Du périurbain à l'urbain : vers la co-production d'une ville sur mesure : l'intégration des habitants maitres d'ouvrage d'un projet sur leur terrain dans la démarche BIMBY

Céline Andreault

▶ **To cite this version:**

Céline Andreault. Du périurbain à l'urbain : vers la co-production d'une ville sur mesure : l'intégration des habitants maitres d'ouvrage d'un projet sur leur terrain dans la démarche BIMBY. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paul Valéry - Montpellier III, 2017. Français. NNT : 2017MON30051 . tel-01773860v1

HAL Id: tel-01773860

https://theses.hal.science/tel-01773860v1

Submitted on 23 Apr 2018 (v1), last revised 24 Apr 2018 (v2)

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THÈSE

Pour obtenir le grade de

Docteur

Délivrée par **l'Université Paul Valéry Montpellier 3**

Préparée au sein de l'école doctorale **ED 60 TTSD**
« Territoires, Temps, Société et Développement »

Et des unités de recherche :
ART-Dev – UMR 5281
« Acteurs Ressources et Territoires dans le Développement »
LIFAM
« Laboratoire, Innovation, Forme, Architecture, Milieux »

Spécialité : **Architecture, Aménagement du territoire**

Présentée par **Céline Andréault**

TITRE DE LA THESE

Du périurbain à l'urbain : vers la coproduction d'une ville sur mesure

L'intégration des habitants, maîtres d'ouvrage d'un projet de logement sur leur terrain dans la démarche BIMBY

Soutenue le 28 novembre 2017 devant le jury composé de

Mme Catherine BERNIE-BOISSARD, Professeure, Université de Nîmes	Directrice
Mme Anne SISTEL, Maître-Assistante, ENSA Montpellier	Directrice
M. Laurent DEVISME, Professeur, ENSA Nantes	Rapporteur
M. Romain LAJARGE, Professeur, ENSA Grenoble	Rapporteur
Mme. Kedhidja MAMOU, Maître-assistante, ENSA Montpellier	Examinatrice
Mme. Claire PARIN, Professeure, ENSA Bordeaux	Examinatrice

THÈSE

Pour obtenir le grade de

Docteur

Délivrée par **l'Université Paul Valéry Montpellier 3**

Préparée au sein de l'école doctorale **ED 60 TTSD**
« Territoires, Temps, Société et Développement »

Et des unités de recherche :
ART-Dev – UMR 5281
« Acteurs Ressources et Territoires dans le Développement »
LIFAM
« Laboratoire, Innovation, Forme, Architecture, Milieux »

Spécialité : **Architecture, Aménagement du territoire**

Présentée par **Céline Andréault**

TITRE DE LA THESE

Du périurbain à l'urbain : vers la coproduction d'une ville sur mesure

L'intégration des habitants maîtres d'ouvrage d'un projet de logement sur leur terrain dans la démarche BIMBY

Soutenue le 28 novembre 2017 devant le jury composé de

Mme Catherine BERNIE-BOISSARD, Professeure, Université de Nîmes	Directrice
Mme Anne SISTEL, Maître-Assistante, ENSA Montpellier	Directrice
M. Laurent DEVISME, Professeur, ENSA Nantes	Rapporteur
M. Romain LAJARGE, Professeur, ENSA Grenoble	Rapporteur
Mme. Kedhidja MAMOU, Maître-assistante, ENSA Montpellier	Examinatrice
Mme. Claire PARIN, Professeure, ENSA Bordeaux	Examinatrice

« L'improvisation ne s'improvise pas. D'où le travail préalable de l'improvisateur ! L'intérêt de l'improvisation n'est nullement une plus grande liberté du musicien par rapport aux contraintes. Être libre ce n'est pas évoluer sans contraintes, mais évoluer en se considérant responsable des contraintes qu'on a choisies ».

Brad Mehldau, pianiste de jazz.

RÉSUMÉ

Dans un contexte de raréfaction des terrains constructibles, comment produire de nouveaux logements qui répondent à la fois aux contraintes environnementales (construire dans les enveloppes urbaines déjà bâties) et au désir des habitants de pouvoir acquérir une maison individuelle à un prix abordable ?

La démarche « BIMBY », acronyme de *Build In My Back Yard* (ou « construire dans mon jardin ») prend le contrepied du concept « NIMBY » (*Not In My Back Yard*, « pas dans mon jardin ») et fait émerger une filière de renouvellement urbain au sein des tissus pavillonnaires existants. L'hypothèse de départ est que la densification de ces quartiers puisse être réalisée à l'initiative de leurs habitants, du moins ceux qui manifestent le besoin de faire évoluer leur logement et/ou leur terrain.

Les projets de vie des ménages propriétaires d'une maison individuelle peuvent en effet être à l'origine de la création d'un nouveau logement sur une parcelle déjà bâtie et située au sein d'un tissu déjà urbanisé.

Durant ces trois années de thèse, l'équipe d'architectes-urbanistes du laboratoire de recherche *InVivo* – dont je fais partie – a reçu plus de 1 800 ménages propriétaires d'une maison individuelle lors d'ateliers de concertation BIMBY. Plus de la moitié des participants à ces entretiens ont imaginé et fait dessiner à leur architecte-médiateur un projet de construction d'un nouveau logement dans leur jardin. Dans cette dynamique de concertation, l'habitant peut devenir un acteur déterminant de l'évolution de la ville, en accueillant un nouveau voisin dans son jardin.

Cette recherche de thèse opérationnelle est menée en collaboration avec le bureau d'étude *Villes Vivantes*, et son laboratoire de recherche *InVivo*. Elle cherche à appréhender l'impact des projets des habitants des tissus pavillonnaires, lorsque ceux-ci sont intégrés au processus participatif BIMBY. Pour cela, nous avons analysé les 1 800 entretiens qualitatifs effectués avec les propriétaires dans le cadre de démarches BIMBY impulsées par 25 collectivités françaises.

Différents scénarios de vie peuvent être à l'origine d'un projet de construction d'un nouveau logement. La destination de celui-ci (pour un tiers, pour un proche ou pour les porteurs de projet eux-mêmes) conditionne l'évolution de la parcelle bâtie ainsi que celle du quartier et de la commune.

C'est pourquoi cette recherche se concentre dans un second temps sur l'influence de la concertation individuelle avec un architecte-médiateur et sur la forme des projets imaginés par les habitants. En leur donnant les informations et les outils nécessaires à une bonne compréhension des contraintes techniques, économiques, architecturales et des différentes stratégies patrimoniales possibles, l'architecte contribue à faire évoluer les projets des habitants. L'apport d'une expertise architecturale permet de faire émerger des projets souvent mieux intégrés à leur environnement, contribuant à une

densification par micro-projets qui pourrait être mieux acceptée des riverains que les grands projets ou la densification « sauvage ».

Pour autant, et ce sera la conclusion de notre étude, la poursuite dans le temps du conseil aux particuliers, et la mise en place d'une politique d'urbanisme intégrant pleinement les projets des habitants sont incontournables pour parvenir à mener un projet d'intensification pavillonnaire vertueux. L'analyse de l'état d'avancement des projets de 180 participants sur huit territoires, et de l'évolution des idées lorsque la concertation se poursuit révèle d'autres perspectives sur les enjeux de l'accompagnement des habitants vers la densification pavillonnaire.

ABSTRACT

In a context where buildable land is scarce, how can cities produce new housings addressing at the same time environmental constraints and people's desire to buy an affordable house?

By taking the opposite view to the NIMBY ("Not In My Back Yard") concept, the "BIMBY» ("Build In My Back Yard") process lays the foundations for a new housing production supply chain within already developed neighborhoods. This process implies a "soft" densification of existing neighborhoods resulting from initiatives and projects of the inhabitants themselves, at least those in need of transformation or adaptation of their housings and plots of land.

Owner's projects, focused on their house and garden, may induce the building of a new home on a plot already supporting an existing house, located in an already developed neighborhood. For three years, the Lab In Vivo research team I am working with met more than 1 800 households, during BIMBY architectural mediation interviews including 3D modeling. More than half these owners participating to BIMBY interviews and workshops imagined and designed with our support a new house in their garden, whether this project implies dividing the plot or not. Thanks to this participative dynamic, inhabitants, by welcoming a new neighbor in their garden, become main players in a positive urban transformation.

This doctoral thesis relies on operational research carried out in cooperation with Villes Vivantes and its research laboratory In Vivo. Our research first focus is on the global outcome of owners projects initiated through the participatory BIMBY process. We ran our analysis over a research material gathered through 1 800 owner's interviews including 3D modeling of their projects, spread over 25 territories undergoing BIMBY experiments.

When a real estate project is owner initiated, the starting point is always life scenario. Each particular scenario governs how the plot of land will evolve, which kind of housing will be built, aimed at which kind of household (the owner household itself, a friend, family, a third party…) with cumulative impacts on both neighborhoods and cities.

Therefore, the second focus of this research is on how the individual architectural workshop with a mediator architect influences the design and the features of the projects imagined by the inhabitants. Architectural expertise results in projects blending seamlessly with their surroundings, resulting in a step by step densification more acceptable for local communities than big projects or uncontrolled aggregation of small individual projects.

However, and this is our conclusion, first BIMBY architectural workshops must be followed by more permanent access to counsel, and at the same time, planning policy and rules need to take the inhabitants projects into account for a successful intensification process of suburban neighborhoods. A

status check on 180 individual projects one to three years after the meeting with a mediator architect allow us to understand actual outcomes of BIMBY processes and how projects may evolve when an architectural coaching is maintained in time, giving us a fresh look on densification issues.

REMERCIEMENTS

Pour clôturer ce travail, des remerciements s'imposent car en réalité, une thèse ne se fait pas seule. C'est un travail d'équipe : universitaire, professionnelle, familiale, amicale, qui finissent par se mélanger.

Je tiens tout d'abord à remercier mes directrices de thèse Catherine Bernie Boissard et Anne Sistel (l'équipe universitaire et enseignante) de m'avoir fait confiance, de m'avoir encouragée et d'avoir suivi avec intérêt le cheminement de mon travail. Merci d'avoir été présentes tout au long de cette aventure et surtout sur les derniers sprints.

Je remercie ensuite l'ensemble de mes collègues qui m'ont permis de m'épanouir en tant qu'architecte, urbaniste, chercheuse et citoyenne.
C'est pour moi une grande chance d'avoir pu intégrer le bureau d'études *Villes Vivantes*, précurseur des démarches opérationnelles BIMBY en France. Je remercie David Miet, fondateur de la démarche, et gérant du laboratoire de recherche *InVivo*. Il m'a permis de saisir l'intérêt de ma profession, de me souvenir de mes objectifs. *« Faire une thèse sur la densification douce, c'est intéressant, nous commençons à détenir de la documentation, et de nombreuses expérimentations sont en cours. Parce qu'elle implique les habitants, une recherche sur cette thématique nécessite que tu te poses la question de la façon dont tu veux exercer ta profession d'architecte. Quelle architecte veux-tu être ? Tu dois répondre à cette question avant même de commencer ta thèse »* (MIET, 2012). Après six mois de réflexion, et une expérience professionnelle dans un bureau d'études d'urbanisme « traditionnel », j'ai rejoint l'équipe de *Villes Vivantes* et *InVivo* avec pour ambition d'être une architecte au service des habitants.
Merci David de m'avoir accueillie et de m'avoir fait confiance dans ce projet. De m'avoir transmis des connaissances sans limites et de m'avoir poussée au-delà des frontières de la bienséance en m'embarquant dans une aventure si captivante.

Je remercie aussi toute l'équipe de chercheurs avec qui j'ai pu débattre et confronter mes idées : Thomas Hanss pour son encouragement permanent, sa bonne humeur et son enthousiasme ; Benoit Le Foll pour son humanisme, et pour savoir titiller les préjugés ; Paul Lemperière, mon collègue de travail, colocataire, ami et babysitter, pour sa générosité et sa disponibilité. Denis, pour sa moustache et les relectures. Chloé, Julie, Laure, Bilal, Lucas, Lison, Antoine, Elsa, Mickael (et j'en oublie certainement) qui m'ont fourni une aide précieuse pour décortiquer les données et questionner les thématiques. Merci également Aurélie de nous accueillir ainsi dans ton quotidien familial.

Enfin, j'apporte des remerciements particuliers à ma famille et mes amis :

Mon père, qui m'a ouvert les yeux sur les objectifs d'une recherche scientifique et qui a passé un temps infini à me lire et à corriger ce travail ; ma mère qui a été à l'écoute et qui m'a soutenu tout au long de ce travail ; mon frère, réactif au jour le jour pour tenter de comprendre mes idées ; Anaëlle et Marie qui ont relu et corrigé le travail d'écriture ; Clarisse et mes colocataires (Alex, Florent, Thibaud) qui ont partagé mon quotidien, et accepté mes journées de doutes.
Merci à Solane, mon fils pour sa patience et son énergie.

SOMMAIRE

RÉSUMÉ **7**
ABSTRACT **9**
REMERCIEMENTS **11**
SOMMAIRE **15**
INTRODUCTION **19**
La ville diffuse par l'urbanisation spontanée **19**
De la ville diffuse vers le projet (péri)urbain **21**
La densification douce, outil du projet BIMBY **22**
CHAPITRE 1. LE PROJET BIMBY et LE RENOUVELLEMENT URBAIN du PAVILLONNAIRE **29**
Partie 1.1. De la ville diffuse à la ville durable : les enjeux de la densification douce **30**
1.1.1. La croissance des communes périurbaines à l'épreuve de la densification douce 30
1.1.2. La densification douce, une réponse aux enjeux de la ville durable 47
1.1.3. La densification douce comme réponse à des problématiques sociétales 55
Partie 1.2. La philosophie de la démarche d'urbanisme BIMBY **67**
1.2.1. Créer et orchestrer une politique de la densification douce 68
1.2.2. Définir le potentiel de densification douce d'un territoire par la méthode BIMBY 74
1.2.3. La participation des habitants dans la démarche BIMBY : vers une gouvernance du périurbain durable 84
Partie 1.3. Méthodologie de l'ensemble de la recherche **107**
1.3.2. La méthodologie d'analyse et le support de l'investigation 107
1.3.3. De l'habitant au territoire 111
Chapitre 2 : Le rôle des habitants dans la production d'une ville durable sur mesure **120**
Partie 2.1. Premiers résultats des sessions de concertation **121**
2.1.1. Observations générales sur les entretiens BIMBY 121
2.1.2. Qui sont les porteurs de projets BIMBY ? 127
2.1.3. Typologie des projets BIMBY 134
2.1.4. De nouveaux logements pour qui ? 144
2.1.5. Évolution des projets au cours de l'entretien BIMBY 148
Partie 2.2. L'habitant maître d'ouvrage (HMOu) d'un projet destiné à un tiers : investissement locatif et division parcellaire **153**
2.2.1. Faire un investissement locatif sur son terrain 153
2.2.2. Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir 162

Partie 2.3. Faire construire pour soi un habitat plus adapté 176
2.3.1. Un scénario d'anticipation 176
2.3.2. Quels sont les ménages qui envisagent de reconstruire pour eux-mêmes un logement plus adapté à leurs usages ? 177
2.3.3. Un second projet d'habitat pour une nouvelle étape de la vie d'un ménage 179
2.3.4. Quels sont les logements envisagés par les PdP d'un habitat plus adapté à leurs usages ?179
2.3.5. Reconstruire pour soi, une idée qui apparaît souvent en cours d'entretien 181
Partie 2.4. Accueillir un proche sur son terrain 189
2.4.1. Faire construire pour un proche dépendant 191
2.4.2. Faire construire pour un enfant en quête d'indépendance 197
2.4.3. Donner un terrain à un enfant 200
SYNTHESE 209
CHAPITRE 3 : EVOLUTION DE LA FORME URBAINE GRÂCE À LA METHODE DE CONCERTATION BIMBY 215
Partie 3.1. Retour d'expérience de la concertation individuelle : quel impact sur les habitants ? 215
3.1.1. Méthodologie de l'évaluation de l'impact des entretiens BIMBY 216
3.1.2. Premiers résultats de l'étude 219
3.1.3. Quels sont les projets qui ont été réalisés ? 220
3.1.4. Freins et obstacles à l'aboutissement de projets de densification douce 230
Partie 3.2. Accompagner les habitants vers une évolution de leur habitat et de leur cadre de vie 238
3.2.1. L'accompagnement des PdP BIMBY 239
3.2.2. Porter le projet, de l'impulsion à la réalisation 246
Partie 3.3. Vers une diversification des formes (péri)urbaines par la densification douce de type BIMBY 250
3.3.1. L'évolution possible de la forme (péri)urbaine par la démarche BIMBY 250
3.3.2. Vers une nouvelle conception du projet urbain 254
3.3.3. Le jardin des ménages « âgés », un gisement de foncier pour les jeunes ménages ? 259
CONCLUSION 263
démarche BIMBY et ville périphérique sur mesure 263
Le modèle de concertation BIMBY permet de renouer le dialogue élus-habitants autour du projet urbain. 263
Les projets dessinés par les habitants participent-ils à l'évolution de leur territoire vers la ville durable ? 264
Contribuer à l'évolution du métier d'architecte 266
Glossaire 269

Liste des abréviations **273**
Liste des Figures **275**
Bibliographie **283**
Annexes **295**

Table des Matières **370**

INTRODUCTION

La maison individuelle est présente dans toutes les communes et sur tous les territoires français. Si elle est spontanément associée à l'image du lotissement, elle est également présente dans les tissus denses de bourgs, de cœurs de villes et de faubourgs (sous forme de bâti mitoyen, avec ou sans espace extérieur) et les tissus diffus (principalement en périphérie plus ou moins proche des villes centres). Tous ces quartiers d'habitation font depuis longtemps l'objet de vives critiques. L'habitat pavillonnaire, consommateur d'espace, est l'un des principaux responsables de l'artificialisation des sols[1]. « *La maison individuelle s'étend par densification de l'habitat dans les pôles urbains, extension des villes dans le périurbain, et par altération des paysages ruraux*[2]. »

La ville diffuse par l'urbanisation spontanée

L'habitat pavillonnaire, que l'on retrouve principalement dans les couronnes périurbaines et les zones rurales, représente un gisement foncier considérable. Il est issu de différents types d'opérations :

- la construction d'habitat individuel groupé par des promoteurs qui représente annuellement environ un sixième des nouvelles maisons ;
- les opérations de lotisseurs et/ou aménageurs qui viabilisent des terrains nus, le plus souvent en extension urbaine (en dehors de l'enveloppe urbaine existante), et vendent des lots à bâtir à des particuliers. Elles représentent un peu moins d'un tiers des maisons construites chaque année depuis les années 2000[3].
- les initiatives individuelles de propriétaires privés qui, par division parcellaire, construction, ou réhabilitation, créent de nouvelles maisons individuelles « hors procédure ». Leurs constructions ne font pas partie d'un programme d'urbanisation défini par une collectivité et/ou porté par un aménageur ; elles sont construites au coup par coup, le long de voiries existantes. Cette filière produit plus de la moitié des nouvelles maisons chaque année[4].

---

[1] Sur les 491 000 ha de terres artificialisées entre 2006 et 2014 (c'est à dire les constructions, les routes, les sols nus, mais aussi les chemins, les jardins etc. qui s'installent sur des espaces naturels ou agricoles.), 46 % ont été consommées par des maisons individuelles, avec leurs jardins et annexes, soit 228 000 ha. Deux tiers des surfaces artificialisées sont imperméabilisées (soit par des sols non bâtis soit par des constructions) et un tiers correspond à des surfaces enherbées ou des sols nus en périphérie du bâti.
BISAULT, L. (2009). « Des territoires de plus en plus artificialisés. La maison individuelle grignote les espaces naturels », *Agreste primeur* n°219, janvier 2009.

[2] Ibid.

[3] Adequation, Caron Marketing, SNAL, UMF - Union des Maisons Françaises (2010). Etude statistique de la production de maisons individuelles en secteur aménagé et en diffus en France Métropolitaine, Novembre 2010, p. 4

[4] Ibid.

Figure 1 : maisons groupées (image 1), lotissement (image 2), initiaives individuelles (image 3), en périphérie de Rennes. Captures d'écran www.googlemap.fr

Cette urbanisation spontanée dépend des réglementations (qui n'anticipent pas toujours ces questions), des dynamiques métropolitaines et économiques[5], et des décisions des habitants. Ce mécanisme « d'urbanisation sans urbaniste »[6] aboutit à une ville dite « diffuse » (la citta diffusa)[7] : ni urbaine, ni

[5] MIET, D. (2013). *L'économie des connaissances de la filière BIMBY : vers un urbanisme open source, sur mesure et démocratique*, CETE Ile-de-France, octobre 2013. p. 19 En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/l%E2%80%99e%CC%81conomie-connaissances-filie%CC%80re-bimby

[6] GROSJEAN, B. (2010). Urbanisation sans urbanisme. Une histoire de la « ville diffuse », WAVRE, Editions Mardaga, 2010. p. 19-20

[7] Le terme de "citta diffusa" provient d'une recherche effectuée en 1990 sous la direction de Francesco Indovina, au laboratoire de stratégie territoriale de l'institut universitaire de Venise intitulé "ipotesi sull'area centrale Venetaqui. *La citta diffusa* ". Benedicte Grosjean transpose ce terme pour qualifier la ville (belge) produite par une urbanisation diffuse.

rurale[8]. La chercheuse soulève la difficulté de cerner les contours et d'analyser cette urbanisation dispersée en mouvement permanent.

> « La ville diffuse se comprend d'abord simplement comme une urbanisation dispersée, c'est-à-dire une urbanisation qui ne propose qu'un des deux critères de la ville des géographes : la diversité sans la densité. À l'inverse, une urbanisation proposant la densité sans la diversité porte le nom d'agglomération (…) le périurbain lit-on " décrit les espaces d'urbanisation diffuse sans solution de continuité avec la ville centre situés au-delà de la couronne des banlieues ou périphéries immédiates de la ville centre de l'agglomération."[9] »

En France, la *ville ordinaire* (terme utilisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA[10]) fait également référence à « l'espace urbain fabriqué hors des opérations d'urbanisme ». Le *diffus* qui la compose représente deux tiers des constructions neuves et « les maisons individuelles représentant 60 % de l'ensemble »[11].

L'absence des urbanistes et des architectes (la construction des nouvelles maisons se faisant essentiellement par les constructeurs de maisons individuelles[12]) dans les mécanismes d'urbanisation de la ville diffuse introduit une incertitude sur l'évolution de ces territoires, surtout lorsqu'ils sont soumis à l'influence des aires métropolitaines fortement attractives. Il paraît donc incontournable d'y (ré) introduire la notion de projet. Ces territoires périurbains ou ruraux devraient avoir l'opportunité d'évoluer en même temps que les villes pôles, en limitant l'extension urbaine, en intégrant de nouvelles dynamiques économiques, ou encore en créant de nouvelles centralités[13].

De la ville diffuse vers le projet (péri)urbain

Cependant, l'hétérogénéité des espaces périurbains et la multiplicité des acteurs impliqués dans les processus d'urbanisation compliquent l'inscription de ces territoires en mutation dans un projet

---

8

9 Ibid.

10 MATTERI, M.F. (2013). *La ville ordinaire et la métropolisation*, Appel à proposition de recherche, PUCA, octobre 2013. Consulté le 3 novembre 2013. Disponible en ligne [URL] : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/ao-ville-ordinaire-et-metropolisation.pdf

11 Ibid.

12 ARNAUD, S., DUPONT, H., LE CORRE, J-Y., KLEIN, R. (2013). L'évaluation des impacts de la réforme du calcul de la surface de plancher sur le seuil dispensant du recours obligatoire à un architecte, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication, Rapport n°0089385-01, Rapport n° 2013-33, octobre 2017. p. 14. Consulté le 20 janvier 2017 en ligne [URL] : http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008385-01_rapport.pdf

13 CHARMES, E. (2009). « L'explosion périurbaine », *Etudes Foncière* n°138, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris 8, mars-avril 2009, p. 25-36.

DEVISME, L., BOSSE, A., BRENON, L., DODIER, R., DUMONT, M., HERVOUET, V., MADORE, F., STRUILLOU, J-F. (2007). *La structuration du périurbain, synthèse bibliographique*, Pays de la Loire, PUCA, DRE, CETE, MSH, septembre 2007 consulté le 15 novembre 2014 en ligne [URL] : http://www.predat.net/PDF/pays%20de%20la%20loire/Structurationduperiurbain.pdf

LOUARGANT, S., ROUX, E. (2011). « Futurs périurbains : de la controverse à la prospective », *Territoires 2040 : revue d'études et de prospective,* n°2, Documentation Française, DATAR, janvier 2011. P.13-15. Consulté le 13 janvier 2012 en ligne [URL] : https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00490502/document

consensuel[14]. Ainsi, aborder le développement (durable) des quartiers pavillonnaires nous apparaît comme une question centrale dans l'urbanisme d'aujourd'hui.

D'autre part, on ne saurait considérer l'évolution des tissus pavillonnaires sans prendre en compte l'habitant propriétaire, qui détient le pouvoir de transformer ces quartiers. C'est pourquoi nos premiers questionnements portent sur la place et le rôle de l'habitant maître d'ouvrage d'un microprojet dans le projet périurbain. Par « maître d'ouvrage », nous désignons aussi bien :

- *l'habitant déjà en place*, propriétaire d'une maison et qui décide de détacher et vendre un morceau de terrain à un autre particulier, ou de conduire lui-même un projet d'habitat sur sa propre parcelle, ces deux actions aboutissant à la densification du terrain initial.
- *le nouvel habitant*, acquéreur d'un terrain issu d'une division parcellaire et qui y fera construire son logement.

Ainsi, anciens et futurs habitants sont les principaux acteurs du renouvellement de la ville diffuse et des territoires périphériques (périurbains et ruraux), par de micro-opérations de densification de parcelles déjà bâties. Pour penser l'évolution des quartiers pavillonnaires et l'intégrer dans le projet territorial, la collaboration entre propriétaires privés, élus et techniciens s'avère donc incontournable.

La densification douce, outil du projet BIMBY

La densification des tissus d'habitats pavillonnaires existe depuis toujours (la vente de terrains à bâtir entre particuliers, le long de voiries préexistantes ayant longtemps constitué le principal mode d'urbanisation) ; pourtant il ne fait l'objet de recherches approfondies que depuis une dizaine d'années. Cet intérêt pour l'évolution du foncier privé s'explique par les inquiétudes que suscite désormais l'extension urbaine : depuis 2001, le PUCA, a multiplié les appels à projet de recherche en ce sens : « Villa Urbaine Durable » en 2001, « Habitat pluriel, densité, intimité, urbanité » en 2005, « Du périurbain à l'urbain » en 2011, « Ville ordinaire et la métropolisation » en 2013, « Vers des politiques publiques de densification et d'intensification "douces" ? Intérêts, limites et opportunités » en 2013, encourageant la communauté scientifique à se saisir de ces problématiques.

Le terme de « densification douce » est aujourd'hui communément admis pour définir le processus de densification des quartiers pavillonnaires à l'initiative des habitants. Anastasia Touati en donne une définition :

[14] LAJARGE, R. (2002). « Territoires au pluriel : projets et acteurs en recompositions », *L'information géographique*, vol. 66, n°2, p. 113-132. Consulté le 17 février 2017 en ligne [URL] : http://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_2002_num_66_2_2801

> « Par densification douce des tissus pavillonnaires, nous désignons tout processus consistant à densifier le tissu urbain existant par l'insertion ou l'aménagement de nouveaux logements, sans destruction du bâti et sans changer de manière significative les formes urbaines du quartier pavillonnaire en mutation. Elle peut alors prendre des formes très variées telles que :
> - La division parcellaire et construction sur parcelle détachée ;
> - La construction sur parcelle sans division ;
> - Le processus de densification douce dans le cadre d'opérations plus importantes de restructuration de pavillons avec surélévation et/ou extension et/ réhabilitation, avec ou sans remembrement foncier. » [15]

En parallèle des recherches impulsées par le PUCA, l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) a lancé en 2008 un programme de recherche « Villes Durables »[16] : « Il s'agissait de susciter de l'intérêt pour travailler sur la ville, envisagée comme un système complexe, multidimensionnel, sachant que ce n'était pas un objet de recherche bien identifié, trop difficile à appréhender globalement de manière scientifique. » Ce programme encourageait le rapprochement des champs disciplinaires par la variété des thématiques de recherche. Il incitait également à inclure des collectivités publiques « pour produire des connaissances, outils, techniques et services qui permettront aux villes de mieux intégrer les exigences du développement durable et éclairer les décisions publiques. Il s'agissait de croiser les enjeux environnementaux, locaux et globaux, économiques et sociaux et d'accompagner les actions du Grenelle de l'Environnement dans le champ urbain. » 30 projets ont ainsi été sélectionnés et neuf labéllisés par le pôle francilien ADVANCITY[17] .

Benoît Le Foll et David Miet, deux ingénieurs architectes, qui étudient le sujet de la densification douce par le biais du potentiel morphologique depuis 2007[18], soumettent le projet qu'ils nomment « BIMBY » (*Build In My Back Yard*, qui signifie « Construire dans mon jardin »), qui est une stratégie de densification douce des tissus pavillonnaires. Leur objectif est de structurer et développer une filière courte de production de logements dans les tissus pavillonnaires (qui existe aujourd'hui comme mécanisme spontané et donc ni organisé ni régulé) à l'initiative des habitants propriétaires, en vue de faire émerger la ville durable.

Le projet BIMBY a bénéficié d'une aide de l'ANR de 800 000 € pour un coût global de 3,1 millions d'euros sur une durée de trois ans. Il a impliqué des chercheurs universitaires, des professionnels de

---

[15] TOUATI, A., « La densification douce des tissus pavillonnaires ? Quelles pratiques pour quels enjeux », *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, sous la direction de Anastasia TOUATI et Jérôme CROZY, La Documentation française, 2015, p. 85

[16] L'objet « ville » fait référence à tous les espaces habités, du centre vers les périphéries éloignées et la notion de ville durable fait référence aux concepts du développement durable établis dans le rapport de Brundtland et associant *protection de l'environnement, qualité de vie, équité sociale et efficacité économique.* L'ANR souligne que la ville durable ne possédant pas de modèle, les champs de propositions sont larges (angle social, économique, urbain, architectural, technique, *etc*.)

[17] Un document de recommandations méthodologique et opérationnelles à été élaboré sur la base des projets séléctionnés. Ceci en vue d'accompagner les acteurs dans *la mise en situation réelle d'innovations urbaine.*
CMI, SEBAN&ASSOCIES, IFSTTAR (2015). *Innovation et villes durables : repères pour l'action*, Pôle de Compétitivité AVANCITY, février 2015, p.7. Consulté le 15 juin 2017 en ligne URL : http://www.advancity.eu/uploads/2016/11/vademecum-principal-interactif-30-01-15-final.pdf?x79821

[18] LE FOLL, B., *Stratégies de densification et de requalification des lotissements*, mémoire de TPFE, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, Rouen, 2007
Ils poursuivent leur recherche en explorant la réalité du terrain, en rencontrant les services instructeurs et les habitants ayant entrepris un projet de construction avec ou sans division parcellaire. Puis ils élaborent une note destinée à la Ministre du logement de l'époque, présentant les enjeux d'une réflexion sur « la régénération des tissus pavillonnaires »

l'architecture et de l'urbanisme et des collectivités publiques désireuses d'expérimenter de nouvelles méthodes de production du logement. Aidés de partenaires institutionnels (le PNR de la Vallée de Chevreuse, le CAUE de l'Eure, l'ADEME, la DDT des Yvelines), les pilotes du projet BIMBY ont pu conduire des expérimentations de terrain dans des collectivités volontaires et partenaires : le Tremblay-sur-Mauldre, Cernay-la-Ville et les Essarts-le-Roy. Ces expérimentations ont donné lieu à l'élaboration de nouvelles méthodes d'analyse du territoire et de participation des habitants, potentiels maîtres d'ouvrage de micro-projets, et acteurs du projet urbain :

Ce travail de recherche a permis de mettre au point de nouveaux outils pour aborder le projet de territoire par le biais des tissus pavillonnaire :

- L'analyse du territoire, et les ébauches de scénarios : les parcelles bâties sont étudiées en vue de définir la part de l'habitat individuel et la capacité de densification de ce tissu à un instant t, puis pour imaginer des scénarios d'évolution de ce parc privé[19]. Cette phase implique les habitants, sans s'adresser à eux directement. Cependant, l'évolution des parcelles privées dépend des décisions individuelles ; il s'agira ensuite de sonder les habitants.
- La participation des habitants et la définition du potentiel social : dans chaque territoire, les propriétaires de maisons individuelles ont été invités par leur collectivité à rencontrer un architecte-médiateur gratuitement, afin d'étudier d'éventuels projets sur leur parcelle. Pour les habitants, ce fut une opportunité de rencontrer et d'être conseillés par un architecte. De son côté, la collectivité saisit cette occasion de connaître les projets individuels en vue de comprendre les problématiques existantes sur son territoire, et d'en tenir compte lors de l'élaboration de son projet global d'urbanisme. Les intérêts des particuliers peuvent alors mieux rejoindre l'intérêt général, et inversement. C'est du moins l'hypothèse que le projet BIMBY essaie de démontrer.
- L'élaboration un projet d'évolution du territoire : il s'agit de statuer sur un scénario d'évolution du territoire pour ensuite intervenir sur le règlement d'urbanisme en ce sens. Cela a pour but de permettre la concrétisation des projets individuels esquissés en entretiens, et d'orienter d'autres vers des formes plus vertueuses et conformes au projet de la collectivité.

[19] MIET, D. (2012). « L'architecture du projet de recherché BIMBY », *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine,* n°26/27, Trajectoire doctorales, décembre 2012, p. 219-224. En ligne [URL] : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/CRAU26-27-Miet.pdf

Dans ce travail, les chercheurs identifient les différents gisements que la démarche BIMBY est susceptible de mobiliser (figure 2, schéma de gauche) et d'alimenter, ainsi que les acteurs impliqués. Nous constatons que la démarche peut se décliner *a priori* sur la quasi-totalité des communes françaises.

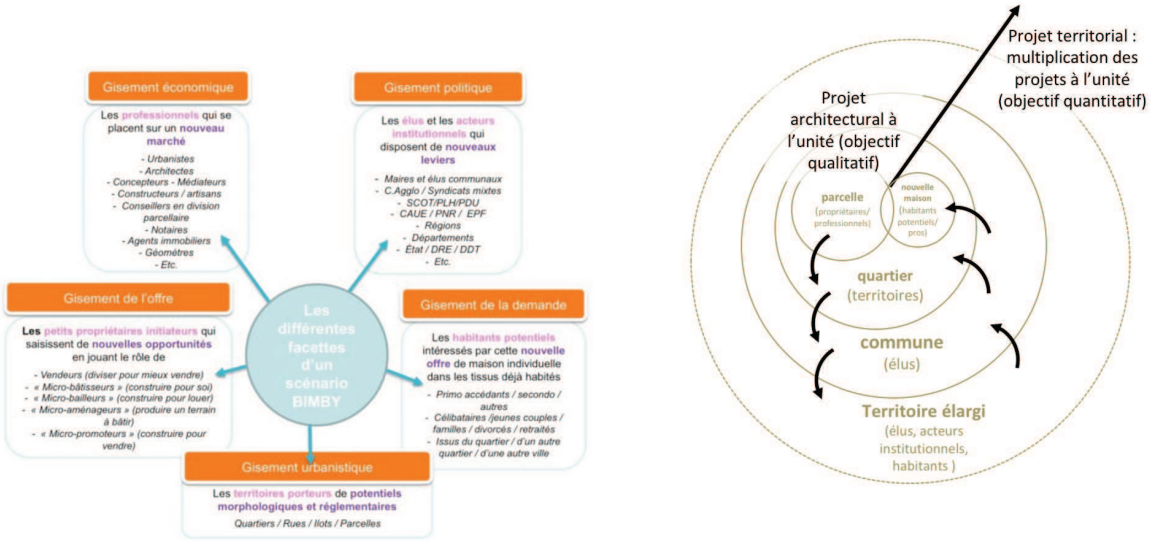


Figure 2 : les cinq facettes de la filière BIMBY (MIET, 2013) et les échelles de projets (ANDREAULT, 2016)[20].

Dans ce schéma (figure 2, schéma de droite), c'est la multiplication des réflexions architecturales à la parcelle qui alimente le projet d'évolution des secteurs de la commune. Si le projet BIMBY a montré qu'il est théoriquement possible de développer un projet (péri)urbain durable en s'intéressant à l'évolution des parcelles privées d'habitat individuel et en encourageant les initiatives privées, la démarche n'avait pas encore fait l'objet d'un retour d'expérience, du fait de sa formalisation récente. Notre travail vise donc à répondre aux questions suivantes :

- Comment la démarche BIMBY peut-elle se décliner selon les types de territoires (pôles urbains, proches couronnes périurbaines, couronnes éloignées, zones rurales, *etc.*) ?
- Peut-on étendre à d'autres territoires l'expérimentation menée sur deux communes franciliennes au cours du projet ANR ?
- Comment les problématiques individuelles (la difficulté d'entretenir son jardin, l'adaptation de son habitat, les besoins financiers, l'investissement dans la construction d'un logement locatif, *etc.*) peuvent-elles s'inscrire dans le projet urbain et sous quelle forme ?
- L'impulsion BIMBY est-elle suffisante pour initier un flux conséquent de micro-projets architecturaux qui répondent à la fois quantitativement et qualitativement aux objectifs de la collectivité ?

[20] Les figures dont la source n'est pas précisée dans la légende sont réalisées par l'auteur.

De 2013 à 2016, nous avons fait partie de l'équipe du laboratoire de recherche et développement In Vivo, département du bureau d'études *Villes Vivantes* (basés à Rouen puis à Bordeaux). Cette structure privée, fondée par David Miet suite au projet ANR-BIMBY, poursuit les recherches initiées en 2009 et multiplie les expérimentations en France.

> « En 2013, une trentaine de « démarches BIMBY » sont en cours de montage ou déjà menées pour le compte d'une grande variété de collectivités, qui prolongent les logiques qui avaient été initiées dans le cadre du premier projet ANR BIMBY, mais ceci avec les contraintes de l'économie réelle, sans subvention de recherche. Pour une grande part initiées et menées par David Miet et la société Villes Vivantes qu'il a fondée dans ce but, ces nouvelles expérimentations BIMBY rejoignent d'autres démarches qui ont émergé de façon autonome, à l'initiative d'une multitude d'acteurs. »[21]

Cette immersion professionnelle inscrit la recherche dans le courant méthodologique de la « recherche action », ce qui nous a permis d'étudier et de participer pendant quatre années à la mise en œuvre de démarches BIMBY commanditées par 25 collectivités françaises (qui constituent nos terrains d'étude) aux profils distincts[22] (cf. annexe 8) :

- des pôles urbains (Annemasse, Autun, Challans, Périgueux) ;
- des communes périurbaines de proches couronnes (Lanvallay, Périgny, Vigoulet-Auzil) ;
- des communes périurbaines de couronnes plus éloignées (Bouloc, Bouray sur Juine, Cadaujac, la Chapelle Launay, La Guerche de Bretagne, Taillis, Vayres) ;
- des communes rurales (Brie, Coëx, Prince, Treize-Septiers, Vallangoujard) ;
- des intercommunalités (GrandAngoulême, Doué-la-Fontaine, Moine et Sèvre, Canton de Saint-Florent-le-Vieil devenu Mauges-sur-Loire, Montrevault, Mur-ès-Allier)

Ces études ont été lancées par des communes à titre individuel, des intercommunalités, un département et des Parc Naturels Régionaux (PNR) répartis sur 15 départements et sept régions (cf. Figure 3).

[21] MIET, D., *op.cit*. p. 89

[22] Nous avons choisi cette catégorisation en introduction pour montrer la diversité des terrains d'études. Nous utiliserons au fur et à mesure de l'étude d'autres caractéristiques telles que la pression foncière, le nombre d'habitants ou encore le degré d'influence du pôle urbain ou l'agglomération à proximité.

	TERRITOIRE	date de la mission BIMBY	cadre de la mission	objectif de la mission	type de commune (INSEE)	département	region	pôle urbain	distance de la commune pôle (km)	influence	pression fonciere (évaluation)	nb. d'habitants 2013	nb. d'habitants 2007	nb. d'hab en 1999	croissance démographique 1999-2007 (%)	croissance démographique 2007-20013 (%)	nb. de ménages	nb. de maison individuelles
1	ANNEMASSE	2013	PLU	évolution mesurée des tissus pavillonnaires	pôle urbain	HAUTE SAVOIE	Auvergne / Rhône-Alpes	ANNEMASSE	0	grand pole	forte	34261	29540	27238	1,8	2,7	16134	1126
2	AUTUN	2015	animation	impulsion / animation du PLU	pôle urbain	SAONE ET LOIRE	Bourgogne - franche Comté	LI CREUSOT	25	pole moyen	faible	13863	15069	16425	-1,1	-1,3	6954	3185
3	BOULOC	2015	PLU	maitrise de la forme urbaine	commune périurbaine	MIDI PYRENNEES	Occitanie	MONTAUBAN / TOULOUSE	40	couronne grand pole	forte	4323	3836	2930	3,4	2,1	1560	1630
4	BOURAY SUR JUINE	2013	PLU	diversification des types de logements	commune périurbaine	ESSONNE	Ile de France	PARIS	40	grand pole	forte	2000	1926	1870	0,5	0,6	750	740
5	BRIE	2013	animation	impulsion / animation	commune rurale	ILLE-ET-VILAINE	Pays de la Loire	RENNES	20	couronne grand pole	moderée	830	774	699	1,3	1,2	295	306
6	CADAUJAC	2013	PLU	maitrise de la forme urbaine	commune périurbaine	GIRONDE	Nouvelle Aquitaine	BORDEAUX	13	couronne grand pole	forte	5759	4716	4404	2,2	3,7	1800	1752
7	CHALLANS	2014	PLU	concertation + élaboration du reglement	pôle urbain	VENDEE	Pays de la Loire	LA ROCHE-SUR-YON	42	grand pole	modérée	19501	18035	16136	1,5	1,4	8500	7600
8	COEX	2014	animation+modification du PLU	impulsion / animation	commune rurale	VENDEE	Pays de la Loire	LA ROCHE-SUR-YON	30	couronne grand pole	modérée	3127	2944	2419	2,1	1,0	1230	1450
9	LA CHAPELLE LAUNAY	2016	PLU	concertation	commune périurbaine	LOIRE ATLANTIQUE	Pays de la Loire	NANTES	40	couronne grand pole	forte	2810	2688	2256	1,8	0,8	1060	1073,5
10	LAGUERCHE DE BRETAGNE	2013	PLU	impulsion / animation	commune périurbaine	ILLE-ET-VILAINE	Pays de la Loire	VITRE	22	couronne grand pole	modérée	4270	4163	4095	0,3	0,4	1930	1630
11	LANVALLAY	2014	animation+modification du PLU	potentiel de renouvellement urbain + conseil aux habitants	commune périurbaine	COTES D'ARMOR	Bretagne	DINAN/RENNES	5	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	modérée	3903	3409	3069	1,9	2,4	1700	1715
12	PERIGNY	2013	animation + modificaiton du PLU	concertation + diversification	commune périurbaine	CHARENTE MARITIME	Nouvelle Aquitaine	LAROCHELLE	5	grand pole	forte	7811	6709	6000	2,2	2,7	3000	2600
13	PERIGUEUX	2015	PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	pôle urbain	DORDOGNE	Nouvelle Aquitaine	PERIGUEUX	0	grand pole	modérée	30036	29416	30152	0,0	0,4	16500	5760
14	PRINCE	2013	animation	impulsion / animation	commune rurale	ILLE-ET-VILAINE	Bretagne	VITRE	20	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	faible	371	355	333	0,8	0,8	166	203
15	TAILLIS	2013	animation	impulsion / animation	commune périurbaine	ILLE-ET-VILAINE	Bretagne	VITRE	9	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	faible	1019	931	770	2,3	1,6	370	380
16	TREIZE-SEPTIERS	2014	animation+modification du PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	commune rurale	VENDEE	Pays de la Loire	NANTES	46	couronne grand pole	modérée	3053	2695	2373	2,0	2,2	1120	1120
17	VALLANGOUJARD	2014	PLU	maitrise de la forme urbaine + élaboration du reglement	commune rurale	VAL D'OISE	Ile de France	CERGY	50	grand pole	forte	643	653	634	0,1	-0,3	240	243
18	VAYRES	2013	PLU	concertation + élaboration du reglement	commune périurbaine	GIRONDE	Nouvelle Aquitaine	BORDEAUX	32	couronne grand pole	forte	3595	3215	2625	2,6	2,0	1300	1300
19	VIGOULET AUZIL	2014	PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	commune périurbaine	MIDI PYRENNEES	Occitanie	TOULOUSE	10	grands pôles	forte	921	962	990	-0,5	-0,7	366	360
20	CC DOUE LA FONTAINE	2015	animation+finalisationPLUi	concertation / animation / conseil		MAINE ET LOIRE	Pays de la Loire	SAUMUR	NR	couronne grand pole	NR	12600	NR	NR	NR	NR	5350	5361
21	CC GRAND ANGOULEME	2016	PLUi	concertation / animation / conseil		CHARENTE	Nouvelle Aquitaine	ANGOULEME	NR	grand pole	NR	106000	NR	NR	NR	NR	53075	35470
22	CC MOINE ET SEVRES	2014	PLUi	concertation / animation / conseil		MAINE ET LOIRE	Pays de la Loire	CHOLET/ NANTES	NR	couronne grand pole	NR	23676	NR	NR	NR	NR	9050	9100
23	CC MONTREVAULT	2015	PLUi	concertation / animation / conseil		MAINE ET LOIRE	Pays de la Loire	NANTES	NR	couronne grand pole	NR	15871	NR	NR	NR	NR	6300	6500
24	CC SAINT FLORENT LE VIEL	2013	PLUi	concertation / animation / conseil / freiner l'étalement urbain		MAINE ET LOIRE	Pays de la Loire	ANGER	NR	couronne grand pole	NR	17600	NR	NR	NR	NR	7050	6052
25	CCMUR-ES-ALLIER	2013	étude habitat	innovation dans la production de logement		PUY DE DOME	Auvergne - Rhône Alpes	CLERMONT FERRAND	NR	couronne grand pole	NR	6915	NR	NR	NR	NR	2753	2816

Figure 3 : Caractéristiques des 25 terrains d'étude

L'étude du potentiel de densification douce de l'ensemble de ces terrains d'étude, avec des méthodes qui se sont progressivement affinées et la mise en place des ateliers de concertation dans chacune de ces collectivités a mobilisé les outils de plusieurs disciplines :

- l'architecture par la conception « en direct » de micro-projets à la parcelle et leur intégration dans un système urbain « en mouvement » ;
- la sociologie par l'utilisation des procédés d'entretiens qui s'appuient sur des techniques d'enquête sociologique (enquêtes qualitatives, entretiens directifs, semi directifs, non directifs) ;
- l'urbanisme, par la réflexion sur l'évolution de l'occupation des territoires par les micro-projets.

Notre hypothèse est que l'intégration de l'habitant maître d'ouvrage dans le projet urbain répond aux enjeux d'une ville durable « sur mesure ». En effet, les propriétaires privés sont les principaux acteurs de la densification douce. De plus, ce processus fait naître des formes urbaines désirées (la maison individuelle prisée des Français) et qui répondent aux prescriptions environnementales (densification au sein de l'enveloppe bâtie, sans étalement urbain). Cette forme de densification nécessitera-t-elle d'instaurer des procédés participatifs sur la durée pour que les habitants parviennent à réaliser des projets qualitatifs pleinement intégrés au projet urbain ? Nous verrons que le modèle des sessions de concertation BIMBY, avec intervention d'architectes (dont le rôle est repositionné) et d'urbanistes médiateurs, permet d'impliquer les habitants porteurs de projet dans une vision plus globale du territoire.

Notre étude est donc articulée en trois parties :

Dans le premier chapitre, nous exposerons plusieurs aspects de la densification douce aujourd'hui : ses fondements, son potentiel et ses limites, à travers l'exemple de la mise en œuvre de la démarche BIMBY. Nous développerons notre protocole de recherche, qui s'appuiera sur l'étude du potentiel de densification d'un territoire donné, suivie de la réalisation d'entretiens qualitatifs d'une heure avec les habitants propriétaires d'une maison individuelle et enfin l'ingénierie mise en place pour intégrer les micro-projets dans le projet urbain.

Dans un second chapitre, nous analysons 1 760 entretiens qualitatifs menés sur 25 terrains d'étude afin d'observer si le travail avec les habitants permet de faire émerger une ville durable sur mesure. Nous étudions ainsi les mécanismes qui peuvent amener les propriétaires d'une maison à envisager la réalisation d'un projet de logement sur leur terrain ; notre objectif est d'identifier les facteurs qui conduisent à cette idée, puis de tisser des liens entre l'idée initiale de l'habitant, et la forme urbaine générée *in fine*. Nous reviendrons également sur le statut particulier de l'architecte-médiateur, qui aide l'habitant à traduire son idée *via* un logiciel de modélisation 3D, qui suggère à son interlocuteur des solutions techniques, financières, *etc*. et qui devient par ce biais, l'un des piliers de l'évolution des quartiers pavillonnaires.

Enfin, nous évaluons, dans un troisième chapitre, les résultats de cette méthode de concertation : la concertation BIMBY qui organise des ateliers de travail entre habitants et architectes est-elle suffisante pour que les micro-projets soient réalisés ? Lorsqu'ils le sont, intègrent-ils les objectifs du projet urbain ? Nous avons pour ce faire contacté un échantillon de participants, six mois, un ou deux ans après leur premier entretien BIMBY, afin de comprendre les facteurs déterminants dans l'avancement de leur projet. Nous mettrons ainsi en évidence les motivations, les obstacles ou encore les contraintes.

Nous verrons également comment ces résultats ouvrent la voie à de nouveaux modes d'exercice de la profession d'architecte et de pratique de l'architecture.

Cette recherche ne prétend pas identifier et résoudre l'ensemble des obstacles à l'évolution durable des quartiers pavillonnaires. Nous explorons et analysons la méthode de concertation de démarche BIMBY, qui constitue un des leviers pour faire émerger la ville durable (et sur mesure) de ces tissus d'habitat. La recherche sur la participation des habitants des quartiers pavillonnaires devra se poursuivre afin que le projet (péri)urbain durable soit pleinement accepté.

CHAPITRE 1. LE PROJET BIMBY ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU PAVILLONNAIRE

Depuis le début des années 2000, différentes lois ont été instaurées pour tenter de protéger les espaces naturels et agricoles menacés par l'étalement urbain, en privilégiant les constructions au sein des enveloppes urbaines (la loi de 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (dite LOADDT ou loi Voynet), la loi de 2000 pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (dite SRU) avec la modernisation des POS (plan d'occupation des Sol) par le PLU (plan local d'urbanisme), l'intégration des PLH (Plan local de l'habitat) , des PDU (Plan de déplacement urbain) dont le PADD (plan d'aménagement et de développement durable), la loi de juillet 2010 dite de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche ou loi MAP, la récente loi ALUR de mars 2014)

Dans un contexte de manque de logements, le choix de protéger les terres naturelles et agricoles engendre une raréfaction du foncier constructible, et donc une hausse des prix des terrains à bâtir et des logements. Ainsi, le prix moyen du mètre carré de terrain constructible a augmenté de 10 % entre 2010 et 2014[23].

La pression foncière augmente considérablement la valeur des terrains constructibles. C'est l'un des facteurs pouvant inciter un propriétaire de maison individuelle doté d'un morceau de jardin constructible à diviser celui-ci pour le vendre comme nouveau terrain à bâtir, ou encore à construire un ou plusieurs nouveaux logements sur sa parcelle pour louer, vendre… De moins en moins rare, ce processus commence à représenter une part significative de la construction de nouveaux logements sur le territoire français : l'étude menée par l'agence Brès+Mariolle dans le cadre du programme « Densification Douce » du PUCA[24] révèle que 25 % de la production totale de logements individuels est le fait d'initiatives spontannées de ce type.

Ces mécanismes contribuent à la densification des espaces déjà bâtis. Dans certains territoires où ils sont répandus, se pose même la question de leu maîtrise par la collectivité. En effet, la multiplication incontrôlée des divisions parcellaires et autres micro-projets privés de densification peut poser des problèmes d'intégration urbaine et paysagère, mais aussi de gestion urbaine : stationnement, capacité des équipements publics à accueillir de nouveaux habitants… C'est pourquoi l'intégration des micro-projets de densification douce au projet territorial constitue un véritable enjeu.

---

[23] THIOUX, E., SOeS (2016). *Le prix des terrains à bâtir en 2015*, Service de l'observation et des statistiques, octobre 2016. 7p. Consulté le 30 mars 2017 en ligne URL : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2016/datalab-essentiel-51-le-prix-des-terrains-a-batir-en-2015-oct2016.pdf

[24] MARIOLLE B., DELAVILLE D. (2014). « La densification douce en France : une première quantification », *Le quatre pages* n°16, PUCA, mai 2014. p.1

La démarche BIMBY est un outil d'urbanisme visant à organiser une densification *douce* des tissus pavillonnaires, et à produire des logements conformes aux aspirations des Français, dans un contexte de rareté foncière et d'impératifs de protection environnementale. Elle a pour objectif de créer une filière à part entière de la densification douce, qui soit initiée par les habitants et orchestrée par la collectivité.

Partie 1.1. De la ville diffuse à la ville durable : les enjeux de la densification douce

1.1.1. La croissance des communes périurbaines à l'épreuve de la densification douce

La densification est dite « douce » lorsqu'elle se fait au coup par coup, à l'initiative de propriétaires privés, sans perturber le paysage existant. En 2008, les trois quarts des maisons construites sur le territoire français l'ont été de manière diffuse, c'est-à-dire en dehors de toute opération d'aménagement [25] . L'avantage principal de la densification douce est de ne pas bouleverser fondamentalement le paysage ni le fonctionnement urbain. Pour Thierry Vilmin, cette filière possède deux qualités : celle d'optimiser le foncier et celle d'être acceptée socialement[26]. Les changements paysagers qu'elle induit sont mineurs par rapport à la construction d'un immeuble de logements collectifs ou même de nouveaux lotissements.

La densification douce s'exerce aujourd'hui davantage dans les territoires périurbains et ruraux, concentrant la majeure partie des maisons pavillonnaire en France.

1.1.1.1. La croissance des tissus pavillonnaires des communes périphériques

Bien que l'objectif national soit de freiner l'étalement urbain, l'artificialisation des sols continue de progresser, en particulier hors des agglomérations. En effet, les Français continuent d'aspirer à vivre en maison individuelle : les terrains à bâtir étant trop chers à proximité des villes, ils s'éloignent de plus en plus des centres pour acquérir un terrain à bâtir.

---

[25] MATTERI, M.F. (2013). *La ville ordinaire et la métropolisation*, Appel à proposition de recherche, PUCA, octobre 2013, p.6 consutlé le 15 décembre 2013 en ligne URL : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/ao-ville-ordinaire-et-metropolisation.pdf

[26] VILMIN, T. (2012). « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Etudes Foncières*, n°157, mai-juin 2012, p. 27-33 Consulté le 5 septembre 2013 en ligne URL : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/EtalementUrbain_ThierryVilmin.pdf

Dans ces communes peu denses, le foncier est abondant, c'est pourquoi il a longtemps été facile d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles vierges afin d'accueillir les nouvelles constructions. La figure 4 ci-dessous montre l'extension sur 60 ans de l'enveloppe urbaine de la commune de Challans (un pôle urbain vendéen qui fait partie de nos terrains d'étude). Aujourd'hui composé à 80 % de maisons individuelles, il illustre parfaitement le processus d'étalement urbain par urbanisation diffuse.

Figure 4 : évolution de l'enveloppe urbaine de la ville de Challans entre 1950 et 2012

À Toulouse, les écarts de prix entre terrains à bâtir situés dans les communes de première couronne et ceux situés dans les communes de quatrième couronne sont considérables : le prix moyen d'un terrain de 340 m² est de 122 000 € en première couronne, alors qu'un ménage peut acquérir un terrain de 640 m² pour 70 000 € en quatrième couronne[27]. Les communes situées hors de l'agglomération toulousaine affichent une croissance démographique de 2,4 %, contre 1 % dans l'agglomération, preuve que de nombreux ménages sont contraints de s'éloigner des centres pour se loger, ce qui entraine une croissance importante des territoires périphériques

[27] « 46 % des ménages construisent dans la troisième couronne de l'aire urbaine », *LA DEPECHE DU MIDI*, 12 mars 2016. Consulté le 23 octobre 2016 en ligne URL : http://www.ladepeche.fr/article/2016/03/12/2302074-46-menages-construisent-troisieme-couronne-aire-urbaine.html
« Toulouse la couronne la plus dynamique de France », *LA DEPECHE DU MIDI*, 11 juillet 2014. Consulté le 23 octobre 2016 en ligne URL : http://www.ladepeche.fr/article/2014/07/11/1916771-toulouse-a-la-couronne-la-plus-dynamique-de-france.html

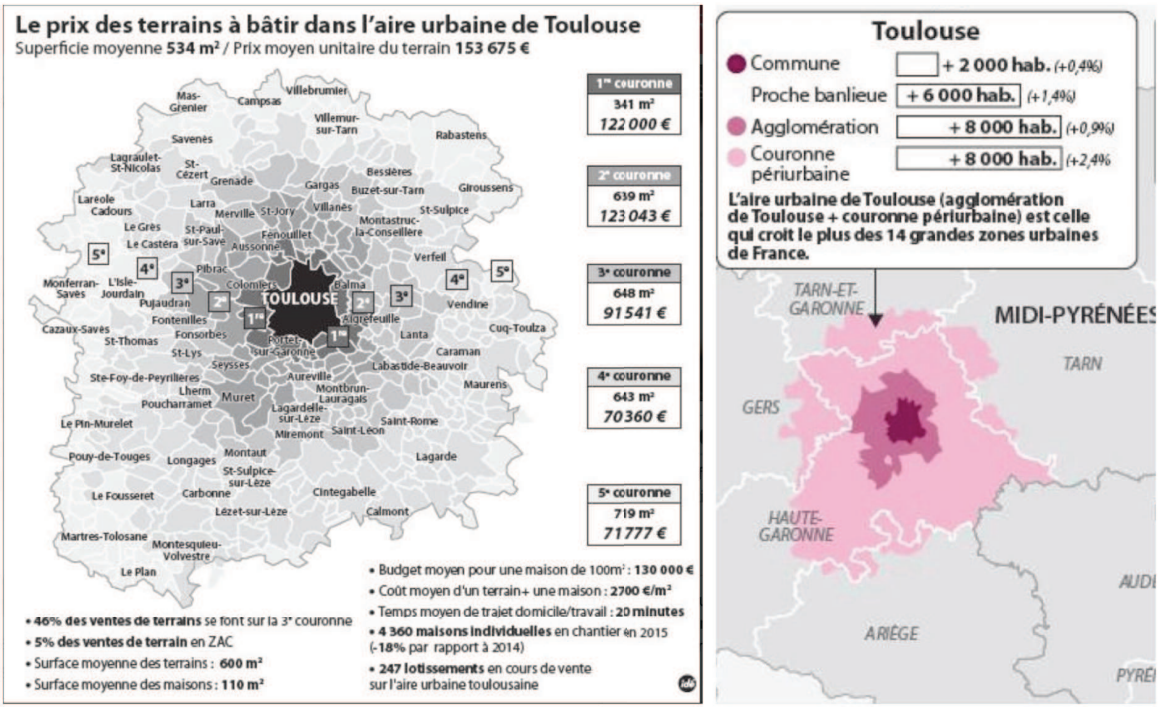


Figure 5 : Prix du foncier et croissance de l'agglomération toulousaine et de ses couronnes périurbaines

Ainsi, les communes périurbaines et rurales situées en dehors des agglomérations poursuivent leur croissance en dépit des mesures législatives qui tentent d'endiguer l'étalement urbain. Pour autant, cela ne signifie pas que l'urbanisation de ces communes s'effectue exclusivement sur les terres naturelles et agricoles. Y compris dans ces territoires, les projets de construction au sein de l'enveloppe urbaine préexistante, c'est-à-dire en renouvellement urbain[28], sont encouragés[29].

En matière de construction de logements neufs, l'économiste Thierry Vilmin identifie trois types de marchés[30] :

1. Le premier, le plus proche du centre-ville, est accessible aux promoteurs en raison d'une très forte demande, ce qui leur permet de rentabiliser la production de logements collectifs ou groupés aux coûts de construction élevés, en optimisant au maximum les possibilités accordées par le règlement d'urbanisme.

[28] Le renouvellement urbain consiste à construire la ville sur elle-même, dans l'enveloppe urbanisée par construction dans les dents creuse, par substitution, ou par extension des bâtiments existants. Si le renouvellement diffus des différentes cellules bâties qui composent nos agglomérations se pratique depuis l'origine de la ville, ce n'est qu'à partir du XIXème siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain
BADARIOTTI, D. (2006). « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale », *Archives ouvertes*, décembre 2006, p.3. Consulté le 17 février 2017 en ligne URL : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821

[29] SAINT-PIERRE, F., LEPAGNOL P., CODEV Toulouse Métrople – Conseil de développement (2016). *Les dialogues urbains de la métropole Toulousaine, l'an 02 de la Métropole*, décembre 2016, Consulté le 25 avril 2017 en ligne URL : http://codev-toulouse.org/les-travaux-du-codev

[30] VILMIN, T. (2012) *op cit.*, p.27-29.

Figure 6 : illustration du phénomène de densification par substitution entre 2008 et 2014 à Castelnau-le-Lez, le long des lignes de tramway. (Google Street View)

2. Le deuxième marché, celui des « couronnes intermédiaires », est moins tendu. Les prix ne permettent pas de rentabiliser des opérations d'habitat groupé ou collectif. Les lotisseurs, en revanche, peuvent y conduire des projets d'aménagement lorsqu'ils trouvent des terrains de taille suffisante, qu'ils découpent en lots, aménagent et revendent.
3. Le troisième marché, celui des couronnes urbaines les plus éloignées, n'intéresse ni les lotisseurs ni la promotion immobilière privée car les prix du marché ne sont pas suffisamment élevés pour qu'ils puissent rentabiliser leurs opérations. Les seules opérations groupées sont des logements sociaux ou des lotissements communaux. Dans ces territoires, les maisons sont le plus souvent construites à l'unité le long d'une voirie préexistante, selon un mode d'urbanisation qualifié de « diffus » sans planification urbaine[31].

Vilmin souligne également les contours géographiques mouvants de ces marchés :

> « Ces trois aires de marché ne sont pas stables géographiquement. En longue période, elles s'élargissent vers l'extérieur avec l'extension des aires urbaines. Ainsi, des opérations faites en lotissement à une époque antérieure se retrouvent-elles aujourd'hui dans le marché n° 1. Les aires de marché varient aussi selon la conjoncture de l'immobilier. En période d'expansion (1986-1990 et 1998-2008), elles se dilatent vers la périphérie. En période de récession (1991-1997), elles se contractent vers la zone centrale. »[32]

Si les projets de promotion immobilière sont majoritaires en zone tendue, la filière de production de logements en diffus existe sur tous les territoires. La principale variable est alors la taille des terrains mis en vente : dans les villes-centres, ceux-ci peuvent être extrêmement petits (parfois à peine une centaine de mètres carrés constructibles). Leur surface augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre.

[31] GROSJEAN, B. (2010). Op. cit. p. 47
[32] Ibid., p.29

À cause de la pression foncière[33], certaines communes de première couronne se densifient même plus rapidement que ce qu'elles annoncent dans leurs objectifs annuels de construction de nouveaux logements. L'évolution des communes périphériques plus éloignées est en revanche tributaire de l'action de porteurs de projet privés, dont les habitants propriétaires d'une maison individuelle, et de l'intervention publique par l'aménagement de lotissements communaux. Certaines collectivités vont même jusqu'à allouer des subventions aux nouveaux acquéreurs d'un terrain de lotissement communal (comme nous l'avons observé sur le territoire du Pays de Vitré).

1.1.1.2. Les limites d'une densification douce non maîtrisée

À l'échelle du territoire français, la production de maisons individuelles en diffus représente entre 2013 et 2016, un cinquième de la production totale de logements et deux tiers de la construction de maisons individuelles. En 2009, la production de maison en diffus représentait un tiers de la production de logements[34]. Ainsi, ce sont plus de 100 000 nouvelles maisons qui sont construites en diffus chaque année. Entre 2006 et 2014, 46 % de l'artificialisation des territoires (soit 228 000 hectares) sont dûs à la construction de maisons individuelles (diffuses, en lotissement, ou encore en résidence)[35]. En revanche, il n'existe pas de données concernant le nombre de maisons individuelles construites sur des terrains déjà bâtis.

a) Les différentes formes de la densification douce

L'étude de l'agence Brès+Mariolle observe sur un échantillon donné que 25 % de la production totale de logements individuels (sur 10 ans) sont le fruit d'une densification spontanée[36]. Rappelons ici les démarches qui génèrent une densification douce (ajout de maisons individuelles au coup par coup sur terrains déjà bâtis) à l'initiative des habitants :

---

[33] La pression foncière et immobilière détermine en grande partie l'intensité et la forme des processus de densification à l'œuvre sur un territoire. La pression foncière apparaît lorsque l'offre de foncier et de logements est inférieure à la demande. Le dynamisme économique, la qualité du cadre de vie, la proximité d'un pôle urbain, la desserte, la présence d'équipements de qualité, l'offre culturelle, *etc*. influent sur l'attractivité. Ainsi, lorsqu'un territoire est *attractif*, les prix augmentent, permettant aux acteurs de la promotion immobilière d'intervenir dans la production de logements.
La pression foncière et la tension qu'elle génère sont donc déterminants dans l'évolution d'un territoire. En effet, elles nous renseignent sur son attractivité, sur les populations qui vont pouvoir s'y installer et sur les acteurs qui vont produire du logement.
Le niveau de pression foncière conditionnerait ainsi la capacité des tissus à se renouveler sur eux-mêmes, ainsi que la forme urbaine générée par les processus de densification.
Le prix des terrains est le premier indicateur d'une pression foncière élevée ; leur surface peut également indiquer une forte pression foncière (plus ceux-ci sont petits, plus la pression semble élevée), même si ce critère est moins révélateur. La surface des terrains en vente sur commune de Vigoulet-Auzil (faisant partie de nos terrains d'étude), en périphérie immédiate de Toulouse, est globalement de 2500 m^2. Cela s'explique par l'usage d'un minimum parcellaire à 2500 m2 jusqu'en 2014. Les prix des terrains ont augmenté et leur surface n'a pas encore diminué.
[34] ADEQUATION, CARON MARKETING, SNAL, UMF - Union des Maisons Françaises (2010). Etude statistique de la production de maisons individuelles en secteur aménagé et en diffus en France Métropolitaine, Novembre 2010, p.7
[35] BISAULT, L. (2009). Op.cit. p.1
[36] MARIOLLE B., DELAVILLE D. (2014). *op cit.* p. 1.

- **La division parcellaire** qui consiste à découper puis vendre un morceau de terrain à un autre particulier qui y fera bâtir sa maison. Cette procédure nécessite l'intervention d'un géomètre-expert afin de procéder au bornage. Une déclaration préalable de division est déposée en mairie et le service instructeur délivre alors une autorisation ou un refus.

- **La construction d'une maison neuve sur un terrain déjà bâti**, avec ou sans division parcellaire, à l'initiative du propriétaire actuel. Cette démarche nécessite le dépôt d'un permis de construire et vaut division dans le cas d'une segmentation de la parcelle.

- **La division de la maison existante** en vue de créer plusieurs logements distincts. La création d'un accès commun à plusieurs logements fait passer le bien dans la catégorie « logement collectif ». Cette démarche ne nécessite pas de procédure administrative particulière pour être réalisée (hormis la déclaration fiscale) : en effet, il n'y a pas de création de surface habitable ni de raccordement supplémentaire spécifique.

- **La réhabilitation d'un local inoccupé en vue de créer un logement** ou une activité nécessite en général une autorisation de changement de destination du bâtiment, en plus d'un permis de construire lorsqu'il y a création de surface habitable.

Entre 17 % et 37 % des maisons individuelles des territoires étudiés par Brès+Mariolle sont issues de la densification douce. Ils annoncent par extrapolation que, de 1999 à 2001, ce sont potentiellement entre 380 000 et 830 000 maisons qui ont été construites par la création d'un logement sur une parcelle bâtie d'une maison individuelle.

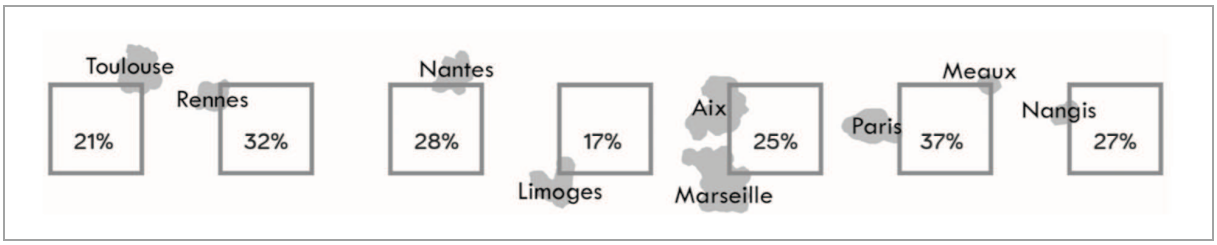


Figure 7 : Part de la division parcellaire dans la construction totale de pavillons entre 1999 et 2011 (les carrés représentent la localisation des secteurs d'étude au sein des 7 métropoles françaises). (Source : Brès+Mariolle, MAJIC 2011)

Ainsi, la densification douce par les procédés identifiés ci-dessus est loin d'être marginale. Elle constitue une filière qui s'est pérennisée dans le temps[37], sans être maîtrisée par les politiques publiques ou accompagnée par les élus locaux.

[37] SABATIER, B. (2011). *Urbanisation pavillonnaire et division parcellaire : le renouveau d'un couple historique*, juin 2011. Consulté le 3 mars 2012. En ligne URL : http://bimby.fr/2011/06/urbanisation-pavillonnaire-et-division-parcellaire-le-renouveau-d%25e2%2580%2599un-couple-historique

b) Les limites d'une densification douce non régulée

Dans les communes de Cadaujac et Martillac, situées aux portes de la métropole bordelaise, entre un quart et un tiers des nouveaux logements ont été construits sur des parcelles issues d'une division parcellaire entre 2013 et 2014[38]. Ces deux communes connaissent depuis les années 2000 une urbanisation rapide et parfois incontrôlée, ce qui engendre des problèmes d'ordre urbain, social ou encore architectural :

- L'ajout de maisons individuelles dans certains quartiers peut provoquer des **problèmes de stationnement** sur les voies publiques. En effet, il est fréquent que les résidents des quartiers pavillonnaires ainsi que leurs invités stationnent sur les trottoirs ou sur les voies de circulation. Mais lorsque de nouvelles maisons sont construites au sein des tissus pavillonnaires, ce phénomène s'accentue et peut provoquer le mécontentement des riverains et des tensions au sein du voisinage. Même si ces difficultés proviennent davantage d'un « manque de civisme » que de la densification en tant que telle, c'est pourtant bien cette dernière qui est dénoncée ;

- **Les infrastructures et équipements publics** initialement conçus pour une population ou un objectif démographique donnés, ne sont plus adaptés lorsque la densité augmente de façon importante. La commune doit adapter les équipements scolaires, restructurer certaines classes... Des problèmes peuvent aussi se poser avec la voirie, les réseaux d'eau, d'énergie, d'assainissement, *etc*. qui nécessitent des travaux d'adaptation importants et dont le coût est élevé : ajout de transformateurs électriques, allongement des câbles téléphoniques…

- **Certains projets communaux peuvent dans certains cas être empêchés par des projets individuels**. Par exemple, dans le cas d'un projet communal de création d'une voie traversant un îlot de logements (ou remaillage), de nouvelles constructions peuvent bloquer le projet définitivement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tentent de limiter les incompatibilités de ce type en encadrant le développement de secteurs à forts enjeux. Toutefois, la collectivité n'a pas toujours recours à cet outil.

- **Les formes urbaines issues de la densification douce ne s'intègrent pas toujours bien à leur environnement urbain et paysager.** En effet, la forme la plus simple de division parcellaire est celle du « drapeau ». Elle consiste à créer un lot à bâtir à l'arrière de la maison existante. Une impasse privée, qui part de la voirie, dessert la nouvelle maison. Si le nouveau propriétaire est souvent satisfait d'être préservé des nuisances de la rue, la multiplication des impasses de ce type n'a en revanche rien d'esthétique depuis la rue. Souvent peu aménagées, ces allées ne sont pas toujours entretenues. La continuité de la façade urbaine visible depuis la rue est interrompue, les jardins à l'arrière sont artificialisés, *etc*.

[38] DEL AGUILA, F. (2013). « Encadrer le processus de division parcellaire », Urbanisme hors-série, n°46, novembre 2013, p. 65

Figure 8 : Photo aérienne d'un quartier de la commune de Bouloc (Haute-Garonne). Les opérations de division parcellaire en « drapeau » sont visibles grâce aux flèches, qui montrent que la multiplication des accès se fait au détriment de la cohérence urbaine. (© Denis Carraire)

- **La multiplication de nouvelles constructions de ce type est susceptible de déplaire au voisinage**. Les PLU ont parfois été trop permissifs en autorisant la construction de bâtiments sur plusieurs niveaux au sein des tissus pavillonnaires. En conséquence, d'indéniables nuisances, telles que la réduction de l'ensoleillement des parcelles voisines ou la création de vis-à-vis directs ont été produites par la division parcellaire.

- **Des propriétaires parfois pressés de réaliser une opération économiquement intéressante se soucient peu des conséquences sur le cadre de vie de leurs anciens voisins**. Ainsi, certains ménages vendent leur bien en plusieurs lots, afin d'en dégager la meilleure plus-value possible. Autre cas de figure possible : une ou des parcelles sont vendues à des investisseurs qui cherchent à utiliser au maximum les droits à bâtir concédés par le PLU en vigueur. Le voisinage est souvent contrarié par ces changements qui n'ont plus grand-chose de « doux ».

- **La densification rencontre parfois une opposition de principe.** Les habitants sont souvent attachés à la faible densité de leur cadre de vie, qui était même l'un des facteurs déterminant le choix de leur lieu d'habitation. De nouvelles constructions, même harmonieusement implantées, sont mal vécues car elles densifient le cadre de vie originel.

Pour toutes les raisons que nous venons de citer, les phénomènes de densification douce spontanée peuvent générer des tensions. Ceux-ci peuvent même être perçus comme incontrôlés, constitutifs d'un

urbanisme « sauvage ». Sylvain Petit s'alarme même de l'avènement d'un « urbanisme de "passager clandestin" » :

> « Qu'il s'agisse de la voirie, du stationnement ou des réseaux d'eau, d'assainissement ou d'énergie, la question de l'état et des réserves de capacité nécessaires n'est jamais abordée. Si ces réserves existent, encore faut-il s'en assurer et vérifier que les infrastructures pourront supporter un surcroît de logements. En l'état, le coût marginal pour la collectivité est faible, mais il pourrait augmenter rapidement si la pratique se généralisait, notamment dans les quartiers aménagés dans les années 1950 à 1980, auxquels ce type de processus s'adresse particulièrement, et dont les réseaux sont parfois en voie d'obsolescence. »[39]

Ainsi, la densification douce à l'initiative de l'habitant est une manière de produire du logement qui répond à de multiples enjeux. Son développement pose toutefois la question de la maîtrise : comment réguler, canaliser et accompagner le processus en vue de concilier l'intérêt des particuliers porteurs de projets et l'intérêt général ?

1.1.1.3. La densification douce, une filière de production de logements abordables

La densification douce permet de générer des logements neufs en « filière courte » : en effet, lorsque le propriétaire divise et vend son terrain à un particulier qui y fait bâtir sa maison, les intermédiaires qui se rémunèrent sont peu nombreux. Une fois que le propriétaire maître d'ouvrage du projet de division obtient l'autorisation de diviser :

- Le géomètre borne le terrain ;
- L'agent immobilier trouve un acquéreur (facultatif, le particulier peut se débrouiller seul) ;
- Le notaire établit le dossier de transaction ;
- La banque valide le prêt ;
- La cession est actée par le notaire ;
- La construction est gérée par un maître d'œuvre (architecte, contructeur).

Par rapport à d'autres types de projets, le nombre d'intermédiaires est réduit au strict minimum. En effet, dans le cadre d'une procédure d'aménagement comme le lotissement, les interventions d'un aménageur et d'un architecte sont nécessaires. L'aménageur endosse alors le rôle de maître d'ouvrage du projet de division. Il ajoute sa rémunération ainsi que celle de professionnels qui vont assurer la viabilisation des lots à bâtir. L'acquéreur paiera indirectement les frais engagés par le portage de l'opération, car ceux-ci seront répercutés sur le coût du terrain à bâtir. Le terrain issu d'une division

[39] PETITET, S. (2013). « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », *Métropolitiques*, 20 mars 2013. Consulté le 24 avril 2014 en ligne URL : http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html

parcellaire sera donc moins cher (à surface égale) ou une superficie plus élevée (à prix égal) que le terrain issu d'une procédure d'aménagement en lotissement.

L'intervention d'un intermédiaire dans la construction du logement augmente également le prix de revient au mètre carré de 30 à 50 %[40]. Il est donc plus intéressant (financièrement parlant) pour un particulier de faire construire sa maison plutôt que d'acheter une maison groupée (cf. annexe 3 présente la chaîne des acteurs de la construction de logements selon le type de filière). En effet, la densification douce se fait *via* des procédures relativement simples, avec un minimum d'intermédiaires, et donc un nombre d'acteurs réduit par rapport aux autres filières de constructions de logement (figure 9 ci-après).

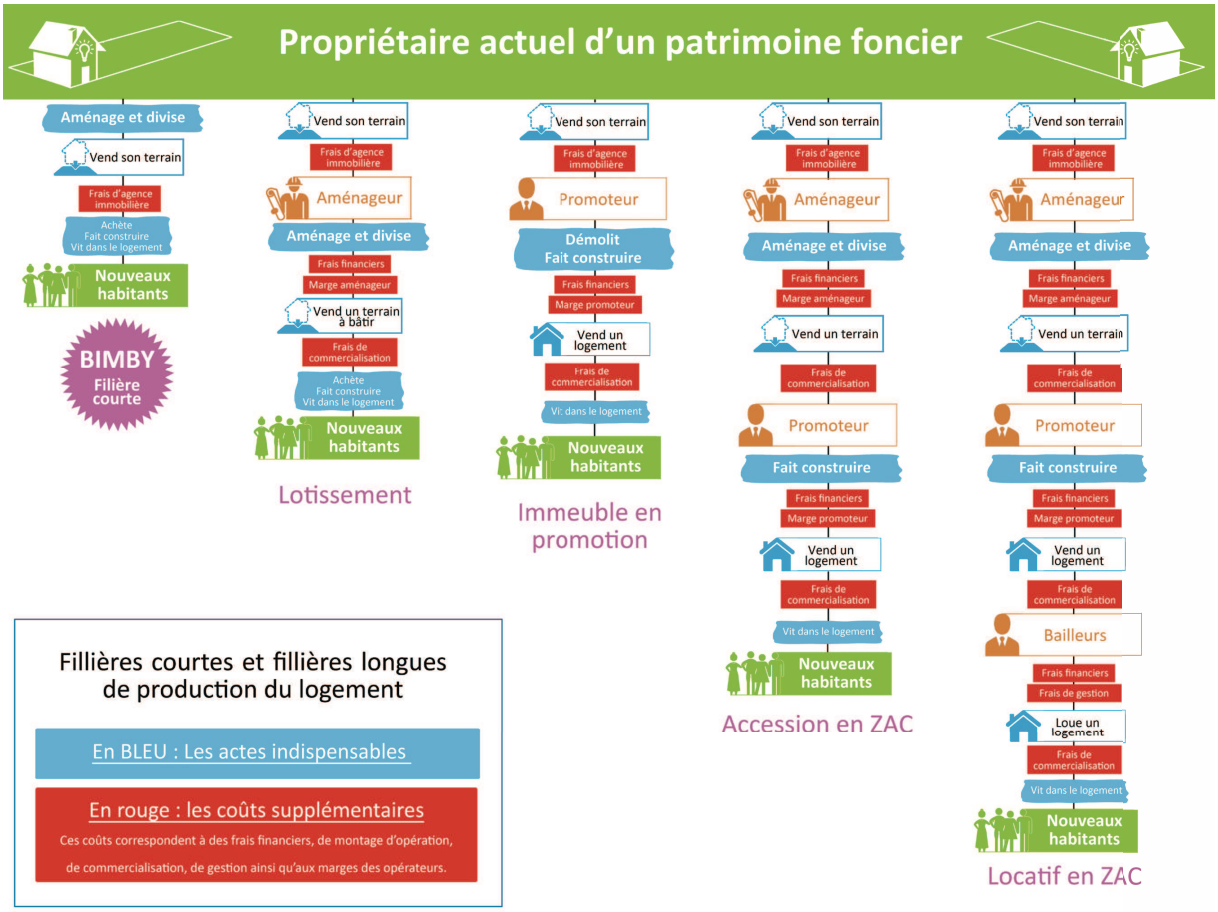


Figure 9 : Les différentes filières de production de nouveaux logements. (Miet, Villemin, 2012)

[40] Au terme de ses travaux de recherche, Jean Charles Castel conclu qu'un mètre carré habitable d'immeuble collectif aujourd'hui a un coût de construction d'environ 30 % à 50 % plus élevé qu'un mètre carré de maison individuelle.
CASTEL, J.C., « de l'étalement urbain à l'émiettement urbain, deux tiers des maisons construites en diffus », *Annales de la recherche urbaine,* n°102, juillet 2007, p. 92

Les habitants qui choisissent d'acquérir une maison individuelle en périurbain le font peut-être par désir de retour à la nature[41] mais leur choix témoigne aussi et surtout d'une réalité économique. En effet, pour un même budget, un ménage pourra acquérir un appartement de 60 m^2 proche du centre, ou une maison de 100 m^2 sur un terrain de 300 ou 500 m^2 à une dizaine de kilomètres de celui-ci, parfois bien plus. Par ailleurs, la l'évitement de nombreux intermédiaires de l'aménagement et de la construction contribue également à réduire les coûts du logement individuel, lorsque celui-ci est produit par le procédé de la densification douce.

1.1.1.4. Le PLU, outil réglementaire de l'urbanisation et régulateur partiel du phénomène de densification douce

Difficilement quantifiable, la densification douce peut aussi bien être marginale voire inexistante que répandue et difficilement contrôlable. La meilleure manière de l'observer est de parcourir le territoire étudié à pied, en voiture ou grâce aux vues aériennes. À défaut de pouvoir l'anticiper, les techniciens des communes concernées jaugent le phénomène au gré des déclarations préalables de division et des permis de construire déposés en mairie.

Le règlement d'urbanisme en vigueur dans chaque commune, qu'il prenne la forme d'une carte communale, d'un PLU, d'un PLU intercommunal (PLUI) ou d'un RNU (règlement national d'urbanisme), mentionne les objectifs d'évolution urbaine de la commune, et les règles qui s'appliquent sur le territoire pour atteindre ces objectifs. La densification douce y est « régulée » par les articles édictant ce qu'il est permis ou interdit de faire dans chaque secteur. Ainsi, chaque projet particulier doit être compatible avec les règles du document d'urbanisme en vigueur.

Ce document a donc une grande importance pour deux raisons :

- c'est aujourd'hui par ce seul biais qu'est encadrée la densification douce ;
- c'est lors de sa modification ou de sa révision que les habitants peuvent être informés des objectifs poursuivis par leur commune, et que leurs avis sont éventuellement recueillis pour être pris en compte lors de l'élaboration des règles.

a) Quand les documents d'urbanisme empêchaient toute densification

Dans de nombreux territoires périurbains et ruraux, la densification a été maîtrisée voire bloquée durant plusieurs décennies grâce aux règles des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) et/ou PLU. Grâce aux articles 5 et 14 des règlements d'urbanisme, fixant la surface minimum requise pour qu'un terrain soit constructible, et la surface de plancher maximale autorisée[42] sur une parcelle

[41] CHARMES. E. (2011). « La ville émiettée, essai sur la clubbisation de la vie urbaine », *Métropoles*, septembre 2011, p. 2 consulté le 01 octobre 2016 en ligne URL : http://metropoles.revues.org/4456

[42] Les articles 5 et 14 ont été supprimés du PLU par la loi ALUR en mars 2014.

d'habitat, certaines communes ont réussi à réduire considérablement les possibilités de construction nouvelle. Ainsi, certains quartiers diffus sont aujourd'hui essentiellement constitués de parcelles de 1 000, 2 000, 5 000 m^2 et parfois plus, très peu construites et pourtant situées en zone U. Elles témoignent de l'efficacité de l'ancien règlement à empêcher toute densification. Du strict point de vue morphologique, ces parcelles ont un potentiel de densification considérable.

Éric Charmes souligne que ces outils réglementaires constituaient également un moyen de « sélectionner par le haut » les nouveaux arrivants[43]. En effet, en imposant une surface plus importante pour pouvoir y bâtir une maison, les communes ont sucité une majoration des prix des terrains, ce qui éliminait les accédants les plus modestes. Les élus justifient généralement la mise en place de telles règles par le souci de préserver le cadre de vie dans leur commune.

Anastasia Touati identifie deux positions face à la densification douce du territoire : d'une part, *« une politique de type incitative de densification douce* », qui consiste à favoriser grâce à des règles souples les divisions parcellaires et ajouts de constructions, et d'autre part, « *une politique de type protectionniste qui consiste à bloquer tout développement et donc toute densification du tissu pavillonnaire sous le motif par exemple de préservation du cadre de vie* ».[44]

b) L'héritage des règles d'urbanisme passées : le pavillon au milieu de sa parcelle

Le modèle de la maison implantée au milieu de la parcelle témoigne également des règles d'urbanisme passées qui ont progressivement constitué une culture de la construction en lotissement. Les retraits imposés par les POS, PLU et/ou règlements de lotissement par rapport aux voiries et aux limites séparatives contraignent très fortement l'implantation d'une nouvelle construction. Souvent, les règlements et les cahiers des charges des lotissements étaient encore plus stricts que les documents d'urbanisme. Les retraits imposés par rapport à la voirie et aux emprises publiques, de cinq mètres en général, visent à permettre le stationnement d'un véhicule. Les retraits par rapport aux limites séparatives, de trois mètres en général, permettent de limiter les vis-à-vis entre voisins. Par ailleurs, il est plus facile pour un constructeur de bâtir la maison au milieu du terrain : le chantier est alors plus facile à organiser. Beaucoup d'habitants préfèrent également avoir la possibilité de faire le tour de leur maison. L'ensemble de ces règles et préférences a favorisé la standardisation de la production de maisons individuelles, à tel point qu'il est difficile pour certains d'imaginer d'autres formes urbaines et architecturales.

[43] CHARMES. E. (2011). La ville émiettée, essai sur la clubbisation de la vie urbaine, Paris, PUF, 2011. 288 p.
[44] DARLEY, A., TOUATI, A. (2013). *La densification pavillonnaire à la loupe, dynamique régionales, stratégies locales et formes urbaines*, IAU île de France, CETE îdF, LATTS, mai 2013, p. 4. Consulté le 15 octobre 2016 en ligne URL : https://www.iauidf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1000/La_densification_pavillonnaire_a_la_loupe.pdf

c) Le PLU, un document complexe et statique qui nécessite de la pédagogie

En déterminant les possibilités physiques de construction dans chaque secteur, le PLU fixe les droits à bâtir de chaque parcelle, et influe donc directement sur l'offre foncière[45]. Le plan de zonage étant divisé par secteurs, composés parfois de parcelles de formes et de surfaces très diverses, il est difficile de prévoir le type de projets qui émergeront dans les tissus urbains. Tandis que certains projets peu qualitatifs mais compatibles avec le PLU se concrétisent, d'autres projets plus vertueux peuvent être bloqués par les règles d'urbanisme. La complexité du document ne favorise pas sa compréhension par les pétitionnaires. Parfois, un manque de dialogue entre les porteurs de projets et les services d'urbanisme entraîne l'arrêt total de projets qui n'auraient pourtant besoin que d'être modifiés pour pouvoir se concrétiser. Ainsi, animer le document d'urbanisme grâce à une pédagogie adéquate permettrait d'adapter un certain nombre de projets incompatibles avec le PLU dans leur première version.

David Miet insiste sur le fait que le processus de division parcellaire est subi lorsque la commune découvre le projet finalisé, et intervient à la fin de la chaîne, au moment de l'instruction (figure 10 ci-dessous). C'est pourquoi il est primordial que les collectivités intègrent progressivement les questions de la densification douce dans leurs politiques d'urbanisme, pour anticiper et accompagner ces processux. Le schéma ci-dessous décrit deux politiques : en haut, sur la première flèche, le processus de division parcellaire dans une commune qui n'a pas considéré le phénomène en amont. En bas, une politique de densification douce pilotée par la commune. Le PLU y joue alors un rôle de cadre réglementaire intégrant la densification douce, sans pour autant être le seul outil régulant l'urbanisation. Le rôle de la commune évolue : la ville met en place une ingénierie de conseil afin de pouvoir accompagner les habitants dès la genèse de l'idée. En proposant de « manager » et de « piloter » cet urbanisme de micro-projets individuels, de leur naissance jusqu'à leur réalisation, la commune se présente comme l'interlocutrice principale des habitants et professionnels. Il s'agit de l'un des objectifs de la démarche BIMBY.

[45] CASTEL, J.C. (2007). « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain, deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la recherche* n°102, juillet 2007, p.89

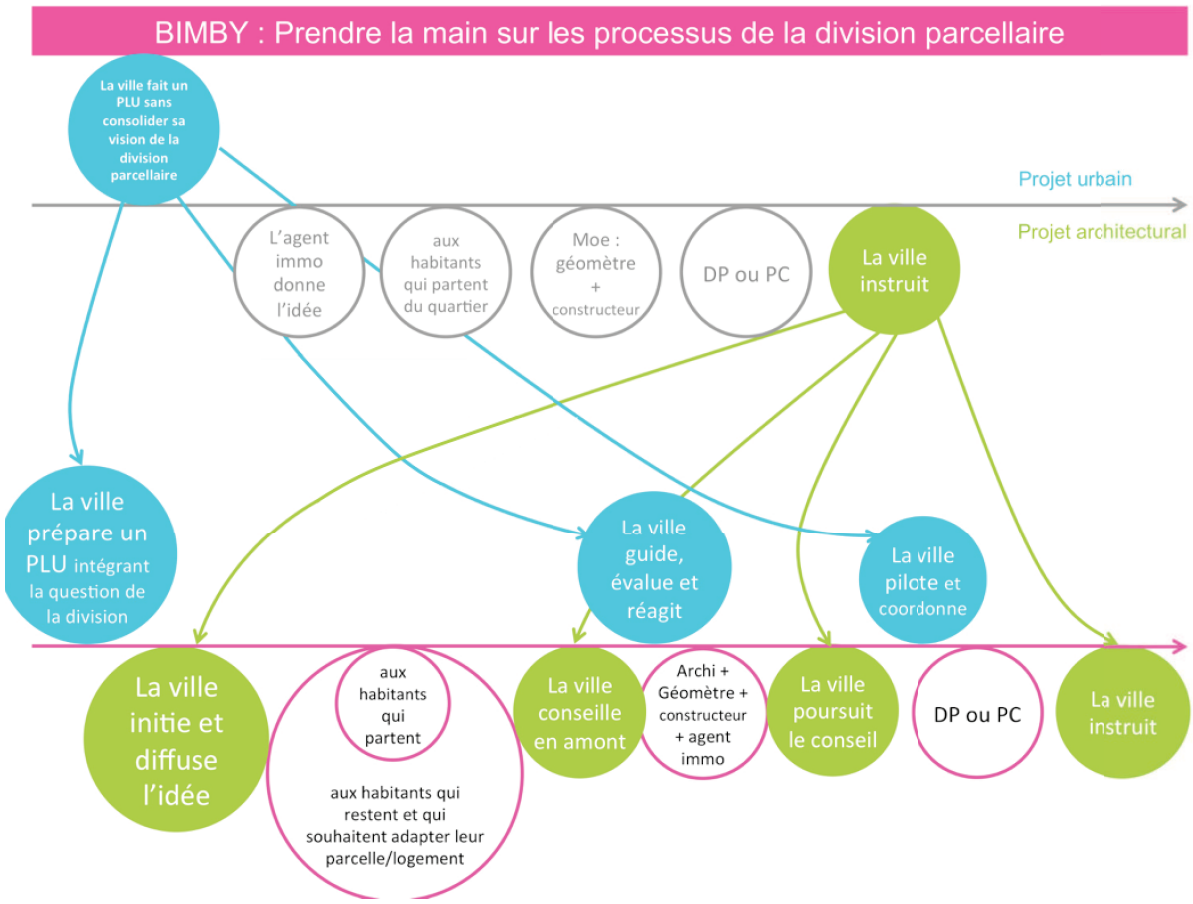


Figure 10 : La place de la commune dans les procédés de divisions parcellaires. (Miet, 2012)

Ainsi, si la production de logements par densification douce n'est quasiment jamais intégrée dans les documents de programmation que sont les PLH, elle est, dans les faits, encadrée par les règles des PLU, avec des résultats plus ou moins satisfaisants en termes d'intégration et de fonctionnement urbain. Il est donc nécessaire de créer une politique publique de la densification douce.

1.1.1.5. L'architecte et la maison individuelle

Le graphique ci-dessous (figure 11) montre combien les architectes sont absents du marché de la construction de maisons individuelles. Seuls 4 % des chantiers de maisons individuelles sont conduits par un architecte en 2013. Même pour les ouvrages dont la surface excède 170 m^2 (aujourd'hui abaissée à 150 m^2), seuil qui impose le recours à un architecte pour toute construction, les habitants ne font appel qu'une fois sur dix à un professionnel indépendant pour suivre les travaux. Ce taux ne tient pas compte des missions de conception ou de rénovation, d'extension, qui augmenteraient la place de l'architecte sur le marché de la maison individuelle[46].

[46] PETRESCU, P. (2014). *Chiffres et cartes de la profession d'architecte, archigraphie,* Chiffres et cartes de la profession d'architecte, archigraphie, 2014, p. 66. Consulté le 12 novembre 2016 en ligne URL : http://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/archigraphie-light_1.pdf

Si les architectes expliquent leur absence par un laxisme réglementaire (le recours obligatoire à un architecte pour toute construction quelle que soit sa surface changerait évidemment la donne), nous pensons que ce problème a également d'autres fondements :

- Des raisons économiques : les constructeurs de maisons individuelles ont réussi à créer une économie d'échelle en standardisant les procédés de construction[47]. De plus, des architectes étant employés par des entreprises de construction, les habitants n'ont plus la nécessité de recourir eux-mêmes aux services d'un professionnel ;

- Des raisons de représentations réciproques : une partie de la profession ne souhaite pas intervenir sur des maisons individuelles (chantiers considérés comme moins « nobles » que des bâtiments plus conséquents), tandis que les habitants se méprennent souvent sur le rôle de l'architecte.

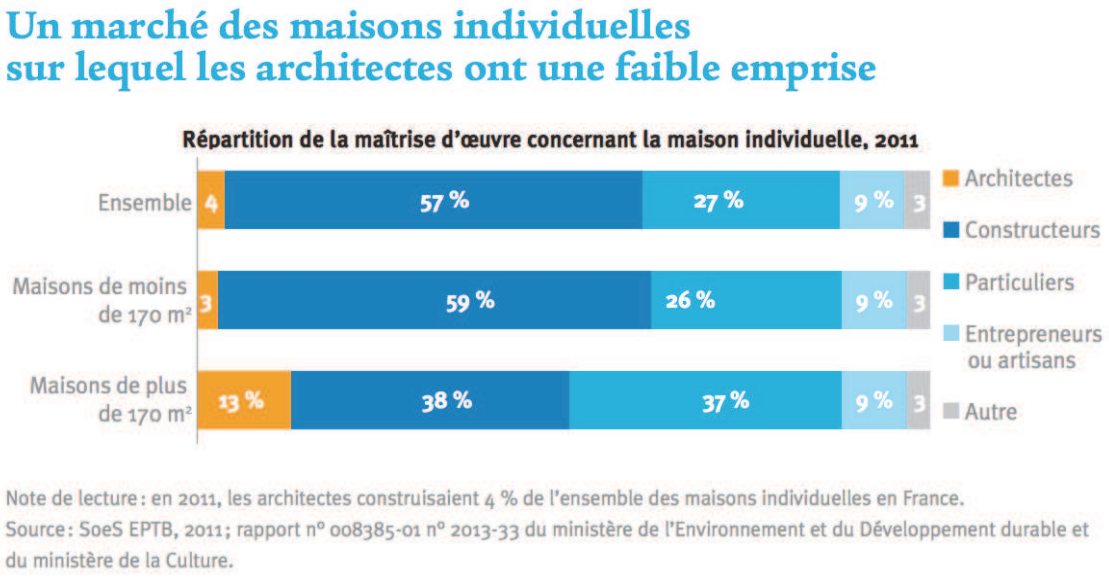


Figure 11 : Répartition de la maîtrise d'œuvre de la construction de maisons individuelles, 2001

a) L'architecte n'est pas l'interlocuteur des habitants des quartiers pavillonnaires

Dans les années 1970, le modèle de la maison pavillonnaire est largement débattu par les architectes. Les propos de deux architectes de cette période, restitués par Michel Ragon[48], illustrent les écarts de point de vue des professionnels sur le pavillon individuel. Pour Olivier Marc, en 1972 :

> « Il est encore aujourd'hui une architecture qui me donne satisfaction si je passe outre sa petitesse : celle des pavillons de banlieue. Ils sont laids et bien souvent prétentieux, certes, mais chacun crée là son univers clairement manifesté. Et c'est seulement dans cette architecture spontanée, dans cette architecture sans architecte jugée mauvaise par les esthètes, que l'on glane encore quelques signes de vie authentique […] Architecture de rêves, de ses rêves, c'est pour le retraité une image de paradis, de

[47] CASTEL, J.C. (2007). Op. cit. p. 94
[48] RAGON M. (1977) L'architecte, le prince et la démocratie, vers une démocratisation de l'architecture, Paris, Editions Albin Michel, Paris, 1977, p.69

> son paradis comme il l'entend et pas celui qu'on veut lui imposer […] on y retrouve, bien qu'étriqués, tous les grands symboles qui laissent parler l'âme humaine : le portail, le chemin soigneusement bordé de tessons de bouteille ou d'arceaux jaunes et rouges, le perron et son escalier, le jet d'eau au milieu de la pelouse centrale jaillissant le dimanche d'un baquet de plastique bleu, les animaux de faïence qui rappellent le paradis des origines ».

Quant à Wladimir Mitrofanoff, il écrit en 1975 :

> « Certains critiques d'art et esthètes se complaisent à examiner les pavillons de banlieue comme des productions originales et significatives, et à leur trouver sans doute au deuxième degré des qualités architecturales. On assimile vite leurs constructeurs à ces habitants bâtisseurs semblables à ceux qui édifièrent nos villages […] Il faut y voir en réalité le plus médiocre produit de l'académisme directement issu du XIX^{e} siècle. Copie, ou plutôt parodie pour néo bourgeois, de modèles bourgeois inspirés par des « architectures » de la royauté décadente […] même si l'habitat pavillonnaire répond à une aspiration, il ne peut être synonyme d'architecture populaire ».

Dans *Psychanalyse de la maison*, Olivier Marc souligne une rupture : les architectes de la seconde moitié du XX^{e} siècle deviennent les maîtres d'œuvre de projets de logements de grande ampleur, tandis que la construction de maisons individuelles est réservée aux constructeurs spécialisés dans ce domaine. Les habitants perdent progressivement le rôle de maîtres d'ouvrage de leur habitat et deviennent les spectateurs de la fabrique de la ville. David Miet l'illustre dans son travail de recherche de thèse[49] :

> « L'habitation y est un « pur acte d'appropriation individuelle ». A l'inverse, le grand ensemble est une sorte d'établissement urbain « dont la forme est le résultat de la volonté publique et où la volonté de l'habitant ne compte presque pour rien. C'est une forme qui est complètement achevée lorsqu'elle est livrée à l'usage. » (…) Or dans la mesure où le droit d'habiter ne comporte pas ce qui fait l'essence du droit d'habiter, c'est-à-dire l'activité d'aménagement, d'adaptation et d'entretien du cadre de vie, l'édifice est ressenti comme une chose étrangère, innapropriable, représentant ce pouvoir qui ne laisse aucun droit. L'impossibilité pour l'habitant de transformer le cadre bâti pour qu'il le représente, lui interdit de s'identifier dans le bâtiment, qui est traité non pas comme une extension de soi mais comme une limitation de ses propres possibilités d'exister. On le devine à ce stade, pour L. Maitrier, la production du beau passe par une synthèse entre les deux logiques complémentaires que traduisent ces deux figures extrêmes que sont le bidonville et le grand ensemble, une synthèse qui soit capable d'instaurer un « équilibre entre pouvoir collectif et liberté individuelle, entre ce qui est figé et déterminé par avance et ce qu'il est permis de faire »[50].

De nombreux chercheurs déplorent les préceptes de la ville moderne (le fonctionnalisme et l'assemblage de volumes), qui créent une rupture franche avec les formes plus anciennes. Pour David Orbach, nous avons perdu les qualités des quartiers anciens, qui procurent aux visiteurs plus de « bonheur » que les quartiers modernes[51]. L'architecte illustre son propos en mettant en regard deux

---

[49] MIET, D. (2013). Une épistémologie de la modélisation architecturale : Contribution à l'étude des fondements, à la définition des enjeux et à l'éclaircissement du rôle des modèles en architecture et en urbanisme, (Tome 1). Thèse en architecture soutenue à l'ENSA Marseille en décembre 2013, p. 126 – 134

[50] Ibid. p. 361-377 David Miet reprend les analyses de Louis Maitrier. Il explique que la distance qui s'est créée entre l'habitant et la réalisation de son habitat a provoqué une « deshumanisation » des quartiers de logements.
MAITRIER, L. (2001). « La production du beau, trois études de sociologie sur l'habitation populaire », *Revue du MAUSS*, n°18, février 2001, p. 361-377. En ligne [URL] : https://www.cairn.info/revue-du-mauss-2001-2-page-361.htm

[51] ORBACH, D. (2015). Pourquoi ne construit-on plus aussi beau qu'autrefois ? Comment refuser l'architecture contemporaine et la reprendre à partir de l'Art Nouveau. Conférence donnée à l'université Populaire de Caen le 08 décembre 2012. Consulté le 14 mai 2013 en ligne URL : http://www.ekouter.net/pourquoi-ne-construit-on-plus-aussi-beau-qu-autrefois-avec-david-orbach-a-l-universite-populaire-de-caen-954

baies conçues à des époques différentes dominées par des doctrines distinctes : l'art nouveau à gauche au début du XX^{e} siècle et l'architecture « moderne » en vigueur depuis les années 1950 (figure 12).

Figure 12 : Comparaison de deux procédés constructifs d'une fenêtre (art nouveau et moderne/contemporain) utilisée par David Orbach dans une conférence donnée en 2015

b) La méconnaissance du rôle de l'architecte

Une étude sur le rôle et l'utilité des architectes, réalisée dans cinq pays par TNS SOFRES[52], révèle qu'en France, plus qu'ailleurs, l'architecte est considéré comme un recours obligatoire, coûteux et dont on préfèrerait se passer (les résultats du sondage sont présentés en annexe 5).

La quasi-totalité des ménages reçus en entretien n'a jamais fait appel à un architecte ni même rencontré d'architecte. Dans leur majorité, les habitants des quartiers pavillonnaires méconnaissent le rôle de celui-ci, voire témoignent d'une incompréhension ou d'une méfiance vis-à-vis de ce professionnel, associé, dans les esprits, à la construction d'immeubles de logement collectif et de bâtiments publics ou privés dans les centres-villes.

c) L'architecte peut-il intégrer la filière de la densification douce ?

Dans la majorité des territoires, les constructeurs de maisons interviennent sur des parcelles relativement uniformes, de forme plus ou moins carrée au milieu desquelles ils implanteront la maison. Pourtant, nos expériences de terrain nous ont montré que de nouveaux standards de construction peuvent apparaître : à Périgny, en périphérie immédiate de La Rochelle, la pression foncière est élevée et les surfaces des terrains à vendre sont faibles. Par conséquent, les constructeurs y proposent des maisons individuelles denses, qui pourront s'insérer dans un tel tissu urbain. Parce qu'ils sont des concepteurs, les architectes parviennent à intégrer des maisons individuelles dans des

[52] IFOP. (2011). « L'architecture et le logement vus par les habitants de cinq pays d'Europe », sondage TNS SOFRES, *Cahiers de la profession*, n° 41, 2e trimestre 2011, p.10

interstices urbains, ou sur des parcelles plus contraintes[53]. Ces professionnels spécialistes du « sur-mesure » seraient donc les plus à même de concevoir des projets de densification douce avec les habitants. Ceci est d'autant plus vrai lorsque l'architecte a connaissance de la politique de développement urbain du territoire et des principes architecturaux en accord avec cette politique. L'architecte peut donc jouer un rôle de conseiller auprès du particulier. C'est d'ailleurs le rôle de l'architecte-médiateur de la démarche BIMBY.

Compte tenu de la difficulté sur certains territoires de bâtir dans les interstices urbains disponibles, l'architecte pourrait-il intégrer le marché de la construction de maisons individuelles par le biais de la densification douce ? En effet, en tant que concepteur d'espaces de vie, il semble le plus à même de penser l'évolution du territoire, chaque projet architectural créé sur mesure s'insérant au sein d'un projet de couture urbaine.

1.1.2. La densification douce, une réponse aux enjeux de la ville durable

Si les procédés que nous désignons par densification douce existent depuis longtemps, ceux-ci revêtent un intérêt tout particulier aujourd'hui, dans un contexte de développement urbain durable.

1.1.2.1. Des enjeux d'optimisation des infrastructures existantes

a) Freiner l'étalement urbain en construisant la ville sur elle-même

L'étalement urbain désigne l'extension de l'urbanisation au-delà des limites bâties actuelles. Il implique un processus d'artificialisation du territoire : construction de réseaux viaires, d'habitats individuels et/ou collectifs, d'infrastructures publiques, de commerces et services, *etc*.

Ainsi, l'habitat individuel a consommé 410 000 hectares entre 1992 et 2004, contre 11 000 hectares pour le logement collectif[54]. Même si la surface consacrée à la maison a sensiblement diminué entre 2006 et 2014 (225 000 hectares pour le logement individuel contre 14 000 hectares pour le logement collectif), ce mode de construction soulève toujours de nombreuses questions.

Parce qu'elle a lieu dans l'enveloppe bâtie et urbanisée, la densification douce n'engage pas d'artificialisation supplémentaire du territoire. Ce processus permet donc de produire de l'habitat individuel sans étalement urbain. À l'heure où les réserves foncières des communes diminuent, la

[53] MIET D., CHAMBON, P. (2013). *Interview extraite de l'Essentiel sur le BIMBY, publiée par le CIFODEL*, 09 juillet 2013. Consulté le 28 avril 2014 en ligne [URL] : http://bimby.fr/content/o%C3%B9-est-aujourd%E2%80%99hui-d%C3%A9marche-bimby

[54] BISAULT, L. (2009). Op.cit.

densification douce apparaît même dans certains territoires comme la filière de production de logements la plus prometteuse.

b) Optimiser les équipements existants

Les maisons existantes sont desservies par des voiries publiques ou privées, des réseaux d'assainissement, électriques, d'eau potable, *etc*., entretenus de façon régulière.

D'après les travaux du laboratoire *InVivo*, l'entretien des espaces publics et de l'ensemble de ces réseaux représente un coût d'environ 1 000 € par maison et par an[55] (coût approximatif d'après plusieurs études menées dans le cadre de démarches BIMBY). Dans cette perspective, chaque nouvelle maison créée en extension urbaine entraine des coûts supplémentaires pour la collectivité publique. À l'inverse, l'intégration de nouvelles maisons dans les tissus pavillonnaires existants impliquerait une diminution des coûts d'entretien et de fonctionnement par maison et par an, puisqu'elles seraient plus nombreuses à utiliser les mêmes réseaux. Certes, au bout d'un certain temps, des travaux d'adaptation des réseaux existants sont nécessaires pour poursuivre la densification. Toutefois, le processus de densification douce permettrait d'optimiser les réseaux déjà en place plutôt que d'en créer de nouveaux.

Notons à ce stade que la question du dimensionnement des réseaux est cruciale lorsque l'on aborde le thème de l'intensification pavillonnaire. Cette question récurrente inquiète nombre d'élus. Pour y répondre, il est préférable de fixer des règles en fonction de la capacité des réseaux existants dans chaque secteur, en privilégiant la densification douce des quartiers dans lesquels les réseaux sont performants. C'est seulement quand ces quartiers auront été optimisés que seront engagés les travaux nécessaires à l'évolution d'autres secteurs. Une politique précipitée et insuffisamment réfléchie de densification douce pourrait engendrer un surcoût pour la commune.

La mise en place d'une politique de densification douce nécessite donc une connaissance fine du territoire, et l'appui des services techniques. Des objectifs précis doivent être définis pour élaborer un projet d'urbanisme adapté.

1.1.2.2. Intervenir sur le parc existant des maisons individuelles

Le gisement de maisons individuelles sur le territoire français est considérable : en 2016, l'INSEE recense presque 20 millions de logements individuels composés de logements individuels purs et de logements individuels groupés (selon les définitions de l'INSEE), contre presque 15,5 millions de logements collectifs.

[55] MIET D. (2016). *Une deuxième maison dans nos jardin*, conférence BIMBY au SCOT du Pays du Vignoble Nantais, juin 2016. Consutlé le 25 juin 2017 en ligne [URL] : http://www.vignoble-nantais.eu/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-7.html

a) Des maisons plus grandes et moins habitées

La proportion de maisons individuelles sur le territoire français connaît peu de variations depuis 20 ans (figure 13) : globalement, malgré l'augmentation des projets d'immeubles de logements collectifs et la diminution du nombre de constructions de nouvelles maisons, la proportion de maisons individuelles est de 53 % en 1984 et de 56 % en 2014[56]. La surface de ces maisons a augmenté au cours des dernières décennies, atteignant 112 m^2 en moyenne en 2013 alors qu'elle était de 100m^2 environ dans les années 1990. Elles accueillent également de moins en moins d'habitants : 2,7 personnes par logement en 1980, et 2,3 en 2013.

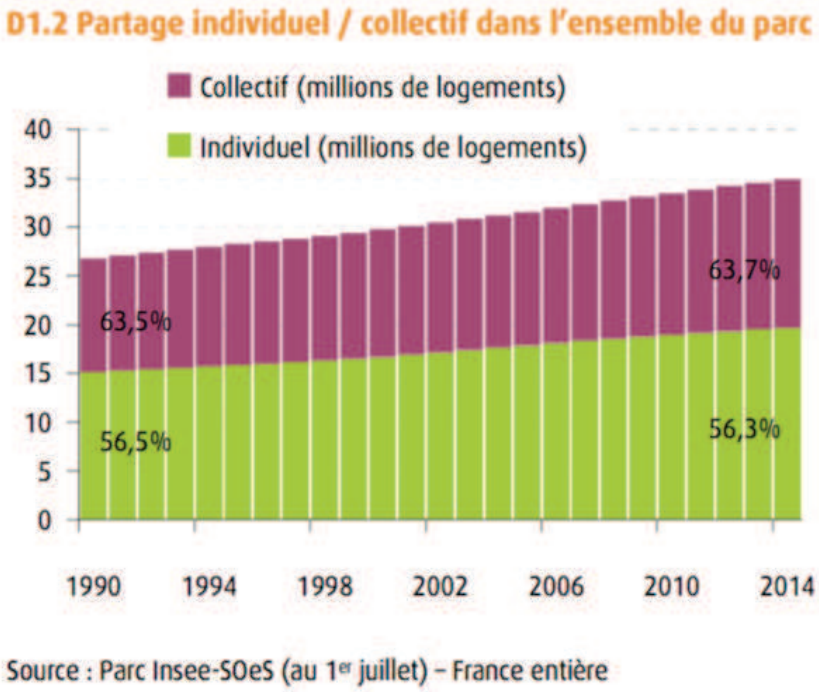


Figure 13 : Répartition des logements par type en France

b) Des parcelles d'habitation très vastes

L'enquête logement de 2006 de l'INSEE[57] révèle que la médiane de la superficie des jardins en France est de 600 m^2. La moitié des jardins des maisons construites avant 1948 ont une superficie de plus de 470 m^2. Cette surface augmente au cours du temps pour atteindre 720 m^2 en 1999. Ces surfaces conséquentes témoignent des règles d'urbanisme passées, qui ont produit de grands terrains. Le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) observe

[56] DAMON, J. (2017). « Les français et l'habitat individuel : préférence révélées et déclarées », *SociologieS,* Dossiers : Où en est le pavillonnaire ? février 2017, consulté le 05 avril 2017 en ligne URL : http://sociologies.revues.org/5886
[57] CASTERAN, B., RICROCH, L. (2006). « Les logements en 2006, le confort s'améliore, mais pas pour tous », *INSEE Première* n° 1202, juillet 2006. Consulté le 18 janvier 2017 en ligne [URL] : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281267

toutefois que la moyenne des tailles des terrains en diffus et en lotissement a diminué ; passant de 1 300 m^2 en 2006 à 1 000 m^2 en 2010[58].

c) Des maisons sous-occupées

Le graphique ci-dessous expose le manque de corrélation entre la taille des maisons et leur taux d'occupation : une grande majorité de pavillons ne sont occupés que par une ou deux personnes, alors qu'ils comportent généralement quatre pièces ou plus. Ces maisons sont généralement occupées par des ménages de 50 ans et plus. Nous approfondirons le thème du vieillissement des propriétaires ultérieurement.

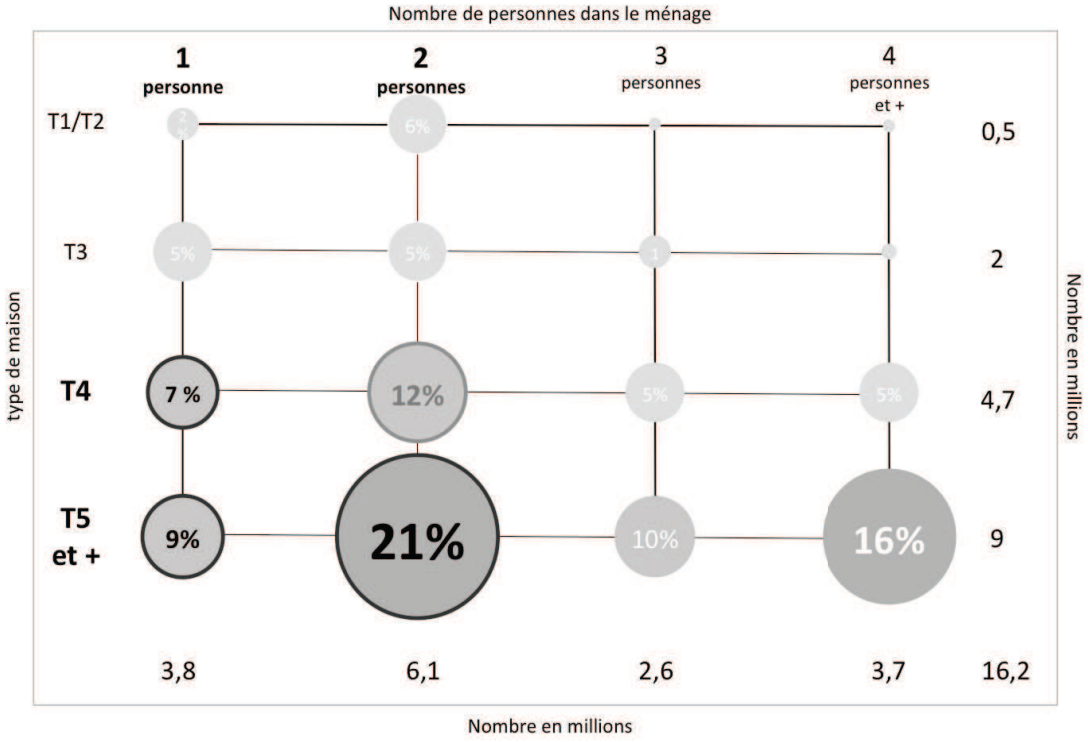


Figure14 : Répartition des maisons par type et par taille des ménages en France. Un grand nombre de foyers composés d'une ou deux personnes vivent dans une maison de 4 pièces ou plus. (Source : INSEE 2013)

Plusieurs remarques s'imposent :

- le nombre important de maisons individuelles présentes sur le territoire français ;
- les grandes surfaces des parcelles de maisons pavillonnaires ;
- la sous-occupation de nombreux logements ;

[58] CERTU - Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (2012). « L'observation urbaine la maison individuelle, une réponse au logement des français ? ». Diaporama. Novembre 2012. Consulté le 12 septembre 2016 en ligne URL : http://www.territoires-ville.cerema.fr/IMG/pdf/16-maison_ind_Cambien_CERTU_cle228f99.pdf

- la part de la maison individuelle dans le parc de logements en France : plus de la moitié des logements, dont 50% dans les communes de banlieues et 90% dans les espaces périurbains et ruraux[59] ;

Par ailleurs, près de 80% des habitants des espaces périurbains sont propriétaires et 70% dans les espaces ruraux. Ces esapces étant très majoritairement composés de maisons individuelles, nous pouvons en déduire que les pavillons appartiennent le plus souvent à leurs occupants.

En résumé, ces parcelles de maisons individuelles sont vastes, très répandues sur le territoire et occupées par des habitants qui ont un véritable pouvoir de décision. Ce parc de logement représente donc un *gisement théorique* considérable pour la construction de nouvelles maisons en densification douce dans les périphéries urbaines[60].

d) Comment s'opère l'intensification urbaine ?

Dans les marchés de type 1 (villes-centres, secteurs tendus) et parfois 2 (périphéries proches d'agglomérations, pression foncière moindre mais existante) [61] , l'intensification urbaine est majoritairement le fait de la promotion foncière et immobilière. Elle se fait par la construction dans les rares dents creuses (espaces non-construits, entourés de parcelles bâties) et les derniers espaces vierges constructibles au sein des enveloppes urbaines.

Le reste du foncier constructible appartient aux habitants. Ceci implique de recourir à la préemption ou à l'expropriation pour acquérir quelques parcelles privées. Les maisons existantes sont le plus souvent détruites au profit d'immeubles de logements collectifs ou de l'habitat groupé.

Dans les marchés de type 2 et 3 (communes éloignées des centres et/ou non soumises à la pression foncière), l'intensification s'effectue le plus souvent à l'initiative du propriétaire, par la construction d'un nouveau pavillon sur son terrain.

e) Une densification « par petites touches »

L'enjeu de la densification acceptable consiste à faire évoluer les tissus pavillonnaires en douceur, en produisant des maisons individuelles qui s'insèrent harmonieusement dans leur environnement. Les quartiers d'habitat individuel existants n'ont d'ailleurs pas besoin d'évoluer rapidement pour engendrer une production significative de logements. D'après David Miet et Benoît le Foll, *« si seulement 1 % des propriétaires de maisons individuelles procédaient à une division de leur parcelle, cela représenterait 190 000 nouveaux terrains à bâtir, soit l'équivalent de la production actuelle de*

[59] CHANTREL A-M., LACH, D. (2009). « Vivre à la périphérie des villes pour accéder à la propriété », *Flash INSEE Centre*, n°28, septembre 2009. Consulté le 12 juin 2014 en ligne URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1293547
[60] MIET, D., LEFOLL, B. (2013). « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY », *Métropolitiques,* 18 mars 2013, p.4 consulté le 12 février 2014 en ligne URL : http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html
[61] VILMIN, T. (2012). O*p cit.*, p. 28

maisons et du déficit annuel de la production de logements, sans étalement urbain supplémentaire »[62].

Ainsi, un quartier de 10 logements à l'hectare (soit une densité relativement standard dans les quartiers pavillonnaires) qui évoluerait à un rythme de 1 % par an atteindrait une densité de 11 logements à l'hectare… 10 ans plus tard ! En insistant sur ce point, les deux chercheurs nous invitent à considérer que cette filière est capable de produire une grande quantité de logement selon un rythme très progressif.

Une enquête menée en 2014 par l'IFOP[63] pour Seloger.com (figure 15) nous indique que 67 % des sondés trouvent que la construction en densification douce est une solution intéressante pour résoudre la crise du logement. Ils sont aussi 39% à déclarer être prêt à réfléchir à l'idée si elle se présentait. Un sondage IFOP plus ancien, datant de mars 2012, ne recensait que 33 % de propriétaires prêts à étudier l'hypothèse de vendre une partie de leur terrain à un particulier pour que celui-ci y fasse construire sa maison[64]. Ceci nous donne une première idée du potentiel d'adhésion des propriétaires de maisons individuelles à la démarche BIMBY. De plus, les enquêtes, réalisées à deux années d'intervalle, nous montrent que l'idée de la densification pavillonnaires progresse chez les français.

[62] MIET, D., LE FOLL, B., LAMBERT, D. (2012). *L5.3 : Les actes du colloque Bimby 2013*, p.3. Consulté le 26 juin 2016. en ligne URL : http://www.wikibimby.fr/images/9/9c/Actes_du_colloque_BIMBY_2012.pdf

[63] SELOGER-IFOP (2014). Déficit de logements : Quelles solution les Français sont-ils prêts à accepter ? Enquête réalisée en février 2014

[64] IFOP, « Solutions pour libérer la production de logements : Densification et humanisation des villes », PROMOTOIT, mars 2012. 30 p.

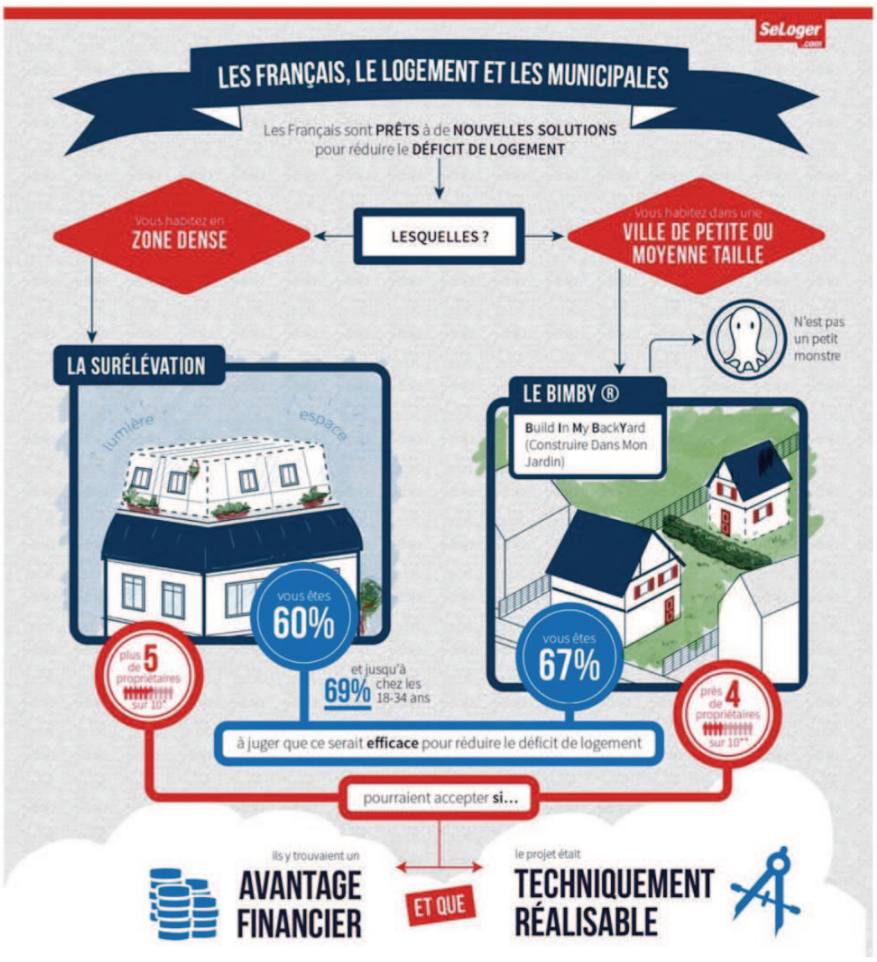


Figure 15 : Résultats du sondage IFOP/seloger.com

1.1.2.3. Satisfaire l'aspiration à la maison individuelle

Depuis les années 1950, les sondages réalisés auprès des Français aboutissent au même constat : la majorité souhaite vivre dans une maison individuelle avec jardin[65]. L'enquête réalisée par TNS Sofres en 2007 vient préciser les aspirations des sondés ; 56 % d'entre eux déclarent préférer la maison individuelle isolée, c'est-à-dire une parcelle en tissus diffus, arborée et dotée d'un très grand terrain. 20 % aspirent à vivre dans un ensemble pavillonnaire de type lotissement. 11 % préfèreraient un petit habitat individuel en ville. En tout, 87 % des participants déclarent souhaiter vivre dans une maison individuelle (figure 16).

[65] DAMON, J. (2017). *Op cit.*

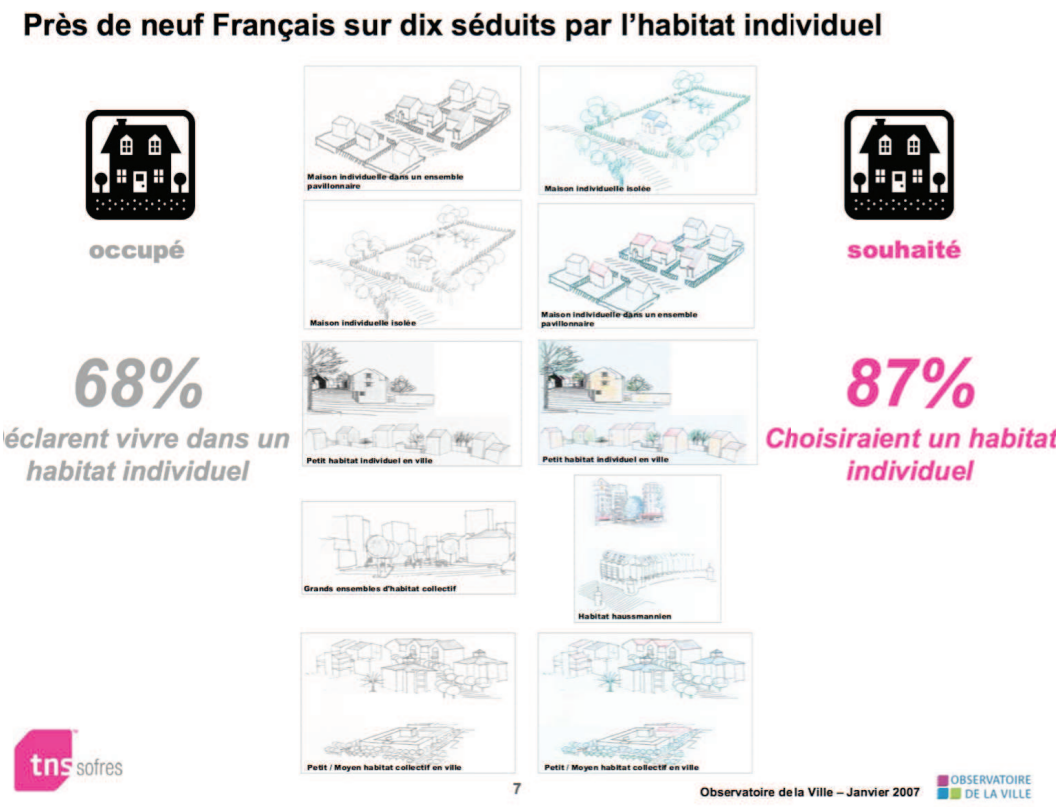


Figure 16 : Préférence des Français pour l'habitat individuel. (Source : TNS-SOFRES 2007)

Cependant, un tiers seulement des nouveaux logements sont produits en individuel entre 2013 et 2016. Deux tiers des maisons individuelles sont construites en diffus, c'est-à-dire hors procédure de lotissement ou d'habitat groupé. Ce qui signifie que l'habitat plébiscité par 87% de la population ne représente que 20 % des logements construits chaque année. David Miet ajoute que :

> « Tout le monde le sait, et ceci semble être une tendance de fond, plus de 80 % des Français aspirent à vivre en maison individuelle tandis que nous autres architectes, urbanistes, aménageurs, promoteurs… avons clairement exprimé notre préférence pour des formes urbaines plus denses. Pourquoi peut-on parler de préférence ? Prenons nos cas personnels : professionnels de l'urbanisme, nous sommes des « urbains » et habitons, naturellement, en centre-ville. Nous partageons une certaine culture de la ville. Bien entendu, il nous est impossible de la considérer comme représentative de ce que pensent l'ensemble des Français. Nous avons nos propres déterminants socioculturels qui font que, pour l'instant, nous préférons vivre en ville. Nous comptons parmi les 20 % des Français qui aspirent à vivre dans cette forme d'habitat. Que chaque année, plus de logements collectifs soient construits que la part des Français qui y aspirent n'est pas une fatalité, comme on a parfois voulu nous le faire croire. » [66]

Il met en avant le fait que beaucoup de Français choisissent leur logement et/ou leur lieu de vie « par défaut » puisque l'idéal, pour nombre d'entre eux, est d'acquérir une maison individuelle avec jardin le plus proche possible du centre-ville et des services… Or, ceci est rarement possible à cause du prix

[66] MIET, D., LE FOLL, B. (2013), *La demande contemporaine d'habitat*, texte extrait d'une conférence donnée à Belleville en janvier 2013, lors d'une manifestation organisée par le CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) du Rhône

du foncier. Les ménages sont donc contraints de s'éloigner parfois loin des centres pour réaliser leur rêve.

Le modèle de la maison individuelle est souvent décrié par les chercheurs[67] et professionnels de l'urbanisme, qui déplorent l'individualisme dont il témoignerait. Toutefois, rien ne prouve que la fréquence ou la qualité des relations entre habitants de ces quartiers soient moins bonnes que dans les centres villes… La densification douce peut même être un facteur de mixité socio-générationnelle, en permettant à des ménages jeunes d'emménager dans des quartiers souvent vieillissants.

D'un point de vue architectural, le recours généralisé aux services de constructeurs de maisons contribue à standardiser le paysage urbain. La division parcellaire, elle, créée de petites parcelles sur lesquelles les constructeurs ont plus de difficultés à intervenir, augmentant les chances qu'un ménage fasse appel aux services d'un architecte. Elle pourrait donc amener davantage de diversité architecturale dans ces quartiers.

1.1.3. La densification douce comme réponse à des problématiques sociétales

Si des processus spontanés de densification douce peuvent d'ores et déjà être observés sur le territoire national, c'est que les propriétaires des maisons individuelles, à un moment donné de leur vie, trouvent un intérêt à faire évoluer leur bien. Avant d'étudier plus en détail les raisons qui poussent les ménages à envisager ce type de projet, il est important de rappeler les hypothèses du projet de recherche BIMBY.

Le vieillissement de la population est un fait : aujourd'hui, les plus de 60 ans représentent un quart de la population française, les plus de 75 ans environ 10 %. Cette population composée d'une grande proportion de propriétaires[68] détient donc une grande part des réserves de foncier constructible. Dès, lors, il est intéressant de se demander si ces ménages sont satisfaits de leur habitat. Nous avons remarqué précédemment que les maisons étaient souvent grandes, dotées de vastes jardins et sous-occupées. La tranche d'âge que nous évoquons n'est-elle pas la plus susceptible de se retrouver dans ce cas de figure ? Ces habitants ont-ils le sentiment d'une maison, d'un jardin trop vaste ? Comment font-ils évoluer leur bien pour que la maison construite pour la famille fondée trente ou quarante ans plus tôt corresponde à leur mode de vie actuel ?

L'arrivée de la génération des « baby-boomers » à l'âge de la retraite implique nécessairement de penser l'adaptation du parc de logements au vieillissement de la population.

---

[67] CHARMES, E. (2007). « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Les Annales de la recherche urbaine* n°102, juillet 2007, p. 7-17.

[68] TERZIAN, H. (2013). « Qui sont les propriétaires en France en 2013 »*, lenouvelobs,* juillet 2013. Consulté le 06 obtbre 2015 en ligne URL : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/achat-vente/20130724.OBS0838/qui-sont-les-proprietaires-en-france-en-2013.html

Une autre dimension de ce volet social concerne les jeunes ménages, qui ont souvent des difficultés à acquérir un logement, à moins d'accepter de s'éloigner des centres, et donc souvent de leur lieu de travail. Or, la filière de la densification douce permet de produire un foncier plus abordable, puisque la vente de terrains se fait le plus souvent de particulier à particulier, sans intervention d'intermédiaires de type aménageur, lotisseur, agent immobilier… De ce fait, cette filière de création de logements pourrait constituer pour les ménages une véritable opportunité d'accès à la propriété tout en leur permettant de se rapprocher des pôles urbains.

Le projet ANR-BIMBY s'intéresse donc tout particulièrement à la création de foncier constructible par division parcellaire, à l'initiative de ménages « seniors », favorisant la transformation de leur patrimoine. L'opération permet en effet d'adapter l'habitat pour mieux répondre aux besoins[69].

1.1.3.1. Le vieillissement de la population et l'évolution du parc de maisons individuelles

a) Les personnes âgées : une population hétérogène

La notion de « personne âgée » est relativement vague, car elle caractérise un individu en fonction de son âge mais aussi son état de dépendance. Le seuil des 60 ans est admis comme le passage au statut de *senior*. C'est d'ailleurs l'âge auquel les individus peuvent prétendre aux réductions dans les transports en commun ainsi qu'à un certain nombre d'allocations telles que l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) liées au niveau de revenus.

À ce propos, Fany Razès Cérèse souligne que les personnes âgées constituent un « *groupe très hétérogène, englobant deux voire trois générations, avec un éventail très large de capacités »*[70], ce qui complique l'étude des besoins de cette catégorie de la population.

Dans cette étude, nous utiliserons le terme de « personne âgée » pour définir les individus dont l'autonomie diminue sans utiliser la classification médicale des Groupe Iso-Ressources (GIRA)[71] ; nous qualifierons de « baby-boomers » les personnes âgées de 50 à 70 ans et nous désignerons par « seniors » les individus âgés de plus de 60 ans.

---

[69] BOULMIER, M. (2009). « L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir », Rapport au Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, Octobre 2009, consulté le 26 novembre 2016 en ligne URL : http://www.creahd.com/sites/default/files/upload/ressources/synthese-rapport-boulmier.pdf

[70] RAZES-CERESE, F. (2015). Environnement architectural, santé et domesticité : étude des effets d'un aménagement architectural domestique sur la qualité de vie, l'usage et la perception de l'espace dans les lieux de vie institutionnels pour personnes âgées, Thèse en Architecture, soutenue à l'ENSA Montpellier en décembre 2015, p. 43

[71] Pour faciliter la « classification » des personnes âgées de plus de 60 ans, les Groupes Iso-Ressources (GIR) ont été créé pour permettre d'établir des catégories selon des niveaux de dépendance,[71] allant de 1 à 6. Le GIR 1 est le niveau de dépendance le plus élevé, tandis que le GIR 6 caractérise les personnes de plus de 60 ans tout à fait autonomes dans les actes de la vie courante. Ce classement est déterminé par le médecin traitant, avec une répartition proportionnelle des aides à la personne âgée selon le niveau de dépendance.

b) La nécessité de penser l'urbanisme pour les baby-boomers

En 2016, 16 millions de Français étaient âgés de 60 ans et plus selon l'INSEE, soit un quart de la population. En 2050, ils devraient représenter un tiers de la population totale, soit 24 millions de Français, tandis que la tranche d'âge des 75 ans et plus augmenterait de 10 à 15 % de la population[72].

Le vieillissement de la population encourage le gouvernement à prendre des mesures pour favoriser l'adaptation des logements et l'aide à domicile.

Les deux tiers des personnes âgées de plus de 80 ans vivent dans une maison individuelle, et 70 % des 70-80 ans[73]. Au total, plus de 65 % des ménages retraités habitent un pavillon. La politique de construction et l'expansion massive des maisons individuelles irriguée par les aides à l'accession à la propriété[74] tout au long du XX^{e} siècle (notamment la deuxième moitié) expliquent pourquoi tant de propriétaires de maisons individuelles sont aujourd'hui des baby-boomers et des seniors. L'avancée en âge et les bouleversements qu'elle induit (départ des enfants, parfois décès d'un conjoint…) ont provoqué la sous-densité actuelle de nombreuses maisons individuelles (figure 17).

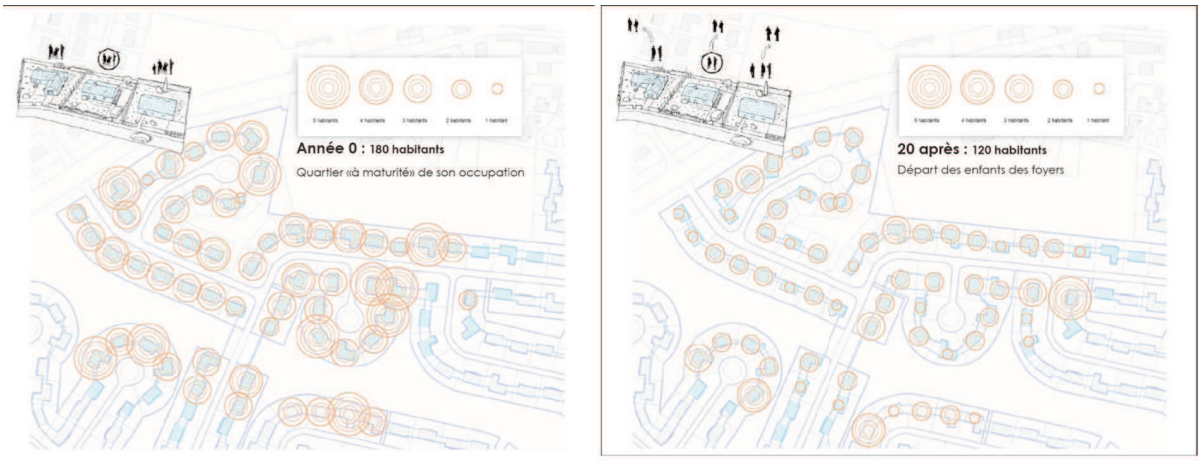


Figure 17 : Evaluation de la baisse de la densité des maisons d'un lotissement (Source : projet de recherche ANR-BIMBY)

Ainsi, les propriétaires en général âgés de plus de 50 ans ont vu leurs conditions de vie évoluer sans que leur habitat ne change. C'est notamment pour cette raison que l'évolution du parc de logements individuels est une question intéressante pour adapter l'habitat aux nouveaux besoins des ménages.

[72] INSEE (2016), Recensement de la population 2016
[73] GODEFROY, P., LAFERRERE, A. (2009). « Les logements des Européens de 50 ans et plus », *INSEE Première,* n° 1238, mai 2009. En ligne, [URL] : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281109
[74] BONVALET, C., DROSSO, F., BENGUIGUI, F., MAI HUYNH, P. (2007) *Vieillissement de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, dans le programme de recherche vieillissement de la population et habitat 2006-2010, Paris, la Documentation Française, 2007, p. 159

c) Des trajectoires résidentielles pas toujours linéaires

Comme le souligne le PUCA, la relation des personnes âgées avec leur logement varie énormément d'un individu à un autre, et en fonction des tranches d'âge[75]. L'étude démontre que les plus de 60 ans sont mobiles (c'est à dire qu'ils changent de logement) d'une part juste après la retraite, et d'autre part après 84 ans : dans un premier temps, la mobilité s'explique par le passage à la retraite qui incite les couples à déménager pour améliorer leur confort de vie[76]. Les plus de 84 ans quittent leur logement pour des raisons de santé, de solitude ou de perte d'autonomie. Ils se dirigent alors vers des instituts médicalisés type foyer ou EHPAD, selon leur GIR.

Le logement est un patrimoine qui constitue une épargne de précaution pour les risques liés à l'âge tels que le besoin d'assistance quotidienne. Ce patrimoine permet également de pallier la baisse de revenu que constitue le passage à la retraite, ou encore d'engager des travaux d'adaptation de l'habitat. Les personnes âgées ont tendance à mobiliser leur patrimoine en fin de vie pour répondre à un besoin de liquidités. Ainsi, en 2003, 20 % des ventes de logements étaient le fait de retraités en Île-de-France[77]. Les retraités manifestent donc une propension à mobiliser leur patrimoine pour bénéficier d'un plus grand confort.

Compte tenu de l'évolution rapide des modes de vie, les recherches sur les comportements des personnes âgées et très âgées demeurent approximatives ; en effet chaque situation est distincte et varie en fonction de l'état de santé des séniors, de leur entourage, de leurs revenus etc.

En revanche, notons que le rapport au patrimoine a beaucoup évolué au cours du XX^{e} siècle, et nous ignorons quel sera le comportement des baby-boomers [78] . Il est donc fondamental qu'un accompagnement soit proposé aux personnes âgées souhaitant faire évoluer leur habitat.

Les questions de l'adaptation du logement pourraient-elles être envisagées dès le départ des enfants du foyer familial, avec des ménages le plus souvent quinquagénaires ?

1.1.3.2. La densification douce comme possibilité d'adapter son logement

La plupart des ménages situés dans la tranche d'âge « 50 ans et plus » sont composés d'une ou deux personnes. C'est pourquoi le parc de maisons individuelles français est majoritairement « détenu » par de petits ménages[79]. Lorsque les enfants quittent le logement familial, leur principale attache reste celui-ci pendant quelques années. De ce fait, le départ des jeunes adultes est progressif et s'étale sur

[75] Ibid.
[76] IFOP (2017). *Comment les séniors perçoivent leur vie dans les 10 prochaines années ?* Sondage réalisé pour COGEDIM-CLUB, mai 2017. Consulté le 15 aout 2017 en ligne URL : http://www.silvereco.fr/barometre-55-cogedim-club-comment-les-seniors-percoivent-leur-vie-dans-les-10-prochaines-annees/3180154
[77] BONVALET, C., DROSSO, F., BENGUIGUI, F., MAI HUYNH, P. (2007). Op. cit. p.159
[78] Ibid. p.425
[79] INSEE (2013). *Résidences principales par types de longement, nombre de pièces et taille du ménage en 2013*, consulté le 07 février 2017 en ligne URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2020517?geo=FRANCE-1&sommaire=2106126.

plusieurs années. Dans ce cas de figure très courant, la maison est occupée la semaine par les deux parents et le week-end par la famille au complet. Plus tard, les enfants et leurs familles louent ou acquièrent un logement (souvent plus petit que l'habitat dans lequel ils ont grandi) et n'occupent plus que ponctuellement le logement familial. Progressivement, l'habitat ne répond donc plus aux besoins véritables des occupants. Ainsi, il s'agit de s'interroger sur le moment le plus pertinent pour engager les réflexions sur un projet d'adaptation. Le départ des enfants serait ainsi un moment particulièrement approprié.

Le rapport de l'Anah et de la Cnav[80] révèle que seuls 6 % des logements du parc Français sont adaptés pour répondre au vieillissement de leurs occupants. L'Anah estime que 2 millions de logements nécessiteraient d'être adaptés pour répondre aux besoins futurs. Des dispositifs d'aide publique, tels que l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA) ou les aides de l'ANAH sont en place depuis plusieurs années. Ils permettent d'apporter un soutien financier aux personnes âgées qui entreprennent des travaux d'adaptation.

Différents sondages conduits par Opinion Way, ainsi que les chiffres de l'INSEE et les entretiens que nous avons mené avec une gériatre (annexe 6), soulignent la difficulté de vieillir chez soi. Le sondage réalisé en 2012 par Opinion Way[81] révèle que 90 % des personnes interrogées préfèrent adapter leur domicile plutôt que d'intégrer un établissement spécialisé dans le cas où leur santé se dégraderait. Pourtant, à la question « avez-vous l'intention d'équiper votre logement ? »[82], seules 20 % des personnes âgées interrogées répondent positivement. La principale raison est l'absence de besoin des interrogés ; ensuite, le fait d'être locataire ou encore le coût des travaux feraient renoncer les habitants. Nous ajoutons que le manque d'accompagnement peut représenter, surtout pour les personnes âgées, un frein à l'adaptation de leurs logements.

Un autre sondage d'Opinion Way[83] relate qu'un tiers des septuagénaires sont victimes d'une chute dans leur logement. Ce sondage montre également que c'est seulement après l'accident que les ménages organisent l'adaptation du logement. Madame Goumet, gériatre dans un hôpital de jour, le confirme :

> « Un grand nombre de personnes âgées que nous recevons à l'hôpital sont victimes d'un accident à domicile, dans un logement souvent inadapté. C'est lors de leur séjour au sein de l'établissement que se pose la question de leur retour chez eux. Si leur logement constitue un danger potentiel, ils devront l'adapter, s'ils ne peuvent pas, nous les dirigerons vers une maison de retraite, ce qu'ils refusent en

[80] ANAH - Agence Nationale de l'Habitat, CNAV - Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (2013). « Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées » (rapport), Décembre 2013, p.4. Consulté le 16 octobre 2017 en ligne URL : http://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Anah_Cnav_decembre_2013_V2.pdf

[81] OPINION WAY (2012). « Bien vieillir à domicile », rapport pour l'observatoire de l'intérêt général de LJ corporate, sondage, mars 2012. Consulté le 08 novembre 2016 en ligne URL : http://www.ljscope.com/assets/2012/06/re%23U00cc%23U0081sultats-sondage-_bien-vieillir-a%23U00cc%23U20ac-domicile_-Rapport-Boulmier.pdf

[82] OPINION WAY (2011). *Campagne nationale de prévention des chutes au domicile des seniors*, Sondage sur la perception du danger et la volonté d'équipement du domicile des plus de 70 ans, pour LJCORP Personnes âgées et accidents domestiques, octobre 2011. Consulté le 08 novembre 2016 en ligne [URL] : http://www.synalam.fr/chutes/_lib_medias/files/31-208.pdf

[83] Ibid.

> général. L'assistante sociale s'occupe avec eux de gérer avec les différents dossiers administratifs afin qu'ils puissent bénéficier d'aides pour engager des travaux d'adaptation de leur logement. Un accompagnement effectué en amont pourrait éviter bien des accidents, et permettre quelques économies d'argent public… »[84]

Au cours de la seconde moitié du XX[e] siècle, la construction massive de maisons pavillonnaires sur un étage, avec chambres positionnées en haut, a préparé le problème de l'inadaptation des logements aux usages de leurs propriétaires. Parfois, l'accès au logement se fait lui-même par un escalier. Or**,** pour plus des deux tiers des répondants, l'escalier représente l'endroit le plus dangereux du logement.

Un autre problème se pose : même si les seniors et personnes âgées sont de plus en plus conscientes des difficultés qu'elles rencontrent ou rencontreront au sein de leur habitat, peu d'entre elles envisagent des travaux d'adaptation. Manque d'anticipation, statut de locataire, ressources insuffisantes, coût trop élevé… Les freins sont nombreux. Il est, qui plus est, difficile d'admettre sa perte d'autonomie, ou bien de se projeter comme une personne éventuellement dépendante dans le futur.

Dès lors, ce sont le plus souvent des évènements tels que le veuvage ou les accidents domestiques qui entraînent des départs précipités (et souvent mal vécus) vers des lieux de vie plus adaptés. Il s'agit donc de déménagements sous la contrainte.

L'accompagnement des ménages âgés dans l'adaptation de leur habitat, le plus en amont possible, est donc un enjeu fort et doit être articulé avec les politiques d'urbanisme pour être efficace. En plus de répondre aux problématiques liées au vieillissement, de telles mesures permettraient aux seniors de générer une offre nouvelle de foncier à bâtir, qui répondrait aux besoins des jeunes ménages en quêtes de terrains constructibles.

1.1.3.3. « Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent »[85]

a) Une grande diversité de scénarios à l'origine des projets

Des évènements de vie autres que le départ des enfants ou le vieillissement peuvent entraîner un changement total des besoins d'un ménage. Un divorce, un licenciement, un accident domestique, *etc*. peuvent aussi provoquer des changements radicaux. En 2011, Bruno Sabatier et Isabelle Fordin[86] ont étudié les motifs à l'origine de la réalisation d'un projet de division parcellaire aboutissant à la construction d'un nouveau logement. 115 propriétaires d'Île-de-France et de Normandie ont été interrogés sur les raisons pour lesquelles ils ont engagé un projet de division parcellaire ou de

[84] Extrait de l'entretien mené avec madame Goumet, médecin gériatre novembre 2015 (cf. Annexe 6)
[85] BLANC, J.N. (2009). « Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent ? Modes de vie, modes d'habitat, les ateliers du territoire », actes du séminaire du 15 novembre 2001, Saint-Etienne Forum du Technopole p. 3-4.
[86] F FORDIN, I., SABATIER, B. (2012a). « Les motifs individuels de la densification pavillonnaire (1/2) : l'offre », *BIMBY*.fr, février 2012. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/pourquoi-divise-on-son-terrain. L'étude a été menée sur 10 communes de banlieue et rurales, réparties sur 8 départements

construction d'un nouveau logement sur leur terrain. Le tableau ci-dessous présente les résultats de cette enquête.

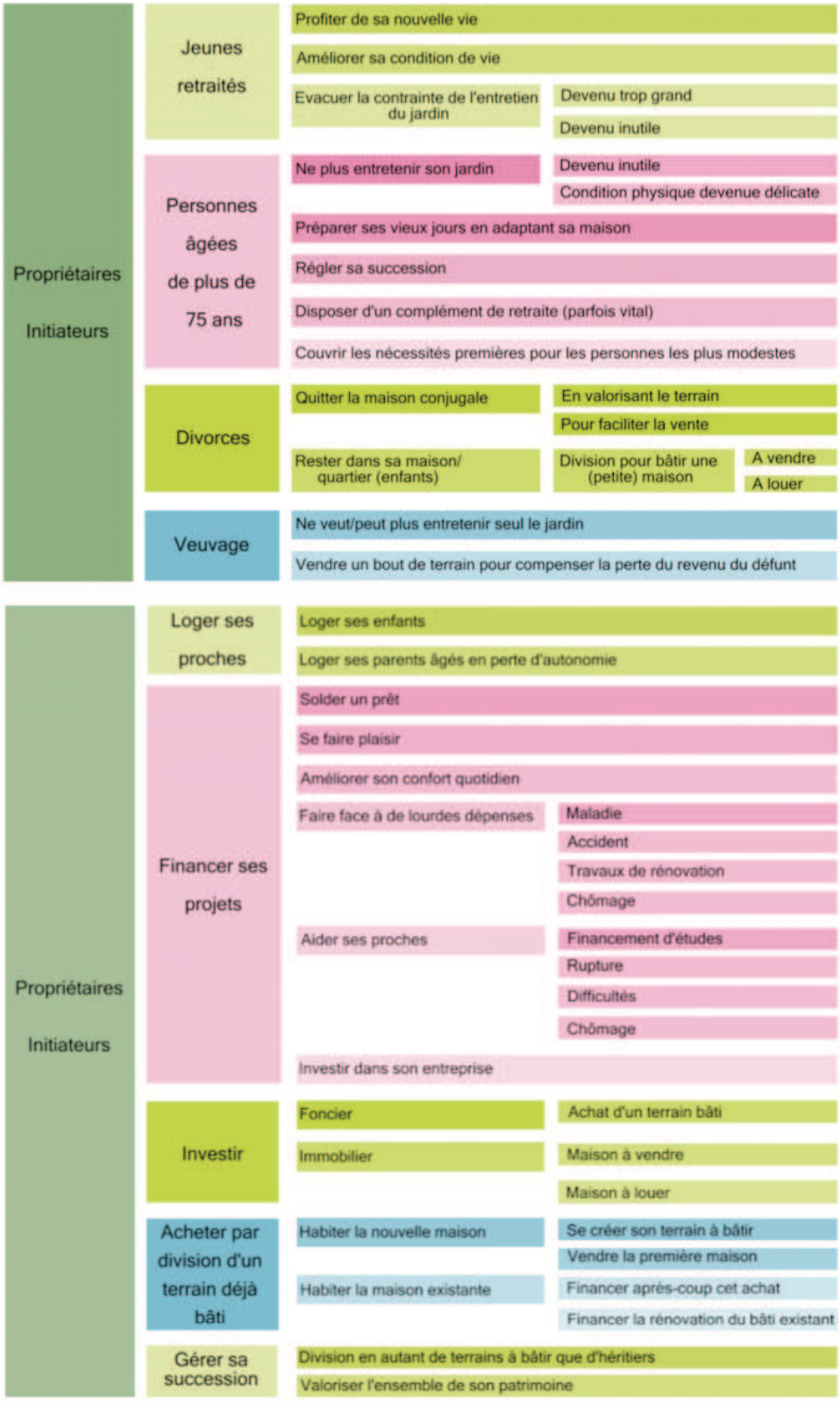


Figure 18 : Motifs conduisant les propriétaires à engager un projet de division parcellaire ou de construction d'un logement sur leur terrain (Source : Projet ANR-BIMBY, www.BIMBY.fr)

Les scénarios de vie sont classés en fonction des types de ménages interrogés. Leur nombre montre combien les situations de vie peuvent être complexes et varier d'un ménage à l'autre.

L'étude ayant été menée sur des territoires soumis à une pression foncière variable, nous pouvons émettre l'hypothèse que la situation de vie des ménages est le principal déterminant de l'initiative d'un projet, plus encore que le niveau de pression foncière (et donc l'éventuel gain financier à retirer d'une opération de construction ou de division parcellaire).

b) Une diversification de l'offre de logements qui reste marginale

L'évolution des modes de vie et des structures familiales n'ont pourtant pas entraîné une diversification significative de l'offre de logements. Alvaro Siza et Aldo Rossi rappellent que des modes de vie changeants s'accommodent paradoxalement des formes les plus fixes : on voit comme les grands logements du XIX^{e} siècle, très structurés, s'adaptent à la colocation, de plus en plus prisée, tant par les étudiants que par les jeunes cadres, au détriment de produits spécifiquement conçus pour eux[87].

Comment expliquer cet « immobilisme » du parc de logements ? Sans doute peut-on l'attribuer pour partie à l'attachement des ménages à la « maison familiale », celle où l'on a fondé son foyer et vu grandir ses enfants, où l'on a vécu avec son conjoint… Qui plus est, la prégnance du modèle unique du pavillon avec jardin n'encourage pas non plus l'émergence d'autres formes d'habitat.

c) Une méconnaissance des gains générés par la division parcellaire

Si les Français ont conscience de la valeur de leur maison, et du fait qu'elle constitue un patrimoine à mobiliser et/ou transmettre, peu d'entre eux connaissent la valeur de leur jardin comme potentiel nouveau terrain à bâtir. Cette valeur est déterminée par la superficie du terrain, mais aussi et surtout par la pression foncière à laquelle le territoire est soumis. Plus la demande est élevée, plus le prix des terrains augmentera. Ainsi, dans les territoires en tension, une opération de division parcellaire entraîne généralement un gain financier conséquent. Si elle diminue légèrement la valeur de la maison initiale, amputée d'un morceau de jardin, la vente du morceau de jardin en question comme nouveau terrain à bâtir génère souvent une plus-value. La valeur cumulée des deux lots est alors supérieure à celle du terrain initial en un seul lot.

C'est souvent cet argument économique qui convainc les habitants de se lancer dans un projet d'évolution de leur habitat. Pour autant, l'opération de division parcellaire n'est pas nécessairement spéculative : la prise de conscience de la valeur d'un terrain encourage par exemple certains seniors à céder une partie de leur jardin à un enfant pour qu'il y fasse bâtir sa maison.

---

[87] BLANC, J.N. (2009). Op. cit.

La division parcellaire ou la construction d'un nouveau logement sur sa parcelle demeure aujourd'hui une manière originale et relativement peu répandue de répondre à des problématiques de vie. En effet, les habitants n'ont pas souvent le réflexe d'engager des projets de ce type, encore peu visibles voire absents dans certains territoires. L'enjeu est donc de faciliter l'apparition de telles idées chez les populations qui pourraient y trouver un intérêt.

1.1.3.4. La densification douce, créatrice de terrains à bâtir abordables pour les primo-accédants

La question du vieillissement de la population nous a permis d'évoquer en creux celle des ménages situés à l'autre bout du spectre, qui cherchent eux à acquérir ou faire construire leur maison.

a) L'exode urbain des jeunes ménages

L'accession au logement des jeunes ménages est une problématique nationale. Nous l'avons vu, l'augmentation rapide du prix de l'immobilier depuis les années 2000, (cf. annexe 4) couplée à l'indisponibilité du foncier constructible dans les pôles urbains a provoqué une « fuite » des jeunes ménages vers les communes périurbaines et rurales.

Malgré les taux attractifs des prêts bancaires, il demeure difficile pour des primo-accédants aux revenus médians d'acquérir un logement proche des bassins d'emploi. Ceci entraîne une migration des actifs vers les zones périurbaines et rurales, afin d'y trouver des logements plus grands et moins onéreux qu'à proximité des centres.

b) Des terrains et logements uniformes sur le territoire

Si les terrains à bâtir situés en lotissement sont relativement standards en termes de forme et de surface, la division parcellaire produit des terrains aux caractéristiques plus variables (arborés, plus grands, plus petits, *etc*.). Or, les terrains à bâtir créés par division parcellaire (issus de parcelles bâties ou non bâties) sont les produits les plus courants et représentent deux tiers de la production totale de maisons individuelles[88].

Notons également que les petits logements sont des produits difficiles à trouver, notamment en périphérie où le standard est véritablement le pavillon familial. Nous avons pourtant pu constater qu'une telle offre répondrait aux besoins d'une grande partie de la population.

La division parcellaire permettrait de produire des terrains à bâtir plus abordables que les autres filières de construction de logements. En effet, les parcelles de lotissement sont généralement plus onéreuses que les parcelles issues d'une division parcellaire : les procédures administratives inhérentes

[88] ADEQUATION, CARON MARKETING, SNAL, UMF - Union des Maisons Françaises (2010). Op. cit.

à l'aménagement d'un lotissement imposent la création de la voirie et des réseaux communs aux colotis. Le prix des parcelles tiendra compte de frais engagés par l'aménageur pour effectuer les travaux. A l'inverse, la division parcellaire ne nécessite pas de procédure d'aménagement (sauf si plusieurs parcelles utilisant le même accès sont créées) et évite à l'acquéreur de payer la rémunération des différents intermédiaires qui interviennent dans la procédure de lotissement.

La division parcellaire pourrait également produire des logements plus diversifiés que les maisons de lotissements. Elle permettrait d'offrir des réponses plus en adéquation avec les différents types de ménages.

c) Quel intérêt trouvent les jeunes ménages à acquérir un terrain issu d'une division parcellaire ?

Isabelle Fordin et Bruno Sabatier ont également interrogé des ménages ayant acquis une parcelle issue d'une division parcellaire. Dans certains territoires, c'est un produit très prisé que certains ménages sont capables d'attendre plusieurs années :

> « Les raisons qui poussent les ménages à chercher des terrains issus de division pour y faire construire (ou à se loger dans des maisons sur des terrains relativement petits), relèvent toutes du même enjeu d'accessibilité à la ville. […] Ces ménages ont donc une solide motivation à habiter « près de la ville », choix résidentiel subtil qui intègre plusieurs aspects du mode de vie quotidien. Leurs motifs combinent ces aspects, selon des profils socio-économiques qui varient beaucoup selon les situations d'autant que le poids de la pression foncière devient déterminant. Ces motifs se différencient donc nettement entre les deux régions enquêtées (tableau ci-dessous). »[89]

Ces ménages poursuivent le double objectif de vivre en maison individuelle et à proximité d'une ville. Ils acceptent donc une certaine proximité par rapport au bâti existant, renonçant en quelque sorte aux « *attributs périurbains censés garantir la tranquillité : un grand pavillon, et surtout implanté au milieu d'un "grand" terrain (autour de 1 000 m² et bien au-delà). »*[90]

Les enquêtes menées en Île-de-France montrent que les ménages souhaitent avant tout vivre à proximité de leur lieu de travail. Ainsi, à valeur égale, ils préfèrent acquérir un terrain plus petit et plus proche de leur emploi. En Haute-Normandie, il semble que les ménages souhaitent davantage se rapprocher des équipements de proximité, tout en évitant les terrains en lotissement plus éloignés des centres.

---

[89] FORDIN I., SABATIER B. (2012). *Pourquoi cherche-t-on un terrain issu de division ? Les motifs individuels de la densification pavillonnaire (2/2) : la demande*, 24 février 2012. Consulté le 23 mai 2013 en ligne URL : http://bimby.fr/content/pourquoi-recherche-on-terrain-issu-division

[90] Ibid.

Figure 19 : Motifs qui poussent les ménages à acquérir un terrain issu de division (Source : projet ANR-BIMBY, www.BIMBY.fr)

Nous avons désormais un aperçu des nombreuses problématiques auxquelles la démarche BIMBY propose de répondre. Celle-ci part donc du postulat que chaque propriétaire de maison individuelle en France est susceptible de vouloir faire évoluer son habitat pour répondre à des situations de vie diverses. Elle propose ainsi une série d'outils pour organiser une évolution harmonieuse des tissus pavillonnaires.

CONCLUSION DE LA PARTIE 1.1. :

La ville s'est étalée et doit aujourd'hui se densifier pour répondre aux enjeux du développement durable. La densification douce permet de produire du logement sans étalement urbain et contribue à créer de la compacité, et donc la ville des courtes distances[91], notion-clé de la ville durable. Même si le phénomène existe déjà spontanément dans certains territoires (girondins par exemple) et suscite des tensions lorsqu'il n'est pas régulé, cette filière de construction de logements est la plus économique à ce jour et a donc vocation à se pérenniser.

De ces constats, nous pouvons dégager une problématique à plusieurs niveaux :

Problématique 1 : La densification douce répond à de multiples enjeux et peut être un mode de croissance durable pour des communes périurbaines et rurales, à condition de pouvoir accompagner le processus en vue de concilier l'intérêt des particuliers porteurs de projets et l'intérêt général.

Le PLU est à ce jour le seul outil permettant de réguler le phénomène. Pourtant, sans médiation auprès des habitants, les seules règles du PLU ne suffisent pas à créer un urbanisme vertueux.

Problématique 2 : La production de logements par densification douce n'est la plupart du temps pas intégrée dans les documents de programmation tels que les PLH. Il est donc nécessaire de créer une politique publique de la densification douce.

Problématique 3 : La complexité de chaque projet d'habitat, à laquelle s'ajoutent des contraintes foncières de plus en plus importantes, ne révèle-elle pas la nécessité d'intégrer l'architecte à la production de maisons individuelles, *via* notamment les procédés de densification douce ?

Les propriétaires à l'initiative des projets adaptent ainsi leur habitat tout en diversifiant la ville par la construction de nouvelles maisons individuelles, forme d'habitat largement plébiscité par les Français. De plus, la division parcellaire produit du foncier plus abordable et moins standardisé ; l'étude au cas par cas par l'architecte médiateur et concepteur s'avère alors nécessaire pour une évolution harmonieuse de la ville.

L'architecte n'intervient que très peu dans la production de maisons individuelles. Ce marché est détenu par les constructeurs de maisons qui proposent des formes urbaines et architecturales standardisées et pas toujours adaptées aux besoins des habitants ou au profil du territoire.

[91] BOCHET, B. (2007). « Débat ville étalée - ville compacte : la réponse des projets lausannois », Dossier : Echelles et enjeux de la ville, *SEES / Revue Economique et Sociale*, n°4, décembre 2007,p. 2-3. Consulté le 18 décembre 2016 en ligne URL : https://serval.unil.ch/resource/serval:BIB_CF716DB7BC50.P001/REF.pdf

Problématique 4 : L'habitant propriétaire d'une maison individuelle et porteur d'un projet de construction ou de division peut-il produire une ville plus adaptée aux besoins de ses habitants ?

Partie 1.2. La philosophie de la démarche d'urbanisme BIMBY

Depuis les années 2000, les appels à projet de recherche pour un urbanisme durable se multiplient. Le PUCA a financé de nombreuses recherches autour des thématiques de la ville durable, de la densification (douce) des territoires, des modes de gouvernance, de l'habitat individuel *etc*. Ainsi, le programme « Villa urbaine durable » (2001-2012) aboutit entre autres à des études de cas sur le potentiel de densification douce des tissus pavillonnaires[92].

En parallèle, l'ANR a lancé plusieurs appels à projet « Villes durable ». L'objectif premier est d'initier un « *programme de recherche incitatif sur les questions que pose la construction de la "durabilité" urbaine. Il s'agissait de susciter de l'intérêt pour travailler sur la ville, envisagée comme un système complexe, multidimensionnel, sachant que ce n'était pas un objet de recherche bien identifié, trop difficile à appréhender globalement de manière scientifique. »*[93]

Rapellons que l'expérimentation BIMBY, pilotée par Benoît Le Foll et David Miet, ingénieurs et architectes, a associé pendant trois ans des partenaires tels que des collectivités (Communautés d'Agglomérations de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines), des bureaux d'études publics (CETE Normandie-Centre et CETE Ile-de-France, CAUE de l'Eure), des laboratoires de recherche (le LATTS et le RIVES) ainsi que trois écoles d'architecture (Rouen, Marseille et Paris-Belleville).

Après ces trois années de recherche dans le cadre de l'appel à projets de l'ANR, et quatre années de recherche opérationnelle, la démarche BIMBY est structurée comme une méthode d'aménagement du territoire. Les pilotes du projet ont posé les bases d'une filière courte de renouvellement urbain au sein des tissus pavillonnaires à l'initiative des habitants. Aujourd'hui, BIMBY se développe selon un modèle *open source*[94] : les connaissances sont mises à la disposition de tous via notamment les sites bimby.fr et wikibimby.fr et la démarche est collaborative, soumise à la licence Creative Commons[95].

---

[92] LEGER, J.M., DESGRANCHAMPS, G., LE ROY, B., LE ROY, M., FERRAND, M., (2010). Lotir les lotissement, conditions architecturales, urbanistiques, et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel, rapport du projet de recherche PUCA habitat pluriel : Densité, Urbanisté, Intimité, juillet 2008. 200 p.

[93] ANR - Agence Nationale de la Recherche (2009). « Présentation des projets financés au titre de l'édition 2009 du Programme "Villes durables" », [URL] : http://www.agence-nationale-recherche.fr/suivi-bilan/historique-des-appels-a-projets/appel-detail1/villes-durables-2009/

[94] SORIGNET, A., (2015). « Wiki BIMBY : pour un urbanisme open source, en filière courte et démocratique », *Urbanews*, 26 novembre 2015. Consulté le 7 février 2016 en ligne URL : https://www.urbanews.fr/2015/11/26/50041-wiki-bimby-urbanisme-open-source-filiere-courte-democratique/

[95] Les licences Creative Commons ont été créées en partant du principe que la propriété intellectuelle était fondamentalement différente de la propriété physique, et du constat selon lequel les lois actuelles sur le copyright étaient un frein à la diffusion de la culture. Leur but est de fournir un outil juridique qui garantit à la fois la protection des droits de l'auteur d'une œuvre

Depuis la fin du projet ANR-BIMBY, cette démarche est utilisée par de nombreux acteurs de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés (le syndicat mixte de la vallée du Scot d'Ariège, le Scot du Trégor la commune de Grand-Champs (56) avec SOLIHA, La commune de Saussine avec le bureau d'étude d'une ville à l'autre et la comagnie des urbanistes, l'université de Hasselt dans la ville de Lanakel (Flandre), Communauté de Communes pays Bigoudin *etc*[96]).

Le laboratoire *InVivo* affilié au bureau d'études *Villes Vivantes* propose ses services d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux collectivités qui souhaitent organiser et accompagner l'évolution de leurs quartiers pavillonnaires selon la philosophie BIMBY.

Nous avons, dans ce cadre, participé à l'impulsion de démarches BIMBY sur 25 territoires d'études, en particulier à l'évaluation du potentiel de densification douce de ces territoires et aux ateliers de concertation.

Entre 2013 et 2016, l'équipe d'architectes du laboratoire *InVivo* a reçu 1 760 ménages propriétaires d'une maison en entretien individuel. Notre étude de terrain s'appuie donc sur les données tirées de trois ans d'activité dans une structure de recherche opérationnelle.

Nous explicitons dans un premier temps les objectifs et la philosophie de la démarche BIMBY, puis nous approfondissons la méthode d'analyse du potentiel théorique pour enfin comprendre l'intégration des habitants dans cette démarche d'urbanisme.

1.2.1. Créer et orchestrer une politique de la densification douce

Le processus sur lequel s'appuie la démarche BIMBY n'a rien de novateur : la densification douce des tissus pavillonnaires est à l'œuvre sur le territoire depuis des siècles. Acquérir un terrain à un particulier et faire bâtir sa maison en continuité du bâti existant constituait le mode de développement urbain le plus répandu dans le passé

> La division parcellaire se distingue de ces exemples par une consistance singulière : d'une part il s'agit d'un processus d'urbanisation par excellence, qui produit du bâti (et pour une fonction première, le logement), d'autre part on peut le qualifier de traditionnel car il est à l'œuvre depuis un siècle au moins.[97]

L'objectif premier de la démarche BIMBY est de créer une stratégie d'intensification pavillonnaire, grâce à la structuration d'une filière de production de maisons individuelles sur des parcelles déjà bâties. L'enjeu de cet outil de développement urbain consiste en son intégration, au même titre que la promotion immobilière ou l'aménagement de lotissements, à la politique publique d'urbanisme.

---

artistique et la libre circulation du contenu culturel de cette œuvre, ceci afin de permettre aux auteurs de contribuer à un patrimoine d'œuvres accessibles librement par tous. Voir URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Licence_Creative_Commons

[96]URL : http://bimby.fr/portail/bimby-plus

[97] SABATIER, B. (2011). Op. cit.

À l'échelle communale, la démarche BIMBY présente plusieurs intérêts :

- produire de nouveaux logements ;
- sans étalement urbain (c'est-à-dire par renouvellement urbain) ;
- en respectant le cadre de vie et le patrimoine architectural existant ;
- en adéquation avec les souhaits des habitants actuels et futurs ;
- sur mesure et diversifiés, qui complètent l'offre immobilière existante ;
- en créant un dialogue entre les porteurs de projet et la commune.

L'intérêt des particuliers repose quant à lui sur la possibilité de faire évoluer leur patrimoine au moment où ils en ressentent le besoin. Toutefois, l'intérêt d'un particulier n'est pas forcément celui de son voisin ou de la communauté : c'est le fameux syndrome NIMBY (acronyme de Not In My Back Yard, qui signifie pas dans mon jardin), l'opposition de riverains à un projet d'intérêt général dont ils subiraient les nuisances. Dans le cas de la production de nouveaux logements, chacun souhaite protéger son cadre de vie. Ainsi, la densification trop rapide d'un quartier peut dévaloriser les maisons préexistantes et/ou générer des nuisances pour les habitants en place.

L'enjeu de la démarche BIMBY est de faire concorder intérêts particuliers et intérêt général, en orchestrant une densification douce et progressive des tissus d'habitat.

> « 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. »[98]

L'avènement d'une telle politique publique suppose que les collectivités dotées de compétences en urbanisme s'intéressent à ces phénomènes en amont et les intègrent pleinement dans leur réflexion sur le développement urbain de leur territoire.

1.2.1.1. Une démarche d'urbanisme open source

En adoptant le modèle de l'*open source*, c'est-à-dire un mode de développement libre et collaboratif, les pilotes du projet ANR-BIMBY ont choisi de diffuser gratuitement les outils et les méthodes élaborées par les différents acteurs de la filière. Cette stratégie vise à :

- élargir le « marché potentiel » de la filière BIMBY ;
- mettre en réseau les travaux initiés ;
- faire émerger de nouveaux métiers au sein de petites structures ;
- transmettre des connaissances aux habitants.

Ainsi, BIMBY est une « *marque collective simple* », utilisable par tous : élus, techniciens, habitants, chercheurs, *etc*., à condition d'en respecter le règlement d'usage. La licence *Creative Commons by SA*

[98] MIET, D., LEFOLL, B. (2013). Op. cit.

2.0 autorise le partage et l'adaptation des travaux concernant le BIMBY, y compris à des fins commerciales, à condition d'en citer les auteurs et de partager ces travaux dans les mêmes conditions. Il est novateur pour une démarche d'urbanisme d'être diffusée sur le même modèle que les logiciels *open source.* Ce choix témoigne d'un souhait de considérer que l'urbanisme est une démarche portée par des acteurs divers (élus, services techniques, professionnels de l'urbanisme, habitants), qui possèdent chacun leur expertise[99] et gagneraient à la mettre en commun.

Sur le site wikibimby.fr[100], les initiateurs de la démarche et pilotes du projet de recherche ANR-BIMBY la définissent ainsi :

> « Le Concept BIMBY désigne toute action ou démarche ayant pour objectif de favoriser la création de logements, dans les conditions suivantes :
>
> 1. **Sans étalement urbain**, sur parcelles déjà bâties, sans démolition complète des habitations existantes ;
>
> 2. **À l'initiative de l'habitant**, dans une démarche architecturale et paysagère respectueuse du voisinage et du projet commun de territoire ;
>
> 3. **Orchestrée par les collectivités locales**, dans une démarche de développement territorial fédératrice et intégratrice des projets des habitants ;
>
> 4. **Sans spéculation foncière**, dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens. »

[99] Nicolas Tinet nous rappelle à ce titre que les habitants sont donc détenteurs de différents types de savoir qu'il est important de mobiliser pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ils sont les seuls à disposer de ces connaissances que les experts et spécialistes ne peuvent avoir car ils n'habitent pas le territoire. Voir URL : https://www.lafabriquedulieu.com/wp-content/uploads/2012/12/La-participation_site_internet.pdf

[100] Consulté le 27 mars 2017 en ligne
URL: http://www.wikibimby.fr/index.php?title=Pourquoi_et_comment_BIMBY_est_libre#cite_note-1

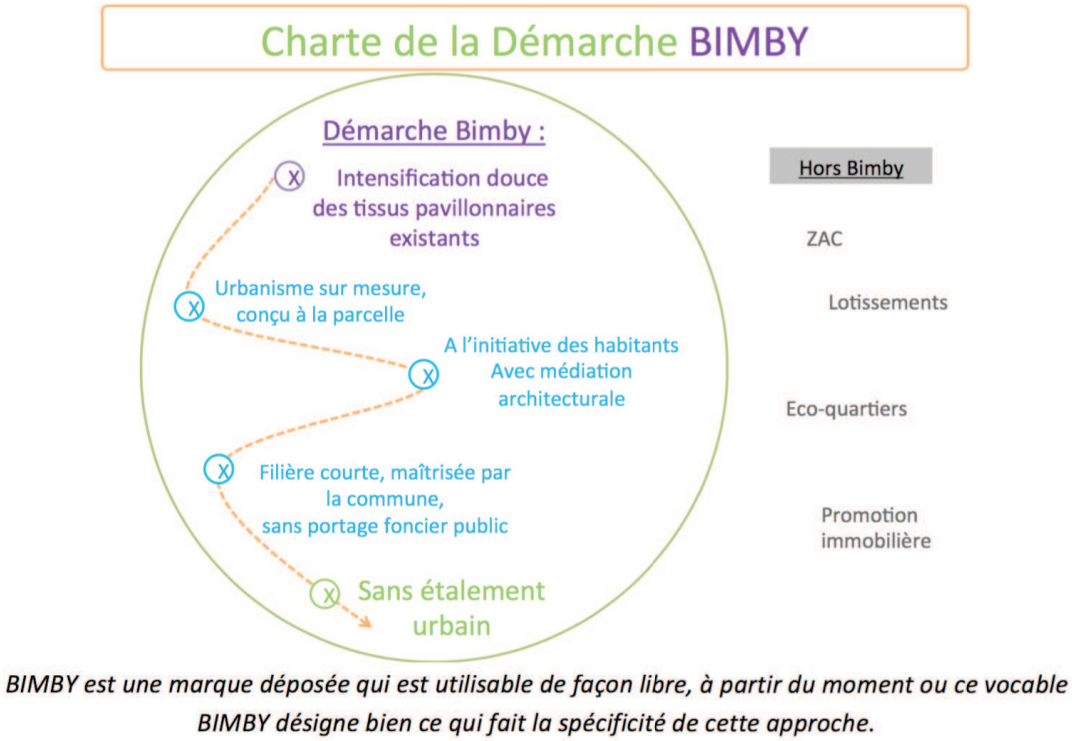


Figure 20 : principes de l'utilisation du sigle BIMBY (MIET, 2013)

Ainsi, toute démarche respectant ces principes peut utiliser librement la marque BIMBY.

1.2.1.2. Un urbanisme démocratique, suivant une logique *bottom-up*

La logique du BIMBY est une logique *bottom-up*, car elle consiste à associer les habitants maîtres d'ouvrage de leur projet d'habitat au projet global du territoire. La compréhension de la démarche BIMBY par les habitants est donc un élément indispensable à sa réussite. Elle se veut un urbanisme fait *par* et *pour* les habitants, puisqu'ils sont porteurs des projets, et contribueront directement à faire évoluer la ville. En ce sens, c'est une démarche d'urbanisme démocratique. Elle constitue également une réponse au souhait de la majorité des Français de vivre en maison individuelle. Traditionnellement associé à l'étalement urbain, le pavillon n'est pas promu par les aménageurs, qui ont associé l'idée de ville écologique à la verticalité. Or, la démarche BIMBY réconcilie les objectifs environnementaux de protection des terres naturelles et agricoles avec l'aspiration majoritaire des Français.

L'image du périurbain individualiste, peu soucieux des problématiques globales est répandue, notamment chez les professionnels de l'urbanisme[101]. Pourtant, les habitants des lotissements ne

[101] ROUGE, L. (2012). « Vivre en lotissement pavillonnaire : entre spécificités et uniformité » *Habiter dans le périurbain, Les cahiers de l'IAU îdF,* février 2012, p.24-27
SENCEBE, Y., « La péri urbanité : entre conditions sociales et genres de vie », *Les cahiers de l'IAU îdF,* février 2°12, p.31-34
MOREL-BROCHET, A., Charmes, E., « Densifier le pavillonnaire par le pavillonnaire ? Perspectives françaises sur les logiques des habitants » *Cahiers de géographie du Québec* numéro 165 décembre 2015 p. 367-389

prônent pas l'étalement urbain, et comprennent ces problématiques très rapidement lorsqu'elles leur sont expliquées. La transmission de certaines connaissances, telles que les processus d'élaboration des documents d'urbanisme, le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, *etc*. est toutefois indispensable.

1.2.1.3. Un urbanisme « sur mesure » : du micro-projet au projet global

Produire des logements adaptés aux besoins de leurs habitants suppose d'étudier chaque cas particulier. C'est la raison pour laquelle la démarche BIMBY s'appuie sur des entretiens individuels entre architectes-médiateurs et habitants porteurs de projets. Cette médiation est indispensable pour aborder en toute sérénité l'évolution de quartiers d'habitat *privé*, qui ne pourront se transformer qu'à l'initiative des habitants propriétaires en place.

Si la collectivité peut communiquer sur des objectifs globaux de lutte contre les émissions de GES ou de préservation des terres naturelles et agricoles, elle ne convaincra certainement pas ses habitants d'initier un projet pour protéger la planète. L'accent est davantage mis sur les enjeux locaux : produire de nouveaux logements sur le territoire, tout en permettant à ceux qui le souhaitent d'adapter le leur.

Envisager l'urbanisme de cette manière confère donc une importance singulière à chaque projet individuel. Mettre à disposition des habitants un architecte-médiateur, pour les conseiller sur leur projet mais aussi pour les sensibiliser à des notions de fonctionnement urbain et de formes architecturales, facilite l'articulation entre micro-projets à la parcelle et projet global de territoire. Ceci « *bouleverse l'idée que les habitants se font de l'urbanisme et l'idée que les élus se font de ce qu'ils peuvent apporter aux habitants* »[102].

L'étude de chaque projet individuel permet *in fine* d'avoir une vision plus globale des problèmes qui se posent dans la collectivité, lorsque les résultats de la consultation BIMBY sont agrégés et analysés. Ces sessions d'entretiens individuels renseignent la collectivité sur les besoins qui se manifestent sur le territoire, des éventuels blocages générés par le règlement d'urbanisme actuel, *etc*.

De leur côté, les architectes retrouvent le contact qu'ils ont parfois perdu avec les usagers, en dessinant en temps réel des projets sur mesure pour leurs interlocuteurs. Ceci nous amène à penser que la profession peut évoluer avec le développement de la filière BIMBY.

1.2.1.4. Un « bel » urbanisme ?

Un urbanisme sur mesure pourrait tout à fait produire du « beau » au sein des quartiers pavillonnaires. C'est notamment l'objectif du programme de recherche « Beauty In My Back Yard » du laboratoire

[102] URL : http://www.wikibimby.fr/index.php?title=Pourquoi_et_comment_BIMBY_est_libre#cite_note-1

InVivo [103]. Qu'est-ce qui définit la beauté des formes urbaines et architecturales ? Cinq notions fondamentales peuvent être mises en évidence[104] :

- l'ordonnance : ce qui donne à toutes les parties du bâtiment leur juste grandeur par rapport à leur usage ;
- la disposition : l'arrangement convenable entre toutes les parties ;
- la proportion : le rapport du tout aux parties et des différentes parties entre elles ;
- la bienséance : la justification et la pertinence de chaque ouvrage ;
- la distribution : l'adaptation au programme, aux moyens du maître d'ouvrage et au contexte.

La standardisation des procédés constructifs des pavillons nous amène à penser qu'il est plus facile de maîtriser ces notions lorsque :

- le bâtiment répond aux usages d'une seule famille ;
- la conception s'établit par rapport à un environnement déjà bâti ;
- l'espace est « maîtrisable » c'est-à-dire de petite taille ;
- le maître d'ouvrage est un particulier qui sera l'usager de la construction.

Aussi subjective soit-elle, la notion de beau dans la ville est importante aux yeux des citoyens. L'émergence spontanée de micro-projets produit des formes urbaines extrêmement variables, qui s'intègrent harmonieusement ou non dans les tissus urbains. L'illustration ci-dessous (figure 20) est un exemple de construction nouvelle bien intégrée à son environnement.

[103] URL : http://lab-invivo.fr/travaux-de-recherche-in-vivo/#ancre2

[104] MCC, MIQCP, FNCAUE (2014). *Pour une qualité architecturale : fondements et démarche*, Les cahiers experts, Le Moniteur, 21 novembre 2014, p. 6 consulté le 18 janvier 2017 en ligne [URL] : http://www.fncaue.com/wp-content/uploads/2015/09/Les-Cahiers-Experts_Pour-une-qualite%CC%81-architecturale-v-finale.pdf
Ce document propose identifier les éléments constitutifs d'une architecture qualitative. Les auteurs mentionnent les perceptes définis dans le traité *Architectura* établit par les Grecs et traduit par Vitruve au I[er] siècle avant J.-C. »

Figure 21 : Exemple de construction d'un nouveau logement sur mesure. (Capture d'écran *Google Street View* à La Guerche-de-Bretagne, 2014)

1.2.2. Définir le potentiel de densification douce d'un territoire par la méthode BIMBY

Le projet BIMBY a donné naissance à une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme dans les territoires périurbains, en proposant un renouvellement des tissus pavillonnaires. Cet urbanisme sur mesure implique une analyse fine du territoire, pour déterminer le potentiel théorique de densification des espaces bâtis. Ce potentiel théorique est ensuite confronté à un potentiel que nous qualifierons de « social ». La méthodologie BIMBY repose donc sur trois phases :

1. une phase de diagnostic urbain par la définition du potentiel de densification ;
2. une phase de précision du potentiel théorique par la concertation habitante ;
3. une phase de stratégie et de traduction réglementaire de cette stratégie ;

La première étape permet d'établir un portrait du territoire au niveau démographique, économique, sociétal, ainsi qu'au regard des caractéristiques urbaines et architecturales. Un exemple de synthèse de diagnostic est présenté en annexe 7.

1.2.3.1. Établir le « profil » du territoire

Les données de l'INSEE apportent un certain nombre d'informations, de la fin des années 1960 à nos jours :

- démographie et évolution de la population ;
- composition des ménages (nombre de personnes dans le foyer, âge) et évolution de la taille moyenne des ménages ;
- caractéristiques du parc de logements : répartition entre maisons et appartements, usages (logement principal, secondaire, vacant), nombre de pièces par logements…
- âge et catégorie socio-professionnelle des habitants.

Dans la méthodologie BIMBY, ces informations sont rassemblées puis confrontées à une analyse morphologique du parcellaire.

1.2.3.2. L'analyse typo-morphologique du parcellaire

Les parcelles bâties sont classées en fonction de différents critères : surface des parcelles, surface des logements, date de construction des logements. Ces données, issues de la base de données MAJIC[105], permettent de produire des cartographies thématiques du parc de maisons individuelles.

[105] Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) sont des informations issues des déclarations fiscales. Ces fichiers fonciers sont la propriété de l'Etat. Précises et complètes, elles constituent des « fichiers fonciers » qui renseignent sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires.

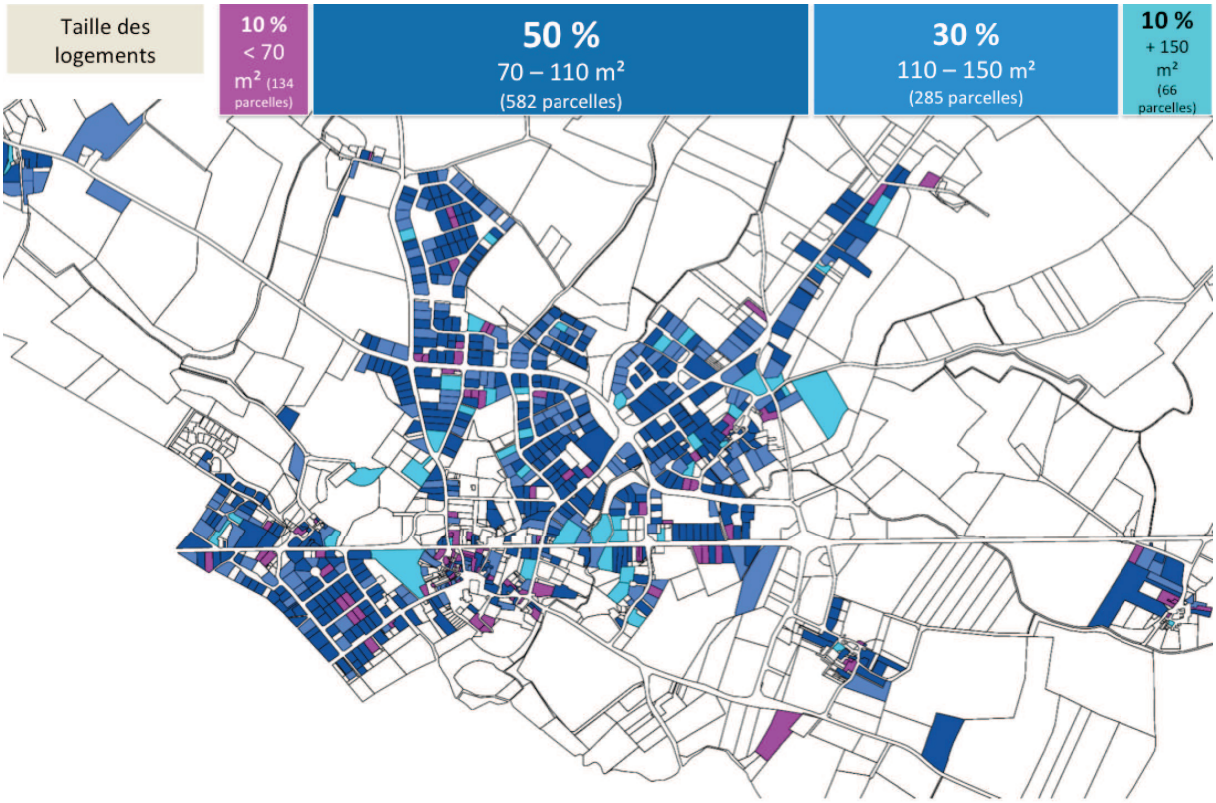


Figure 22. Cartographie de la commune de Treize-Septiers avec classification des parcelles bâties selon la surface des maisons individuelles (Données MAJIC, traitées avec logiciel QGIS).

Les paramètres utilisés pour évaluer le potentiel de densification douce à l'initiative des habitants d'un territoire sont :

- **les types de tissus** (cœur de ville ou bourg, faubourg, quartier de lotissements pavillonnaires, tissu diffus, *etc.*). Ils ont d'ailleurs souvent une grande influence sur le zonage du PLU. L'enjeu est d'affiner notre compréhension des types de tissus en y ajoutant des paramètres de morphologie et de procédés d'aménagement. Ainsi, nous distinguons les tissus de lotissements (anciens, récents), les tissus de pavillonnaires diffus (en lanières, en drapeaux, parcelles isolées…) Ce procédé permet de mettre une image sur une dénomination cadastrale.
- **la surface des parcelles** : du point de vue morphologique, les grands terrains sont d'évidence plus propices à la densification. (Cela ne signifie pas que de plus petits terrains ne pourront pas évoluer.)
- **l'année de construction du bâti** : outre nous renseigner sur les différentes périodes de l'urbanisation, cette donnée permet d'identifier les secteurs les plus susceptibles d'évoluer.
- **la surface des logements** : la carte de la figure 22 ci-dessus montre l'hétérogénéité de la répartition des maisons selon leur surface. Il est probable qu'un certain nombre de propriétaires vive dans une maison trop grande, cette problématique pouvant exister dans tous les secteurs. Enfin, un foyer sur 10 occupe une petite maison : est-ce un souhait des habitants ou une situation subie ?

L'ensemble de ces données ne permet pas de déduire « mécaniquement » un potentiel de densification douce sur un territoire, mais donne une indication sur la facilité ou non qu'aura un territoire à muter.

1.2.3.3. Quelle présence du processus de densification douce sur le territoire ?

Évaluer le potentiel de densification d'un territoire suppose de connaître les dynamiques déjà à l'œuvre. Ainsi, l'analyse des déclarations préalables de division et des permis de construire sur parcelles issues de division parcellaire permet de savoir s'il existe une demande et si la réglementation actuelle permet ou au contraire « bride » les mutations urbaines.

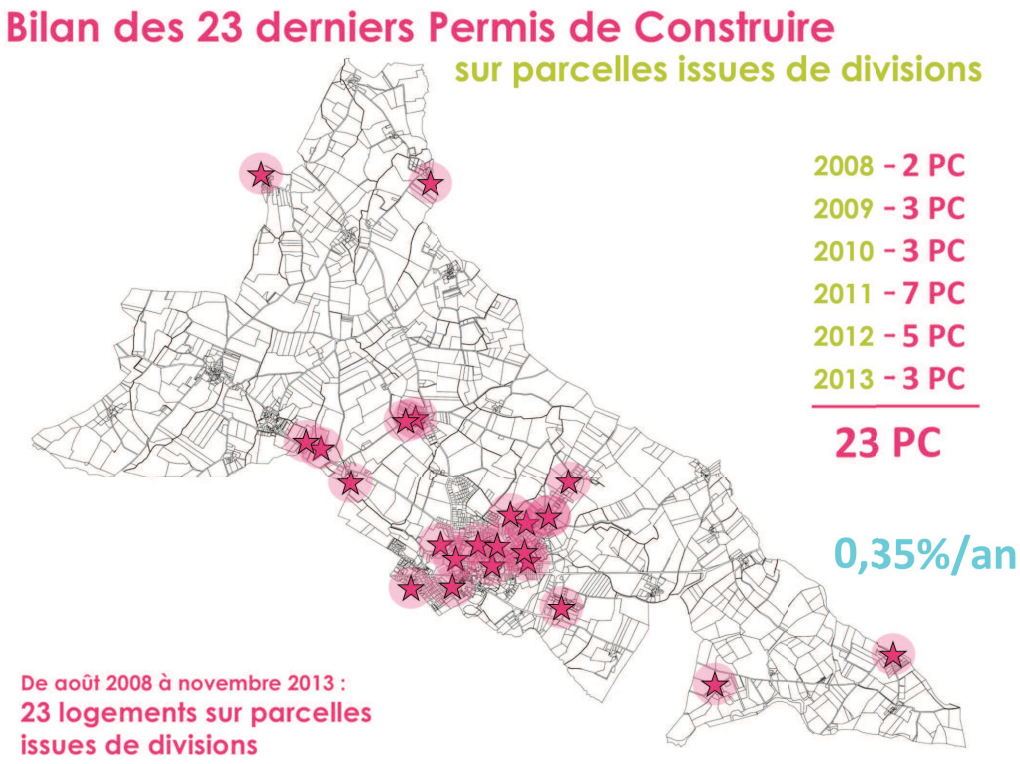


Figure 23. Exemple de quantification des permis de construire sur parcelles issues de division déposés en mairie de 2008 à 2013 à Treize-Septiers

1.2.3.4. Projeter les modèles existants pour imaginer la forme que pourrait prendre la densification douce sur le territoire

Les modèles de petits logements présents sur le territoire nous renseignent sur les perspectives d'évolution des tissus bâtis. Des scénarios d'urbanisme incrémental sont imaginés en utilisant des modèles existants sur les territoires et en les transposant sur d'autres terrains.

Ces scénarios restent confidentiels et ne sont pas diffusés aux habitants, qui ne comprendraient pas pourquoi la commune se permet de dessiner des constructions sur des parcelles privées. Elles n'ont d'autre but que d'aider à imaginer à quoi ressemblerait l'évolution de la commune.

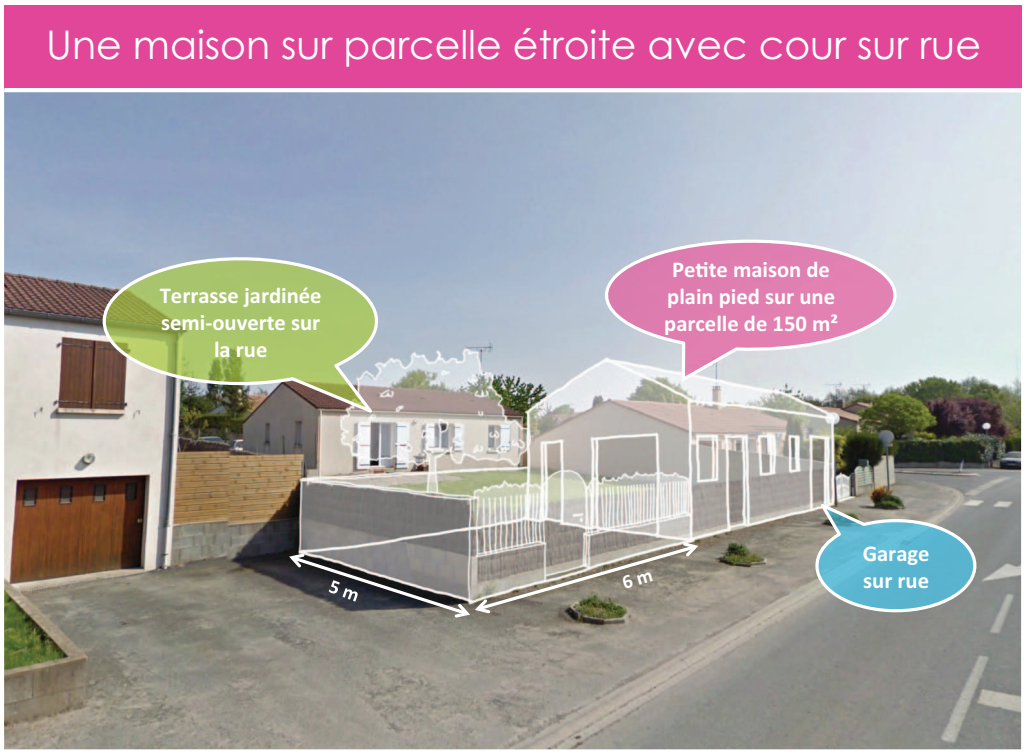


Figure 24 : Exemple de transposition d'un modèle de petite maison avec façade sur rue et jardinet sur le côté.

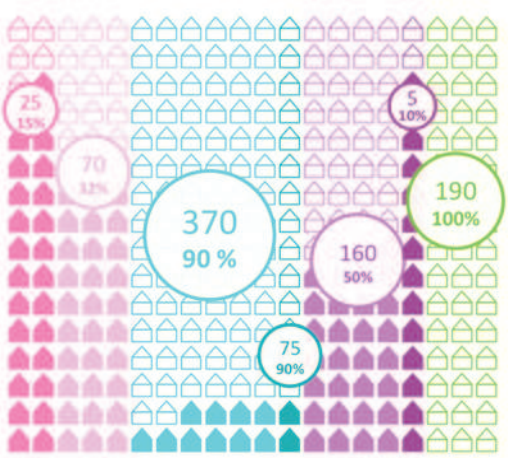
1.2.3.5. Synthétiser les données pour établir un potentiel morphologique

Comment utiliser ces données hétérogènes pour quantifier un potentiel de densification douce ? L'idée est de parvenir *in fine* à un chiffre, celui du nombre de maisons que les tissus d'habitat seraient susceptibles d'accueillir, et sous quelle forme.

Pour ce faire, l'architecte-urbaniste constitue des échantillons d'une quinzaine de parcelles relativement homogènes du point de vue de leur forme, de leurs surfaces, et de l'implantation des constructions. Le calcul se fait en plusieurs étapes :

- Évaluer le nombre de parcelles susceptibles d'accueillir une construction à l'avant, sur le côté ou à l'arrière de la maison existante ;
- Évaluer le nombre de constructions que la parcelle est susceptible d'accueillir, de la simple extension du logement existant, jusqu'à trois logements et plus ;
- Pour chaque critère (surface du terrain, surface du logement, année de construction du logement), ce nombre de construction est modulé par des coefficients déterminés à l'avance.

Les résultats sont ensuite extrapolés pour chaque échantillon à l'ensemble des parcelles. Nous obtenons le potentiel de densification du territoire, classé en fonction des types de tissus existants.



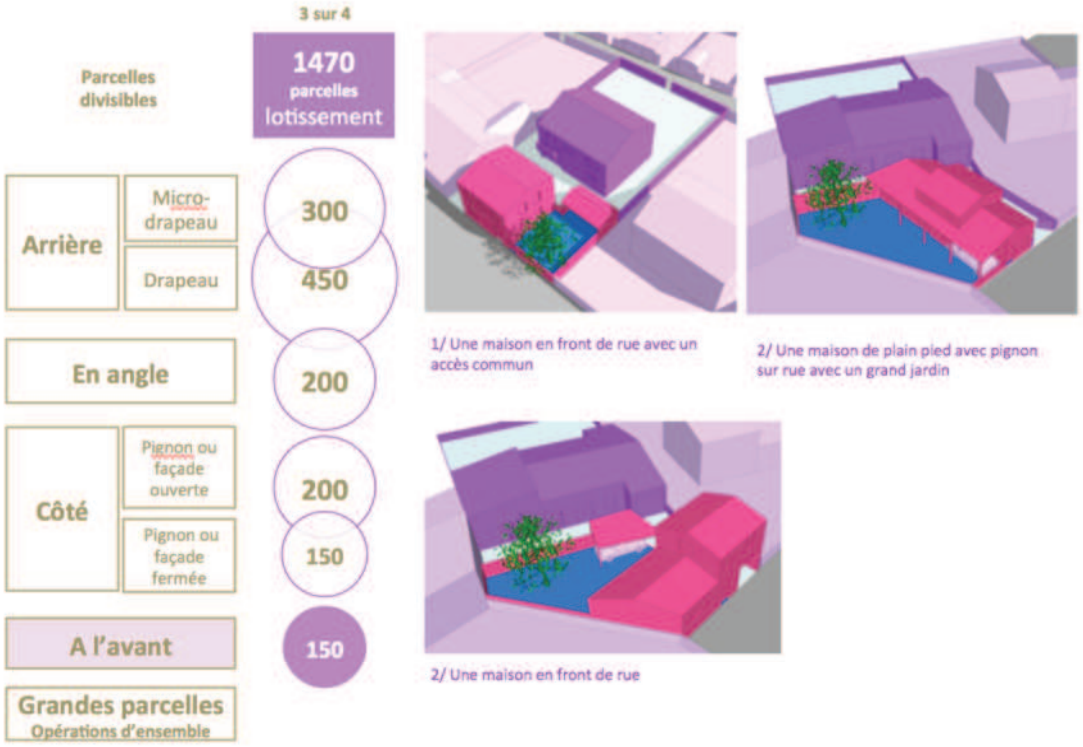


Figure 25 : Exemple d'évaluation du potentiel des parcelles de lotissements à accueillir une nouvelle maison. Les scénarios d'implantation d'un nouveau logement ont été imaginés à Périgny (17).

1.2.3.6. Évaluer l'impact de la densification douce sur le marché immobilier

Afin d'évaluer la pression foncière à laquelle est soumise le territoire, et les lacunes éventuelles de l'offre actuelle, une analyse de l'offre de terrains et de maisons à vendre est effectuée à un instant T en recensant les annonces parues sur des sites tels que Se Loger ou Le Bon Coin.

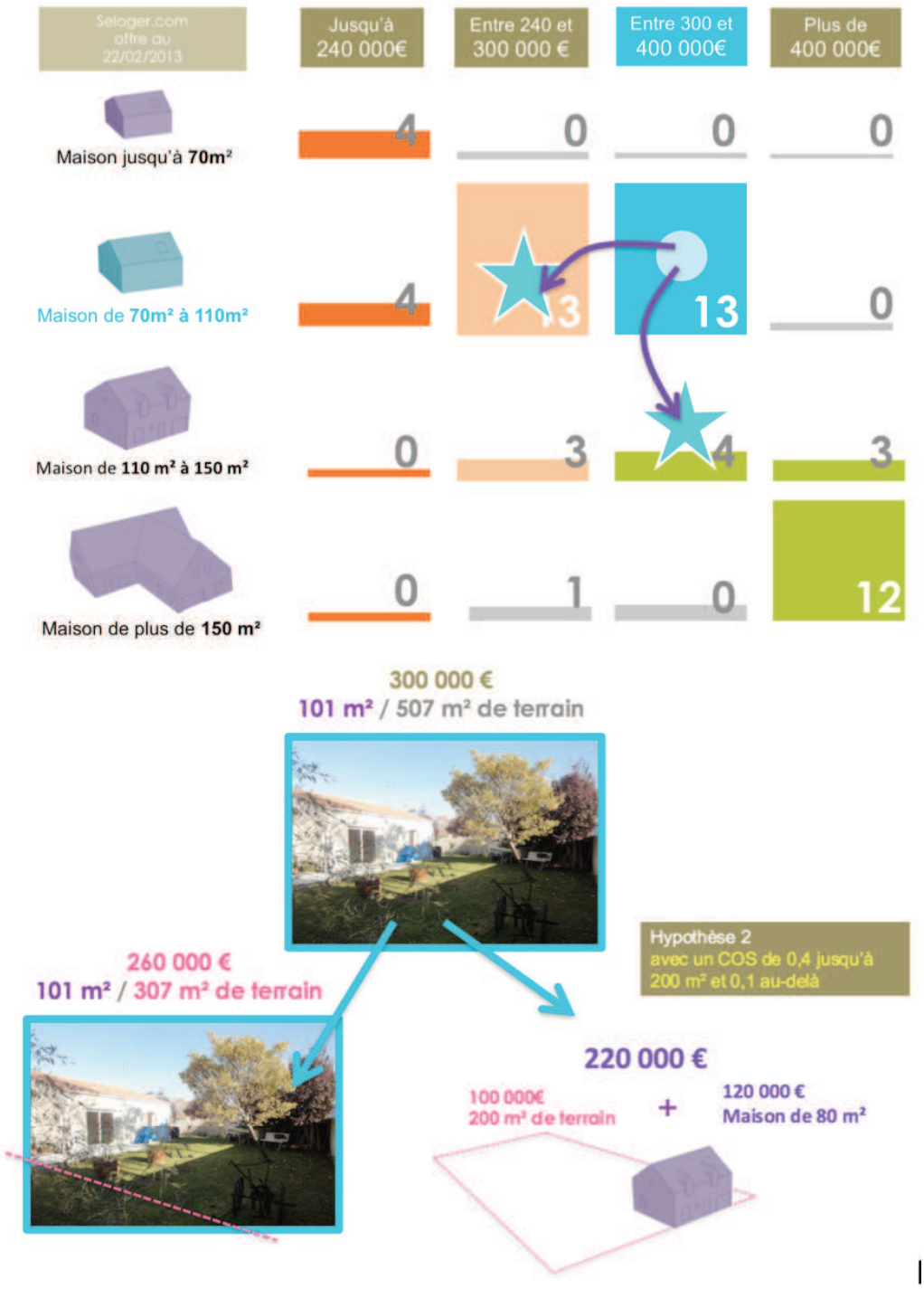


Figure 26 : Illustration de l'offre qui pourrait être créée par le processus de division parcellaire

En plus d'offrir une photographie de l'état du marché foncier et immobilier, cette analyse permet d'imaginer comment la division parcellaire pourrait infléchir celui-ci, en créant une offre de terrains et de logements plus diversifiée et plus abordable.

Ainsi, la méthode d'analyse du potentiel de densification des tissus d'habitat développée au cours du projet ANR-BIMBY permet d'aborder le territoire « en mouvement », dans une perspective d'évolution, au moyen d'outils que sont *les scénarios partiels de transformation*[106].

Cette évaluation du potentiel théorique de densification douce sert de base pour la suite de l'expérimentation. Il est ensuite confronté au potentiel dit « social », mesuré grâce à la concertation BIMBY qui s'ensuit. Elle permet d'apprécier la disposition des habitants à porter un projet de construction ou de division et d'appréhender l'impact éventuel de ces projets sur les tissus d'habitat.

1.2.3.7. Les terrains d'étude

Cette recherche analyse les résultats d'expérimentations conduites avec 25 collectivités françaises (nos terrains d'étude) auxquelles nous avons participé en tant qu'architecte-médiateur et chargé d'étude. Les terrains d'études sont ceux de collectivités ayant mandaté le laboratoire de recherche *InVivo* pour mener une démarche BIMBY. C'est donc dans un cadre contractuel que le laboratoire de recherche est intervenu. La méthode d'analyse que nous venons de décrire a été utilisée pour étudier chacun des 25 territoires avec certains ajustements lorsque cela s'est avéré nécessaire[107]. La synthèse de ces résultats est présentée en annexe 8.

Parmi ces territoires, nous dénombrons :

- 6 communautés de communes comportant entre cinq et seize communes et comptant entre 6 900 et 106 000 habitants ;
- 19 communes engagées dans le projet BIMBY de manière autonome et non dans le cadre d'une intercommunalité. (Quatre communes ont joué le rôle de territoires-pilotes dans le cadre d'une expérimentation menée par le syndicat d'urbanisme du pays de Vitré) ;

Au total, les habitants de 94 communes réparties sur 15 départements ont été conviés à participer aux sessions de concertation individuelle BIMBY.

---

[106] MIET, D. (2012). Op.cit.

[107] L'analyse du territoire suppose d'avoir accès à plusieurs types de donnée. Nous n'avons pas eu accès à certaines données sur quelques collectivités. Par exemple, la commune de Vigoulet ne nous a pas communiqué les données Majic; certaines informations concernant la surface des logements ou encore l'âge des propriétaires sont donc manquante. De même, une série d'informations provient des *fiches INSEE* telle que les chiffres sur la répartition des ménages en fonction du nombre de personne ; certaines petites communes ne communiquent pas ces chiffres. Enfin, certains territoires, notamment les communautés de communes, les chiffres ont été étudié sur l'ensemble de l'intercommunalité et non sur chaque commune. Comme ces chiffres peuvent fausser les résultats, nous avons parfois choisi de ne pas les considérer. Pour ces raisons, l'analyse se décline en utilisant des bases de référence différentes selon la disponibilité des informations étudiées.

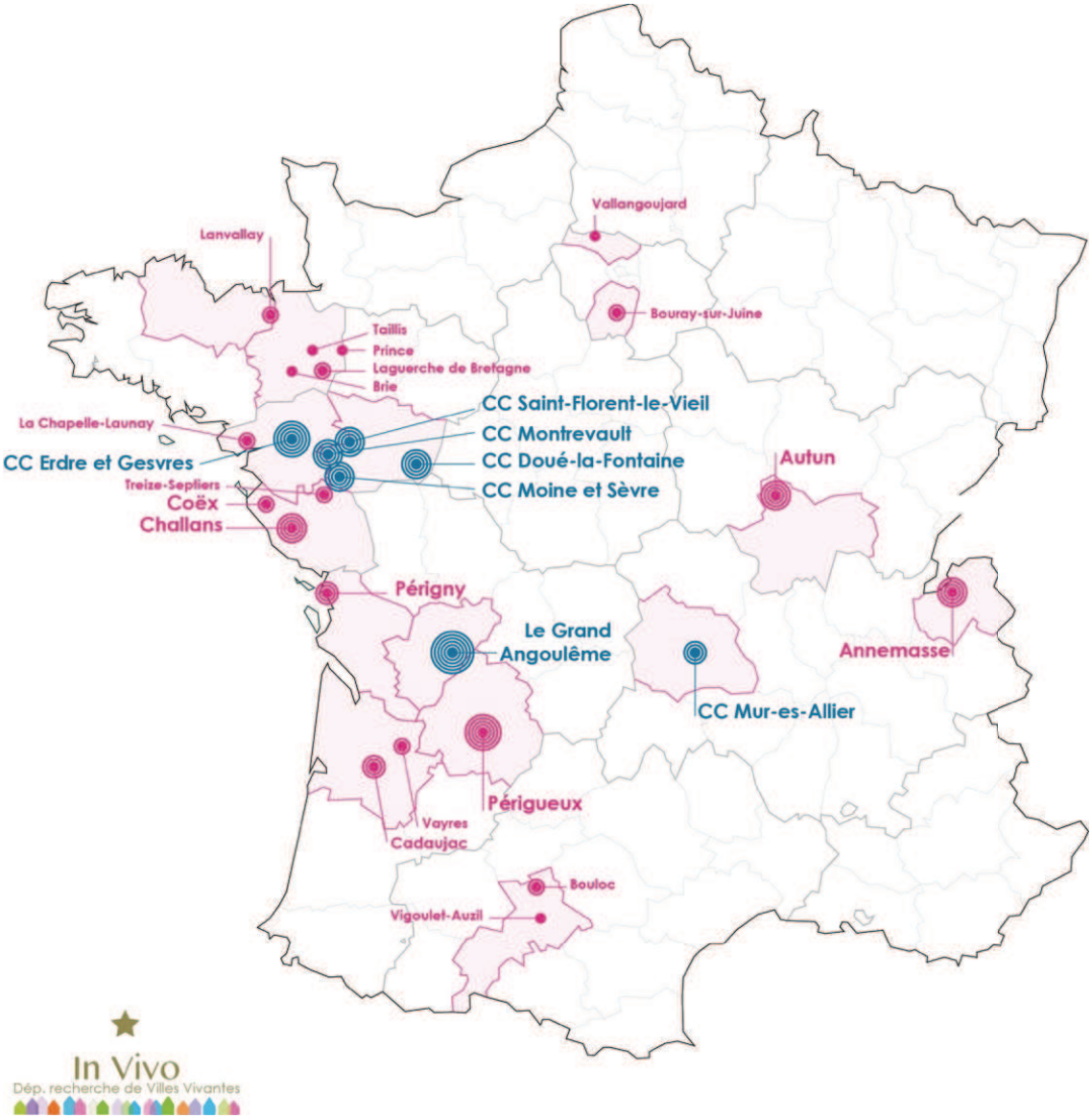


Figure 27 : Localisation des territoires d'études qui ont impulsé une démarche « BIMBY » entre 2013 et 2016 et qui constituent la base de notre analyse. Les intercommunalités sont indiquées en bleu tandis que les communes le sont en rose. La taille des cercles représente le nombre d'habitants de chaque territoire d'étude. (Source : *InVivo*)

Les profils des territoires d'études étant variés, nous effectuerons ponctuellement des regroupements par caractéristiques pour mettre en valeur certains résultats.

Les caractéristiques des 25 terrains d'études sont présentées en partie en figure 28, et détaillées en annexe 8. Les territoires 1 à 19 sont des communes tandis que les territoires 20 à 25 sont des intercommunalités.

Pour situer le cadre de l'étude menée au sein des collectivités, nous indiquons :

- l'année de la session de concertation (2013, 2014, 2015, 2016) ;
- l'objectif d'évolution des tissus pavillonnaires (impulsion, animation, maîtrise de la forme urbaine, concertation, élaboration du règlement du PLU) ;

- le « cadre politique » de l'étude (intervention sur le document d'urbanisme, animation de celui-ci, ou étude).

TERRITOIRE	date de la mission BIMBY	cadre de la mission	objectif de la mission	département	commune pôle	distance de la commune pôle (km)	influence	pression fonciere	nb. d'habitants 2013
ANNEMASSE	2013	PLU	évolution mesurée des tissus pavillonnaires	HAUTE SAVOIE	ANNEMASSE	0	grand pole	forte	34261
AUTUN	2015	animation	impulsion / animation du PLU	SAONE ET LOIRE	LE CREUSOT	25	pole moyen	faible	13863
BOULOC	2015	PLU	maitrise de la forme urbaine	MIDI PYRENNEES	MONTAUBAN / TOULOUSE	40	couronne grand pole	forte	4323
BOURAY SUR JUINE	2013	PLU	diversification des types de logements	ESSONNE	PARIS	40	grand pole	forte	2000
BRIE	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	20	couronne grand pole	moderée	830
CADAUJAC	2013	PLU	maitrise de la forme urbaine	GIRONDE	BORDEAUX	13	couronne grand pole	forte	5759
CHALLANS	2014	PLU	concertation + élaboration du reglement	VENDEE	LA ROCHE-SUR-YON	42	grand pole	modérée	19501
COEX	2014	animation+modification du PLU	impulsion / animation	VENDEE	LA ROCHE-SUR-YON	30	couronne grand pole	modérée	3127
LA CHAPELLE LAUNAY	2016	PLU	concertation	LOIRE ATLANTIQUE	NANTES	40	couronne grand pole	forte	2810
LAGUERCHE DE BRETAGNE	2013	PLU	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	22	couronne grand pole	modérée	4270
LANVALLAY	2014	animation+modification du PLU	potentiel de renouvellement urbain + conseil aux habitants	COTES D'ARMOR	DINAN/RENNES	5	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	modérée	3903
PERIGNY	2013	animation + modificaiton du PLU	concertation + diversification	CHARENTE MARITIME	LA ROCHELLE	5	grand pole	forte	7811
PERIGUEUX	2015	PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	DORDOGNE	PERIGUEUX	0	grand pole	modérée	30036
PRINCE	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	20	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	faible	371
TAILLIS	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	9	communes pultipolarisée des grandes aires urbaine	faible	1019
TREIZE-SEPTIERS	2014	animation+modification du PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	VENDEE	NANTES	46	couronne grand pole	modérée	3053
VALLANGOUJARD	2014	PLU	maitrise de la forme urbaine + élaboration du reglement	VAL D'OISE	CERGY	50	grand pole	forte	643
VAYRES	2013	PLU	concertation + élaboration du reglement	GIRONDE	BORDEAUX	32	couronne grand pole	forte	3595
VIGOULET AUZIL	2014	PLU	impulsion / animation + élaboration du reglement	MIDI PYRENNEES	TOULOUSE	10	grands pôles	forte	921
CC DOUE LA FONTAINE	2015	animation+finalisationPLUi	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	SAUMUR	NR	couronne grand pole	NR	12600
CC GRAND ANGOULEME	2016	PLUi	concertation / animation / conseil	CHARENTE	ANGOULEME	NR	grand pole	NR	106000
CC MOINE ET SEVRES	2014	PLUi	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	CHOLET/ NANTES	NR	couronne grand pole	NR	23676
CC MONTREVAULT	2015	PLUi	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	NANTES	NR	couronne grand pole	NR	15871
CC SAINT FLORENT LE VIEL	2013	PLUi	concertation / animation / conseil / freiner l'étalement urbain	MAINE ET LOIRE	ANGER	NR	couronne grand pole	NR	17600
CCMUR-ES-ALLIER	2013	étude habitat	innovation dans la production de logement	PUY DE DOME	CLERMONT FERRAND	NR	couronne grand pole	NR	6915

Figure 28 : Caractéristiques générales des 25 terrains d'étude

La démarche « BIMBY » est toujours en cours d'évolution. Elle possède un modèle de phasage détaillé dans la partie précédente ; en revanche la méthode d'évaluation du potentiel varie en fonction des territoires.

- Une partie du travail d'évaluation repose sur les données MAJIC qui nous sont transmises par les collectivités. Certaines ne disposent pas de ces données où ne souhaitent pas les transmettre, il faut alors adapter la méthode.
- Un travail de qualification et de quantification des types de tissus est effectué « manuellement » par l'urbaniste (c'est-à-dire par observation, sans recourir à un Système d'Information Géographique - SIG). Lorsque le territoire est trop vaste, et que l'étude se

déroule sur un temps relativement court, il n'a pas été possible de réaliser ce travail. Certains champs « types de tissus » ne sont donc pas renseignés.

- Enfin, la méthode d'évaluation du potentiel varie d'une étude à l'autre en fonction de sa dimension. L'évaluation est « manuelle » sur les petites communes, tandis qu'elle est automatisée (grâce à des hypothèses et des formules de calcul) sur de plus grands terrains d'étude. L'évaluation est alors effectuée en fonction de la superficie des terrains, de la surface du logement, et de l'année de construction.

TERRITOIRE	taille moyenne des ménages	% de ménages de 1 pers	nb. de ménage de 1 personne	% de ménages 2 personnes	nb. de ménages de 2 personnes	% de ménages 3 personnes et +	nb. de 3 personnes et plus	% de logements de type T1/T2	%T3	%T4	%T5 et +	nombre de maisons < 70 M2	%	70-110 M2	%	110-150 M2	%	>150 M2	%	nb dp / an	nombre de lots créés	flux actuel BIMBY	nombre de terrains < 600m2	%	nombre de terrains 600-1000 m2	%	terains 1000-2000 m2	%
ANNEMASSE	2,1	43%	6938	25%	4034	25%	4034	34%	32%	22%	12%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
AUTUN	1,9	42%	2921	30%	2086	28%	1947	17%	29%	29%	26%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
BOULOC	2,6	20%	312	35%	546	45%	702	5%	10%	35%	50%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	55	57	0,7%	160	10%	210	15%	370	25%
BOURAY SUR JUINE	2,6	22%	165	35%	263	42%	315	10%	17%	21%	52%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
BRIE	2,7	NR	NR	NR	NR	NR	NR	9%	12%	19%	60%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
CADAUJAC	2,5	25%	450	35%	630	40%	720	6%	15%	33%	47%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
CHALLANS	2,2	35%	2975	35%	2975	30%	2550	10%	20%	30%	37%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	0,3%	2170	30%	2950	40%	1560	20%
COEX	2,4	28%	344	33%	406	33%	406	5%	17%	32%	46%	280	20%	705	50%	290	20%	60	10%	4,4	NR	0,3%	330	25%	520	40%	18000%	20%
LA CHAPELLE LAUNAY	2,6	17%	180	40%	424	42%	445	4%	12%	28%	56%	140	13%	500	47%	350	33%	70	7%	8,4	8,4	1,0%	150	14%	265	25%	420	40%
LAGUERCHE DE BRETAGNE	2,2	36%	695	38%	733	25%	483	12%	20%	21%	47%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
LANVALLAY	2,2	30%	510	40%	680	30%	510	5%	15%	25%	55%	170	10%	735	45%	465	30%	180	10%	NR	NR	NR	725	42%	460	28%	320	20%
PERIGNY	2,4	35%	1050	33%	990	35%	1050	9%	13%	32%	45%	182	7%	520	20%	858	33%	1040	40%	NR	NR	NR	1430	55%	650	25%	13400%	9%
PERIGUEUX	1,7	55%	9075	30%	4950	15%	2475	30%	25%	25%	20%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	500	10%	NR	NR
PRINCE	2,3	NR	NR	NR	NR	NR	NR	9%	23%	28%	40%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
TAILLIS	2,7	NR	NR	NR	NR	NR	NR	4%	17%	21%	58%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
TREIZE-SEPTIERS	2,6	25%	280	32%	358	45%	504	1%	13%	25%	62%	134	10%	582	50%	285	30%	66	10%	4	4	0,4%	225	20%	450	40%	18000%	25%
VALLANGOUJARD	2,7	19%	46	32%	77	50%	120	7%	8%	20%	65%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
VAYRES	2,5	25%	319	32%	416	43%	559	6%	13%	30%	53%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
VIGOULET AUZIL	2,6	15%	55	53%	194	30%	110	3%	7%	11%	80%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
CC DOUE LA FONTAINE	2,3	31%	1659	35%	1873	33%	1766	8%	15%	27%	49%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
CC GRAND ANGOULEME	2	40%	21230	35%	18576	25%	13269	16%	21%	30%	33%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	16800	50%	7700	20%	5400	20%
CC MOINE ET SEVRES	2,6	25%	2263	35%	3168	40%	3620	5%	15%	25%	60%	1200	13%	5000	56%	2100	24%	800	9%	NR	NR	NR	2900	33%	2800	31%	1100	12%
CC MONTREVAULT	2,5	25%	1575	35%	2205	40%	2520	5%	10%	25%	60%	950	15%	3500	60%	1300	20%	340	5%	NR	NR	NR	1950	30%	1950	30%	1300	20%
CC SAINT FLORENT LE VIEL	2,5	28%	1974	34%	2397	38%	2679	7%	14%	25%	55%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	NR	NR	NR	2900	50%	2800	48%	NR	NR
CCMUR-ES-ALLIER	2,5	25%	688	35%	964	40%	1101	4%	13%	31%	52%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR

Figure 29 : Regroupement des chiffres issus de l'analyse des données MAJIC. NR = non renseigné

1.2.3. La participation des habitants dans la démarche BIMBY : vers une gouvernance du périurbain durable

BIMBY est une démarche d'urbanisme collaboratif qui vise à associer les habitants propriétaires d'une maison individuelle à la construction du projet de territoire. Ceux-ci sont invités à rencontrer un architecte-médiateur pour envisager l'évolution de leur habitat. L'entretien dure une heure et permet à la collectivité de recueillir les attentes, besoins et aspirations de sa population. Les objectifs sont multiples :

1. Prévenir les conflits qui peuvent émerger de l'élaboration du projet urbain ;
2. Confronter le potentiel théorique évalué au cours de la phase de diagnostic aux réalités de terrain ;
3. Créer un catalogue d'exemples utiles pour envisager des scénarios d'évolution du territoire.

Nous présentons ici les objectifs et la méthodologie de la participation habitante utilisée dans la démarche BIMBYL En effet, les résultats des entretiens qualitatifs menés dans ce cadre nous permettrons de vérifier nos hypothèses.

1.2.3.1. Du « NIMBY » au « BIMBY »

a) De la réunion publique à la consultation individuelle

Le choix du format de concertation BIMBY (recevoir chaque habitant volontaire de manière individuelle) vient d'une maladresse initiale des pilotes du projet BIMBY. Celle-ci les a conduits à renverser la logique « *top-down* » (descendante) de projets urbains organisés par les autorités compétentes, pour une approche « *bottom-up* » (ascendante) résultant d'initiatives habitantes[108].

Le projet de recherche et l'expérimentation menés au Tremblay-sur-Mauldre ont été présentés aux habitants à l'occasion d'une réunion publique. Pour mettre toutes les chances de convaincre la population de leur côté, les architectes-ingénieurs ont eu recours à plusieurs outils de communication :

- L'aquarelliste du village a dessiné des exemples de transformation des quartiers par la démarche BIMBY. Sur un dessin d'un lotissement existant (figure 20), le peintre a dessiné une nouvelle maison à côté d'un pavillon, pour montrer comment pourraient s'insérer des constructions supplémentaires. Une attention particulière a été portée à la conservation de l'esprit du quartier : nouvelle maison plus petite que l'ancienne, modénatures analogues… Il s'agissait dans ce cas de représenter au mieux le paysage que les habitants connaissent, tout en le faisant évoluer de façon discrète. L'usage de l'aquarelle a un côté « doux » et fait penser aux dessins de paysagistes, ce qui semblait *a priori* véhiculer le message d'un projet « discret » au service des habitants en place

[108] ZETLAOUI-LÉGER, J., (2013). « Urbanisme participatif », *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, Paris, GIS Démocratie et Participation, 2013, [URL] : http://www.dicopart.fr/en/dico/urbanisme-participatif
L'auteur explore les procédés d'inclusion des habitants dans l'élaboration des projets d'urbanisme en vue de renverser la logique descendante dans laquelle le projet ficelé est détenu par une poignée d'expert. De nombreuses expérimentations ont été menées au siècle dernier afin de replacer l'expertise habitante en amont de la conception du projet.

Figure 30 : Dessin à l'aquarelle d'un exemple de projet BIMBY présenté aux habitants du Tremblay-sur-Mauldre lors d'une réunion publique.

Le projet a été agrémenté d'exemples de réponses à des situations de vie auxquelles chaque ménage propriétaire était susceptible de s'identifier : par exemple, se reconstruire dans son propre jardin une maison plus petite et plus adaptée à ses usages actuels, et vendre ou louer la première.

Malgré le réalisme des dessins et des situations de vie, les habitants du quartier dessiné qui étaient présents dans la salle n'ont pas reçu le message comme prévu. Beaucoup ont aussitôt pensé que la commune envisageait de les exproprier. Bien que de nombreuses précautions aient été prises, comme l'emploi du dessin à l'aquarelle ou le fait que ces images ne constituaient que des illustrations du concept, apercevoir de nouvelles maisons dessinées sur leur terrain a constitué un choc pour ces propriétaires. Sans attendre, les participants à la réunion publique se sont regroupés pour élaborer une pétition contre le BIMBY, qu'ils ont envoyée au préfet la semaine suivante. Ainsi, *« Même avec les meilleures intentions du monde, il n'est pas toujours aisé d'instaurer avec la population les conditions d'un dialogue. Les préoccupations immédiates l'emportent sur le futur »*[109]. Pourquoi cette réaction ? Les outils utilisés pour véhiculer un message *a priori* bienveillant envers les propriétaires n'étaient manifestement pas adaptés. Par ailleurs, l'objectif de replacer l'habitant au cœur du processus d'urbanisation, louable à première vue, n'est pas véritablement atteint. Une fois de plus, les pouvoirs publics et les professionnels s'expriment à la place des habitants à l'aide d'« image-projet »[110]. Cette expérience nous enseigne plusieurs choses importantes quant à la manière de porter et partager un projet urbain :

- Dessiner un projet sur une parcelle privée sans autorisation ni même consultation préalable du ménage propriétaire entraîne un scepticisme voire une hostilité qui nuit à la poursuite du projet ;

[109] PERCQ, P. (1994). *Les habitants aménageurs*, La Tour d'Aigues, Edition de l'Aube, 1994, p. 4. Consulté le 10 septembre 2016 en ligne URL : http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3321093t.
[110] DEBOULET, A., MAMOU, K. (2015). « L'appui aux habitants : étape vers une nouvelle compétence citoyenne ? » *EchoGéo* n° 34, décembre 2015. En ligne [URL] : http://echogeo.revues.org/14429

- Émettre des hypothèses sur l'évolution d'une propriété individuelle et privée devant une assemblée publique génère de vives oppositions pour la plupart liées au sentiment des habitants d'être privés de parole et dépossédés de leur bien.

Suite à l'opposition manifeste des habitants, les pilotes du projet BIMBY ont proposé aux élus une forme de concertation expérimentale susceptible de mieux fonctionner et d'apaiser les tensions : inviter tous les ménages propriétaires d'une maison individuelle à rencontrer gratuitement un architecte pendant une heure, pour réfléchir à leur projet. Les architectes-médiateurs mobilisés pour rencontrer ces habitants reçoivent pour consigne de dessiner ce que souhaitent les habitants, sans chercher à leur imposer une vision particulière. Ils peuvent suggérer des solutions auxquelles les propriétaires n'auraient pas pensé, mais ne doivent en aucun cas leur forcer la main.

60 ménages, soit 20 % des ménages de la commune, ont été reçus au Tremblay-sur-Mauldre en 2010. Quelques 90 logements nouveaux ont été imaginés et dessinés par les architectes, à la demande des habitants. Ces résultats démontrent d'une part que le point de vue des habitants (*a priori* défavorables à toute forme de densification autour de chez eux) peut évoluer, et d'autre part qu'ils endossent parfois avec enthousiasme le rôle « nouveau » qui peut être attribué aux propriétaires d'une maison : celui de co-concepteurs du projet urbain.

b) Appréhender les conflits suscités par le projet urbain

Jean-Marc Dziedzicki[111], identifie plusieurs catégories de conflits générés par le projet urbain :

- **Le conflit fondé sur les incertitudes qui provient de la crainte de voir son cadre de vie endommagé** ou d'une perte de valeur du patrimoine occasionnée par les nuisances découlant du projet. Il émane de ce type de conflits un sentiment d'injustice.
- **Le conflit substantiel**, qui constitue un désaccord avec les choix politiques sur « *la nature et le bien-fondé du projet* ».
- **Le conflit structurel**, qui s'observe à des échelles plus larges sur les fondements de la représentation démocratique. Il s'exprime par des revendications sociales pouvant être violentes, comme les « luttes urbaines » l'ont montré.
- **Le conflit de procédure**, qui résulte d'un sentiment d'exclusion du citoyen des processus de décision et de leur manque de transparence.

[111] DZIEDZICKI, J.M. (2015). *op cit.* p. 145-170.

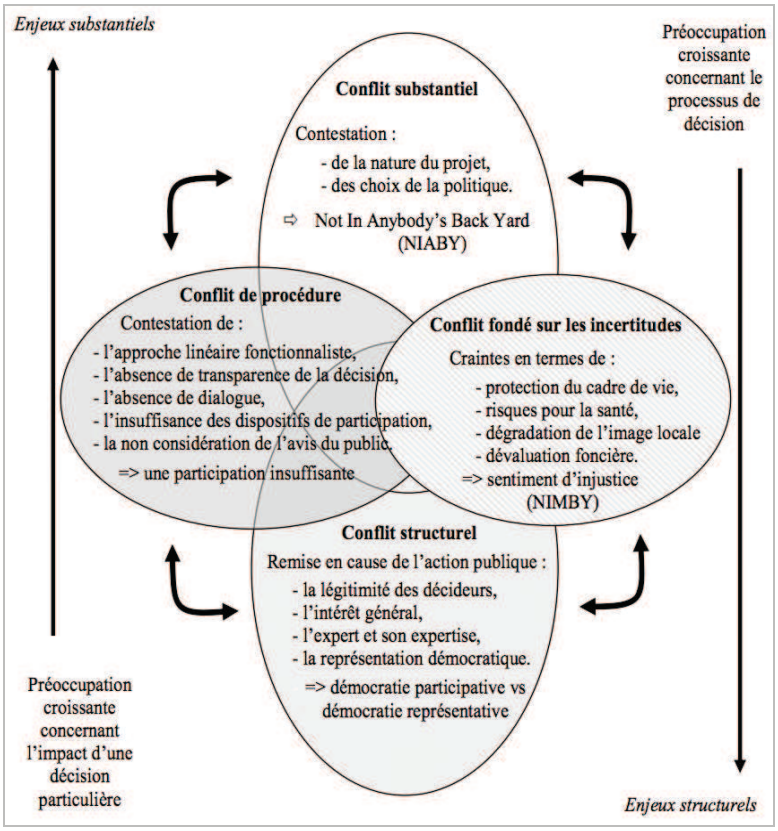


Figure 31 : Les quatre familles de revendications dans les conflits d'aménagement selon Jean-Marc Dziedzicki

Au croisement de ces différents types de conflits se trouve le syndrome NIMBY qui exprime l'opposition des citoyens à des projets de développement et/ou d'intérêt général (infrastructures, équipements…) dont ils considèrent qu'ils en subiront les nuisances.

Arthur Jobert[112] insiste sur l'usage parfois galvaudé de ce terme qui implique une *« modification profonde de conception des rapports entre intérêt général et "intérêt particuliers" dans le domaine de l'aménagement […] l'intérêt des particuliers étant voué […] à être dominé par l'intérêt général ».* Il en résulte selon lui une certaine légitimité pour les pouvoirs publics de porter un projet d'intérêt général en « disqualifiant » les *Nimbyistes*. Il précise également que les conflits ne proviennent pas uniquement de la divergence d'intérêts, mais aussi d'un souhait des citoyens de ne pas être « mis devant le fait accompli », devant les dossiers « bouclés » qui sont présentés à l'enquête publique.

La multiplication des expérimentations avec les habitants des territoires urbains et périurbains tend aujourd'hui à réduire ces idées reçues[113], mais le travail est à poursuivre pour que les citoyens soient pleinement associés au projet de territoire jusqu'à en être les partenaires.

[112] JOBERT, A. (1998). « L'aménagement en politique ou ce que le syndrome NIMBY nous dit de l'intérêt général » *Politix,* vol. 11, n°42, deuxième trimestre 1998, p. 67-92.
[113] MOREL-BROCHET, A. (2012). « Habitants et tissus pavillonnaires à l'épreuve du temps », dossier Habiter dans le périurbain, *Les Cahiers de l'IAU îdF*, n° 161, février 2012, p. 28-30.

- **<u>Méthode : Le recrutement des participants : inviter tous les ménages propriétaires d'une maison individuelle</u>**

Pour convaincre les habitants de participer aux sessions d'entretiens organisées par la collectivité, l'équipe du laboratoire *InVivo* a décidé d'adopter la méthode de communication expérimentée lors du projet de recherche ANR-BIMBY. Un courrier est envoyé par la mairie (ou l'intercommunalité) à chaque ménage propriétaire d'une maison individuelle. Il contient :

- **Une présentation de l'étude BIMBY** portée par la collectivité, mentionnant l'opportunité pour chaque habitant de pouvoir consulter un professionnel pour étudier des projets privés.
- **Un flyer descriptif de l'événement** (figure 32) : l'invitation à une rencontre gratuite avec un architecte-médiateur. Quelques exemples de projets les plus fréquemment rencontrés sont listés : détacher et vendre un morceau de jardin, se reconstruire une maison plus adaptée à ses besoins, construire et louer un deuxième logement…

Figure 32 : Exemple de flyer joint au courrier de la commune destiné à inviter les habitants à participer aux ateliers BIMBY

D'autres outils viennent renforcer la stratégie de communication :

- **des supports visuels** : des affiches grand format reprenant le graphisme et les informations du flyer sont affichées dans les commerces et les lieux publics, parfois sur des panneaux publicitaires ou aux arrêts de bus ;
- **l'implication des élus**, qui sont les plus à même d'informer leurs administrés ;
- **une campagne de « phoning »** : lorsque le nombre de propriétaires inscrits est insuffisant pour constituer un échantillon significatif, les habitants sont contactés par téléphone afin d'être invités personnellement (certains courriers partent en effet directement à la poubelle avec les publicités…) ;
- **l'organisation d'une réunion publique** : un à trois jours avant les sessions d'entretiens, la réunion d'information permet de présenter l'étude engagée par la collectivité, et d'inciter les habitants à s'inscrire pour y prendre part.

Les habitants s'inscrivent au créneau horaire qui leur convient, en téléphonant à la collectivité ou en se rendant directement à l'accueil de la mairie/l'intercommunalité. Lors de cette prise de rendez-vous, il est signifié aux habitants :

- qu'ils ont la possibilité d'apporter des documents concernant leur parcelle, mais que l'absence de document n'est pas un obstacle à l'étude de leur projet ;
- qu'aucune étude préalable de la parcelle n'est menée avant la rencontre.

c) Co-concevoir le projet

Dans la méthode de concertation BIMBY, les habitants propriétaires sont invités à réfléchir à leur projet mais aussi à exprimer d'éventuels désaccords vis-à-vis de la politique d'aménagement auprès de l'architecte. Le professionnel est ensuite chargé de communiquer les résultats de l'entretien aux élus. La démarche prévient ainsi les différents conflits qui seraient susceptibles d'émerger. Si nous reprenons la typologie de Jean-Marc Dziedzicki :

- les incertitudes sont réduites, du fait que le projet urbain s'appuie notamment sur la volonté des propriétaires de maison de bâtir de nouveaux logements ;
- le conflit substantiel est réduit : le bienfondé du projet est moins questionné puisqu'un architecte est mobilisé pour aider chaque participant individuellement ;
- le conflit structurel n'a plus lieu d'exister puisque tous les habitants d'une maison sont invités à participer au projet ;
- le conflit de procédure est atténué par la médiation. L'architecte explique les enjeux du projet, les procédures et le rôle qui est donné aux habitants.

Ainsi la méthode BIMBY a montré que l'association des habitants au projet urbain ouvre de nouvelles perspectives. La satisfaction des administrés en fin d'entretien d'une part, et l'enthousiasme des élus d'autre part nous incitent à approfondir les résultats de la démarche BIMBY.

1.2.3.2. Déroulé et méthodologie d'un entretien individuel BIMBY

a) Organisation temporelle et spatiale des entretiens

Les sessions de concertation individuelle menées sur les 25 terrains d'étude ont eu lieu :

- en règle générale les vendredi et samedi, deux semaines consécutives ;
- exceptionnellement, sur quatre jours en fin de semaine, du jeudi au dimanche, ou sur deux vendredi et samedi non consécutifs.

Les entretiens se déroulent tout au long de la journée, de 9 heures à 19 heures, dans une salle mise à disposition par la collectivité. Les tables sont disposées de sorte à ce que seuls les architectes et habitants concernés voient les écrans des ordinateurs sur lesquels ils travaillent, créant ainsi une zone de confidentialité pour chaque duo ménage/architecte (figure 33). Le caractère privatif de l'entretien est essentiel pour traiter des problématiques personnelles. La pièce doit donc permettre d'espacer suffisamment les tables, et le mobilier est disposé de sorte à créer la confidentialité.

La présence de plusieurs ateliers dans une même salle donne également un sentiment de démarche collective. Elle permet de diffuser l'idée qu'un certain nombre d'habitants ont des projets de construction dans leur jardin.

Figure 33 : Atelier BIMBY organisé dans le Maine et Loire en 2015. Les habitants sont installés de part et d'autre de l'architecte (deuxième personne à droite). (© Michel Mattei)

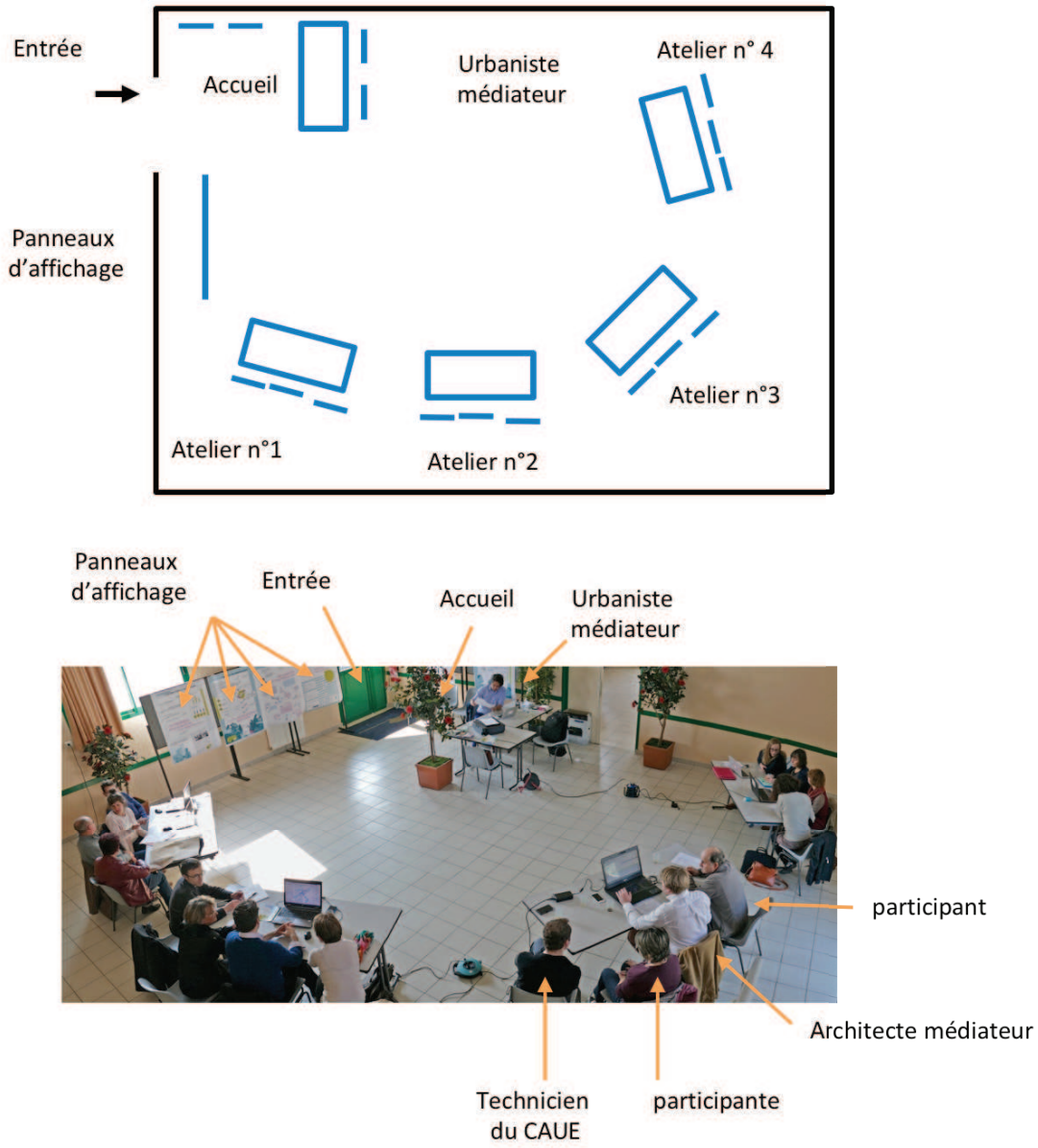


Figure 34 : Concertation BIMBY menée dans le Maine-et-Loire en 2015. Les postes de travail sont disposés en arc de cercle dans la salle polyvalente. Les porteurs de projets sont assis de part et d'autre de l'architecte-médiateur. (© Michel Mattei)

Cette organisation a été pensée pour attirer un maximum de participants. Le caractère ponctuel de l'événement crée une occasion unique de rencontrer gratuitement un architecte. Les ménages sont incités à en profiter pour trouver des réponses à leurs questions et/ou des solutions à leurs problèmes.

Le respect des horaires de rendez-vous donne un caractère officiel à celui-ci. Enfin, le fait qu'il s'agisse d'un évènement dans la commune et qui plus est à caractère participatif a pour but d'éveiller la curiosité des habitants. Tout ceci incite les ménages à s'inscrire. Le choix des dates n'est pas non plus anodin : proposer un événement les vendredi et samedi permet de toucher un maximum de propriétaires (les retraités disponibles en semaine et les actifs plutôt le week-end). Avec deux sessions à une semaine d'intervalle, il est possible de prévenir les difficultés d'emploi du temps et les imprévus

en reportant le rendez-vous à la semaine suivante. De même, cette configuration permet à l'information de se diffuser par le « bouche-à-oreille » d'une semaine à l'autre. Les ménages reçus peuvent ainsi renseigner leurs voisins sur l'expérience vécue, incitant ainsi leur entourage à prendre rendez-vous.

De plus, les élus viennent observer le déroulement des entretiens et constatent l'intérêt que portent les administrés à cet événement. Enfin, la répartition des ateliers sur quatre journées, de 9 heures à 19 heures, permet de recevoir au moins cinquante participants et obtenir un échantillon suffisamment représentatif.

b) Un message préalable diffusé à chaque participant

L'urbaniste-médiateur accueille les habitants volontaires et leur explique le contexte de l'étude :

- La collectivité modifie, révise ou élabore son PLU ou PLUI. Ce document fixe les règles d'urbanisme qui s'appliquent à chaque parcelle.
- La collectivité doit construire un certain nombre de nouveaux logements chaque année pour accueillir les habitants désireux de s'installer sur le territoire.
- Avant d'écrire les règles de son nouveau PLU, la collectivité souhaiterait connaître les besoins et aspirations de ses habitants, afin d'en tenir compte dans sa réflexion.
- Elle a missionné des architectes-médiateurs, là pour étudier les projets de chaque habitant volontaire, les dessiner sur un logiciel de modélisation 3D et apporter des conseils à ceux qui le souhaitent.
- Cette consultation n'implique aucun engagement réciproque : les habitants ne s'engagent pas à réaiser les projets qu'ils dessineront avec l'architecte, et la collectivité ne garantit en rien que ces projets seront réalisables dans le futur PLU.
- Cet entretien est un temps d'échange et de conseil qui permet aux habitants d'avancer dans leur projet et à la collectivité de réfléchir plus intelligemment à l'urbanisation du territoire.

Le ménage reçu n'est dirigé vers un architecte qu'une fois qu'il a compris et accepté ce discours préalable.

c) L'entretien entre l'architecte-médiateur et l'habitant

La disposition des architectes dans la salle est importante :

- Les tables sont séparées les unes des autres, afin de donner à chaque entretien un caractère confidentiel et privatif. Les sujets abordés avec les architectes sont en effet très sensibles : des problématiques de vie telles que le divorce, le vieillissement, la dépendance, le veuvage, les difficultés financières, le handicap, les conflits familiaux ou de voisinage, l'héritage…

- Les ateliers de travail ont en revanche tous lieu dans la même salle, afin de manifester le caractère collectif de la démarche. Cette disposition permet de diffuser l'idée que des voisins peuvent avoir le même type de projet dans leur jardin. Il n'est d'ailleurs pas rare que les habitants se saluent au cours de l'entretien, et échangent quelques informations sur leurs projets respectifs.

Les architectes médiateurs utilisent le logiciel de modélisation en trois dimensions SketchUp. Cet outil informatique très ludique permet de monter en volume la maison existante très rapidement et de modéliser les projets en temps réel, tout en échangeant avec les habitants. Ceux-ci n'ont pour la plupart jamais vu leur maison en 3D. Cette information nouvelle leur permet de prendre conscience d'erreurs qu'ils ne voient pas forcément sur plan, comme des problèmes dans l'implantation de leur maison. Beaucoup prennent conscience à ce stade de l'importance d'échanger avec leurs voisins avant d'engager un projet.

Une fois la maison initiale modélisée grâce au plan cadastral et à Google Street View, l'architecte commence les esquisses des scénarios de projets envisagés par les propriétaires.

Dans l'exemple ci-contre (figure 35), un couple se rend aux entretiens avec l'idée de faire construire un garage à l'avant du terrain (1). Tout en modélisant le volume, l'architecte questionne le couple sur la situation familiale. Monsieur indique que sa fille est fraîchement diplômée d'un cursus universitaire à l'étranger et qu'elle sera bientôt à la recherche d'un logement et d'un emploi dans la région. Elle va probablement s'installer provisoirement chez eux mais ne voudra sûrement pas s'installer dans sa chambre d'adolescente. Il demande à l'architecte s'il est possible de prolonger le volume du garage (2) pour y installer un petit appartement pour sa fille. L'architecte modélise le volume et propose de l'implanter en retrait de la voie publique afin de respecter la typologie des constructions avoisinantes. De plus, l'offre locative étant inexistante sur la commune, il suggère aux propriétaires d'envisager de louer cet appartement lorsque la jeune fille aura quitté définitivement le foyer.

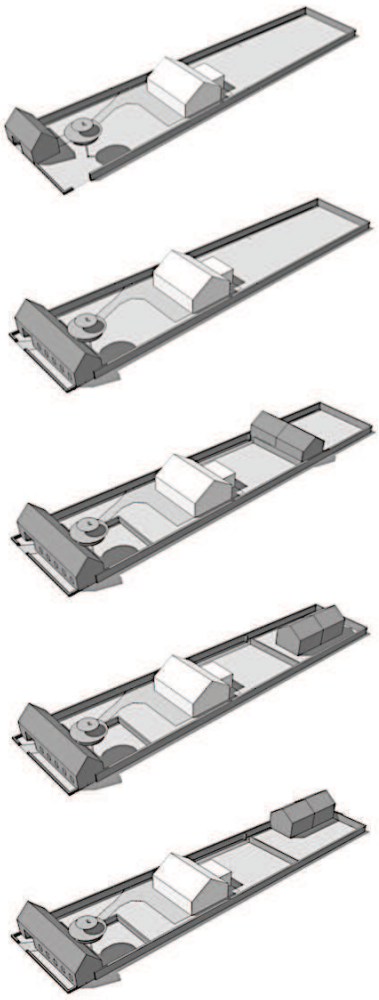


Figure 35 : Esquisses de scénarios réalisés lors d'un entretien BIMBY

Le couple questionne ensuite l'architecte sur la valeur d'un bien sûr la commune : 150 000 euros en moyenne pour un terrain à bâtir. Le jardin à l'arrière de la maison est inutilisé depuis plusieurs années. Il leur apparaît soudain comme une possibilité de rente très intéressante. L'architecte

dessine un premier scénario d'implantation d'une maison (3). Tous constatent les vis-à-vis qui risqueraient d'être créés : l'architecte change donc l'orientation de la maison (4). Toutefois, l'implantation en milieu de parcelle n'est pas satisfaisante car elle empêche la création d'un vrai jardin. En déplaçant la maison sur le côté (5), les futurs acquéreurs bénéficieront d'un jardin plus spacieux.

De l'idée initiale d'un garage, l'entretien d'une heure avec l'architecte a permis aux participants d'envisager la création de deux nouveaux logements sur leur parcelle. Cette étape est donc décisive pour faire évoluer les représentations des habitants. C'est en discutant de leur parcelle et de leur situation de vie avec un médiateur que ces propriétaires se sont rendus compte des opportunités qui s'offraient à eux.

d) Étapes de l'entretien

L'entretien se déroule en trois temps :

1. Une phase non directive pendant laquelle l'architecte questionne les participants sur son environnement. Le cadre de travail se crée progressivement à mesure que le professionnel esquisse en volume la parcelle et la maison (15 minutes environ) ;
2. Une phase de travail plus abouti de conception « en direct » et au regard des informations obtenues précédemment et des souhaits des participants (35 minutes environ) ;
3. Un « entretien directif » pour soumettre aux participants un questionnaire fermé, permettant de recueillir des informations quantifiables pour la commune.

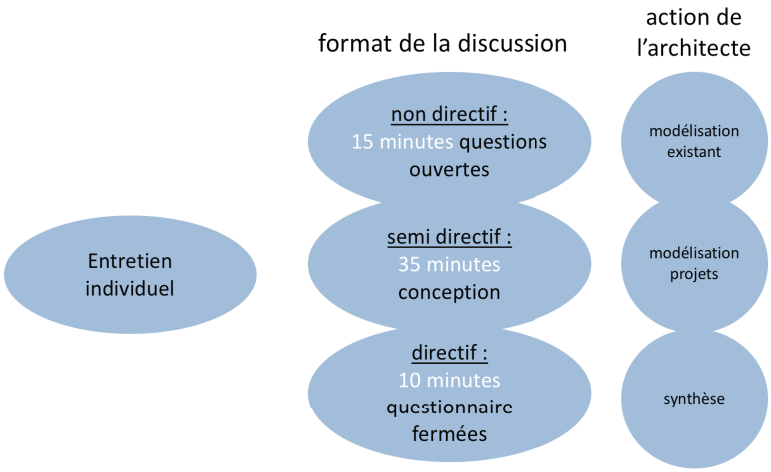


Figure 36 : Format de l'entretien BIMBY

e) Le rôle hybride de l'architecte-médiateur, entre technicité et réactivité

Les architectes-médiateurs, sont les témoins directs des éventuels conflits qui peuvent se déclarer lors des entretiens entre membres d'une même famille. De nombreux participants partagent également à cette occasion les difficultés qu'ils rencontrent avec leurs voisins.

Étudier et modéliser plusieurs scénarios maximisent les chances d'en faire émerger un qui ne génère pas de conflits, c'est pourquoi les architectes-médiateurs sont encouragés à explorer un maximum de solutions au cours de l'entretien. Cette stratégie est plus efficace que d'essayer à tout prix de faire accepter un scénario ficelé et unique.

f) Moyens humains et logistiques nécessaires à l'organisation des entretiens

L'urbaniste-médiateur accueille les habitants. Cette introduction obligatoire permet de rappeler le cadre de la démarche, le contexte de l'étude et les objectifs des concertations individuelles de manière pédagogique. Il insiste notamment sur le fait qu'il s'agit d'une concertation préalable qui n'a aucun caractère formel. Par conséquent, les projets dessinés ne constituent en aucun cas une autorisation d'urbanisme. La collectivité organise ces sessions pour s'informer sur les souhaits de ses habitants et ne s'engage aucunement à ce qu'ils puissent les réaliser, de la même manière que les propriétaires ne sont pas tenus de construire quoi que ce soit à l'issue de ces entretiens.

Une fois le message compris et accepté par les participants, ces derniers sont invités à se diriger vers un(e) architecte-médiateur. Celui-ci consacre une heure de travail à chaque ménage inscrit. Un(e) architecte reçoit en moyenne six ménages dans une journée. Le nombre de professionnels mobilisés dépend des objectifs déterminés par la collectivité (de 20 à 150 ménages). Ce nombre peut être réévalué à la hausse ou à la baisse en fonction de l'avancée des inscriptions. Par exemple, pour 100 entretiens, il sera nécessaire de faire intervenir quatre architectes pendant quatre jours, chacun effectuant vingt-cinq entretiens.

Sur le plan logistique, l'équipe nécessite :

- La mise à disposition d'une connexion à internet ;
- Un logiciel de modélisation en trois dimensions SketchUp, téléchargeable gratuitement sur Internet ;
- Le plan cadastral de la commune numérisé ou accessible en version papier ;
- Les documents pédagogiques généraux : les outils de droit privé, le prêt locatif social, *etc*.

Le travail informatique a été préféré au travail en croquis, parfois préconisé par les professionnels, pour plusieurs raisons :

- la simplicité de manipulation de l'outil pour les « jeunes » architectes : aujourd'hui, les diplômés des écoles d'architecture utilisent avec fluidité le logiciel *SketchUp* ;

- La flexibilité et la rapidité du logiciel permettent de présenter au propriétaire son projet de façon rapide et presque instantanée. En effet, la 3D permet à l'habitant de prendre du recul sur son bien, de le percevoir dans son environnement et d'identifier visuellement les contraintes ;
- la facilité de dupliquer les objets pour étudier différents scénarios ;
- la facilité de restitution des projets aux élus : le projet dessiné en 3D est plus visuel, ce qui en fait un outil adapté pour travailler en atelier avec les élus.

1.2.3.3. Confronter potentiel théorique et potentiel social

Au Tremblay-sur-Mauldre, premier terrain d'expérimentation du projet BIMBY, 20 % des ménages ont participé aux ateliers de concertation. Une partie des participants a pris la décision, durant l'entretien, de réfléchir à un projet de création d'un logement supplémentaire sur leur terrain. La figure 37 ci-dessous montre les 42 micro-projets imaginés par les habitants. S'ils étaient figurés en gris, nous serions bien incapables de deviner lesquels ont été ajoutés au tissu existant.

Figure 37 : Bilan des ateliers de concertation BIMBY au Tremblay-sur-Mauldre. Les maisons rouges sont les projets qui ont été esquissés lors de l'entretien avec un architecte.

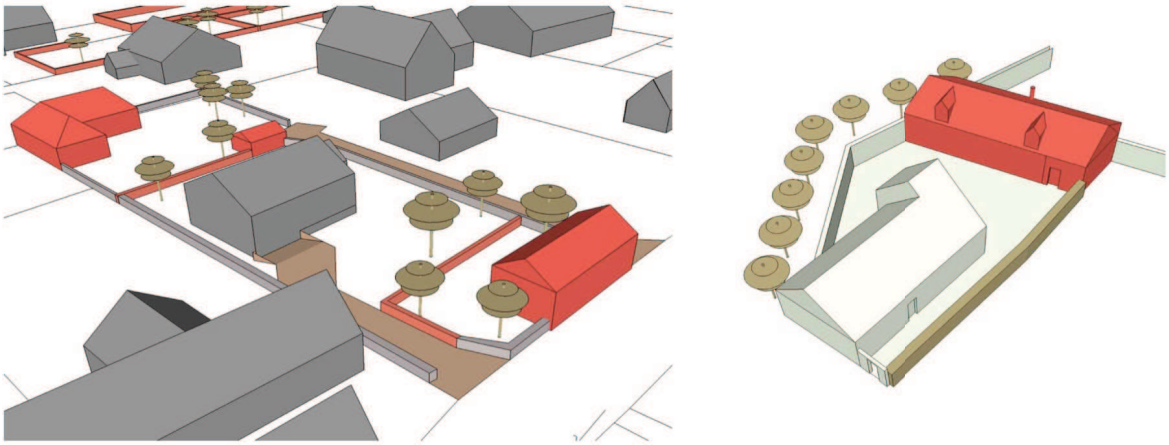


Figure 38 : Exemples de projets dessinés avec des participants lors des ateliers au Tremblay-sur-Mauldre : les maisons grisées sont les maisons existantes et les maisons rouges représentent les projets dessinés avec les participants.

Cette participation massive des habitants aux ateliers BIMBY permet de consolider l'hypothèse d'un fort potentiel de densification sur la commune. La consultation d'un échantillon représentatif donne l'opportunité de confronter les objectifs d'intérêt général formulés par les élus aux projets des particuliers. Les différents scénarios d'évolution imaginés par les habitants sont alors le support d'un débat entre élus et services techniques à propos des formes urbaines souhaitées ou non pour l'évolution future de la commune.

La troisième phase de la démarche « BIMBY » consiste en effet à élaborer des règles d'urbanisme qui traduiront des objectifs de rythme de densification douce. Plusieurs scénarios stratégiques sont envisagés afin de déterminer le plus pertinent pour la collectivité. Comment les tissus d'habitat vont-ils évoluer ?

Dans l'exemple ci-dessous (figure 39), le scénario d'évolution retenu comme stratégie de développement urbain tend à favoriser l'intensification du centre-ville et de ses environs immédiats, tandis que les tissus de lotissements ont vocation à se renouveler sur eux-mêmes en conservant les formes caractéristiques de ces tissus, c'est-à-dire en préservant les jardins, en conservant des retraits par rapport aux voiries, *etc*. Les tissus diffus, moins denses, ont quant à eux vocation à être structurés, grâce à des bandes de constructibilité notamment. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée pour structurer la voie principale. Ce document met à disposition des modèles d'implantation des nouvelles constructions dont les règles se substituent au règlement du PLU. Lors de cette étape, les élus définissent un objectif de construction (annuel) de nouveaux logements par densification douce. Ils décident alors d'intégrer les habitants à la politique d'aménagement, en leur conférant un rôle d'aménageurs. Cela suppose de « faire vivre » le document d'urbanisme en faisant preuve de pédagogie tout au long de sa durée de validité, d'accompagner les habitants qui ont des idées, et de communiquer sur la démarche afin de donner des idées de projets aux habitants.

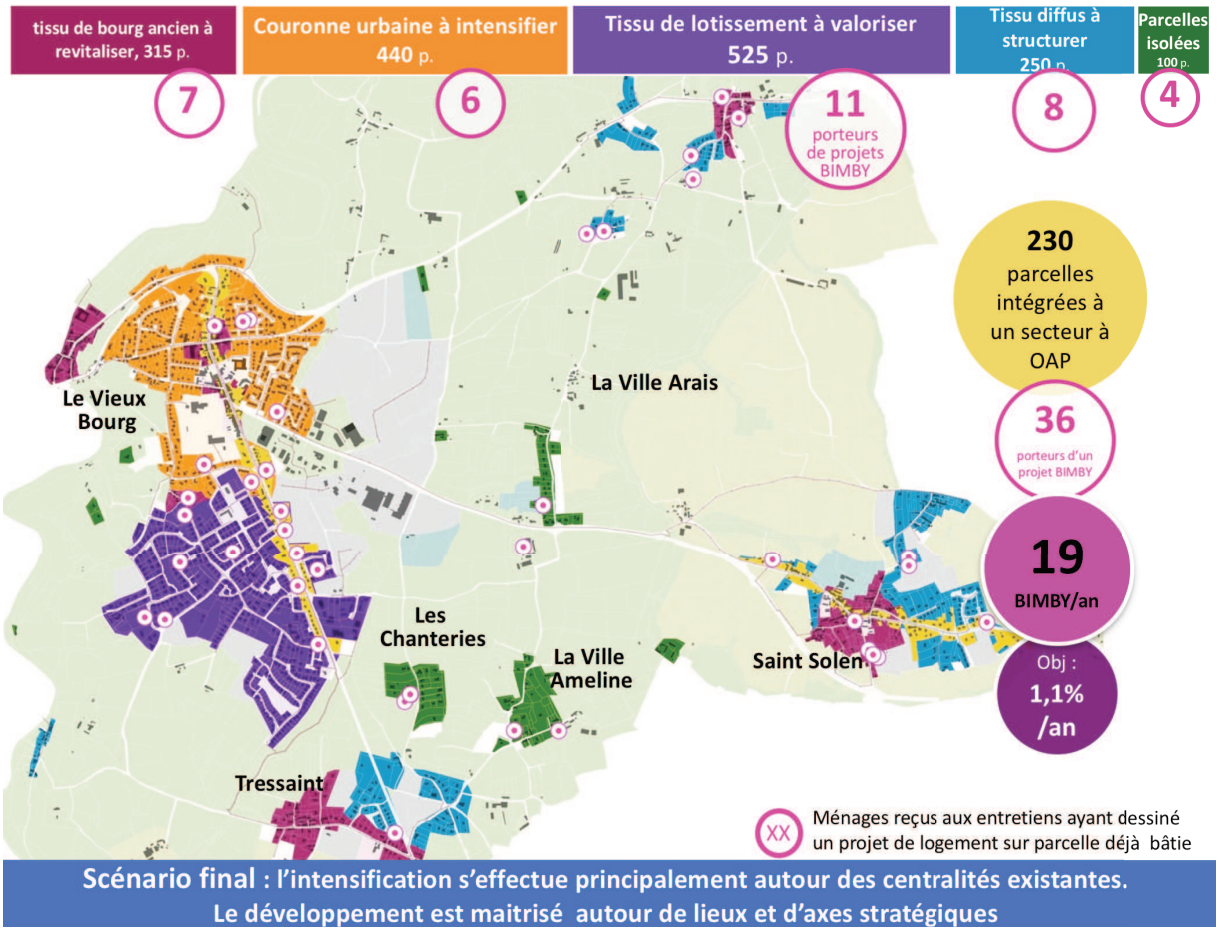


Figure 39 : Exemple de scénario d'évolution de la commune de Lanvallay (Source : Laboratoire *InVivo*)

Enfin, lorsque les élus se mettent d'accord sur un scénario stratégique, celui-ci est traduit dans le règlement du PLU. Le document d'urbanisme est modifié ou révisé pour encourager certains projets et en encadrer d'autres.

Cela suppose de mettre à l'épreuve les projets esquissés en entretiens avec les habitants et de les confronter aux objectifs (démographiques, sociaux et architecturaux) définis par les élus (figure 40 ci-dessous). Les articles du PLU sont ainsi élaborés (figure 41) de concert avec les élus en ateliers de travail et finalisés d'être soumis au préfet.

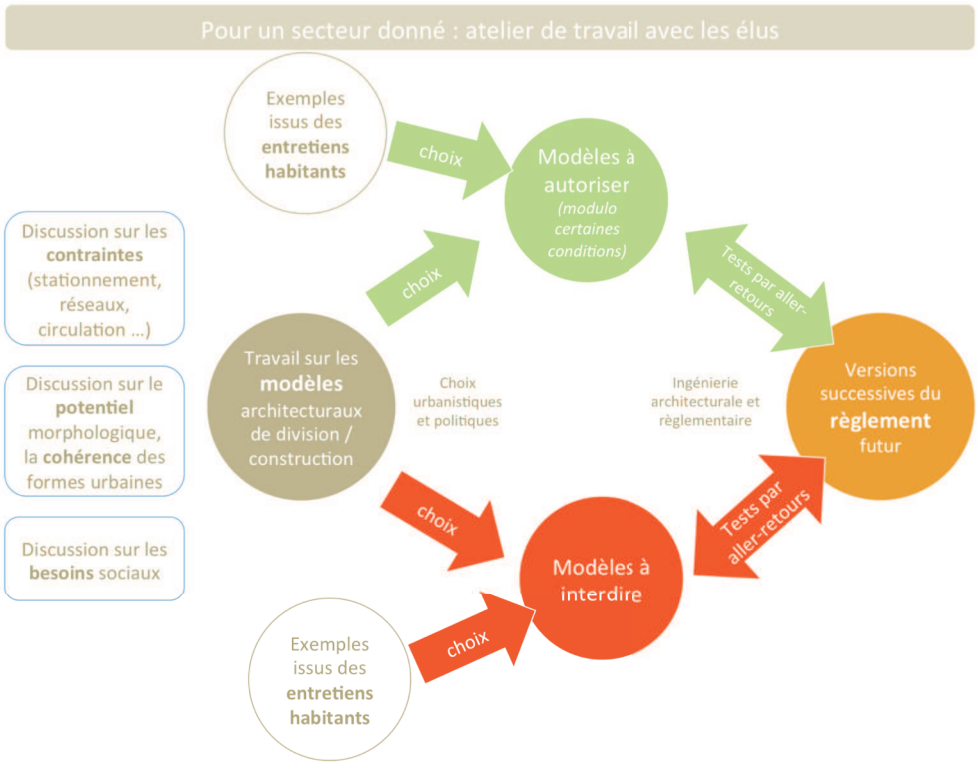


Figure 40 : Illustration de la phase d'ingénierie réglementaire en atelier avec les élus en vue d'aboutir à la rédaction du règlement du PLU. (Miet, 2014)

La modification simplifiée du PLU

		PLU ACTUEL	NOUVEAU PLU	Objectifs
Art 8	UA /UB /UC	✓ Si les bâtiments ne sont pas mitoyens, la distance entre les bâtiments ≥ 4m.	/	> Diminuer les contraintes de distances entre les bâtiments
Art 12	UA /UB /UC	✓ Stationnement sur la parcelle, avec deux places de stationnement min par logement	✓ Excepté sur les rue mentionnées, 1 place de stationnement par tranche de 60m² habitable sauf pour les lgts ≤ 90m² pour lesquels une seule place est autorisée	> Assouplir les contraintes de stationnement pour les petits logements
Art 13	UB	✓ 20% min du terrain non construit et aménagé en espace paysager	✓ Excepté pour les lgts ≤ 90m² pour lesquels il ne sera pas demandé d'espace libre	> Préserver les jardins tout en favorisant la construction de petits logements
	UC	✓ 30% min du terrain non construit et aménagé en espace paysager	✓ Excepté pour les projets de lgts ≤ 90m² pour lesquels il ne sera demandé que 10% d'espaces libres sur la parcelle	

Figure 41 : Exemple de modification des articles du PLU en fonction des objectifs définis par les élus

1.2.3.4. Impulser et accompagner la densification douce

La concertation individuelle de type « BIMBY » est engagée par une collectivité dans le cadre de démarches variées (élaboration ou révision de PLU, animation du règlement d'urbanisme ou d'une OPAH, *etc*.) Toutes traitent de la façon dont de nouveaux logements pourront être construits sur le territoire.

La dynamique de renouvellement urbain spontané est très variable, d'inexistante à « débridée ». En fonction du rythme observé et des objectifs poursuivis par la commune (accueillir de nouveaux habitants ou au contraire réguler le développement de la commune), les messages transmis au cours de la concertation varient :

- dans les territoires soumis à un rythme intense de divisions et de constructions sur parcelles déjà bâties, il s'agira de canaliser les projets pour créer de la qualité urbaine ;
- dans les territoires où ce processus est quasiment absent malgré la souplesse du règlement d'urbanisme, une « impulsion » s'avère nécessaire pour encourager les habitants à passer à l'acte ;

Dans les deux cas, l'enjeu est d'accompagner au mieux les habitants dans les projets qu'ils souhaitent entreprendre.

a) Canaliser le flux existant dans les territoires soumis à une forte pression foncière

Dans des communes telles que Cadaujac (Gironde) ou Périgny (Charente-Maritime), l'enjeu de la consultation réside surtout dans la bonne intégration des projets de nouvelles habitations à leur environnement urbain. Cela signifie d'une part de limiter la production à un ou deux logements par parcelle bâtie, et d'autre part, de créer une cohérence architecturale et urbaine entre anciennes et nouvelles maisons.

Ainsi, les architectes-médiateurs suggéreront plutôt des constructions de plain-pied, des divisions latérales plutôt qu'en drapeau (afin de limiter la création d'impasses et de vis-à-vis), la vente de plusieurs lots espacés sur une échelle de temps pour déjà apprécier le résultat des premières réalisations, *etc*.

Chaque fois qu'ils en ont l'occasion, les architectes transmettent aux habitants des notions de qualité architecturale et de bon fonctionnement urbain, expliquent les avantages et inconvénients suscités par tel ou tel projet… Sans pour autant imposer quoi que ce soit aux habitants. Les entretiens constituent un temps d'échange et de sensibilisation. Seul le règlement final décidera de ce qu'il est permis de faire ou non.

b) Impulser un mouvement en donnant des idées aux habitants

Dans certains territoires, la densification douce spontanée peut être totalement anecdotique, voire inexistante. Dans le Pays de Vitré, par exemple, des maisons en lotissements sortent de terre ; la demande de foncier existe et les élus se demandent si une partie des administrés pourrait trouver un intérêt à réaliser des opérations de division parcellaire. Le règlement du PLU, peu contraignant, n'empêche pas la construction de nouveaux logements. Ceci laisse imaginer qu'une pédagogie ciblée pourra permettre aux habitants d'envisager des projets auxquels ils n'avaient pas pensé auparavant.

L'engagement d'une démarche de concertation dans ces types de territoires a pour objectif d'informer au mieux les habitants des possibilités qui leur sont offertes. Les situations de vie qui motivent les projets de type BIMBY existent dans tous les territoires. Une forte pression foncière joue souvent un rôle de déclencheur. Dans des communes où la dynamique démographique est faible, le développement du territoire passe par un nécessaire accompagnement des habitants, potentiels porteurs de projets.

Dans ce cas de figure, l'architecte-médiateur qui reçoit les ménages leur suggère des exemples de projets observés ailleurs :

- Construire un petit logement dans leur jardin pour y accueillir un parent en difficulté, afin d'éviter le placement en maison de retraite ;
- Vendre un morceau de terrain pour financer les travaux de rénovation thermique d'une maison ;
- *Etc*.

Pour ces territoires dans lesquels la dynamique foncière est plus faible, l'enjeu est de donner des idées aux habitants.

c) Répondre à des problématiques spécifiques

Certaines communes décident de favoriser la densification douce pour répondre à des problématiques spécifiques telles que l'absence de logements abordables, le vieillissement de la population et la nécessaire adaptation des logements à celui-ci, *etc*. Pour certains territoires dans lesquels le parc de logements et le foncier constructible sont majoritairement privés, impliquer les habitants dans le projet urbain est une étape nécessaire pour produire de nouveaux logements.

d) Aborder la question de l'évolution du cadre de vie lors d'un échange privé

Les notions de densité et de densification renvoient à de nombreux mauvais exemples architecturaux et urbains. Une politique de densification, même douce, nécessite donc la mise en place d'une pédagogie adéquate. La concertation individuelle est un bon outil pour engager un débat serein sur la

question de la densification. Elle permet d'aborder des notions dont les professionnels de l'architecture et de l'urbanisme sont familiers, mais pas forcément les habitants ;

- La nécessaire intégration au projet communal des prérogatives gouvernementales : les élus n'ont pas « carte blanche » pour décider de l'avenir de leur territoire ; la densification de l'enveloppe urbaine est imposée par des directives gouvernementales et ne peut être indéfiniment contournée ;
- La densification n'est pas forcément synonyme de construction d'immeubles de logements collectifs. Les quartiers de centre-ville et centre-bourg, souvent appréciés pour leurs charmes, sont aussi des exemples de densité ;
- L'évolution des aspirations : de nombreux jeunes ménages d'aujourd'hui préfèrent acquérir un terrain d'une surface petite ou moyenne, alors que les grands terrains étaient autrefois la norme.

Par ailleurs, l'appréciation de la densité par les habitants est extrêmement relative : dans les territoires soumis à une forte pression foncière, déjà en mutation depuis plusieurs décennies, les habitants sont plus à même d'envisager des projets denses. La ville d'Annemasse connaît par exemple une croissance démographique importante. Le cadre de vie évolue très rapidement vers de hautes densités avec l'achat de parcelles de maisons bientôt remplacées par des immeubles de logements collectifs. Principalement initiée par des promoteurs privés, l'évolution de la commune paraît parfois échapper à ses habitants. Les deux entretiens BIMBY qui suivent mettent en avant d'une part la différence de perception de la densité et d'autre part la méfiance que peuvent exprimer les habitants vis-à-vis des professionnels de l'immobilier.

- **Exemple 1 :**

Monsieur R. a pour objectif de convaincre son voisin de ne pas vendre sa propriété à un promoteur immobilier. Sa crainte porte sur la hauteur de la nouvelle construction. L'architecte lui demande s'il accepterait dans ce cas que le promoteur construise des maisons individuelles en bande. Monsieur R. trouve ce scénario préférable, mais il aimerait encore mieux que ce soit des habitants qui fassent construire eux-mêmes leur logement afin d'éviter une standardisation du paysage urbain.

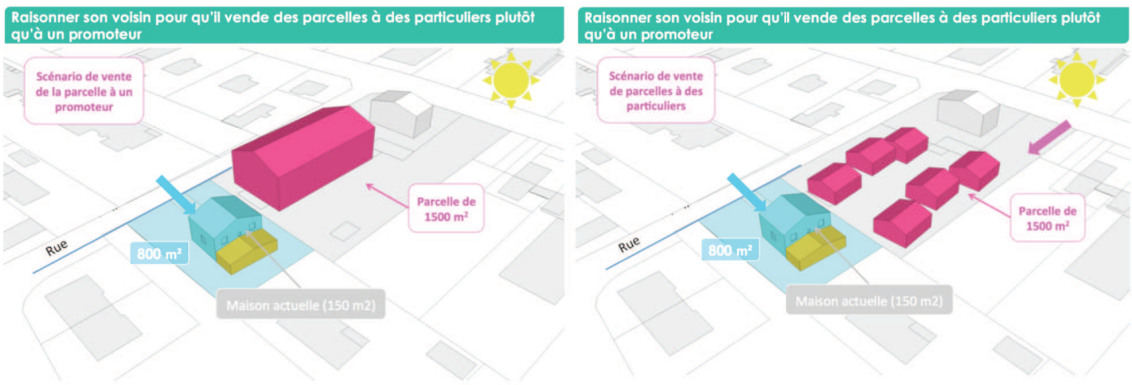


Figure 42 : Fiche de synthèse de l'entretien réalisé avec Monsieur R. à Annemasse, 2014

- **Exemple 2 :**

Monsieur I. a pour projet de faire construire un immeuble de 12 logements collectifs sur une partie de son jardin. Sa maison est divisée en deux parties, l'une occupée par lui-même et l'autre par son frère. Les deux familles souhaitent conserver leur bien, tout en investissant dans un projet immobilier dans leur jardin. Monsieur I. insiste sur l'importance du retrait par rapport à la limite séparative du voisin de gauche, afin de le déranger le moins possible ; de l'autre côté, la première maison est suffisamment éloignée et les parcelles sont séparées par un chemin privé.

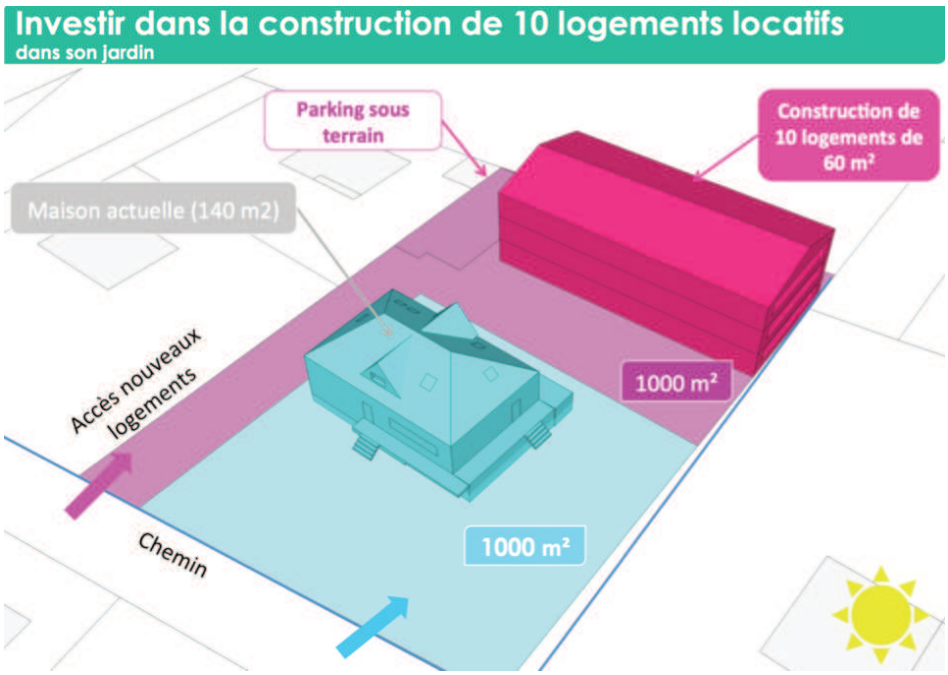


Figure 43 : Fiche de synthèse de l'entretien réalisé Monsieur I. à Annemasse, 2014

Ces deux exemples montrent que la densité est un concept dont la perception varie en fonction des individus et des territoires. Il s'agit de l'appréhension personnelle du cadre de vie de chacun.

CONCLUSION DE LA PARTIE 1.2. :

La démarche BIMBY nous propose une méthodologie innovante pour aborder l'intensification des quartiers pavillonnaires, *via* une nouvelle manière d'associer les habitants au projet urbain. Les concertations individuelles organisées entre architectes-médiateurs et habitants attribuent :

- Un nouveau rôle à l'habitant, qui devient maître d'ouvrage de son projet et du projet urbain ;
- Un nouveau rôle à l'architecte, qui devient médiateur, conseiller et pédagogue du projet urbain ;
- Une nouvelle politique publique de la densification douce portée par les élus et les techniciens.

	Organisation spatiale et temporelle	Moyens humains	Moyens logistiques	Questionnaire	Fiche habitante
Dispositif	• **Sur 1 ou 2 weekends** • **Vendredi / samedi** • **9h – 19h** • **plage horaire d'1h** • **Inscription**	• **Un urbaniste à l'accueil** • **Plusieurs architectes médiateurs**	• **Logiciel de modélisation en 3 dimensions** • **Connexion à internet**	• **En fin d'entretien**	• **Conception par l'architecte et transmission aux élus + aux habitants**
Objectifs pour les habitants	• Palier aux contraintes des ménages • Large plage horaire • Engagement sur un créneau horaire	• Avoir les informations nécessaires en amont • Obtenir les conseils d'un professionnel	• Voir sa parcelle par satellite et depuis la rue • Visualiser en temps réel la modélisation de son bien • Télécharger le logiciel gratuit et poursuivre la réflexion	• Faire un premier choix du scénario : « le plus probable »	• Détenir un support, une trace de l'entretien qui permet de continuer la réflexion
Objectifs pour les techniciens	• Organiser le dispositif en fonction du nombre d'inscrits • Recevoir un échantillon représentatif	• Recevoir un ménage qui a compris et accepté la démarche • Sensibiliser les habitants • Aborder de nombreuses thématiques autour du projet urbain	• Modéliser rapidement • Manipuler aisément • Multiplier des scénarios • Avoir un support de réflexion pour l'évolution des règles du PLU	• Extraire des résultats globaux à l'issue des entretiens	• Réaliser une fiche compréhensible à la fois pour les habitants et pour les élus. • Illustrer les statistiques
Objectifs pour les élus	• Venir saluer les habitants • D'avoir des retours directs	• Poser le cadre de réflexion de la commun • Avoir des experts médiateurs chargés de la concertation • Proposer un conseil aux administrés	• Pouvoir intervenir pendant l'entretien • Avoir une vision globale des projets modélisés • Réfléchir au projet d'aménagement avec des exemples concrets	• Avoir des informations précises sur les projets des administrés	• Anticiper les projets • Évaluer la qualité des projets • Accompagner certains porteurs de projets

Figure 44 : Synthèse des objectifs des ateliers de concertation

Par ce travail, la collectivité reprend la main sur une filière de production de logements qui bien souvent n'est ni maîtrisée, ni anticipée. L'objectif est de constituer une politique publique de la densification pavillonnaire ; que la collectivité devienne l'interlocuteur privilégié de cette question sur le territoire.

Notre immersion au sein du laboratoire de recherche et développement *InVivo* qui travaille au quotidien sur cette démarche nous a permis d'étudier l'impulsion de la démarche BIMBY sur 25 territoires français avec une méthodologie identique.

- La phase 1 de la démarche consiste à analyser les tissus bâtis (définis en annexe 9) afin de définir un potentiel morphologique théorique de densification douce ;

- La phase 2 consiste à confronter ce potentiel théorique avec un « potentiel social ». Ce travail se fait sous forme d'une concertation individuelle avec les habitants volontaires. Les propriétaires d'une maison individuelle sont reçus par une équipe d'urbaniste et d'architectes médiateurs qui leur expliquent la démarche puis travaillent sur leur(s) projet(s).
- La phase 3 implique l'élaboration d'une stratégie de développement et la traduction de celle-ci dans le règlement d'urbanisme.

La figure 45 ci-dessous présente les différentes phases de la démarche « BIMBY » au regard de l'avancement du PLU.

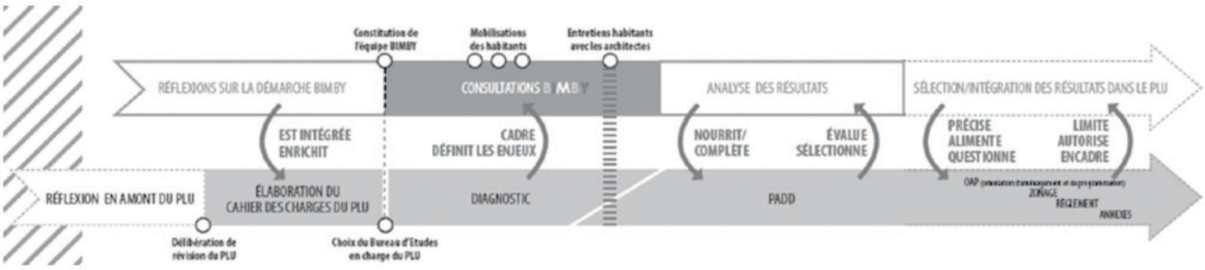


Figure 45 : Intégration des différentes phases de la démarche BIMBY dans l'élaboration du PLU. (Source : CIFODEL[114])

[114] CIFODEL (2013). « BIMBY, une nouvelle filière de renouvellement urbain ». *L'essentiel* n°141, mai-juin 2013. En ligne [URL] : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/Ess141%20BD_0.pdf

Partie 1.3. Méthodologie de l'ensemble de la recherche

Nous avons précédemment décrit la méthodologie de la démarche BIMBY. Nous détaillerons à présent la méthode de travail qui nous permet d'analyser les 1 760 entretiens effectués au sein du laboratoire *InVivo* afin de répondre à une série d'hypothèses formulées au fur et à mesure de l'avancement de notre recherche de thèse.

1.3.2. La méthodologie d'analyse et le support de l'investigation

1.3.2.1. Le recueil d'informations quantifiables par questionnaire

Un entretien BIMBY se déroule selon une méthode de dialogue non-directif, puis se termine par un questionnaire fermé. Ce questionnaire (cf annexe 10) a pour but de rassembler des données statistiques qui seront rassemblées, analysées et communiquées aux élus. Les habitants qui ont fait dessiner à l'architecte plusieurs scénarios de projet se prononcent sur le projet qu'ils ont le plus de chances de réaliser. Le questionnaire nous renseigne sur le ménage et la parcelle initiale en apportant :

- **des données sur les profils des ménages** : l'âge du chef de famille, la composition du foyer ;
- **des données sur le logement** : l'ancienneté d'aménagement, la surface de la maison ;
- **des données typo-morphologiques** : le type de tissu urbain dans lequel s'insère la parcelle, le statut de la parcelle (bâtie ou non), la surface du terrain ;
- **des données géographiques** : la localisation de la parcelle ;
- **des données réglementaires** : la zone du PLU dans laquelle se situe la parcelle.

Le questionnaire recueille également des informations sur le projet dessiné :

- **la nature et le nombre de projets** : extension, rénovation, réhabilitation, création de logement, création d'activité…
- **des informations architecturales** : la surface du logement créé, la surface du terrain créé, l'implantation du nouveau logement par rapport à la maison existante (à côté, devant, derrière) ;
- **des informations administratives** : le bornage par un géomètre expert est-il envisagé ? Des servitudes de droit privé seront-elles créées ? *etc*. ;
- **le type et la forme de l'accès créé pour desservir le nouveau logement** (si pertinent) ;
- **la destination du nouveau logement et celle du logement existant** ;
- **les motifs du projet** : un intérêt patrimonial et financier, le souhait d'aider un proche, l'adaptation de son bien pour plus de confort, la réhabilitation…

Ces données statistiques permettent :

- De faire remonter aux élus les résultats de la concertation, en leur montrant les premiers scénarios de projets des habitants ;
- D'avoir une base de réflexion pour adapter le règlement : en fonction du caractère souhaitable ou non d'un projet pour la commune, les règles d'urbanisme pourront être ajustées pour permettre ou non sa réalisation ;
- À une échelle plus large, l'analyse statistique des entretiens qualitatifs devient un support d'investigation. La multiplication des scénarios nous permet d'émettre des hypothèses sur les formes urbaines créées par la participation habitante.

1.3.2.2. La fiche de synthèse, support d'informations qualitatives

Pour chaque entretien, une fiche de synthèse restitue les résultats de la rencontre (figure 46). Elle est élaborée par l'architecte qui a mené l'entretien. Cette fiche est envoyée au participant par e-mail ou par courrier, et elle est communiquée à la collectivité sous format PDF. Le ménage propriétaire est au courant dès le départ que ses informations seront transmises à la collectivité.

La première page de la fiche est une présentation générale. Elle comporte un résumé de la situation initiale et des intentions qui motivent les participants à se rendre aux entretiens, ainsi qu'une brève présentation du projet, si le ménage en a un. Les pages suivantes présentent la maison (localisation du terrain avec *Google Maps*, image de la maison avec *Google Street View* et modélisation de la maison avec *SketchUp*).

Figure 46 : exemple d'une fiche de synthèse d'un entretien

Les scénarios imaginés et dessinés au cours de l'entretien sont ensuite présentés. Chaque esquisse comporte les informations principales et nécessaires à la compréhension du projet. Nous mentionnons les surfaces envisagées, la typologie du logement imaginé, allant parfois jusqu'à l'aménagement de l'intérieur de la maison.

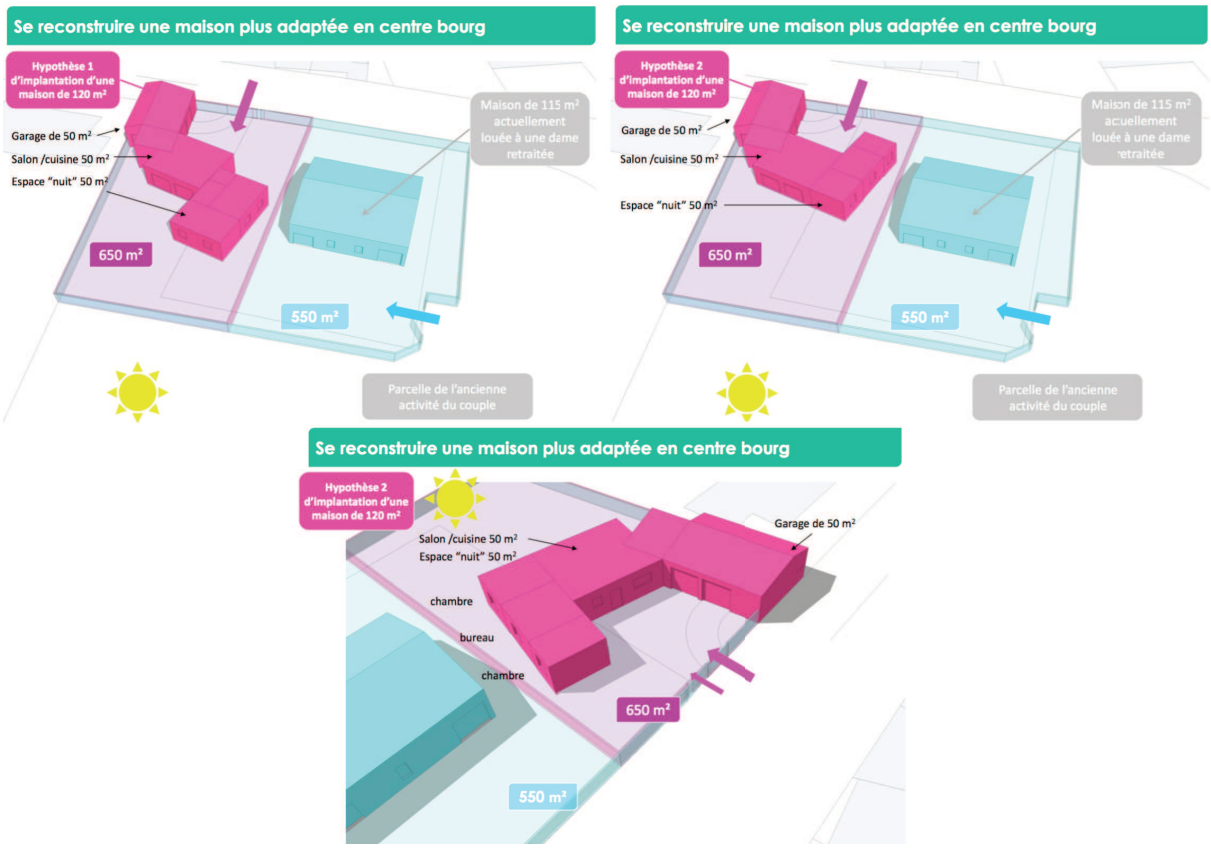


Figure 47 : Exemple de fiche de synthèse d'un entretien

Ces fiches sont utiles à tous :

- **L'habitant conserve une trace visuelle des scénarios de projets** qu'il a fait dessiner à l'architecte. Quelques conseils et informations sont également synthétisés sur les démarches administratives à mener, le cadre réglementaire actuel à considérer ou sur les outils de droit privé à utiliser. Elle permet à l'habitant d'échanger avec sa famille, ses proches ou ses voisins, et de communiquer avec les artisans et les maîtres d'œuvre pour la réalisation effective ;
- **La collectivité dispose d'une information sur les projets que portent les participants.** La fiche de synthèse peut également devenir le support d'une discussion entre les services d'urbanisme et les porteurs de projet ;
- **Le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU** obtient une multitude d'exemples de projets, qui permet de tester les règles envisagées ;
- **L'ensemble des protagonistes** comprennent les scénarios de vie des administrés et la possibilité de faire évoluer les projets des habitants grâce à des outils pédagogiques, ce qui ouvre des possibilités de dialogue.

1.3.2.3. La multiplicité des entretiens et l'observation de « tendances »

La fiche de synthèse de chaque entretien et l'utilisation du questionnaires nous permettent d'effectuer une analyse multiscalaire allant du général au particulier, et inversement. L'étude quantitative (une

base de données de 1760 entretiens) et qualitative (le détail de chaque entretien) que nous réalisons permet une analyse croisée ; en interrogeant des statistiques issues des résultats de questionnaires fermés, que nous confrontons ensuite à ce qu'il se passe durant l'entretien (les modifications éventuelles des projets initiaux des habitants) et sur les territoires.

La méthodologie de notre recherche repose donc sur :

1. la mise en évidence de tendances globales et plus seulementlocales ;
2. l'illustration des résultats par des exemples de projet portés par les habitants (cf. annexe 12) ;
3. l'approfondissement des résultats des formes urbaines qui pourraient être produites par une étude plus qualitative des entretiens réalisés ;
4. l'évaluation de la méthode par un « retour d'expérience » mené sur 5 territoires.

1.3.3. De l'habitant au territoire

Pour analyser les entretiens, nous avons déterminé une série de paramètres fixes (les réalités morphologiques, sociales, réglementaires qui peuvent permettre de présupposer de certains types de projets), aléatoires (les situations de vie de chaque ménage) ou externes (le contexte politique, sociologique, culturel…) Nous avons constaté par exemple que la représentation de la densité dépend notamment d'une « culture de la construction » propre à chaque territoire : ce qui apparaît comme dense à un endroit ne l'est pas forcément à un autre.

a) Des paramètres fixes

Les critères socio-typo-morphologiques utilisés dans la démarche BIMBY pour évaluer le potentiel de densification douce d'un territoire influencent la propension d'un ménage à entreprendre un projet de construction ou de division. Ces paramètres fixes sont ceux qui définissent à un instant T :

- le participant : son âge, la composition de sa famille ;
- sa parcelle : la surface, la localisation ;
- la maison actuelle : la surface, l'ancienneté de la construction.

Le participant	**Âge des propriétaires (en années)**	< 29
		30-49
		50-69
		> 70
	Composition du foyer (nombre de personnes)	1
		2
		3 et plus
La parcelle	**Type de tissus**	Bourg
		Lotissement
		Pavillonnaire diffus
	Superficie du terrain (m^2)	<600
		601-1 000
		1001-2000
		>2001
Le logement	**Surface du logement (m^2)**	<70
		71-110
		111-150
		> 151
	Ancienneté d'aménagement (en années)	<5
		6-10
		11-20
		> 21

Figure 48 : Distinction des paramètres qui peuvent avoir une influence sur le type de projet

b) Des paramètres aléatoires

Les facteurs aléatoires sont relatifs au parcours de vie de chaque ménage, à sa perception de l'espace, à l'émotion que suscite un lieu, *etc*.

Différents motifs de projet ont été définis durant le projet de recherche par Bruno Sabatier et Isabelle Fordin. Des motifs financiers, de recherche de confort et de solidarité ont émergé des 120 entretiens effectués. Le projet découle donc de paramètres concernant :

- les motifs de projets : pour quelles raisons le participant envisage-t-il un projet sur sa parcelle ?
- la destination du projet : pour qui est destiné le projet ?
- la destination du bien initial : qui va vivre dans la maison actuelle ?

c) Les paramètres externes

Enfin, des paramètres d'ordre « culturel » ou politique, peuvent influer sur les projets des habitants que nous recevons en entretien qualitatif.

- la tension du marché immobilier génère l'augmentation du flux spontané d'opérations de densification douce et donne progressivement des idées aux habitants. Par ailleurs, les acteurs

de l'immobilier influencent les scénarios de projet des propriétaires sur les territoires tendus (cf. annexe 13) ;

- le PLU : les habitants qui connaissent succinctement les règles en vigueur sur leur zone sur leur territoire sont parfois sceptiques à l'idée d'évoquer un projet irréalisable au regard du règlement actuel ;
- la politique locale sur la densification douce a un impact sur la diffusion des idées chez les habitants.
- La « culture de la densité » sur le territoire détermine pour partie la perception que les habitants auront des transformations du tissu urbain.

1.3.3.3. Les outils d'évaluation : l'analyse croisée des résultats des entretiens par Tableaux croisés dynamiques (TCD)

Ces résultats concernent la nature du projet (construction, division) et sa destination (pour un tiers, pour soi, pour un proche).

Notre principal outil d'exploitation a été le logiciel Excel, support des données des 1 760 entretiens. En croisant et en faisant varier les paramètres, nous avons extrait des données statistiques générales. Puis, dans un second temps nous avons approfondi l'étude des résultats sur certains territoires dont les caractéristiques peuvent exercer une influence indéniable.

Enfin, nous exploitons les fiches entretiens pour faire émerger une série d'informations que la seule base de données ne contient pas. En effet, le questionnaire porte sur la finalité du projet et non sur son origine. Une analyse qualitative a donc été effectuée pour des résultats plus fins.

TYPE DE PROJET POUR QUI			
nombre de projest de logements	(Plusieurs éléments)		
	Valeurs		
Étiquettes de lignes	NB sur nombre de projest de logements	Somme sur nombre de projest de logements	NB sur nombre de projest de logements2
construction	**447**	**586**	**46,04%**
à un proche	93	120	9,58%
à un tiers	196	290	20,19%
au porteur de projet	154	171	15,86%
(vide)	4	5	0,41%
construction + vente	**75**	**183**	**7,72%**
à un proche	9	23	0,93%
à un tiers	26	63	2,68%
au porteur de projet	40	97	4,12%
division vente	**449**	**741**	**46,24%**
à un proche	27	41	2,78%
à un tiers	403	661	41,50%
au porteur de projet	13	25	1,34%
(vide)	6	14	0,62%
Total	**971**	**1510**	**100,00%**

Figure 49 : Exemple de tableau croisé dynamique : taux de projet par type et par destination.

Enfin, nous utilisons ensuite une certaine forme de narration pour illustrer les résultats, qui permet de mieux restituer les mécanismes comportementaux des participants.

1.3.3.4. Les limites de cette recherche

Notre recherche a évolué tout au long des trois années que nous lui avons consacrées, induisant des erreurs ou des limites :

- Le format du questionnaire a progressivement changé. Ceci explique que certaines analyses aient été effectuées sur des échantillons plus restreints. C'est le cas notamment pour le champ « âge des ménages » et « composition du ménage » qui n'ont pas été renseignés dans plusieurs communes au début de l'expérimentation ;
- Les entretiens ont été réalisés dans le cadre d'une commande publique. Les élus transmettent aux architectes les différentes orientations qu'ils souhaitent donner aux projets. Ainsi, à Vigoulet-Auzil par exemple, les élus ont insisté sur le fait qu'ils souhaitaient que la surface des terrains issus de division soit relativement grande, de l'ordre de 2 000 m^2.
- La participation à l'entretien est volontaire. Cela signifie que les habitants qui se sont inscrits aux rendez-vous avec un architecte sont pour la plupart relativement informés et conscients du potentiel de leur parcelle ; ils ont déjà un projet ou sont prêts à réfléchir à un projet.
- La posture de l'architecte médiateur influe sur la direction que peuvent prendre les participants. Les résultats que nous analysons sont issus d'un travail avec une dizaine d'architectes aux personnalités variées convaincu que les projets BIMBY pourront aider les habitants.
- La base de données est complétée par chaque architecte qui a effectué un entretien. L'erreur étant toujours possible, nous avons constaté que certains renseignements étaient erronés et ne coïncidaient pas aux scénarios esquissés en entretien.
- Enfin, nous étudions une base de données alimentée par une équipe d'une dizaine d'architectes-médiateurs. Chaque architecte a été formé par compagnonnage par des professionnels plus expérimentés, afin d'effectuer un travail reproductible. Il n'en demeure pas moins que les façons de conduire un entretien sont parfois très différentes. Ainsi nous illustrons les thématiques développées presque uniquement avec les entretiens que nous avons menés personnellement.

Ces éléments ne constituent toutefois pas des obstacles à l'aboutissement de résultats solides et fiables car :

- Pour extraire les chiffres concernant chaque paramètre, nous prenons comme ensemble le nombre de répondants. Ainsi les taux observés sur les tranches d'âges ne concernent que 1 000 propriétaires sur les 1 760 interrogés car cette question a été élaborée en cours de recherche ;

- Malgré les préconisations des élus, une certaine « liberté » est conservée sur le format de l'entretien et la discussion menée avec les habitants. Ainsi par exemple, à Vigoulet-Auzil, certains habitants ont malgré tout fait dessiner à l'architecte des projets de lots à bâtir d'une surface inférieure à 2 000 m^2. Cela a suscité un débat nécessaire dans la conception du projet urbain ;
- Si les habitants qui se rendent aux entretiens sont déjà intéressés par l'idée de faire bâtir sur leur terrain, ils sont représentatifs des catégories à même de porter un projet. La participation volontaire « sélectionne » en quelque sorte les plus intéressés ;
- La marge d'erreur observée est faible.
- Nous avons choisi d'effectuer une analyse à la fois quantitative et qualitative. Si nous avions étudié uniquement les entretiens que nous avons réalisés, l'échantillon sur les territoires d'étude ne nous aurait pas permis de travailler sur une base significative. Nous assumons donc la marge d'erreurs (de quelques pourcents) qui pourrait provenir des méthodes propres à chaque architecte.

1.3.3.5. Hypothèse de l'influence des paramètres sur les types de projet et leur destination

Plusieurs hypothèses ont émergé au fur et à mesure de la conduite d'entretien.

1/ L'influence des paramètres fixes (situation et morphologie) :

- Hypothèse 1 : les propriétaires d'un grand jardin participent davantage aux ateliers « BIMBY ».
- Hypothèse 2 : les projets de division sont plus fréquents que n'importe quel autre type de projet (rénovation, extension)
- Hypothèse 3 : plus le prix du foncier est élevé, plus la proportion de projets de division augmente.

2/ L'influence des représentations :

- Hypothèse 4 : le cadre de vie a une forte influence sur la disposition des habitants à entreprendre ou non un projet de densification douce.
- Hypothèse 5 : les habitants préfèrent rester éloignés de leurs voisins.
- Hypothèse 6 : les projets individuels sont plus acceptés si les voisins actuels sont intégrés à la réflexion.

3/ L'influence de paramètres aléatoires (des situations de vie qui dirigent le projet) :

- Hypothèse 7 : le destinataire du projet a une influence sur la superficie des logements créés et sur les terrains libérés.

- Hypothèse 8 : il est possible de réfléchir à son projet avec ses futurs voisins.
- Hypothèse 9 : les standards de la maison individuelle (la maison au milieu du jardin) communément admis par les habitants sont susceptibles d'évoluer grâce à la modélisation en 3D, la pédagogie de l'architecte, et la multiplication des références qualitatives de ce type.

Nous avons avancé des hypothèses qui concernent l'environnement plus global du quartier et de la ville :

- Hypothèse 10 : la densification douce par le processus BIMBY crée de la mixité socio-générationnelle au sein des quartiers pavillonnaires.
- Hypothèse 11 : les projets de construction nécessitent l'intervention d'un architecte.

Enfin des hypothèses sur la concrétisation des projets sont apparues :

- Hypothèse 12 : L'impulsion créée lors de la concertation BIMBY n'est pas suffisante pour que les habitants « hésitants » aillent jusqu'au bout de leur projet.
- Hypothèse 13 : les participants qui réaliseront leur projet de création de nouveau logement sur leur terrain n'ont pas conçu l'idée pendant l'entretien mais la portaient déjà avant la session de concertation.
- Hypothèse 14 : les projets qui sortiront de terre seront les « plus faciles » d'un point de vue de la procédure et du calendrier.
- Hypothèse 15 : les projets qui n'aboutissent pas souffrent souvent d'un manque d'accompagnement.
- Hypothèse 16 : des outils sont en cours de développement pour poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets. Les habitants entreprennent la réalisation lorsqu'ils ont les aides utiles pour affronter les obstacles potentiels.

Ainsi, les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de cette thèse sont d'identifier les scénarios de projets récurrents afin de les anticiper et de les accompagner au mieux, de comprendre quel type de projet découle d'une situation de vie, et d'évaluer la démarche de concertation individuelle pour faire progresser les méthodes de participation en général.

CONCLUSION DE LA PARTIE 1.3 : Méthodologie de l'ensemble de la recherche

Pour mener ces travaux de thèse en architecture, nous avons emprunté à d'autres disciplines en sciences sociales certains procédés méthodologiques tels que la réalisation d'enquêtes sociologiques et l'analyse comparative statistique.

Notre travail s'appuie sur l'analyse de démarches BIMBY menées sur 25 territoires :

Sur lesquels nous avons effectué un travail de définition du « profil territorial » et évalué le potentiel de densification ;

Où des ateliers de concertation BIMBY ont été organisés. Nous y avons mené une série d'entretiens individuels et regroupé les données de tous les entretiens réalisés au sein d'un même document exploitable ;

1. L'analyse croisée des thématiques intégrées à la base de données nous permet dans le chapitre suivant d'effectuer des constats généraux puis de « zoomer » vers des situations particulières communes à plusieurs participants.

L'organisation des sessions de concertation suit un protocole précis tandis que le format des entretiens individuels prend la forme d'une conversation entre architecte et habitant. L'aspect non directif ouvre la discussion et engage le travail de conception, puis le questionnaire fermé vient conclure l'entretien.

L'analyse déroulée des entretiens viendra faire apparaître l'évolution des idées des habitants, donnée qui ne peut être quantifiée et qui fera l'objet d'une étude qualitative.

Ensuite, nous avons distingué une série de variables fixes et aléatoires qui seront les curseurs de notre investigation.

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 1

Parce qu'ils possèdent encore du foncier constructible et (relativement abordable), les territoires périurbains et ruraux affichent une croissance démographique plus importante que les villes-centres.

La densification douce, qui est un processus « traditionnel » de constitution de la ville, est à l'œuvre dans tous les territoires, selon des dynamiques plus ou moins fortes. Cependant, dans certains territoires, ce phénomène, trop rapide, génère des tensions. Il peut être mal vécu par les riverains et les élus. A l'aide de leurs documents d'urbanisme, les collectivités tentent, malgré les réformes gouvernementales visant à densifier l'existant, de réguler le phénomène.

L'évolution des modes de vie, couplée aux préconisations environnementales actuelles, font du processus de densification douce un enjeu du XXI^{e} siècle.

L'architecte est absent de la filière de construction de maisons individuelles et ne participe pas à la réflexion de l'évolution des formes urbaines des territoires périurbains.

La projet ANR-BIMBY a élaboré une série d'outils pour « orchestrer » le processus de densification douce, afin que les projets des habitants contribuent à l'évolution harmonieuse des tissus pavillonnaires. La méthode BIMBY repose tout d'abord sur une observation fine du territoire : elle mesure un potentiel de densification douce des tissus pavillonnaires, puis élabore différents scénarios de transformation des types de tissus. Le PLU peut ainsi devenir un outil qui oriente la transformation du tissu urbain.

La mise en place d'ateliers de concertation permet de confronter les scénarios fictifs avec la réalité sociale : durant une heure, les propriétaires d'une maison sont reçus par un architecte pour réfléchir à leur projet et à l'évolution de leur parcelle bâtie. En travaillant avec les habitants sur leur projet personnel, l'architecte joue un rôle décisif en dispensant des conseils techniques, financiers, économiques, *etc*.

Pour analyser les résultats de 25 interventions, nous avons croisé différents types de données quantitatives et qualitatives. Nous avons observé des tendances générales, ainsi que des distinctions franches entre les territoires d'étude.

Les paramètres propres à l'habitant, à son bien et au territoire sur lequel il vit permettront d'émettre quelques hypothèses sur l'évolution des tissus pavillonnaires.

Le chapitre suivant porte sur l'analyse générale des résultats, tout en pénétrant au cœur des entretiens qualitatifs pour tenter de comprendre les étapes de la conception des micro-projets de densification douce.

CHAPITRE 2 : LE ROLE DES HABITANTS DANS LA PRODUCTION D'UNE VILLE DURABLE SUR MESURE

Les propriétaires de maisons individuelles n'ont pas attendu que la situation environnementale soit préoccupante pour porter des projets de densification douce. Résidant le plus souvent dans des zones où la pression foncière est élevée, une part d'entre eux ont engagé un projet de construction d'un nouveau logement, soit pour eux-mêmes ou un proche, soit en divisant et vendant un morceau de jardin à des tiers.

Notre deuxième chapitre analyse les résultats des ateliers de concertation qui se sont déroulés sur 25 territoires (communes ou intercommunalités) et ont rassemblé 1 760 participants.

Nous exploiterons d'abord les données statistiques : qui sont les participants, d'où viennent-ils, quels sont leurs projets ? Notre analyse ciblera particulièrement les projets de création de logement sur une parcelle déjà bâtie. Un projet de type BIMBY peut déjà être présent dans l'esprit de l'habitant propriétaire, ou bien apparaître pendant l'entretien. Ceci nous amènera à aborder la notion de « basculement », qui désignera le moment où un ménage porteur de projet change d'idée au cours de l'entretien, grâce aux suggestions de l'architecte et à la visualisation du projet modélisé en trois dimensions.

Nous analyserons ensuite la *destination* des projets. Ils peuvent en effet être destinés à trois types d'acteurs :

- Le porteur de projet lui-même : celui-ci envisage de faire bâtir, sur son propre terrain, un nouveau logement dans lequel il emménagera par la suite (le logement initial est alors vendu ou loué) ;
- Un proche : la construction d'un nouveau logement peut être motivée par le choix d'accueillir un proche en perte d'autonomie, d'offrir davantage d'indépendance à un enfant, ou de lui céder un terrain pour qu'il y fasse construire sa maison ;
- Un tiers : il peut alors s'agir d'un projet de division parcellaire, ou de construction d'un logement locatif ;

Cette classification nous permettra d'effectuer une synthèse prospective de l'évolution de la ville périphérique avec une méthode de concertation de type BIMBY.

Partie 2.1. Premiers résultats des sessions de concertation

2.1.1. Observations générales sur les entretiens BIMBY

Dans chaque territoire, les habitants propriétaires d'une maison individuelle ont été invités par la collectivité territoriale (commune ou intercommunalité) à venir réfléchir à l'évolution de leur parcelle avec un architecte. Pour faciliter l'émergence de projets BIMBY, les flyers mentionnaient un certain nombre d'exemples (cf. annexe 11) censés répondre à des problématiques de vie fréquemment rencontrées par les ménages. Les inscriptions se font sur la base du volontariat : les ménages intéressés téléphonent à la mairie ou à l'intercommunalité pour choisir un créneau. Notre étude porte donc sur 1 760 entretiens effectués par l'équipe d'architectes médiateurs dont nous avons fait partie.

En moyenne, sur l'ensemble des terrains d'étude, 1,6 % des habitants propriétaires d'une maison individuelle ont pris part aux ateliers BIMBY. Nous étudierons pour commencer les paramètres qui peuvent influencer le taux de participation aux entretiens, très variable d'un territoire à un autre. Nous analyserons également le profil des participants aux entretiens, certaines catégories de population étant plus enclines que d'autres à se rendre aux ateliers BIMBY.

2.1.1.1. Un taux de participation très variable d'un territoire à un autre

Précisons que l'analyse du taux de participation des habitants selon le nombre d'habitants et la dynamique du marché immobilier ne porte que sur les communes qui ont engagé des démarches BIMBY à titre individuel. Les intercommunalités sont des territoires souvent trop disparates pour une étude fiable des résultats de la participation.

a) L'influence de la taille du territoire

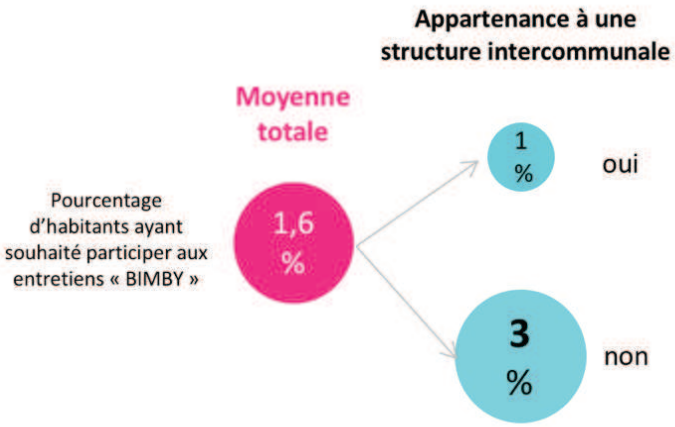


Figure 50 : Taux de participation en fonction du type de collectivité territoriale engagée dans une démarche BIMBY

Le taux de participation des ménages propriétaires varie considérablement entre les intercommunalités engagées dans une démarche BIMBY, et les communes qui se sont lancées seules. Ces dernières accueillent jusqu'à trois fois plus de participants. Bien que les conditions matérielles soient *a priori* plus favorables à la participation dans les intercommunalités (les quatre journées d'ateliers ont lieu dans des communes différentes pour se rapprocher des habitants), l'analyse des données montre qu'elle est moins importante que dans les communes seules.

Ceci peut s'expliquer par le fait que le rôle de l'intercommunalité est moins bien identifié par les habitants, qui souvent ne l'envisagent pas comme une entité administrative et encore moins comme un interlocuteur. De nombreux habitants (notamment les plus âgés) sont attachés à la structure de proximité qu'est la mairie. Ceci diminue l'impact du message diffusé par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et donc la participation aux entretiens.

b) Un taux de participation plus élevé dans les communes les moins peuplées

Le taux de participation est généralement plus élevé dans de « petites » communes (moins de 5 000 habitants), et ce pour plusieurs raisons :

- Le bouche-à-oreille fonctionne mieux dans les petites communes, du fait d'une plus grande proximité entre les habitants ;
- L'implication des élus, nécessaire pour encourager et inciter les habitants à s'inscrire aux entretiens, est généralement supérieure dans ces territoires ;

- La proportion de propriétaires occupants d'une maison individuelle est bien plus élevée dans ces communes que dans des territoires plus peuplés et plus centraux[115] (10% de participation à Bouloc, 90% de maisons individuelles et 80% de propriétaires) .

c) Un taux de participation supérieur dans les territoires soumis à une forte pression foncière

Enfin, le taux de participation le plus important s'observe dans les territoires à forte pression foncière (16 % à Vigoulet-Auzil, en périphérie immédiate de Toulouse).

La dynamique du marché foncier et immobilier influence en effet la participation. En revanche, elle influe peu sur la *nature* des projets envisagés par les habitants (construction, extension, réhabilitation...) Par ailleurs, les 3 types de marchés identifiés par Vilmin ne semblent pas influer significativement sur le taux de participation des habitants.

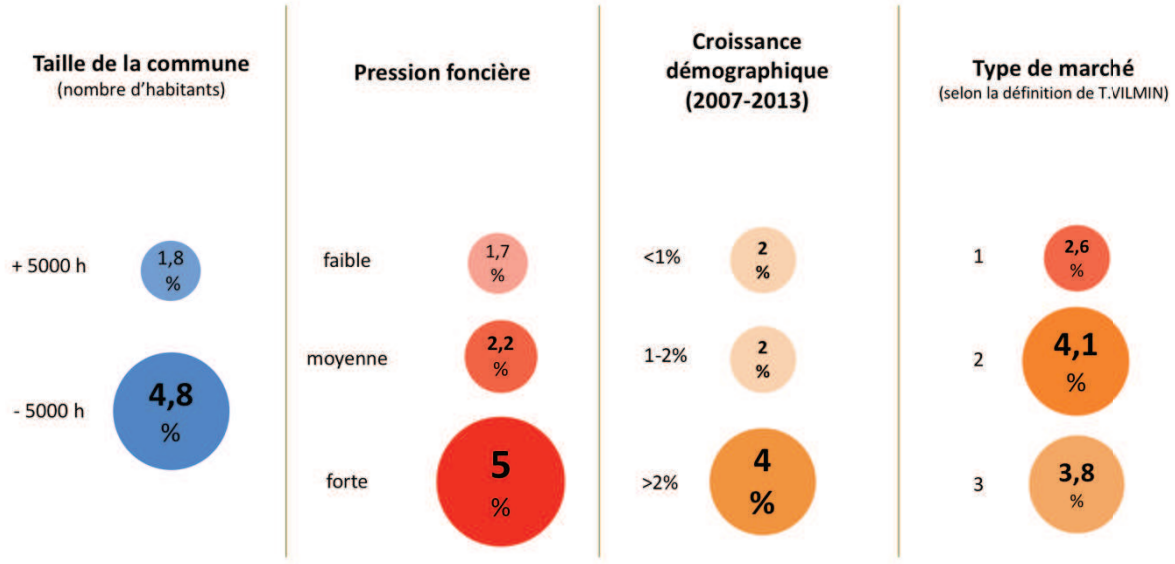


Figure 51 : Taux de participation des habitants aux entretiens BIMBY en fonction de la taille de la commune, de la pression foncière sur le territoire, de la croissance démographique et du type de marché.

Ainsi, pour résumer, les habitants propriétaires les plus concernés par la démarche viennent :

- des petites communes (moins de 5 000 habitants) ;
- de communes au marché immobilier dynamique, soumises à un certain niveau de pression foncière ;
- de communes engagées dans la démarche à titre individuel (c'est-à-dire hors d'un cadre intercommunautaire).

[115] Où l'offre locative représente une part conséquente du parc de logements

2.1.1.2. Les profils des habitants et de leurs parcelles

Nous retrouvons une grande variété de profils dont certains sont plus représentés.

Le « profil-récurent » de l'habitant ou du ménage inscrit aux entretiens BIMBY est le suivant :

- issu d'un foyer de 2 personnes ;
- âgé de 50 à 69 ans ;
- propriétaire d'un bien situé en tissu « diffus » ;
- propriétaire d'une parcelle dont la surface est supérieure à 2 000 m^2 ;
- occupant d'une maison de 110 à 150 m^2 ;
- propriétaire du logement depuis plus de 10 ans.

À l'inverse, les habitants les moins concernés par les sessions de concertation « BIMBY » sont :

- issu d'un foyer d'une seule personne ;
- âgés de moins de 30 ans ;
- propriétaire d'une petite parcelle en lotissement ;
- occupant d'une maison de moins de 70 m^2 ;
- occupant du logement depuis moins de 10 ans.

La faible proportion de propriétaires de moins de 30 ans dans la population française explique facilement leur sous-représentation aux ateliers BIMBY, et ce d'autant plus qu'en venant d'acquérir leur logement, ils sont moins susceptibles de vouloir faire évoluer celui-ci.

En revanche, les propriétaires vivant seuls, qui représentent jusqu'à un tiers des foyers sur certains territoires, pourraient avoir d'importants besoins d'adaptation de leur logement, surtout les plus âgés. Or, ceux-ci sont également peu représentés, probablement du fait de la difficulté à se projeter ou envisager un projet passé un certain âge.

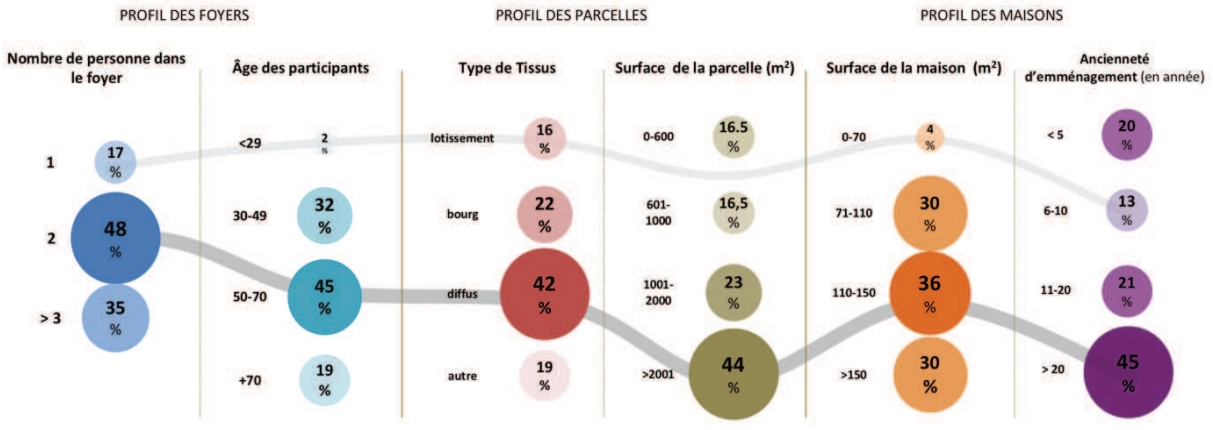


Figure 52 : Taux de participation observé aux entretiens BIMBY selon le profil des habitants et de leur parcelle

Le profil « type » (ménage composé de deux personnes, âgé entre 50 et 70 ans, occupant une maison d'une surface comprise entre 110 et 150 m^2, depuis plus de vingt ans sur une parcelle de plus de 2000m^2, en tissu diffus) ne reprensente que 3% des participants.

2.1.1.3. Qui sont les ménages qui ne participent pas aux entretiens ?

Interrogés sur leur posture de départ, 8 % des ménages venus aux entretiens déclarent être arrivés dans un état d'esprit « sceptique » ou bien « curieux »[116]. Les 92 % se définissant comme « intéressés », ont saisi l'occasion d'approfondir leur réflexion sur un projet qu'ils ont déjà amorcé ou imaginé. Presqu'aucun habitant ne s'est déclaré « opposé » à la démarche BIMBY engagée par la collectivité.

Ainsi, les participants aux entretiens sont, pour la plupart, des ménages *avertis*, au sens où ils ont conscience des problématiques qui touchent à leur patrimoine, et des ressources que celui-ci représente. Ils ont pour projet d'intervenir sur leur parcelle (ou sur celle d'un proche : parent, enfant, *etc*.) à court, moyen ou long terme.

L'absence des autres ménages propriétaires aux entretiens ne signifie pas que ceux-ci n'ont ou n'auront pas de projet d'évolution de leur habitat. Différentes hypothèses nous permettent d'expliquer ce taux élevé d' « absentéisme » :

- une partie des ménages a un projet mais est dans l'incapacité de venir aux entretiens (problème d'emploi du temps, ou difficultés de mobilité) ;
- certains *s'autocensurent* : ces ménages pensent qu'aucun projet n'est réalisable chez eux, que le prix des travaux sera trop élevé pour envisager une construction, qu'ils sont trop âgés pour se lancer dans un projet, que c'est à leurs enfants de s'en occuper, *etc.* ;
- la plupart des absents n'ont pas de projet dans l'immédiat.

Plusieurs pistes permettraient d'augmenter le taux de participation aux entretiens BIMBY :

- L'organisation d'une permanence pendant un mois (comme lors des enquêtes publiques), ce qui permettrait de diversifier les jours et les plages horaires disponibles pour convenir à tous les emplois du temps ;
- La tenue d'entretiens à domicile pour les ménages rencontrant des difficultés à se déplacer ;
- L'implication des élus pour sensibiliser les ménages absents des réunions publiques et qui pourraient être concernées ;
- La tenue régulière de sessions de concertation, afin que des ménages n'ayant pas de projet à un instant t puissent bénéficier d'un conseil plus tard, lorsqu'une idée aura émergé

[116] La question posée par l'architecte en fin d'entretien était la suivante : « Avant de vous rendre à l'entretien, étiez-vous plutôt (1) intéressés (vous aviez déjà un projet), (2) curieux (vous attendiez de voir si l'architecte pouvait vous apporter des conseils), (3) sceptique (vous n'imaginiez pas que la configuration de votre terrain soit propice pour envisager un projet), (4) opposé à la démarche ? »

La question porte également sur l'intégration des habitants non participants (très vieux très jeunes, et non propriétaires), et les bénéficiaires potentiels de terrains et de lots à bâtir BIMBY, qui par définition n'habitent pas tous la commune

Intensifier la communication, multiplier les sessions de concertation et recevoir un plus grand nombre d'habitants augmenteraientt nécessairement le coût d'une démarche BIMBY, ce qui suppose de concevoir une véritable politique publique de la densification douce sur un temps long.

Notre analyse va à présent se recentrer sur les habitants venus aux sessions de concertation. L'enjeu est de comprendre le lien entre les « profils » des habitants, les types de projets envisagés et la typo-morphologie des parcelles concernées.

2.1.1.4. Identification des projets de type « BIMBY »

Les 1 760 participants aux sessions de concertation BIMBY ont exprimé des intentions sur leur parcelle. Pour les besoins de l'analyse, nous serons amenés à classer leurs projets de différentes manières (figure 53) :

- Par type de projet : producteur ou non de nouveau logement ;
- Par type de parcelle : bâtie ou non bâtie ;
- Par nombre de logements créés.

Un projet est dit « BIMBY » lorsqu'il :

- Est envisagé sur une parcelle bâtie et d'une surface inférieure à 10 000 m^2 ;
- Permettrait de générer entre un et quatre logements ou locaux d'activité.

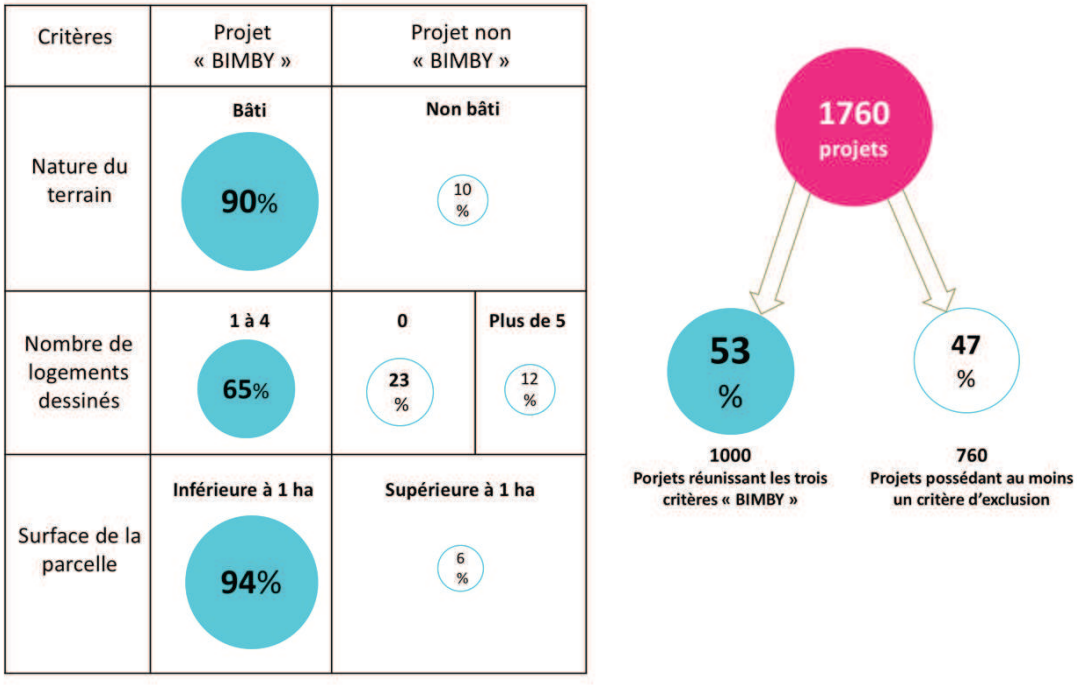


Figure 53 : Classement des résultats des 1 760 entretiens selon les critères de la distinction projet BIMBY / projet non-BIMBY

Ainsi, on observe que la majorité des projets imaginés par les participants répond aux critères de la densification douce, sans étalement urbain.

Les projets qui sont étudiés avec le propriétaire mais non comptabilisés en projets BIMBY sont les projets :

- d'extension et de rénovation, sans création de nouveau logement ;
- de création de plus de 4 nouveaux logements (qui s'apparentent davantage à la procédure du lotissement ou de l'opération d'aménagement) ;
- de création de logement sur parcelle non bâtie (il s'agit alors d'extension urbaine ou de renouvellement urbain par remplissage des « dents creuses ») ;
- de création de logement sur parcelle d'une surface supérieure à 10 000 m^2 (au-delà de ce seuil d'un hectare, il s'agit le plus souvent de parcelles situées en zone agricole et/ou naturelle, qui n'ont donc pas vocation à être urbanisées.)

2.1.2. Qui sont les porteurs de projets BIMBY ?

Sur les 1 760 participants, 1 000 ont esquissé des projets BIMBY, selon les critères précités. Les porteurs d'un projet BIMBY, seront désignés par l'abréviation « PdP ».

→ le graphique ci-dessous (figure 54) présente le taux de projets BIMBY en fonction de la croissance démographique du territoire d'étude sur la période 2007-2013. Le diamètre des cercles est proportionnel au taux de participation aux entretiens. Ce graphique questionne donc l'impact de la croissance démographique sur l'apparition de projets BIMBY.

L'existence d'une pression démographique et foncière sur le territoire conditionne en partie l'adhésion des habitants au projet de densification douce. Ainsi, dans les territoires Vendéens et Bretons, dont la croissance annuelle moyenne est supérieure à 1,5 %, le taux de projets BIMBY dans la part totale des entretiens est conséquent (supérieur à 50 %).

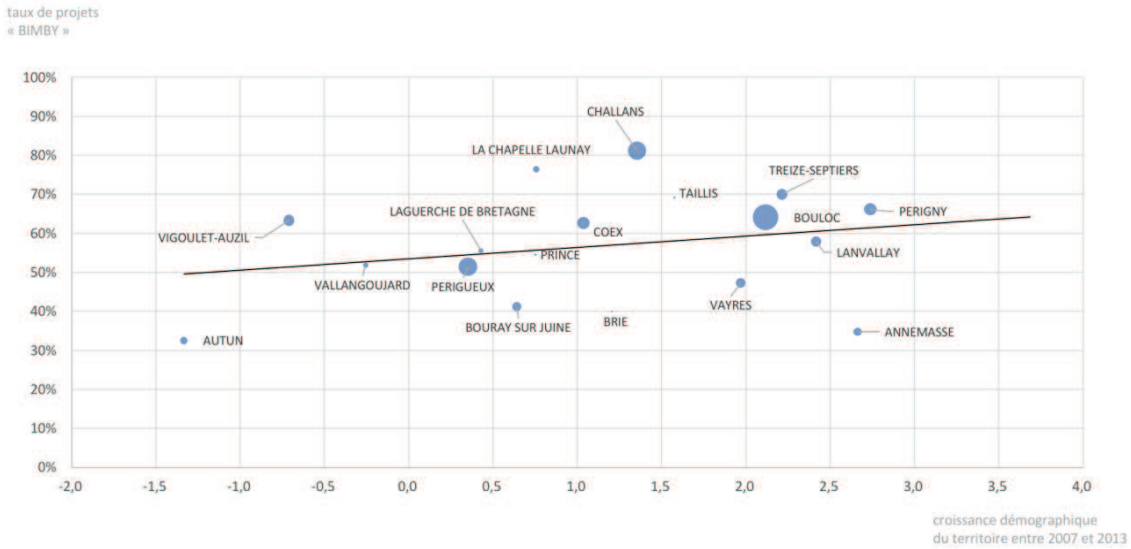


Figure 54 : Taux de projets BIMBY en fonction de la croissance démographique du territoire. (Ces chiffres excluent les intercommunalités qui regroupent des communes très hétéroclites.)

Toutefois, certains territoires confrontés à des croissances démographiques faibles, voire nulles ou même négatives, affichent un taux de projets BIMBY relativement élevé. Ceci peut s'expliquer de plusieurs manières :

- un cadre réglementaire souple, qui facilite l'apparition de ce type de projets (ainsi, à l'inverse, la commune de Vigoulet-Auzil a totalement figé l'évolution de ses tissus pavillonnaires en imposant pendant de nombreuses années un minimum parcellaire conséquent) ;
- une rareté foncière : par exemple, à Périgueux où le foncier est rare, la création de logements ne peut se faire que *via* des projets BIMBY ;
- une *culture locale* de la construction et de la densité : les représentations de celles-ci varient en effet fortement d'un territoire à un autre ;
- l'inadaptation des logements actuels (à Périgueux notamment)

Nous émettons également l'hypothèse que le prix des terrains à bâtir, qui est un bon indicateur de la pression foncière sur le territoire, joue sur l'émergence de projets BIMBY. Si le taux ne peut être relié directement aux prix du foncier sur une commune, nous verrons en revanche que celui-ci influe sur le type et la destination des projets BIMBY.

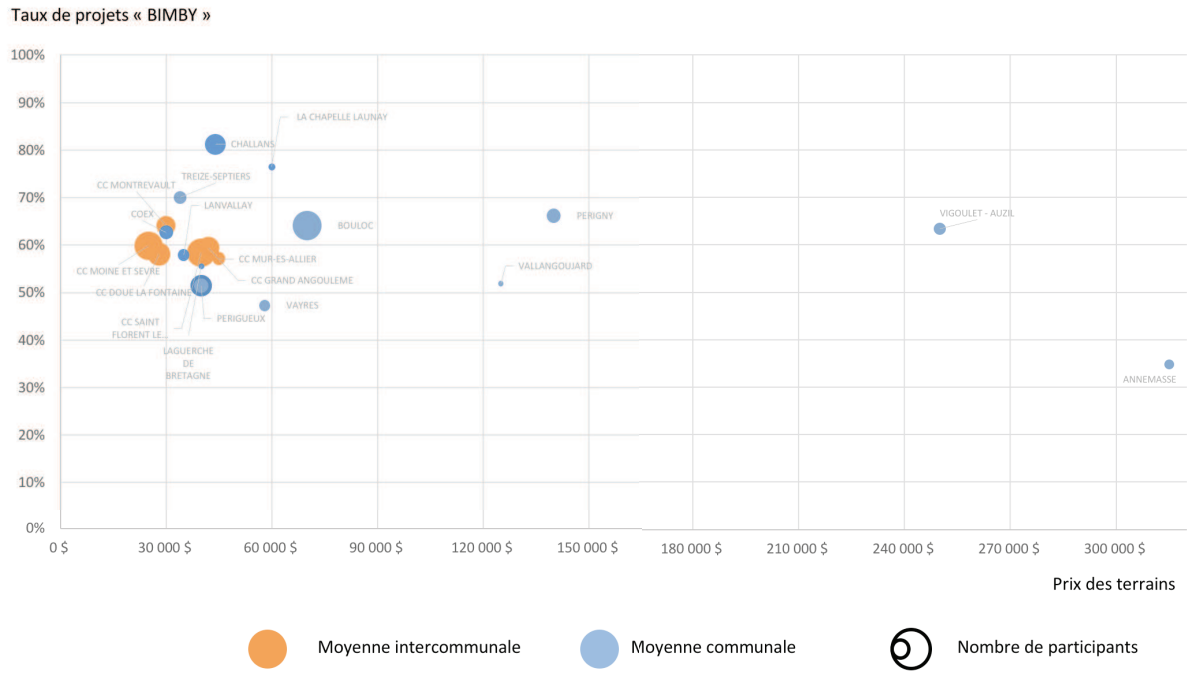


Figure 55 : Taux de projets BIMBY en fonction du prix des terrains à bâtir en vente sur le territoire. Le diamètre des cercles est proportionnel au nombre de participants

D'autres paramètres interviennent dans la disposition des habitants à envisager des projets BIMBY, que nous allons détailler.

2.1.2.1. Composition des foyers : les « petits » ménages plus susceptibles d'envisager un BIMBY

Deux tiers des ménages qui participent aux sessions de concertation sont composés d'une ou deux personnes. Nous les qualifierons de « petits » ménages. Ceux-ci sont plus susceptibles d'envisager un scénario BIMBY que les familles. Les ménages retraités, qu'ils soient en couple ou qu'ils vivent seuls, n'ont souvent plus l'utilité d'un grand terrain et/ou d'un grand logement. De leur côté, les couples avec enfants évoquent plus fréquemment des projets d'extension, de rénovation ou de réaménagement de leur intérieur. Ceux-ci ne rentrent pas dans la catégorie « projets BIMBY ».

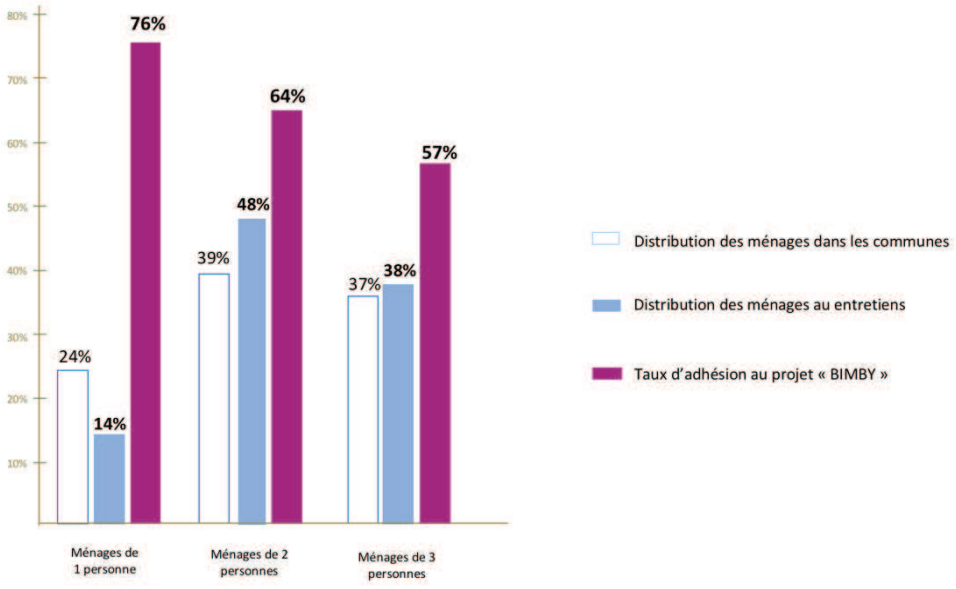


Figure 56 : Pourcentage d'adhésion à l'idée du BIMBY en fonction de la typologie des ménages (Communes étudiées : Bouloc, Coëx, La Chapelle-Launay, Vigoulet-Auzil)

En France, les ménages composés d'une personne représentent 35 % de la population, et 25 % d'entre eux (soit 2,6 millions de Français) vivent dans une maison de quatre pièces et plus (cf. figure 14, p. 42). Pourquoi ne sont-ils pas plus représentés lors des sessions de participation, alors qu'une grande maison n'est *a priori* pas adaptée aux besoins d'une personne seule ? Nous pouvons postuler qu'une partie de ces ménages soient isolée : souvent des séniors rencontrant des difficultés pour se déplacer, et qui n'anticipent peut-être pas l'adaptation de leur habitat.

2.1.2.2. Âge des participants : les 50-69 ans sont les plus représentés

a) Les 70 ans et plus

Le graphique de la figure 57 ci-après confirme nos observations précédentes : les personnes âgées 70 ans et plus sont peu présentes lors des entretiens (20 % des participants). Notons qu'à Coex par exemple, 20% des maisons individuelles sont occupées par des ménages de plus de 70 ans, tandis qu'ils ne représentent que 15% des participants aux entretiens BIMBY. Lorsqu'ils se déplacent aux entretiens, les propriétaires âgés de plus de 70 ans, sont nombreux à envisager des projets BIMBY. Cette population paraît être la plus à même de faire évoluer sa parcelle bâtie en générant la production de nouveaux logements.

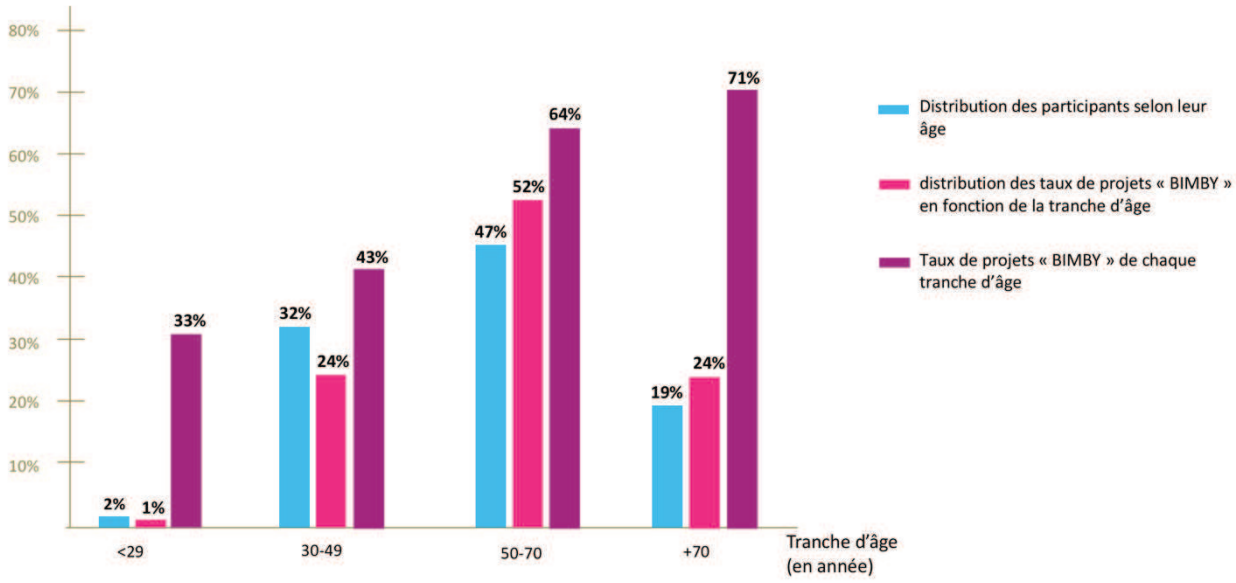


Figure 57 : Répartition des participants aux entretiens BIMBY selon leur âge, répartition des porteurs de projets BIMBY selon leur âge, et taux de projets BIMBY selon l'âge des participants.

b) Les 50 – 69 ans

Le parc de logements susceptibles d'évoluer appartient majoritairement à une population de plus de 50 ans, qui appartiennent à la génération des « *baby-boomers* » (nés entre 1946 et 1964, soit de 53 à 71 ans). Ceci s'explique en partie par les réglementations urbaines en vigueur à l'époque où ces ménages ont acquis leurs terrains à bâtir. En effet, certaines communes ont longtemps imposé des minima parcellaires aux habitants qui souhaitaient faire bâtir une maison. La promulgation de la loi ALUR marque un coup d'arrêt à ces pratiques.

Les *baby-boomers* sont donc fortemennt représentés parmi les propriétaires de parcelles bâties au potentiel de constructibilité encore important, du fait des politiques d'aménagement de la seconde moitié du XX^{e} siècle. Ce sont d'ailleurs les PdP les plus représentés. Plus des deux tiers d'entre eux font dessiner à l'architecte des projets BIMBY sur leur terrain. Ce sont donc surtout les propriétaires de plus de 50 ans qui participent à l'évolution des villes que nous avons étudiées. Les entretiens préciseront les projets portés par ce segment de la population. Mais nous observons à ce stade que les plus de 50 ans ont de véritables besoins en termes d'évolution de leur habitat.

c) Les jeunes ménages de moins de 49 ans

34 % des participants ont 49 ans et moins. Plus l'âge diminue, et moins la proportion de propriétaires est élevée. Étant donné que seuls les propriétaires de maisons individuelles sont invités à rencontrer un architecte, la part de jeunes ménages est relativement faible. Par ailleurs, la tranche d'âge 30 – 49 ans

étant principalement constituée de familles avec enfants, cette population est également moins représentée car plus occupée avec des projets de type extension, réaménagement…

Signalons toutefois que plusieurs entretiens se sont déroulés en présence de propriétaires accompagnés de leurs enfants, qui souhaitaient faire bâtir sur le terrain familial et donc accéder à la propriété par ce biais.

2.1.2.3. Typologie des parcelles bâties

a) Par types de tissus

Les densités propres à chaque type de tissus, et la configuration des parcelles bâties influent sur les taux de participation et la proportion des projets BIMBY observés sur chaque territoire. Plusieurs observations peuvent être faites :

- Les projets BIMBY sont peu nombreux en lotissement. La configuration particulière des parcelles, avec des maisons implantées au milieu du terrain (retraits de trois ou cinq mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques, imposés au moment de la construction par le règlement d'urbanisme ou de lotissement) ne facilite pas la construction d'un nouveau logement, même lorsque la surface est importante.
- Malgré la densité des centres, des projets BIMBY émergent sur ces parcelles bâties. Ils sont moins importants en proportion que dans d'autres types de tissus, mais tout de même plus important que ce que leur densité laisserait imaginer ;
- Les parcelles de tissus diffus sont les plus nombreuses à susciter des projets. La moitié des participants aux entretiens habite dans ce type de tissus, et les deux tiers d'entre eux ont envisagé un projet BIMBY.
- Les habitants des hameaux et des écarts (regroupés sous la catégorie de tissu « autre ») représentent presque un cinquième des participants, et les deux tiers d'entre eux envisagent un projet BIMBY. La surface de ces parcelles est en général très importante. Néanmoins, peu d'entre elles sont ou resteront constructibles.

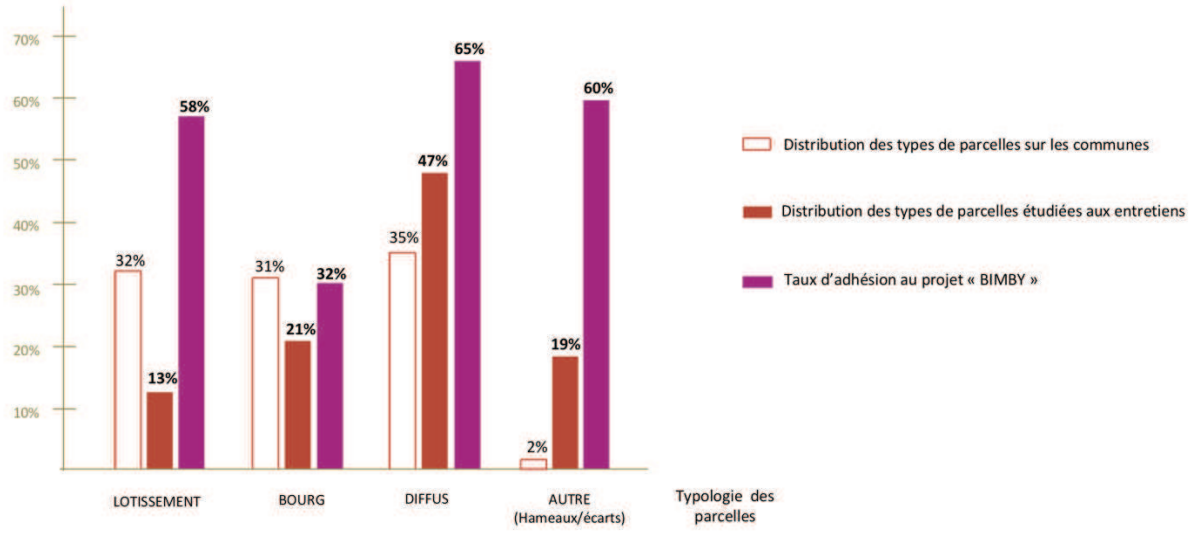


Figure 58 : Part des parcelles bâties en fonction des types de tissus, représentation de ces parcelles aux entretiens et part des propriétaires ayant envisagé un projet BIMBY (Communes étudiées : Bouloc, Bouray-sur-Juine, Challans, Coëx, La Chapelle Launay, Lanvallay, Périgny, Périgueux, Treize-Septiers, Vallangoujard, Vayres, Vigoulet-Auzil.)

b) Par surface du terrain

L'observation des résultats (figure 59) nous montre que :

- la médiane de la surface des parcelles des participants aux entretiens est de 2 000 m^2 ;
- des projets BIMBY existent dans tous les segments, y compris sur les petites parcelles ;

Si le taux de participation aux entretiens et la part de projets BIMBY augmente avec la taille des terrains (les propriétaires des grandes parcelles imaginant plus facilement la construction d'une nouvelle maison sur un grand terrain), ceci ne signifie pas que les petits terrains sont exclus de la réflexion. Ce point est important car les grandes parcelles bâties (plus de 2000 m^2), déjà peu nombreuses, n'augmentera pas du fait des politiques publiques d'encouragement à la densification.

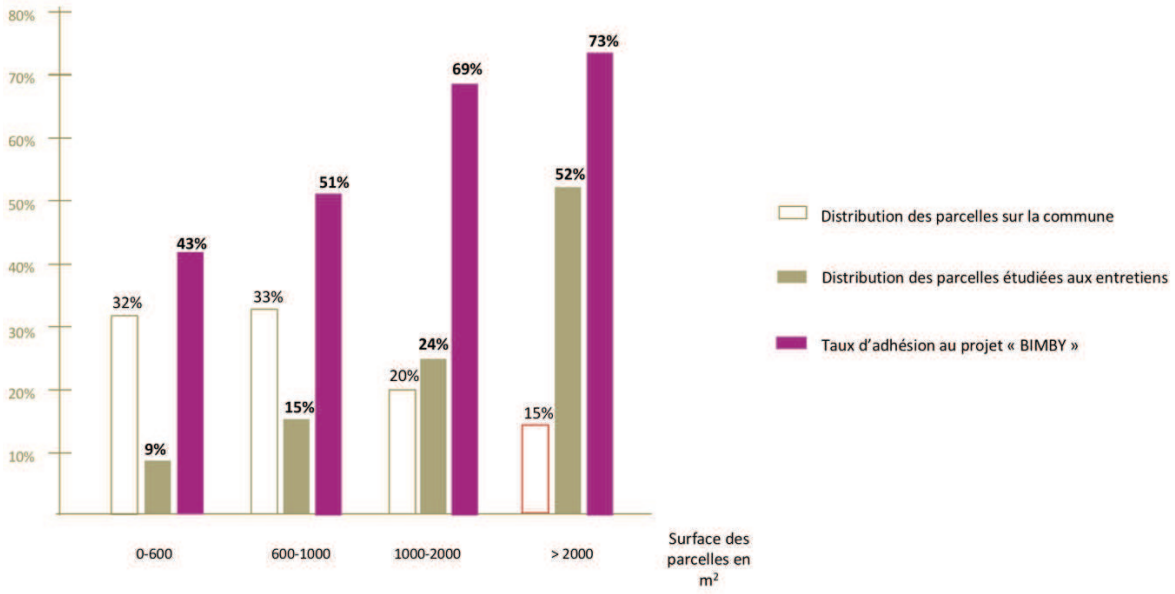


Figure 59 : Répartition des parcelles selon la surface du terrain, et mise en regard de celles-ci avec les surfaces des parcelles étudiées en entretiens. Taux d'adhésion au projet « BIMBY » en fonction de la surface des parcelles étudiées. (Communes étudiées : Bouloc, Coëx, Challans, La Chapelle Launay, Lanvallay, Périgny, Treize-Septiers.)

Alors que les parcelles de moins de 600 m^2 représentent 30 % du total des parcelles bâties de l'ensemble des communes étudiées, dans certains territoires comme à Périgny (première couronne de La Rochelle), elles représentent jusqu'à 60 % des parcelles bâties.

Tous les habitants sont susceptibles de vouloir faire évoluer leur bien, quelle que soient la zone du PLU dans laquelle ils résident, et quelle que soit la taille de leur parcelle ou de leur logement. L'expérience de 1 760 entretiens BIMBY montre que ce qui motive un ménage à vouloir faire évoluer son habitat n'est pas la surface ou l'emplacement de son terrain, mais bien l'évolution de son mode de vie. La taille de la parcelle n'est qu'un facteur secondaire dans la décision de diviser sa parcelle ou de construire un nouveau logement sur son terrain. Par exemple, un ménage qui occupe une parcelle de 200 m^2 peut envisager de vendre une partie de son terrain ou de faire construire une nouvelle maison dessus, tandis qu'un ménage confortablement installé sur un terrain de 2 000 m^2 peut souhaiter conserver l'ensemble de son bien.

2.1.3. Typologie des projets BIMBY

Plus d'un participant sur deux a imaginé un projet BIMBY. Ceux-ci peuvent être regroupés en quatre grandes catégories.

2.1.3.1. L'habitant conçoit une extension qui pourra s'autonomiser à l'avenir

27 % des projets consistent à rénover ou étendre le logement existant, en vue d'améliorer le confort de ses résidents. 7,5 % de ces projets pourraient évoluer dans le futur, en vue de constituer un logement indépendant. Cela signifie que les habitants ont imaginé la possibilité, durant l'entretien, que la ou les pièces créées puissent devenir ultérieurement, un logement autonome destiné par exemple à être loué, à héberger un adolescent ou un jeune adulte, ou à accueillir un parent en perte d'autonomie.

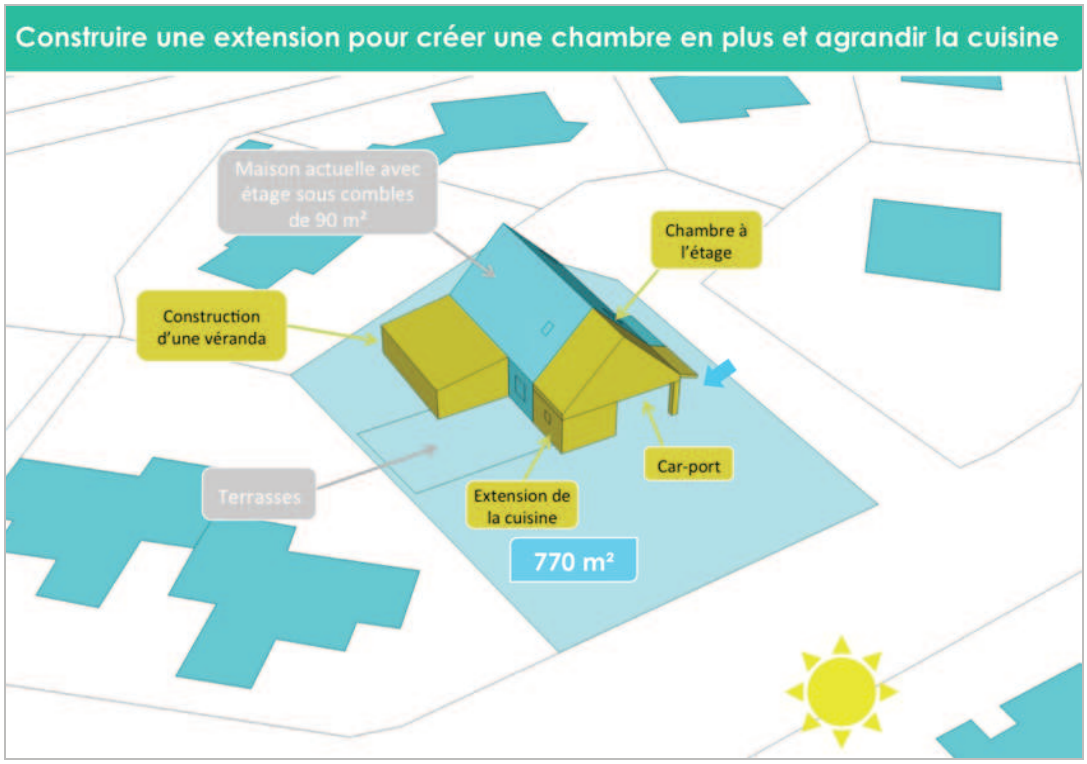


Figure 60 : Entretien avec Monsieur et Madame L. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015).

Monsieur et Madame L. ont deux enfants et vivent depuis quelques années dans une maison de 90 m^2. Les enfants grandissant, l'intérieur du logement semble de plus en plus étroit : pour les enfants qui partagent une chambre, et pour le couple qui profite peu des espaces communs « transformés en salle de jeu ». Les parents souhaitent construire une véranda à l'ouest de la maison, qui rendra la terrasse plus intime, agrandir la cuisine et créer au-dessus de cette extension une chambre supplémentaire destinée au plus grand des enfants. Ils sont néanmoins conscients que ces nouvelles constructions ne serviront que quelques années, en attendant que les enfants prennent leur indépendance. C'est pourquoi ils insistent sur le fait que l'extension de la cuisine et celle de la chambre au-dessus puissent devenir indépendantes dans le futur. Ils songent à détacher à l'avenir un petit logement de type T1 qu'ils loueront de façon saisonnière, pour profiter ainsi d'un revenu complémentaire lorsqu'ils seront à la retraite.

L'intérêt de ce scénario réside dans :

- L'anticipation par le couple de l'adaptation de son habitat ;
- La réflexion sur la création d'un logement à moyen terme, sans modification de l'enveloppe bâtie.

Ici, le rôle de l'architecte est de diffuser l'idée que l'habitat est évolutif et peut s'adapter tout au long de la vie de ses usagers. L'extension est un cas typique de l'adaptation de l'habitat à l'évolution de la structure familiale mais celle-ci est temporaire : à terme, le logement sera trop grand pour le couple dont les enfants auront quitté le foyer. En pensant à cette situation en amont, le porteur de projet et l'architecte conçoivent l'extension comme un module qui pourra devenir autonome lorsque ce sera pertinent.

2.1.3.2. L'habitant divise sa parcelle pour la vendre

a) Une mise en œuvre rapide

Les projets de division parcellaire concernent les participants qui songent à découper leur terrain afin d'en dégager un ou plusieurs lots à bâtir :

- Soit par une procédure administrative avec le dépôt d'une déclaration préalable de division (DP) ou d'un permis d'aménager (PA) en mairie, et le bornage de la parcelle par un géomètre.
- Soit par une « division d'usage », ce qui signifie que différents ménages résident sur la même parcelle, et jouissent d'une partie du terrain qui leur est attribuée de manière exclusive. La séparation des espaces peuvent être matérialisées par l'installation de clôtures par exemple. Cette situation concerne surtout les scénarios de cession d'un terrain à un enfant afin qu'il y fasse bâtir sa maison ; dans ce cas, comme il n'y a pas vente du terrain, la division administrative n'est pas nécessaire.

Les projets de division parcellaire (qui ne nécessitent donc pas de permis d'aménager) sont les projets BIMBY les plus simples à réaliser pour le propriétaire car les démarches administratives sont simples :

- dépôt d'une déclaration préalable (DP) à la mairie ;
- réalisation du bornage par un géomètre après validation de la DP ;
- annonce de la vente d'un terrain à bâtir (*via* une agence ou non) ;
- vente du terrain au propriétaire avec acte notarié.

La relative simplicité de ces démarches entraîne une multiplication des projets de division par simple DP. En revanche, lorsque la division entraîne la création de plusieurs lots à bâtir desservis par une voie d'accès commun (figure 61, scénario de droite), elle nécessite l'accord d'un permis d'aménager (PA) par la collectivité. Une telle demande requiert des documents plus détaillés, implique des délais d'instruction plus longs (trois mois) que ceux attribués aux DP (un mois) et des coûts supplémentaires engendrés par la viabilisation des lots. Le PA a tendance à effrayer les participants qui optent, lorsque

la morphologie de la parcelle le permet, pour des projets de division parcellaire où les terrains sont desservis par des accès individuels (figure 61, scénario de gauche).

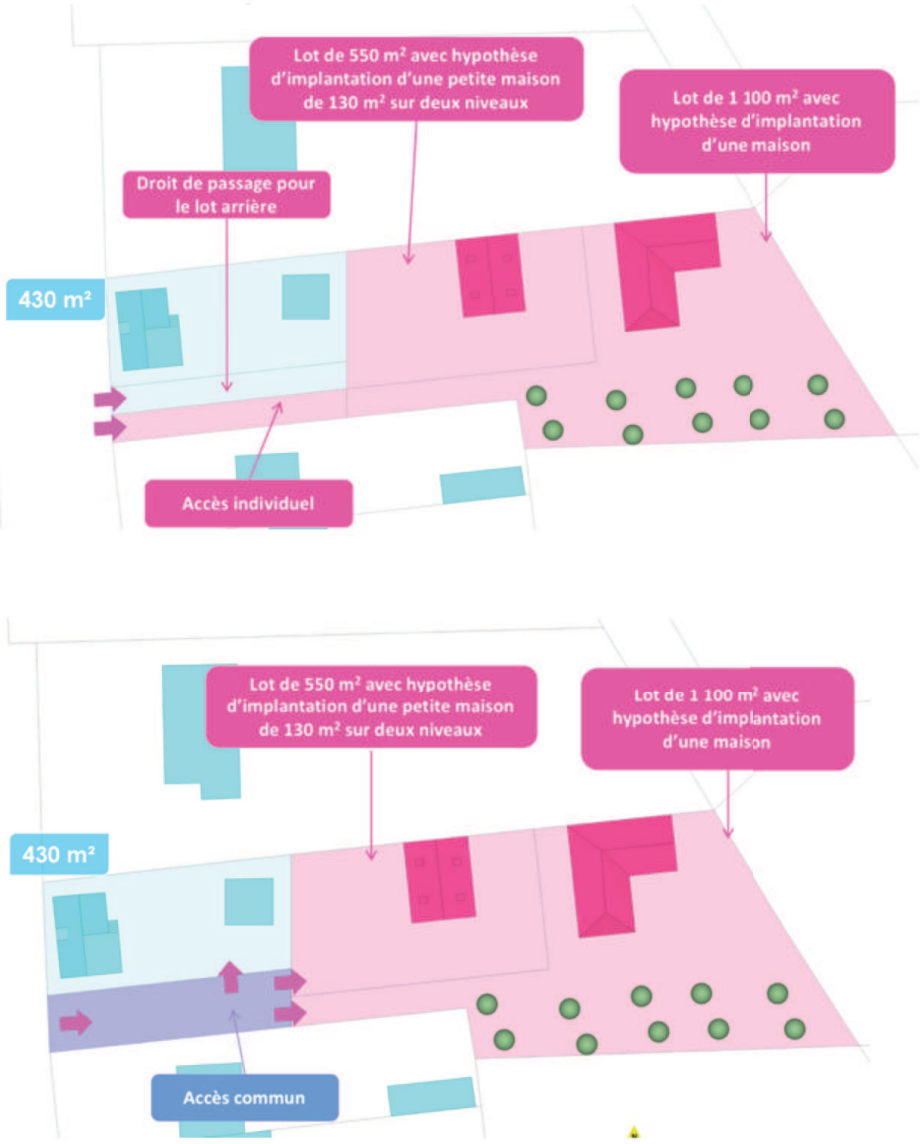


Figure 61 : Les deux scénarios imaginés avec Monsieur et Madame P. (Challans, 2014) Dans la première hypothèse (image du haut), les lots créés ont chacun un accès individuel : une DP est alors suffisante. La seconde (image du bas) nécessite l'obtention d'un PA car la voie centrale dessert les deux lots situés à l'arrière de la maison existante.

Pour des raisons d'optimisation des coûts, mais aussi d'intégration esthétique et fonctionnelle des nouvelles constructions, les acteurs de l'aménagement préconisent généralement de mutualiser les accès pour desservir les lots à bâtir, plutôt que de multiplier les impasses ne desservant qu'un seul lot. Il n'est toutefois pas toujours évident pour les ménages de s'entendre sur la création et l'entretien d'un accès commun.

Précisons à ce stade que :

- le participant sera **le maître d'ouvrage de la division parcellaire**. Il en déterminera la forme, et y apposera des servitudes s'il le souhaite.
- l'acquéreur du lot à bâtir sera **le maître d'ouvrage de la nouvelle construction**.

Il y a ainsi un enjeu important à accompagner les PdP de divisions multiples, susceptibles de multiplier les accès individuels et donc les impasses pour des raisons de simplicité (et non d'esthétisme, ni de rationalisation de l'utilisation de l'espace). En effet, le PLU seul ne peut réguler la multiplication des « divisions simples ». Or, élus et riverains sont unanimes : la densification, même douce, est *subie* lorsque le phénomène n'est pas régulé (trop rapide et mal intégré à l'environnement existant).

b) Les projets BIMBY, une majorité de micro-projets

Dans l'échantillon étudié, les projets de division parcellaire produiraient en moyenne 1,7 logement. Parmi ceux-ci, ce que nous appelons les « micro-projets » sont majoritaires (83 % de projets de création d'un ou deux lots à bâtir), ce qui conforte l'idée selon laquelle le cadre de vie peut évoluer sans changement radical. À l'inverse, les projets de division impliquant la création de trois ou quatre lots à bâtir modifient plus significativement le cadre de vie initial. Ces PdP ont généralement des besoins financiers importants qui les incitent à multiplier les créations de lots à bâtir. Ils représentent 17 % des projets de division. Rappelons que 12 % de projets ont été exclus de la dénomination BIMBY car ils prévoyaient la création de 5 logements ou plus.

Nombre de lots à bâtir créés	1 lot	2 lots	3 lots	4 lots
Taux de projets	**55 %**	**28 %**	**12 %**	**5 %**

Contrairement aux filières de la promotion immobilière et de l'aménagement en lotissement, qui nécessitent la production d'un grand nombre de logements pour amortir les frais engagés, les micro-projets peuvent aisément être portés par un particulier qui possède déjà le terrain. Au-delà de deux lots, il est très probable que le ménage soit obligé de déposer un PA et de s'improviser lotisseur. L'habitant devient alors un petit investisseur, et doit réaliser un montage financier pour s'assurer de la viabilité de son projet.

Notons également qu'un ménage peut très bien diviser son terrain en plusieurs temps. Dans l'exemple ci-dessous, les deux divisions parcellaires envisagées ne seraient pas réalisées en même temps.

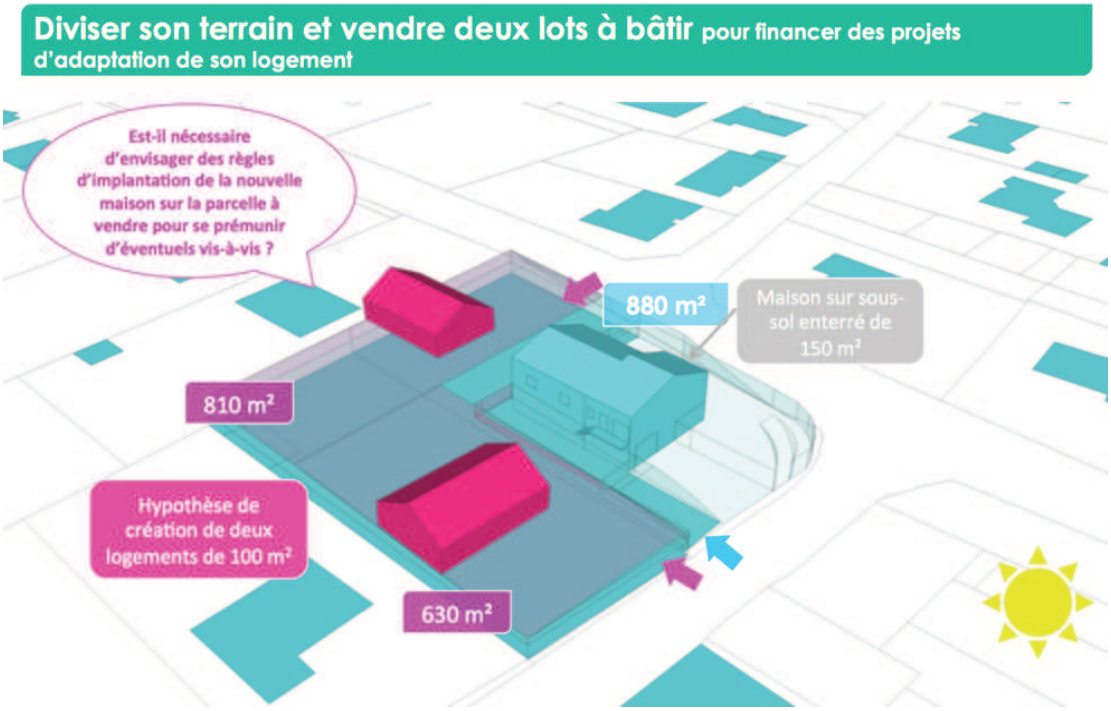


Figure 62 : Entretien avec Monsieur C. (Montrevault Communauté, 2015)

Monsieur C. occupe avec son épouse une maison sur sous-sol semi-enterré. Le couple projette de faire installer un ascenseur, mais le coût des travaux est trop important. La vente d'une partie du terrain comme lot à bâtir apparaît comme le moyen le plus rapide de financer ce projet. De plus, plusieurs voisins ont déjà vendu une partie de leur jardin, et les nouvelles maisons « ne dénotent pas » par rapport aux maisons existantes, selon le ménage. L'architecte pose alors la question de l'implantation d'une seconde maison : quelle serait la partie du terrain la plus à même d'accueillir une nouvelle construction ? La maison existante s'implante à l'angle d'une rue et possède deux accès ; de plus, sa distance par rapport aux limites séparatives permet d'envisager le projet d'un côté ou de l'autre de la maison. Monsieur s'imagine alors diviser et vendre un second lot à bâtir : « Il y a l'ascenseur à installer mais aussi la toiture à isoler. De plus, vu mes soucis de santé, ce ne serait pas plus mal de diminuer la surface du jardin. Mon épouse et moi n'avons plus besoin de tant d'espace. »

Cet exemple nous montre que la vente d'un lot puis d'un deuxième pourra permettre au couple de financer différents projets d'aménagement intérieur sur un temps long.

2.1.3.3. L'habitant construit lui-même un nouveau logement sur sa parcelle

Cette catégorie de projet comprend :

- les constructions neuves sur parcelles bâties ;
- les réhabilitations de locaux non habités (garage, hangar, logement vacant, *etc*.)

Les projets sont réalisés par les participants propriétaires de la parcelle et maîtres d'ouvrage de leur projet d'habitat. Ils déterminent la destination du logement créé.

a) Les étapes du projet

L'unique procédure administrative d'urbanisme est le dépôt d'un permis de construire (PC) en mairie.

Ce type de projet apparaît comme plus complexe à envisager, dans la mesure où il se découpe en plusieurs étapes :

- le financement ;
- le bilan prévisionel ;
- le temps de la conception ;
- la réalisation de plusieurs devis ;
- la constitution du PC par un maître d'œuvre ;
- le dépôt du PC et l'attente de la validation ;
- la réalisation des travaux ;
- la recherche du locataire ou de l'acquéreur.

Toutefois, ce sont des projets qui, d'un point de vue de la forme urbaine, sont très intéressants car ils abordent très en amont les questions d'intégration du bâti dans un cadre urbain et paysager. En décidant de « créer le logement de ses nouveaux voisins », le porteur de projet a un intérêt particulier à considérer avec attention l'implantation et la composition architecturale de la construction pour ne pas impacter négativement son propre cadre de vie.

b) La difficulté technique du projet et le potentiel de densification de la parcelle, motifs de conduite d'un projet de construction sur son propre terrain

Plus le potentiel de densification d'une commune est élevé, et moins les habitants sont enclins à envisager de faire construire eux-mêmes le nouveau logement sur leur parcelle.

La majorité des PdP se dirige spontanément vers le projet le plus facile à réaliser[117]. Ainsi, plus le potentiel de densification de la parcelle (principalement déterminé par la surface du terrain) est élevé, plus les PdP envisagent une division parcellaire, plutôt que de faire construire eux-mêmes le nouveau logement.

[117] Nous avons, pour la première fois, manipulé et déchiffré des données qui n'étaient pas initialement destinées à réaliser des statistiques nationales. Les graphiques nous donnent des informations sur les projets des participants. Nous ne pouvons pas conclure sur des tendances avérées.

Dans les communes où le potentiel de densification est faible, les habitants sont en quelque sorte « sensibilisés » et familiers d'un certain niveau de densité. Les projets de division parcellaire y sont moins fréquents :

- soit parce que le PLU impose trop de contraintes, ce qui laisse peu d'opportunité de construire sur des petites parcelles ;
- soit parce que le PLU est trop permissif, ce qui fait craindre aux habitants en place la construction de maisons à étage, avec un risque de vis-à-vis de détérioration du cadre paysager.

Dans ce cas de figure, le PdP peut être rassuré par le fait de conduire lui-même le projet de construction, et ainsi de ne pas subir la manière dont son quartier va évoluer.

Enfin, les communes en deçà de la courbe de tendance du graphique (figure 63) sont des communes où la pression foncière est moindre, parce que le foncier y est économiquement abordable et/ou abondant. On y observe alors moins de projets BIMBY.

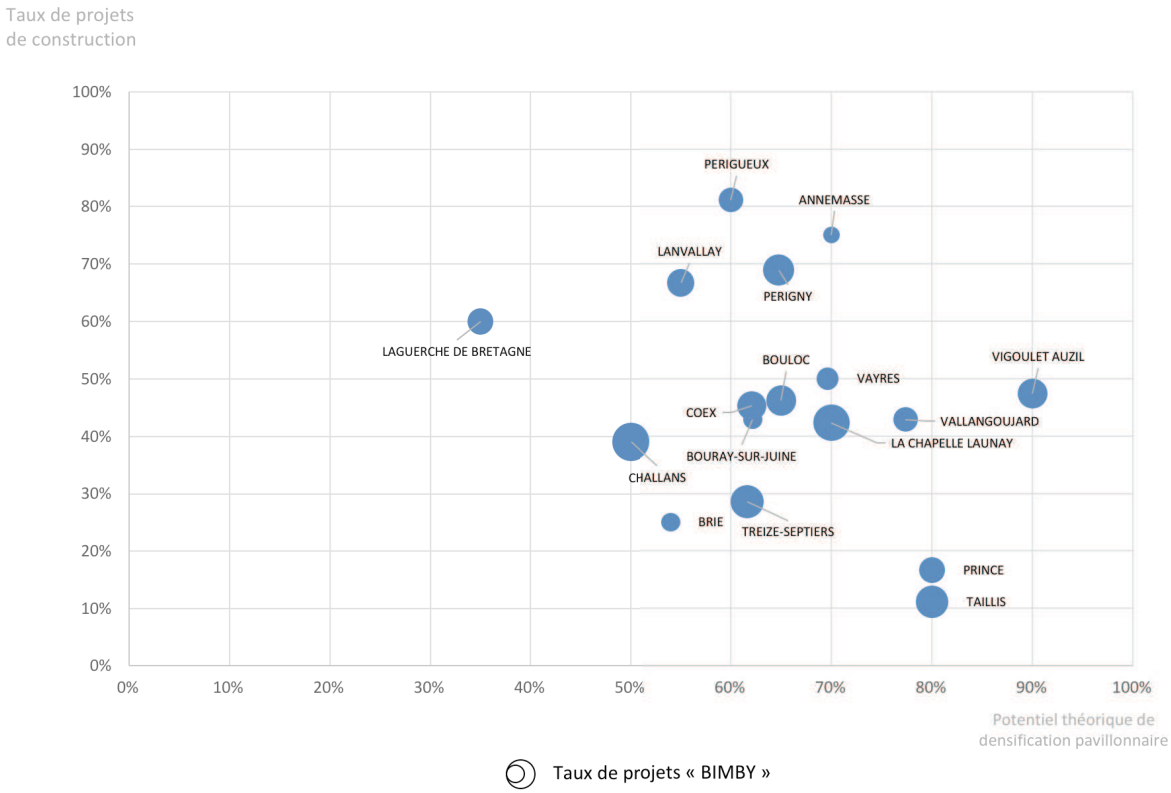


Figure 63 : Taux de projet de construction en fonction du potentiel théorique de densification pavillonnaire observé sur les terrains d'étude. La taille des cercles est proportionnelle au pourcentage de projets BIMBY dessiné par les participants

Plusieurs remarques :

- À Annemasse où le foncier est rare et cher, et les surfaces disponibles faibles, 80 % des projets BIMBY pourraient être réalisés par les propriétaires eux-mêmes, et 40 % seraient destinés à des proches. Il y a bien une recherche de « sécurisation » de l'évolution de l'environnement urbain et paysager. De plus, le PLU très contraignant dans les secteurs pavillonnaires diminue les possibilités de vente d'un lot à bâtir.
- À Périgueux, les terrains sont rares, petits, mais relativement abordables : 83 % des PdP envisagent de construire eux-mêmes le nouveau logement, mais seuls 15 % des BIMBY sont destinés à un proche. Le PLU relativement souple dans certains secteurs pavillonnaires peut effrayer le participant, qui en cas de vente d'un terrain pourrait craindre la construction d'un immeuble de logements collectifs à côté de chez lui.
- À Vigoulet-Auzil, le foncier est très cher et les parcelles sont très grandes. Deux tiers des projets BIMBY sont envisagés sur des parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m^2. Le taux de division y est supérieur au taux de construction (53 % contre 47 %), les projets étant motivés par la réduction de la charge d'entretien que représente le jardin.
- À Treize-Septiers, le foncier est disponible, abordable et les parcelles sont grandes. Deux tiers des BIMBY sont des projets de construction. Les habitants envisagent surtout des projets de division (les trois quarts ont pour objectif de réduire la charge que représente l'entretien du terrain).

Puisque le taux de projet de construction n'est pas directement corrélé au potentiel de densification de la commune, la rencontre entre habitants et architectes permet dans les communes où le marché est tendu d'appréhender la conception architecturale avant que les habitants ne se dirigent vers un maître d'œuvre. Ainsi les questions d'implantation, de vis-à-vis, d'organisation du bâti mais également l'impact sur le voisinage sont abordés dès la conception du projet.

2.1.3.4. L'habitant installe son activité professionnelle sur son terrain

Moins significatifs, mais néanmoins très intéressants, les projets d'installation d'une activité professionnelle sur une parcelle déjà bâtie concernent une trentaine de participants. Ils peuvent prendre la forme de :

- projets d'hébergements touristiques (camping, chambre locative, *etc*.)
- projets d'installation d'une activité libérale ou artisanale ;
- projets de création activité commerciale ;
- projets de bureaux destinés au télétravail.

Bien que peu nombreux, ces projets nous interrogent sur l'émergence d'une mixité fonctionnelle au sein des quartiers pavillonnaires. Dans notre échantillon, ces activités resteraient relativement discrètes car peu visibles depuis la rue. L'accueil du public serait limité, l'impact sur la structure du quartier faible voire inexistant, et aucune centralité ne pourrait se structurer autour.

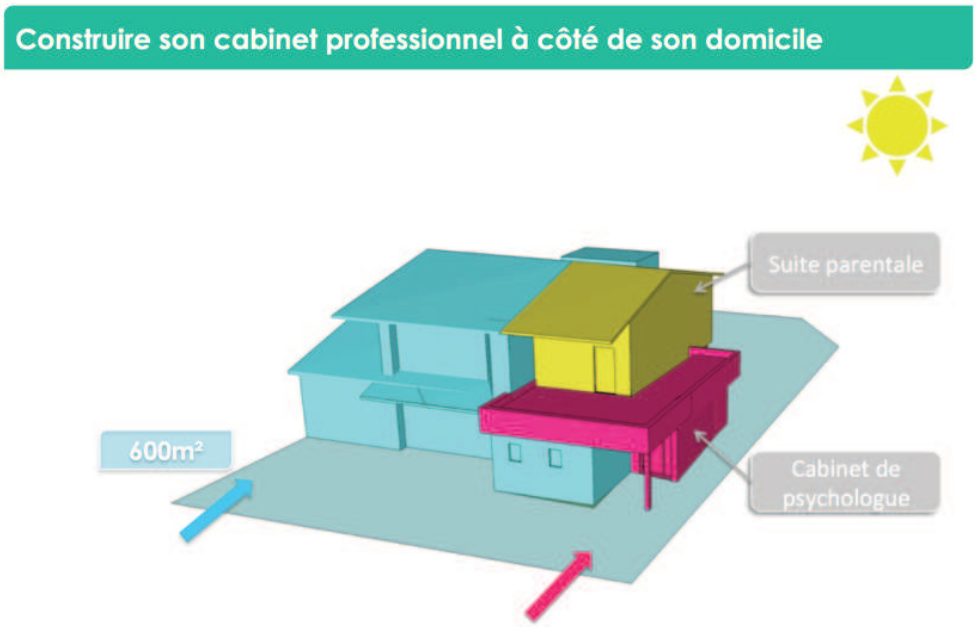


Figure 64 : Entretien avec Monsieur F. (Périgny, 2013).

Par exemple, Monsieur F., psychologue, souhaite effectuer des travaux d'extension de son logement pour y installer son cabinet de psychologie avec un accès indépendant, et aménager une chambre parentale à l'étage. Dans cette situation, la création d'une activité dans le quartier passera inaperçue. La question du stationnement devra être anticipée pour ne pas créer de problèmes.

Le développement d'activités professionnelles dans les tissus pavillonnaires n'a pas été envisagé initialement par les pilotes du projet de recherche ANR-BIMBY, ni par l'équipe du Laboratoire *InVivo*. C'est pourtant une demande réelle qui a pu être observée sur le terrain, et une véritable opportunité d'intégrer de la mixité fonctionnelle au sein de tissus d'habitat.

La démarche BIMBY pourrait tout à fait faire émerger des projets visant l'implantation d'activités professionnelles compatibles avec le tissu résidentiel. Ainsi, un des principes de la ville durable, la mixité, pourrait trouver sa place au sein des tissus pavillonnaires. Bien évidemment, comme le souligne Éric Charmes « …ajouter une maison à des maisons ne saurait suffire à faire la ville. La densité n'est qu'une qualification des formes urbaines parmi d'autres, largement prédéterminée par une autre variable autrement plus structurante, la centralité »[118]. Le regroupement de services et d'activités pourrait alors contribuer à faire émerger de nouvelles centralités.

[118] CHARMES, E., (2014). « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *Urbanisme,* n°2, novembre - décembre 2014, p. 25-25

2.1.3.5. Synthèse de l'analyse des 1 000 entretiens avec des porteurs de projet BIMBY

1 000 participants (53 % de l'ensemble du total des participants) envisagent un ou plusieurs projets BIMBY. Ces participants ont imaginé et fait dessiner 1 480 nouveaux logements, soit au travers de projets de construction, soit au travers de projets de division. Ceci représente une moyenne de 1,5 logement par projet (figure 65 ci-dessous).

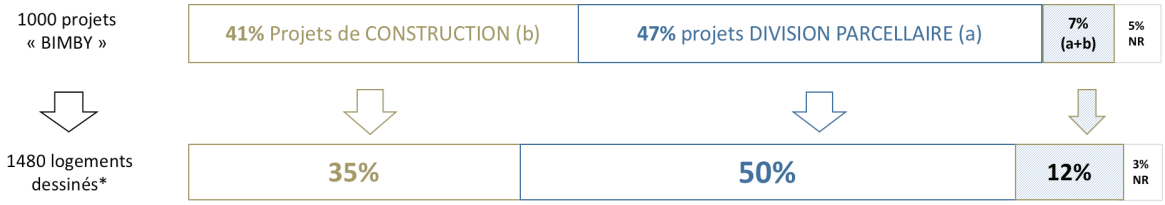


Figure 65 : Répartition des projets BIMBY selon la procédure envisagée (division ou construction). 7% comportent ces deux types de procédures. La proportion de projets BIMBY est calculée sur la base des 1 480 logements imaginés.

Ainsi :

- les projets de division parcellaire sont plus nombreux que les projets de construction par le propriétaire actuel ;
- les projets de division parcellaire pourraient produire davantage de logements que les projets de construction ;

Il manque tout de même un acteur, qui ne participe pas aux ateliers : l'acquereur constructeur qui conditionne la production finale de l'offre.

2.1.4. De nouveaux logements pour qui ?

Le flux existant de construction de logements neufs sur parcelle déjà bâtie peut être évalué grâce au recensement des PC délivrés par la collectivité sur une période donnée.

En revanche, les communes sont rarement en mesure de connaître les projets de réhabilitation aboutissant à la création de nouveaux logements, car ceux-ci ne nécessitent pas d'autorisation particulière pour être menés à bien.

Par ailleurs, quelle que soit le projet considéré, il est impossible de connaître les raisons qui motivent le PdP, ni la destination du projet en question.

2.1.4.1. Une connaissance empirique du phénomène BIMBY

Nous savons que des habitants réalisent des projets de construction ou de division sur leurs parcelles bâties, car ces projets s'incarnent dans des formes urbaines et architecturales souvent facilement identifiables. Il est en revanche difficile de quantifier et qualifier ce phénomène plus précisément.

Bruno Sabatier et Isabelle Fordin ont étudié *a posteriori* les projets de vie des habitants qui ont entrepris un projet apparenté à un BIMBY. Les travaux du laboratoire *InVivo* permettent également d'étudier les trajectoires des ménages ayant réalisé un BIMBY. Ils font ressortir à la fois la singularité de chaque situation, et la répétition d'un certain nombre de scénarios.

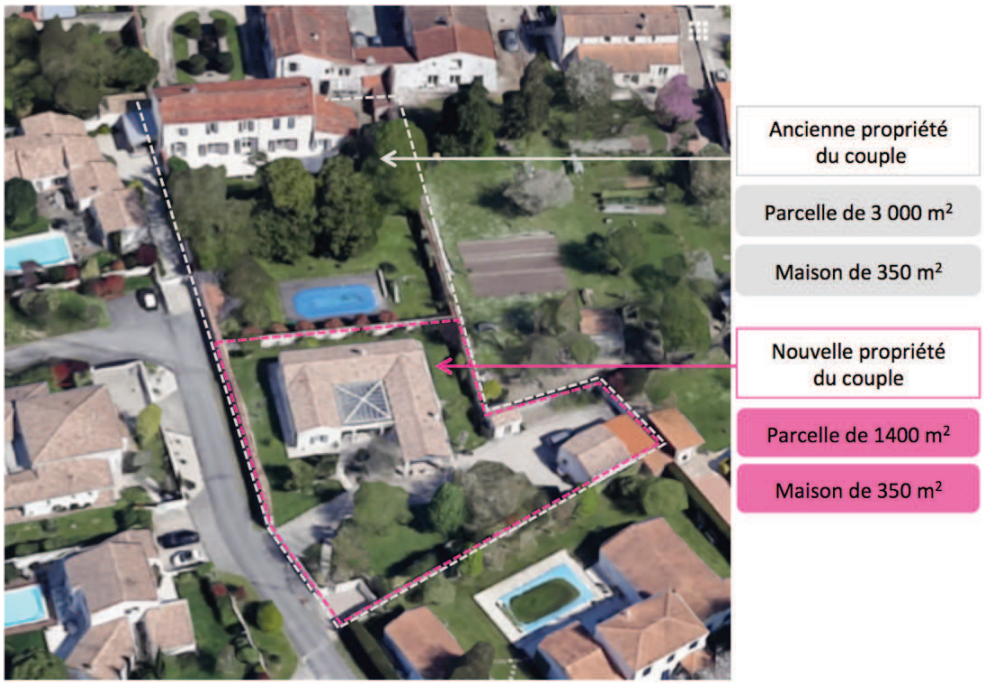


Figure 66 : Entretien avec Monsieur et Madame R. (Périgny, 2013). (© google map)

Exemple 1 : À Périgny (Charente Maritime), Monsieur et Madame R. sont reçus aux entretiens car ils souhaitent étudier la construction d'une maison pour un de leurs enfants. Dès le début de l'entretien, le ménage explique avoir fait construire une nouvelle maison de plain-pied grâce à la vente de l'ancienne. La construction de cette nouvelle habitation a entièrement été financée par la vente de l'ancien logement (d'une surface de 350 m^2, et donc devenu trop grand pour un ménage de deux personnes). L'augmentation rapide des prix du foncier sur la commune leur avait permis de déposer une DP à la mairie, de vendre leur maison, de louer un appartement en ville et de stocker leurs affaires dans un garde-meuble, de lancer et suivre la construction de la nouvelle maison et enfin d'y aménager. Entre le lancement du projet global et l'emménagement du couple dans la nouvelle maison, seulement huit mois se sont écoulés.

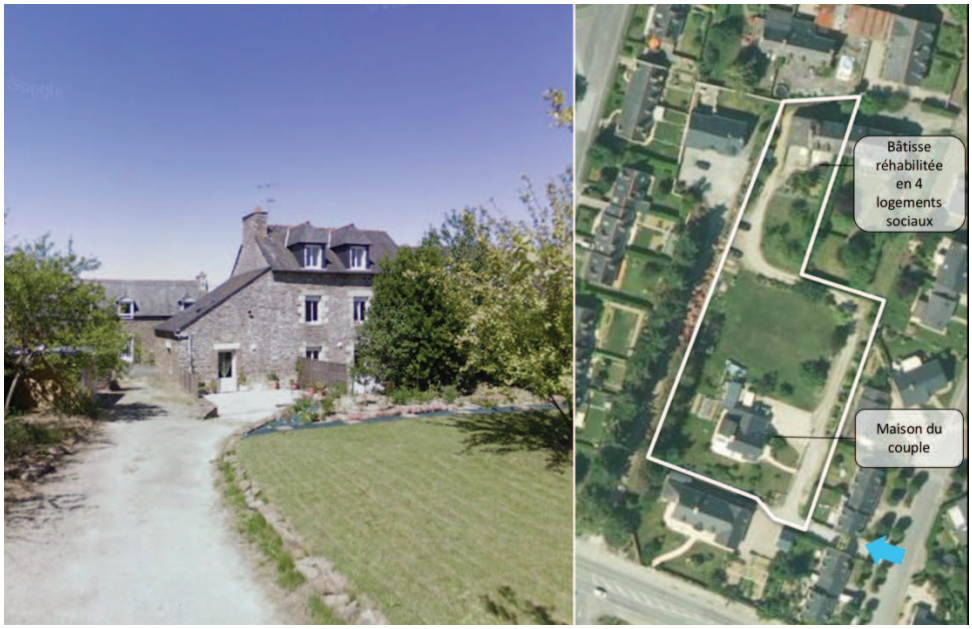


Figure 67 : Entretien de Monsieur et Madame L. (Lanvallay, 2015)

Exemple 2 : Monsieur et Madame L. possèdent une grande propriété à proximité du centre-bourg de Lanvallay. Ils envisagent de construire une véranda et de réaménager l'intérieur de leur maison. La bâtisse au fond de leur jardin est une vieille maison qu'ils ont pu rénover grâce aux subventions attribuées par l'ANAH pour les logements sortis de vacance. Ils y louent quatre logements conventionnés « sociaux », après avoir bénéficié d'un accompagnement tout au long de leur projet. Cet exemple est un témoignage très intéressant d'investissement locatif social et de réhabilitation.

Ces deux exemples mettent en avant deux choses :

- Les habitants peuvent porter des projets tout à fait vertueux, à l'impact social et urbain positif ;
- Les scénarios de vie et les projets envisagés sont étroitement liés : l'existence de situations de vie semblables permet de proposer aux participants aux sessions BIMBY différents scénarios de projet, en fonction des désirs qu'ils expriment au fil de l'entretien.

Ces exemples et retours d'expériences sont des outils pour l'architecte médiateur, qui peut les utiliser pour suggérer des pistes et des solutions appropriées aux participants aux sessions BIMBY.

2.1.4.2. Répartition des projets BIMBY selon leur destination

Les projets BIMBY peuvent être destinés à trois types d'acteurs : le PdP lui-même, un proche, ou bien un tiers.

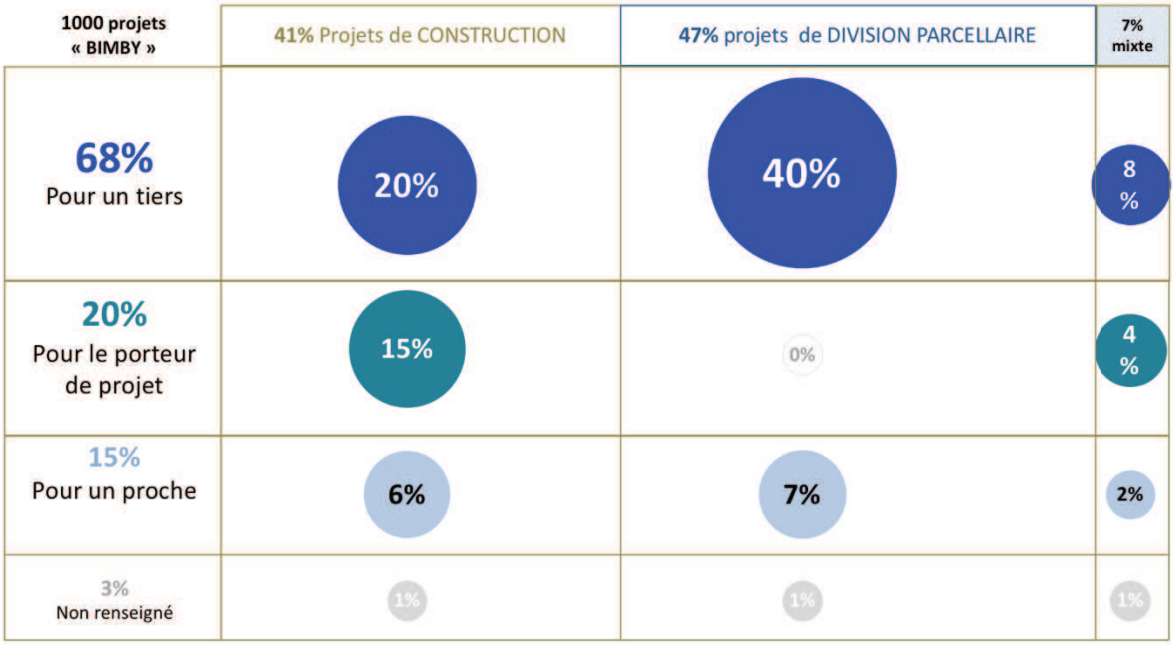


Figure 68 : Répartition des 1 000 projets BIMBY selon leur destination. (Le total est supérieur à 100 % en raison des projets mixtes qui prévoient à la fois un projet de construction et un projet de division.)

Les projets BIMBY sont envisagés majoritairement pour des tiers, encore inconnus au moment de leur conception.

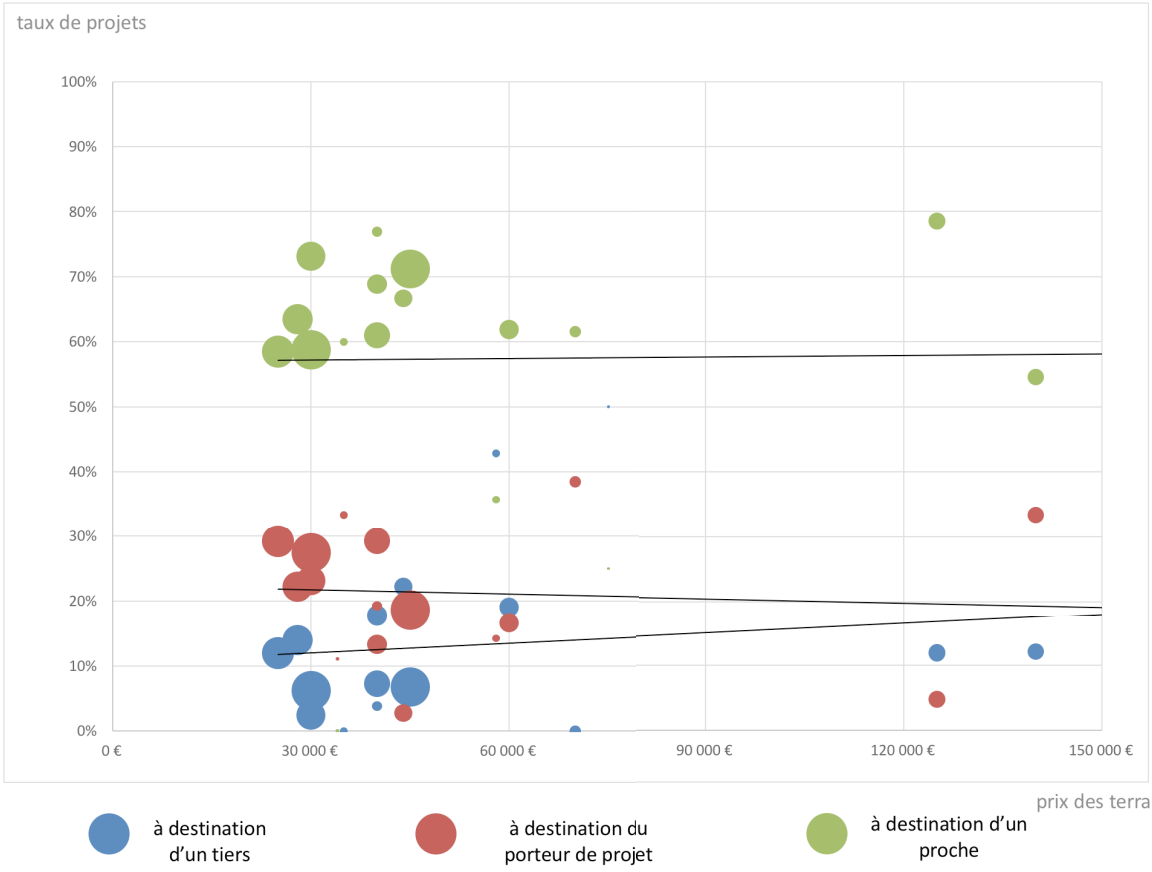


Figure 69 : Taux et destination des projets en fonction du prix des terrains

Si le prix du foncier a peu d'impact sur la proportion de projets BIMBY, il détermine en revanche pour partie leur destination. Le taux de projets destinés à un proche augmente sensiblement avec le coût du foncier. Ceci montre que les propriétaires en zone tendue sont plus susceptibles d'aider des proches (le plus souvent leurs enfants) à accéder à la propriété en leur cédant un morceau de terrain constructible.

2.1.5. Évolution des projets au cours de l'entretien BIMBY

2.1.5.1. Le rôle de l'architecte médiateur

Le travail des architectes-médiateurs avec les habitants s'appuie sur l'empathie[119] pour instaurer un climat de confiance, avec pour consigne de ne pas avoir d'*a priori* sur leurs projets, quels qu'ils soient. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer au cours de la discussion. Ainsi, dans une démarche BIMBY, l'architecte a plusieurs objectifs :

- Faire adhérer les participants au projet d'urbanisme en les impliquant dans sa conception ;
- Faire émerger les meilleures réponses à des problématiques privées (qu'elles soient patrimoniales, architecturales, économiques, techniques, relationnelles…), tant du point de vue individuel que collectif.

Pour proposer des solutions adaptées au cours de l'entretien, l'architecte tâche de cerner la situation de vie du ménage qu'il reçoit et notamment :

- la structure familiale du ménage ;
- l'état de santé des participants ;
- l'utilisation que fait le ménage de son logement et de son terrain ;
- les relations du ménage avec ses voisins, et sa représentation de son cadre de vie.

Il n'existe pas de méthode standardisée pour conduire un entretien car chaque rencontre est différente. Toutefois, il est primordial de **proposer plusieurs scénarios architecturaux, sans préjugés.** L'expérience montre en effet que les habitants comprennent mieux les implications d'un projet lorsqu'ils le voient modélisé et peuvent se l'approprier, ce qui les conduit parfois à changer d'idée.

Rappelons que ce travail s'effectue dans un premier temps sans considérer le cadre réglementaire, afin de se concentrer prioritairement sur la situation de vie des habitants.

---

[119] VIGNERON, R. (2016). Formes et enjeux sociotechniques du périurbain durable : comparaison de deux pratiques professionnelles française et américaine, Thèse en Architecture soutenue à l'université de Grenoble en mars 2016, p.224.

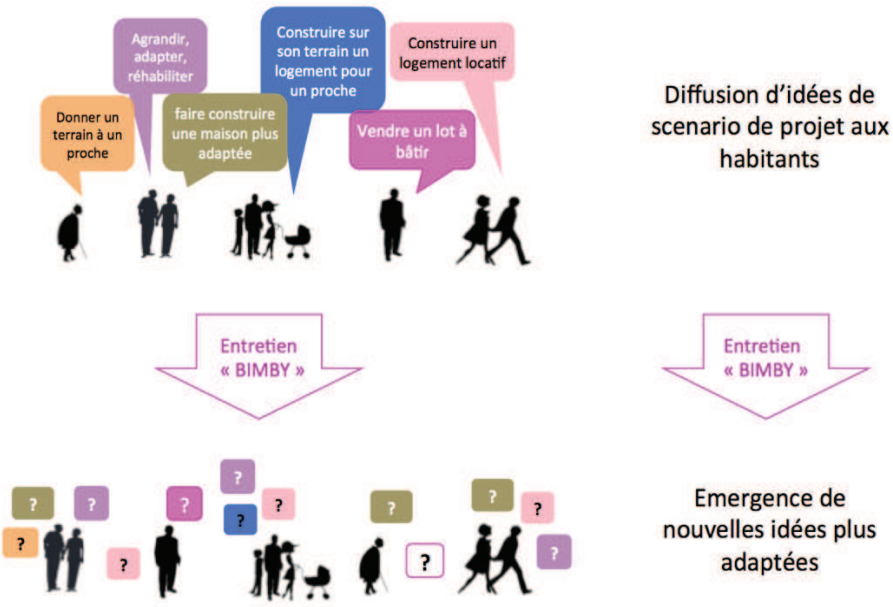


Figure 70 : Évolution des idées des habitants durant l'entretien BIMBY avec un architecte-médiateur

2.1.5.2. La notion de « basculement » du projet

Les esquisses des scénarios, visualisables en 3D sur l'écran d'ordinateur aident l'habitant à se projeter, facilitant parfois l'apparition d'idées nouvelles. La notion de « basculement » désigne la modification du projet envisagé par les participants aux entretiens BIMBY. Celui-ci opère lorsque le participant a été séduit par une option proposée par l'architecte, qu'il n'avait pas envisagée initialement, ou lorsqu'une autre idée lui est apparue lors de l'entretien.

On observe trois grandes catégories de « basculement » :

- Le basculement de *type* de projet : par exemple, un projet initial d'extension se transforme progressivement en projet de division ou de construction ; ou bien le projet d'extension est conservé et un autre projet apparaît en plus.
- Le basculement de la *destination* du projet : par exemple, un projet initial de vente d'un lot à bâtir évolue vers la construction d'une maison plus adaptée pour soi ; ou bien le projet de construction d'une maison à louer devient celui d'en faire la résidence principale du ménage.
- Le basculement du *nombre* de projets : certains ménages prennent parfois conscience au cours de l'entretien de la valeur de leur jardin en tant que terrain constructible, et souhaitent exploiter au maximum ce potentiel. Un projet de création d'un lot à bâtir se transforme alors en projet de deux, trois, quatre lots...

Tous les types de projets sont-ils soumis à ces « basculements » ? Pourquoi et comment aboutit-on à ces variations ? Nous avons étudié ces basculements dans 3 communes vendéennes (Challans, Treize-

Septiers et Coëx). Les graphiques ci-dessous (figures 71 et 72) présentent les résultats sur la commune de Coëx. Les graphiques des deux autres communes se trouvent en annexe 14. Les résultats mettent en évidence l'évolution des idées qui a pu être observée pendant les entretiens.

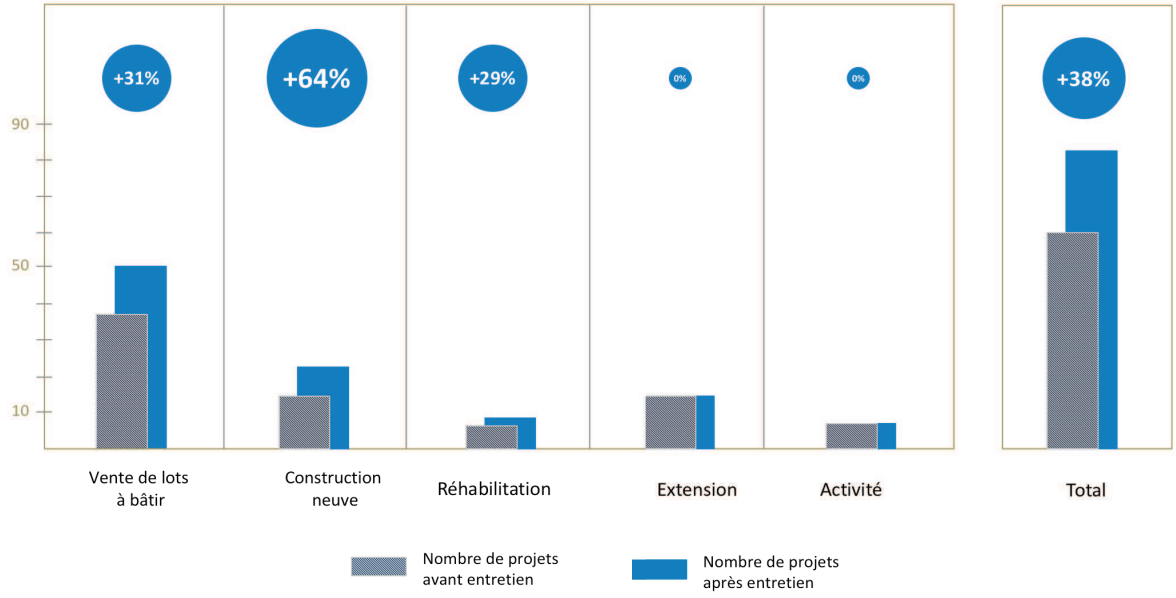


Figure 71 : Analyse des types de projets avant et après l'entretien, en fonction de leur type. (Commune de Coëx, 60 participants reçus en entretien en 2014.)

Ainsi, nous constatons :

- Une augmentation considérable du nombre de projets de construction au cours de l'entretien, principalement liée aux intéractions avec l'architecte-médiateur, qui montre au ménage comment un projet de construction peut s'avérer plus pertinent à long terme qu'un projet d'extension ou de division.
- La stagnation ou la diminution du nombre de projets d'extension, pour les raisons évoquées précédemment.
- L'augmentation significative du nombre de projets de logements. Cela est dû, d'une part à l'étude plus fine du potentiel de la parcelle qui amène les participants à envisager plus de projets qu'initialement, et d'autre part à l'apparition de certains projets pour en financer d'autres. Une rénovation de toiture peut ainsi être financée par la vente d'un lot à bâtir, par exemple.

Les destinataires du projet peuvent également varier au cours de l'entretien. La figure 72 ci-après nous montre l'augmentation spectaculaire du nombre de projets destinés aux PdP eux-mêmes. Nous le verrons plus précisément par la suite, la plupart des PdP de construction d'un logement plus adapté pour soi ont adhéré à cette idée durant l'entretien, car elle répond à de nombreuses problématiques qu'ils rencontrent.

L’augmentation du nombre de projet à destination d’un tiers est représentative de la prise de conscience par les habitants du potentiel de leur terrain. La multiplication des lots à bâtir ou encore la construction d’un logement locatif sont des scénarios patrimoniaux qui intéressent les participants.

Enfin, nous observons sur les trois communes une faible variation des projets destinés à un proche.

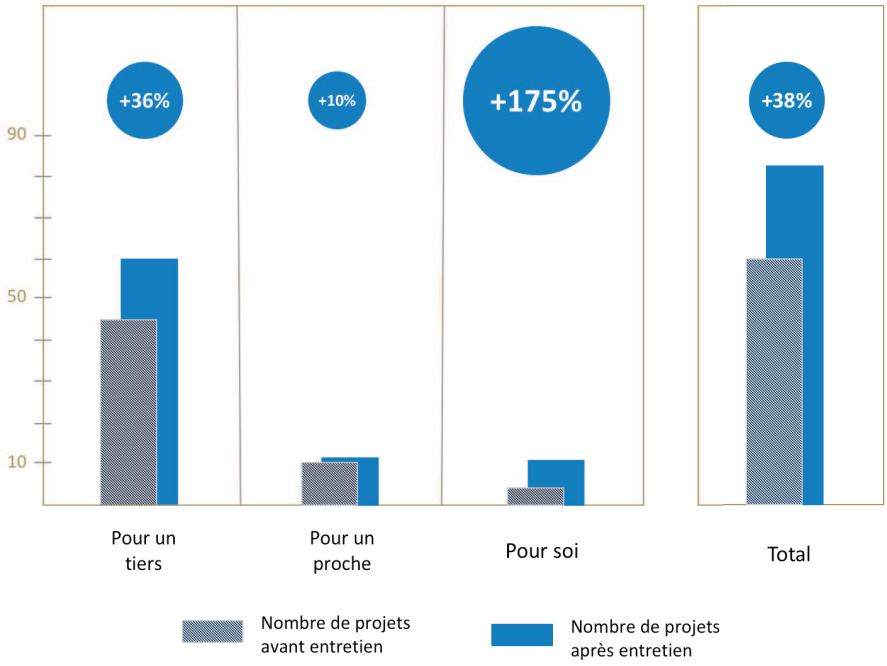


Figure 72 : Analyse de la destination des projets BIMBY avant et après entretien. (Coëx, 60 participants reçus en entretien en 2014.)

CONCLUSION DE LA PARTIE 2.1

→ Le taux de participation des habitants aux sessions de concertation est variable. Il est influencé par la taille de la commune, sa structure, la dynamique territoriale, l'implication des élus, *etc*.

→ Parmis les participants, nous retrouvons une sur représentation des ménages :

- Âgés de 50 à 69 ans ;
- Membres d'un ménage de deux personnes ;
- Habitant une maison de 110 à 150 m^2 ;
- Depuis plus de 20 ans ;
- Dans un tissu diffus ;
- Sur une parcelle de plus de 2 000 m^2

→ Lorsque l'on s'intéresse uniquement aux projets de type BIMBY c'est-à-dire :

- De création de 1 à 4 logements ;
- Sur une parcelle déjà bâtie ;
- De surface inférieure à 10 000 m^2.

Nous constatons qu'un peu plus de la moitié des participants ont envisagé et adhéré à un projet BIMBY. Ceux-ci comportent des projets de division parcellaires avec vente d'un lot à bâtir, des projets de construction ou des projets de réhabilitation créateurs de logement.

Selon le profil des participants et de leurs parcelles, ils sont plus ou moins disposés à envisager un projet BIMBY.

→ La notion de « basculement » met en évidence le phénomène récurrent de modification du type de projet et/ou de sa destination durant l'entretien entre architecte et habitant. L'augmentation du nombre de projet BIMBY est très importante au cours des sessions de concertation, montrant que l'architecte apporte des idées qui n'apparaissent pas toujours spontanément chez l'habitant. Ce qui met en relief, outre le protocole BIMBY, le rôle déterminant de l'architecte médiateur, de son savoir faire, des références qu'il propose, et de sa capacité à les adapter à la situation et à l'état d'esprit du ménage qu'il /elle reçoit.

Partie 2.2. L'habitant maître d'ouvrage (HMOu) d'un projet destiné à un tiers : investissement locatif et division parcellaire

Lorsqu'un PdP envisage de créer un logement destiné à un tiers sur son terrain, il peut s'agir :

- d'un investissement locatif : le PdP créée un nouveau logement sur son terrain par réhabilitation ou construction neuve en vue de le louer à un autre ménage ;
- d'une division parcellaire suivie de la vente d'un ou plusieurs lots à bâtir : dans ce cas, le PdP est le maître d'ouvrage du projet d'aménagement de sa parcelle, par le processus de division parcellaire ; et le ménage à qui sera vendu le terrain sera le maître d'ouvrage du projet de logement.

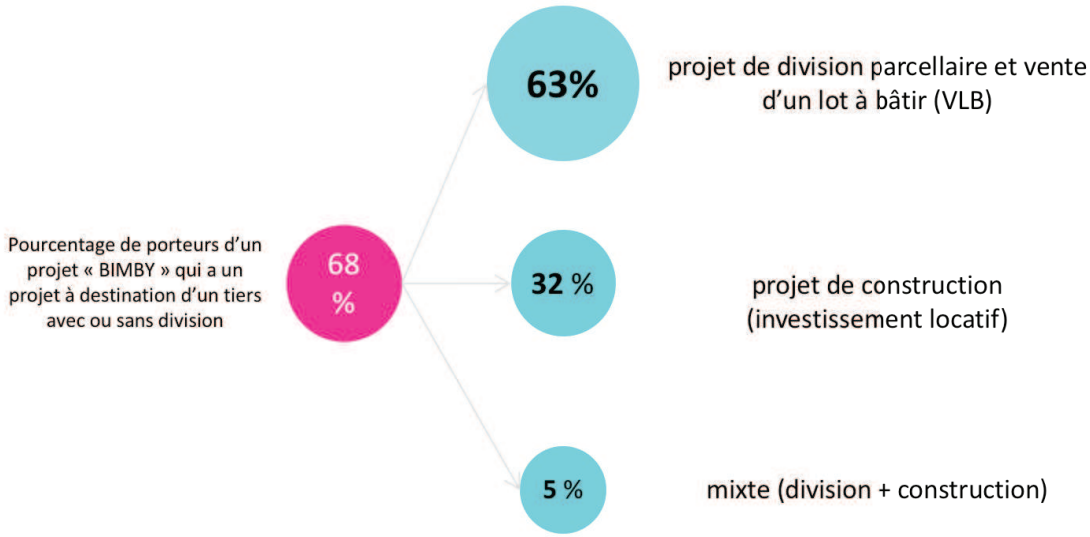


Figure 73 : Répartition des types de projets en fonction de leur destination

Certains projets sont mixtes, dans le sens où un projet de division aura lieu pour financer un autre projet de construction par exemple.

Cette partie vise à identifier les spécificités des deux types de projets dont l'objet est d'accueillir des locataires ou de nouveaux propriétaires sur son terrain.

2.2.1. Faire un investissement locatif sur son terrain

Les projets de logement locatif représentent en moyenne la moitié des projets de construction envisagés lors des entretiens BIMBY. Ils consistent à mobiliser une partie de son terrain pour y faire bâtir un logement destiné à la location, permanente ou temporaire.

Plusieurs procédés permettent de créer un logement locatif :

- La construction neuve ;
- La rénovation d'un logement vacant ;
- La réhabilitation d'un local.

Selon le procédé, le propriétaire maître d'ouvrage peut bénéficier d'aides notamment de l'ANAH, ou d'avantages fiscaux par des déductions d'impôts comme celles instaurées par la loi Pinel. Toutefois, ces mesures ne concernent que certains territoires soumis à une forte pression foncière. Bien que les politiques varient selon les époques et selon les territoires, l'investissement locatif n'en demeure pas moins pertinent dans de nombreuses situations de vie.

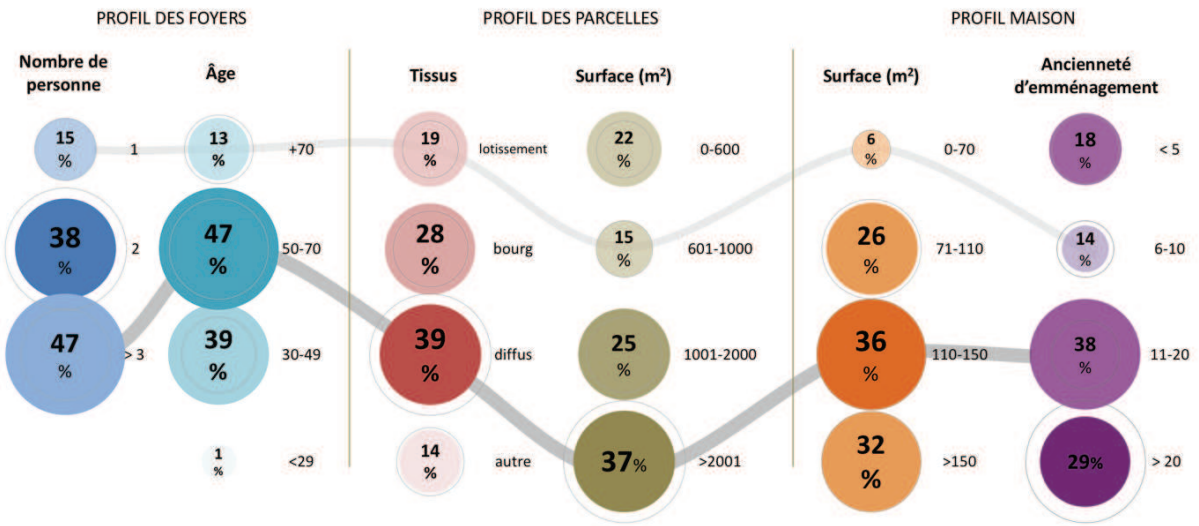


Figure 74 : Profil majoritaire des ménages envisageant un projet d'investissement locatif, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent.

2.2.1.1. Les PdP de construction d'un logement locatif, des ménages avec une capacité d'investissement retrouvée

Ce type de projet concerne toutes les tranches d'âge[120], comme le montre la figure 74 ci-dessus. Les projets de construction d'un logement locatif sont toutefois plus anecdotiques chez les 70 ans et plus, pour qui le patrimoine bâti représente davantage une assurance financière qu'un support

[120] Les proportions ont été réalisées à partir de 130 participants qui ont renseigné leur âge et le nombre d'habitants dans le ménage.

d'investissement. Les ménages de trois personnes et plus sont surreprésentés : ce scénario intéresse des ménages capables de réaliser un investissement après avoir achevé de rembourser leur premier crédit immobilier, par exemple. Peu de personnes seules envisagent de créer un logement locatif sur leur terrain ; probablement à cause de la difficulté d'engager seul ce type de projet ou d'obtenir un prêt bancaire.

Tous les types de tissus sont susceptibles d'accueillir un projet d'investissement locatif. Toutefois, un quart d'entre eux sont réalisés dans les tissus de bourg très denses. En effet, la moitié des projets locatifs imaginés dans ces secteurs impliquent la réhabilitation d'un bâti existant, parfois vacant. 21 % des projets de ce type sont envisagés par division du logement existant lui-même, par exemple dans de grandes maisons qui sont restructurées.

L'étude de l'ancienneté d'occupation du logement nous laisse supposer que :

- la capacité d'investissement croît après 10 ans passés dans le logement initial ;
- le jardin est de moins en moins utilisé à mesure que le ménage vieillit, du moins dans son entièreté ;
- la volonté d'optimiser son patrimoine est un moteur important du projet.

2.2.1.2. Le logement locatif, une construction dont le ménage anticipe le changement de destination

Par ailleurs, ces projets d'investissement locatif pourront évoluer et avoir une autre destination dans le futur, comme le montrent les deux exemples suivants :

- Un projet initialement locatif est pensé pour devenir, dans un second temps, la résidence principale des participants qui auront avancé en âge : il est donc dès sa conception, adapté aux PMR (personnes à mobilité réduite) ;
- Un projet de construction pour un proche est prévu pour devenir par la suite un logement locatif saisonnier.

Ainsi, un quart des participants envisagent l'évolution de la nouvelle construction vers le locatif et inversement du locatif vers un autre usage. Ces réflexions apparaissent régulièrement au cours de l'entretien lorsque l'architecte aborde les questions de l'usage à long terme de la nouvelle construction :

Exemple 1 :

- Le participant : « Nous avons pensé faire construire une nouvelle maison au fond du jardin, cependant nous ne voulons pas quitter notre maison immédiatement. De plus, il n'est pas dit que les banques acceptent de nous prêter de l'argent dans 10 ans. »

- L'architecte : « Avez-vous songé à louer la maison, avant d'y emménager ? Cela pourrait vous permettre de rembourser la nouvelle maison avant d'y habiter, et de ne pas vendre votre maison actuelle. Vous pourrez d'ailleurs aussi louer votre maison actuelle lorsque vous emménagerez dans la nouvelle. »

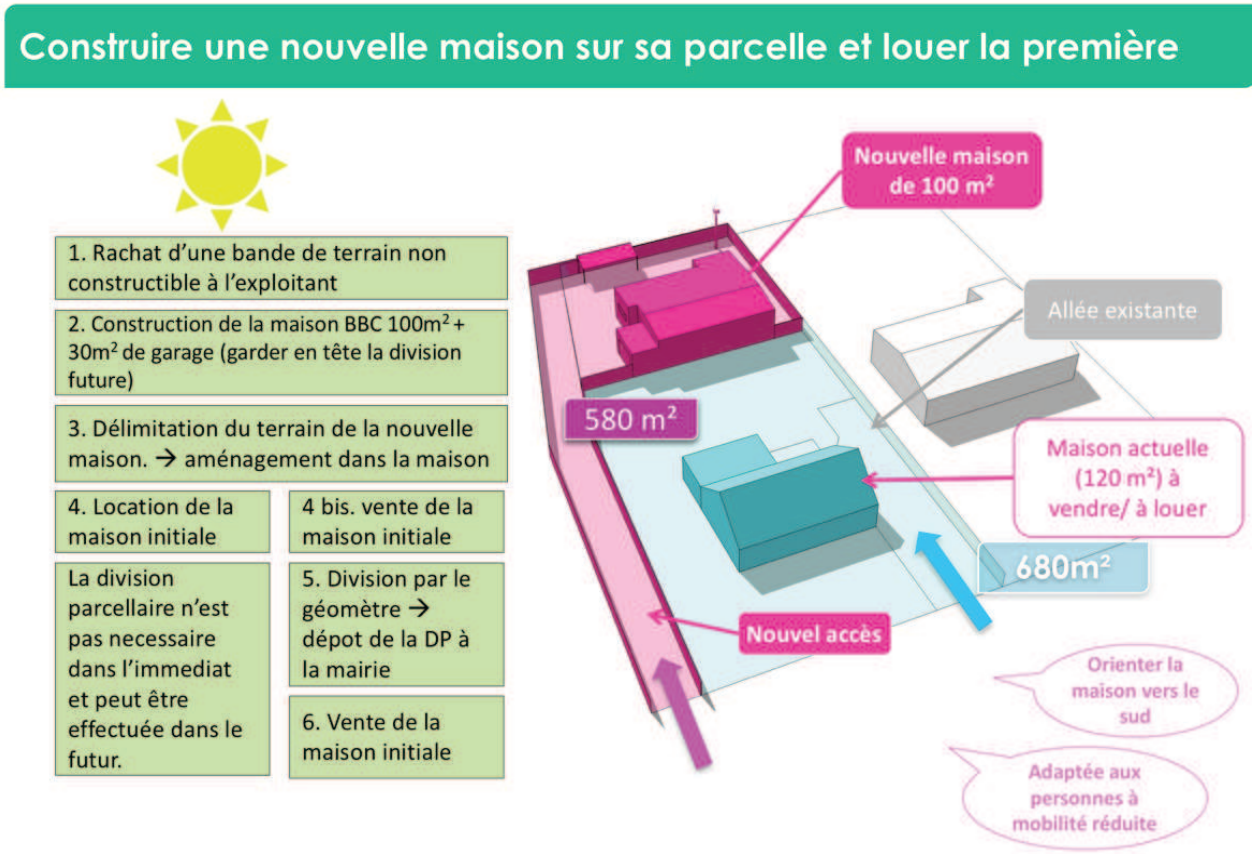


Figure 75 : Entretien avec Monsieur et Madame B. (La Guerche de Bretagne, 2014).

Exemple 2 :

- Le participant : « Nous souhaitons faire construire une maison pour accueillir un parent âgé (…) nous pouvons partager le jardin, la terrasse et la cour de stationnement. »
- L'architecte : « Si vous êtes amenés à louer ce logement ultérieurement, accepterez-vous de partager ces espaces avec des locataires qui ne sont pas des membres de votre famille ? Ou si vous souhaitez vendre un jour votre maison, les principaux intéressés ne risquent-ils pas d'être réticents vis-à-vis de ce logement "semi-indépendant" ? »

Les questions relatives à l'évolution du logement supposent de s'intéresser dès le départ à l'implantation et à la surface du nouveau logement, à l'adaptabilité de l'habitat et à la forme des accès créés.

Par exemple, en supposant que les propriétaires fassent construire un logement et le louent avant d'y emménager pour leur retraite, il sera préférable de réaliser une maison de plain-pied et adapté aux normes PMR (figure 76 ci-après).

Dans le cas où la nouvelle construction est temporairement destinée à un proche, il est nécessaire de penser à la future utilisation du logement.

Exemple 3 :

Madame L. envisage de faire bâtir une nouvelle maison adaptée pour y vivre et de céder sa maison actuelle à l'un de ses petits-enfants. Elle souhaite prévoir une entrée et un espace de stationnement indépendants, afin que la nouvelle maison puisse être louée lorsqu'elle n'y habitera plus.

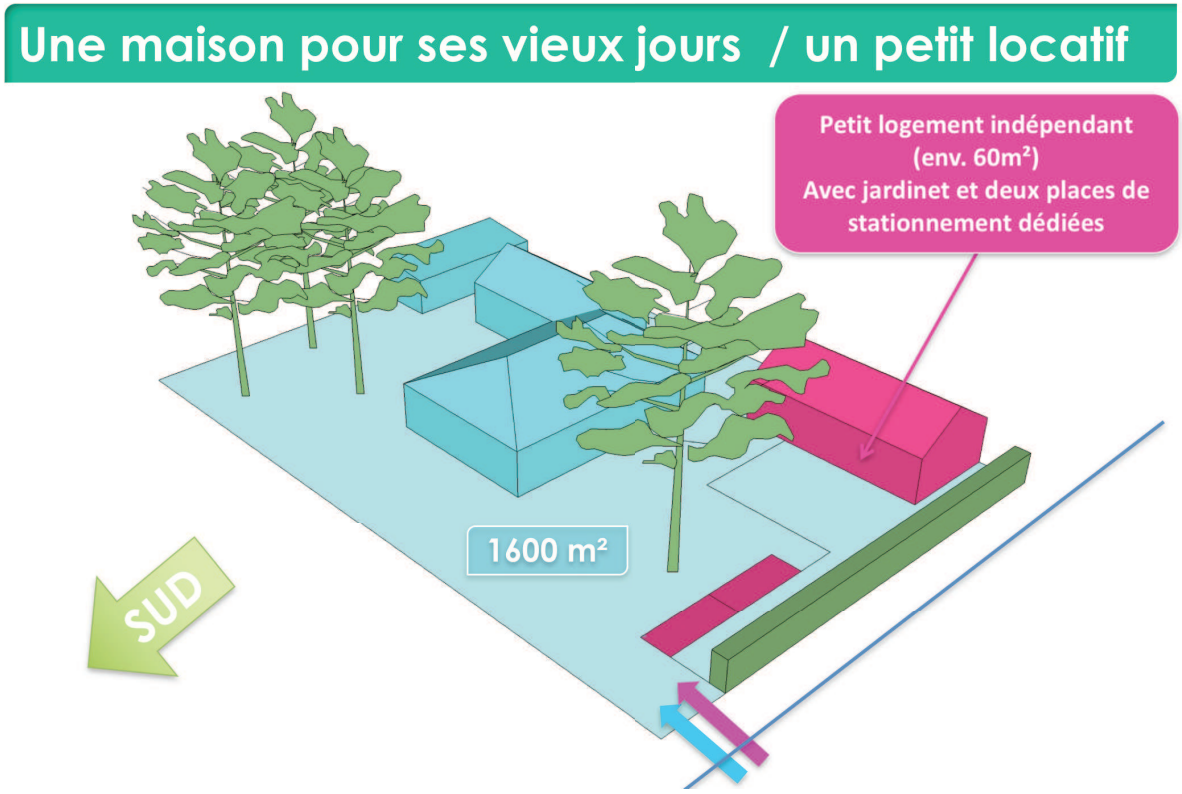


Figure 76 : Entretien avec Madame L. (Cadaujac, 2013)

2.2.1.3. L'architecte-médiateur, initiateur de solutions économiques et techniques pour la construction d'un logement locatif

L'entretien entre le ménage et l'architecte permet d'affiner les options techniques, économiques, architecturales, *etc*. qui s'offrent au ménage pour mener son projet à bien.

Ainsi, le projet de construction d'un logement locatif peut être financé par la vente d'un lot à bâtir issu du terrain initial : dans l'exemple ci-dessous (figure 77), Madame H. s'est aperçue au cours de

l'entretien que son terrain pourrait lui permettre de financer une partie des projets d'extension de son atelier et de construction d'un logement locatif, grâce à la vente de deux lots à bâtir.

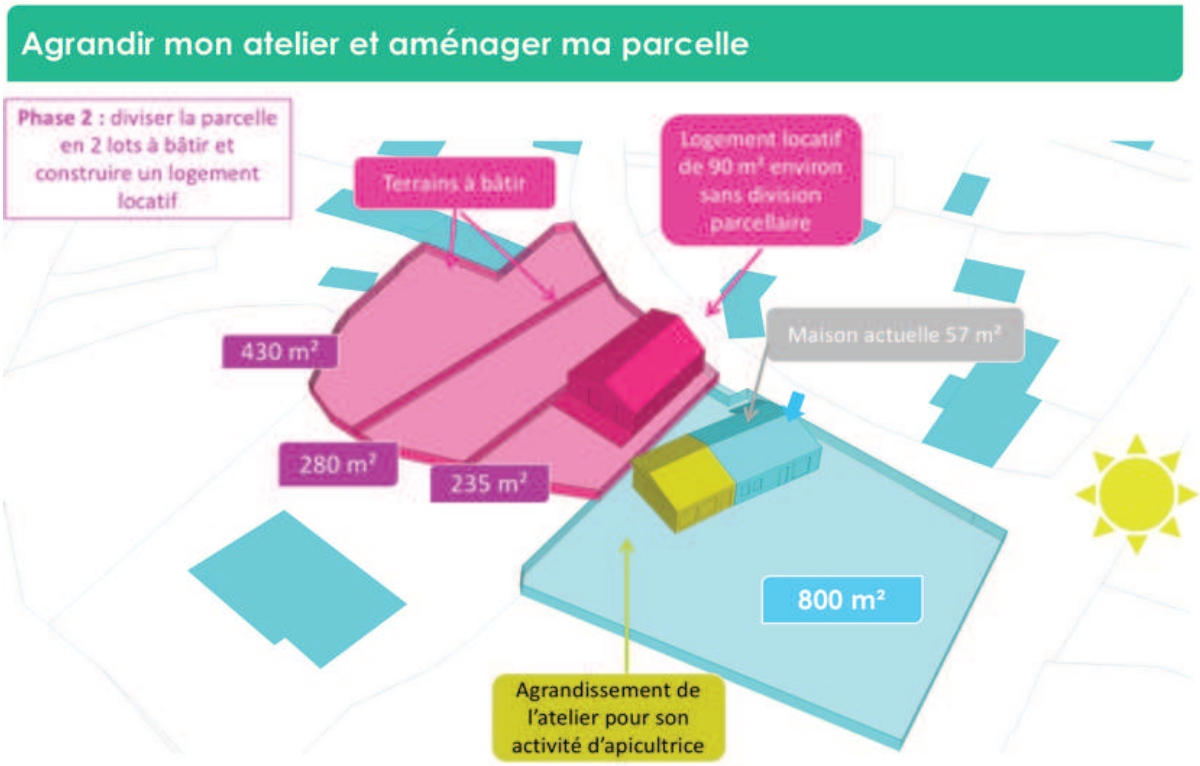


Figure 77 : Entretien avec Madame H. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015)

L'idée de créer un logement locatif peut dans certains cas évoluer vers un projet de logement locatif à caractère social. Cette solution peut être économiquement avantageuse pour le propriétaire : lorsqu'il ne bénéficie pas du dispositif de défiscalisation mis en place par la Loi Pinel, une demande de Prêt Locatif Social (PLS) peut conduire à bénéficier d'aides financières (cf annexe 15). Toutefois, cette idée n'apparaît pas spontanément chez le PdP, en raison des représentations liées au logement social. L'architecte médiateur peut alors jouer un rôle décisif dans la déconstruction des préjugés. Ainsi, Monsieur C., qui souhaitait initialement vendre un bout de terrain et agrandir sa maison par une véranda, a progressivement envisagé de construire un logement locatif. L'architecte médiateur recherche alors avec lui le montage financier le plus intéressant pour réaliser la construction : la piste du PLS est alors évoquée. Si Monsieur C. se montre dans un premier temps sceptique, il est finalement séduit par l'idée. En effet, comme le souligne l'architecte, « une grande partie des jeunes ménages de la commune pourraient prétendre à un logement social ». De son côté, le propriétaire sera libre de « choisir le locataire » en privilégiant une personne avec qui il a un bon contact.

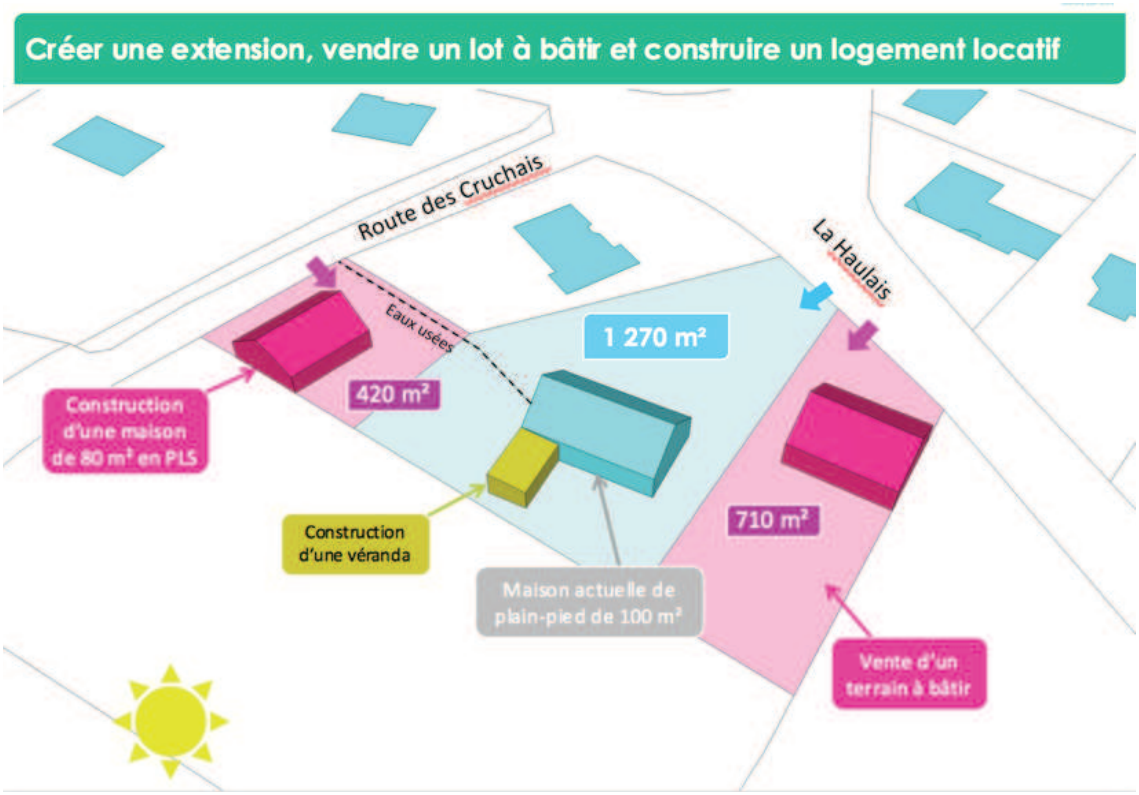
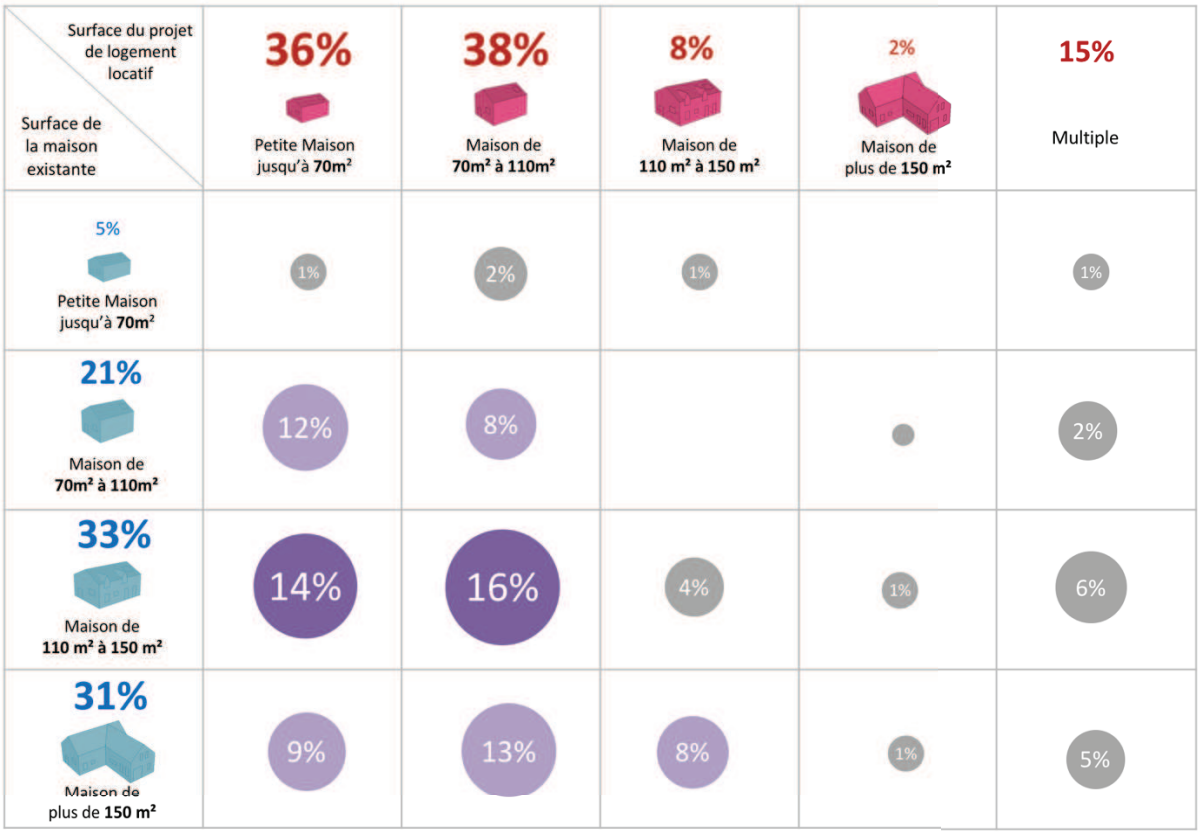


Figure 78 : Entretien avec Monsieur C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015)

Les logements destinés à la location ont généralement des surfaces inférieures à 110 m^2. Ce résultat est sans surprise car l'objectif du participant est d'assurer la meilleure rentabilité. Ces projets de petits logements présentent plusieurs avantages :

- **Palier en partie le déficit de petits logements observé sur certaines communes** : par exemple, à Lanvallay, les maisons individuelles inférieures à 70 m^2 représentent 10 % du parc, et 60 % des projets de logements locatifs ont une surface inférieure à 70 m^2.
- **Créer une mixité sociale et générationnelle,** dans la mesure où de petites maisons locatives sont généralement destinées à des couples, des personnes seules ou encore des familles monoparentales ; le plus souvent, les revenus de ces futurs locataires ne leur permettent pas d'acquérir un logement et la location est une solution transitoire.



2% de non renseignés

Figure 79 : Surface des projets de logements locatifs en fonction de la surface de la maison initiale.

Enfin, la question de l'implantation de la nouvelle construction est déterminante dans l'évolution du quartier. Ainsi, l'exemple ci-dessous (figure 80) nous montre comment, durant l'entretien, la forme du logement a évolué jusqu'à satisfaire Monsieur F. (le scénario de droite) : une maisonnette orientée sud-est dont le pignon est en recul par rapport à la voirie publique, laissant ainsi un espace de stationnement à l'avant de la parcelle. Cette implantation dissimule en partie la nouvelle construction qui est moins visible depuis la rue.

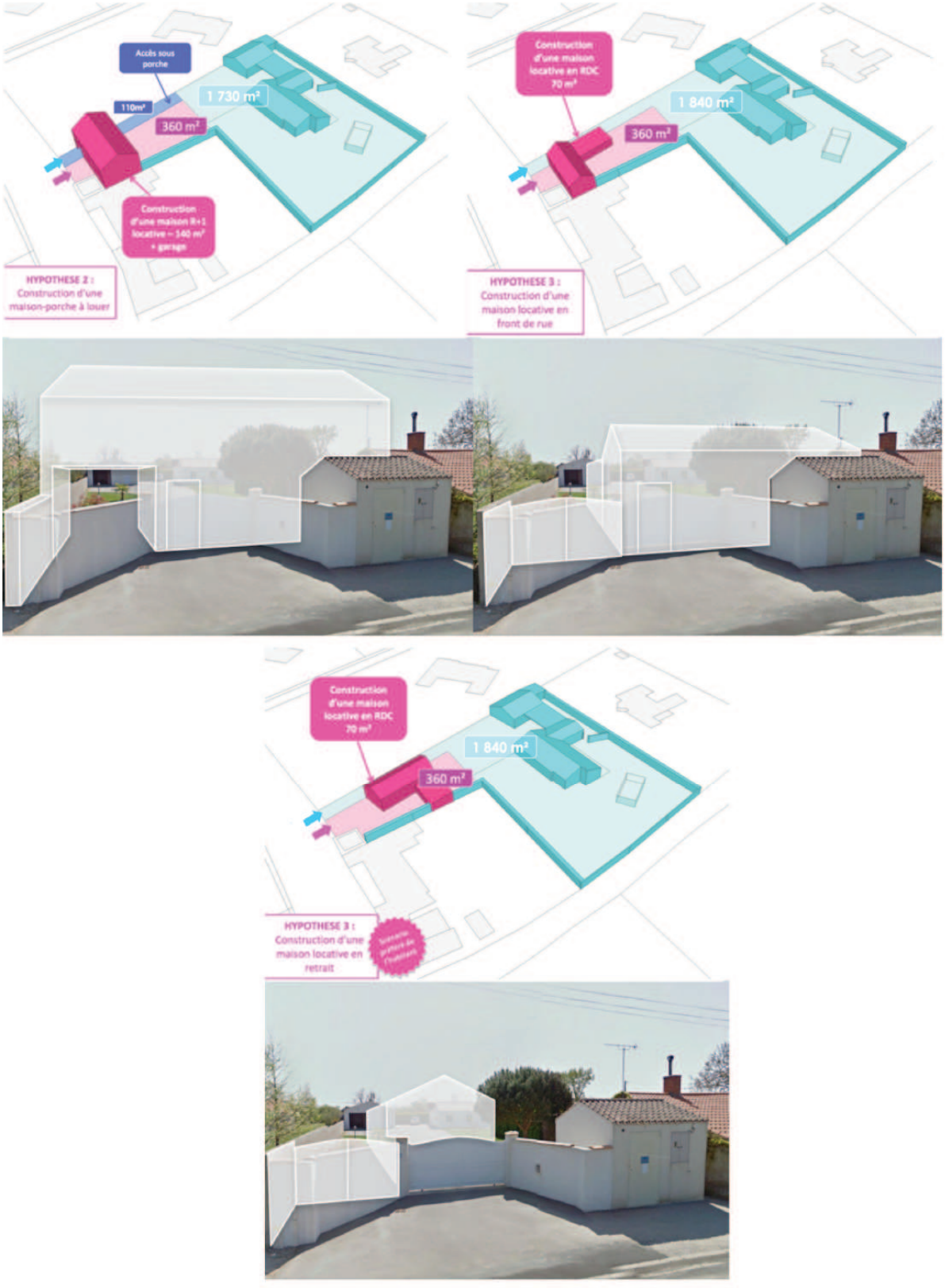


Figure 80 : Entretien avec Monsieur F. (Coëx, 2014)

Chaque scénario comporte des inconvénients esthétiques et/ou fonctionnels :

- le scénario 1 est trop massif,
- le scénario 2 créé un stationnement sur l'avant de la parcelle, visible depuis la rue

- le scénario 3 entraîne la création d'un nouvel accès qui ajoute un bateau supplémentaire sur le trottoir, un second portail à côté du premier et rompt avec la continuité du front bâti ;

Il revient aux élus d'arbitrer en arrêtant des règles d'urbanisme dans le PLU. L'architecte médiateur est en quelque sorte le « traducteur », qui explique aux habitants PdP les intentions qui sous-tendent les règles du PLU, parfois difficilement compréhensibles pour les ménages.

Cet exemple met également en évidence la « marge » dont dispose l'architecte (et à travers lui la collectivité) lors de la discussion pour faire converger les intérêts individuels et collectifs.

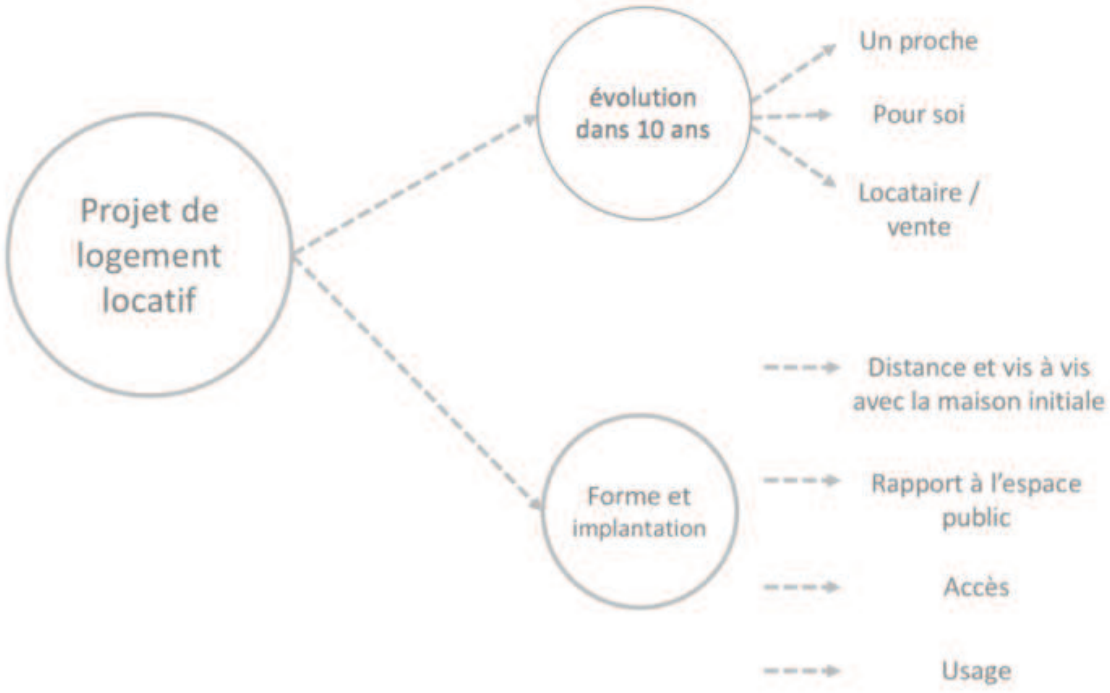


Figure 81 : Synthèse des enjeux du projet de construction d'un logement locatif

2.2.2. Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir

Ce scénario étant relativement simple à mettre en œuvre, un « flux naturel » peut déjà être observé sur de nombreux territoires. Lorsque la pression foncière augmente, les opérations de division parcellaire deviennent souvent plus nombreuses. Les propriétaires prennent conscience de la valeur de leur terrain comme lot à bâtir lorsqu'ils voient leurs voisins réaliser une telle opération, ou lorsque les agences immobilières leur soufflent l'idée. Ils peuvent alors être motivés par une rentrée d'argent rapide pour financer des projets, et/ou par le souhait de ne plus avoir à entretenir un grand jardin.

À Cadaujac, Vayres ou Martillac (Gironde), l'augmentation de la pression foncière a accentué le phénomène de division parcellaire, au point que celle-ci devienne une filière conséquente de production de logements. Ainsi, 25 à 35 % des constructions de maisons se font sur des terrains issus d'une division parcellaire. Les habitants, accoutumés à voir de nouvelles maisons s'ériger dans leur

voisinage, sont alors susceptibles d'entreprendre une démarche du même type, alors qu'ils auraient peut-être hésité à en être les précurseurs. Monsieur C., habitant de Cadaujac, témoigne : « Mes voisins ont divisé leur terrain et au moins 10 nouvelles maisons ont été construites depuis cinq ans dans ma rue. Je comprends qu'ils aient tous sauté sur l'occasion car les prix ont augmenté. Je me dis que c'est mon tour à présent, et mes voisins ne pourront pas me le reprocher. »

Dans les territoires en tension, la plupart des grandes parcelles ont déjà été divisées, et les terrains restants, de surface plus réduite, se prêteront plus facilement à un projet de construction d'un petit logement (locatif, pour un proche...)

Plus les territoires sont situés à proximité d'un pôle urbain (métropole ou communauté d'agglomération attractive), plus le taux de division parcellaire est naturellement élevé. Ce phénomène est encore plus important en Île-de-France : à Bouray-sur-Juine (Essonne) et Vallangoujard (Val-d'Oise), communes pourtant situées à plus de 40 kilomètres de la capitale, la pression foncière reste élevée et les divisions fréquentes (figure 82 ci-après[121]).

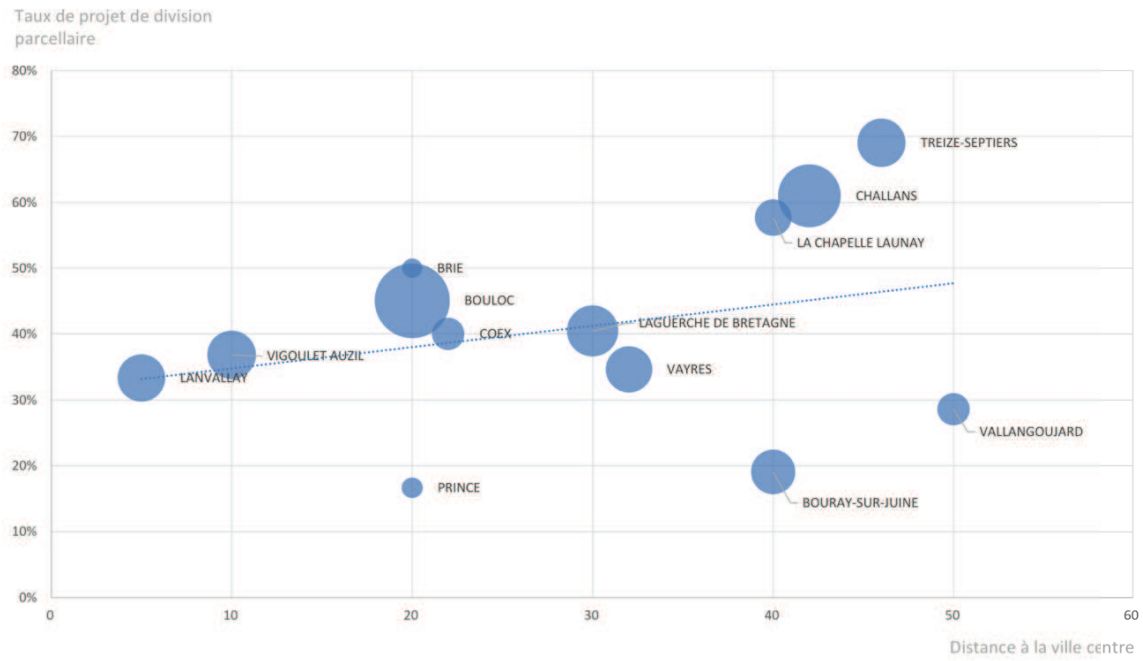


Figure 82 : Taux de projet de division parcellaire en fonction de la distance du terrain d'étude à une ville pôle. La taille des cercles est proportionnelle au nombre de participants aux entretiens « BIMBY ».

Dans les territoires où la pression foncière est moindre, plus éloignés des pôles urbains, l'architecte médiateur joue un rôle plus important dans la mise en évidence du potentiel de division d'une parcelle.

[121] Nous avons exclu de la représentation les chiffres des 6 intercommunalités ainsi que les villes pôles d'Annemasse, Périgueux, Périgny et Autun en raison de leur potentiel très faible de division. Les données sur les communes de Cadaujac et de Taillis ne sont pas connues pour ces thèmes.

2.2.2.1. Qui sont les PdP de division parcellaire ?

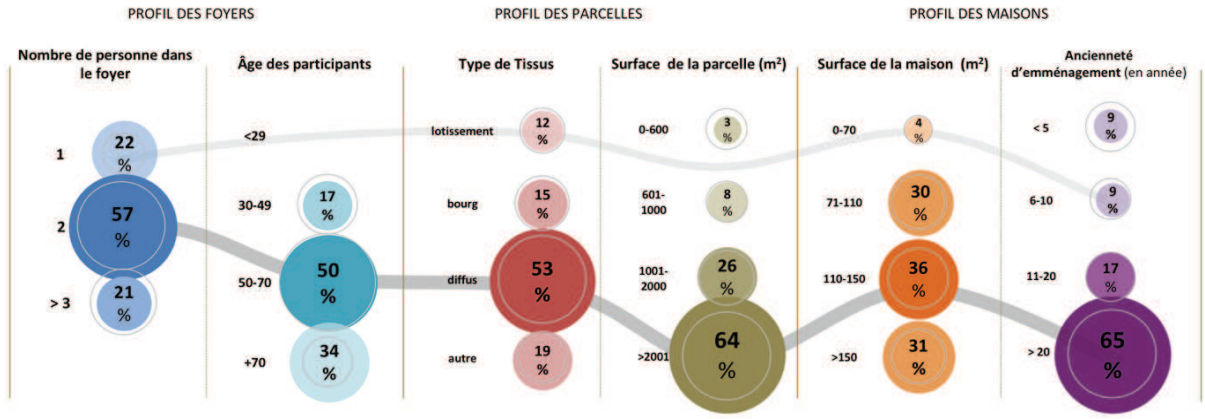


Figure 83 : Profil des ménages envisageant un projet de division parcellaire, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent

Les couples âgés de 50 à 69 ans représentent plus de la moitié des PdP[122] de division parcellaire. Un peu plus de 20 % des projets sont envisagés par des ménages d'une seule personne. Ce taux est sensiblement identique pour les foyers composés de trois personnes et plus.

Ce type de projet est susceptible d'intéresser l'ensemble des foyers quels que soient l'âge des membres et la composition familiale. En revanche, si l'on rapporte ces chiffres à la représentation de chaque catégorie d'âge (identifiée lors des entretiens), les habitants âgés de 70 ans et plus apparaissent comme particulièrement intéressés : 65 % des participants de 70 ans et plus ont un projet de ce type, alors qu'ils ne représentent que 19 % de l'ensemble des participants. Beaucoup sont motivés par le souhait de ne plus avoir à entretenir leur grand jardin, et encouragés par la facilité d'une telle démarche.

Une grande surface de terrain facilite évidemment l'apparition de l'idée. Pour autant, certains ménages envisagent de diviser un terrain de petite superficie : ce sont des ménages qui résident dans des secteurs plus denses, tels que les tissus de lotissement ou de bourg, au sein desquels la densification est mieux acceptée. La charge que représente l'entretien du jardin augmente avec l'âge, quelle que soit la superficie du terrain. De même, un apport financier intéresse aussi les habitants de petits terrains.

Les PdP vivants sur un grand terrain visualisent mieux le potentiel de division. Beaucoup d'habitants ne participent pas aux entretiens BIMBY parce qu'ils estiment que leur parcelle est trop petite pour envisager un quelconque projet dessus. C'est pourquoi la diffusion de scénarios de division de petits

[122] Proportions calculées sur la base des 130 participants qui ont renseigné leur âge et le nombre de personnes dans leur foyer.

terrains est indispensable pour montrer qu'il est possible de créer de la qualité urbaine et architecturale sur des petits terrains, sans diminuer la valeur de la première maison.

65 % des PdP de division résident dans leur maison depuis plus de 20 ans. Nous pouvons expliquer cette tendance de plusieurs façons :

- Ces ménages sont attachés à la maison familiale qu'ils ont souvent fait construire pour y élever leurs enfants. Ceux-ci ont quitté le foyer, et le grand jardin n'est plus autant utilisé qu'auparavant : vendre un lot à bâtir constitue un moyen de faire évoluer son habitat sans déménager.
- Les terrains acquis il y a 20 ans étaient plus grands que ceux que l'on peut acquérir aujourd'hui. Des minimums parcellaires étaient en vigueur sur de nombreuses communes ; les terrains de plus de 2000 m^2 proviennent d'un héritage réglementaire antérieur aux années 2000.
- Les logements de la seconde moitié du XX^{e} siècle nécessitent aujourd'hui d'être rénovés : l'isolation des combles, l'installation de doubles vitrages, l'aménagement d'une chambre en rez-de-chaussée *etc*. sont autant de motifs qui peuvent inciter les foyers à vendre une partie de leur jardin afin de financer ces aménagements.
- La baisse de l'imposition sur la plus-value au-delà de 20 ans peut motiver un projet : la vente d'une partie de son jardin comme lot à bâtir est soumise à l'imposition sur la plus-value immobilière car le terrain est considéré comme « résidence secondaire ». Après 20 ans de propriété, le montant de l'impôt diminue considérablement (pour s'effacer au bout de 30 ans) ce qui supprime un frein à la division parcellaire. Nous avons toutefois remarqué au cours des entretiens que les habitants sont peu au fait de ces dispositions fiscales.

La superficie du logement, quant à elle, impacte peu l'apparition d'un projet de division.

2.2.2.2. Vendre un morceau de terrain comme lot à bâtir pour jouir de davantage de confort

Faire évoluer leur habitat permet aux ménages PdP d'augmenter leur confort. Cette motivation peut s'incarner de différentes manières.

a) Vendre une partie de son terrain pour bénéficier d'un apport financier

55 % des PdP souhaitent vendre un lot à bâtir afin de financer un projet personnel :

- répondre à des difficultés financières (divorce, perte d'emploi, *etc*.) ;
- financer un projet de construction (investissement locatif, construction pour soi, *etc*.) ;
- aider un enfant (générer un apport financier) ;

- aménager ou rénover son habitat (travaux d'isolation, travaux d'adaptation, *etc*.)

Le projet de Madame E. (figure 84 ci-après) est un exemple de réponse originale à une situation difficile : récemment divorcée, elle souhaite conserver sa maison actuelle car c'est également son lieu de travail (elle est assistante maternelle). Ceci permettra également à sa fille de rester scolarisée dans la même école et de ne pas perdre ses amis. Cependant, comme Madame E. doit désormais rembourser seule son crédit, elle fait face à d'importantes difficultés financières. Elle a déjà réfléchi à ce projet avec l'aide de son notaire. La solution retenue est de vendre le fond de sa parcelle avec une partie d'accès en indivision. La vente d'un lot à bâtir est pour elle une manière de pouvoir rester dans son logement.

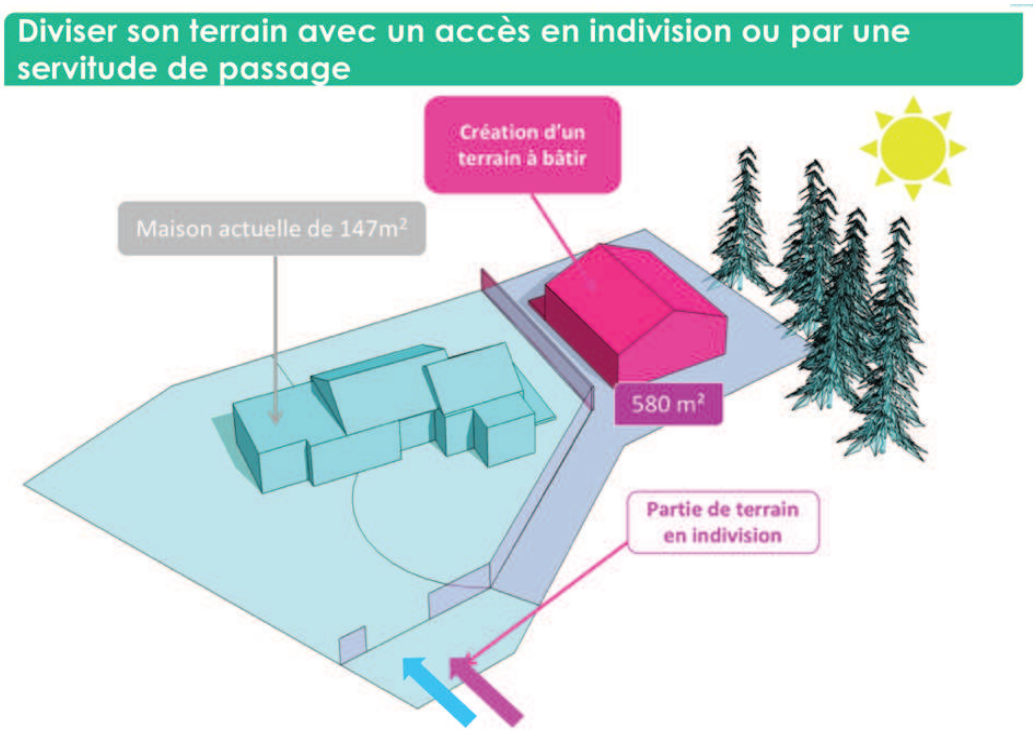


Figure 84 : Entretien avec Madame E. (Challans, 2014)

b) Vendre une partie de son terrain pour ne plus avoir à entretenir le jardin

45 % des PdP envisagent de diviser et vendre une partie de leur terrain en raison de la charge trop importante que représente l'entretien du jardin. La perception de celle-ci varie considérablement d'un ménage à l'autre. Ainsi, nous constatons que :

- l'avancée en âge est un facteur récurrent puisque les capacités physiques sont diminuées ;
- la baisse des revenus et des pensions de retraite fait que certains ménages qui pouvaient employer un jardinier ponctuellement ne sont plus en mesure de le faire ;
- les personnes seules souffrent davantage de la charge d'entretien du jardin car elle s'ajoute à l'entretien de la maison ;

- les représentations d'un « jardin entretenu » sont variables selon les habitants : certains déplorent de laisser leur jardin « en friche » car ils n'ont « plus l'énergie de passer la tondeuse chaque semaine comme avant », tandis que d'autres n'ont pas de problèmes avec les herbes hautes.

La division de leur terrain permettra à ces ménages d'avoir un jardin entretenu, quelque soit la définition donnée à celui-ci.

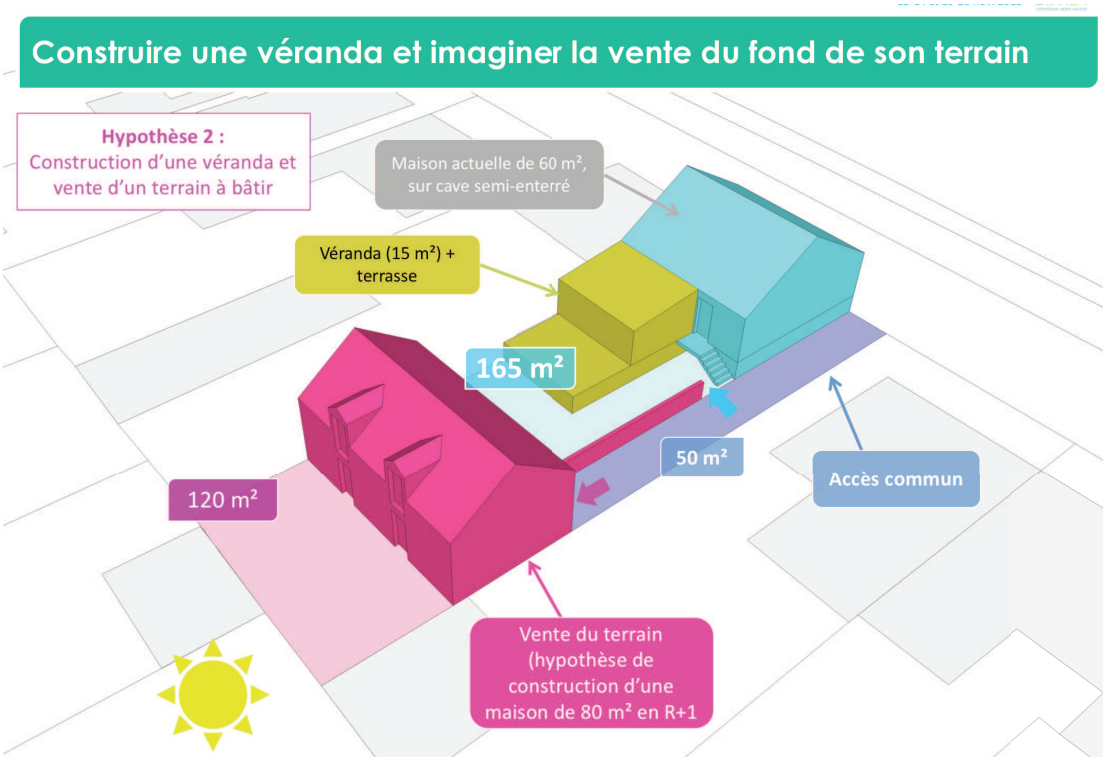


Figure 85 : Entretien Madame C. (Périgueux, 2015)

Madame C. occupe seule une petite maison de faubourg dense de Périgueux et souhaite faire construire une véranda. Au cours de la discussion, elle signale à l'architecte qu'elle rencontre des difficultés à entretenir son « grand jardin ». L'architecte esquisse alors avec elle un projet de division et de vente d'un lot à bâtir de 120 m^2, accessible par une impasse commune aux deux maisons. Non seulement ceci réduirait la charge d'entretien que représente le jardin, mais cela permettrait aussi de financer les travaux de construction de la véranda.

Cet exemple montre combien la perception de la surface du jardin et de son « bon entretien » varie en fonction de l'âge, de la composition familiale, du cadre de vie, de représentations personnelles, *etc.*

De leur côté, Monsieur et Madame L. songent à vendre 550 m^2 de jardin comme lot à bâtir. Ils conservent ainsi 1 878 m^2 de terrain, ce qui peut apparaître comme considérable, mais qui est pour le couple la surface adéquate du nouveau jardin.

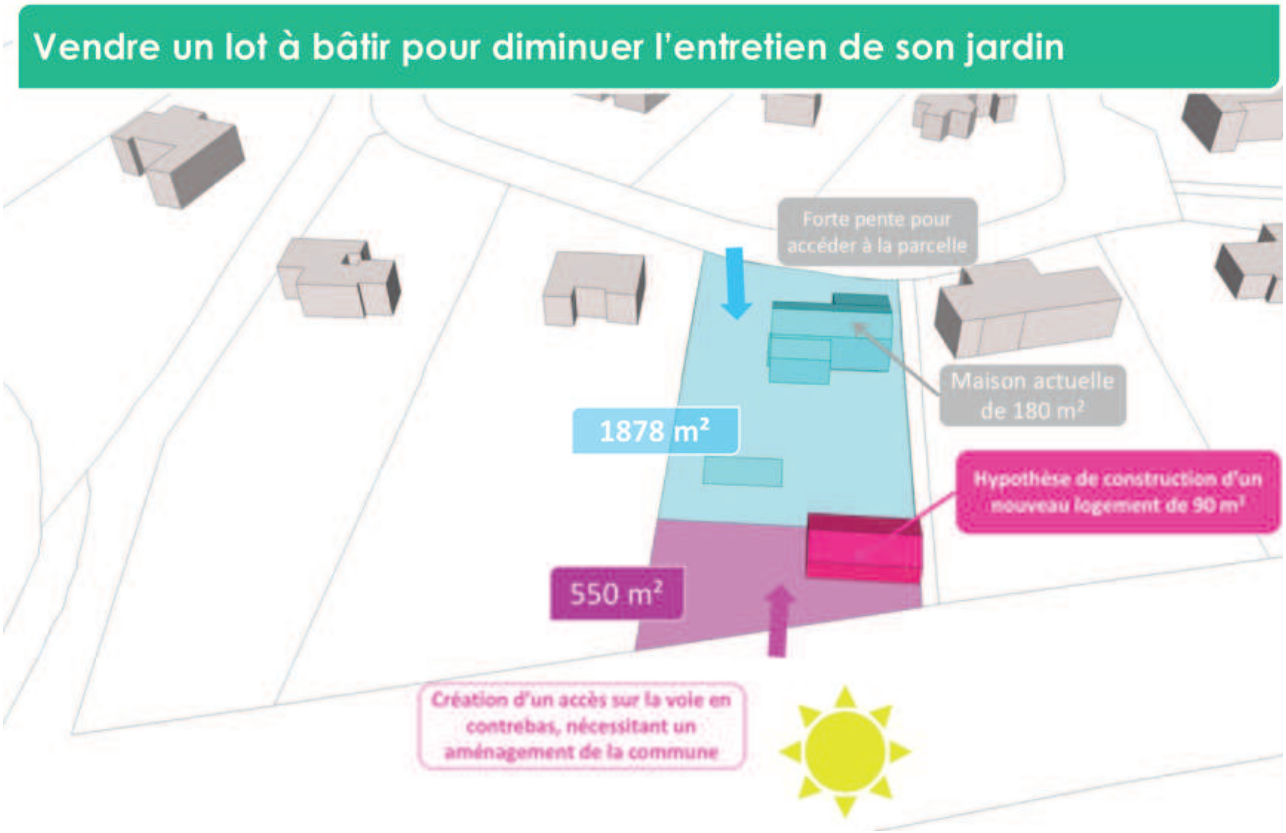


Figure 86 : Entretien avec Monsieur et Madame L. (Vigoulet-Auzil, 2014). Ce projet nécessiterait que la commune aménage la voie en contre-bas qui est aujourd'hui un chemin en terre.

c) Vendre son bien en plusieurs lots au moment de déménager

10 % des PdP décident de diviser leur terrain au moment de déménager, pour augmenter leur plus-value et/ou adapter leur bien à la demande actuelle. En effet, certains propriétaires ne parviennent pas à vendre leur bien au prix souhaité. Vendre la maison d'une part et le jardin comme lot à bâtir d'autre part peut être une réponse à cette problématique.

Monsieur et Madame C., reçus en entretien à Doué-la-Fontaine, ont un projet « mixte » : ils souhaitent faire bâtir une nouvelle maison plus adaptée à leur usage. La maison initiale est en effet construite sur un sous-sol semi-enterré. Ils souhaitent aujourd'hui passer leur retraite dans une maison de plain-pied, bâtie autour d'une terrasse avec piscine directement accessible depuis le salon. Les plans sont quasiment achevés et il reste à vendre la maison initiale pour financer les travaux de construction de la nouvelle maison. Lorsque nous rencontrons le couple, la maison est en vente depuis six mois *via* agence immobilière. Ils ont eu quelques visites mais le prix semble trop élevé pour la prestation.

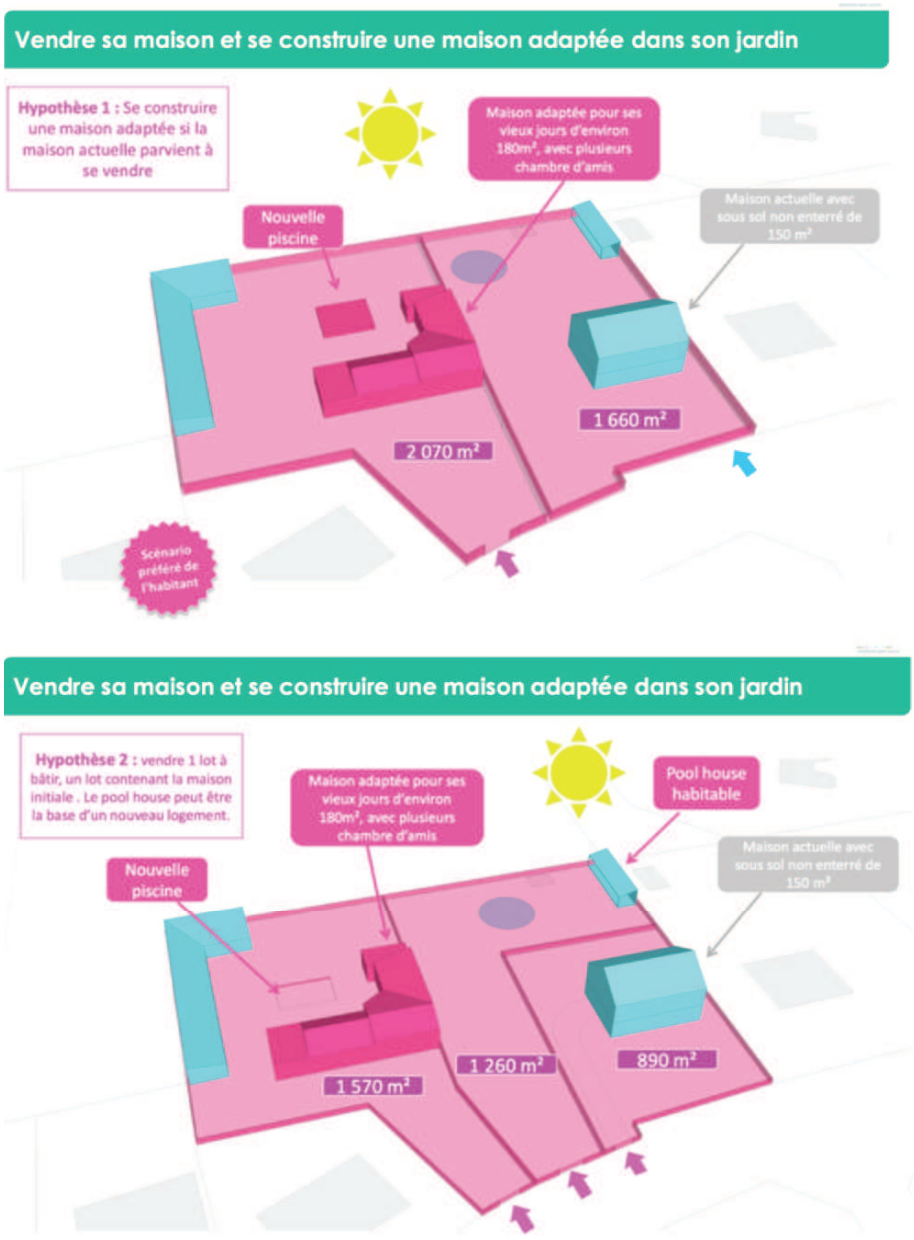


Figure 87 : Entretien avec Monsieur et Madame C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015)

Le projet de construction étant conditionné par la vente de la maison à un certain prix, nous esquissons la possibilité de vendre le bien en deux lots. Le prix de la maison initiale serait diminué de quelques dizaines de milliers d'euros, ce qui serait compensé par la vente d'un lot à l'arrière. Le prix d'entrée d'un terrain à bâtir de 400 m^2 à Doué-la-Fontaine est d'environ 30 000 euros. Cette idée ne convainc finalement pas le couple, qui préfèrera emprunter le différentiel plutôt que d'engager ce projet de division mais une autre piste a été mise en avant par l'architecte.

De leur côté, Monsieur et Madame P. souhaitent déménager dans une autre commune et vendre l'ensemble de leur bien. Ils ont déjà mis en vente, en agence immobilière, la maison et un lot à bâtir. Pourtant, ils ne parviennent pas à trouver d'acquéreur au prix souhaité. Ils envisagent donc de découper une fois de plus le terrain à l'arrière pour faire diminuer le prix de la maison initiale et le prix de chaque lot à bâtir.

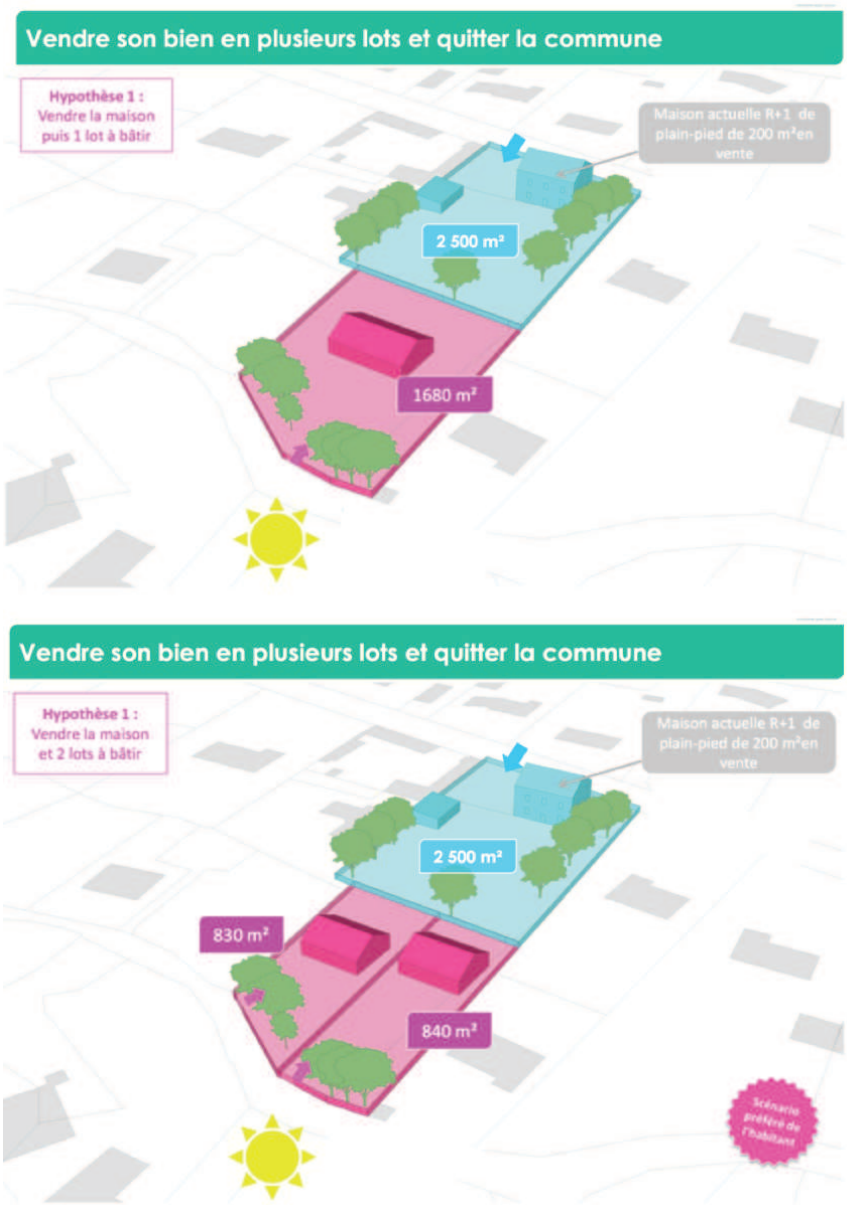


Figure 88 : Entretien avec Monsieur et Madame P. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015)

Il peut être reproché à ces projets leur aspect « spéculatif ». En effet, afin d'obtenir le meilleur prix de vente de leur bien, les PdP sont parfois prêts à réaliser des divisions peu réfléchies, qui généreront des problèmes fonctionnels, esthétiques... Les deux exemples précédents ont un objectif commun, celui de vendre au meilleur prix. Dans le premier exemple, il est très probable que le couple qui reste sur place

consente à diminuer le prix de vente plutôt que de diviser à nouveau sa parcelle. Dans le deuxième exemple, la densification rapide de leur quartier n'affecte pas le couple qui souhaite quitter la commune. Il est donc probable qu'ils divisent jusqu'à obtenir le montant global souhaité.

La « spéculation » peut être régulée au cours des entretiens BIMBY en insistant sur :

- l'importance de la plus-value réalisée malgré la vente à un prix un peu réduit ;
- Une légère baisse des prix des maisons entre 2008 et 2010 qui explique parfois (selon les territoires) l'écart entre les estimations des agents immobiliers et la réalité du marché (cf annexe 4) ;
- l'incidence d'un projet de division multiple sur le cadre de vie du voisinage qui pourra être un motif de rejet du projet.

En dernier lieu, le service instructeur de la collectivité autorisera ou non la réalisation de tels projets sur la base des règles du PLU. Notons que l'intervention d'un architecte médiateur permet de faire de la pédagogie auprès des foyers qui souhaitent tirer le meilleur prix de la vente de leur bien sans se soucier de l'évolution de la commune.

2.2.2.3. Quelles formes urbaines créées ?

La majorité des terrains créés par les PdP auraient une superficie inférieure à 600 m^2. Nous observons sans surprise que plus la superficie du terrain initial est grande, plus le nombre de parcelles envisagées est important : les habitants préféreront souvent vendre plusieurs petits lots qu'un seul grand terrain.

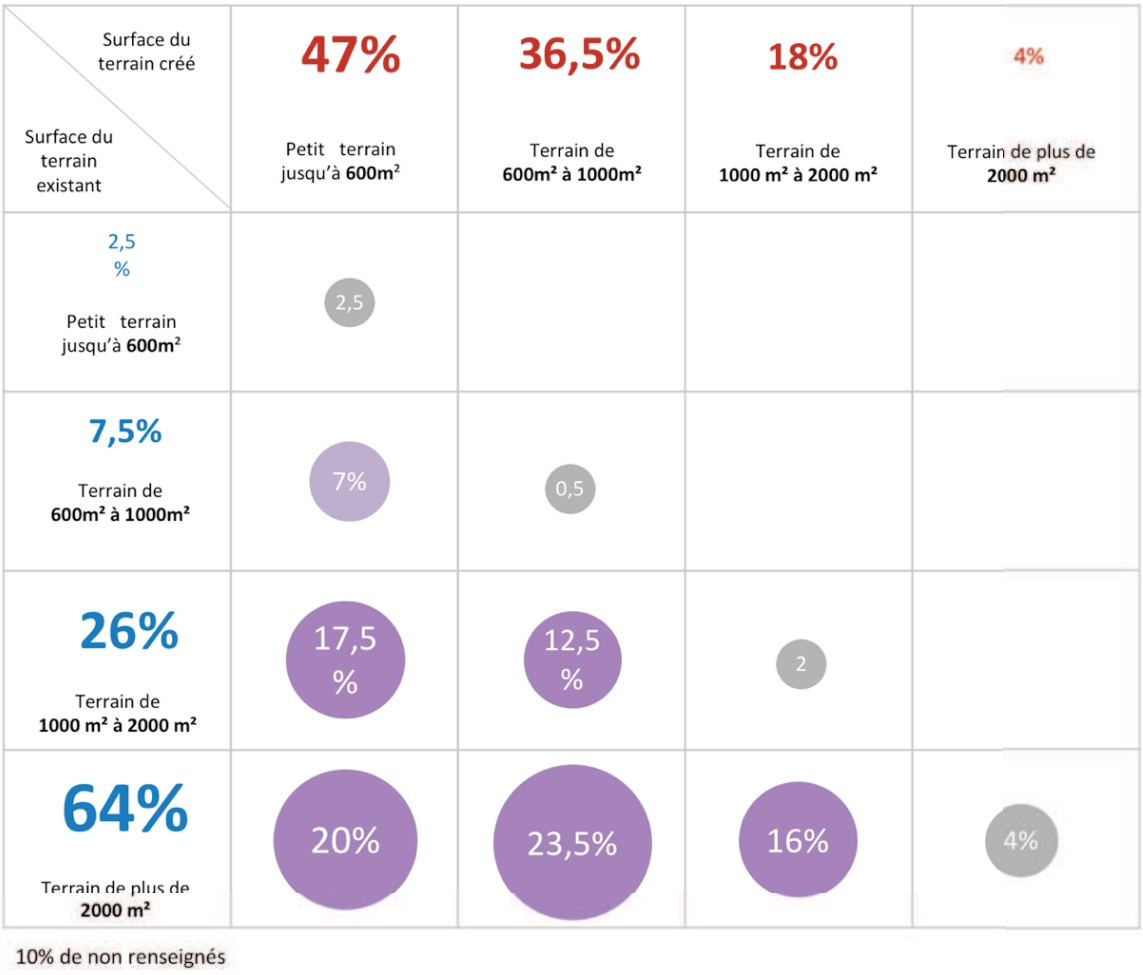


Figure 89 : Superficie des nouveaux terrains imaginés en entretien BIMBY, en fonction de la surface du terrain initial.

L'offre de terrains qui serait créée par les habitants PdP est très variable : d'une centaine de mètres carrés dans les zones tendues (où le foncier est rare et/ou onéreux) jusqu'à plusieurs milliers dans les secteurs peu denses.

Cette diversification de l'offre de terrain à bâtir ne pourrait être créée que par la filière de la densification douce. En effet, lorsque l'aménagement est réalisé par un opérateur public ou privé, l'enjeu est d'optimiser les surfaces au maximum pour rentabiliser les coûts générés par les travaux de viabilisation, mais aussi pour satisfaire les exigences des politiques publiques qui encouragent à créer de petits terrains.

2.2.2.4. Un PLU à animer pour réguler le phénomène dans les territoires à fort potentiel de densification

Sur les territoires à fort potentiel de densification, les scénarios de division parcellaire et vente d'un lot à bâtir émergent plus facilement qu'ailleurs. Un accompagnement spécifique des PdP est donc

nécessaire pour développer une véritable politique publique de la division parcellaire. Ailleurs où la pression foncière est moindre, cet accompagnement vient insuffler l'idée et encourager les propriétaires à passer à l'acte, tout en garantissant une véritable réflexion sur l'intégration urbaine de ces nouvelles constructions.

Comme l'a remarqué l'ancien maire de Dunkerque lors d'une présentation de la démarche BIMBY, les collectivités pourraient « diminuer les délais d'instruction pour les habitants qui sont venus discuter de leur projet avec le service urbanisme ». L'accompagnement peut ainsi être réalisé à la fois par les services instructeurs de la collectivité et par l'intervention ponctuelle d'un architecte médiateur. Une expérimentation en ce sens est en cours à Périgueux, avec un accompagnement et un suivi des PdP rencontrés lors de la première session d'entretiens BIMBY.

2.2.2.5. Rencontrer son nouveau voisin avant de diviser pour diminuer les risques d'inconfort et de conflit

La procédure la plus courante de division parcellaire est la suivante : le PdP fait réaliser un devis par un géomètre expert, dépose une DP de division en mairie ou auprès de l'intercommunalité, obtient l'accord de la collectivité et effectue une division cadastrale, met en vente le terrain dans une agence immobilière, effectue l'acte de vente chez le notaire.

Plusieurs questions se posent ici :

- le projet de division est dessiné par le géomètre expert qui va au plus simple et non au plus qualitatif en termes de forme urbaine ;
- un seul scénario sera déposé, celui qui aura le plus de chance d'être accepté par le service instructeur ;
- la valeur du terrain est déterminée par un agent immobilier selon des critères variables et pas toujours objectifs ;
- l'agent immobilier effectue les visites du terrain et il est garant du « choix » des nouveaux voisins ;
- le nouveau voisin fera bâtir sa maison avec pour cadre, les règles du PLU, qui n'ont pas toujours été fixées en anticipant ce type de projets.

Dans ce contexte il arrive parfois que :

- les PdP ne trouvent pas d'acquéreur en raison du prix et/ou de la morphologie du terrain en vente ;
- les nouveaux propriétaires construisent une maison qui dévalue la maison initiale en raison de vis-à-vis gênants, de hauteurs donnant des vues inconfortables, *etc*. Dans les situations les plus extrêmes, ceci contraint parfois le PdP à quitter son logement.

Pour éviter ces désagréments, les architectes médiateurs préconisent de rencontrer les nouveaux voisins *avant* d'engager le projet de division. En effet, à l'inverse des terrains en lotissements, vendus par un opérateur et sur lesquels les acquéreurs construisent simultanément leur maison, l'urbanisme de la densification douce implique pour le PdP « d'accueillir » de nouveaux voisins dans un quartier existant. Mieux vaut dans ce cas pouvoir rencontrer les visiteurs intéressés par le terrain pour discuter avec eux des orientations du projet.

Plusieurs entretiens ont révélé que les participants ne sont pas conscients de la multitude de scénarios possibles. Lorsqu'en entretien nous imaginons l'implantation de la nouvelle maison, les PdP la visualisent spontanément au fond de la parcelle, à l'endroit le plus éloigné de leur bâtisse. Or, les nouveaux propriétaires seront libres de décider, dans le respect des règles du PLU (retraits, hauteurs, *etc*.), mais aussi en fonction de leurs envies et priorités, qui ne sont pas nécessairement les mêmes que celles du PdP.

Pour s'éviter de mauvaises surprises concernant la morphologie de la nouvelle construction, il est possible pour le PdP d'apposer des servitudes de droit privé sur le lot à bâtir :

- les servitudes *non aedificandi* permettent d'interdire la construction sur une partie du terrain ;
- les servitudes de hauteur définissent la hauteur maximum d'une partie ou de l'ensemble de la construction ;
- les servitudes de vue permettent d'interdire d'ouvrir des baies principales en limite séparative ;
- *etc*.

Par exemple, Madame S. souhaite réduire considérablement la superficie de son terrain car elle ne parvient plus à l'entretenir. Comme la maison initiale a été bâtie avec des retraits importants par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives, les possibilités de division ne sont pas nombreuses. Le trait de bornage envisagé se situe à quelques mètres de la façade nord de la maison actuelle. Au départ, Madame S. imagine que les nouveaux acquéreurs construiront en fond de parcelle, implantés sur deux limites séparatives. Or, cette hypothèse est peu probable car :

- en limites séparatives, les murs de façade devront être aveugles, c'est-à-dire sans ouvertures. Les nouveaux propriétaires auraient donc intérêt à construire en retrait de trois mètres pour créer des ouvertures sur toutes les façades (selon les règles du PLU en vigueur).
- Si les nouveaux acquéreurs font appel à un constructeur, il est probable qu'un modèle de ce type n'existe pas en catalogue et qu'une maison plus standard, en retrait par rapport aux limites séparatives leur soit proposée.

Pourtant, l'implantation idéale selon Madame S. permet :

- de limiter les vis-à-vis entre les deux maisons : la nouvelle maison étant orientée à l'Ouest tandis que la maison initiale est orientée Nord/Est ;

- d'offrir un jardin plus spacieux, d'un seul tenant, permettant de multiplier les usages ;
- de limiter les espaces résiduels créés par les retraits par rapport aux limites séparatives.

Figure 90 : Entretien avec Madame S. (Périgueux, 2016)

Pour ces raisons l'architecte médiateur doit transmettre les outils nécessaires au PdP afin qu'il puisse engager une « discussion pédagogique » avec les visiteurs intéressés, et apposer des servitudes de droit privé s'il préfère verrouiller les possibilités de construction. L'objectif étant que la nouvelle construction satisfasse autant les nouveaux habitants, les habitants actuels que les voisins.

Ainsi, les fiches synthèses transmises aux PdP après leur entretien peuvent constituer un support de discussion avec les futurs acquéreurs.

CONCLUSION DE LA PARTIE 2.2.

Les projets de construction de logements locatifs sont portés par des ménages dotés d'une capacité d'investissement, qui souhaitent le faire dans l'immobilier. Ils ne nécessitent pas de posséder un grand terrain. Au cours des entretiens BIMBY, nous observons peu de « basculements » quant à la nature du projet. En revanche, les scénarios évoluent dans le temps, la nouvelle maison devenant la résidence principale plutôt qu'un logement locatif, par exemple, tandis que le logement initial est loué.

Ce type de projet pourrait générer principalement des petits logements, car les PdP recherchent la rentabilité.

Plusieurs habitants sont déterminés à proposer des logements adaptés aux PMR afin de pouvoir y accueillir des seniors ou d'y vivre lorsqu'ils seront eux-mêmes plus âgés. D'autres envisagent de faire conventionner le logement en habitat social par le bais du PLS, notamment pour bénéficier d'aides. Cette offre pourrait alimenter une offre déficitaire et insuffisamment diversifiée. Les quartiers

pavillonnaires, réputés très homogènes, pourraient accueillir une plus grande mixité socio-générationnelle.

Enfin, la forme des logements locatifs est très intéressante d'un point de vue architectural. Il s'agit en effet de petits logements qui « s'insèrent » dans les interstices, parfois sur des parcelles très contraintes. Cela suppose l'intervention de professionnels locaux plutôt que de constructeurs de maisons standardisées.

Les projets de division avec vente de lot(s) à bâtir sont davantage portés par des habitants qui avancent en âge (au-delà de 50 ans). Les PdP envisagent ce scénario pour différentes raisons :

- la nécessité d'une rentrée d'argent pour résoudre des difficultés ponctuelles ou pour financer des projets spécifiques ;
- le souhait de vendre un bien en plusieurs lots pour en tirer le meilleur prix ;
- le souhait de réduire la surface du jardin pour alléger la charge d'entretien que représente celui-ci.

Ce scénario produit des terrains dont la surface est très variable selon les territoires, la morphologie des parcelles et les intentions des PdP. Dans les territoires où la pression foncière est forte ou en hausse, ce type de projet tend à se démocratiser pour devenir une filière conséquente de la production de foncier à bâtir. Une partie des habitants ont en effet acquis une certaine conscience de la valeur de leur jardin, et sont plus susceptibles d'engager un projet de division.

Partie 2.3. Faire construire pour soi un habitat plus adapté

2.3.1. Un scénario d'anticipation

Des propriétaires, conscients que l'adaptation de leur logement sera tôt ou tard nécessaire, anticipent leurs « vieux jours » en construisant une nouvelle maison plus adaptée à leurs usages et plus confortable dans leur jardin actuel. Ils quittent leur maison initiale devenue inadaptée, pour emménager dans un nouveau logement qui leur correspond.

Nous avons déjà souligné les enjeux de l'adaptation du parc de logement au vieillissement de la population. Ce scénario a donc un intérêt tout particulier, en ce sens qu'il répond à un fort enjeu sociétal.

Toutefois, cette idée suscite des réactions contrastées : certains PdP se montrent sceptiques, et d'autres très enthousiastes. Citons quelques « phrases-types » entendues lors des entretiens BIMBY :

- « Mon père ne pourrait pas vivre dans une nouvelle maison à côté de celle dans laquelle il a passé toute sa vie. »
- « Ma mère n'est pas prête à déménager, elle est trop âgée à présent. Son prochain déménagement sera vers une maison de retraite. »
- « S'embarquer dans la construction d'une nouvelle maison, à notre âge ? On aurait dû s'y prendre avant, on est trop vieux à présent. »

Isabelle Fordin et Astrid Tanguy ont également recueilli d'autres témoignages de professionnels de l'accompagnement des séniors[123] qui vont dans le même sens :

- « La personne âgée peut avoir des difficultés à accepter que quelqu'un d'autre vive dans sa maison. »
- « Soucieuse de léguer à ses enfants la totalité de ses biens, une personne âgée pourrait être réticente à recourir à une division parcellaire. »

Ces déclarations laissent penser que ce scénario ne concerne que les personnes d'un âge avancé qui ont un besoin immédiat d'adapter leur logement. Or, les entretiens BIMBY démontrent que des ménages disposés à anticiper leurs problématiques futures peuvent envisager ce scénario de projet, à tout moment de leur vie.

2.3.2. Quels sont les ménages qui envisagent de reconstruire pour eux-mêmes un logement plus adapté à leurs usages ?

20 % des projets de type BIMBY imaginés en entretien privilégient un scénario de ce type.

[123] FORDIN, I., TANGUY, A. (2012). Dépendance des personnes âgées et projet BIMBY : le point de vue d'organisme favorisant le maintien à domicile, projet ANR BIMBY, Janvier 2012. Consutlé le 16 mai 2014 en ligne_URL : http://bimby.fr/content/d%C3%A9pendance-personnes-%C3%A2g%C3%A9es-projet-bimby-point-vue-d%E2%80%99organismes-favorisant-maintien-domicile

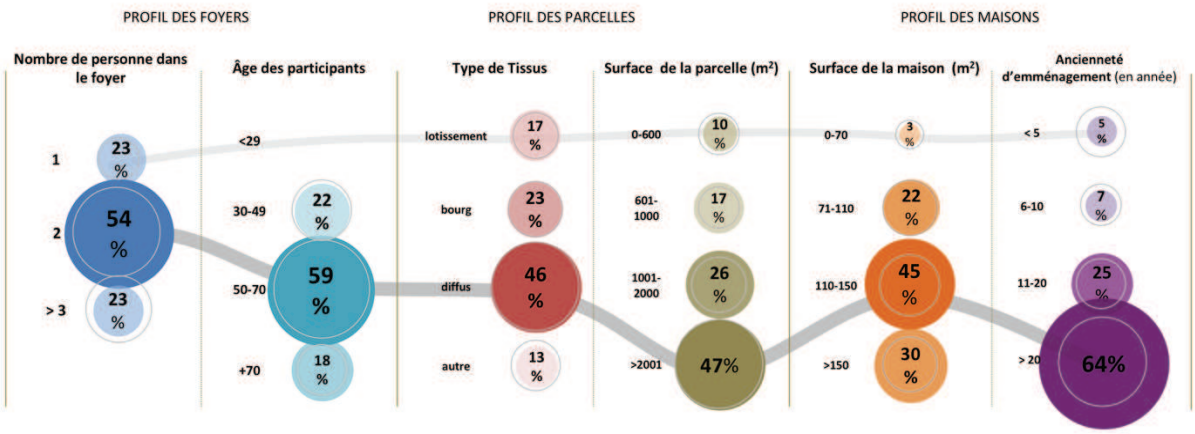


Figure 91 : Profil des ménages envisageant un projet de construction de logement plus adapté dans leur jardin, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent.

Plus de la moitié de ces PdP sont des ménages de deux personnes et âgées de plus de 50 ans[124], et les deux tiers des projets sont envisagés lorsque la famille est installée dans son logement depuis plus de 20 ans. Les PdP sont donc principalement des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial et qui se retrouvent dans un logement sous-occupé.

Si l'on ne considère que le critère de l'âge, ce constat est encore plus flagrant : pratiquement les trois quarts des PdP sont âgés de 50 ans et plus. La faible proportion de PdP âgés de moins de 50 ans s'inscrivent dans une vraie démarche d'anticipation. Les échéances de projet sont alors plus éloignées : un tiers projette de réaliser la construction dans plus de cinq ans, tandis que d'autres convertiront la construction en résidence principale dans un second temps (c'est le cas pour certains projets locatifs que les habitants imaginent devenir leur résidence principale à long terme).

Là encore, les projets sont plus faciles à envisager sur de grands terrains : la moitié des projets sont formulés sur une parcelle dont la surface est supérieure à 2 000 m^2. Pour autant, ceci varie beaucoup en fonction des territoires : à Périgueux, les deux tiers des projets de construction pour soi sont envisagés sur des parcelles de surface inférieure à 600 m^2, tandis qu'à Challans, les deux tiers de ces projets concernent des parcelles de plus de 2000 m^2. La taille du terrain est donc une donnée très relative pour ce type de scénario de projet. Elle dépend du contexte urbain et de la représentation de la densité qu'ont les PdP.

Dans les trois quarts des situations, la surface de la maison initiale est supérieure à 110 m^2. Une grande maison est en effet plus susceptible d'être inadaptée aux usages d'un ménage de plus de 50 ans.

[124] Proportions calculées sur la base des 130 participants qui ont renseigné leur âge et le nombre de personnes dans leur foyer.

2.3.3. Un second projet d'habitat pour une nouvelle étape de la vie d'un ménage

Au-delà des critères relatifs à la morphologie du foncier et à la composition familiale, plusieurs facteurs interviennent dans la réflexion de ce type de projet. Quelles sont les difficultés et problématiques de vie évoquées par les PdP ?

- le logement comporte un étage inutilisé, et les escaliers sont une source de danger ;
- l'organisation intérieure ne correspond plus aux usages actuels ;
- la surface de jardin est trop importante ;

Quelles sont les motivations des PdP à faire construire un nouveau logement pour eux-mêmes dans leur jardin ?

- rester vivre dans le même quartier ;
- avoir un logement plus petit et de plain-pied ;
- augmenter son confort ;
- avoir un habitat adapté à ses nouveaux usages ;
- profiter d'une capacité d'investissement après le remboursement du prêt de la maison initiale.

Des limites à la mise en œuvre de ce type de projet sont également évoquées par les participants :

- des contraintes financières et notamment la difficulté d'obtenir un prêt bancaire à cause de l'âge du PdP ;
- l'acceptation du projet par les enfants, pas toujours garantie ;
- la difficulté à quitter son logement initial (attachement affectif) ;
- le temps et l'énergie requis pour suivre les travaux.

Bien qu'il comporte en théorie beaucoup d'avantages, ce scénario n'est, comme nous pouvons le constater, pas le plus simple à mettre en œuvre.

2.3.4. Quels sont les logements envisagés par les PdP d'un habitat plus adapté à leurs usages ?

Le graphique ci-après (figure 92) nous montre que les PdP envisagent de faire construire des maisons plus petites que les maisons existantes. Même si, dans certains cas, c'est la configuration du logement et non sa surface qui incite à envisager ce projet, nombreux sont les PdP qui éprouvent des difficultés à entretenir un logement trop grand. Les PdP imaginent donc majoritairement des logements d'une surface inférieure à 110 m^2. Ils contribueraient surtout à créer une offre de logements actuellement

assez rares, celle de la petite maison adaptée aux usages d'un couple ou d'une personne seule, mais aussi des personnes âgées et de PMR. Celles-ci sont en effet généralement imaginées de plain-pied, et sur une petite surface de terrain.

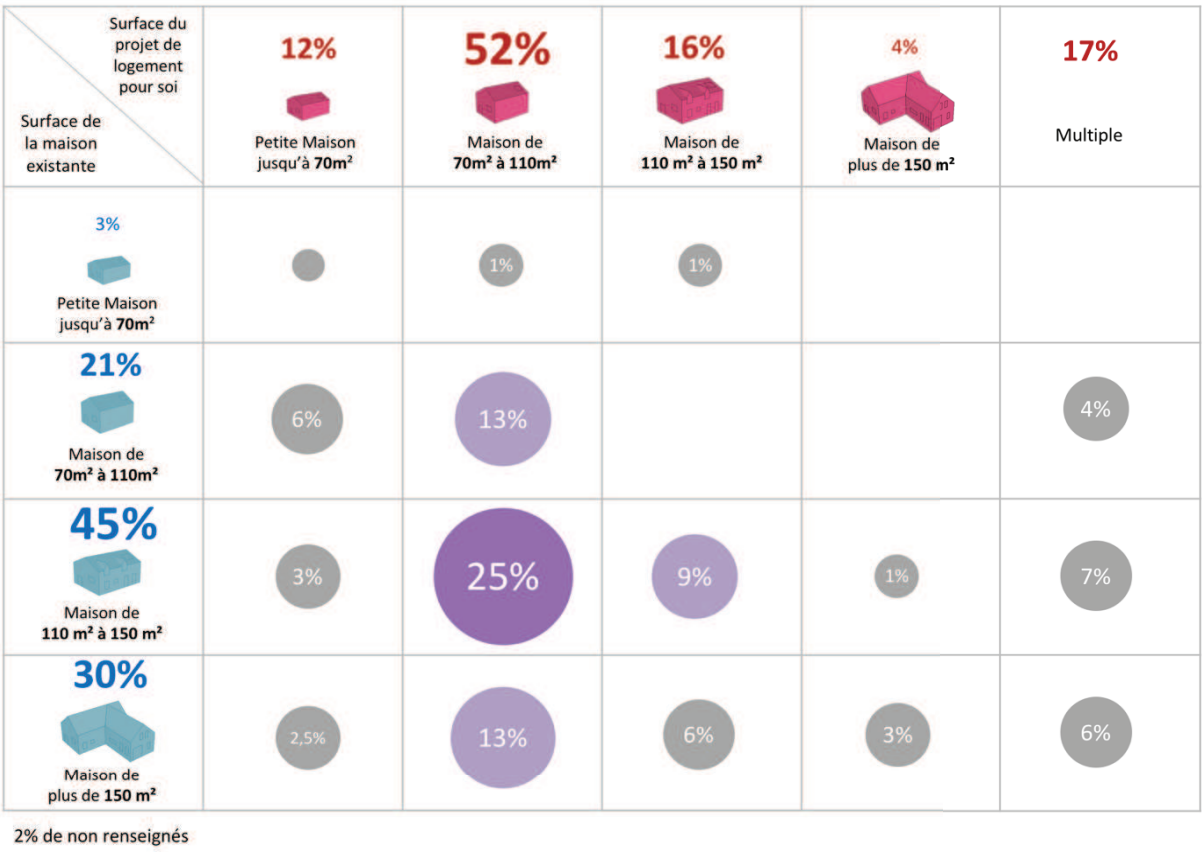


Figure 92 : Surface des projets du logement destiné au PdP, rapportée à la surface de la maison initiale.

Nous supposons que la taille des logements initiaux est un facteur décisif pour envisager ce scénario : pourtant, l'étude de la surface des logements imaginés ne permet pas de vérifier totalement cette hypothèse (figure 93 ci-après).

En effet, ce n'est pas tant la surface réelle du logement existant qui fait naître l'idée de faire construire une nouvelle maison, mais bien son organisation. Ainsi, beaucoup de propriétaires décident de déménager à cause des escaliers qu'ils doivent emprunter quotidiennement dans ou pour accéder à leur logement, et non à cause de la surface de celui-ci. D'autres PdP évoquent également l'inutilisation totale de certaines pièces de la maison, ce qui les conduit à envisager de déménager dans un logement de type T3, doté d'une grande chambre d'amis.

Par exemple, Monsieur et Madame C. sont propriétaires d'une maison de 100 m^2 sur sous-sol semi-enterré. La surface de leur jardin leur pose problème (2 400 m^2 de terrain arboré que Monsieur C. peine à entretenir). La première idée du couple est de vendre une partie du terrain comme lot à bâtir. Cependant, les deux retraités, âgés de 70 ans et plus, sont conscients qu'ils rencontreront un jour des difficultés pour monter les escaliers et qu'ils devront entreprendre des travaux d'adaptation.

L'architecte médiateur évoque alors l'idée de faire construire une maison plus adaptée dans le jardin et de financer le projet de construction par la vente d'un terrain. Cette idée séduit le couple qui n'a pas de regret à imaginer se séparer de sa maison actuelle.

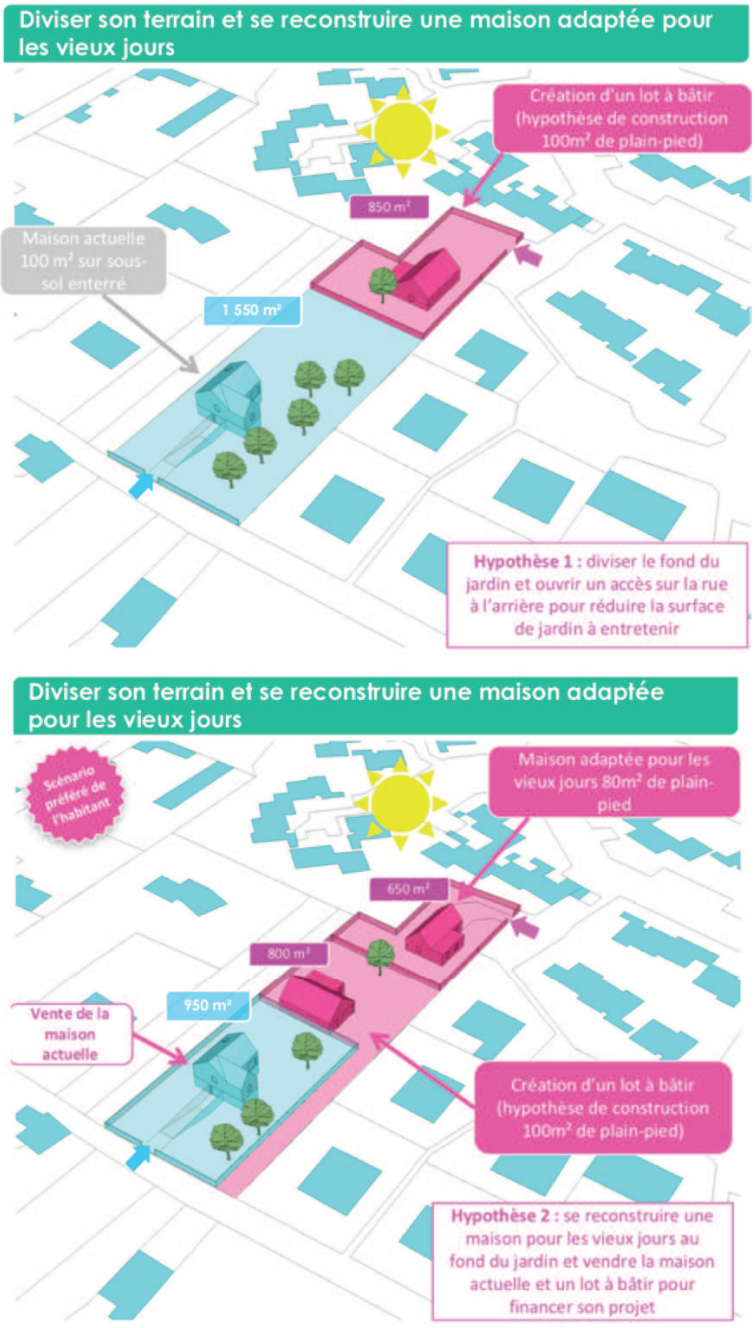


Figure 93 : Entretien avec Monsieur et Madame C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015)

Ici, c'est bien la configuration de la maison actuelle, et non sa surface, qui pose problème au couple.

2.3.5. Reconstruire pour soi, une idée qui apparaît souvent en cours d'entretien

Nous savons que les projets des ménages peuvent évoluer au cours d'un entretien BIMBY, soit parce que la visualisation de leur idée en trois dimensions donne de nouvelles idées au ménage, soit parce que l'architecte médiateur suggère d'étudier un autre scénario, celui de faire construire pour soi un logement plus petit dans son jardin. Les fiches de synthèse des entretiens, remises aux PdP et à la collectivité font apparaître l'évolution ou non de la réflexion du ménage pendant l'entretien.

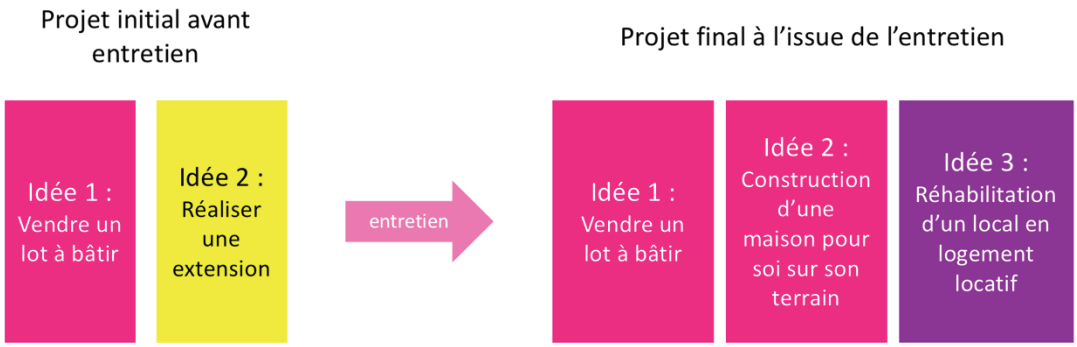


Figure 94 : Évolution des idées des PdP : situation avant et après l'entretien BIMBY

Seulement 41 % des PdP qui ont retenu ce projet avaient cette option en tête lorsqu'ils sont venus à l'entretien. 59 % avaient donc un projet différent, ou aucun projet. Pour ces derniers, c'est bien durant la discussion avec l'architecte qu'une solution *a priori* pertinente est apparue.

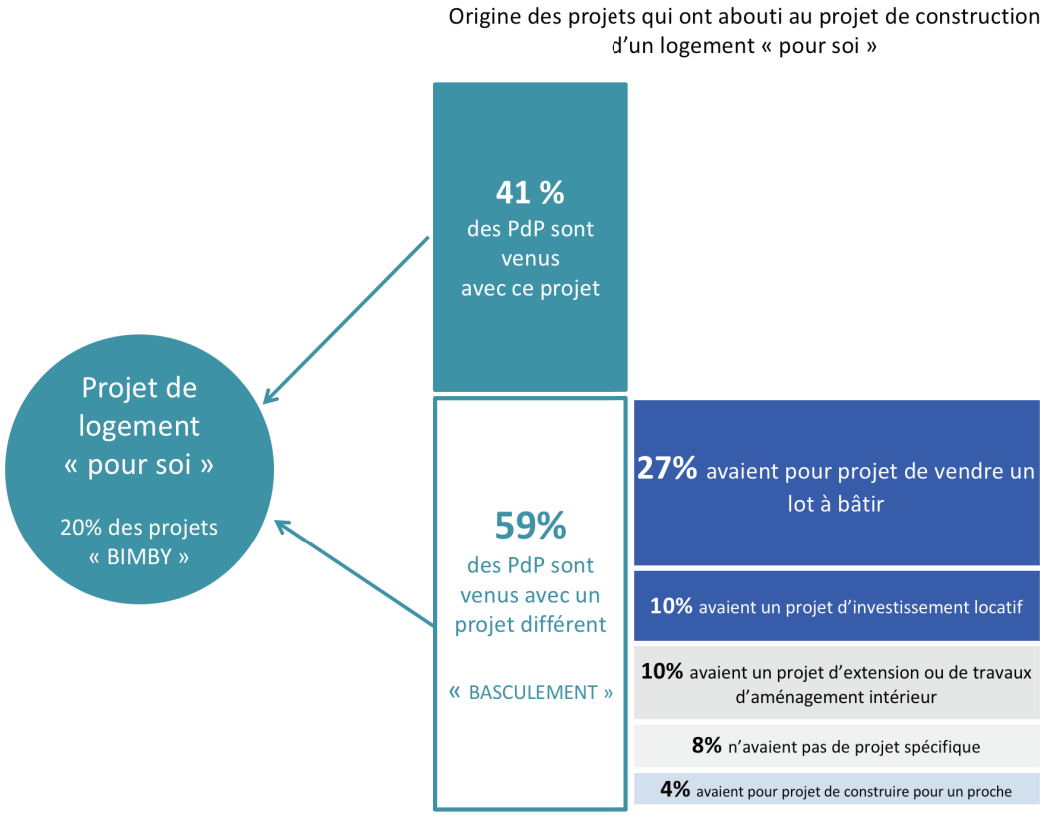


Figure 95 : Illustration du « basculement » au cours de l'entretien : idées initiales des ménages avant de repartir avec l'idée de faire construire pour soi une maison plus adaptée sur son terrain.

2.3.5.1. Les propriétaires venus aux entretiens BIMBY avec l'idée de « Construire pour soi »

41 % des PdP envisageaient déjà de se faire construire un logement plus adapté. Monsieur G. s'est par exemple inscrit aux entretiens BIMBY la veille de ceux-ci, suite à la réunion publique organisée dans la commune de Bouloc. Le scénario présenté en exemple au cours de la réunion publique (un couple de retraités qui vend sa maison suite à un accident dans les escaliers) lui a fait penser à sa propre situation. Il s'est alors dépêché de s'inscrire aux entretiens, pour discuter avec un architecte de la possibilité de construire pour sa femme et lui une nouvelle maison dans son jardin actuel, et ainsi d'anticiper d'éventuels problèmes.

Monsieur G. explique que le style de maison sur sous-sol non-enterré, avec entrée desservie par des escaliers, était imposé à l'époque et que le permis de construire qu'il avait déposé initialement pour une maison de plain-pied lui avait été refusé. Aujourd'hui, son épouse et lui ont du mal à monter les escaliers extérieurs qui mènent à la maison. Monsieur s'est fait opérer récemment et son épouse « vieillit, tout simplement ». De plus le jardin est abandonné car trop grand et trop difficile à entretenir.

Ainsi, ce scénario de projet leur apparaît comme le plus logique : ils se demandent pourquoi ils n'y ont « pas pensé avant ». Nous esquissons pendant l'entretien plusieurs hypothèses d'implantation du nouveau logement, en respectant les exigences de Monsieur G. Le ménage s'interroge sur les manières de financer ce nouveau logement : leur âge avancé leur empêcherait-il d'obtenir un prêt bancaire, nécessaire à la construction ? Malgré la forte pression foncière qui existe sur leur commune (et qui laisse *a priori* imaginer une revente assez facile), il n'est pas garanti qu'ils parviennent à obtenir de leur banque un prêt relais.

Nous imaginons donc la possibilité de vendre un ou deux lots à bâtir, dont les prix d'entrée sur la commune avoisinent les 60 000 euros. Ceci leur procurerait une avance conséquente sur le montant de la nouvelle construction, quasiment autofinancée. Ils pourraient ainsi par la suite louer ou vendre la maison initiale.

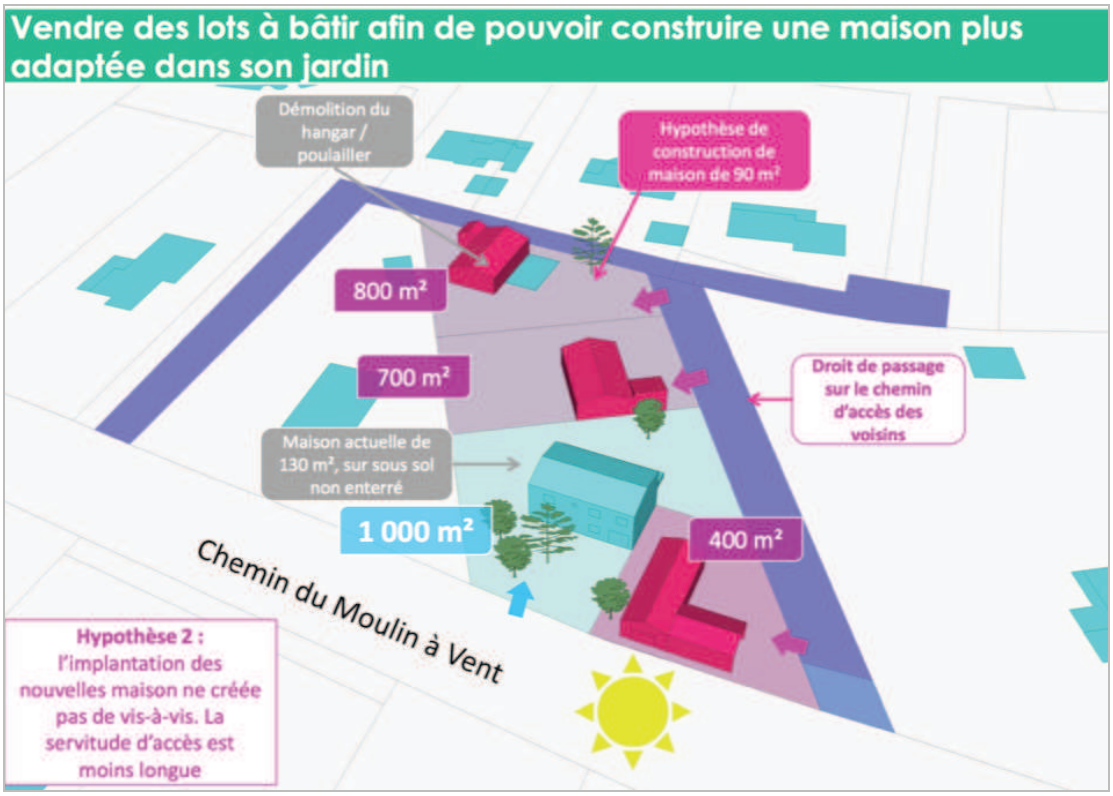


Figure 96 : Entretien avec Monsieur G. (Bouloc, 2015)

Il est intéressant de voir ici que le couple prend la décision d'organiser lui-même l'adaptation de son domicile en prévision de ses vieux jours, et que l'idée émerge au cours de la présentation de la démarche BIMBY. La communication et la diffusion de ce type de scénario apparaissent ainsi comme un moyen d'appropriation par les propriétaires, qu'il s'agira ensuite d'accompagner au mieux pour faire aboutir le projet.

2.3.5.2. Les propriétaires dont l'idée de « Construire pour soi » est apparue au cours des entretiens BIMBY

27 % des PdP de construction d'un logement pour eux-même sont arrivés aux entretiens BIMBY avec l'idée de diviser leur terrain et de vendre un lot à bâtir.

Par exemple, Madame P. retraitée, habite seule une maison sur deux niveaux, implantée sur un grand terrain parsemé d'arbres. Elle se rend à l'entretien accompagnée de son fils. Ils arrivent avec l'idée de vendre une partie du jardin. Nous modélisons donc le scénario de division avec l'implantation d'une nouvelle maison : de plain-pied, pour éviter l'ombrage à l'ouest, et de petite surface pour s'adapter au nouveau terrain de 300 m^2. À ce stade, trois questions se posent :

- Le lotissement actuellement construit desservira-t-il l'arrière du terrain ? C'est probable, car un chemin pédestre existe. Il sera probablement nécessaire de créer une voie d'accès commune aux deux maisons.

- La diminution de la surface du jardin sera-t-elle suffisante ? Dans ce nouveau projet, Madame P. conserve les grands arbres dont elle souhaitait initialement se séparer ;
- L'agencement de la maison sur deux niveaux ne risque-t-il pas de devenir problématique dans le futur ?

Face à ces questions, nous imaginons que le nouveau terrain créé puisse permettre à Madame P. d'y faire construire pour elle une maison plus petite, correspondant à ses besoins. Madame est enthousiasmée par l'idée, et son fils est prêt à l'accompagner dans cette démarche.

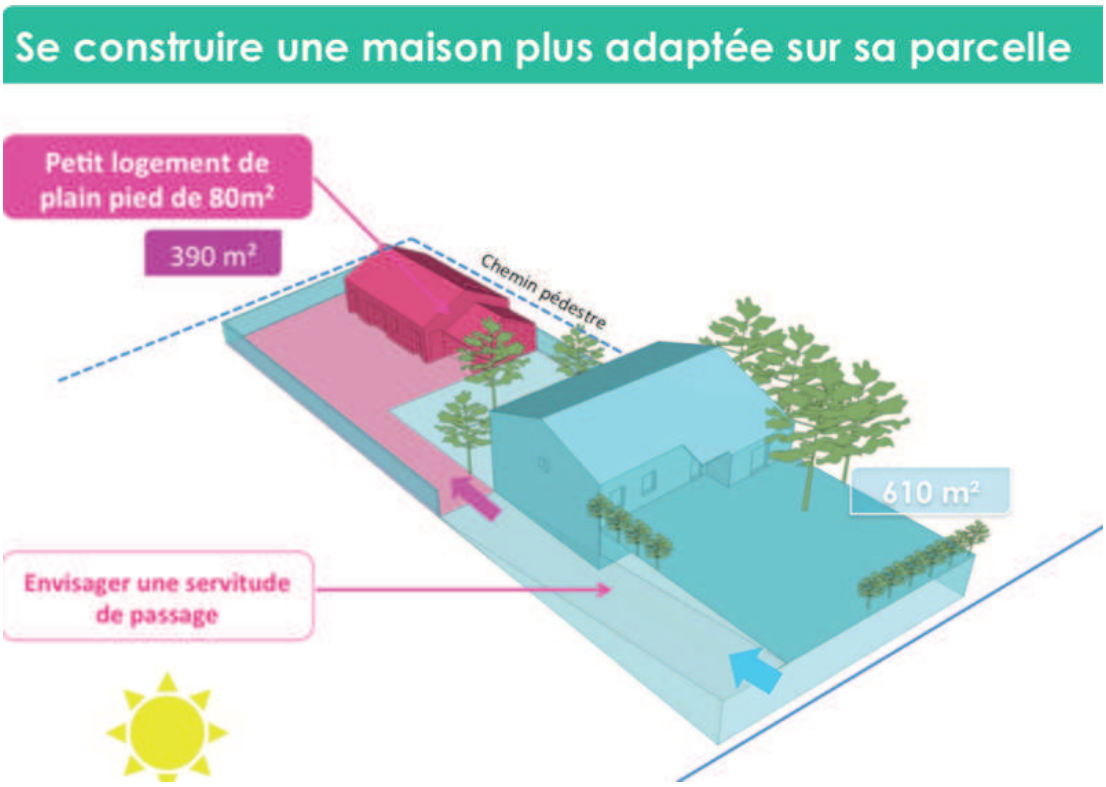


Figure 97 : Entretien avec Madame P. (Ancienne communauté de communes du canton de Saint-Florent-le-Vieil, 2013)

Cet entretien montre que l'architecte médiateur peut aider l'habitant à mieux identifier ses difficultés et donc à envisager des réponses adaptées. Dans cet exemple, Madame P. attribue ses difficultés à la tonte de la pelouse et à la taille des arbres, alors que les escaliers posent également problème. Cette prise de conscience l'amène à considérer d'autres solutions. C'est pour cette raison que de nombreux PdP s'approprient l'idée de faire bâtir une maison pour eux-mêmes dans leur jardin au cours des entretiens BIMBY, lorsqu'ils approfondissent leur réflexion avec l'architecte médiateur.

10 % des PdP de construction d'un logement pour eux sont arrivés aux entretiens BIMBY avec un projet de construction d'un logement locatif. Certains envisagent déjà d'emménager dans la nouvelle construction dans un second temps. Dans cette situation, la destination du logement créé évolue dans un temps organisé par le PdP. Dans d'autres cas, nous observons une modification du projet global. Par exemple, Madame C. prochainement à la retraite, avait pour idée d'aménager le rez-de-chaussée

(aujourd'hui occupé par son cabinet de psychanalyse) en appartement locatif, en vue d'avoir une rente complémentaire (figure 98 ci-dessous). Le projet initial prévoyait donc la réhabilitation du rez-de-chaussée en appartement avec la cession d'un jardin de 170 m^2, tandis que Madame C. occuperait l'étage en conservant un jardin de 445 m^2. Au cours de la discussion, l'idée de construire une petite maison de plain-pied, mitoyenne à la première et de louer la première maison d'un seul tenant apparaît comme plus pertinente. Ce scénario lui permettrait :

- de diminuer la surface de jardin à entretenir ;
- de conserver un accès direct à celui-ci ;
- d'anticiper d'éventuels problèmes avec la montée des marches ;
- d'obtenir une rente plus élevée qui pourrait permettre de financer en partie les travaux de construction.

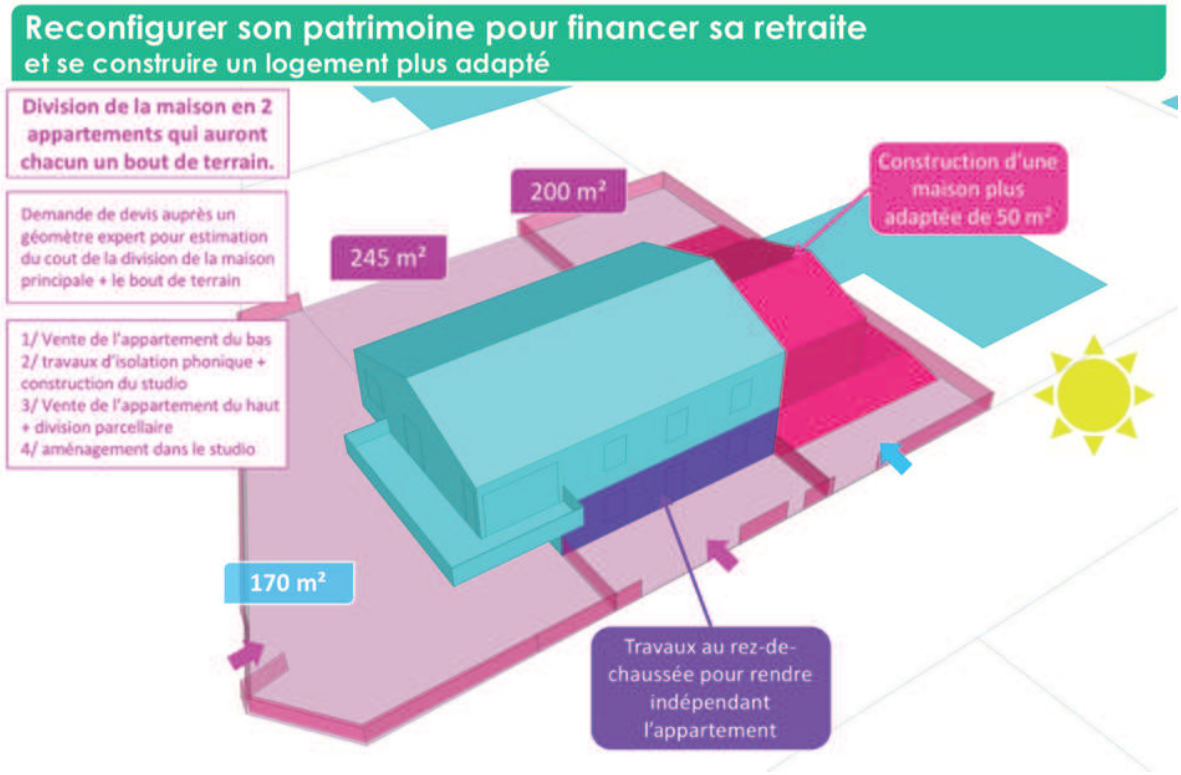


Figure 98 : Entretien avec Madame C. (Périgueux, 2015)

10 % des PdP de construction d'un logement pour eux-même sont arrivés aux entretiens avec un projet d'extension ou de travaux d'aménagement.

En effet, les participants envisagent parfois des projets d'aménagement complexes en vue d'adapter leur logement initial. De l'installation d'une douche à siphon de sol à la pose d'un monte-charge, les habitants envisagent régulièrement des travaux onéreux qui ne pourront être valorisés à la revente.

Par exemple, Monsieur D. souhaite aménager le rez-de-chaussée de sa maison afin de ne plus avoir à monter à l'étage. De plus, il prévoit de scinder la maison en deux appartements : des travaux

d'agrandissement de l'étage sont nécessaires afin de créer un appartement de 40 m^2. Un escalier extérieur devra être installé pour offrir un accès indépendant à l'appartement. À mesure que l'architecte esquisse le projet, celui-ci paraît de plus en plus compliqué. Apparaît donc l'idée de faire construire une maison de plain-pied sur ce terrain, et de louer l'ensemble de la maison existante à une famille qui en aura davantage l'utilité. Monsieur D. valide cette idée.

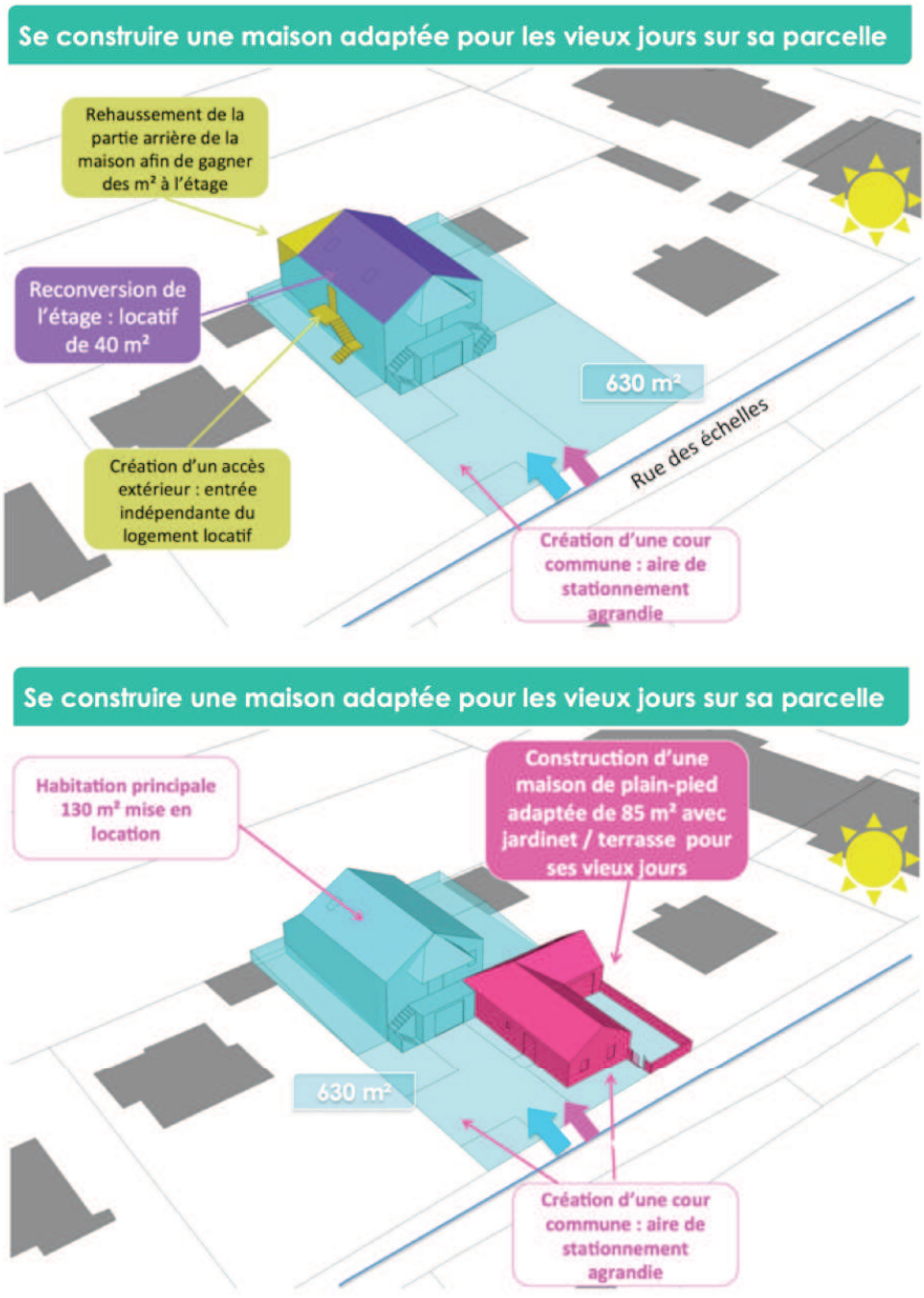


Figure 99 : Entretien avec Monsieur D. (Annemasse, 2014)

Toutes ces situations de « basculement » mettent en évidence l'importance de la discussion avec l'architecte :

- les habitants imaginent souvent soit des scénarios « standards » qui ne sont pas les plus à même de répondre à leurs difficultés mais qui sont les scénarios les plus connus ;
- les PdP préfèrent souvent imaginer l'aménagement de leur maison – même complexe et coûteuse – plutôt qu'un projet de construction neuve ;
- l'intervention du professionnel s'avère essentielle pour faire évoluer le projet du participant au cours de l'entretien : grâce à l'esquisse en 3D, les habitants sont prêts à explorer plusieurs scénarios et cela très rapidement.

Ce scénario de projet, en plus de répondre à un certain nombre de problématiques fréquentes, permettrait de libérer un stock de grandes maisons familiales (plus abordables que le parc actuel) tout en créant des maisons adaptées aux séniors d'aujourd'hui et de demain.

2.3.5.3. Les freins identifiés seront-ils un obstacle à la poursuite du projet ?

Ce scénario, idéal sur le papier, a du mal à se concrétiser dans la réalité. Les difficultés sont en effet nombreuses : difficultés à obtenir un prêt bancaire après 60 ans, à quitter la maison familiale, à faire accepter le projet à ses proches, à investir du temps et de l'énergie dans le projet et le suivi des travaux, etc. Les freins sont donc aussi bien psychologiques que factuels.

Ceci suppose de créer des outils spécifiques pour accompagner ces PdP, et de promouvoir l'idée de ce scénario, afin qu'ils bénéficient d'aides étatiques, au même titre que le dispositif Pinel pour l'investissement locatif social par exemple.

CONCLUSION DE LA PARTIE 2.3.

Le scénario de la construction pour soi, sur sa propre parcelle, d'un logement adapté aux vieux jours scénario est selon nous le plus stratégique pour les ménages qui souhaiteraient rester sur la commune. Ce type de projet tend à diversifier les formes urbaines et architecturales du périurbain, ainsi que la typologie des logements (petits logements, logements adaptés aux PMR, rénovation du parc ancien…)

Le départ des personnes âgées en foyer logement ou en maison de retraite, souvent mal vécu, pourrait ainsi être évité ou du moins retardé.

Une politique publique spécifique doit alors être mise en place pour accompagner les ménages. Le « basculement » très important vers ce scénario au cours des entretiens BIMBY montre que les habitants ne se sont pas encore appropriés ce scénario de projet. La question du financement bancaire pour les séniors (prêts relais, assurances) reste centrale.

Partie 2.4. Accueillir un proche sur son terrain

Dans ce scénario, qui concerne 15 % des PdP, la maîtrise d'ouvrage revient conjointement aux propriétaires de la parcelle sur laquelle va être édifié le projet et aux futurs occupant de la nouvelle construction. Plusieurs cas se distinguent :

- Soit les propriétaires financent un projet dont la conception est coréalisée avec le futur occupant (le parent proche) ;
- Soit les nouveaux acquéreurs (les enfants) financent le projet de construction et les propriétaires du terrain conservent un « droit de regard » sur la conception.

Le scénario qui consiste à mobiliser une partie de son jardin en vue d'y accueillir un proche englobe plusieurs situations (figure 100) familiales distinctes :

- les enfants ne parviennent pas à acquérir un logement car ils n'ont pas les ressources financières suffisantes et/ou en raison de difficultés d'obtenir des prêts bancaires. Leurs parents, propriétaires d'une maison bâtie sur un grand terrain leur permettent de faire bâtir à leur tour dans une partie du jardin ;
- les propriétaires ont des parents âgés en perte d'autonomie et décident de les accueillir dans un logement spécifiquement construit ou aménagé pour eux ;
- les propriétaires de la parcelle sont parents d'un adolescent ou d'un jeune adulte en quête d'indépendance. Aménager ou faire construire un studio sur la parcelle permet de lui offrir une certaine autonomie, et pourquoi pas de rester vivre plus longtemps sur le terrain familial.

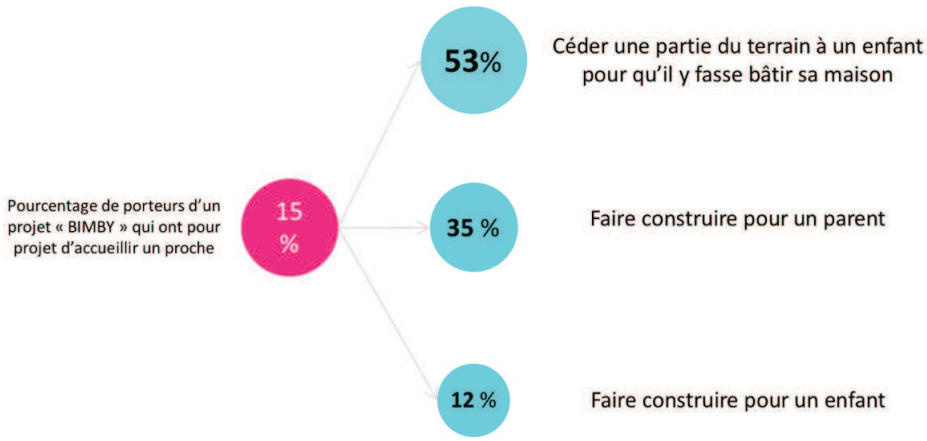


Figure 100 : Répartition des projets d'accueillir un proche en fonction des scénarios possibles

La première motivation que nous observons est la cession d'une partie du terrain à un enfant pour qu'il y fasse bâtir sa maison (53 %). Viennent ensuite les projets de constructions destinées à un parent proche (35 %) et enfin, les projets de constructions destinées à un adolescent (12 %).

Si les scénarios sont proches, les formes urbaines produites sont distinctes. En effet, c'est leur destination qui va conditionner la surface du logement créé, l'implantation sur la parcelle ou encore la création ou non de nouveaux accès.

Ce scénario est plus fréquent sur les territoires confrontés à une pression foncière importante (figure 101) et situés à proximité d'une métropole ou d'un bassin d'emploi. Au-delà d'un certain prix du foncier, ce scénario devient très intéressant notamment pour des primo-accédants qui ont du mal à se loger. Ainsi, lorsque les prix d'entrée des terrains sont supérieurs à 70 000 euros, le taux de projets permettant d'accueillir un proche sur son terrain passe de 17 à 43 %.

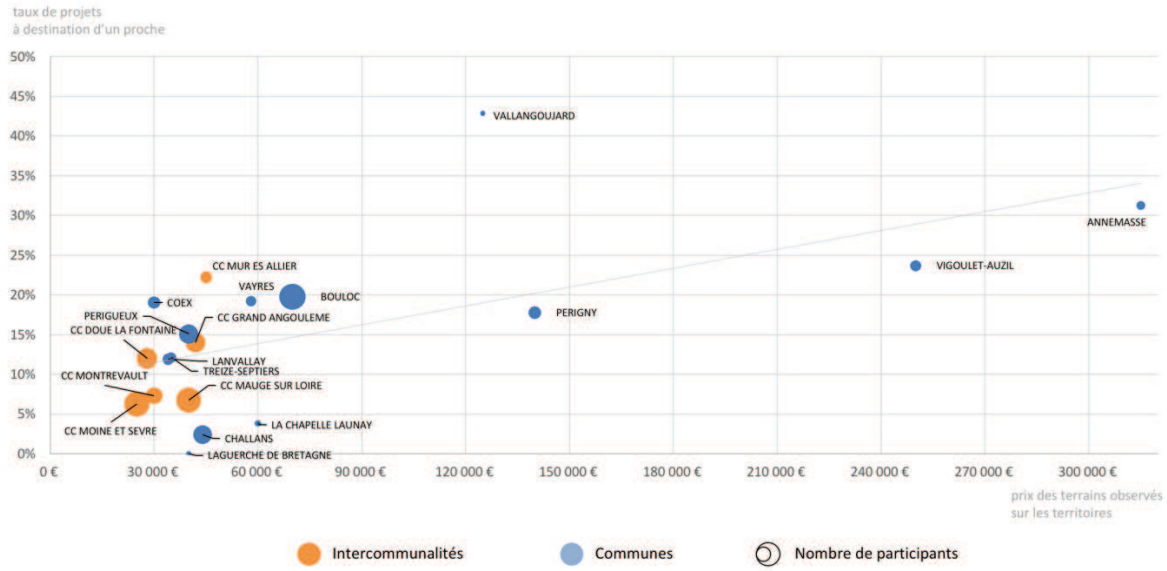


Figure 101 : Taux de projets de construction pour un proche en fonction du prix des terrains observés sur la commune. Le diamètre des cercles est proportionnel au nombre de participants.

Sur les territoires de Vayres et de La Chapelle Launay, les prix de terrains sont sensiblement équivalents (aux alentours de 60 000 euros) ; mais à Vayres, le scénario d'accueillir un proche sur son terrain représente 20 % des projets BIMBY, tandis qu'il est inférieur à 5 % à la Chapelle Launay. Ceci peut s'expliquer par la disponibilité du foncier : Vayres, commune située à 30 kilomètres de Bordeaux, bénéficie directement de l'attractivité de la métropole. Il y a peu de terrains à vendre et la division parcellaire existe déjà sur le territoire[125]. Pour autant, l'analyse typo-morphologique révèle un potentiel de densification douce relativement faible : seules 46 % des parcelles sont susceptibles d'accueillir aisément la construction d'une nouvelle maison. La Chapelle Launay, en périphérie de Saint-Nazaire, gagne en attractivité, d'où la montée des prix du foncier. Cependant, de nombreux

[125] Un quart des permis de construire qui sont déposés en mairie concernent des parcelles issues d'une division parcellaire.

terrains sont en vente et le potentiel de densification est considérable (75 % des parcelles). Même si le phénomène de division parcellaire est présent (1 % de renouvellement du parc chaque année), les projets BIMBY ne sont manifestement pas destinés aux proches des PdP.

Ainsi, plus le foncier est rare et/ou onéreux, plus le scénario d'accueillir un proche sur son terrain est susceptible d'apparaître. À Annemasse (aire urbaine de Genève), un tiers des PdP envisage ce scénario, et à Vigoulet-Auzil (à 15 minutes de Toulouse) un quart d'entre eux.

Pour la suite de l'analyse, nous distinguerons les projets de *construction d'un logement pour un proche* et les projets de *cession d'un lot à bâtir à un proche*. Si une même forme de solidarité familiale motive ces deux scénarios, les implications ne sont pas les mêmes.

2.4.1. Faire construire pour un proche dépendant

2.4.1.1. Les motivations du projet : venir un aide à un parent en difficultés

Un reportage diffusé au journal télévisé de France 3, en septembre 2013[126], montre comment une grand-mère et sa petite-fille ont imaginé puis mis en œuvre le projet de construire une maison adaptée pour la centenaire dans le jardin de sa petite-fille. Les objectifs du projet étaient les suivants :

- Éviter le départ en maison de retraite du parent âgé : « comparativement, la construction de la nouvelle maison représente le coût d'un peu plus de trois ans dans une maison de retraite convenable » ;
- Valoriser le patrimoine de la descendance : « Pour moi, sa petite-fille, la maison construite sur mon terrain représente un héritage, une plus-value intéressante et pertinente au regard des coûts très élevés d'une maison de retraite » ;
- Apporter une aide quotidienne au sénior : « Seule dans ma maison, les risques que je me blesse sont grands, il est de fait, plus raisonnable d'être proche de ma famille ».

Cet exemple illustre la réflexion menée en amont par les membres de cette famille. Or, la plupart des PdP n'ont pas ce tempérament de « précurseurs ». Les sessions de concertation BIMBY permettent de mettre en évidence des problèmes et de suggérer des réponses à ceux-ci. C'est un moment déterminant car le conseil ciblé d'un professionnel peut avoir un impact important.

Les motivations spécifiques à ce type de projet sont les suivantes :

- De récents soucis de santé et/ou des accidents domestiques occasionnent chez les séniors une perte d'autonomie très rapide et nécessitent une prise en charge « d'urgence ».

[126] URL de la vidéo : https://vimeo.com/76074603

- Le coût élevé d'un placement en maison de retraite et la baisse des pensions de retraite entraînent la nécessité de trouver des alternatives. Le placement en maison de retraite coûte en moyenne, en France, 2 200 euros[127] par mois pour une personne.
- Le décès d'un des deux parents accélère le processus de réflexion au sein de la famille, car le parent seul peut être plus disposé à quitter son domicile.
- Le sentiment d'isolement ressenti par le parent s'ajoute à ses difficultés quotidiennes.
- Le handicap d'un membre de la famille (enfant, frère/sœur, *etc*.) conduit également à envisager la construction d'un logement autonome à proximité de l'habitation principale.
- La situation du/des parents âgés est susceptible de se dégrader rapidement si celui-ci n'est pas en bonne santé.
- Le souhait de recréer un environnement familial peut également motiver ce projet.

2.4.1.2. Le profil des terrains est un paramètre secondaire

Ces scénarios naissent sur des parcelles aux morphologies très variées, la surface du terrain ne semblant pas impacter réellement l'émergence de cette idée. Ainsi, presque 40 % des projets d'accueillir un proche sur son terrain émergent au sein de tissus denses de bourg et de lotissement, pourtant moins facilement densifiables que d'autres, d'un point de vue morphologique.

Nous retenons de ces chiffres que les porteurs d'un projet motivé par la solidarité familiale ne tiennent pas compte de la surface du terrain. Les situations critiques auxquelles ils font face les incitent à accélérer les démarches. Par ailleurs, la surface habitable qui serait créée est peu importante, ce qui permet d'insérer le nouveau logement sur la quasi-totalité des parcelles étudiées.

2.4.1.3. De petits logements et des scénarios architecturaux ouverts

Le scénario de construire pour un proche dépendant produirait majoritairement de petits logements de 70 m^2 ou moins (figure 102 ci-dessous). Ces habitats sont également imaginés et adaptés aux PMR afin d'y accueillir les séniors, introduisant davantage de mixité résidentielle au sein de ces quartiers.

S'ils sont initialement prévus pour accueillir un membre de la famille, ces logements seront amenés à évoluer et deviendront pour la plupart des logements locatifs.

Ce scénario est peu fréquent au regard de l'ensemble des projets BIMBY. Il met toutefois en évidence la thématique importante du vieillissement de la population, et de la nécessité de produire de petits logements pour les seniors.

[127] Couts observés par l'Igas (inspection générale des affaires sociales). Ils varient de 1500 euros mensuels en milieu rural à 2900 euros en milieu urbain et pouvant atteindre plus de 5000 euros pour certaines maisons de retraite. URL : http://www.maisons-de-retraite.fr/Demarches-et-aides-financieres/Le-prix-d-une-maison-de-retraite/Quel-est-le-cout-d-une-maison-de-retraite-pour-le-resident

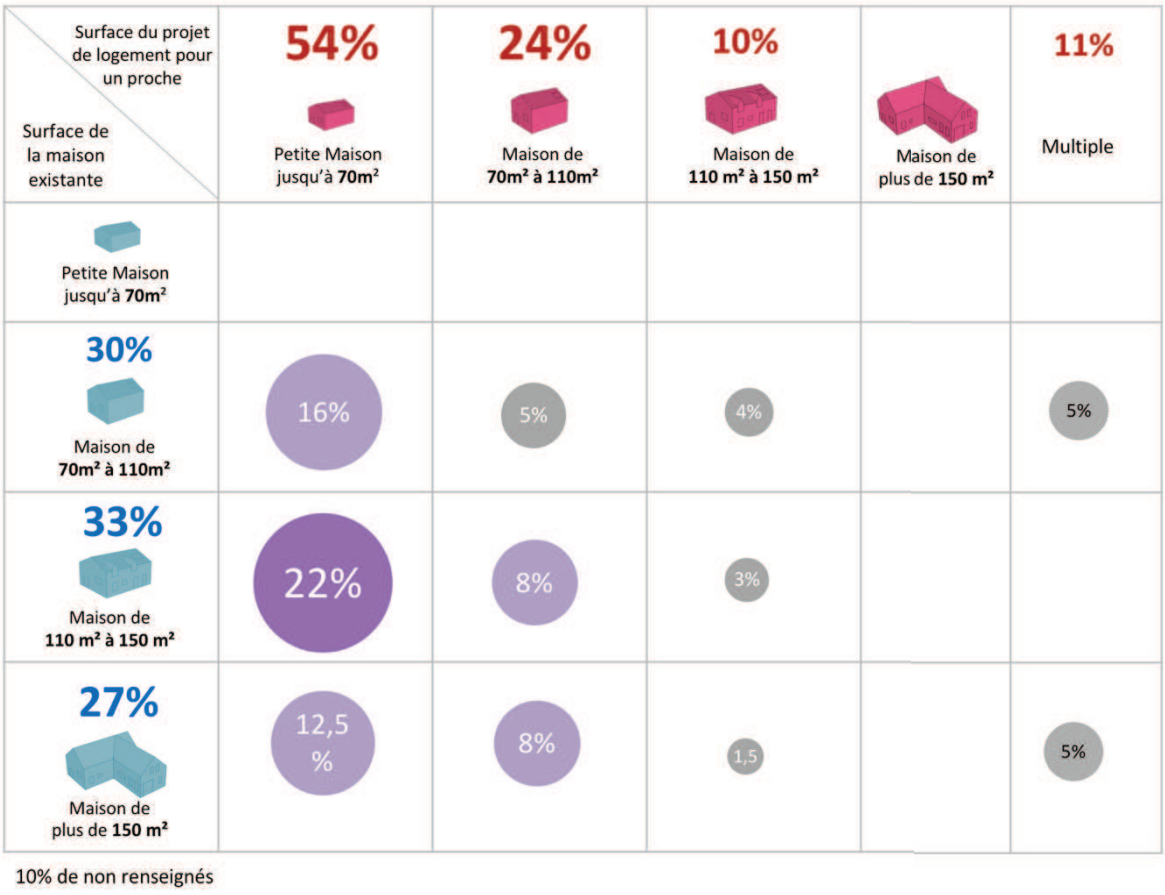


Figure 102 : Répartition des projets de construction en fonction de leur surface et de la surface de la maison existante sur la parcelle du participant.

Ce scénario de projet apparaît lui aussi fréquemment en cours d'entretien. Par exemple, Monsieur et Madame T. ont deux adolescents, ils envisagent de rétrécir leur terrain qu'ils estiment trop grand. Au cours de la discussion, le couple explique rechercher également une solution pour la mère de Madame. Cette dernière vit loin de sa famille, dans une grande maison, elle souffre de son isolement et d'une santé fragile. Le projet s'oriente donc vers la construction d'une petite maison adaptée pour y recevoir un proche, avec l'étude de différentes options architecturales.

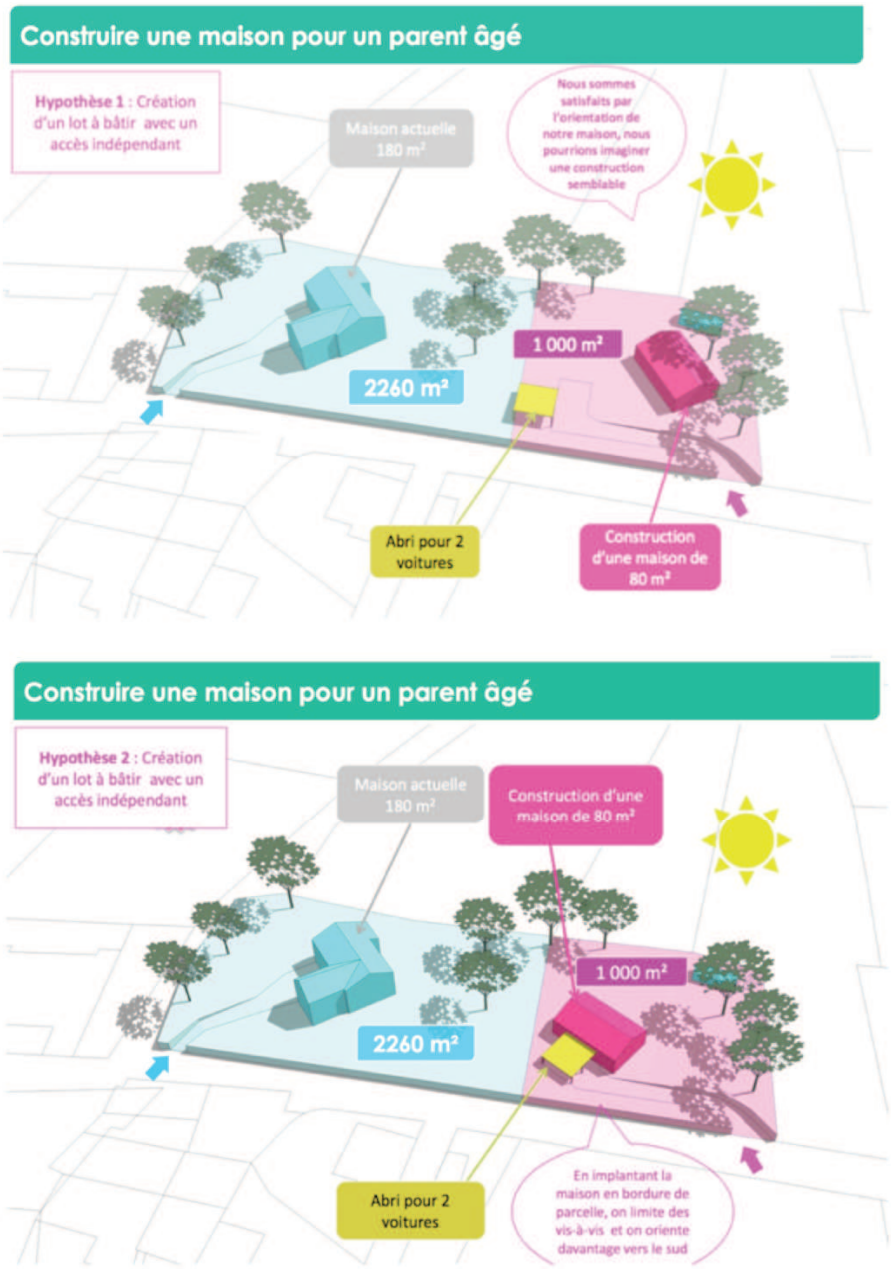


Figure 103 : Entretien avec Monsieur et Madame T. (Lanvallay, 2015)

2.4.1.4 Questionnements spécifiques à l'accueil d'un parent âgé ou dépendant sur sa parcelle

Comment assurer l'intimité de chaque logement, et faire en sorte que chacun se sente pleinement chez lui tout en partageant certains espaces, extérieurs par exemple ? Sur les petits terrains par exemple en lotissement, cette question peut devenir importante.

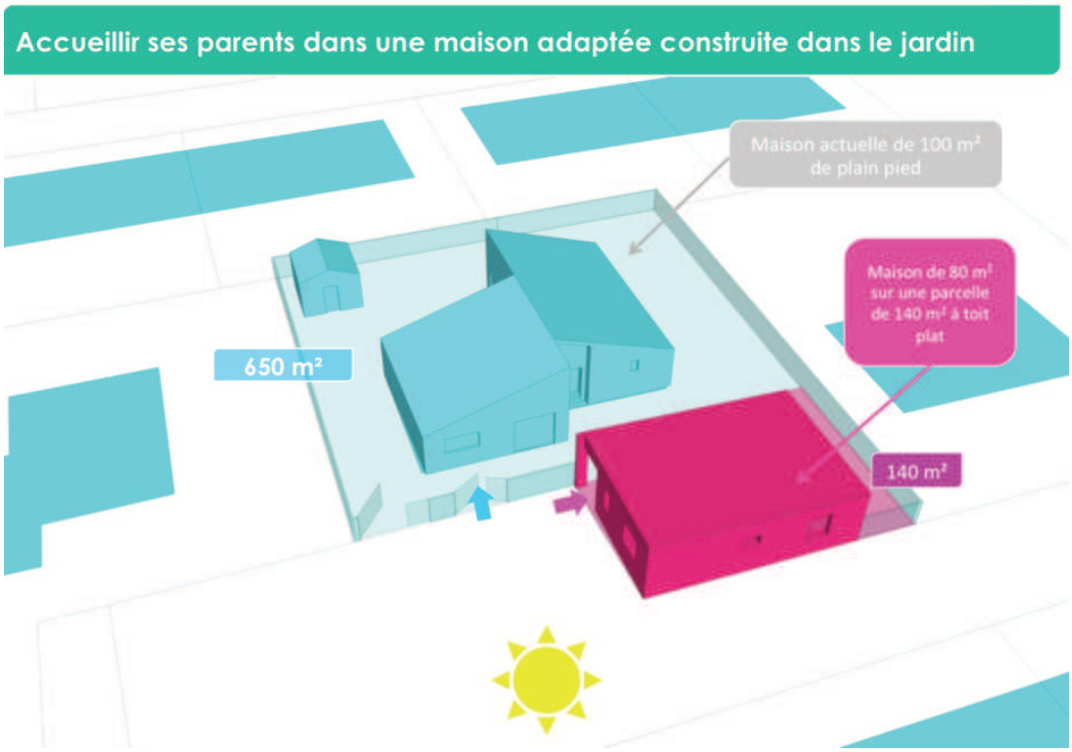


Figure 104 : Entretien avec Madame T. (Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, 2016)

Madame T. vit avec son fils et souhaite faire construire une petite maison adaptée sur son terrain en vue d'y loger ses deux parents. Elle souhaite surtout savoir comment implanter le nouveau logement. La modélisation en 3D permet d'imaginer un scénario architectural où les deux constructions sont très proches l'une de l'autre, mais l'indépendance et l'intimité de chacun respectées.

Le financement de la construction est également un sujet très important et peut devenir source de conflits, surtout s'il y a plusieurs enfants et que les questions d'héritage ne sont pas anticipées ou que la famille ne trouve pas de terrain d'entente.

Le devenir du nouveau logement est une question généralement posée par l'architecte. Il s'agit d'un sujet sensible puisqu'il aborde le décès ou le placement en maison de retraite du parent. Ainsi, il est fréquent que le PdP projette une construction très proche, sans imaginer que celle-ci deviendra ensuite un inconvénient (dans le cas d'une location, par exemple). En effet, si les participants acceptent des vis-à-vis avec un proche, ils ne l'envisagent pas avec des inconnus.

Par exemple, Madame S. souhaite construire une extension de sa maison afin d'y aménager un logement pour son père vieillissant (figure 105). L'idée initiale consistait à organiser les deux logements autour d'un jardin commun, accessible par la véranda. L'architecte, après esquisse de ce scénario (image de gauche) poursuit la discussion en évoquant la question du devenir du logement. L'hypothèse d'une location à un tiers suppose que l'on anticipe sur l'usage des espaces extérieurs. Le scénario de droite propose un projet de logement avec un jardin indépendant, afin qu'une location ultérieure soit possible, et l'intimité des résidents préservée.

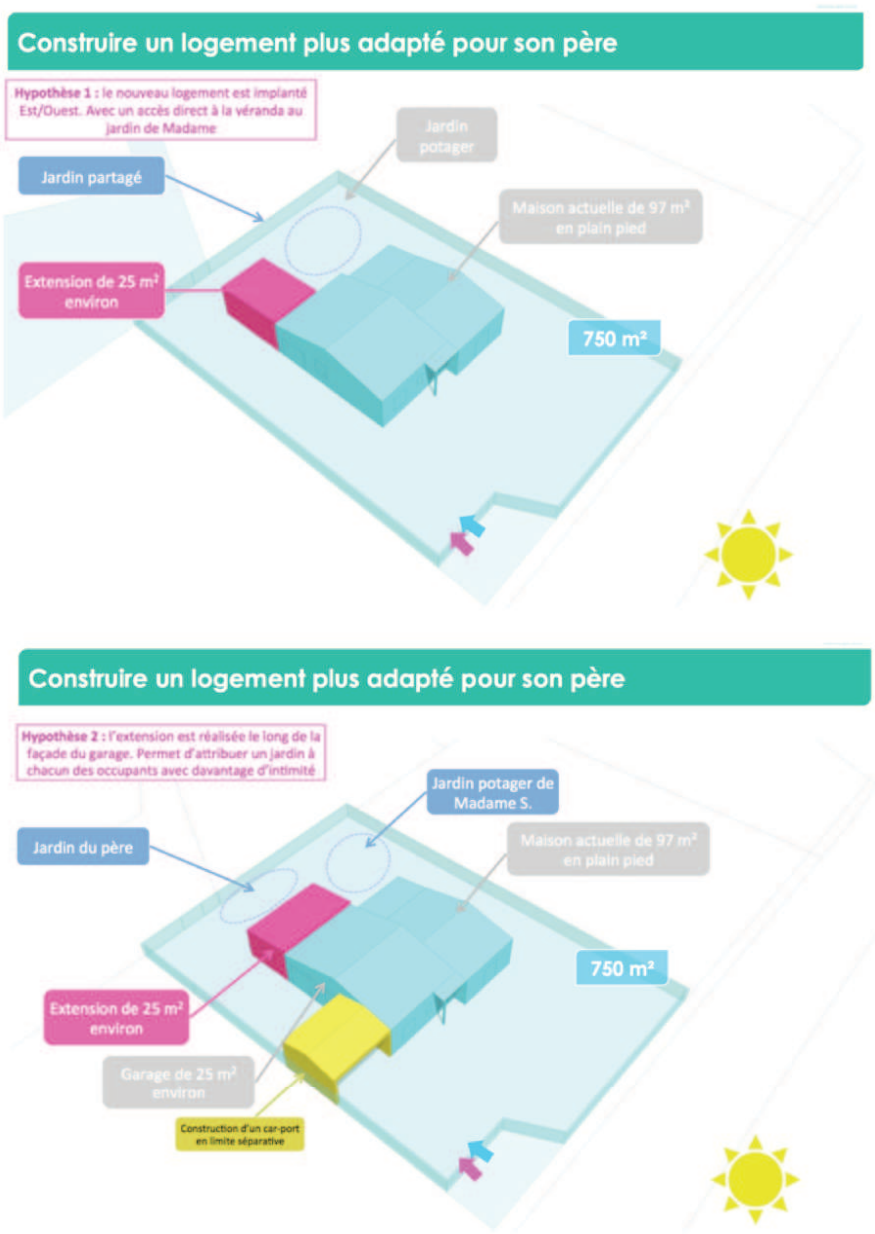


Figure 105 : Entretien avec Madame S. (CA du Grand Angoulême, 2016)

2.4.1.5. Limites et freins à l'aboutissement d'un tel scénario

Une série de facteurs constituent des obstacles à la réalisation du projet, susceptibles d'entraîner le report ou l'abandon des projets.

- La « négociation » avec le conjoint : à l'évocation de ce scénario en cours d'entretien, il apparaît parfois que l'un des deux membres du couple manifeste son opposition à accueillir son/ses beaux-parents sur le terrain. Ceci peut être vécu comme une forme d'injustice.
- La difficulté à trouver un consensus au sein de la famille : le projet se construit d'abord au sein du couple. Il s'agit ensuite de convaincre le/les parents concernés. Admettre sa perte d'autonomie n'est pas forcément aisé.

- Le refus du parent de quitter sa commune de résidence, son quartier et ses voisins.

Il n'y a pas de scénario-type. En revanche, l'architecte peut contribuer à lever des freins grâce à de nouvelles propositions d'agencement architectural, ou encore par la mise en évidence d'une augmentation de la valeur patrimoniale.

La solitude représente une réelle problématique pour les populations âgées. Le maintien à domicile est possible lorsque l'entourage familial apporte une aide régulière ; en effet, deux tiers des personnes âgées de plus de 80 ans vivent à leur domicile et 40 % d'entre eux ne bénéficient que de l'aide de leur famille[128]. L'accueil d'un parent dépendant sur sa parcelle permet à celui-ci de bénéficier d'une présence rassurante ainsi que d'une aide quotidienne. Certains professionnels affirment que le scénario du rapprochement parent-enfant constitue l'une des solutions les plus adaptées aux séniors[129]. Le fait d'accueillir le proche *dans son jardin* et non *chez soi* présente l'avantage de ne pas se sentir envahi par le parent dépendant. Celui-ci de son côté n'a pas le sentiment d'être un « invité ».

Lorsque cela est possible, le rapprochement chez le parent dépendant est même préférable au scénario que nous venons de développer, car il évite un changement d'environnement. Certains ménages participant aux entretiens BIMBY sont allés jusqu'à imaginer de laisser la maison initiale à un de leurs enfants, et d'emménager dans la nouvelle construction. Ce scénario idéal permet d'écarter la vente ou la mise en location de la maison familiale. Les PdP sont toutefois conscients qu'il est très peu probable que leurs enfants soient intéressés par ce scénario.

2.4.2. Faire construire pour un enfant en quête d'indépendance

Ce scénario concerne une quinzaine de projets BIMBY.

2.4.2.1. Une petite maison pour loger ses invités et ses enfants

Monsieur S.M. reçu à Périgueux a pour projet de faire bâtir une petite maison d'une quarantaine de mètres carrés dans son jardin. Ce petit logement serait réalisé pour proposer à sa fille et son conjoint un endroit plus indépendant lorsqu'ils viennent lui rendre visite. Actuellement, ils sont hébergés dans la chambre de l'adolescente et Monsieur S.M. suppose que les visites se raréfient à cause de cette situation. Il se dit que si sa fille a accès à un logement plus indépendant, elle viendra plus régulièrement et pour des temps plus longs.

[128] FORDIN, I., TANGUY, A. (2012). *op cit.*
[129] ibid.

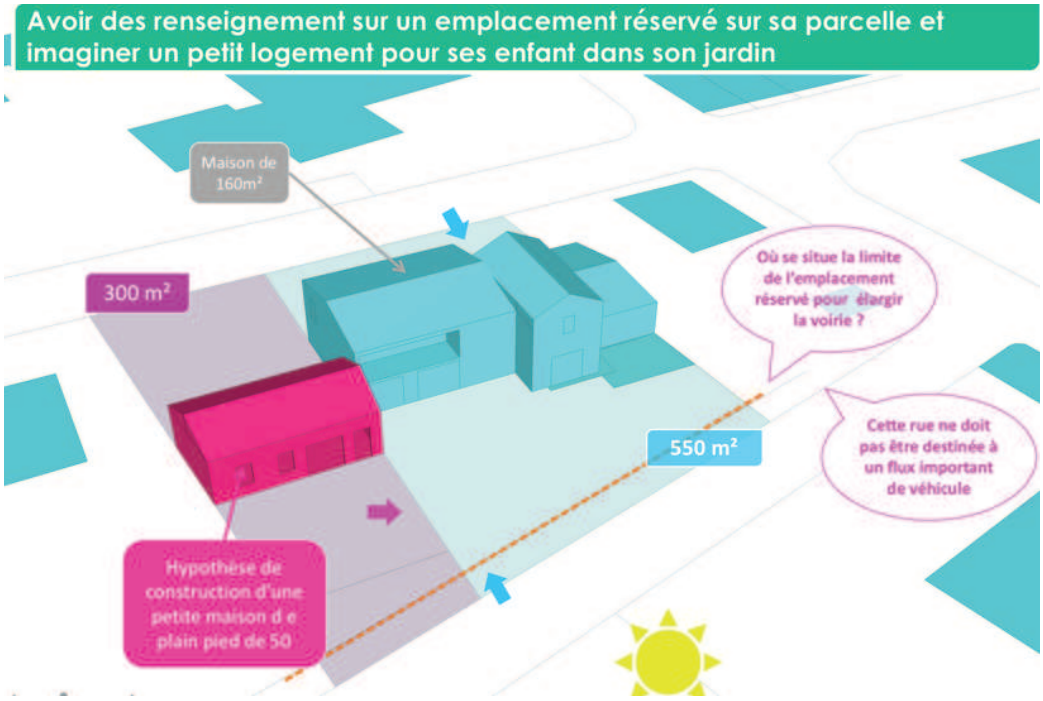


Figure 106 : Entretien avec Monsieur S.M. (Périgueux, 2015)

La construction destinée principalement à sa fille pourrait également être utilisée par des amis pendant les vacances, et en dernier lieu, en locatif d'appoint.

2.4.2.2. Un studio pour un adolescent en quête d'indépendance

Quelques projets sont destinés à un adolescent ou un jeune adulte qui souhaite avoir plus d'indépendance. Dans l'exemple ci-dessous, Monsieur L. envisage au milieu de l'entretien de construire pour son fils un petit appartement. Il vient initialement manifester son mécontentement quant aux récentes constructions qui ont densifié son quartier : « En plus de dénaturer le paysage traditionnel du hameau, les "nouveaux" se garent n'importe comment et on arrive plus à circuler ni sur les trottoirs ni sur la route. » Il pointe sur le plan tous les endroits problématiques qui sont saturés de stationnement. L'architecte médiateur affirme qu'il transmettra ces informations aux élus. Puis il questionne Monsieur L. sur sa situation. Celui-ci vit avec sa femme et leur fils qui a plus de 30 ans, n'a pas d'emploi et passe beaucoup de temps sur l'ordinateur. L'architecte soumet une proposition à Monsieur : « votre fils ne souhaiterait-il pas avoir un peu plus d'indépendance et un logement pour lui ? Le fait de quitter le foyer familial pourrait-il l'encourager à rebondir : à trouver un emploi et pourquoi pas une conjointe ? » Monsieur L. n'y avait pas pensé et accepte d'esquisser un projet dans ce sens. L'architecte propose un scénario d'une maisonnette de 70 m^2 bâtie au-dessus d'un porche. Implantée en front de rue, la maison respecte l'alignement traditionnel du secteur. En fin d'entretien, l'architecte suggère que le nouveau logement soit destiné à Monsieur L., tandis que son fils s'installerait dans la maison familiale. La première réaction du propriétaire est négative, mais celui-ci reviendra ultérieurement pour demander à l'architecte d'envoyer les esquisses par mail à son fils.

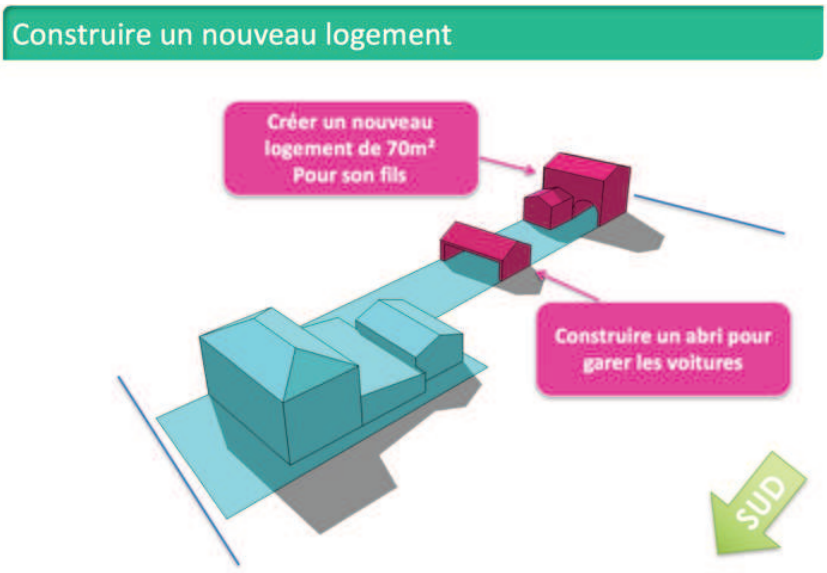


Figure 107: Entretien avec Monsieur L. (Vayres, 2013)

Cet exemple nous montre que plusieurs situations peuvent amener les PdP à faire construire pour un de leur enfant en quête d'indépendance. Cet exemple est un peu particulier car l'enfant est ici adulte. En revanche, la finalité demeure qu'il gagnera en indépendance, avant de quitter le logement familial.

2.4.2.3. Un logement pour un enfant en situation de handicap

Accueillir un parent handicapé sur son terrain est un scénario qui s'approche de celui qui consiste à accueillir un parent en perte d'autonomie. La durée d'occupation est toutefois susceptible d'être plus longue. Dans la situation où le PdP fait bâtir un logement pour que son enfant handicapé ait plus d'indépendance, ce projet s'inscrit dans un temps long.

Par exemple, Monsieur J. souhaite entreprendre un projet de réhabilitation pour sa fille handicapée. Celle-ci vit actuellement dans la maison familiale. Il souhaiterait lui proposer d'emménager dans un petit logement dans le jardin.

Le projet permet de délimiter les zones d'intimité de chacun. Dans cette situation, la proximité des habitations est positive car elle permet à la fille de Monsieur J. d'évoluer dans un environnement sécurisé.

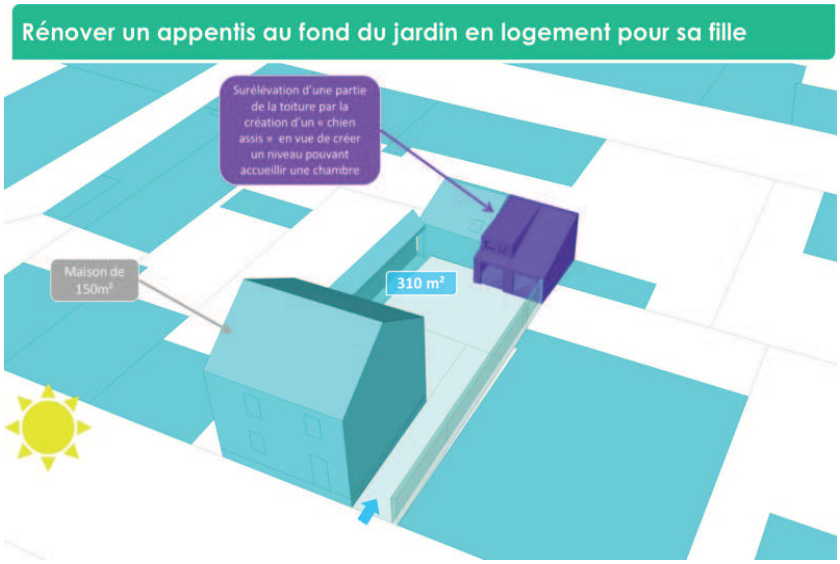


Figure 108 : Entretien avec Monsieur J. (Périgueux, 2015)

Bien que rare, le scénario de construire pour un enfant handicapé mérite d'être mentionné car il apporte une réponse intéressante à une problématique spécifique et permet également de montrer que de petites habitations peuvent se loger dans presque tous les jardins.

2.4.3. Donner un terrain à un enfant

Dans ce scénario, l'architecte-médiateur reçoit couramment à la fois les enfants et leurs parents. Les enfants sont alors les maîtres d'ouvrage du projet, tandis que leurs parents « supervisent ». Sur les territoires à forte pression foncière où les jeunes ménages n'arrivent pas à se loger, donner un terrain à son enfant peut lui permettre d'accéder à la propriété. En effet, selon les régions, l'achat du foncier représente entre un tiers et la moitié du coût total du projet. À Annemasse par exemple, la construction d'une maison de 100 m^2 est moins chère que le terrain de 400 m^2 (plus de 300 000 euros). Sur cette commune, plus de 30 % des projets BIMBY sont d'ailleurs destinés à loger un proche et plus particulièrement un enfant.

2.4.3.1. La reconfiguration du patrimoine familial

Monsieur L. a par exemple été reçu pour étudier un projet de création d'un auvent pour y stationner sa voiture.

L'entretien est l'occasion de parler de sa situation familiale et patrimoniale. Il a fait construire sa maison sur le terrain de ses parents, il y a plusieurs dizaines d'années. La maison de ses parents étant implantée au milieu du terrain, la surface de la parcelle disponible était de 300 m^2. Les vis-à-vis sont importants, situation possible du fait des liens de parenté entre les propriétaires, et parce que la

construction a été réalisée sans division parcellaire. En effet, dans le cas d'une division parcellaire, le PLU impose des retraits par rapport aux limites séparatives (article 7). Sinon, c'est l'article 8 qui régit la distance minimale entre les constructions sur une même parcelle (sans limiter les hauteurs ou les ouvertures). Monsieur L. a donc pu faire bâtir une maison sur deux niveaux avec des baies donnant directement sur la maison initiale, ce qui n'aurait pas été possible si le terrain avait été préalablement détaché et vendu.

La fille de Monsieur L. vit dans l'ancienne maison de ses parents, aujourd'hui décédés. Elle y a fait une série de travaux et l'occupe avec sa famille. Monsieur L. a également aménagé le rez-de-chaussée de sa maison pour héberger son fils.

Figure 109 : entretien réalisé à Annemasse en 2014 avec Monsieur L.

Compte tenu du prix de l'immobilier sur la commune d'Annemasse, cette configuration est une solution pour permettre à tous les membres de la famille de se loger. Monsieur L. nous confie toutefois que cette trop grande proximité familiale n'est pas sans générer quelques difficultés.

2.4.3.2. Des projets de logements pour de jeunes familles

Le scénario de donner un terrain à l'un de ses enfants conduit à la production de logements destinés à des familles. Il s'agit le plus souvent de primo-accédants avec de jeunes enfants. Ainsi :

- un peu moins de 50 % de ces projets impliquent une surface d'habitation comprise entre 70 et 110 m^2 ;

- les projets de construction d'une maison de moins de 70 m^2 sont quasi inexistants ;
- 35 % des maisons esquissées ont une surface supérieure à 110 m^2 ;
- Dans 15 % des cas environ, la surface du nouveau logement est laissée à l'appréciation du futur maître d'ouvrage. Ce sont les situations où les propriétaires sont venus évoquer le projet sans leurs enfants.

En raison de budgets relativement restreints, les surfaces des maisons dessinées par les enfants des PdP de cession d'un terrain à un enfant sont majoritairement comprises entre 70 et 110 m^2. Nous avions émis l'hypothèse que ces projets aboutiraient à de grandes maisons, mais elles correspondraient plutôt aux surfaces « classiques » proposées par les constructeurs de maisons individuelles.

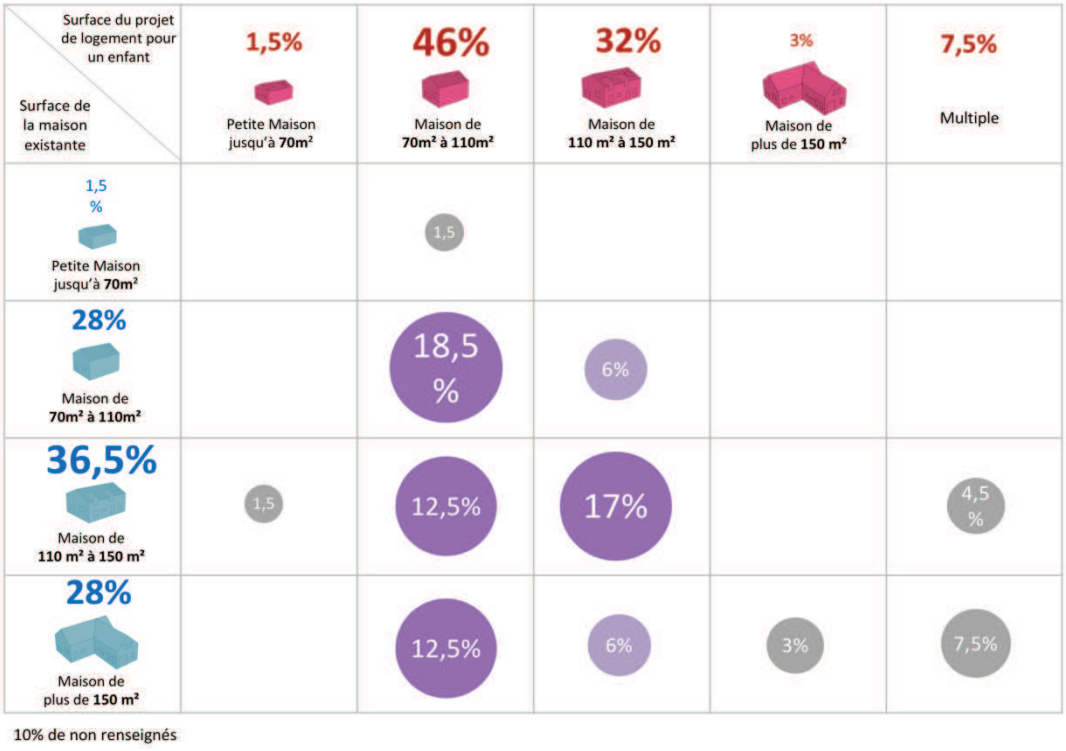


Figure 110 : Surface des logements envisagés par les enfants des PdP, rapportés à la surface de la maison existante

Par ailleurs, ces projets génèreraient de petits terrains à bâtir, tout en diminuant également la surface des terrains initiaux. Ces petits ou plus petits terrains :

- Diversifieraient l'offre dans les territoires périurbains et ruraux plutôt dotés de grands terrains ;
- Créeraient une offre de foncier dans les villes où celui-ci se raréfie.

Ainsi, 35 % des terrains issus de ce scénario mesureraient moins de 600 m^2, 34 % auraient une superficie comprise entre 600 et 800 m^2 et 31 % auraient une surface supérieure à 1 000 m^2 (ces derniers sont majoritairement répartis sur des communes à très forts potentiel morphologique, comme Vigoulet-Auzil et Bouloc en Haute-Garonne).

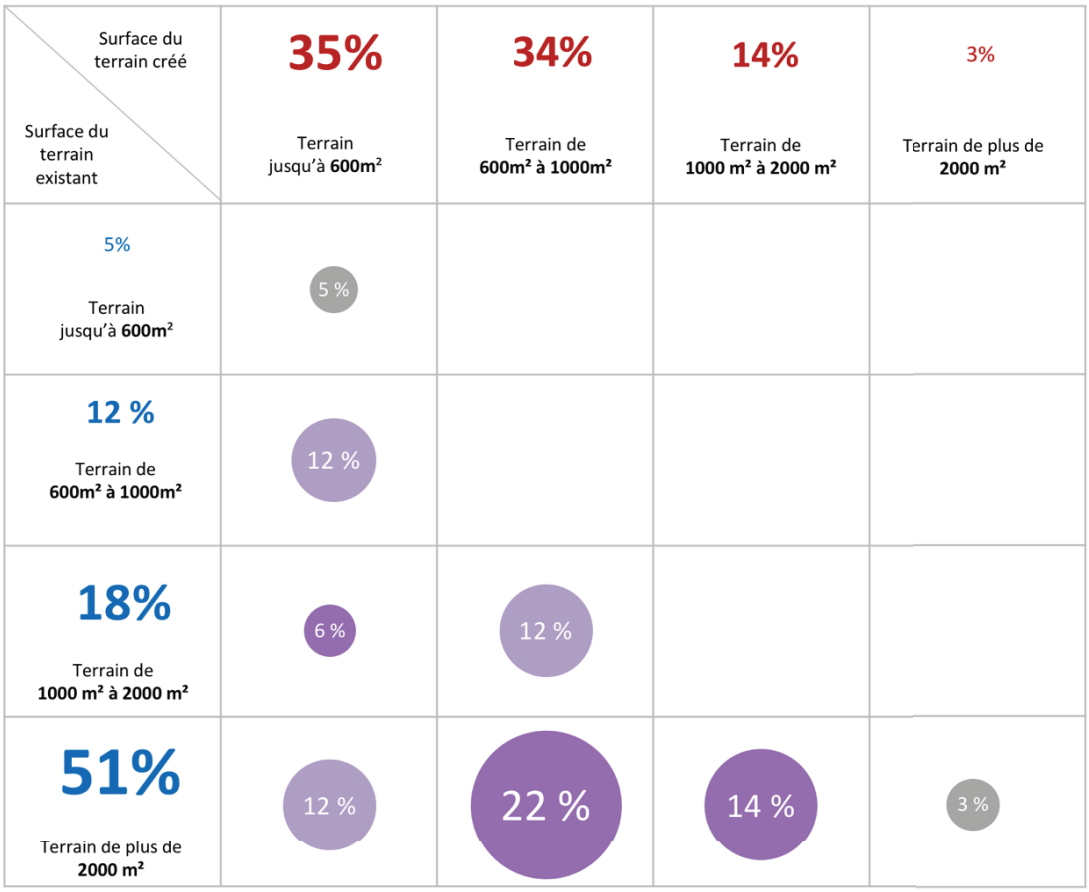


Figure 111 : Surface des terrains imaginés en entretien et destinés aux enfants des PdP

2.4.3.3. Un scénario « affectif » qui ne répond pas à toutes les problématiques familiales

Madame M. est venue aux entretiens BIMBY avec son fils. Celui-ci souhaite faire bâtir une grande maison sur la parcelle de sa mère, qui peine à entretenir son grand terrain. Une grande parcelle de 1 000 m^2 sera cédée au fils pour faire construire une maison de 140 m^2 environ. Ce scénario viendrait donc créer une grande maison sur un terrain qui en comporte déjà une, dans une commune elle-même déjà fortement dotée de grands logements. De plus, Madame M. ne résoudrait ses difficultés que de manière provisoire si en cédant une partie de son jardin, elle se décharge d'une grande part de l'entretien notamment des grands arbres, aucune réponse ne serait, en revanche, apportée au fait qu'elle avance en âge dans une maison à plusieurs niveaux.

Même si ce scénario apparaît comme vertueux dans l'ensemble, il aurait été plus « judicieux » pour la famille que Madame M. fasse construire une petite maison de plain pied à l'arrière du jardin, et que son fils emménage dans l'ancienne maison. Le budget prévu par son fils aurait pu servir à financer une partie de la construction et les travaux de rénovation de la maison actuelle.

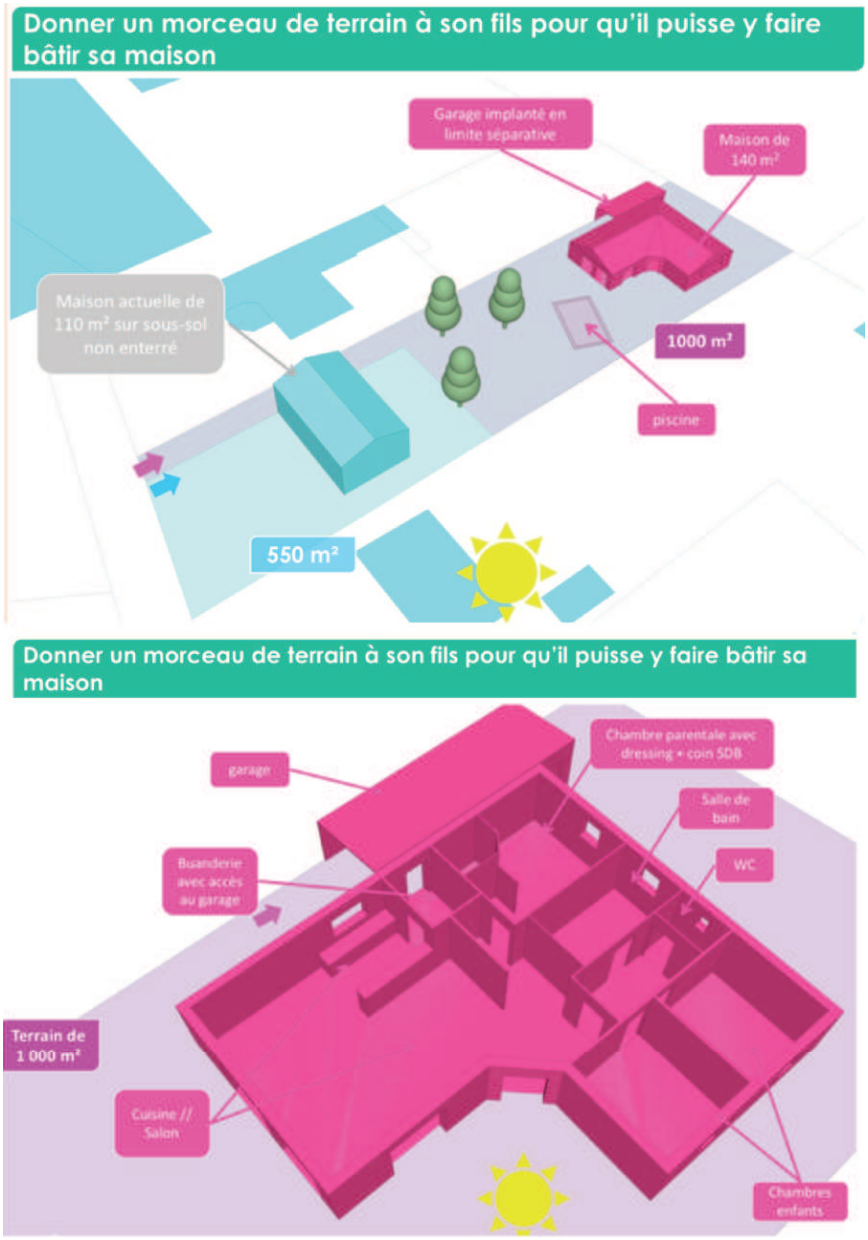


Figure 112 : Entretien avec Madame M. et son fils (CA du Grand Angoulême, 2016.)

Ainsi, si certains participants ont évoqué au cours des entretiens l'idée de laisser leur ancien logement à leurs enfants, aucun entretien n'a abouti à cette idée. Les enfants sont en effet peu enclins à emménager dans la maison dans laquelle ils ont grandi. Ils se projettent davantage dans une construction neuve, qui correspond mieux à leurs représentations.

2.4.3.4. Le basculement : du terrain à bâtir à l'échange de maison

Nous observons peu de basculements vers ce scénario de projet. Les participants arrivent aux entretiens avec l'idée d'accueillir un proche sur leur terrain et n'envisagent pas d'autre scénario. En revanche, il arrive que des projets de construction changent de « destinataires ». L'entretien suivant révèle ce basculement : Madame L. arrive accompagnée de sa petite-fille. Son petit-fils lui a demandé

de participer aux entretiens car il souhaite à l'avenir y faire construire sa maison. Âgé de 14 ans, il se projette déjà à l'arrière du terrain. Empêché, il envoie sa sœur et sa grand-mère étudier le potentiel du terrain.

Dans le premier scénario (figure 113, image du haut), une maison à étage, séparée de la maison actuelle serait construite. La grande sœur, séduite par l'idée, imagine que cette maison lui soit destinée, d'autant plus que son âge justifierait qu'elle soit prioritaire. Dans le deuxième scénario, nous étudions donc un projet de maison pour la petite-fille. Enfin Madame L. se demande s'il serait possible d'imaginer une maison de plain-pied qui lui serait destinée. Après réflexion, elle annonce à sa petite-fille qu'elle aimerait mieux laisser la maison initiale à elle et son frère, et qu'elle se ferait bâtir pour elle une plus petite maison adaptée.

Nous avons donc pu observer un véritable revirement de situation qui promet des discussions animées au sein de la famille.

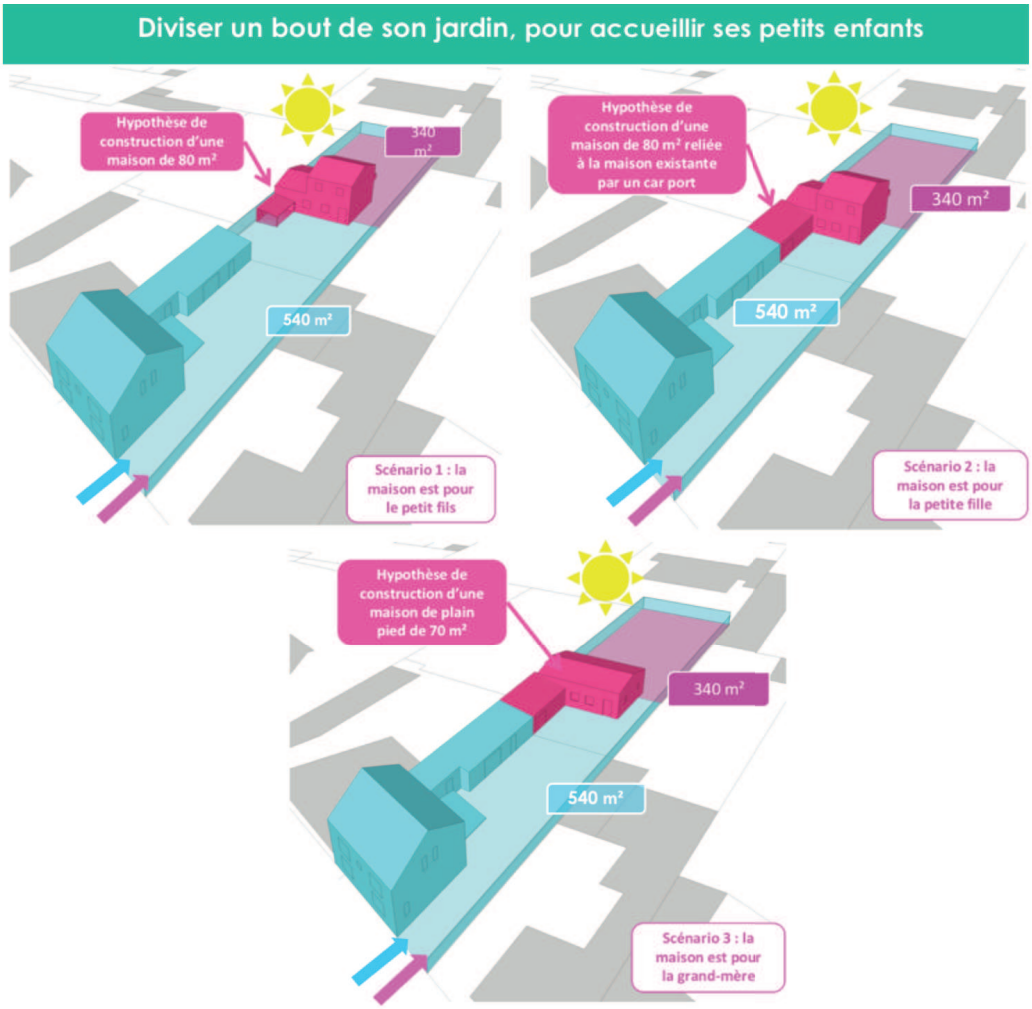


Figure 113 : Entretien avec Madame L. accompagnée de sa petite fille (Challans, 2014)

Madame R., elle, vit dans une maison de plain-pied de 110 m^2, sur un grand terrain de 2 000 m^2. Non loin de là, sa fille vit au rez-de-chaussée de l'ancienne maison de ses parents, aujourd'hui décédés et

qui a été divisée en deux appartements. Madame R. souhaite faire bâtir une plus petite maison et surtout réduire considérablement la surface de son jardin de 3 000 m^2. Or, ce projet ne sera possible que si sa fille accepte d'emménager dans sa maison, car elle ne pourra pas réduire de manière conséquente la surface de son jardin en conservant sa maison actuelle.

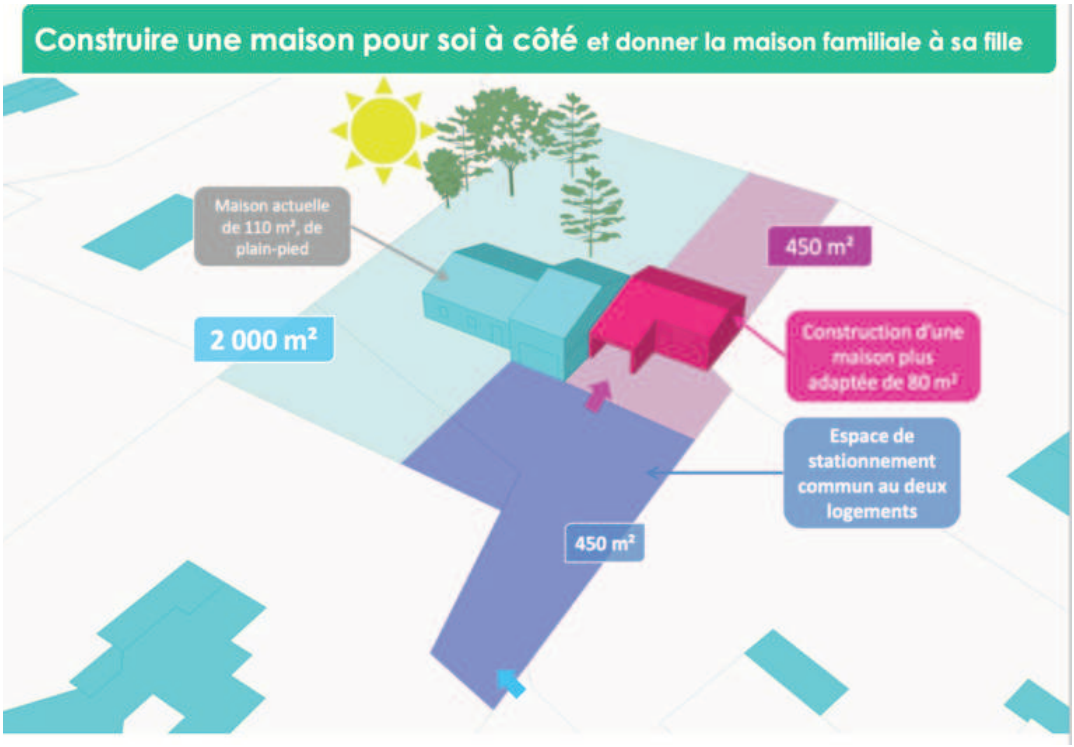


Figure 114 : Entretien avec Madame R. (Bouloc, 2015)

2.4.3.5. La co-maîtrise d'ouvrage

Nous avons précédemment posé la question du rôle des jeunes ménages dans l'évolution de la ville. Ce scénario montre qu'il est possible de les intégrer à la production de celle-ci, en leur permettant d'y imaginer la maison de leurs rêves.

À Bouloc, en périphérie de Montauban, 15 % des projets BIMBY sont destinés aux enfants des participants. En effet, le prix des terrains à bâtir ne permet pas à tous les jeunes ménages originaires de la commune de pouvoir s'y installer. Madame I. souhaiterait pouvoir faire construire une maison pour sa famille. La configuration du terrain de ses parents permet d'imaginer la construction d'une nouvelle maison tout en conservant des espaces extérieurs bien différenciés. Madame I. vient donc accompagnée de ses parents pour étudier ce projet. La localisation est plus ou moins définie, il reste à définir l'implantation, l'orientation et l'organisation du nouveau logement. Tandis que Madame I. imagine une grande maison de 130 m^2, son père modère son entrain. En effet, il souhaite conserver un espace de plusieurs mètres entre les deux maisons et limiter les vis-à-vis, donc éviter l'ouverture de baies au nord. Nous multiplions les scénarios afin de trouver l'organisation qui satisfasse les deux foyers.

En fin d'entretien, nous insistons sur la pertinence de ce type de scénario qui donne aux jeunes ménages l'opportunité de faire bâtir sur des communes prisées. Nous évoquons l'augmentation du prix des terrains à bâtir à Bouloc au cours des dernières années et à l'annonce du montant d'un terrain, le père est très surpris. Il se rend compte que le lot à bâtir qu'il céderait à sa fille pourrait être vendu 70000 euros.

Cet exemple questionne les raisons qui poussent les ménages à mobiliser une partie de leur patrimoine. Le père de Madame I. s'est aperçu que ces 70 000 euros pourraient lui permettre d'acquérir un petit appartement sur la côte basque, ou de s'acheter une nouvelle voiture, ou encore de finir de rembourser son prêt. Pourtant, le fait de donner une partie de son foncier à sa fille lui permet à de devenir propriétaire. Par ailleurs, elle s'autorise à concevoir une maison plus grande du fait qu'elle n'ait pas à payer le terrain. Pour des raisons économiques, les primo-accédants font généralement bâtir des maisons de 80 ou 90 m^2 habitables.

Soulignons toutefois un élément important : ce scénario est favorable à l'enfant unique. La donation d'un terrain à un enfant comporte des exigences successorales. Les parents de fratries qui songent léguer un terrain à chacun de leurs enfants doivent respecter un principe d'équité, ce qui implique d'une part que le terrain initial soit suffisamment grand, et d'autre part que des procédures administratives soient respectés.

Ce scénario est donc évidemment plus simple lorsque le terrain est cédé à un enfant unique ; en effet, l'exemple ci-dessus nous montre que la division parcellaire et la donation seront effectuées dans un temps ultérieur. La surface du terrain initial importe peu dans ce cas.

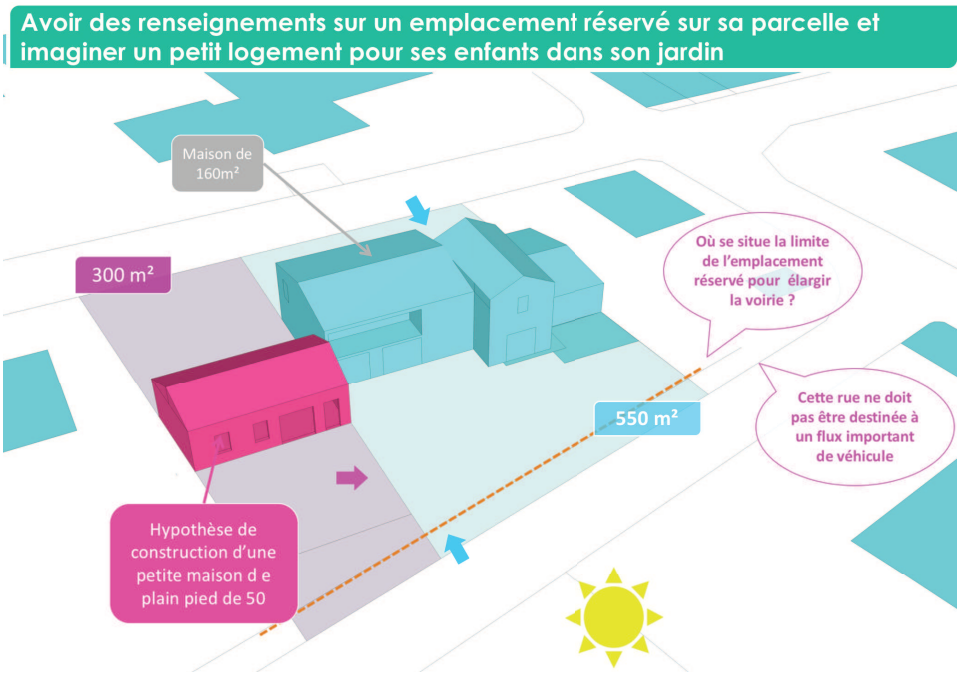


Figure 115 : Entretien avec Madame I. et ses parents (Bouloc, 2015)

CONCLUSION DE LA PARTIE 2.4.

Les projets BIMBY qui consistent à accueillir un proche sur le terrain du PdP sont plus susceptibles d'apparaître lorsque le prix du foncier est élevé. Ce scénario « solidaire » permet de remédier aux difficultés de proches qui ne parviennent pas à accéder à la propriété sur le territoire.

→ 47% des PdP de ce type envisagent de faire construire pour un proche : soit un parent vieillissant en perte d'autonomie (35 %), soit pour un enfant en quête d'indépendance (12 %).

Dans ces situations, le PdP est le maître d'ouvrage du projet de construction et le futur occupant est susceptible d'intervenir dans la conception du logement. Comme il s'agit de projets destinés à des parents proches, les PdP ont tendance à ne pas anticiper les problématiques futures, lorsque le logement sera loué ou cédé à des tiers. Le fait d'évoquer en amont ces sujets permet d'ajuster l'aménagement pour anticiper la future utilisation de la nouvelle maison, et d'éviter les vis-à-vis, les constructions trop proches, les espaces partagés…

Ce scénario viendrait produire de petits logements qui sont généralement déficitaires sur les territoires ruraux et périurbains.

→ 53% des PdP souhaitent céder une partie de leur terrain à un enfant afin qu'il y fasse bâtir sa maison.

Ce type de projet implique un maître d'ouvrage de la division (le PdP, propriétaire de la parcelle) et un maître d'ouvrage de la construction (l'enfant). Nous constatons de manière empirique que la construction est conçue par l'enfant et « supervisée » par les PdP, dans le cas où le terrain n'est pas borné.

Nous avions émis l'hypothèse que les terrains issus d'une donation à un enfant seraient de grande taille. 35 % des terrains dessinés à ce titre ont une superficie inférieure à 600 m^2. De même, la surface des maisons dessinées par les enfants excède 110 m^2 dans 35 % des cas.

Ce scénario permet dans certains territoires tendus de créer du foncier là où il n'y a pas d'offre (ou pas d'offre abordable). À l'inverse des lotissements qui proposent des terrains relativement uniformes, ce scénario offre l'opportunité de diversifier les surfaces et les morphologies du foncier.

SYNTHESE

Les projets BIMBY (création d'un à quatre logements sur une parcelle bâtie dont la surface est inférieure à 10 000 m^2) concernent 53 % des 1 760 participants aux entretiens BIMBY que nous avons menés sur 25 territoires. D'après 1 000 entretiens aboutissant à privilégier un scénario de projet BIMBY, nous observons que la destination du projet conditionne en grande partie les formes urbaines et architecturales créées, et donc l'évolution de la ville. Or, la destination du projet peut « basculer » au cours d'un entretien, au même titre que le type de projet envisagé. La figure 116 présente la répartition des projets par type, par destination et par taille.

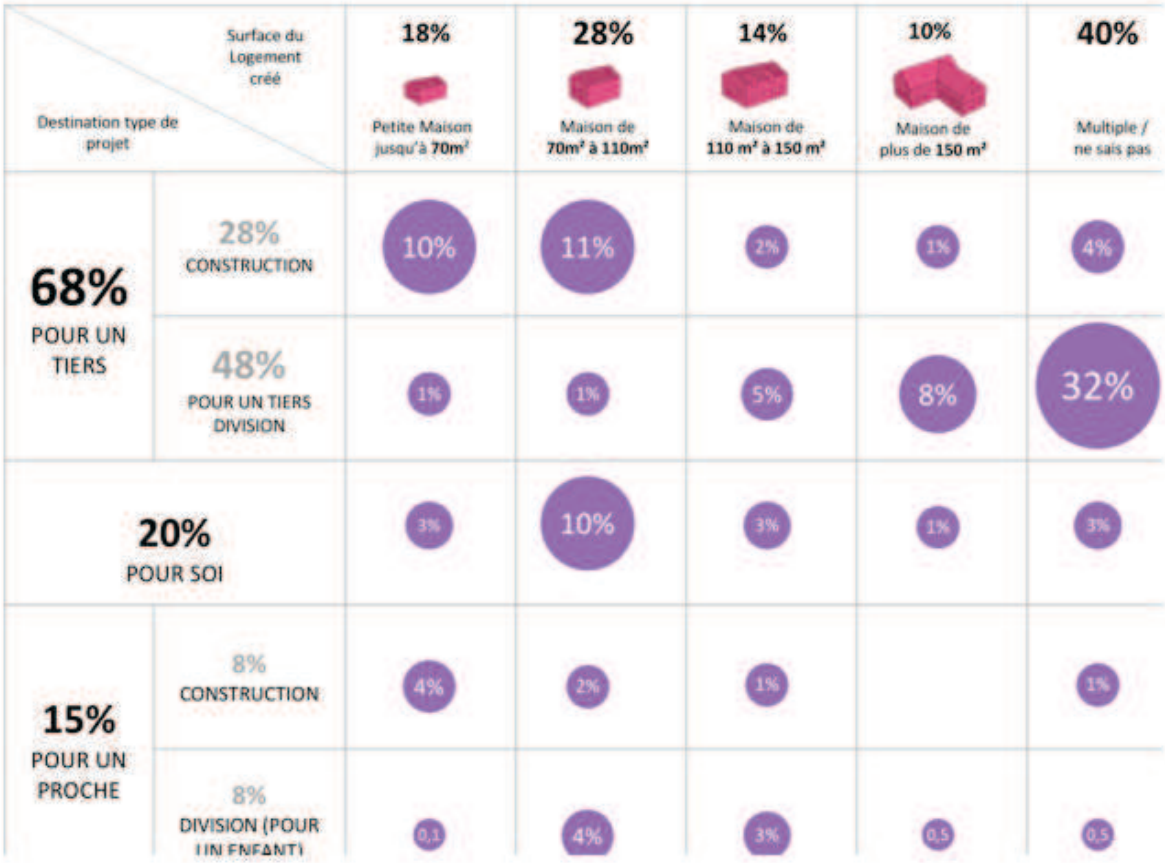


Figure 116 : synthèse des surfaces et des destinations des projets BIMBY

Les types de projets

1) Plus de 60% des projets BIMBY sont destinés à un tiers, dont un peu moins de la moitié par division parcellaire et un peu plus d'un quart comme investissement locatif.

Nous les avons regroupés car ces deux scénarios aboutissent à l'accueil d'un nouveau voisin dans le jardin des habitants en place. Pour autant, la forme architecturale obtenue sera très différente, selon que le PdP est maître d'ouvrage de la construction ou qu'il divise et vende un terrain :

- ➔ **Le scénario d'investissement locatif** ferait émerger des logements dont la surface est majoritairement inférieure à 100 m^2 ;
- ➔ **Le scénario de division parcellaire et vente d'un lot à bâtir** crée une incertitude sur la taille et la forme des futurs logements, puisque ce sont les futurs acheteurs qui feraient réaliser la construction.

Dans les territoires tendus, où la politique vise une densification forte des tissus et où le PLU le permet, les habitants craignent de vendre un terrain à un investisseur qui fera bâtir des logements collectifs (comme à Périgueux où Annemasse, par exemple). Dans ce contexte, l'usage de servitudes de droit privé peut être utile. Par ailleurs, une grande importance sera apportée au choix du nouveau voisin. Nous le verrons dans le chapitre suivant avec l'illustration d'un évènement de type « *speed dating* » organisé sur un terrain d'étude.

2) 20 % des PdP BIMBY envisagent de faire bâtir pour eux-mêmes une nouvelle maison dans leur jardin. Ce scénario résulte souvent d'un « basculement » de l'idée initiale lors de l'entretien. Pour la moitié des PdP, l'idée est apparue à ce moment. Des habitants qui avaient par exemple pour idée initiale de vendre un lot ou d'adapter leur logement quittent l'entretien avec un projet de construction pour eux. Plus des deux tiers envisagent une maison dont la surface est inférieure à 110 m^2.

Ce scénario est selon nous celui qui marque le plus la transition vers une ville durable et adaptée :

- les habitants qui avancent en âge prennent en main l'adaptation de leur logement à leur nouveau mode de vie ;
- ils construisent des logements de type T3/4 qui sont des produits peu présents sur le territoire et qui correspondent aux objectifs fixés dans de nombreux PLH ;
- ils libèrent de grandes maisons familiales à des prix un peu plus abordables, car elles sont « amputées » d'une partie de leur jardin ;
- des familles avec enfants peuvent par conséquent acquérir et rénover de grandes maisons et ainsi limiter l'étalement urbain ;
- ce type de projet permet le renouvellement architectural et socio-générationnel des tissus pavillonnaires « vieillissants ».

C'est sur cet axe que nous estimons nécessaire d'instaurer une politique publique susceptible de sensibiliser les propriétaires.

3) **15 % des PdP BIMBY envisagent un projet « solidaire »**, destiné à accueillir un proche sur leur terrain. Nous l'avons subdivisé en deux types de projets :

- ➔ **Les projets de cession d'un terrain à un enfant**. Ce scénario produirait des maisons de moyennes à grandes (entre 90 et 150 m^2) et des terrains de toutes superficies.

➔ **Les projets de construction pour un proche** (parents dépendants, ou enfants en quête d'indépendance) produisant de petits logements pourraient évoluer vers du locatif.

Enfin nous recensons un certain nombre de projets « mixtes » qui consistent à diviser et à vendre d'un lot à bâtir en vue de financer un projet de construction d'un logement locatif ou d'un habitat plus adapté pour soi**.** Ces scénarios accentuent la diversité architecturale et sociale au sein de la parcelle. Ils permettent notamment aux PdP de construction d'un habitat plus adapté, peu éligibles aux prêts bancaires, de financer une partie de la construction par la vente d'un lot à bâtir.

Nous retenons que tous ces projets impliquent des temps de discussion pour formuler l'idée, l'accepter, s'y projeter, et ensuite trouver les meilleurs accès, les meilleures formes architecturales, les procédures les plus pertinentes, *etc*. Une heure d'entretien permet d'amorcer chaque thème sans pouvoir l'approfondir. Les PdP ont ensuite un long travail de conception et de réalisation avec les professionnels et les services de la collectivité pour mener à bien leurs idées.

La figure 117 synthétise l'influence des paramètres fixes et externes (choisis dans la méthodologie) sur le type et la destination des projets envisagés lors des entretiens BIMBY. Les résultats sont confrontés avec les hypothèses que nous avions émises au début de notre recherche. Cette synthèse n'inclut pas l'influence des paramètres aléatoires, trop subjectifs pour extraire des données chiffrées. En revanche, l'analyse des entretiens au cas par cas permet de mettre en évidence l'impact de ces paramètres et ont montré leur intérêt. Ils permettent donc de nuancer et préciser le propos.

Nous avons deux axes de lecture :

1. Les symboles du – au ++++ indiquent des tranches de résultats tirés de tableaux croisés dynamiques : - < 4%, 5< + < 19%, 20 < ++ < 49%, 50 < +++ < 69%, 50 < +++ < 69%, ++++> 70%
2. Le gradient coloré de l'orange pâle au vert foncé (le vert foncé étant l'influence la plus élevée) nous permet de mesurer visuellement le degré d'influence des paramètres en considérant également la représentativité de l'échantillon.

paramètres de l'entretien		critères	caractéristiques	Hypothèse de l'influence des paramètres sur la l'adhésion au projet « BIMBY »	Taux d'adhésion au projet « BIMBY »	représentativité de l'échantillon de s PdP	CONSTRUCTION		DIVISION		A UN TIERS		POUR SOI		POUR UN PROCHE	
							hyp	vérification	hyp	vérification	hyp	vérification	hyp	vérification	hyp	vérification
paramètres fixes	**Le participant**	Age des propriétaires	> 29	-	33%	1%	++	+++	-	+	+	++	-	++	++	+
			30-49	+	43%	24%	+	+++	+	++	+	+++	+	+	++	+
			50-69	+	64%	48%	+++	++	++	++	++	+++	+++	++	+	+
			> 70	++	71%	28%	+++	++	+++	+++	+++	+++	++	+	-	+
		Composition du foyer	1	+	76%	19%	+++	++	+++	++	+++	+++	++	++	-	+
			2	+	64%	51%	+++	++	++	+++	++	+++	+++	++	++	+
			3 et plus	-	57%	30%	+	+++	+	++	++	+++	++	+	++	++
	Le logement	Superficie du logement (m2)	<70	-	42%	3%	-	+	-	+	++	+++	-	+	+	-
			71-110	-	60%	28%	+	++	+	+++	++	+++	-	++	+	+
			111-150	+	64%	37%	++	++	++	++	++	+++	++	++	+	+
			> 151	++	69%	32%	+++	++	+++	++	++	+++	+++	++	-	+
		Ancienneté d'aménagement	<5	-	40%	14%	-	++	-	++	+++	+++	-	+	++	+
			6-10	+	35%	11%	+	+++	+	++	++	+++	+	+	++	++
			11-20	+	64%	23%	++	+++	++	++	++	+++	+++	+	++	+
			> 21	++	71%	53%	+++	++	+++	+++	+	+++	+++	++	-	+
	La parcelle	Type de tissus	bourg	-	32%	20%	-	+++	-	++	++	+++	+++	++	+	+
			lotissement	-	58%	17%	+	++	+	++	-	++	+	++	++	+
			pavillonnaire diffus	+	65%	46%	+++	++	+++	++	+++	++	+	++	++	++
		Superficie du terrain (m2)	<600	-	43%	11%	+	+++	-	+	+	+++	+	++	+	+
			601-1000	+	51%	12%	++	+++	++	++	+	++	+++	++	++	+
			1001-2000	++	69%	25%	++	++	++	++	++	++	+	++	++	+
			> 2000	+++	73%	52%	+++	++	+++	+++	++	+++	++	+	+	+
paramètres externes	**La commune**	Pression foncière	Forte	+++	57%	52%	+++	++	+++	+++	+++	+++	+++	+	-	++
			moyenne	+++	64%	41%	++	++	++	+++	+	+++	++	++	+	+
			faible	+++	44%	6%	+	+++	+	++	+	++	++	++	+++	+
		Objectif de la commune	Maitriser /préserver	-	50%	13%	+++	++	+	++	++	++		++		++
			Impulser /inciter	++	55%	23%	+	++	+++	++	+++	++		++		+
			Renouveler / diversifier	+	56%	22%	++	+++	+	++	++	+++		+		+
			Concerter / aider	+	64%	38%	+++	++	++	+++	+++	+++		++		+

Figure 117 : Synthèse de l'influence des paramètres

CONCLUSION DU CHAPITRE II

La participation des propriétaires d'une maison varie d'une collectivité à l'autre, en fonction du profil du territoire et des problématiques auquel ce dernier est confronté. Ainsi, les communes qui s'engagent à titre individuel mobilisent davanatage leurs habitants que les structures intercommunales.

La participation des propriétaires dépend largement des moyens de communication mis en œuvre et de l'implication des élus dans la démarche BIMBY.

D'autres paramètres influencent la décision des habitants de rencontrer un architecte médiateur :

- la situation générale de la commune : la pression foncière et la localisation, la taille et le « dynamisme » de la commune (caractérisé par sa croissance démographique), son potentiel morphologique de densification douce, son cadre de vie et les évolutions récentes de celui-ci… ;
- la situation de vie spécifique de chaque habitant.

52 % des participants aux entretiens BIMBY ont envisagé la création d'un nouveau logement sur leur terrain (déjà bâti et dont la surface est inférieure à 10 000 m^2) par des processus de division parcellaire, d'extension ou d'aménagement du bâti existant, par construction neuve ou encore par rénovation de locaux inhabités. Quelques participants ont également des projets de création d'activité professionnelle (commerciale, artisanale, libérale, touristique).

Les projets de vente d'un terrain créent une incertitude quant à la forme urbaine qui sera produite. Celle-ci sera uniquement régulée par le PLU et la discussion entre les particuliers.

Les projets de construction gérés par les propriétaires nous donnent des informations plus précises sur les logements qui pourraient être créés. Ainsi, parmi les projets à destination d'un tiers :

- Investissement locatif : 28 % des projets BIMBY → petits logements évolutifs ;
- Les projets de création d'un nouveau logement plus adapté à destination du PdP : 20 % des projets BIMBY→ petits et moyens logements adaptés ;
- Les projets de construction pour un proche (15 %) → petits logements évolutifs
- Les projets mixtes avec vente d'un terrain et construction d'un logement, 8 % → logements petits et moyens.

Les paramètres fixes et externes ont une influence sur le type et la destination du projet BIMBY. Les hypothèses émises en début de recherche ont été en partie vérifiées. Retenons en revanche que si la tension du foncier a une influence sur la participation des habitants, l'hypothèse que nous avions émise (Hypothèse 3 : plus le prix du foncier est élevé, plus la proportion de projets de division augmente) est à nuancer avec la surface des terrains.

Concernant notre 4e hypothèse (le cadre de vie a une forte influence sur la disposition des habitants à entreprendre ou non un projet de densification douce), il est difficile de répondre. Nous n'avons pas pu vérifier la 5e hypothèse (les habitants préfèrent rester éloignés de leurs voisins) en raison de l'absence de champ dédié à cette question dans le questionnaire. Au vu des entretiens réalisés, nous pouvons atténuer cette hypothèse. C'est en effet la perception relative de la densité, et la capacité de l'architecte à trouver la meilleure composition parcellaire qui créera la proximité ou l'éloignement. Enfin, concernant la 6e hypothèse (les projets individuels sont plus acceptés si les voisins actuels sont intégrés à la réflexion), un travail supplémentaire d'enquête auprès du voisinage serait nécessaire pour vérifier celle-ci.

hypothèses	état
Hypothèse 1 : les propriétaires d'un grand jardin participent davantage aux ateliers « BIMBY ».	L'hypothèse est vérifiée sur l'échantillon des participants.
Hypothèse 2 : les projets de division sont plus fréquents que n'importe quel autre type de projet (rénovation, extension)	A nuancer. Les taux sont très proches
Hypothèse 3 : plus le prix du foncier est élevé, plus la proportion de projets de division augmente.	L'hypothèse n'est pas vérifiée : les projets de construction sont plus nombreux
Hypothèse 4 : le cadre de vie a une forte influence sur la disposition des habitants à entreprendre ou non un projet de densification douce.	L'hypothèse est en partie vérifiée
Hypothèse 5 : les habitants préfèrent rester éloignés de leurs voisins.	L'hypothèse n'est pas vérifiée. Dépend des territoires, et de la nature de l'échange
Hypothèse 6 : les projets individuels sont plus acceptés si les voisins actuels sont intégrés à la réflexion.	L'étude de cette hypothèse n'a pas été effectuée.
Hypothèse 7 : le destinataire du projet a une influence sur la superficie des logements créés et sur les terrains libérés.	L'hypothèse est vérifiée
Hypothèse 8 : il est possible de réfléchir à son projet avec ses futurs voisins.	L'étude de cette hypothèse n'a pas été effectuée.
Hypothèse 9 : les standards de la maison individuelle (la maison au milieu du jardin) communément admis par les habitants sont susceptibles d'évoluer grâce à la modélisation en 3D, la pédagogie de l'architecte, et la multiplication des références qualitatives de ce type.	L'hypothèse est en partie vérifiée
Hypothèse 10 : la densification douce par le processus BIMBY crée de la mixité socio-générationnelle au sein des quartiers pavillonnaires.	L'hypothèse est en partie vérifiée
Hypothèse 11 : les projets de construction nécessitent l'intervention d'un architecte.	L'étude de cette hypothèse n'a pas été effectuée.

CHAPITRE 3 : EVOLUTION DE LA FORME URBAINE GRÂCE À LA METHODE DE CONCERTATION BIMBY

L'entretien BIMBY avec un architecte médiateur permet à l'habitant d'*imaginer* et d'*esquisser* des projets. Cependant, comme il leur est bien précisé en début d'entretien, rien n'oblige les PdP à passer à l'acte, et la concrétisation de ces projets est encore moins certaine en l'absence d'accompagnement spécifique. La rencontre avec un architecte médiateur représente pour beaucoup une sorte de *stimuli* qui déclenche l'apparition de nouvelles idées. Encore faut-il pouvoir les réaliser. Or, de nombreuses raisons peuvent empêcher la concrétisation de l'idée, même lorsque le ménage est très motivé.

Certains PdP ont été suivis *après* les entretiens BIMBY, afin de connaître, d'une leur influence sur la réalisation effective des projets, et d'autre part de mettre en avant les bénéfices d'un accompagnement spécifique des PdP.

Dans ce chapitre, nous nous intéresserons également aux formes urbaines produites par la démarche BIMBY et gérées par les règlements d'urbanisme au cas par cas.

Nous aborderons enfin les questions de la densification douce portée majoritairement par les *baby boomers* et l'accompagnement spécifique de cette population.

Partie 3.1. Retour d'expérience de la concertation individuelle : quel impact sur les habitants ?

Cette partie s'intéresse à l'évaluation de la démarche BIMBY. Le chapitre précédent présentait et analysait les idées portées par les habitants à un instant t. Or, ces projets nécessitent une longue réflexion au cours de laquelle plusieurs acteurs interviennent : famille et proches, collectivité, professionnels...

Nous expliquerons d'abord la méthodologie qui nous a permis de contacter 224 habitants reçus sur 8 territoires, six mois, un an ou deux ans après le premier entretien. Ces habitants n'ont pas bénéficié d'un accompagnement spécifique au cours de la période écoulée.

La seconde partie s'intéresse aux raisons faisant que les projets envisagés par les habitants se concrétisent ou non. Nous essaierons de comprendre ce qui a encouragé ou au contraire freiné les PdP dans la réalisation de leur projet.

Enfin, nous nous intéresserons à l'accompagnement des habitants dans leur projet. Des expérimentations ont été menées sur six territoires où les habitants déjà reçus ont été invités à bénéficier d'un second entretien.

3.1.1. Méthodologie de l'évaluation de l'impact des entretiens BIMBY

3.1.1.1. Le questionnaire de retour d'expérience

Nous avons mis en place un questionnaire basé sur le travail réalisé par Mathilde Guihard, chargée de mission au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT du Trégor)[130]. Ayant mené une démarche BIMBY sur plusieurs communes du territoire, elle a souhaité bénéficier d'un retour d'expérience des ateliers de concertation. Elle a donc élaboré un questionnaire qu'elle a présenté lors d'un séminaire de recherche en 2015. Avec son accord, le laboratoire *InVivo* a affiné le questionnaire afin d'obtenir les informations utiles à notre recherche. Le questionnaire que nous avons utilisé est présenté dans l'annexe 16.

Les questions sont fermées (réponses par oui ou non), afin d'obtenir des réponses quantifiables. Ce questionnaire permet de recueillir plusieurs informations sur le projet et sur l'état d'esprit des PdP :

- l'état d'avancement du projet (réalisé, en cours de réalisation, en réflexion, pas réalisé) ;
- l'échéance envisagée ;
- la consultation ou non des services communaux / intercommunaux ;
- les motifs qui ont incité ou inciteraient à réaliser le projet ;
- la consultation ou non du voisinage avant d'entreprendre la réalisation du projet ;
- les difficultés qui auraient pu faire ou qui ont fait abandonner le projet ;
- les procédures mises en œuvre ;
- les professionnels contactés ;
- l'utilité d'un accompagnement spécifique pour poursuivre la réflexion.

3.1.1.2. Obtenir l'accord des élus pour recontacter les PdP

Nous avons eu l'opportunité de contacter les PdP sur huit territoires.

Le fait de proposer aux habitants des ateliers de concertation où les contraintes réglementaires du PLU sont dans un premier temps écartées permet de créer un dispositif serein où collectivité et habitants travaillent ensemble sur l'élaboration d'un nouveau règlement plus intelligent. Par contre, contacter les

[130] Voir URL : http://bimby.fr/content/scot-aux-habitants-bimby-s%E2%80%99installe-tr%C3%A9gor

habitants six mois, un an ou deux ans après expose les élus à des critiques sur le travail mené, qu'il soit achevé ou non.

- **À Coëx**, des administrés se sont rendus en mairie pour connaître l'avancement du projet de modification du PLU. Plusieurs personnes ont signalé leur déception de participer à des ateliers de concertation, sans suites immédiates, ce qui a motivé la mairie à lancer une série de seconds entretiens pour les plus motivés.
- **Le Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré** a demandé aux élus des communes de Brie, La Guerche-de-Bretagne, Prince et Taillis l'autorisation de contacter les administrés, en vue d'avoir un retour d'expérience de l'étude, nécessaire à l'impulsion d'une démarche BIMBY sur d'autres communes du territoire.
- Les communes de **Challans**, **Coëx** et **Treize-Septiers** ont été contactées par le Conseil Général de la Vendée. Sur commande de celui-ci, le laboratoire *InVivo* y a élaboré un guide BIMBY qui constituait une opportunité de recueillir des témoignages des PdP ayant réalisé leur projet. Ces exemples ont permis d'illustrer le guide (de manière anonyme). Une liste de PdP « BIMBY » a été transmise à chaque commune. Les élus ont validé ou non le rappel de certains PdP. À Coëx, les élus ont ainsi filtré les porteurs d'un projet impossible d'après les règles du PLU, afin de ne pas susciter d'attentes impossibles à satisfaire. À Challans et Treize-Septiers, *InVivo* a recontacté l'ensemble des PdP.
- À **Périgueux**, les habitants ont été rappelés dans le cadre d'une nouvelle mission du laboratoire *InVivo* : l'accompagnement des habitants vers la réalisation de leur projet. Dans ce cadre, les habitants ont été rappelés quelques mois après les premiers ateliers pour proposer un suivi spécifique. Nous n'avons pas utilisé le questionnaire car il s'agissait d'aller au-delà du retour d'expérience. Nous connaissons toutefois l'avancement de leur réflexion.

Au total, nous avons eu l'autorisation des élus de contacter 224 PdP. Malgré les moyens mis en œuvre, tous n'ont pas pu être joints. L'analyse des résultats s'effectuera sur la base des 177 habitants qui ont répondu au questionnaire. Une partie de cette étude consiste à observer le flux *naturel* (sans accompagnement supplémentaire) des réalisations après impulsion, et une autre partie s'attachera à étudier le flux de réalisation lorsque des méthodes d'accompagnement sont mises en œuvre.

TERRAIN D'ÉTUDE	CADRE DE L'ÉTUDE	SPÉCIFICITÉS	TEMPS APRÈS 1ERS ATELIERS BIMBY (en nb d'années)	NB DE PARTICIPANTS AUX ATELIERS	NB DE PdP CONTACTÉS	NB DE PdP AYANT RÉPONDU
BRIE	Partenariat avec le syndicat du Pays de Vitré avec modification du cahier des charges de l'étude BIMBY	Une 2e session d'entretiens a été réalisée avec 15 hab. un an après	2	10	4	2
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE			2	27	19	12
PRINCE			2	11	7	3
TAILLIS			2	13	11	5
CHALLANS	Recueil de témoignages en vue de la réalisation d'un guide pour le conseil général de Vendée	PLU en cours de révision	2	100	75	74
COËX		Sélection des participants par les élus, 2e session organisée 8 mois après	3	67	22	3
TREIZE-SEPTIERS		PLU en cours de modification	2	60	30	29
PÉRIGUEUX	Mission d'accompagnement des PdP sur une période de deux ans	PLU en cours de révision / accompagnement proposé aux habitants	0,5	130	56	51
TOTAL				418	224	178

Figure 118 : 224 PdP contactés sur les 8 terrains d'étude

3.1.1.3. Les limites de l'étude

La sélection de l'échantillon comporte quelques biais. Au moment du rappel des habitants :

- Les nouveaux PLU n'étaient pas encore approuvés. Le travail au regard du nouveau PLU aurait nécessité d'attendre un à deux ans. Cela pourra faire l'objet d'une étude ultérieure ;
- De nombreux projets n'ont pas été réalisés à cause des règles du PLU en vigueur. Ces retours d'expérience ont nécessité un travail considérable et il nous a été techniquement impossible de vérifier la compatibilité des projets avec le règlement du PLU en vigueur sur chaque territoire ;
- Le temps qui s'est écoulé entre l'impulsion et le rappel des habitants a été très variable et souvent insuffisant : les projets réalisés sont donc peu nombreux sur certains terrains d'étude.

Ces biais nous obligent à analyser les résultats avec précaution et à les observer plutôt comme des tendances.

3.1.2. Premiers résultats de l'étude

Parmi les ménages ayant répondu à notre questionnaire :

- 16 % ont réalisé ou sont en train de réaliser leur projet BIMBY sur leur terrain :
    - ils sont presque 25 % à Challans où les PdP ont été recontactés deux ans après leur entretien ;
    - ils ne sont que 5 % à Périgueux, où les habitants ont été contactés six mois après la première impulsion. Le rappel a donc probablement été prématuré ;
- 84 % des projets n'ont pas été réalisés :
    - 30 % sont en réflexion et réclament davantage de temps
    - 54 % ont définitivement abandonné leur projet.

Plus de la moitié des PdP ont donc abandonné leur projet. Certains ne se souvenaient d'ailleurs plus de leur rencontre avec l'architecte.

Commune		**Réalisé ou en train**		**Pas réalisé**		**Total**
	TPS APRÈS 1RE RENCONTRE	RÉALISÉ	EN TRAIN DE RÉALISER	EN RÉFLEXION	ABANDONNE	TOTAL DES PdP AYANT RÉPONDU
BRIE	2 ans	0	0	50 %	50 %	2
CHALLANS	2 ans	19 %	5 %	16 %	60 %	74
COËX	2,5 ans	25 %	0	0	75 %	4
LA GUERCHE	2 ans	8 %	8 %	16 %	66 %	12
PÉRIGUEUX	6 mois	0	5 %	65 %	30 %	51
PRINCÉ	2 ans	0	33 %	33 %	33 %	3
TAILLIS	2 ans	0	0	25 %	75 %	5
TREIZE-SEPTIERS	2 ans	4 %	7 %	14 %	75 %	28
TOTAL		10 %	6 %	30 %	54 %	178

Figure 119 : État d'avancement des projets des PdP recontactés sur chaque terrain d'étude.

La situation de Périgueux est particulière, peu représentative et fausse quelque peu les résultats. Si nous excluons cette ville, le taux de projets réalisés ou en cours s'élève à 20 %, le taux de projets en réflexion à 16 % tandis que les projets totalement abandonnés représentent 64 % du total. Ces taux traduisent mieux l'évolution des projets après la première impulsion BIMBY, sans accompagnement spécifique.

3.1.3. Quels sont les projets qui ont été réalisés ?

La destination des projets ne semble pas avoir un impact significatif sur la probabilité de leur réalisation (figure 120).

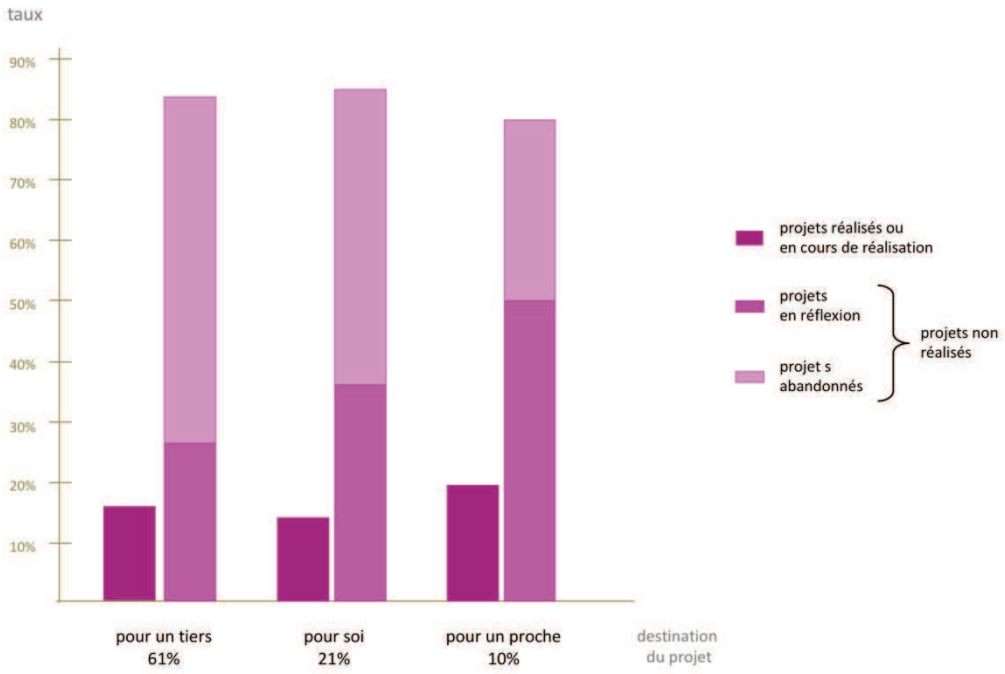


Figure 120 : État d'avancement des projets selon leur destination

Entre le début et la fin du premier entretien, le taux de projets qui ont « basculé » est élevé, avec une augmentation de 57 % du nombre de projet BIMBY. Puis le nombre de projets BIMBY réalisés ou en train d'être réalisé diminue considérablement. Au final, nous n'observons plus qu'une augmentation de 6 % entre le début du premier entretien et la réalisation finale. Cette évolution montre malgré tout l'impact de la rencontre entre l'architecte et les PdP, mais aussi la nécessité d'un accompagnement pour aider l'aboutissement des projets les plus complexes.

De manière plus détaillée, nous observons :

- Une hausse de 33 % des projets de division parcellaire et de vente d'un lot à bâtir ;
- Une diminution de 25 % des projets de construction d'un locatif ou pour un proche ;
- Une diminution de 28 % des projets de construction pour soi sur son terrain.

Au-delà du type de projet et de sa destination, il apparaît que la réalisation effective des projets dépend de plusieurs facteurs :

- l'urgence de résoudre des situations familiales et/ou financières complexes,
- la capacité de mobiliser des ressources économiques en cas de projets de construction,

- la simplicité de la procédure à engager pour mener le projet, les projets « simples » de division et vente d'un lot à bâtir étant très fréquents.

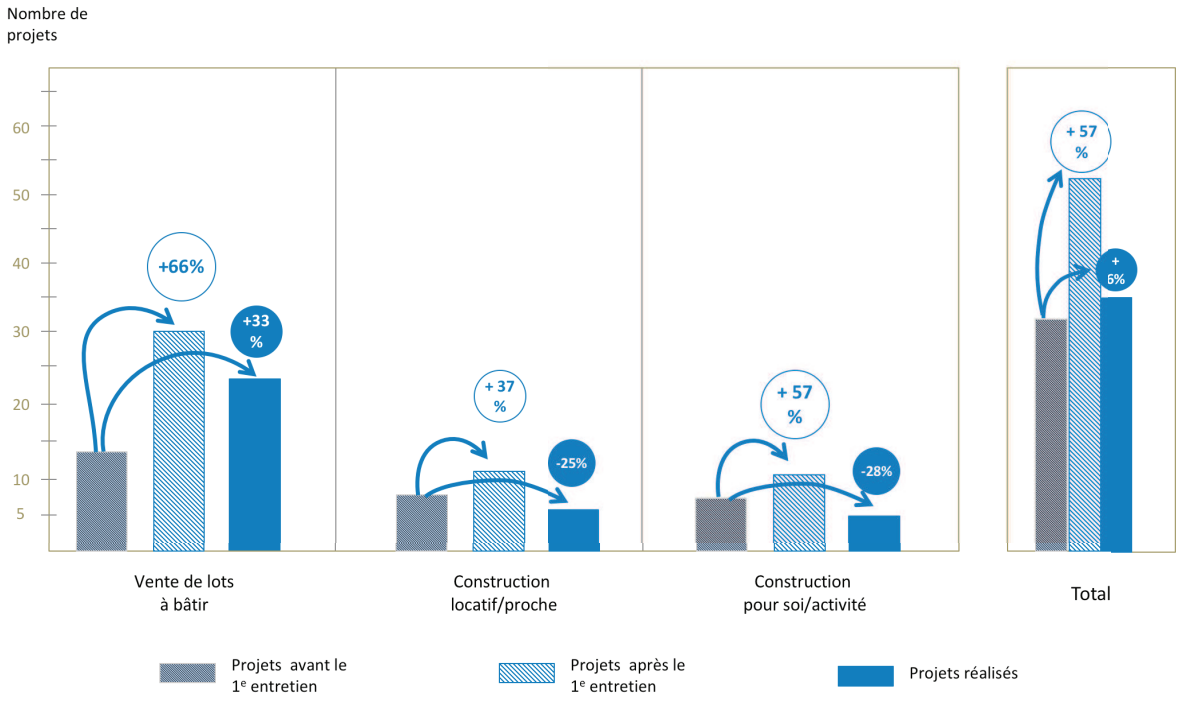


Figure 121 : Effet du 1er et 2e entretien BIMBY sur les projets des habitants

3.1.3.1. Des projets urgents, réalisés dans les mois suivant l'impulsion de la démarche

Tous les projets réalisés étaient envisagés dans les 5 ans à venir au moment du premier entretien BIMBY. Certains ont été mis en œuvre très peu de temps après, pour répondre à une situation d'urgence. Par exemple, Madame M. avait besoin de résoudre rapidement les difficultés financières occasionnées par son divorce. Elle souhaitait rester dans la commune et conserver sa maison afin de préserver l'environnement de sa fille. Le projet qu'elle a esquissé avec l'architecte a été réalisé quelques mois après l'entretien. Le bornage respecte ce qui a été imaginé à ce moment-là. Même si nous ignorons si les parcelles ont été vendues, nous considérons le projet comme réalisé. Le bornage du terrain est dans cette situation une étape décisive dans le processus de vente, l'organisation des visites et le choix de l'acquéreur étant l'étape-clé suivante. Certains habitants ont d'ailleurs entrepris les démarches administratives sans mettre en vente leur terrain.

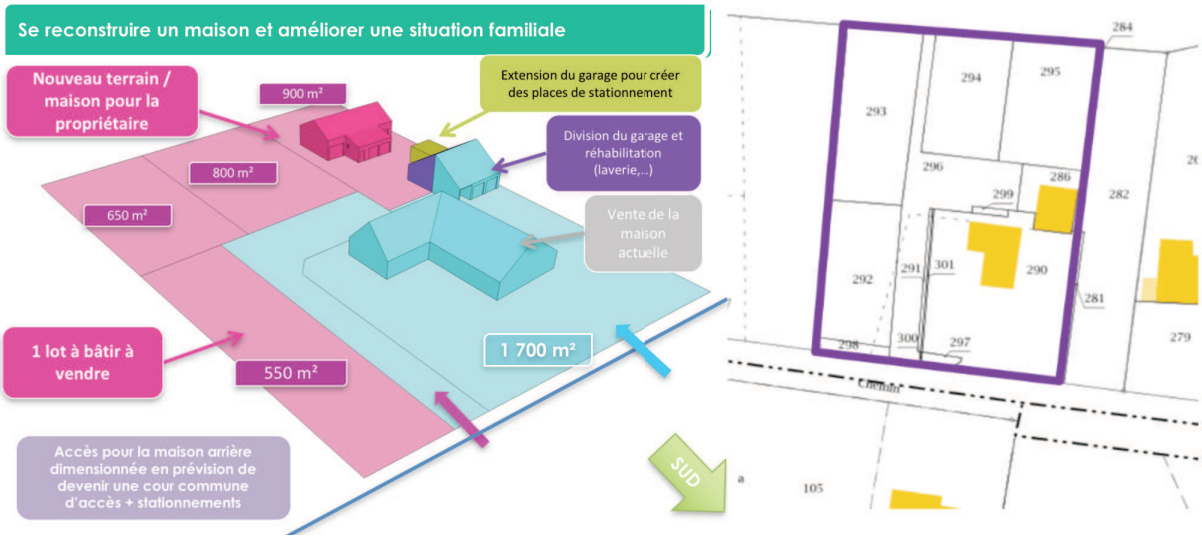


Figure 122 : Entretien avec Madame M. (Brie, 2013)

Le projet de Monsieur et Madame Q, rencontrés à Brie était également très urgent : suite au décès de ses parents, Monsieur Q. devait héberger rapidement sa sœur souffrant d'un handicap. Le projet esquissé avec l'architecte proposait une extension au nord avec un débord sur le jardin créant une façade vitrée au sud. Cette extension permettait d'aménager un appartement autonome pour la sœur de Monsieur Q.

Le couple a entrepris la construction de l'extension de la maison en modifiant l'implantation et le volume. Une partie de l'extension s'étend à présent sur la limite séparative sud et une autre s'implante dans le prolongement de la maison sur le pignon nord. Le couple a ici choisi de réaliser deux extensions plutôt qu'une dessinée en entretien.

Ce projet s'insère dans un tissu de lotissement en venant modifier les standards constructifs de ces secteurs par les volumes orthogonaux mais la discrétion architecturale du nouveau logement lui permettra sans doute d'être acceptée par les résidents du quartier.

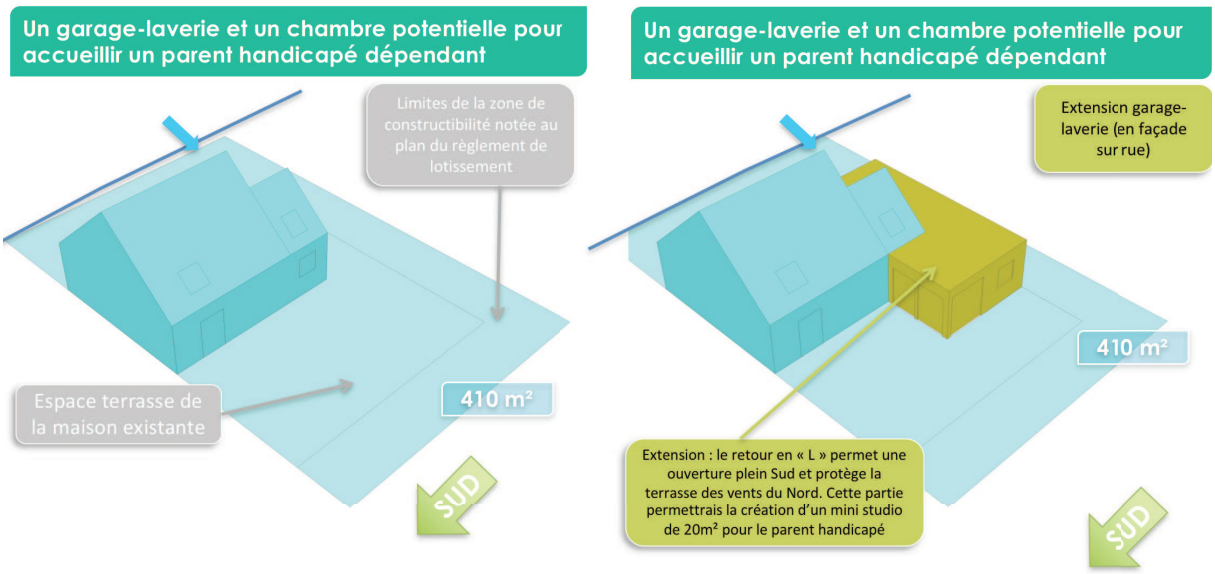


Figure 123 : Entretien avec Monsieur et Madame Q. (Brie, 2013)

Figure 124 : Réalisation du projet de Monsieur et Madame Q.

3.1.3.2. Entre nécessité financière et aspiration à plus de confort

Peu de PdP mettent en avant la motivation financière comme objectif principal du projet. Pourtant, 75 % de ceux qui ont réalisé leur projet nous indiquaient, lors du premier entretien, l'entreprendre pour des raisons financières. Le même nombre de PdP nous affirmait que le projet était destiné à leur apporter davantage de confort (moins d'entretien, vivre dans un logement plus adapté).

Madame E. a entrepris son projet (mentionné au chapitre 2) pour des raisons financières : il consistait à vendre une partie de son terrain suite à son divorce pour bénéficier d'un apport financier et rembourser le prêt de la maison. Contactée deux ans après, elle nous informe qu'elle a déposé une DP, fait borner son terrain et vendu celui-ci. La forme de la division est assez complexe, d'autant plus que

le projet nécessite la création d'une indivision sur une partie de l'accès ; cette procédure effraie souvent les PdP. Pourtant, Madame E. a entrepris le projet rapidement car elle avait besoin d'un apport financier immédiat. L'urgence prime ici sur la complexité du projet. Nous constatons par ailleurs, à la vue de la construction réalisée par le nouvel acquéreur, que le règlement du PLU relativement souple l'a probablement encouragée à passer à l'acte.

Figure 125 : Projet réalisé par Madame E. (Challans, 2014)

Autre exemple : Monsieur B. se rend aux consultations BIMBY pour évoquer son projet de diviser son terrain et vendre un lot à bâtir pour réduire la surface de son jardin. En effet, depuis que ses enfants sont partis, la grande surface du terrain ne lui est plus très utile. Le scénario de division et de vente de deux lots à bâtir est retenu au terme de l'entretien.

Deux ans après, lorsque nous le recontactons, Monsieur M. a fait borner et vendu un lot au lieu des deux prévus, car il est « au mieux niveau santé et capable d'entretenir le reste du terrain ». En revanche, il a tenu compte de la possibilité de vendre un deuxième lot à l'avenir, s'il en éprouvait le besoin.

Le projet de division et l'intégration du bâti dans l'environnement sont satisfaisants. Nous pouvons en revanche regretter que les règles du PLU aient contraint le nouvel acquéreur à implanter sa maison avec un retrait de cinq mètres par rapport à l'emprise publique :

- La parcelle étant dans un angle de rue, nous aboutissons une implantation de la maison au milieu du terrain qui empêche de profiter d'un jardin d'un seul tenant ;
- si le PLU avait imposé un retrait par rapport aux limites séparatives, aucune construction n'aurait été possible ;
- si le PLU l'avait permis, le nouveau foyer aurait probablement positionné la maison en front de rue au nord afin de libérer un plus large jardin au sud.

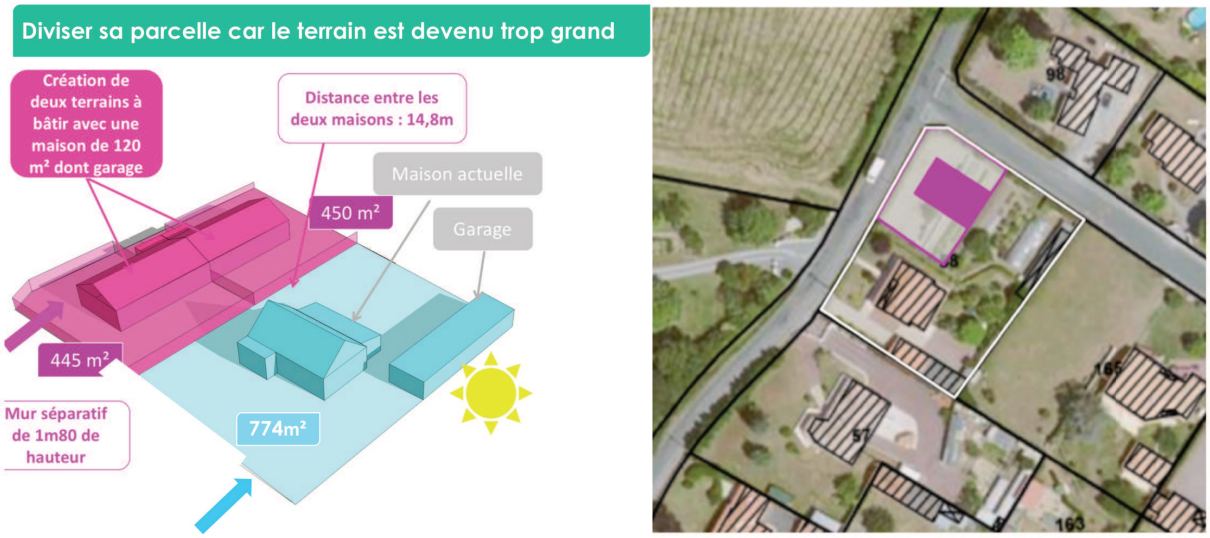


Figure 126 : Projet de Monsieur B. esquissé en entretien BIMBY en 2014 et réalisé entre 2015 et 2016 (Challans)

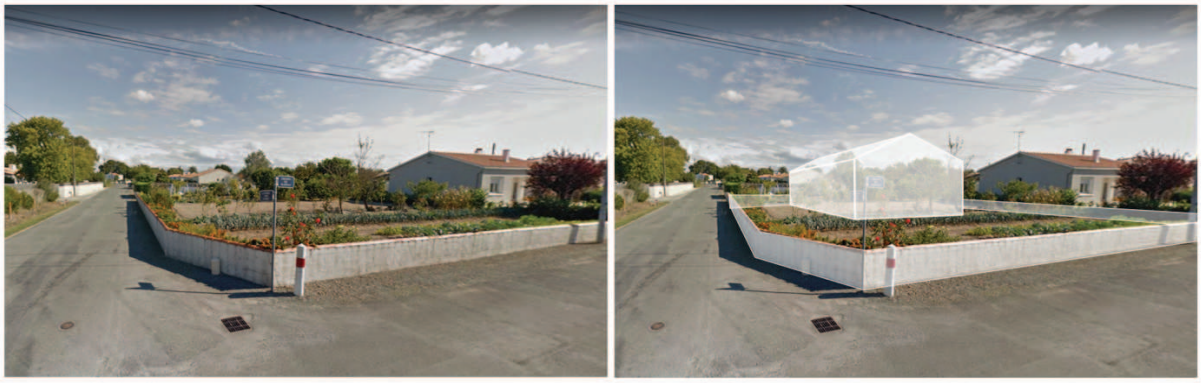


Figure 127 : Projection sur Google Street View de la construction réalisée par le nouvel acquéreur d'après les données cadastrales

Ainsi, même si les habitants sont accompagnés dans leurs démarches et qu'ils réalisent des projets de divisions cohérents, les règles du PLU ont un impact majeur sur les formes architecturales et urbaines qui sont créées, et ne vont pas toujours dans le sens du plus logique lorsqu'on analyse les situations au cas par cas.

3.1.3.3. Créer du « sur-mesure »

Sur les 178 PdP que nous avons contactés, 40 avaient pour projet de faire construire une nouvelle maison pour eux-mêmes sur leur terrain. Trois ont effectivement réalisé leur projet (deux concernaient une construction neuve et la troisième une réhabilitation). Les trois avaient mûri cette idée avant de se rendre au premier entretien. La consultation avec l'architecte leur avait permis d'affiner des questions architecturales.

Monsieur F. était par exemple arrivé avec un projet déjà avancé. L'architecte médiateur qui l'a reçu a multiplié les scénarios d'implantation. Deux proposaient la division et la vente d'un lot à bâtir en vue de financer un projet et de réduire encore la surface du terrain.

Finalement, Monsieur F. a conservé son idée initiale de faire bâtir une nouvelle maison adaptée et a abandonné le projet qui consistait à diviser et vendre un lot à bâtir supplémentaire.

Il nous fait part de sa grande satisfaction d'avoir réalisé son projet :

> « Cela fait un peu plus d'un an que je vis dans ma nouvelle maison. Je suis très heureux, la largeur des portes est de 90 cm comme ça on passe tranquillement en fauteuil roulant. Nous avons une baie vitrée de deux mètres de largeur plein sud, une à l'est et une à l'ouest. La partie chambre est au nord. Ma voisine est au regret de ne pas pouvoir réaliser un projet de ce type à cause de l'étroitesse de son terrain et elle doit déménager maintenant. J'ai réalisé mon projet avec mes économies, je n'aurais pas pu prétendre à un prêt relais vu mon âge et mes soucis de santé. Nous avons vendu notre maison en décembre et nous sommes très heureux de nos nouveaux voisins. Nous avions dessiné les plans et l'architecte a bien réussi à modéliser en volume. »

Cet entretien met en avant l'importance que l'idée soit portée au départ par le PdP. Cela conditionne selon nous sa réalisation sans accompagnement particulier, surtout pour le scénario complexe de faire construire une nouvelle maison pour soi.

Par ailleurs, Monsieur F. insiste sur ses motivations. Actuellement en fauteuil roulant, il n'avait pas d'autre choix que de quitter sa maison à étage. Pour autant, il ne pouvait pas emménager dans n'importe quel type de maison ; il lui fallait une maison adaptée aux normes PMR. Faire bâtir sa maison sur-mesure lui a permis de dimensionner les espaces à sa convenance.

Enfin, et c'est un critère essentiel à la réalisation du projet, Monsieur F. détenait les économies suffisantes et n'avait pas besoin de contracter un prêt. Il a donc pu vendre l'ancienne maison lorsqu'il a emménagé dans la nouvelle.

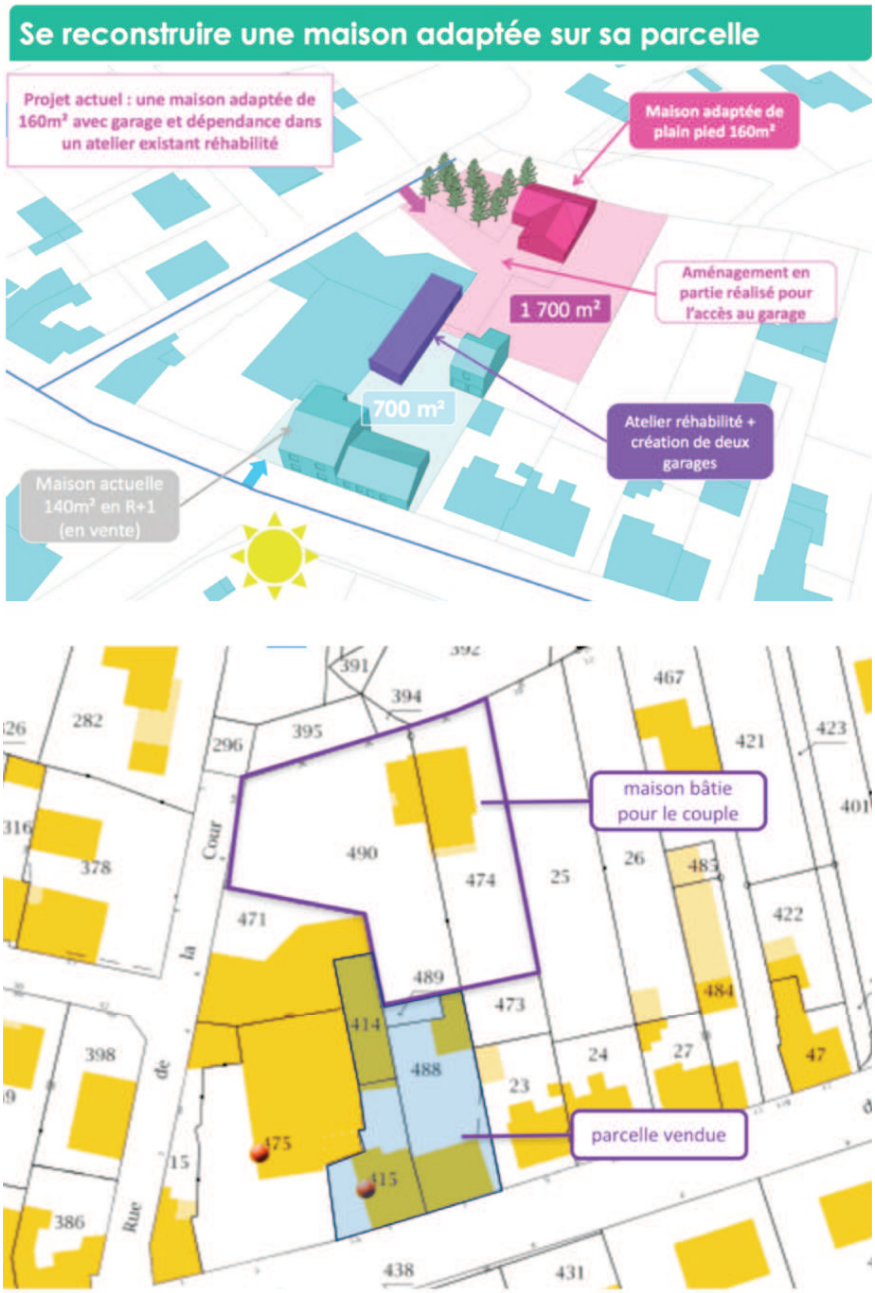


Figure 128 : Entretien avec Monsieur F (Coëx, 2014) et illustration du projet réalisé d'après les données cadastrales.

Autre exemple : Monsieur et Madame M. ont également achevé leur projet de construction d'une nouvelle maison pour eux. Ils sont arrivés avec l'idée de faire construire une maison qui satisfasse leur nouveau mode de vie de jeunes retraités sans enfants à la maison. De plus, ils rêvaient de vivre dans une maison de type « maison à tabac », sur pilotis au bord de l'étang à l'arrière du terrain.

Le projet réalisé correspond au projet esquissé en entretien. La voie d'accès en copropriété dessert les deux logements. Notons que, malgré une division en drapeau, le projet ne crée pas d'impasse supplémentaire. C'est un exemple intéressant à diffuser auprès des PdP réticents à l'idée de partager leur accès avec leurs nouveaux voisins : « Avec nos voisins, il y a un renouvellement de génération.

Comme c'est un jeune ménage avec enfants et que nous sommes retraités, ça va amener de la vie dans le quartier ! »

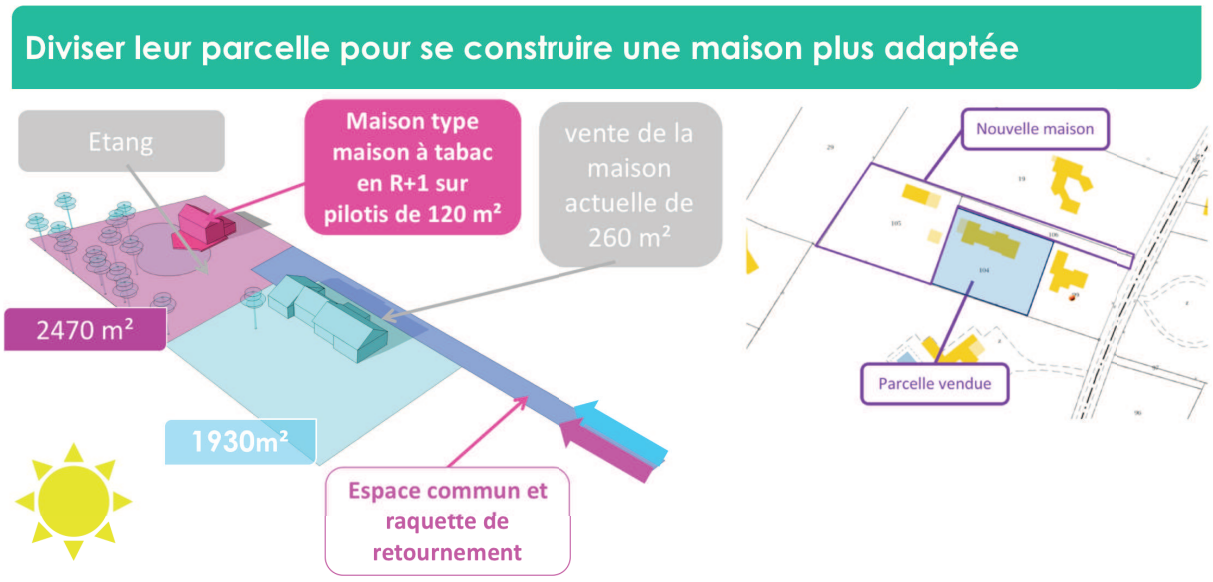


Figure 129 : Entretien avec Monsieur et Madame M. (Challans, 2014) et projet achevé en 2016

3.1.3.4. Des projets réalisés « au plus simple »

Monsieur G. a réalisé un projet qui concernait plusieurs parcelles appartenant à la même famille. L'objectif était de trouver une solution permettant aux trois propriétaires de vendre un lot à bâtir. Le scénario retenu était de créer une voie commune desservant le fond des trois terrains. Monsieur G. souhaitait ainsi que la voie soit rétrocédée à la commune.

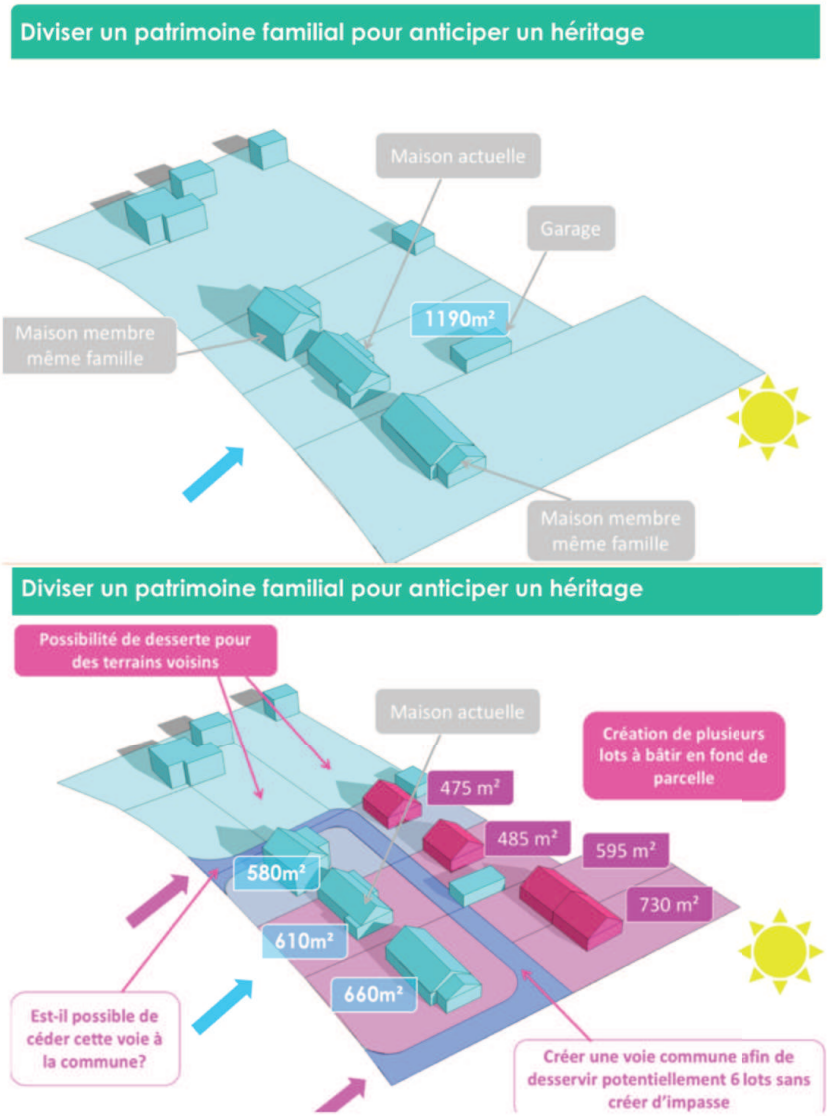


Figure 130 : Entretien avec Monsieur G. (Challans, 2014)

Deux ans après, Monsieur G. et ses voisins ont fait borner les terrains et les ont vendus. Le projet a été modifié en vue de réduire les coûts et d'accélérer les démarches : en effet, la création d'une voirie commune aux quatre nouveaux lots nécessitait :

- des démarches administratives complexes (nécessité d'obtenir un permis d'aménager) ;
- des coûts de viabilisation importants ;
- des délais plus longs.

Par conséquent, et pour aller au plus simple, Monsieur G. et sa famille ont chacun entrepris individuellement une démarche de division parcellaire et de vente d'un lot à bâtir.

Figure 131 : Réalisation des projets de la famille G.

De ce fait, trois nouvelles impasses ont été créées sur la voie communale. Trois séries de réseaux de viabilisation ont été installées. Ce projet montre les limites de la densification douce. Tandis que le scénario imaginé avec l'architecte projetait la création d'une voie commune, le projet final n'en tient pas compte. C'est parce que le projet le plus cohérent était aussi le plus complexe qu'il a été abandonné au profit d'un projet moins pertinent mais plus simple.

Un échange préalable entre service d'urbanisme, PdP et architecte aurait à notre sens permis de constituer un projet plus qualitatif.

Au regard des 30 projets réalisés, quelques paramètres semblent encourager la réalisation des projets :

- l'urgence et la nécessité d'obtenir une rentrée d'argent ;
- l'urgence et la nécessité de trouver une solution pour le logement d'un proche ;
- l'existence de ressources financières suffisantes pour réaliser le projet sans contracter de prêt bancaire ;
- la souplesse des règles fixées dans le PLU ;
- la simplicité administrative du projet.

Pour autant, certains projets complexes peuvent émerger, d'autres projets s'adaptent au règlement, et certains qui sont pourtant très simples ne voient pas le jour pour d'autres motifs.

3.1.4. Freins et obstacles à l'aboutissement de projets de densification douce

Presque 34 % des PdP contactés ont suspendu leur projet. Sans avoir abandonné l'idée, ils poursuivent la réflexion pour plusieurs raisons :

- le PLU actuel ne leur permet pas de réaliser leur projet (25 %) ;
- le projet sera réalisé *plus tard* (notamment pour les projets à Périgueux) (15 %) ;
- le projet est « en pourparlers » avec la famille (25 %) ;
- des problèmes sont survenus et ont reculé l'échéance de la réalisation ;
- certains auraient voulu être accompagnés ;

- d'autres n'ont pas de raisons particulières.

Certains de ces projets « en réflexion » ont de grandes chances d'aboutir. C'est le cas des projets de Madame S. à Périgueux (entretien n° 19) qui souhaite vivement diminuer la surface de son jardin. Le projet de Monsieur et Madame B. à La Guerche-de-Bretagne (entretien n° 9) nécessite quant à lui d'attendre la fin du remboursement du prêt immobilier pour être réamorcé. Monsieur et Madame P. à Périgueux poursuivent également la réflexion avec beaucoup d'enthousiasme.

Ces trois PdP ont bénéficié d'un second rendez-vous ; cet accompagnement les a encouragés à poursuivre leur réflexion et leur permettra probablement d'aboutir à la réalisation.

Lorsque nous avons demandé aux PdP de BIMBY réalisés s'ils avaient fait face à des difficultés particulières qui auraient pu les faire renoncer au projet, presque tous disent n'avoir pas rencontré d'obstacle majeur. Cependant, ils auraient pu y renoncer « si les règles d'urbanisme avaient été plus contraignantes », « si les voisins avaient engagé des recours » ou « s'ils avaient eu des doutes sur la possibilité de vendre le terrain après l'avoir divisé. »

Les PdP ont néanmoins une perception différente des obstacles et des freins selon leurs ressources financières, psychologiques, familiales, *etc*.

Presque 75 % des projets abandonnés étaient pourtant prévus par les PdP dans les cinq ans. Ceux-ci ont fait face à une série d'obstacles réglementaires, financiers, personnels, qu'ils ne sont pas parvenus à surmonter, des difficultés à porter seul (ou à deux) le projet. D'autres enfin ont changé d'avis et de projet. Ils étaient venus « par curiosité » consulter un architecte.

3.1.4.1. Les freins réglementaires

De nombreux projets n'ont pas vu le jour à cause du règlement (10 %). Impossibles au regard du PLU car situés en zone agricole ou en zone naturelle, ces projets nécessiteraient une ouverture à l'urbanisation de zones qui n'ont *a priori* pas vocation à être artificialisées.

Madame J. vit sur une parcelle « à cheval » entre une zone U et une zone A (figure 132). La limite de constructibilité découpe son terrain de façon surprenante. Dans cette situation, un projet est possible mais très contraint, ce qui a poussé Madame J. à y renoncer.

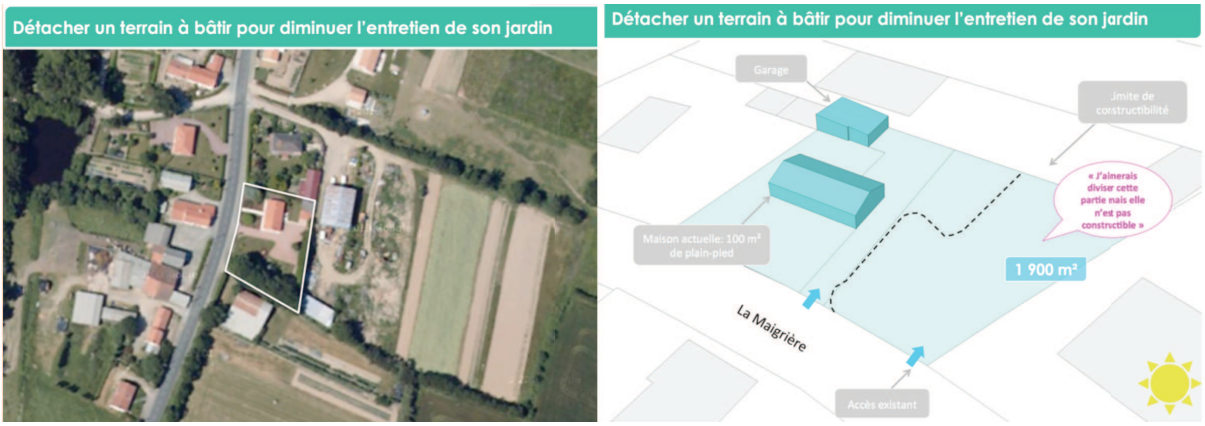


Figure 132 : Entretien avec Madame J. (Coëx, 2014)

À Périgueux, de nombreux PdP font face aux contraintes réglementaires du PPRI (Plan Protection Risques et Inondation). C'est le cas de Madame L. qui souhaite faire bâtir une maison pour ses parents sur une partie de son terrain et ne parvient pas à obtenir les informations nécessaires pour s'assurer de la constructibilité de son terrain. Le règlement du PPRI est en effet sujet à interprétation. Les services de la commune n'ont à ce jour pas pu lui fournir certains renseignements car le document est en cours de révision. Cela constitue un frein de taille pour ce projet qui est assez urgent.

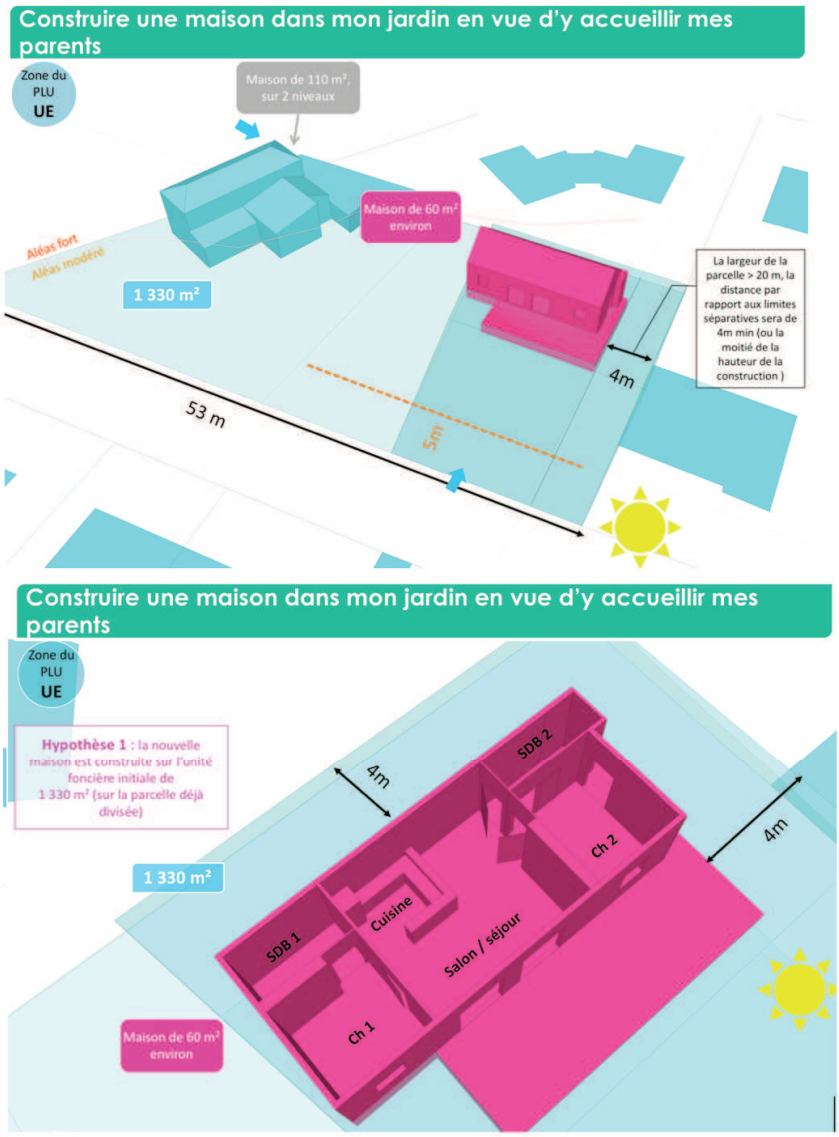


Figure 133 : Entretien avec Madame L. (Périgueux, 2015)

Toujours à Périgueux, Monsieur M. a également renoncé à poursuivre son projet après s'être rendu au service urbanisme. Il souhaitait construire une nouvelle maison plus petite dans son jardin, dans laquelle il aménagerait après avoir vendu sa maison actuelle. Ce projet nécessite la création d'une impasse de 3,5 mètres de large. Malheureusement, il s'est rendu à la mairie sans plan côté ; l'observation s'est donc faite à l'œil nu. La personne qui l'a reçu ne put donc lui donner l'approbation qu'il espérait. Lorsque nous l'avons contacté, six mois après le premier entretien, il nous informe donc qu'il a abandonné ce projet car incompatible avec le règlement actuel.

Le second rendez-vous a donc été consacré à l'étude des règles d'urbanisme. La fiche qui lui a été envoyée après ce second entretien comportait toutes les informations sur les dispositions réglementaires utiles à la poursuite du projet. Cet exemple montre que des difficultés de compréhension des règles peuvent conduire à abandonner un projet qu'il suffirait d'accompagner pour lever les freins.

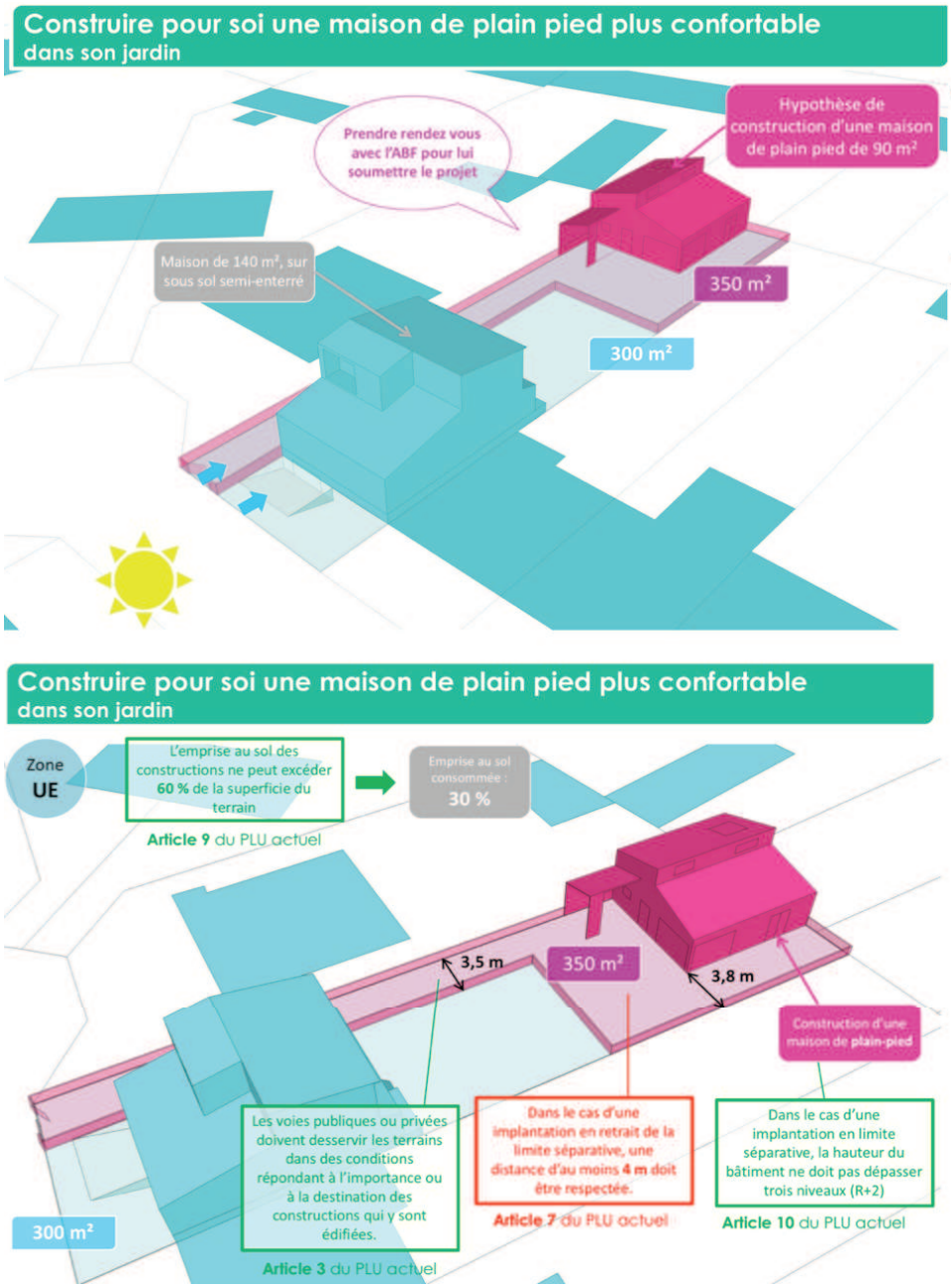


Figure 134 : Entretiens avec Monsieur M. (Périgueux, 2015 puis 2016)

3.1.4.2. Les freins financiers

Les freins financiers concernent 16 % des PdP qui ont abandonné leur projet. Ce sont principalement les projets de construction et quelques projets de division dont la vente du lot n'est pas assurée. C'est le cas par exemple pour les ménages qui souhaitent vendre l'ensemble de leur bien : l'investissement financier que représente la division parcellaire, couplé à la baisse du prix de vente de la maison initiale sera-t-il amorti ?

Monsieur G. avait pour projet de vendre un bien dont il a hérité. Un an après, il bénéficie d'un second entretien en vue d'explorer d'autres stratégies de vente (figure 135). En 2015, lorsque nous le

recontactons, Monsieur G. explique ne pas avoir « le courage d'entreprendre toutes ces démarches », d'autant qu'il ne sait pas s'il retombera « sur ses pieds ».

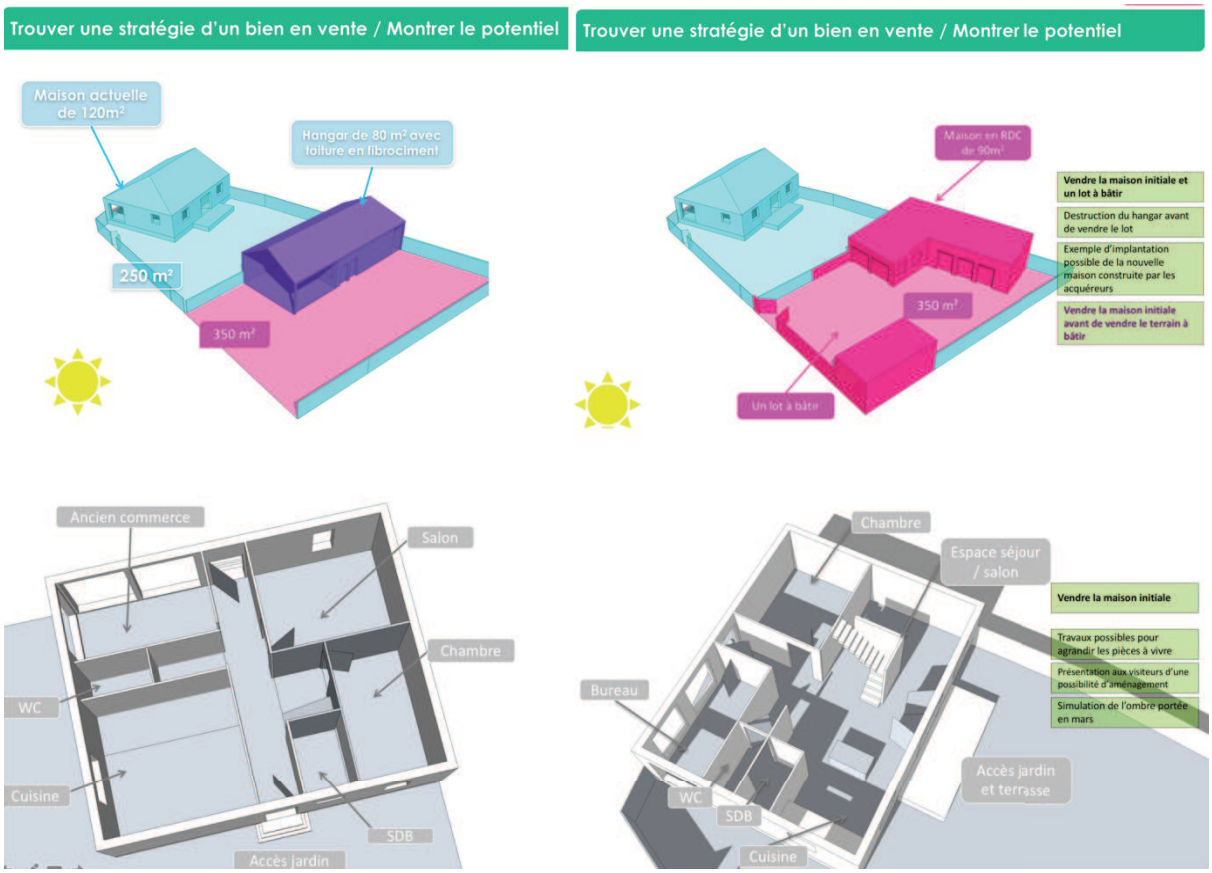


Figure 135 : Entretien avec Monsieur G. (Taillis, 2013), second entretien (2014) et proposition d'aménagement intérieur de la maison principale.

Les projets de construction nécessitent quant à eux soit :

- de mobiliser une ressource financière existante,
- de contracter un prêt bancaire,
- ou d'effectuer un prêt relais.

Il peut être difficile pour certains ménages, notamment les personnes âgées de 60 ans et plus, d'obtenir un prêt. Nous avons d'ailleurs constaté que les PdP qui ont pu faire bâtir leur nouvelle maison n'avaient pas eu besoin de déposer de dossier de prêt.

3.1.4.3. Les difficultés personnelles et autres freins

Cette partie traite de sujets très personnels. Ce sont les *aléas* de la vie tels que des problèmes de santé, la perte d'un emploi ou la perte d'un proche qui font abandonner des projets pourtant ficelés.

Monsieur et Madame G. avaient pour projet de faire construire un petit logement pour les parents de Madame à l'arrière de leur jardin. Ils avaient obtenu le prêt bancaire, validé avec les parents

l'aménagement intérieur, choisi le constructeur et déposé le permis de construire. Lorsque nous les contactons en 2017, ils nous informent que quelques mois après l'entretien, tous deux ont perdu leur emploi et ont été obligés de renoncer au projet qui pourtant leur convenait totalement :

> Si nous poursuivons notre projet, ce sera peut-être pour acheter un plus grand terrain avec deux maisons. Nous avons envie de revenir à une façon de vivre simple, près des proches qui peuvent nous aider dans les moments difficiles. Créer des liens avec les enfants. Tout était prêt, et le fait de perdre nos emplois a tout annulé.

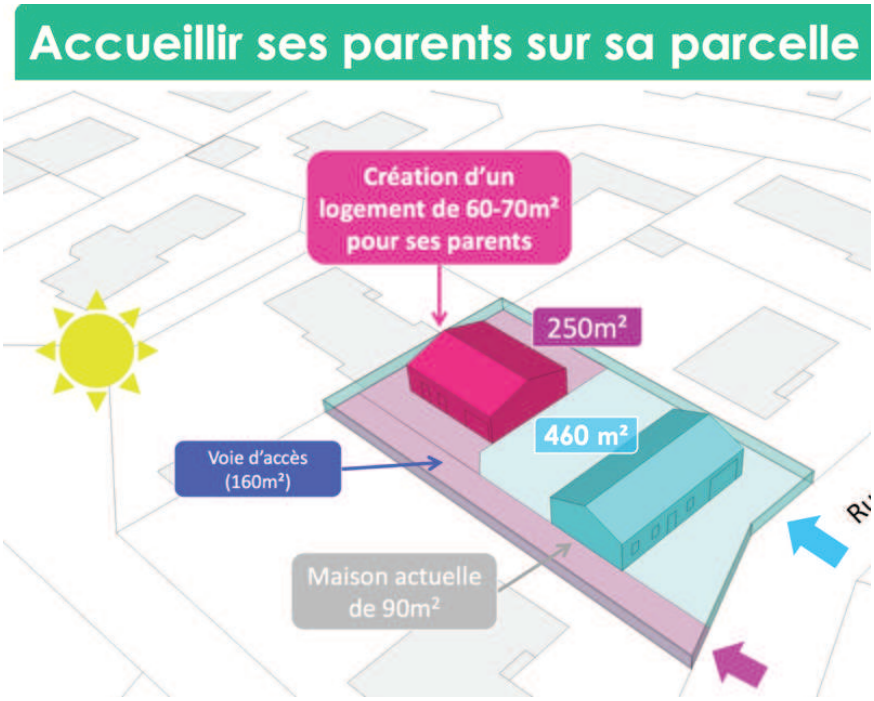


Figure 136 : Entretien avec Monsieur et Madame G. (Coëx, 2014)

Au même titre, Monsieur et Madame M. avaient fait évoluer leur projet au cours de l'entretien. De la construction d'un logement locatif, ils avaient abouti à l'idée d'habiter dans la nouvelle construction et de louer la maison actuelle. Enthousiastes, ils ont entrepris toutes les démarches administratives jusqu'au dépôt du permis de construire de leur nouvelle maison. L'accident d'un membre de leur famille a annulé l'ensemble du projet. Le couple ne souhaite plus l'évoquer.

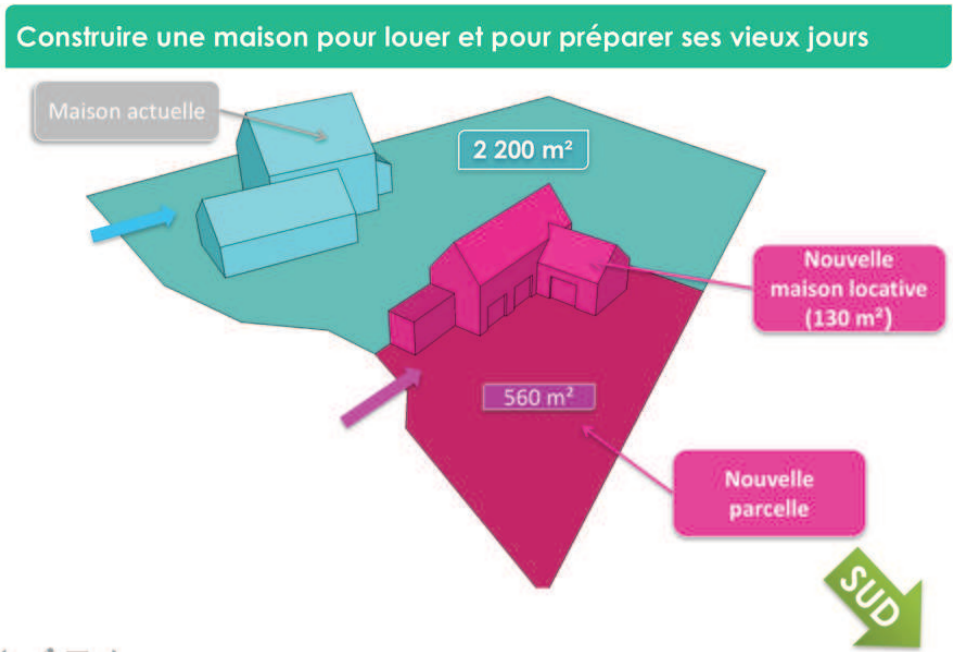


Figure 137 : Entretien avec Monsieur et Madame M. (La Guerche-de-Bretagne, 2014)

D'autres PdP abandonnent leur projet sans raisons particulières : ils ont participé aux ateliers par curiosité, sans réelles intentions de passer à l'acte.

3.1.4.4 Les difficultés liées aux représentations

Quelques PdP déclarent ne pas réaliser leur projet car « la parcelle est finalement trop petite », et/ou qu'ils ne s'imaginent pas « qu'une nouvelle maison soit bâtie dans le jardin ». C'est le cas pour Madame B., jeune active divorcée, qui souhaitait évaluer le potentiel de sa parcelle à accueillir une nouvelle construction. L'objectif du projet était de diminuer la surface du jardin qu'elle entretient seule. Nous avons exploré plusieurs scénarios d'implantation de la nouvelle maison. Ceci afin de comprendre pourquoi, selon l'orientation de la bâtisse, certains vis-à-vis peuvent devenir gênants.

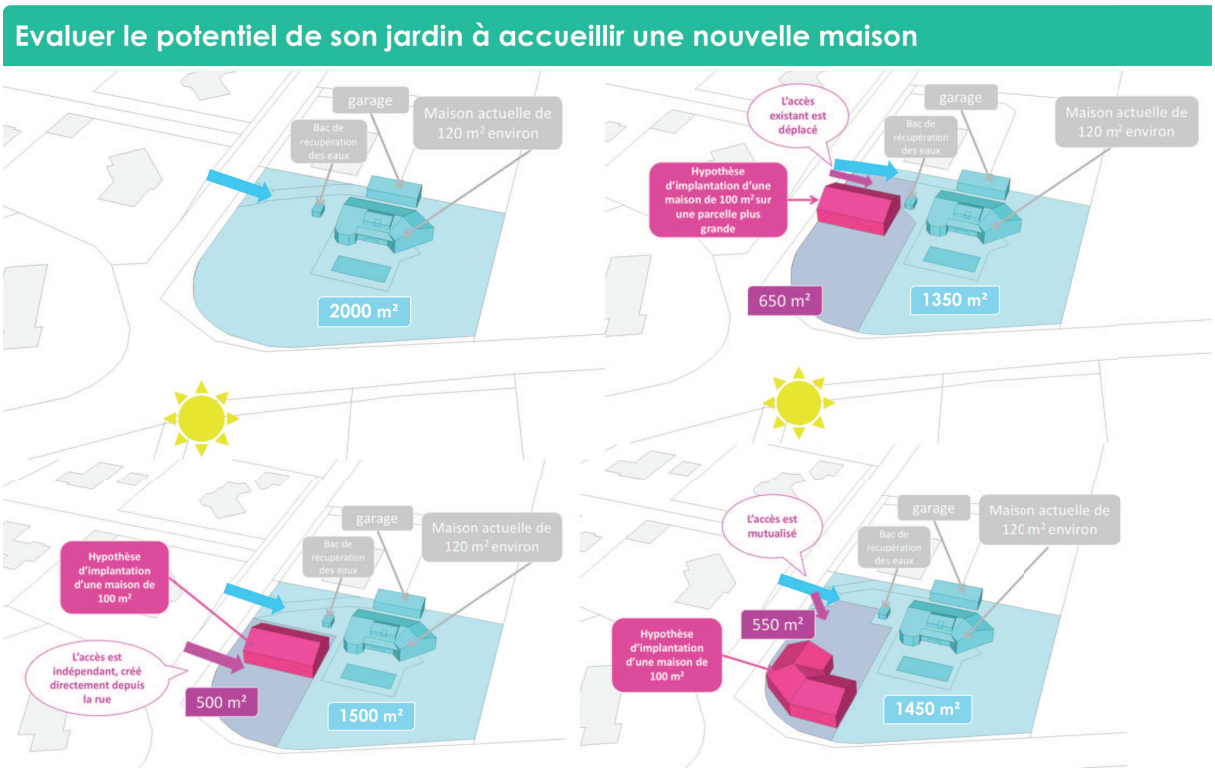


Figure 138 : Entretien avec Madame B. (Challans, 2014)

Madame B. semblait satisfaite du deuxième scénario (figure 138, image en bas, à gauche) avec un accès individuel et sans vis-à-vis ; pourtant lors de notre échange deux ans après la première rencontre, elle insiste sur le fait que sa parcelle est « trop petite et peu propice à être découpée. »

Nous supposons donc que davantage de projets auraient pu être réalisés si un accompagnement spécifique avait été proposé aux PdP motivés.

Partie 3.2. Accompagner les habitants vers une évolution de leur habitat et de leur cadre de vie

Si la destination du projet, l'âge des habitants, leur situation familiale, la surface du terrain, etc. sont des facteurs qui peuvent influencer la disposition des habitants à porter un projet BIMBY et à le réaliser, nous pouvons affirmer à la vue des résultats du retour d'expérience que sans accompagnement :

- une grande partie des projets n'aboutiront pas car les PdP seront confrontés à des freins qu'ils ne parviennent pas à surmonter ;
- les projets qui émergeront en priorité seront les projets motivés par des besoins financiers ;

- une partie des projets réalisés diffèreront des esquisses effectuées en entretiens avec les architectes médiateurs et pourront parfois aller à l'encontre des objectifs de la commune ;

Comme nous l'avons vu, sans accompagnement spécifique, de six mois à trois ans après la première impulsion BIMBY, seulement 16 % des projets ont été réalisés ou sont en cours.

Pour finaliser le travail, il faudrait se rendre sur place et interroger les riverains, les élus, et les PdP de division et/ou de construction pour observer l'évolution des projets BIMBY.

Pourtant, la majorité des participants quittent les ateliers satisfaits de leur entretien avec un architecte médiateur. À Challans, 75 % affirment que l'entretien a permis de faire mûrir leur projet et 20 % qu'il leur a permis de découvrir le potentiel de leur terrain à accueillir une nouvelle construction.

Certains habitants regrettent que le travail n'ait pas été effectué en connaissance du règlement actuel : « Je pense qu'il faut plus savoir comment le réaliser que quoi faire. Il faudrait aussi mettre un prix derrière tout ça afin de savoir combien ça va nous coûter » (Monsieur S. à Challans).

D'autres auraient souhaité poursuivre la réflexion avec l'architecte : « Nous n'étions pas d'accord avec tous les scénarios modélisés par l'architecte mais une heure, c'est trop court pour approfondir, l'architecte aurait dû venir sur place pour voir l'agencement du jardin » (Monsieur G. à Challans).

Plusieurs PdP affirment cependant avoir besoin de plus d'information pour avancer dans leur projet. Un second entretien individuel a ainsi été proposé aux participants de plusieurs terrains d'étude (Coëx, Brie, Taillis, La Guerche-de-Bretagne et Prince). À Périgueux, c'est un véritable dispositif de suivi qui a été mis en place.

L'étude qualitative des projets de 50 PdP qui ont bénéficié d'un second entretien nous permet de mieux comprendre l'intérêt d'un accompagnement des PdP BIMBY.

3.2.1. L'accompagnement des PdP BIMBY

3.2.1.1. La mise en place des ateliers

La décision de proposer un second conseil aux habitants a été prise par les collectivités :

- Soit pour une seconde rencontre dans les mois qui suivent l'impulsion : nous avons donc organisé un deuxième atelier de concertation auquel nous avons invité les participants de la première session d'entretien. Ceux-ci ont été contactés par téléphone afin d'être invités individuellement. Les seconds entretiens se sont effectués dans un cadre plus intime et plus discret. Seuls deux architectes étaient présents dans une salle allouée par la mairie,

souvent dans l'enceinte-même de celle-ci. À La Guerche-de-Bretagne, les architectes se sont rendus chez les habitants qui le souhaitaient.

- Soit dans la perspective d'un suivi régulier, prolongé sur deux ans. Six mois après l'impulsion, les PdP de Périgueux ont pu bénéficier d'un nouvel accompagnement qui se poursuit tout au long des années 2016 et 2017 :
    - les PdP sont informés de la tenue d'ateliers BIMBY ;
    - ils acceptent d'être contactés de temps en temps pour indiquer l'état d'avancement de leur projet ;
    - ils ont un référent qu'ils peuvent contacter par téléphone ou par e-mail pour résoudre des difficultés.

La figure ci-dessous présente les résultats de la première session d'appels. Ainsi :

- 33 % ont pris rendez-vous avec un architecte ;
- 32 % souhaitent profiter du dispositif ultérieurement ;
- 13 % ne souhaitent pas bénéficier du suivi.

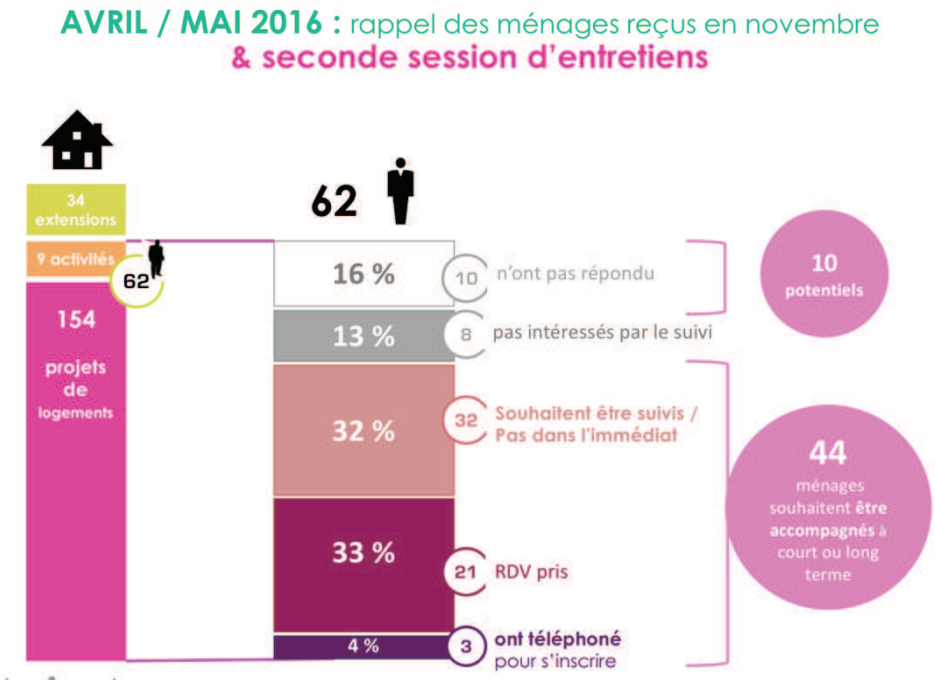


Figure 139 : PdP rappelés dans le cadre du suivi des PdP à Périgueux

3.2.1.2. Pour quelles raisons les PdP ont-ils souhaité bénéficier d'un second entretien ?

a) Comprendre le PLU et les procédures

La moitié des PdP avaient besoin de renseignements sur la faisabilité de leur projet au regard des règles d'urbanisme et/ou sur les procédures administratives à entreprendre pour mener le projet à

terme. La complexité du règlement peut en effet se révéler être un frein à la réalisation d'un projet. Certains abandonnent des projets qui ne nécessitent que quelques adaptations pour être compatibles avec le règlement. Le refus d'une DP ou d'un PC peut décourager les PdP.

Pour ces raisons, les fiches transmises à l'issue du second entretien comportent des éléments plus précis sur le règlement et les procédures selon les scénarios envisagés.

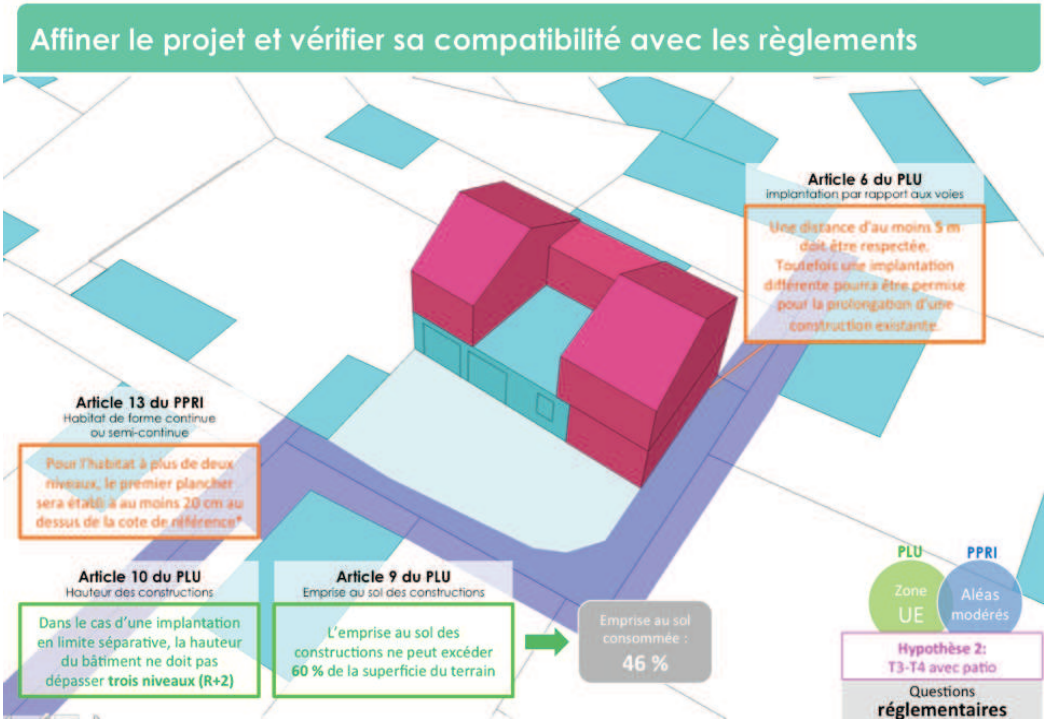


Figure 140 : 2e entretien avec Monsieur S. (Périgueux, 2016)

b) Élaborer une stratégie de projet

15 % des habitants ont profité du second entretien pour obtenir des conseils sur la meilleure stratégie de vente ou de communication avec un voisin ou avec les services de la mairie. L'architecte donne des outils de négociation ainsi que des supports graphiques sur lesquels s'appuyer. La figure 141 illustre une stratégie de négociation d'une servitude avec un voisin

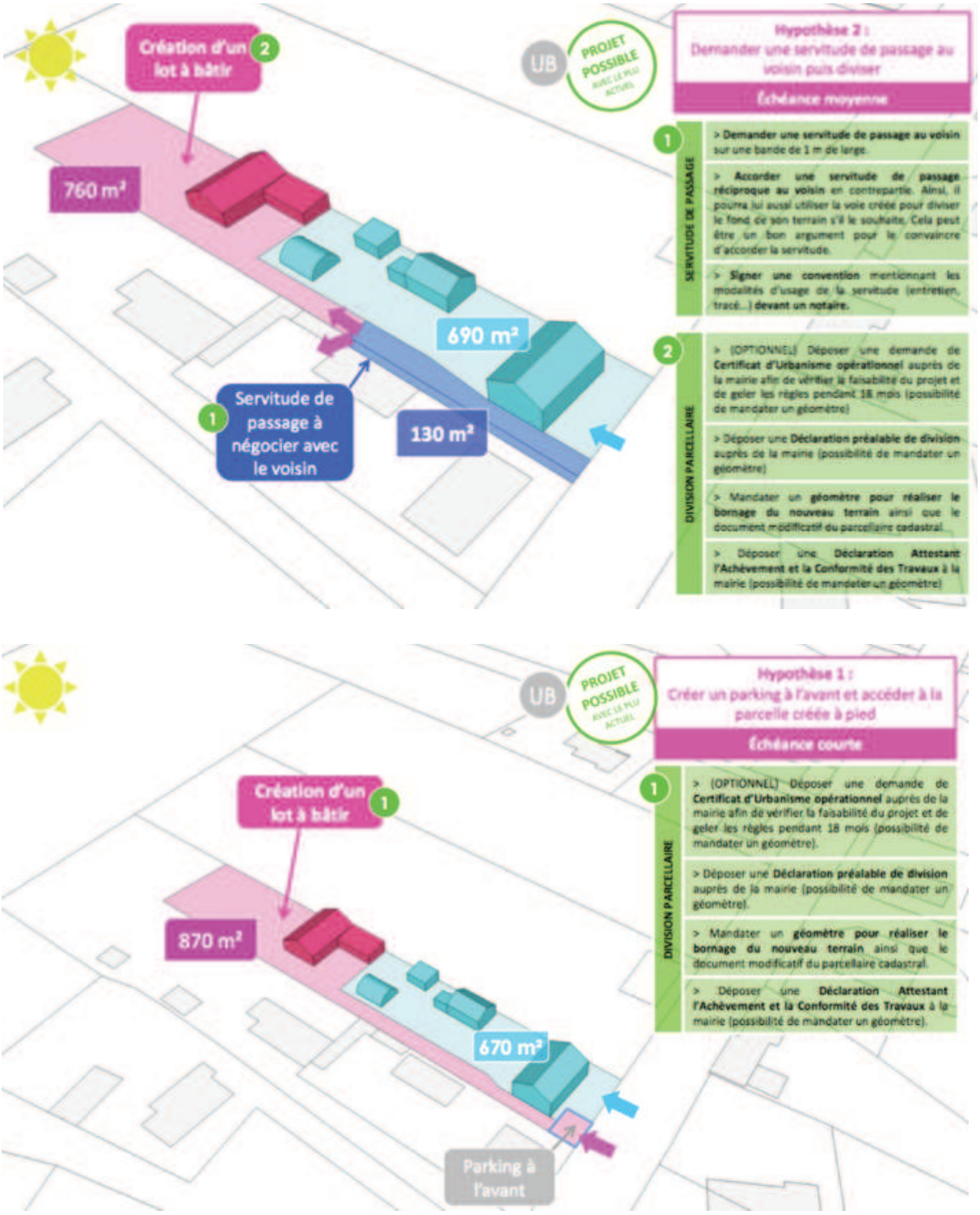


Figure 141 : 2e entretien avec Monsieur G. (Coëx, 2015). Esquisse de deux scénarios en vue de les présenter aux voisins.

En effet, la création d'une servitude de passage permettrait à son voisin d'également diviser et vendre un lot à bâtir.

c) Réfléchir sur le programme et la conception

20 % des PdP ont souhaité continuer la réflexion sur le programme et/ou la conception de leur projet. Dans certains cas, le projet a été modifié dans le laps de temps qui a séparé les deux rencontres.

Monsieur et Madame P. souhaitaient initialement faire évoluer deux garages bâtis en front de rue. L'une des propositions est donc de créer un logement locatif en surélevant les deux constructions. Leur maison de 135 m^2 sur deux niveaux avec combles aménagés représente une charge d'entretien très importante au vu de leur âge.

L'architecte leur soumet l'idée de faire bâtir une nouvelle maison à l'arrière du garage. L'entretien s'achève alors que le travail d'esquisse est en cours de réalisation. Une première fiche leur est envoyée en janvier 2016. (Cf. annexe 17)

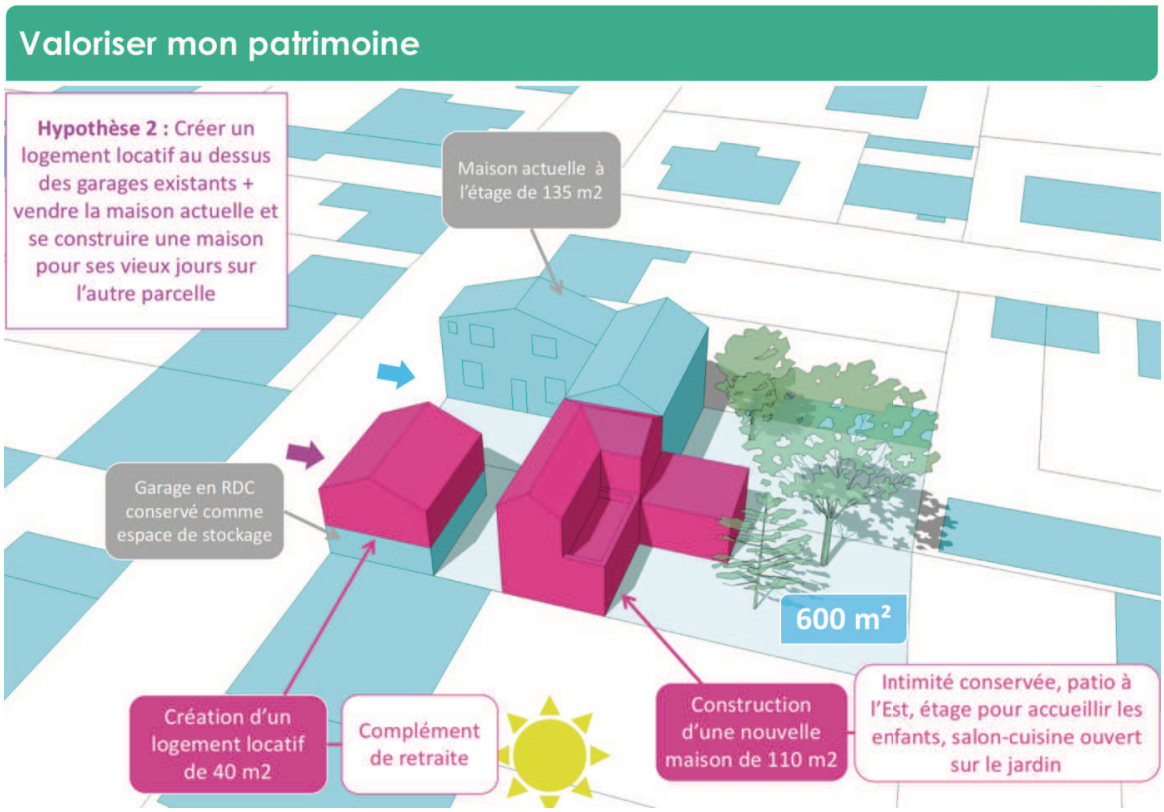


Figure 142 : Entretien avec Monsieur et Madame P. (Périgueux, 2015)

En avril 2016, nous les rappelons afin de connaître l'avancement de leur projet et s'ils sont intéressés par la poursuite de ce travail. Ils reprennent rendez-vous en mai 2016. Le projet a évolué. La surélévation des garages en vue d'aménager un logement locatif n'est plus d'actualité. Ils se dirigent vers la construction d'un nouveau logement plus adapté à leur retraite et la vente de la maison actuelle. Ils en ont parlé avec leurs enfants qui trouvent l'idée tout à fait intéressante ; en revanche, il est important « d'aménager un espace pour qu'ils puissent venir avec les petits enfants en vacances. » C'est sur cette base que nous poursuivons le travail et affinons les scénarios architecturaux.

Deux scénarios architecturaux sont esquissés en vue de créer une maison de 110 m^2 avec un étage accueillant un bureau pour Monsieur P. ou les chambres des enfants :

- Un scénario propose que la partie surmontée d'un niveau soit en front de rue afin de structurer la voirie (figure 143, scénario de droite) ;
- Un autre scénario propose de prolonger le pignon aveugle de la maison initiale, avec une orientation au sud et donnant sur le jardin.

Une troisième heure de travail sera nécessaire pour aborder l'hypothèse d'une maison qui se déploie de plain-pied avec un appartement indépendant pour la famille. Ce scénario est celui qui convient le plus au couple.

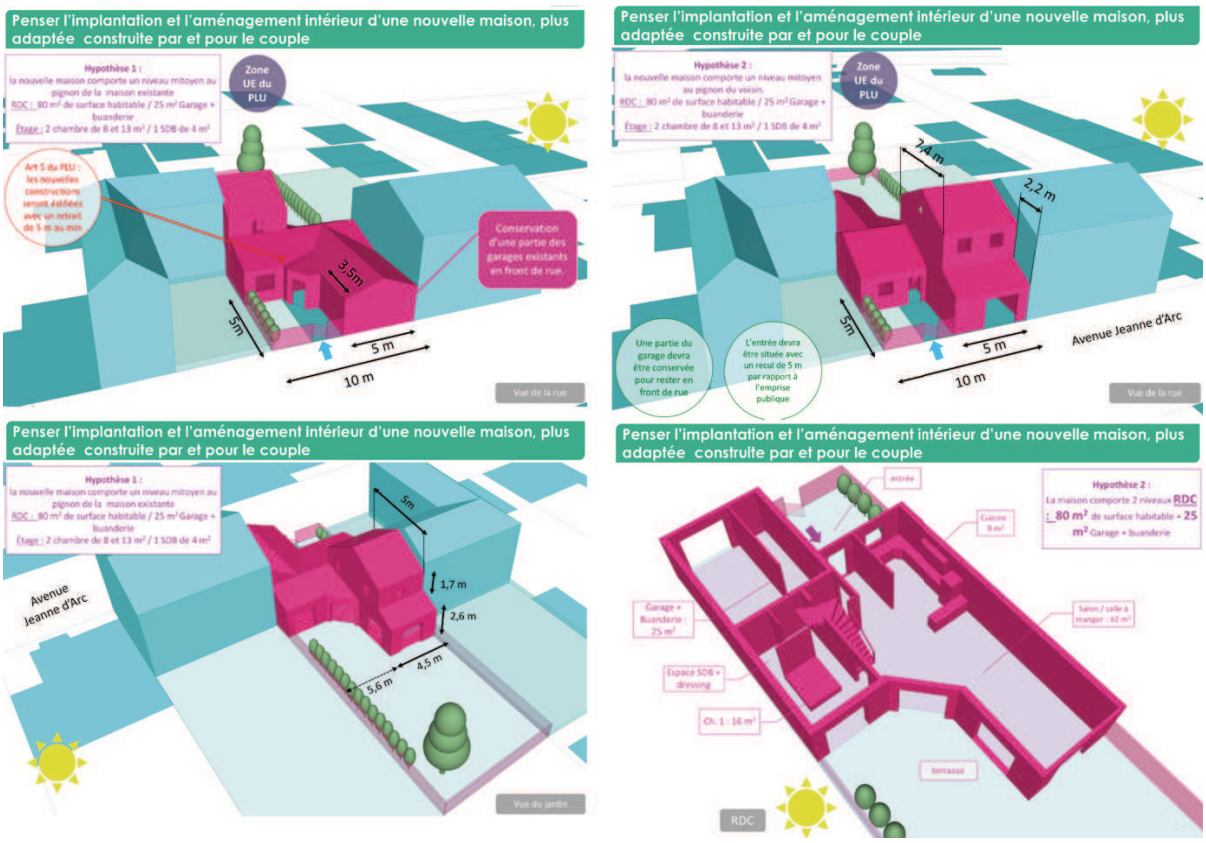


Figure 143 : Entretien n° 2 effectué en mai 2016

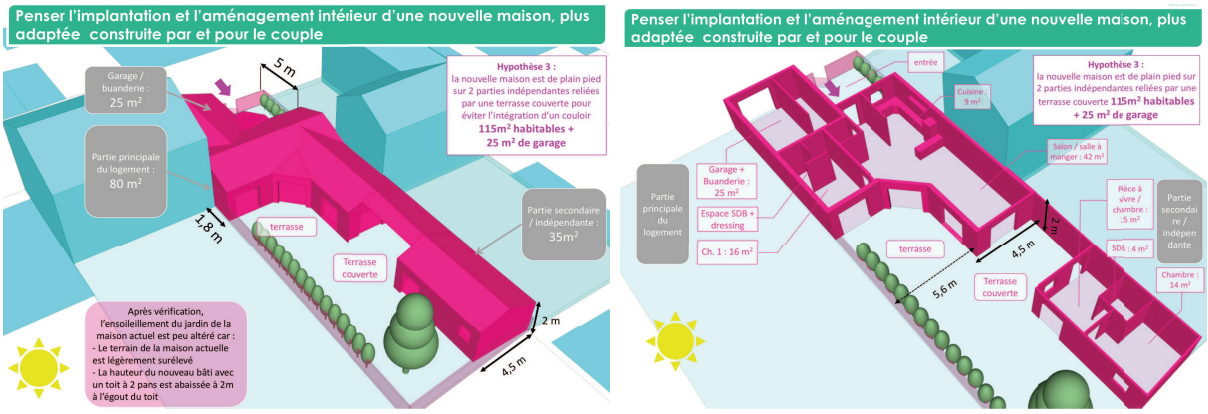


Figure 144 : Entretien n° 3 effectué en mai 2016

Des démarches d'estimation du coût de construction seront ensuite effectuées auprès d'un constructeur de maison individuelle.

Cet entretien met en avant qu'une heure d'entretien est dans certains cas insuffisante pour aboutir au projet le plus pertinent. Pour l'architecte, la multiplication des modélisations 3D et l'échange avec les PdP permet de faire évoluer le projet en temps réel.

Pour les PdP, il est nécessaire de laisser le temps aux idées de mûrir. À Périgueux, six mois ont été nécessaires pour amorcer le processus d'accompagnement.

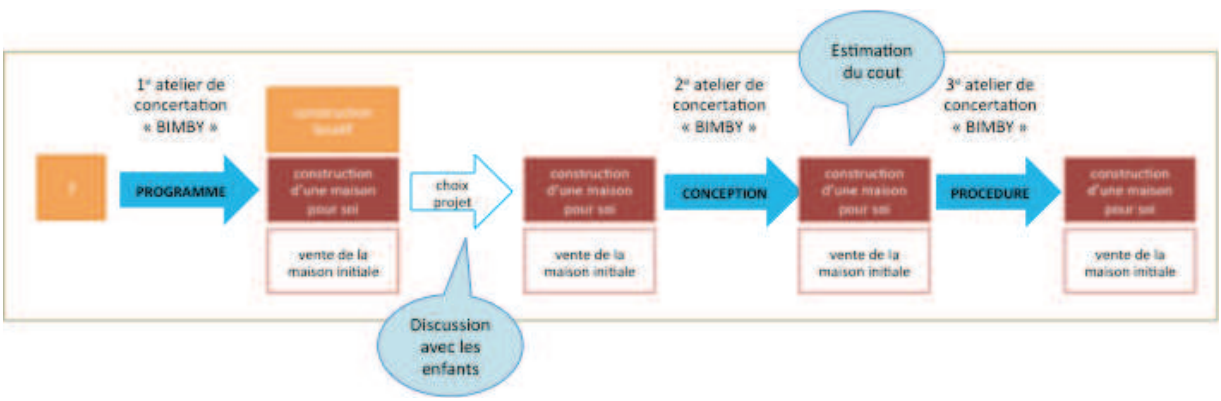


Figure 145 : Bilan de trois entretiens avec Monsieur et Madame P. (Périgueux, 2016)

Ainsi, bien souvent :

- Le premier rendez-vous fait émerger les idées ;
- Le deuxième rendez-vous permet d'affiner le scénario esquissé lors du premier entretien ou apparu entre temps ;
- Le troisième rendez-vous permet d'aborder des sujets plus précis : les procédures, la conception de l'aménagement intérieur, la création d'annonces de vente d'un terrain à bâtir à diffuser en ligne, *etc*.

3.2.2. Porter le projet, de l'impulsion à la réalisation

Ce travail nous a permis de connaître l'évolution des idées des PdP et de leur apporter de nouvelles informations lorsque leur projet initial s'est modifié.

Au bout de deux ou trois entretiens, nous constatons que certains habitants ont finalement conservé leurs idées initiales (malgré des hypothèses de scénarios multipliées en entretien). La figure 146 présente le cheminement des idées de Madame T. Le premier entretien avait fait émerger un projet de division parcellaire et un projet de construction d'une nouvelle maison. Lorsque nous avons rencontré Madame T. pour la deuxième fois, elle avait conservé son idée initiale d'extension.

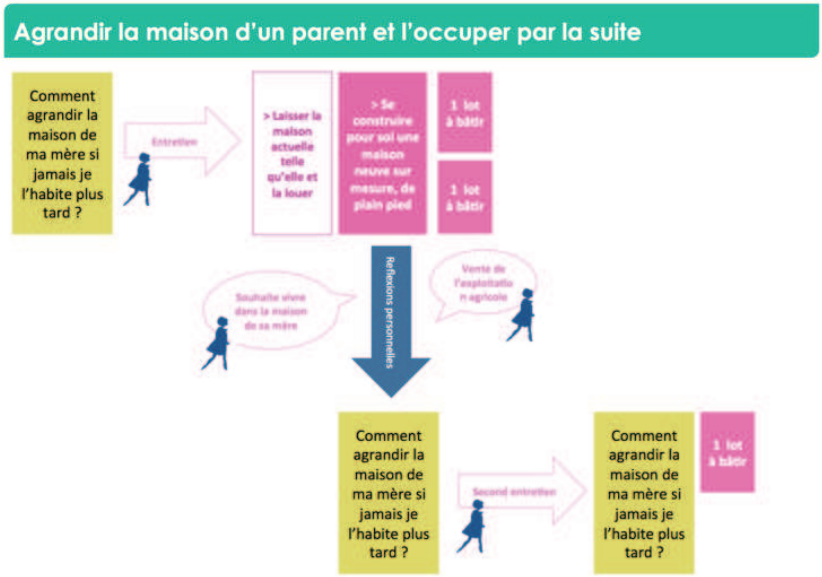


Figure 146 : Exemple du cheminement des idées de Madame T. (Taillis)

Lorsque nous analysons les projets portés par les 50 PdP avant et après le 1er entretien, et le basculement qui s'opère entre le 1er et le 2e entretien (figure 147), nous constatons :

- une forte augmentation de tous les types de projets BIMBY à la fin du premier entretien ;
- une diminution de tous les types de projets BIMBY entre le premier entretien et le second.
- une « réactivation » réelle quoique modérée des projets BIMBY entre le début et la fin du 2e entretien.

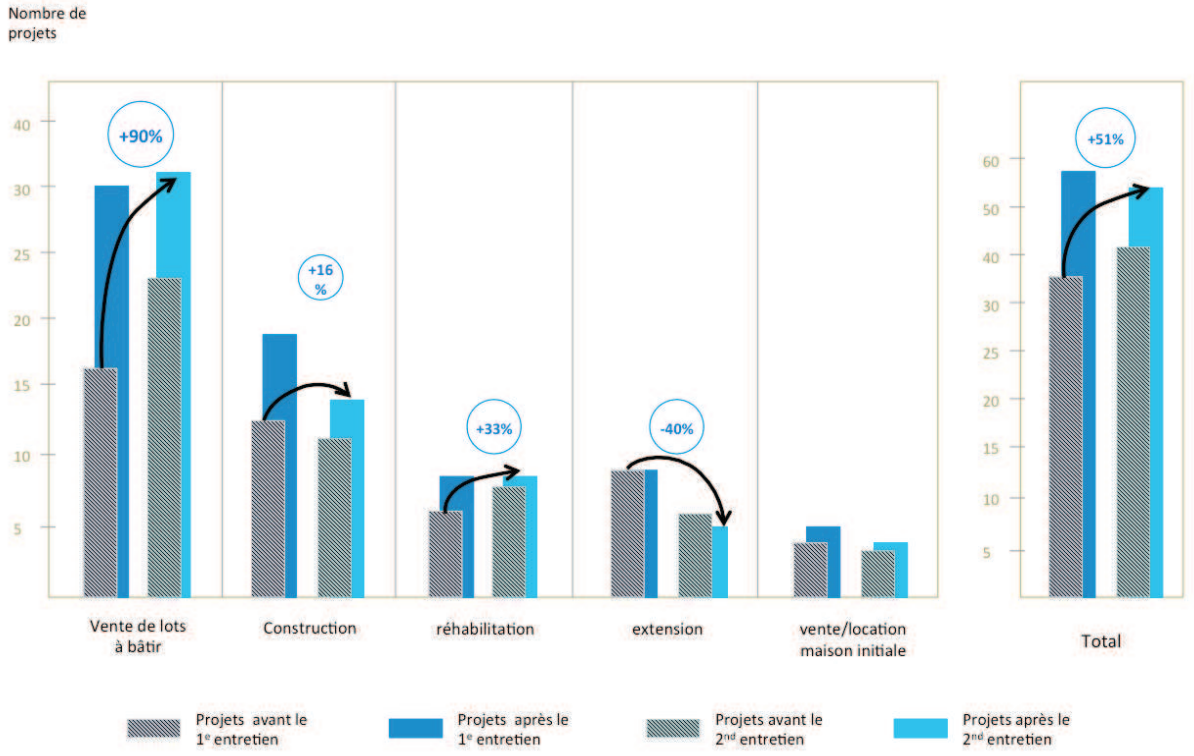


Figure 147 : Basculement de la nature des projets avant et après le 1er entretien, et avant et après le 2e entretien

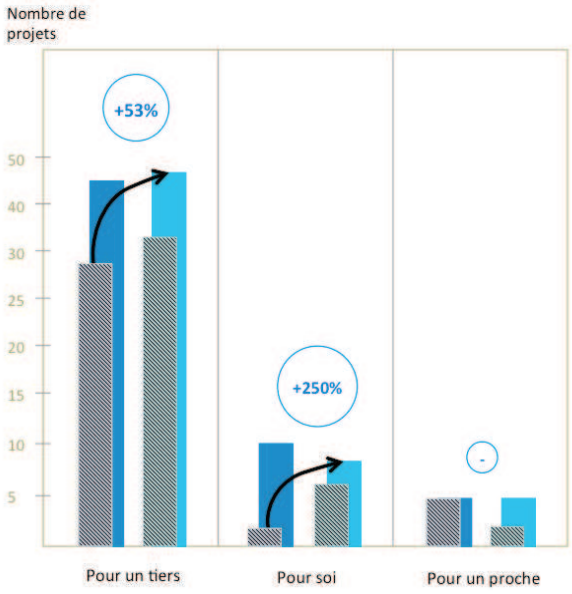


Figure 148 : Basculement des projets en fonction de leur destination.

Tandis que le nombre de projets destinés à un tiers et le nombre de projets destinés au porteur de projet ont considérablement augmenté entre le premier et le second entretien, le nombre de projets destinés à un proche est identique entre le premier et le second entretien. L'enjeu est donc d'accompagner les PdP BIMBY pour lever les obstacles et maintenir l'enthousiasme.

Nous avons contacté, *a posteriori* de nos travaux, un architecte responsable de l'accompagnement des PdP à Périgueux pour connaître l'avancement des projets. Il nous raconte le parcours d'un PdP qui a bénéficié de l'accompagnement. Cet exemple illustre les nouvelles pratiques du métier d'architecte dans la démarche d'accompagnement BIMBY :

> Monsieur et Madame B. ont abandonné leur projet trois fois au cours de l'accompagnement. Ils ont développé plusieurs scénarios de projet lors du premier entretien BIMBY en 2015 (premier échange) Quelques mois après, nous les contactons pour connaître l'état d'avancement de leur réflexion et leur proposer un suivi spécifique (deuxième échange). Ils ne souhaitaient pas bénéficier de l'accompagnement proposé par la collectivité car *ce n'était pas le moment pour eux d'y penser* (premier abandon). Ils souhaitent tout de même que l'équipe de suivi les informe des nouvelles sessions d'entretien. Lors d'un troisième échange, Monsieur B. nous informe qu'il s'est entretenu avec un constructeur pour connaître les atouts de son terrain et que celui-ci ayant été désobligeant, il arrête définitivement le projet (deuxième abandon). Nous lui proposons tout de même de poursuivre la réflexion car il se trouve dans un secteur qui risque de changer de réglementation. Une nouvelle dynamique de projet se met en place et le travail de conception reprend et abouti à un scénario qui convient tout à fait au couple. Cependant, la sœur de Madame B., indivise, n'approuve pas le projet et s'y oppose (quatrième échange, troisième abandon). Nous nous entretenons donc avec la sœur de Madame B. et parvenons à obtenir sa validation. Elle approuve le projet. La réglementation étant sur le point de changer, il s'agit pour le couple de déposer un PC avant même d'avoir trouvé les acheteurs afin de conserver leur droit à bâtir. Nous contactons à la hâte une série de maîtres d'œuvre et c'est finalement un constructeur de maisons individuelles qui accepte de réaliser le permis de construire et surtout de poursuivre la collaboration avec notre équipe pour que les deux projets satisfassent les élus du plan jusqu'à la réalisation.
> Aujourd'hui, un des deux terrains (avec PC validés) est vendu.

Nous posons les questions suivantes à l'architecte : « Comment te positionnes-tu en tant qu'architecte ? Quelles sont les perspectives pour la profession d'architecte ? »

> Pour le cas de Monsieur et Madame B., concrètement, si nous n'avions pas été là, ils n'auraient jamais réalisé leur projet. Pendant la première impulsion BIMBY, nous sommes des concepteurs, donc nous cherchons à trouver le meilleur scénario de projet et la meilleure intégration sur le site. Une fois ce travail réalisé (nous ne faisons pas de maîtrise d'œuvre), nous revêtons une tenue de « coach » : nous apportons des solutions aux PdP confrontés à des difficultés de tout ordre, mais surtout, nous leur redonnons de l'énergie et de l'enthousiasme ; notamment car nous sommes convaincus que notre travail pourra réellement les aider. Vis à vis de la collectivité, nous nous devons de faire émerger des projets qualitatifs.
> La démarche BIMBY ouvre de nouvelles perspectives aux architectes : un modèle économique leur permettant de vivre de la conception de maisons individuelles pour le plus grand nombre ainsi que des outils et des méthodes de travail enthousiasmants permettant un dialogue fécond avec les habitants. Je suis convaincu que la multiplication de ces petits projets sur mesure au sein des quartiers pavillonnaires les rendra plus qualitatifs.[131]

[131] Extrait d'un entretien réalisé avec Paul Lempérière, architecte au sein du laboratoire de recherche *InVivo*

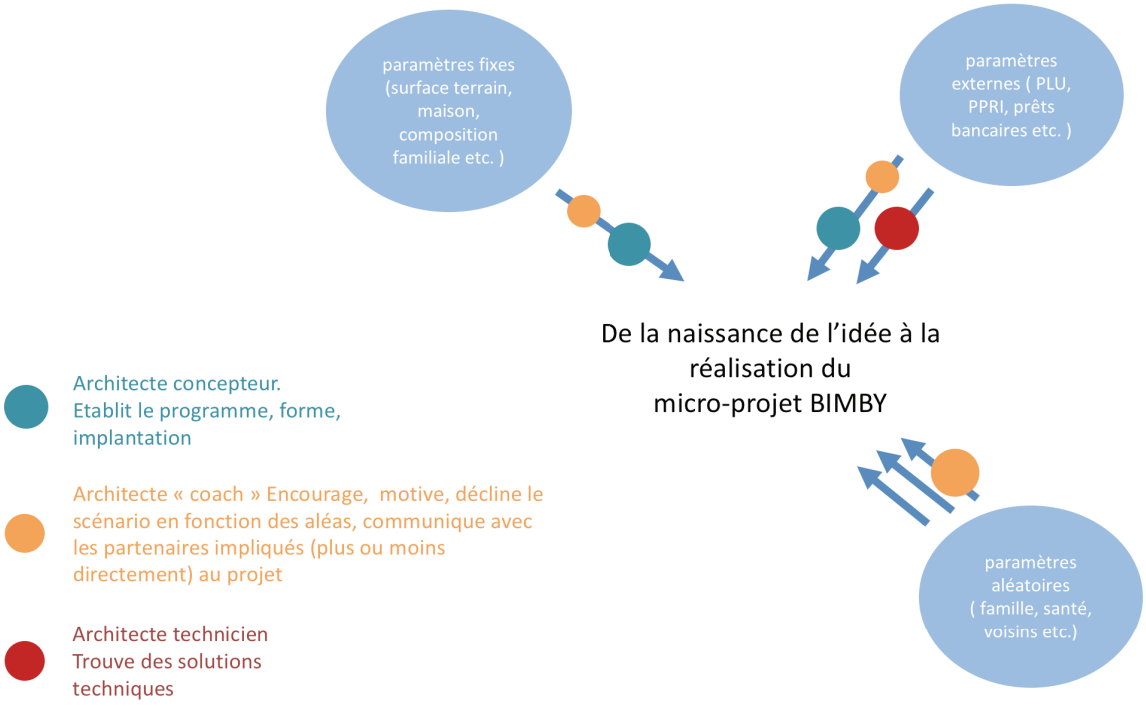


Figure 149 : influence des paramètres et posture de l'architecte BIMBY

Au terme de cette étude nous constatons que la démarche BIMBY ne modifie pas les fondements même du métier d'architecte qui possède en son titre les compétences pour répondre aux fonctions énoncées sur le schéma de la figure 148, en revanche, son intégration dans le projet d'intensification des quartiers pavillonnaires modifie le rapport qu'il entretient avec la collectivité et avec les PdP.

En général, pour des raisons financières, les particuliers font appel à l'architecte lorsque l'idée de projet est déjà engagée ; dans la démarche BIMBY, ils rencontrent l'architecte en amont de l'idée définitive (ce qui explique le basculement du programme dans certains cas).

Si l'architecte communique et collabore avec différents corps de métiers du bâtiment durant la réalisation d'un projet immobilier, dans la démarche BIMBY, le dialogue avec différents interlocuteurs (les techniciens des collectivités publiques, les maîtres d'œuvre, les notaires, les géomètres) intervient en amont du projet.

L'un des points déterminants de la reconfiguration du rôle de l'architecte réside dans le fait que la collectivité finance cet accompagnement. Les habitants renouent le contact avec des professionnels qui s'étaient éloignés des filières pavillonnaires.

Nous pouvons supposer que les démarches BIMBY permettront aux architectes de développer indépendamment des collectivités, cette forme de conseil au particulier.

CONCLUSION DE LA PARTIE 3.2 : ACCOMPAGNER LES HABITANTS VERS L'ÉVOLUTION DE LEUR CADRE DE VIE

La mise en place du suivi des PdP implique :

- d'organiser des ateliers réguliers ;
- de poursuivre l'échange par téléphone ;
- de créer un lien de confiance entre l'architecte et le PdP.

Le suivi des PdP *via* l'organisation de nouveaux entretiens :

- La poursuite du conseil permet de passer du scénario à la concrétisation du projet. Cela intéresse les PdP (plus de 60 % intéressés à Périgueux) pour plusieurs raisons :
    - l'occasion de poursuivre la définition et la conception architecturale du projet ;
    - l'opportunité de mieux comprendre les règles du PLU ;
- Les PdP plus indécis peuvent se voir proposer de nouveaux scénarios ;
- Les projets abandonnés ou modifiés sont importants entre le premier et le second entretien (avec une nette diminution du nombre de projet BIMBY au début du deuxième entretien), ce qui montre la nécessité d'aider les habitants à porter leur projet.
- Pour la commune, cela permet de donner des consignes à l'architecte pour la conduite du prochain entretien.

Partie 3.3. Vers une diversification des formes (péri)urbaines par la densification douce de type BIMBY

Les formes de la densification douces sont variées. Elles dépendent du type de projet (division parcellaire et/ou construction) et du maître d'ouvrage (PdP ou nouvel acquéreur). Le type de projet conditionnera l'aménagement cadastral de la parcelle tandis que le maître d'ouvrage de la construction prendra des décisions sur la forme architecturale.

3.3.1. L'évolution possible de la forme (péri)urbaine par la démarche BIMBY

3.3.1.1 L'écart entre le potentiel théorique et le potentiel social de densification douce

Le graphique ci-dessous, élaboré par le laboratoire *InVivo* lors de l'étude BIMBY sur la communauté d'agglomération du Grand Angoulême met en regard le potentiel de densification tiré de la synthèse des projets des participants aux ateliers, avec le potentiel théorique défini en phase d'analyse typo-morphologique du parcellaire.

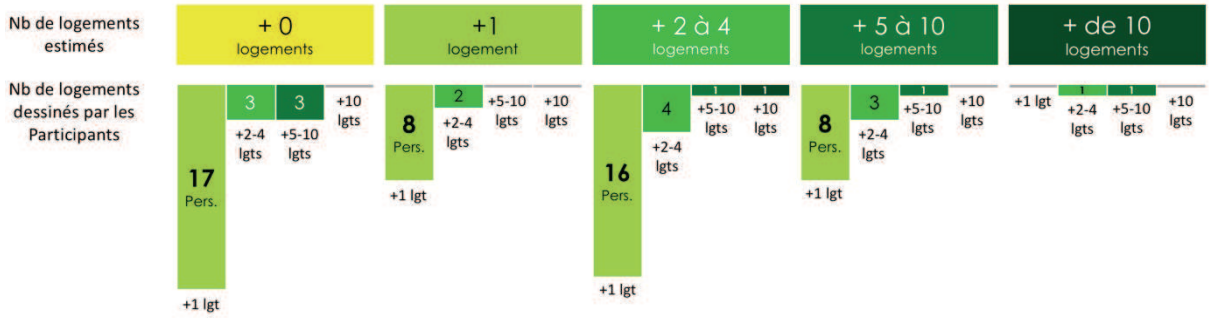


Figure 150 : Croisement du potentiel théorique et du potentiel « social » estimé à partir des entretiens BIMBY sur le territoire de la Communauté d'Agglomération GrandAngoulême

Globalement, les PdP participeraient le plus souvent à la création d'un seul nouveau logement, par division, construction ou réhabilitation. La pédagogie pour encadrer les projets « multiples » pourra se limiter à la communication des intentions de la collectivité et donc à la nécessité d'adapter leur projet au PLU.

Le potentiel de densification semble parfois sous-estimé en phase théorique : 20 % des participants ont envisagé de créer un nouveau logement avec ou sans division, sur une parcelle que l'architecte chargé de l'étude avait jugée difficilement densifiable. Il s'agit le plus souvent des projets de réhabilitation d'un local en logement, d'aménagement d'un petit appartement dans l'enveloppe existante du bâtiment, ou encore d'une surélévation créant de nouveaux logements. Quelle que soit la superficie du terrain, l'architecte est capable d'accompagner les habitants dans la création d'un nouveau logement, mais les habitants vont parfois plus loin que les architectes dans la perspective de la densification de leur habitat.

Ce n'est toutefois pas parce que les habitants ont des grands terrains qu'ils envisagent de produire plus de logements. La corrélation entre le nombre de logements imaginés et la surface de la parcelle n'est pas avérée.

3.3.1.2. Les formes urbaines produites

La forme urbaine résulte du découpage cadastral (morphologie, taille, accès, *etc.*), qu'il soit usuel ou administratif, puis de l'aménagement de la parcelle en fonction des désirs du maître d'ouvrage et de la structure réglementaire du PLU.

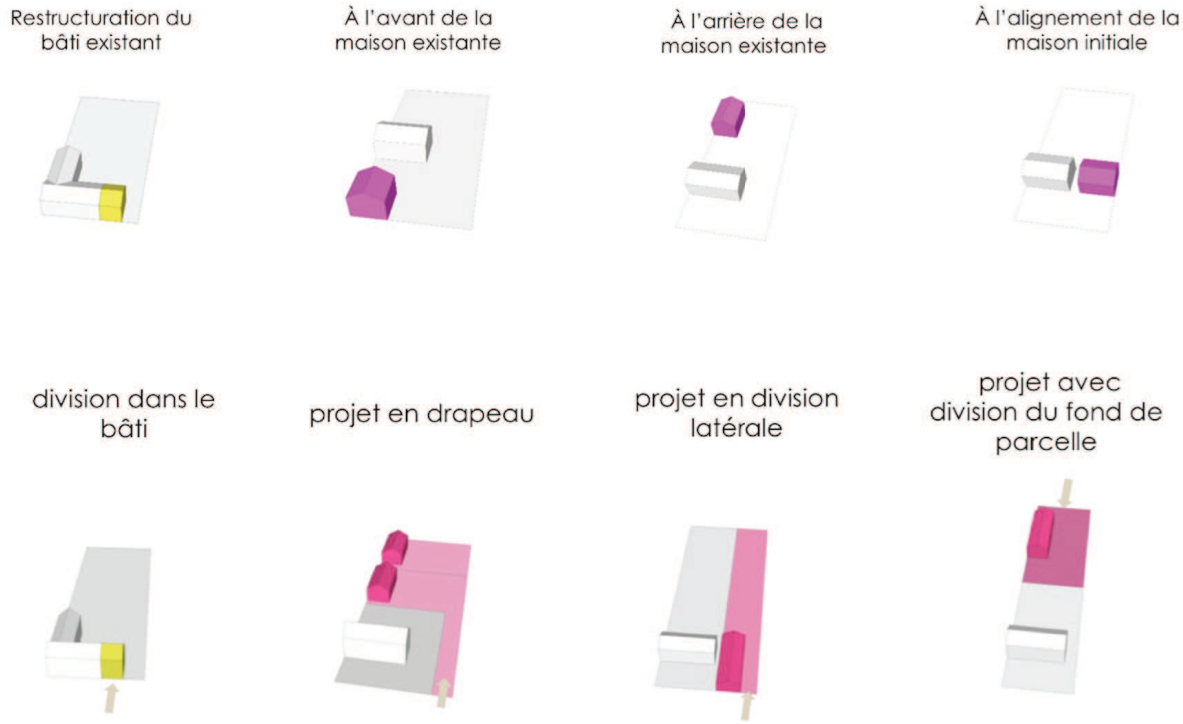


Figure 151 : Les différents modèles d'implantation d'un nouveau bâti, et les scénarios de division

- **Les divisions à l'intérieur du bâti** sont invisibles sur le cadastre, et ponctuellement perceptibles depuis la rue. La totalité des maisons peuvent accueillir ce type de projet. D'ailleurs, ces divisions produisent une offre de logement substantielle en Ile de France[132]. Ce type de division représente 11 % des projets BIMBY.
- **Les divisions *en drapeau*** résultent quant à elles plus souvent d'une densification de terrains étroits mais longs : l'étude du potentiel de densification menée sur plusieurs communes avec une appréciation laissée à l'architecte révèle que la densification à l'arrière des terrains est la plus propice. En effet :
    - les tissus diffus comportent une grande partie de parcelles dites « en lanières » avec une façade étroite sur la voie et qui se développent en profondeur ;

[132] « Entre 2001 et 2011, 142 000 logements ont été produits spontanément au sein du bâti francilien par restructurations ou divisions de logements, appropriation d'annexes, changements d'usage de locaux commerciaux, industriels ou tertiaires. Ces créations de logements – sans constructions neuves – sont venues compenser près des deux tiers des 226000 logements disparus par démolitions, fusions, transformations... »
DARLEY, A., DAVY, A.C., « Maisons individuelles : un parc qui change davantage qu'il n'y paraît », *Les cahiers de l'IAU îdF,* n°169, juin 2014, p.71

- les règles de recul par rapport aux limites séparatives ont contraint les constructions à s'implanter souvent en « milieu de parcelle ». La conséquence est la création de couloirs de part et d'autre de la maison. Cela laisse néanmoins un accès à l'arrière de la parcelle ;
- la division en drapeau permet souvent de préserver l'intimité de chacun (sauf si la profondeur de la parcelle n'est pas suffisante). À Challans par exemple, 40 % des parcelles bâties sont susceptibles d'accueillir une construction à l'arrière (5 % nécessitent le percement d'un porche en bourg et faubourg). Par conséquent, même si cette forme de division est décriée par les urbanistes car elle crée « un urbanisme de second rang », qui détruit les cœurs d'îlots végétalisés, c'est la plus aisée à envisager du point de vue morphologique.

- 33 % des PdP ont envisagé une division en drapeau : un taux modéré compte tenu du potentiel des terrains à être divisés sous cette forme ;
- **Les divisions créant une nouvelle construction *à l'avant de la maison existante*** sont assez rares car elles nécessitent que la maison initiale soit bâtie suffisamment en retrait pour le permettre. La forme cadastrale créée en cas de division est celle *du drapeau*, mais inversée. Le nouveau terrain accueille une maison plus proche de la voie, ce qui aura tendance à structurer le paysage. Ce scénario n'existe quasiment pas dans les tissus des cœurs de ville et de faubourg dont la façade sur rue est relativement continue. Il semble néanmoins possible dans quelques parcelles des tissus diffus (13 % des parcelles localisées uniquement au sein des tissus diffus à Challans) ;
- **Les divisions *latérales* et l'ajout d'une maison à côté de la maison initiale** sont des processus d'urbanisation invisibles à l'œil nu : sur le plan, seules les sections cadastrales nous informent du morcèlement[133] Les constructions récentes s'intègrent avec les constructions voisines plus anciennes. De plus ce type de division n'artificialise pas les cœurs d'îlots et structure les fronts de rue. Pour ces raisons, c'est cette morphologie de division que les architectes préconisent lorsqu'elle est possible. Une partie seulement des parcelles bâties a la forme propice pour accueillir ce type de division (20 % des parcelles à Challans par exemple). 33 % des PdP ont tout de même envisagé une division de cette forme.
- **Les divisions *du fond de parcelle*** sont envisagées lorsque la parcelle initiale est bordée par deux voies, ce qui laisse l'opportunité de créer un accès depuis une autre voie. C'est le scénario le plus aisé à réaliser car il ne modifie pas la forme de la parcelle. De plus, le fait que le nouvel accès utilise une autre voie rend les deux constructions plus autonomes. Ce cas est rare puisqu'il nécessite que plusieurs voies communales bordent le terrain. Les remaillages d'îlot sont susceptibles de favoriser les formes de ce type. 23 % PdP envisagent une division

[133] Les sections cadastrales changent de dénomination lorsqu'une division est opérée ce qui implique qu'elles ne se suivent plus.

en profondeur : les propriétaires de ces parcelles visualisent rapidement le potentiel de leur terrain.

3.3.2. Vers une nouvelle conception du projet urbain

3.3.2.1 Du scénario théorique à la forme physique

Les scénarios de projet tendent à déterminer la morphologie du parcellaire créé : les divisions parcellaires créeront des parcelles plus grandes que les celles destinées à accueillir un nouveau logement pour le PdP. En revanche, ce sont les règles du PLU qui conditionnent l'émergence de tel ou tel projet, sa forme architecturale et son implantation.

La figure suivante présente une série de projets esquissés en entretien individuel qui se développent au sein d'un même quartier. Manifestement, la morphologie des parcelles invite à privilégier les (multiples) divisions en drapeaux. Si tous les PdP réalisent leurs projets dans un temps court, la densification s'accélère et il est probable que les projets génèrent une non acceptation de la part des voisins couplée à des difficultés de fonctionnement urbain (augmentation du nombre de véhicules notamment)). Le PLU doit donc réguler dans ce cas le nombre de projet par habitant. Cette question soulève des enjeux politiques car sa réponse détermine si le potentiel d'une parcelle peut justifier le nombre de projet qu'elle pourra y accueillir.

Tandis que leurs élus sont indécis sur cette question, les habitants de Vigoulet-Auzil (dont le potentiel de densification théorique des terrains est considérable) sont à 80 % d'accord avec l'idée que chaque habitant devrait pouvoir porter un seul projet BIMBY le temps du PLU. Nous supposons que les 20 % qui ne sont pas d'accord avec cette idée sont des bailleurs, des propriétaires non-occupants ou des habitants qui ont l'intention de rentabiliser au maximum la vente de leur terrain.

Figure 152 : Exemples de scénarios de vie à l'origine de projets de construction de logement

Figure 153 : Exemples de scénarios à l'origine de projets d'un nouveau logement

Lors des ateliers de concertation, le travail avec les habitants s'effectue sans étudier la compatibilité avec le règlement. La synthèse des projets envisagés par les PdP sert de support pour la réflexion des élus, qui peuvent choisir d'imposer des retraits par rapport à la voirie dans certains secteurs pour des raisons de sécurité ou au contraire d'imposer la continuité du bâti pour structurer la façade urbaine et inciter les automobilistes à ralentir par exemple. Rappelons que la complexité du PLU pourra dans

certains cas freiner des PdP qui ne comprendront pas les règles ou ne souhaiteront pas concevoir un projet dans un cadre trop contraint.

Il semble pertinent d'insister sur la participation des habitants, et l'accompagnement de chaque projet au niveau collectif et individuel. Dans cette perspective, la constitution les modèles de division et les guides spécifiques de la division parcellaire constituent des outils très intéressants. Ce travail a été effectué avec le Pays de Vitré et avec le département de la Vendée.

3.3.2.2. Les OAP comme outils de projet urbain : l'urbanisme par le modèle architectural

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil qui permet d'encadrer plus spécifiquement l'évolution de certains secteurs à enjeux, notamment pour créer des circulations piétonnes, valoriser le paysage ou encore aménager de nouveaux quartiers. Les projets de construction des particuliers ne doivent alors pas mettre en péril les intentions de la commune sur ces secteurs (sous peine d'être refusés). Comme l'instruction des projets des particuliers relève de deux documents, l'un réglementaire et l'autre programmatique, la consultation préalable des services d'urbanisme de la collectivité s'avère très importante : c'est l'occasion de discuter de leur projet avec les PdP.

InVivo a proposé à l'une des communes vendéennes qui engageait une révision de son PLU, de recourir aux OAP pour tendre vers un urbanisme sur mesure dans certains secteurs de la ville. L'étude des tissus existants et des projets des PdP dessinés en entretien a abouti à la définition de modèles utilisables par les habitants pour imaginer et concevoir leurs projets de division et ou de construction selon le secteur. L'annexe 18 présente la méthode d'analyse.

La présentation des modèles d'implantation des constructions selon la nature de la division peut ainsi quasiment remplacer les règles du PLU : « Tels modèles seront valorisés dans un secteur tandis que le quartier voisin évoluera avec d'autres modèles plus adaptés ».

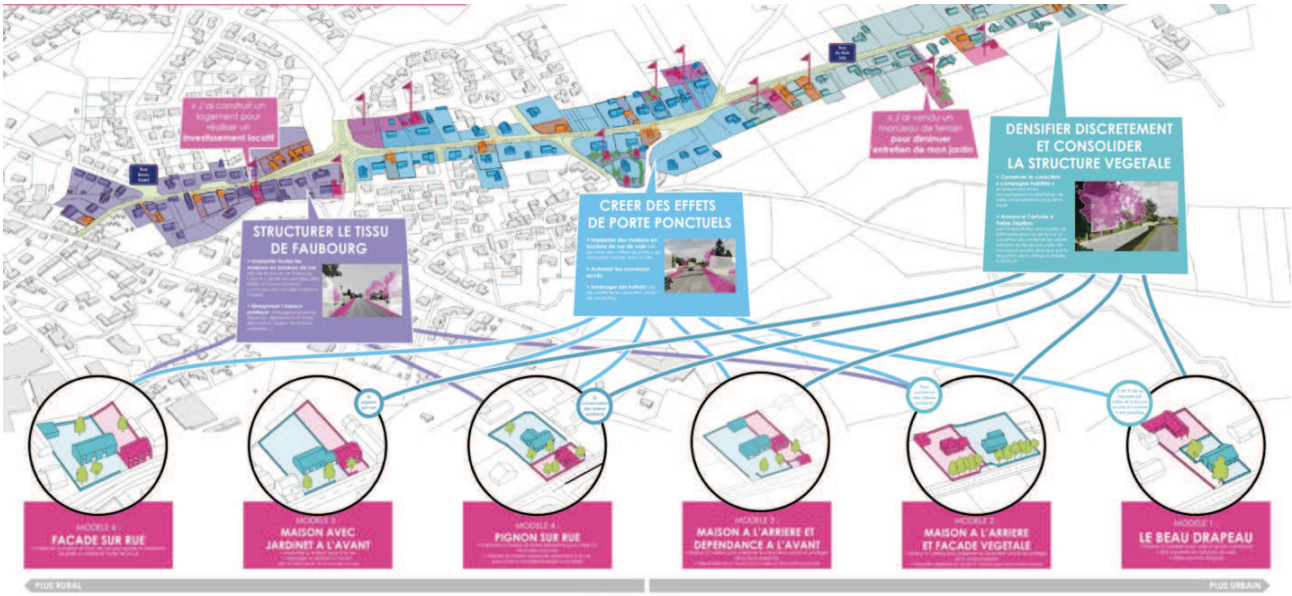


Figure 154 : Modèles d'implantation encouragés sur un secteur OAP

En parallèle, « un catalogue des scénarios de vie » peut venir alimenter les idées des habitants :

- le syndicat du Pays de Vitré a mis à disposition des administrés deux documents :
    - un catalogue des scénarios de vie intitulé « mettre son habitat en adéquation avec ses besoins et ses souhaits ». Il recense les scénarios de vie rencontrés durant les ateliers de concertation.
    - un autre document présente des exemples de modèles de petites maisons transposables sur d'autres terrains (annexe 19) ;
- le département de la Vendée a édité un « Guide de la division parcellaire[134] à destination des PdP et des nouveaux habitants.

3.3.2.3. La conception du projet urbain en parallèle de la concertation

Le seul règlement du PLU ne suffit pas à créer un urbanisme vertueux. Tantôt trop contraint, tantôt trop permissif, le document d'urbanisme composé de 14 articles ne peut offrir la réponse idéale à la situation individuelle de chaque parcelle. Nos échanges avec les élus locaux révèlent ainsi que le stationnement est un sujet particulièrement sensible. La crainte de saturer les voiries incite très souvent les élus à imposer deux places de stationnement sur chaque parcelle et parfois un retrait de cinq mètres par rapport à la voirie pour y permettre le stationnement des véhicules.

Ces règles découlent du nombre moyen de deux véhicules par foyer dans les territoires périurbain[135]. Un couple composé de deux actifs aura souvent deux voitures pour que chacun puisse se rendre sur

[134] U MIET D. (2016). *Une deuxième maison dans nos jardin*, conférence BIMBY au SCOT du Pays du Vignoble Nantais, juin 2016. En ligne URL : http://www.vignoble-nantais.eu/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-7.html

son lieu de travail respectif. Leurs enfants se partageront probablement un troisième véhicule lorsqu'ils auront passé leur permis de conduire.

D'un autre côté, un tiers des maisons n'est occupé que par une personne seule et un autre tiers par deux personnes, souvent retraitées. De ce fait, plus d'un tiers des foyers n'a besoin que d'une place de stationnement. Si ces derniers envisagent de faire bâtir une petite maison pour leurs vieux jours, est-il pertinent de leur imposer deux places de stationnement ?

Un autre exemple concerne le coefficient d'emprise au sol autorisé par le règlement d'urbanisme. Dans un même secteur pavillonnaire, tandis que Madame X, qui vit seule, souhaitera faire construire une maison de plain-pied de 70 m^2 avec une courette de 12 m^2, un couple, parents de deux enfants souhaitera avoir un jardin de 600 m^2 avec une maison à étage de 100 m^2. Pourtant, si le coefficient d'emprise au sol est de 70 %, Madame X ne pourra pas réaliser son projet, le couple pourra le faire. Lequel des deux projets est le plus vertueux ?

L'urbanisme de secteur atteint ses limites lorsque l'on s'intéresse de plus près aux situations individuelles et aux modes de vie des habitants. Le stock de grandes maisons existantes n'est-il pas suffisant sur un temps donné pour accueillir les familles avec enfants ? Si nous considérons qu'il est possible d'encourager la « permutation » des logements pour chaque ménage jouisse d'un habitat adapté, nous pourrions alors créer cet urbanisme sur mesure avec chaque habitant PdP.

Les entretiens individuels que nous avons réalisés mettent en évidence des formes architecturales qui sont infiniment variées qui nécessiteraient d'être traitées au cas par cas.

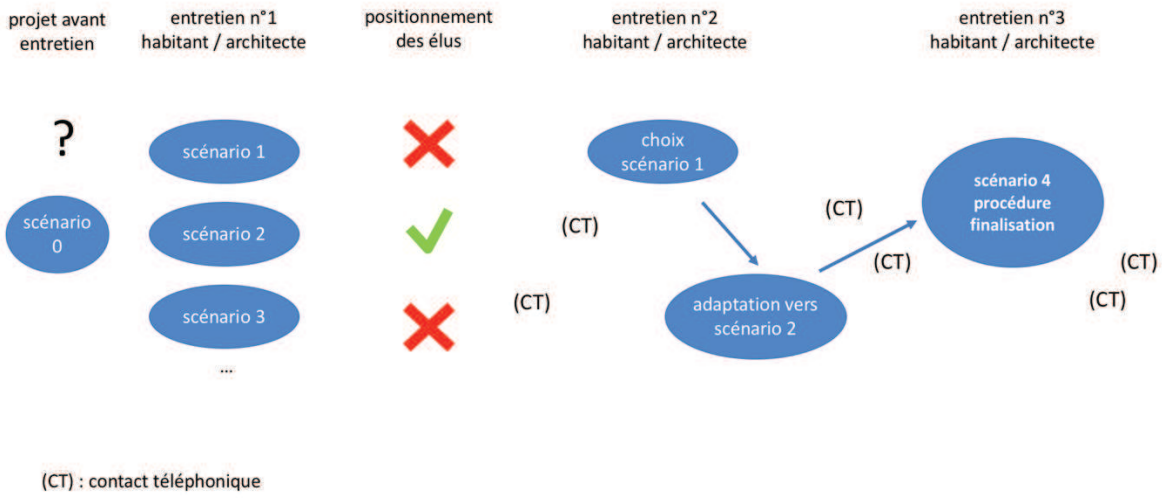


Figure 155 : Cheminement du projet des PdP

[135] SAJOUS, P. (2004). « Habiter en espace périurbain et usages de la voiture », Centre de recherche sur les Réseaux, l'Industrie et l'Aménagement, université de Paris I, n° 21, mars 2004, p. 126

3.3.3. Le jardin des ménages « âgés », un gisement de foncier pour les jeunes ménages ?

Les personnes avançant en âge (entre 50 et 69 ans) participent plus spontanément que les autres aux entretiens BIMBY. Elles représentent d'une part une portion non négligeable de la population des propriétaires de maisons, et d'autre part, ils évoluent souvent à deux dans une grande maison familiale, ce qui laisse supposer qu'ils vont tôt ou tard intervenir sur leur habitat.

Un quart des projets de ces participants concernent la construction d'un nouveau logement pour eux. A ce stade, l'accompagnement par l'architecte permettra de débloquer les réticences familiales et de poursuivre l'élan du projet.

Les habitants âgés 70 ans et plus participent quant à eux plus modérément aux concertations. En revanche, parmi ceux qui se présentent aux entretiens, 71 % envisagent un projet sur leur terrain (construction d'un nouveau logement sur leur terrain avec ou sans division).

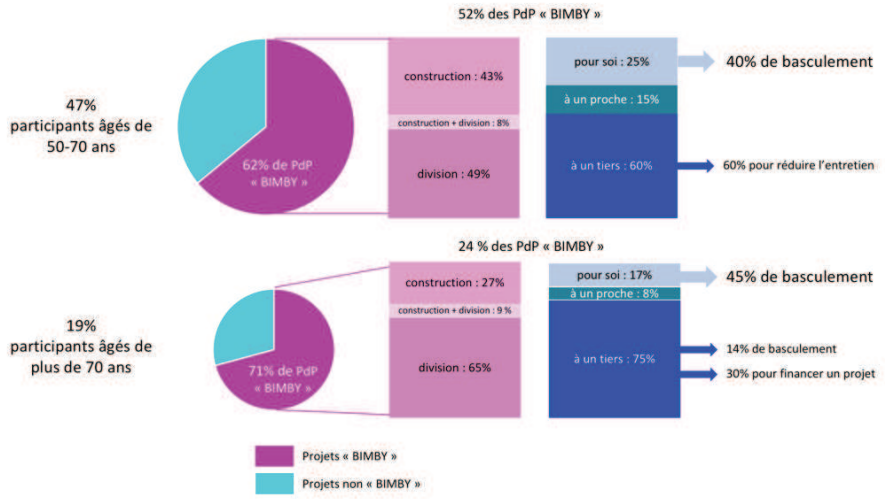


Figure 156 : Taux de projet en fonction du type et de l'âge des participants.

Les personnes les plus âgées sont moins enclines à se déplacer, mais sont très motivées lorsqu'elles engagent cette démarche. Toutefois, le suivi des projets révèle qu'ils ont du mal à aller au bout de ces projets. Deux tiers d'entre eux sont encore en réflexion, de dernier tiers a abandonné le projet.

Pour qu'ils aboutissent, un accompagnement spécifique sera nécessaire : cette population de personnes 70 ans et plus pourrait se voir proposer des ateliers spécifiques, orientés sur l'adaptation des logements aux personnes âgées. Les Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui travaillent au plus près des habitants en difficulté pourraient faire partie des partenaires locaux.

Une majorité de PdP de plus de 50 ans envisage d'accueillir un nouveau voisin sur son terrain : en libérant la maison initiale, en vendant un terrain, ou en mettant en location une nouvelle construction. L'intercommunalité de Doué la Fontaine et le PNR Loire Anjou Touraine ont expérimenté en 2016 les « rencontres des terrains à bâtir » : les PdP de VLB ont été contactés afin de leur proposer de participer à un évènement qui leur permettrait de rencontrer des ménages intéressés par l'acquisition d'un terrain à bâtir sur le territoire. 12 ménages (six PdP et six acquéreurs) ont pu se rencontrer.

Les six PdP (âgés de plus de 50 ans) n'avaient pas encore engagé les démarches de division de leurs terrains, le but étant pour eux de réaliser la meilleure division pour leur nouveau voisin, en accord avec ses souhaits.

Dans ce schéma, les propriétaires actuels et les nouveaux arrivants entreprennent ensemble le projet d'urbanisation d'une ville sur-mesure.

CONCLUSION DE LA PARTIE 3.3 : VERS UNE DIVERSIFICATION DES FORMES (PÉRI)URBAINES PAR LA DÉMARCHE BIMBY :

Les formes urbaines qui se concrétisent suite aux entretiens BIMBY sont les plus simples :

1. il y a un écart entre l'évaluation du potentiel théorique de densification et les projets portés par les habitants ;
2. il en est de même lorsqu'il s'agit de jauger les formes de densification possibles : toutefois, les PdP prennent conscience en entretien BIMBY des alternatives au modèle de division en drapeau ;

De nouveaux outils s'élaborent pour le projet (péri)urbain

- La multiplicité des projets donne aux élus les outils pour penser le règlement. Néanmoins, le PLU seul ne suffit pas à produire la ville adaptée.
- Des expérimentations, en cours sur certains territoires, recourent aux OAP pour encourager la division parcellaire par l'exemple. Cela crée sur certains secteurs un urbanisme sur mesure généré par la discussion entre service d'urbanisme, PdP et architecte médiateur.
- Parce qu'ils sont les plus représentés dans les ateliers de concertation, et les plus disposés à porter un projet BIMBY, les *baby-boomers* et les personnes âgées pourront faire l'objet d'un accompagnement plus poussé. Les obstacles peuvent en effet se multiplier, notamment pour les plus âgés.

- Pour aller plus loin dans le projet sur mesure, la rencontre entre les habitants PdP BIMBY et de ménages intéressés par l'acquisition d'un terrain ou d'une maison sur le territoire pourra permettre au PdP d'élaborer le projet de concert avec leurs nouveaux voisins.

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 3 : L'ÉVOLUTION DE LA FORME URBAINE PAR LA MÉTHODE DE CONCERTATION BIMBY

Une première évaluation a été effectuée sur la réalisation ou non des projets BIMBY.

Nous avons rappelé 178 PdP qui ont répondu à un questionnaire fermé.

- Sans accompagnement, le flux naturel de réalisation des projets BIMBY, de six mois à deux ans après le premier entretien est de 16 %. Ce taux monte à 25 % à Challans (deux ans après la première impulsion) ;
- Les freins et les obstacles identifiés sont susceptibles de suspendre les projets. Les motivations des PdP sont surtout financières et de confort.

L'accompagnement BIMBY est un levier pour le développement de la filière de la densification douce et durable :

- Les habitants souhaitent bénéficier d'un conseil approfondi pour comprendre les règles d'urbanisme, poursuivre le travail de conception ou encore élaborer des stratégies visant à communiquer et négocier avec les voisins ou les acheteurs.
- L'échange régulier avec l'architecte lève progressivement certains obstacles rencontrés. En leurs transmettant les outils et les connaissances nécessaires, les PdP les plus indécis peuvent poursuivre l'entreprise du projet BIMBY, lorsqu'ils auraient abandonné sans cette aide.

L'utilisation classique du PLU semble atteindre ses limites pour concevoir un projet urbain par la densification douce ; du côté de la collectivité, il s'agit avec ces nouvelles connaissances de recevoir les PdP et de diffuser des idées de projets, puis d'intégrer l'architecte pour amorcer le travail d'accompagnement d'un projet BIMBY du scénario jusqu'à la bonne intégration dans le paysage existant.

CONCLUSION

DEMARCHE BIMBY ET VILLE PERIPHERIQUE SUR MESURE

Poursuivant la recherche ANR-BIMBY au sein du laboratoire In Vivo, nous avons tenté de comprendre comment le processus de densification douce pouvait devenir un levier de la croissance durable des territoires périurbains. L'analyse bibliographique et les expérimentations de terrain ont montré que la démarche BIMBY pouvait permettre le développement d'une ville durable et constituer une réponse à des enjeux environnementaux et sociétaux.

> *Le modèle de concertation BIMBY permet de renouer le dialogue élus-habitants autour du projet urbain.*

Nous avons constaté un accueil enthousiaste des collectivités sollicitées et un retour très positif des participants et des organisateurs.

Les équipes municipales ou intercommunales ont pu :

- Mieux appréhender les souhaits et les projets des administrés ;
- Établir un dialogue sur les questions du projet urbain communal ;
- Devenir l'interlocuteur principal des administrés sur les questions de division parcellaire et de construction sur parcelle déjà bâtie ;
- Bénéficier en retour d'une image d'élus plus innovants et volontaristes.

Du côté des habitants :

- La plupart n'auraient pas fait la démarche de rencontrer un architecte : soit parce qu'ils méconnaissent le rôle de celui-ci, soit parce qu'ils n'avaient pas de projet sur leur parcelle ;
- L'intervention de l'architecte à un stade très précoce de l'architecte a permis d'élargir le champ des options et de gagner du temps en écartant les options techniquement irréalisables ;
- Les esquisses en 3D ont permis de mieux visualiser les possibilités.

L'équipe municipale ou intercommunale est valorisée auprès des habitants et des partenaires territoriaux (collectivités voisines, conseil départemental *etc*.) ; en prenant la décision d'impulser une

démarche innovante sur le territoire, elle devient précurseur de l'utilisation de nouveaux procédés participatifs.

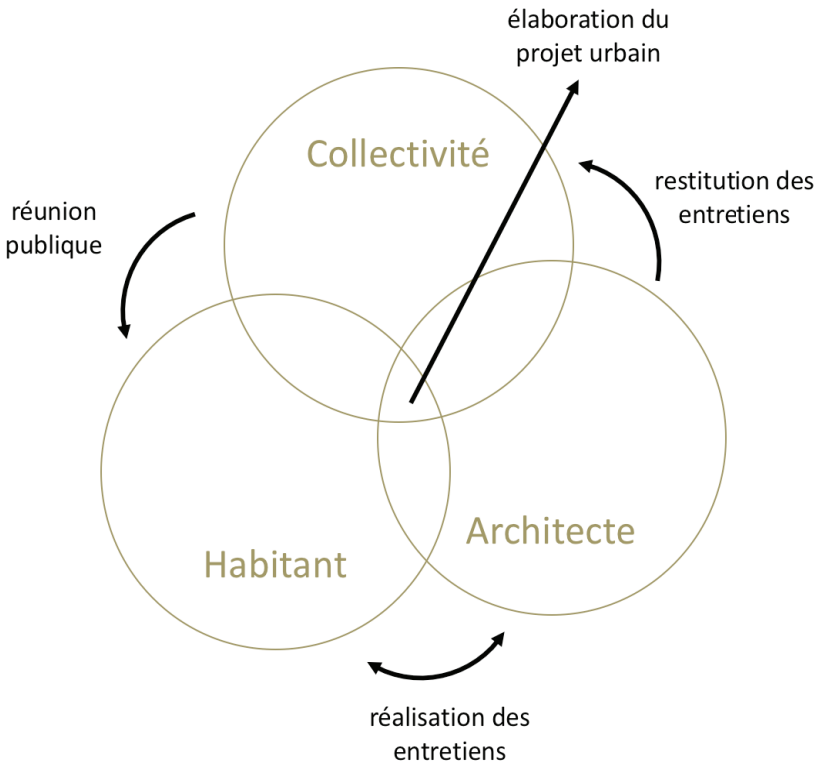


Figure 157 : Représentation de l'interaction des acteurs autour de la réflexion du projet de renouvellement des tissus pavillonnaires par la démarche BIMBY

Les participants qui ont mené à bien leur projet ont nécessairement dû s'adresser à la collectivité pour engager les démarches administratives. Il sera intéressant de savoir s'ils ont poursuivi leur travail de réflexion de concert avec la collectivité avant de déposer leurs dossiers de demande d'autorisations. Car c'est bien ce rôle d'interlocuteur privilégié et de partenaire des porteurs de projet que les collectivités ont commencé à endosser en lançant des démarches BIMBY sur leur territoire.

> *Les projets dessinés par les habitants participent-ils à l'évolution de leur territoire vers la ville durable ?*

A l'issue de ce travail, nous pouvons légitimement nous demander si les projets dessinés par les habitants pourraient participer à l'évolution de leur territoire vers la ville durable ?

- Sur 1 760 entretiens effectués, 53 % sont des projets de type BIMBY car ils concernent la construction d'un à quatre logements sur une parcelle bâtie, au sein de l'enveloppe urbaine existante. En contribuant à la densification de surfaces déjà artificialisées, ils s'inscrivent dans une logique de développement urbain durable.
- Les 43 % restants se décomposent ainsi : 23 % de projet d'extension et 24 % de projets de construction de logements qui n'intègrent pas nos critères d'évolution durable des quartiers pavillonnaires. Soit parce que le projet est envisagé en extension urbaine (en zone A ou N), soit parce qu'il implique la création d'un lotissement. Même si certains lotissements pourraient correspondre aux normes et références de la ville durable, nous considéreons qu'ils modifient fortement le paysage existant et perpétuent le processus d'étalement urbain notamment par la création de voies et réseaux supplémentaires.
- Plus de la moitié des entretiens réalisés intègrent donc la « philosophie » de la ville durable. Au-delà de cette notion, les entretiens BIMBY permettent d'esquisser un urbanisme sur mesure :
- Dans la moitié des cas, le maître d'ouvrage de la construction du nouveau logement est le porteur de projet lui-même. Ces scénarios aboutissent à la création de plus petits logements, souvent de plain-pied, offre peu présente sur la plupart des territoires, bien que de véritables besoins existent. Ils contribuent selon nous à l'évolution vers une ville sur-mesure répondant à un ensemble de problématiques individuelles et sociales.
- Dans l'autre moitié, le maître d'ouvrage sera le futur acquéreur du lot à bâtir. L'habitant fera construire un logement qui correspondra à ses besoins.

Parmi ces esquisses, quelle est la part de projets menés à bien ? Ces projets qui se concrétisent participent-ils à l'avènement d'une ville durable ? Pour le savoir, nous avons recontacté un échantillon de participants entre six mois et deux ans après les entretiens BIMBY. Sur les 180 habitants qui ont répondu à notre questionnaire, 16 % ont réalisé ou sont en train de réaliser leur projet, 30 % sont en réflexion et 54 % ont abandonné l'idée. Après deux ans, 20 % des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, tandis que 40 % sont encore en réflexion. Seuls 30 % ont abandonné leurs projets. Si nous tenons compte du fait que nombre d'habitants sont venus en entretiens sans projet concret ni échéance, ces résultats sont plutôt encourageants.

Les obstacles réglementaires et administratifs n'ont cependant pas toujours permis de réaliser les projets modélisés lors des entretiens BIMBY ; à ce stade de notre étude, l'échantillon analysé reste trop faible pour tirer des conclusions définitives.

Les premières rencontres ont de toute évidence créé une impulsion et initié une réflexion ; il est indispensable d'inscrire la concertation dans la durée en renouvelant les sessions d'entretien, faute de quoi cet élan risque de s'essouffler. Des missions d'accompagnement des porteurs de projets sont en cours d'expérimentation et semblent prometteuses.

Le recueil des données *a posteriori* est un travail qui devra être poursuivi sur un échantillon plus large afin d'obtenir une mesure plus fiable de l'impact des démarches BIMBY.

Contribuer à l'évolution du métier d'architecte

Architectes et urbanistes sont missionnés par la collectivité pour être au service des habitants : les postures qu'ils adoptent au cours de la démarche BIMBY contribuent pour une part au renouvellement des pratiques professionnelles.

Pour l'habitant, l'architecte est souvent considéré uniquement comme un concepteur, qui élabore la forme du projet. Au cours des entretiens BIMBY, cette image évolue indéniablement ; les participants constatent que l'architecte est également :

- Un technicien, qui adapte le projet en fonction de la réglementation urbaine ;
- Un conseiller, notamment sur les meilleures stratégies économiques et patrimoniales ;
- Un « coach » qui redonne une dynamique aux projets qui peuvent paraître compliqués, en aidant à surmonter les obstacles identifiés.

La position de l'architecte, comme médiateur entre la collectivité et les particuliers est stratégique, car il peut consacrer le temps de l'entretien à faire émerger les idées, plutôt que justifier un message et des décisions qui ne sont pas les siens.

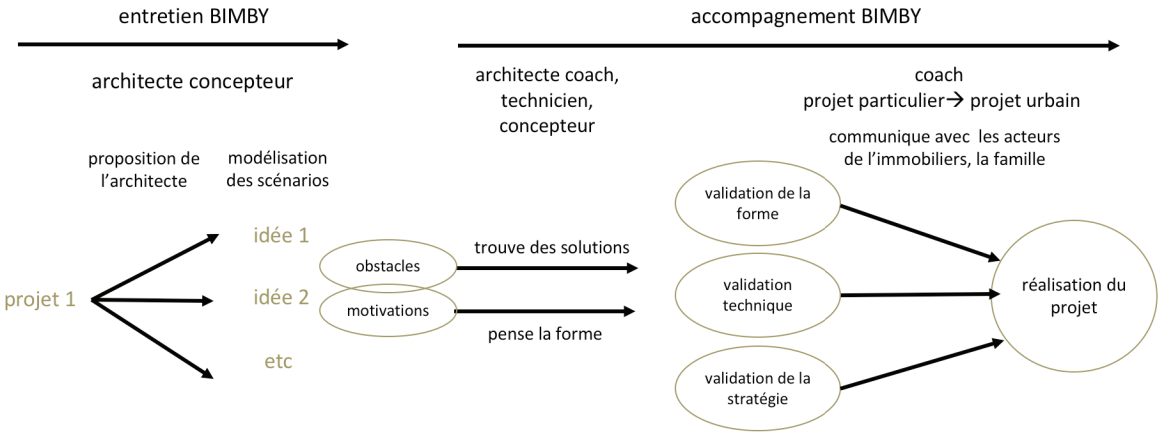


Figure 158 : Intégration de l'architecte du microprojet au projet urbain

Comme ils interviennent parfois en amont de l'idée de projet, aussi bien au niveau individuel que collectif, l'objectif des architectes BIMBY est de trouver des solutions (techniques, économiques, *etc*.) pour faire émerger le meilleur projet La poursuite du conseil sur un temps plus long positionne l'architecte comme partenaire à la fois des collectivités pour l'élaboration d'une vision globale et stratégique, et partenaire des particuliers pour la concrétisation de leurs projets.

Ce nouveau métier d'architecte médiateur et partenaire des projets des particuliers comme des stratégies urbaines des collectivités doit être mieux défini et promu, pour que ces pratiques se diffusent au sein de la profession.

La démarche BIMBY évolue en permanence. Elle a récemment intégré des méthodes permettant d'intervenir sur des territoires en dépression foncière. Le laboratoire *In Vivo* propose ainsi d'utiliser la démarche BIMBY pour impulser de nouvelles dynamiques, par le biais de la concertation. Ces expérimentations en cours méritent d'être suivies et étudiées pour affiner les outils permettant de faire de l'évolution des tissus d'habitat individuel un moteur de l'évolution de la ville vers des formes plus durables.

Glossaire

Architecte médiateur : il intervient tout au long de la démarche BIMBY. En premier lieu, dans l'évaluation du potentiel de densification théorique des tissus pavillonnaires. Puis il anime les es ateliers de concertation avec les habitants propriétaires au cours desquels il esquisse en trois dimensions et en direct, les projets des participants. Enfin, il restitue aux élus l'ensemble des entretiens au cas par cas.

Artificialisation : acte de construire sur une parcelle initialement non-bâtie. Ainsi les parcelles de maisons individuelles qui sont bâties à quelques pourcents et qui conservent un jardin pleine terre important seront considérées comme artificialisées.

BIMBY : l'acronyme de *Build In My Back Yard* (littéralement « construit dans mon jardin ») est une démarche de densification douce initiée par les habitants propriétaires et maîtrisée par la collectivité publique. Nous retrouvons plusieurs déclinaisons dans ce travail :

- La « philosophie BIMBY » qui définit le concept initié lors de la recherche ANR Villes Durables. Elle fait référence à une charte d'utilisation ;
- La démarche BIMBY » qui fait référence à la démarche d'urbanisme intégrant les différentes phases de l'étude : le potentiel de densification douce, le potentiel social, l'ingénierie réglementaire et le suivi des habitants ;
- La « concertation BIMBY » relative au procédé d'organisation d'ateliers avec les architectes médiateurs.

Bottom-up : terme anglais renvoyant au caractère ascendant d'une démarche procédurale. Dans le cadre de la démocratie participative, l'expression caractérise une initiative née au sein de la société civile et qui gagne progressivement en notoriété afin d'atteindre les sphères institutionnelles. Ce terme renvoie également à un mode d'animation et de pilotage d'une démarche. Les démarches ascendantes correspondent à des processus démarrant sur le terrain avant de monter vers les sphères hiérarchiques supérieures.

Etalement urbain : l'étalement urbain est l'expansion des villes au-delà des frontières de l'enveloppe urbaine principale. Si certains utilisent indifféremment ce terme et celui de périurbanisation, d'autres font la distinction : l'étalement urbain est une extension urbaine en continuité avec la ville compacte, la périurbanisation une extension urbaine en discontinuité (LAUGIER, 2012).

Carte communale : la carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts…) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent. (Ministère de la cohésion des territoires)

Densification par substitution : changement de typologie d'habitat par remplacement sur une parcelle. Il s'agit en général d'une opération immobilière importante qui nécessite de démolir le bâtiment initial en vue d'en construire un avec une surface de plancher plus importante.

Forme urbaine (l'environnement bâti) est le produit de l'articulation des aménagements effectués à différentes échelles (agglomération, quartier, rue et bâtiment) en lien avec l'occupation humaine du territoire. La forme urbaine se reflète dans les modes de vie qu'elle génère et est caractérisée par les éléments suivants :

- Le tissu urbain, qui englobe les voies, les îlots, les parcelles ;
- Le cadre bâti, qui se définit grâce à l'implantation, au gabarit et à la volumétrie des bâtiments ;
- La densité et la compacité ;
- La façon dont sont distribués les activités et les équipements ;
- Et enfin les autres réseaux qui s'ajoutent au réseau viaire.

Géographie urbaine : c'est une branche de la géographie dont l'objet est l'étude géographique du phénomène urbain. C'est donc à la fois l'étude de l'organisation spatiale de la ville et de l'organisation des villes en réseaux urbains. Elle étudie donc des thèmes comme l'urbanisation, les paysages, d'une ville et la ségrégation des populations en son sein. L'objet de la géographie urbaine est donc distinct de celui de l'urbanisme, même si elle utilise les concepts similaires tel que la sociologie urbaine, l'économie, l'histoire et bien sûr la cartographie.

Gouvernance : la gouvernance est un mode d'organisation entre différents acteurs, qui met en œuvre un ensemble de dispositif en vue de prendre des décisions consensuelles après concertation. C'est le fait de « gouverner », donc d'attribuer le pouvoir décisionnel aux citoyens.

Lotissement : opération juridique légale désignant le découpage d'une propriété publique ou privée d'un seul tenant en plusieurs lots, en vue de la construction d'édifices. Nous utilisons le terme de lotissement en référence aux opérations d'aménagement à l'origine de la création de nouvelle voirie. Les terrains sont divisés et viabilisés le long de la voie créée.

Maison individuelle : unité de logement indépendante, qui ne partage aucun mur commun avec une autre unité.

Pavillonnaire : tissu constitué de maisons individuelles.

New Urbanism : courant d'urbanisme américain que nous mettons à l'étude et qui, sur la base d'une dénonciation des coûts sociaux et environnementaux du *sprawl*, proposent de modifier les lotissements résidentiels, de les densifier et de réhabiliter l'espace public en reconsidérant notamment la place du piéton. Le mouvement naît de la fédération de deux écoles de pensées : l'école de la « côte est », constituée par le couple Duany Plater[Zyber (DPZ) qui prône un modèle restaurant la ville traditionnelle (cf. TND), et l'école de la « côte ouest », représentée par Peter Calthorpe qui reprend l'idée des *streetcars and railroad suburbs* d'avant-guerre afin de décrire un modèle reposant sur un régime d'intensité urbaine progressive reconnaissant une structure organisatrice dégageant des espaces de conservation et de développement à l'échelle régionale (VIGNERON, 2016)

Nimby : l'acronyme de *Not In My Back Yard* signifie « pas dans mon jardin » exprime l'opposition des citoyens à des projets de développement et/ou d'intérêt général (infrastructures, équipements…) dont ils considèrent qu'ils en subiront les nuisances.

Périurbain : « Le terme de périurbain qualifie, en France, un type d'espace caractérisé par sa situation d'entre-deux, entre l'espace rural et la « banlieue ». Caractérisé par une bonne « accessibilité », ce type d'espace combine plusieurs caractéristiques singulières : des densités intermédiaires tant du point de vue de la population que des activités et de l'emploi, une imbrication des espaces bâtis et non bâtis incluant de nombreux espaces « naturels » et agricoles, une surreprésentation de l'habitat individuel, que ce soit sous la forme d'une urbanisation diffuse ou d'ensembles pavillonnaires, et des pratiques spatiales dominées par des déplacements motorisés, combinant des pratiques régulières à la fois de la ville et des espaces « naturels ». (FLEURY, BERROIR, 2004)

Communes périurbaines : Les communes périurbaines sont les communes des couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. (INSEE)

PLU : le plan local d'urbanisme (intercommunal) succède aux POS (plan d'occupation des sol) depuis la promulgation de la loi SRU le 13 décembre 2000. Le PLU est un document fixant les

normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes (on parle dans ce cas de PLU intercommunal). Le PLU(i) établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune ou l'EPCI (en cas de groupement de communes). Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé ou modifié.

Porteur de Projet : participants des ateliers de concertation qui projettent la construction d'un logement sur leur terrain avec ou sans division.

Règlement national d'urbanisme : il s'applique dans les communes dotées d'une carte communale. Dès lors que la définition des règles applicables en matière d'urbanisme n'est pas prévue par la commune, le code de l'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions minimales à respecter sur le territoire national. Les communes où s'applique le RNU sont notamment soumises au principe de constructibilité limitée (Art L. 111-3du code de l'urbanisme) qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées à défaut de traduction du projet d'urbanisme de la commune dans un document de planification. Néanmoins, la règle de la constructibilité limitée ne s'applique pas sur les territoires couverts par une carte communale.

Renouvellement urbain : La loi SRU précise la définition du renouvellement urbain : celui-ci consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Ce terme désignait auparavant le remplacement « *d'éléments urbains par d'autres semblables »*. Avec cette précision, le renouvellement urbain sous-entend de construire dans la ville existante, s'opposant ainsi à un *« urbanisme de création et d'extensions périphériques ».* La loi SRU précise la définition du renouvellement urbain : celui-ci consiste à reconstruire la ville sur elle-même. (BADARIOTTI, 2006)

Sociologie : Étude scientifique des sociétés humaines et des faits sociaux. Étude des groupes humains qui exercent un métier *(sociologie rurale),* qui professent une foi, manifestent des croyances *(sociologie religieuse),* qui s'intéressent à un phénomène culturel, artistique (par exemple *sociologie de la littérature*). (LAROUSSE)

Espace **rural** : L'espace à dominante rurale, ou espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multi polarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine. (INSEE)

Urbanisme : Art, science et technique de l'aménagement des agglomérations humaines. Ensemble des règles et mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l'affectation et l'utilisation des sols. (Divers plans d'urbanisme sont élaborés à cet effet : schéma directeur, plan d'occupation des sols, etc.)

Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

APA : Aide Personnalisée d'Autonomie

BIMBY : Build In My Back Yard

CAUE : Conseil en architecture, urbanisme et environnement

DP : Division Préalable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

CCSA : Centre Communal d'Action Social

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

NIMBY : Not In My Back Yard

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PC : Permis de Construire

PdP : porteur de projet

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLS : Prêt locatif Social

PMR : Personne à Mobilité Réduite

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SRU : loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain

VLB : Vente d'un lot à bâtir

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

Liste des Figures

Figure 1 : maisons groupées (image 1), lotissement (image 2), initiaives individuelles (image 3), en périphérie de Rennes. Captures d'écran www.googlemap.fr 20
Figure 2 : les cinq facettes de la filière BIMBY (MIET, 2013) et les échelles de projets (ANDREAULT, 2016). 25
Figure 3 : Caractéristiques des 25 terrains d'étude 27
Figure 4 : évolution de l'enveloppe urbaine de la ville de Challans entre 1950 et 2012 31
Figure 5 : Prix du foncier et croissance de l'agglomération toulousaine et de ses couronnes périurbaines 32
Figure 6 : illustration du phénomène de densification par substitution entre 2008 et 2014 à Castelnau-le-Lez, le long des lignes de tramway. (Google Street View) 33
Figure 7 : Part de la division parcellaire dans la construction totale de pavillons entre 1999 et 2011 (les carrés représentent la localisation des secteurs d'étude au sein des 7 métropoles françaises). (Source : Brès+Mariolle, MAJIC 2011) 35
Figure 8 : Photo aérienne d'un quartier de la commune de Bouloc (Haute-Garonne). Les opérations de division parcellaire en « drapeau » sont visibles grâce aux flèches, qui montrent que la multiplication des accès se fait au détriment de la cohérence urbaine. 37
Figure 9 : Les différentes filières de production de nouveaux logements. (Miet, Villemin, 2012) 39
Figure 10 : La place de la commune dans les procédés de divisions parcellaires. (Miet, 2012) 43
Figure 11 : Répartition de la maîtrise d'œuvre de la construction de maisons individuelles, 2001 44
Figure 12 : Comparaison de deux procédés constructifs d'une fenêtre (art nouveau et moderne/contemporain) utilisée par David Orbach dans une conférence donnée en 2015 46
Figure 13 : Répartition des logements par type en France 49
Figure14 : Répartition des maisons par type et par taille des ménages en France. Un grand nombre de foyers composés d'une ou deux personnes vivent dans une maison de 4 pièces ou plus. (Source : INSEE 2013) 50
Figure 15 : Résultats du sondage IFOP/seloger.com 53
Figure 16 : Préférence des Français pour l'habitat individuel. (Source : TNS-SOFRES 2007) 54
Figure 17 : Evaluation de la baisse de la densité des maisons d'un lotissement (Source : projet de recherche ANR-BIMBY) 57
Figure 18 : Motifs conduisant les propriétaires à engager un projet de division parcellaire ou de construction d'un logement sur leur terrain (Source : Projet ANR-BIMBY, www.BIMBY.fr) .. 61
Figure 19 : Motifs qui poussent les ménages à acquérir un terrain issu de division (Source : projet ANR-BIMBY, www.BIMBY.fr) 65
Figure 20 : principes de l'utilisation du sigle BIMBY (MIET, 2013) 71

Figure 21 : Exemple de construction d'un nouveau logement sur mesure. (Capture d'écran *Google Street View* à La Guerche-de-Bretagne, 2014) 74
Figure 22. Cartographie de la commune de Treize-Septiers avec classification des parcelles bâties selon la surface des maisons individuelles (Données MAJIC, traitées avec logiciel QGIS)..... 76
Figure 23. Exemple de quantification des permis de construire sur parcelles issues de division déposés en mairie de 2008 à 2013 à Treize-Septiers..... 77
Figure 24 : Exemple de transposition d'un modèle de petite maison avec façade sur rue et jardinet sur le côté. 78
Figure 25 : Exemple d'évaluation du potentiel des parcelles de lotissements à accueillir une nouvelle maison. Les scénarios d'implantation d'un nouveau logement ont été imaginés sur la commune de Périgny. 79
Figure 26 : Illustration de l'offre qui pourrait être créée par le processus de division parcellaire..... 80
Figure 27 : Localisation des territoires d'études qui ont impulsé une démarche « BIMBY » entre 2013 et 2016 et qui constituent la base de notre analyse. Les intercommunalités sont indiquées en bleu tandis que les communes le sont en rose. La taille des cercles représente le nombre d'habitants de chaque territoire d'étude. (Source : *InVivo*)..... 82
Figure 28 : Caractéristiques générales des 25 terrains d'étude..... 83
Figure 29 : Regroupement des chiffres issus de l'analyse des données MAJIC. NR = non renseigné.. 84
Figure 30 : Dessin à l'aquarelle d'un exemple de projet BIMBY présenté aux habitants du Tremblay-sur-Mauldre lors d'une réunion publique. 86
Figure 31 : Les quatre familles de revendications dans les conflits d'aménagement selon Jean-Marc Dziedzicki 88
Figure 32 : Exemple de flyer joint au courrier de la commune destiné à inviter les habitants à participer aux ateliers BIMBY..... 89
Figure 33 : Atelier BIMBY organisé dans le Maine et Loire en 2015. Les habitants sont installés de part et d'autre de l'architecte (deuxième personne à droite)..... 91
Figure 34 : Concertation BIMBY menée dans le Maine-et-Loire en 2015. Les postes de travail sont disposés en arc de cercle dans la salle polyvalente. Les porteurs de projets sont assis de part et d'autre de l'architecte-médiateur. 92
Figure 35 : Esquisses de scénarios réalisés lors d'un entretien BIMBY 94
Figure 36 : Format de l'entretien BIMBY 95
Figure 37 : Bilan des ateliers de concertation BIMBY au Tremblay-sur-Mauldre. Les maisons rouges sont les projets qui ont été esquissé lors de l'entretien avec un architecte. 97
Figure 38 : Exemples de projets dessinés avec des participants lors des ateliers au Tremblay-sur-Mauldre : les maisons grisées sont les maisons existantes et les maisons rouges représentent les projets dessinés avec les participants. 98
Figure 39 : Exemple de scénario d'évolution de la commune de Lanvallay (Source : Laboratoire *InVivo*) 99

Figure 40 : Illustration de la phase d'ingénierie réglementaire en atelier avec les élus en vue d'aboutir à la rédaction du règlement du PLU. (Miet, 2014) 100
Figure 41 : Exemple de modification des articles du PLU en fonction des objectifs définis par les élus 100
Figure 42 : Fiche de synthèse de l'entretien réalisé avec Monsieur R. à Annemasse, 2014 104
Figure 43 : Fiche de synthèse de l'entretien réalisé Monsieur I. à Annemasse, 2014 104
Figure 44 : Synthèse des objectifs des ateliers de concertation 105
Figure 45 : Intégration des différentes phases de la démarche BIMBY dans l'élaboration du PLU. (Source : CIFODEL) 106
Figure 46 : exemple d'une fiche de synthèse d'un entretien 109
Figure 47 : Exemple de fiche de synthèse d'un entretien 110
Figure 48 : Distinction des paramètres qui peuvent avoir une influence sur le type de projet 112
Figure 49 : Exemple de tableau croisé dynamique : taux de projet par type et par destination. 113
Figure 50 : Taux de participation en fonction du type de collectivité territoriale engagée dans une démarche BIMBY 122
Figure 51 : Taux de participation des habitants aux entretiens BIMBY en fonction de la taille de la commune, de la pression foncière sur le territoire, de la croissance démographique et du type de marché. 123
Figure 52 : Taux de participation observé aux entretiens BIMBY selon le profil des habitants et de leur parcelle 124
Figure 53 : Classement des résultats des 1 760 entretiens selon les critères de la distinction projet BIMBY / projet non-BIMBY 127
Figure 54 : Taux de projets BIMBY en fonction de la croissance démographique du territoire. (Ces chiffres excluent les intercommunalités qui regroupent des communes très hétéroclites.) 128
Figure 55 : Taux de projets BIMBY en fonction du prix des terrains à bâtir en vente sur le territoire. Le diamètre des cercles est proportionnel au nombre de participants 129
Figure 56 : Pourcentage d'adhésion à l'idée du BIMBY en fonction de la typologie des ménages ... 130
Figure 57 : Répartition des participants aux entretiens BIMBY selon leur âge, répartition des porteurs de projets BIMBY selon leur âge, et taux de projets BIMBY selon l'âge des participants. 131
Figure 58 : Part des parcelles bâties en fonction des types de tissus, représentation de ces parcelles aux entretiens et part des propriétaires ayant envisagé un projet BIMBY (Communes étudiées : Bouloc, Bouray-sur-Juine, Challans, Coëx, La Chapelle Launay, Lanvallay, Périgny, Périgueux, Treize-Septiers, Vallangoujard, Vayres, Vigoulet-Auzil.) 133
Figure 59 : Répartition des parcelles selon la surface du terrain, et mise en regard de celles-ci avec les surfaces des parcelles étudiées en entretiens. Taux d'adhésion au projet « BIMBY » en fonction de la surface des parcelles étudiées. (Communes étudiées : Bouloc, Coëx, Challans, La Chapelle Launay, Lanvallay, Périgny, Treize-Septiers.) 134

Figure 60 : Entretien avec Monsieur et Madame L. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015). 135
Figure 61 : Les deux scénarios imaginés avec Monsieur et Madame P. (Challans, 2014) Dans la première hypothèse (image du haut), les lots créés ont chacun un accès individuel : une DP est alors suffisante. La seconde (image du bas) nécessite l'obtention d'un PA car la voie centrale dessert les deux lots situés à l'arrière de la maison existante. 137
Figure 62 : Entretien avec Monsieur C. (Montrevault Communauté, 2015) 139
Figure 63 : Taux de projet de construction en fonction du potentiel théorique de densification pavillonnaire observé sur les terrains d'étude. La taille des cercles est proportionnelle au pourcentage de projets BIMBY dessiné par les participants 141
Figure 64 : Entretien avec Monsieur F. (Périgny, 2013). 143
Figure 65 : Répartition des projets BIMBY selon la procédure envisagée (division ou construction). 7% comportent ces deux types de procédures. La proportion de projets BIMBY est calculée sur la base des 1 480 logements imaginés. 144
Figure 66 : Entretien avec Monsieur et Madame R. (Périgny, 2013) 145
Figure 67 : Entretien de Monsieur et Madame L. (Lanvallay, 2015) 146
Figure 68 : Répartition des 1 000 projets BIMBY selon leur destination. (Le total est supérieur à 100 % en raison des projets mixtes qui prévoient à la fois un projet de construction et un projet de division.) 147
Figure 69 : Taux et destination des projets en fonction du prix des terrains 148
Figure 70 : Évolution des idées des habitants durant l'entretien BIMBY avec un architecte-médiateur 149
Figure 71 : Analyse des types de projets avant et après l'entretien, en fonction de leur type. (Commune de Coëx, 60 participants reçus en entretien en 2014.) 150
Figure 72 : Analyse de la destination des projets BIMBY avant et après entretien. (Coëx, 60 participants reçus en entretien en 2014.) 151
Figure 73 : Répartition des types de projets en fonction de leur destination 153
Figure 74 : Profil des ménages envisageant un projet d'investissement locatif, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent. 154
Figure 75 : Entretien avec Monsieur et Madame B. (La Guerche de Bretagne, 2014). 156
Figure 76 : Entretien avec Madame L. (Cadaujac, 2013) 157
Figure 77 : Entretien avec Madame H. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015) ... 158
Figure 78 : Entretien avec Monsieur C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015) .. 159
Figure 79 : Surface des projets de logements locatifs en fonction de la surface de la maison initiale. 160
Figure 80 : Entretien avec Monsieur F. (Coëx, 2014) 161
Figure 81 : Synthèse des enjeux du projet de construction d'un logement locatif 162

Figure 82 : Taux de projet de division parcellaire en fonction de la distance du terrain d'étude à une ville pôle. La taille des cercles est proportionnelle au nombre de participants aux entretiens « BIMBY ». 163
Figure 83 : Profil des ménages envisageant un projet de division parcellaire, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent 164
Figure 84 : Entretien avec Madame E. (Challans, 2014) 166
Figure 85 : Entretien Madame C. (Périgueux, 2015) 167
Figure 86 : Entretien avec Monsieur et Madame L. (Vigoulet-Auzil, 2014). Ce projet nécessiterait que la commune aménage la voie en contre-bas qui est aujourd'hui un chemin en terre. 168
Figure 87 : Entretien avec Monsieur et Madame C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015) 169
Figure 88 : Entretien avec Monsieur et Madame P. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015) 170
Figure 89 : Superficie des nouveaux terrains imaginés en entretien BIMBY, en fonction de la surface du terrain initial. 172
Figure 90 : Entretien avec Madame S. (Périgueux, 2016) 175
Figure 91 : Profil des ménages envisageant un projet de construction de logement plus adapté dans leur jardin, profil des parcelles sur lesquelles ils résident et des maisons qu'ils occupent 178
Figure 92 : Surface des projets du logement destiné au PdP, rapportée à la surface de la maison initiale. 180
Figure 93 : Entretien avec Monsieur et Madame C. (Communauté de Communes de Doué-la-Fontaine, 2015) 181
Figure 94 : Évolution des idées des PdP : situation avant et après l'entretien BIMBY 182
Figure 95 : Illustration du « basculement » au cours de l'entretien : idées initiales des ménages avant de repartir avec l'idée de faire construire pour soi une maison plus adaptée sur son terrain. 182
Figure 96 : Entretien avec Monsieur G. (Bouloc, 2015) 184
Figure 97 : Entretien avec Madame P. (Ancienne communauté de communes du canton de Saint-Florent-le-Vieil, 2013) 185
Figure 98 : Entretien avec Madame C. (Périgueux, 2015) 186
Figure 99 : Entretien avec Monsieur D. (Annemasse, 2014) 187
Figure 100 : Répartition des projets d'accueillir un proche en fonction des scénarios possibles 189
Figure 101 : Taux de projets de construction pour un proche en fonction du prix des terrains observés sur la commune. Le diamètre des cercles est proportionnel au nombre de participants. 190
Figure 102 : Répartition des projets de construction en fonction de leur surface et de la surface de la maison existante sur la parcelle du participant. 193
Figure 103 : Entretien avec Monsieur et Madame T. (Lanvallay, 2015) 194
Figure 104 : Entretien avec Madame T. (Communauté d'agglomération du Grand Angoulême, 2016) 195

Figure 105 : Entretien avec Madame S. (CA du Grand Angoulême, 2016) 196
Figure 106 : Entretien avec Monsieur S.M. (Périgueux, 2015) 198
Figure 107: Entretien avec Monsieur L. (Vayres, 2013) 199
Figure 108 : Entretien avec Monsieur J. (Périgueux, 2015) 200
Figure 109 : entretien réalisé à Annemasse en 2014 avec Monsieur L. 201
Figure 110 : Surface des logements envisagés par les enfants des PdP, rapportés à la surface de la maison existante 202
Figure 111 : Surface des terrains imaginés en entretien et destinés aux enfants des PdP 203
Figure 112 : Entretien avec Madame M. et son fils (CA du Grand Angoulême, 2016.) 204
Figure 113 : Entretien avec Madame L. accompagnée de sa petite fille (Challans, 2014) 205
Figure 114 : Entretien avec Madame R. (Bouloc, 2015) 206
Figure 115 : Entretien avec Madame I. et ses parents (Bouloc, 2015) 207
Figure 116 : synthèse des surfaces et des destinations des projets BIMBY 209
Figure 117 : Synthèse de l'influence des paramètres 212
Figure 118 : 224 PdP contactés sur les 8 terrains d'étude 218
Figure 119 : État d'avancement des projets des PdP recontactés sur chaque terrain d'étude. 219
Figure 120 : État d'avancement des projets selon leur destination 220
Figure 121 : Effet du 1er et 2e entretien BIMBY sur les projets des habitants 221
Figure 122 : Entretien avec Madame M. (Brie, 2013) 222
Figure 123 : Entretien avec Monsieur et Madame Q. (Brie, 2013) 223
Figure 124 : Réalisation du projet de Monsieur et Madame Q. 223
Figure 125 : Projet réalisé par Madame E. (Challans, 2014) 224
Figure 126 : Projet de Monsieur B. esquissé en entretien BIMBY en 2014 et réalisé entre 2015 et 2016 (Challans) 225
Figure 127 : Projection sur Google Street View de la construction réalisée par le nouvel acquéreur d'après les données cadastrales 225
Figure 128 : Entretien avec Monsieur F (Coëx, 2014) et illustration du projet réalisé d'après les données cadastrales. 227
Figure 129 : Entretien avec Monsieur et Madame M. (Challans, 2014) et projet achevé en 2016 228
Figure 130 : Entretien avec Monsieur G. (Challans, 2014) 229
Figure 131 : Réalisation des projets de la famille G. 230
Figure 132 : Entretien avec Madame J. (Coëx, 2014) 232
Figure 133 : Entretien avec Madame L. (Périgueux, 2015) 233
Figure 134 : Entretiens avec Monsieur M. (Périgueux, 2015 puis 2016) 234
Figure 135 : Entretien avec Monsieur G. (Taillis, 2013), second entretien (2014) et proposition d'aménagement intérieur de la maison principale. 235
Figure 136 : Entretien avec Monsieur et Madame G. (Coëx, 2014) 236
Figure 137 : Entretien avec Monsieur et Madame M. (La Guerche-de-Bretagne, 2014) 237

Figure 138 : Entretien avec Madame B. (Challans, 2014)..... 238
Figure 139 : PdP rappelés dans le cadre du suivi des PdP à Périgueux..... 240
Figure 140 : 2e entretien avec Monsieur S. (Périgueux, 2016)..... 241
Figure 141 : 2e entretien avec Monsieur G. (Coëx, 2015). Esquisse de deux scénarios en vue de les présenter aux voisins..... 242
Figure 142 : Entretien avec Monsieur et Madame P. (Périgueux, 2015)..... 243
Figure 143 : Entretien n° 2 effectué en mai 2016..... 244
Figure 144 : Entretien n° 3 effectué en mai 2016..... 245
Figure 145 : Bilan de trois entretiens avec Monsieur et Madame P. (Périgueux, 2016)..... 245
Figure 146 : Exemple du cheminement des idées de Madame T. (Taillis)..... 246
Figure 147 : Basculement de la nature des projets avant et après le 1er entretien, et avant et après le 2e entretien..... 247
Figure 148 : Basculement des projets en fonction de leur destination. 247
Figure 149 : influence des paramètres et posture de l'architecte BIMBY 249
Figure 150 : Croisement du potentiel théorique et du potentiel « social » estimé à partir des entretiens BIMBY sur le territoire de la CA du Grand Angoulême..... 251
Figure 151 : Les différents modèles d'implantation d'un nouveau bâti, et les scénarios de division.. 252
Figure 152 : Exemples de scénarios de vie à l'origine de projets de construction de logement..... 255
Figure 153 : Exemples de scénarios à l'origine de projets d'un nouveau logement..... 255
Figure 154 : Modèles d'implantation encouragés sur un secteur OAP..... 257
Figure 155 : Cheminement du projet des PdP 258
Figure 156 : Taux de projet en fonction du type et de l'âge des participants..... 259
Figure 157 : Représentation de l'interaction des acteurs autour de la réflexion du projet de renouvellement des tissus pavillonnaires par la démarche BIMBY 264
Figure 158 : Intégration de l'architecte du microprojet au projet urbain 266

Bibliographie

ADEQUATION, CARON MARKETING, SNAL, UMF - Union des Maisons Françaises (2010). *Etude statistique de la production de maisons individuelles en secteur aménagé et en diffus en France Métropolitaine,* Novembre 2010. 14p.

ALFONSO, M. (2014). *Intégration au processus d'impulsion BIMBY*, Mémoire de Master, soutenu en septembre 2014, 48p.

ANAH - Agence Nationale de l'Habitat, CNAV - Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (2013). « Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées » (rapport), Décembre 2013, [URL] : http://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Anah_Cnav_decembre_2013_V2.pdf

ANR - Agence Nationale de la Recherche (2009). « Présentation des projets financés au titre de l'édition 2009 du Programme "Villes durables" », [URL] : http://www.agence-nationale-recherche.fr/suivi-bilan/historique-des-appels-a-projets/appel-detail1/villes-durables-2009/

ARNAUD, S., DUPONT, H., LE CORRE, J-Y., KLEIN, R. (2013). *L'évaluation des impacts de la réforme du calcul de la surface de plancher sur le seuil dispensant du recours obligatoire à un architecte*, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication, Rapport n°0089385-01, Rapport n° 2013-33, octobre 2017. 74 p. En ligne [URL] : http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008385-01_rapport.pdf

BADARIOTTI, D. (2006). « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale », *Archives ouvertes*, décembre 2006, [URL] : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821

BACQUE, M.H., GAUTHIER, M. (2011). « Participation, urbanisme et études urbaines ; Quatre décennies de débats et d'expériences depuis " A ladder of citizen participation » de S.R. Arnstein ", *Participations* 2011/1 (n°1), janvier 2011, p.36-66, [URL] : http://www.cairn.info/revue-participations-2011-1-page-36.htm

BENDIMERAD, S., CHOMBART, P. (2005). *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, appel d'offres de recherche PUCA*,* février 2005. 22 p. En ligne [URL] : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/puca_fevrier2005.pdf

BERNIE BOISSARD, C. (2008). *Des mots qui font la ville*, Paris, Edition La Dispute, 2008, 253 p.

BISAULT, L. (2009). « Des territoires de plus en plus artificialisés. La maison individuelle grignote les espaces naturels », *Agreste primeur* n°219, janvier 2009.

BLANC, J.N. (2009). « Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent ? Modes de vie, modes d'habitat, les ateliers du territoire », actes du séminaire du 15 novembre 2001, Saint-Etienne Forum du Technopole p. 3-4.

BOCHET, B. (2007). « Débat ville étalée - ville compacte : la réponse des projets lausannois », Dossier : Echelles et enjeux de la ville, *SEES / Revue Economique et Sociale*, n°4, décembre 2007. 14 p. En ligne [URL] : https://serval.unil.ch/resource/serval:BIB_CF716DB7BC50.P001/REF.pdf

BONVALET, C., DROSSO, F., BENGUIGUI, F., MAI HUYNH, P. (2007) *Vieillissement de la population et logement : les stratégies résidentielles et patrimoniales*, dans le programme de recherche vieillissement de la population et habitat 2006-2010, Paris, la Documentation Française, 2007. 509 p.

BOUDON, F., et BLECON, J. (1975). « Tissu urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale », *Annale, Économies, Sociétés, Civilisations,* volume 30, n° 4, 1975, 773-818. [URL] : www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1975_num_30_4_293645

BOULMIER, M. (2009). « L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir », Rapport au Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, Octobre 2009, 82 p. [URL] : http://www.creahd.com/sites/default/files/upload/ressources/synthese-rapport-boulmier.pdf

BOSSE, A., DEVISME, L., DUMONT, M. (2007). « Actualité des mythologies pavillonnaires, le périurbain comme quasi-personnage », *Les Annales de la recherche* n°102, juillet 2007, p. 141-152

BRESSON, M. (2014). « La participation : un concept constamment réinventé », *Socio-logos, revue de l'association française de sociologie,* n° 9, mis en ligne le 04 mars 2014. [URL] : https://socio-logos.revues.org/2817

CASTEL, J.C. (2007). « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain, deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la recherche* n°102, juillet 2007, p. 88-96.

CASTEL, J.C. (2005). *Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle* ? Actes du colloque, Production foncière Responsabilité des élus et des aménageurs, ADEF, LYON, CERTU, octobre 2005. 15 p. En ligne [URL] : http://www.urbalyon.org/AffichePDF/Le_marche_favorise-t-il_la_densification_-_Peut-il_produire_de_l-habitat_alternatif_a_la_maison_individuelle_--2125

CASTEL, J.C. (2005). *Les couts de la ville dense ou étalée,* Lyon, CERTU, novembre 2005. 8p. En ligne [URL] :

http://oreges.auvergnerhonealpes.fr/fileadmin/user_upload/mediatheque/dd/Documents/5_Bibliotheque/Certu_couts-ville-dense-etalee.pdf

CASTERAN, B., RICROCH, L. (2006). « Les logements en 2006, le confort s'améliore, mais pas pour tous », *INSEE Première* n° 1202, juillet 2006. En ligne [URL] : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281267

CERTU - Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (2012). « L'observation urbaine la maison individuelle, une réponse au logement des français ? ». Diaporama. Novembre 2012. En ligne [URL] : http://www.territoires-ville.cerema.fr/IMG/pdf/16-maison_ind_Cambien_CERTU_cle228f99.pdf

CGET - Commisariat Général à l'Egalité des Territoires (2015). *Qualité de vie, habitants, territoires*. *Rapport de l'Observatoire des territoires 2014*. 100 p. Mis en ligne en mai 2015 [URL] : http://www.cget.gouv.fr/sites/cget.gouv.fr/files/atoms/files/partie_2.pdf

CHANTREL A-M., LACH, D. (2009). « Vivre à la périphérie des villes pour accéder à la propriété », *Flash INSEE Centre*, n°28, septembre 2009. En ligne [URL] : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1293547

CHARMES, E., (2014). « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *Urbanisme,* n°2, novembre - décembre 2014, p. 25-25

CHARMES, E. (2011). *La ville émiettée, essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, 2011. 288 p.

CHARMES, E. (2007). « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Les Annales de la recherche urbaine* n°102, juillet 2007, p. 7-17.

CHARMES, E. (2009). « L'explosion périurbaine », *Etudes Foncière* n°138, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris 8, mars-avril 2009, p. 25-36.

CHARMES, E., LEGER, J-M. (2009). « Retour sur « La Ville émergente » », *Flux*, n° 75, mars 2009, p. 80-98. En ligne : [URL] : http://www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=FLUX_075_0080

CHARMES, E., TOUATI, A., DESJARDIN, X., NESSI, H., LEGER, J.M., FOUCHIER, V., MAIZIA, M. (2010). « La Densification En Débat », Dossier, *Etudes Foncières*, n°145, mai-juin 2010, p. 19–38.

CHAPON, M.P., « Vieillir chez soi. Les enjeux liés à l'habitat des personnes âgées », *Métropolitiques*, octobre 2013. En ligne [URL] : http://www.metropolitiques.eu/Vieillir-chez-soi.html

CHOAY, F., (1965) : *L'urbanisme : utopies et réalités — une anthologie.* Paris, Editions du Seuil. 348p.

CIFODEL (2013). « BIMBY, une nouvelle filière de renouvellement urbain ». *L'essentiel* n°141*,* mai-juin 2013. En ligne [URL] : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/Ess141%20BD_0.pdf

CMI, SEBAN&ASSOCIES, IFSTTAR (2015). *Innovation et villes durables : repères pour l'action*, Pôle de Compétitivité AVANCITY, février 2015. 116 p. En ligne [URL] : http://www.advancity.eu/uploads/2016/11/vademecum-principal-interactif-30-01-15-final.pdf?x79821

DAMON, J. (2017). « Les français et l'habitat individuel : préférence révélées et déclarées », *SociologieS,* Dossiers : Où en est le pavillonnaire ? février 2017, en ligne [URL] : http://sociologies.revues.org/5886

DARLEY, A., TOUATI, A. (2013). *La densification pavillonnaire à la loupe, dynamique régionales, stratégies locales et formes urbaines*, IAU île de France, CETE îdF, LATTS, mai 2013. 77 p. en ligne [URL] : https://www.iauidf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1000/La_densification_pavillonnaire_a_la_loupe.pdf

DEBOULET, A., MAMOU, K. (2015). « L'appui aux habitants : étape vers une nouvelle compétence citoyenne ? » *EchoGéo* n° 34, décembre 2015. En ligne [URL] : http://echogeo.revues.org/14429

DEL AGUILA, F. (2013). « Encadrer le processus de division parcellaire », *Urbanisme hors-série,* n°46, novembre 2013, p. 63-67.

DEVISME, L., BOSSE, A., BRENON, L., DODIER, R., DUMONT, M., HERVOUET, V., MADORE, F., STRUILLOU, J-F. (2007). *La structuration du périurbain, synthèse bibliographique*, Pays de la Loire, PUCA, DRE, CETE, MSH, septembre 2007 en ligne [URL] : http://www.predat.net/PDF/pays%20de%20la%20loire/Structurationduperiurbain.pdf

DICOPART - Dictionnaire Critique et Interdisciplinaire de la Participation, [URL] : http://www.participation-et-democratie.fr/en/dico/presentation-dico

DIDIER-FEVRE, C., POULOT, M., ARAGAU, C., BERGER, M., ROUGE, L., METTETAL, L., BOULEAU, M., LE GOFF, T., MANGENEY, C., LARUELLE, N., DARLAY, A. (2014) *Les territoires périurbains : de l'hybridation à l'intensité*, rapport final PUCA, juillet 2014. 319 p. En ligne [URL] : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01145733/document

DZIEDZICKI, J.M. (2015). « Quelles réponses aux conflits d'aménagement ? De la participation publique à la concertation », *Participations*, n°13, mars 2015, p. 145-170. En ligne [URL] : http://www.cairn.info/revue-participations-2015-3-page-145.htm

FLEURY, A., BERROIR, S. (2004). « Périurbain », *Hypergéo,* 2004. En ligne [URL] : http://www.hypergeo.eu/spip.php?page=imprimersans&id_article=656&nom_site=Hyperg%E9o&url_site=http://www.hypergeo.eu

FONTES-ROUSSEAU, C., JEAN, R. (2015). « L'artificialisation des terres de 2006 à 2014 : pour deux tiers sur des espaces agricoles », *Agreste primeur* n° 326, juillet 2015, [URL] : http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/primeur326.pdf.

FORDIN, I., SABATIER, B. (2012a). « Les motifs individuels de la densification pavillonnaire (1/2) : l'offre », *BIMBY.*fr, février 2012. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/pourquoi-divise-on-son-terrain. L'étude a été menée sur 10 communes de banlieue et rurales, réparties sur 8 départements

FORDIN I., SABATIER B. (2012b). *Pourquoi cherche-t-on un terrain issu de division ? Les motifs individuels de la densification pavillonnaire (2/2) : la demande*, 24 février 2012. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/pourquoi-recherche-on-terrain-issu-division

FORDIN, I., TANGUY, A. (2012). Dépendance des personnes âgées et projet BIMBY : le point de vue d'organisme favorisant le maintien à domicile, projet ANR BIMBY, Janvier 2012. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/d%C3%A9pendance-personnes-%C3%A2g%C3%A9es-projet-bimby-point-vue-d%E2%80%99organismes-favorisant-maintien-domicile

FOURNY, M.C., LAJARGE, R. (2011). « Au-delà de la banlieue, c'est encore la périphérie. Les espaces périurbains au prisme de la norme aménagiste. Les banlieues, ou la périphérie en tant que laboratoire de l'emprise de la norme », pour les actes du colloque « les banlieues ou la périphérie en tant que laboratoire de l'emprise de la norme », février 2011. En ligne [URL] : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00697714

FROUARD, H. (2012). « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété », *Le Mouvement Social*, n° 239, février 2012, p. 113-128. En ligne [URL] : http://www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=LMS_239_0113

GENESTIER, P. (2007). « La question du pavillonnaire dans la société des individus, aspirations habitantes et doctrines techniques », *Les Annales de la recherche,* n° 102, juillet 2007, p. 18-20.

GODEFROY, P., LAFERRERE, A. (2009). « Les logements des Européens de 50 ans et plus », *INSEE Première,* n° 1238, mai 2009. En ligne, [URL] : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281109

GONZALEZ-LAPORTE, C. (2014). « Recherche-action participative, collaborative, intervention…Quelles explications ? » Rapport de recherche Labex ITEM juin 2014. En ligne [URL] : http://hal.univ-grenoble-alpes.fr/hal-01022115

HAËNTJENS, J. (2004). *La ville Frugale : un modèle pour préparer l'après pétrole,* Limoges, Editions FYP, 2011, 224 p.

GROSJEAN, B. (2010). *Urbanisation sans urbanisme. Une histoire de la « ville diffuse »*, WAVRE, Editions Mardaga, 2010. 349 p.

HOUILLON, V. (2005) « Martine Berger : Les périurbaines de Paris : de la ville dense à la métropole éclatée ? », *Espace populations sociétés,* 2005/2, mis en ligne le 27 juillet 2009. En ligne [URL] : http://eps.revues.org/3183

HUCHON, J-P., DUGENY, F., METTETAL, L., JAROUSSEAU, E., WATKIN, Y., MONTILLET, P., BARREIRO, S., CALLEN, D., DELPLANQUE, M., CONSTANTY, V., FOULARD, S., GANDAIS, L., ROUGE, L., MOREL-BROCHET, A., SENCEBE, Y., LOUDIER-MALGOUYRES, C., QUERRIEN, A., MOREL, P., DELAPIERRE, C., POIROT, P., DARLEY, A., THOMAS, O., DESCAMPS-CROSNIER, F., CHARPENTIER, B., DESJARDINS, X., BLAIS, F., BONINI, D., RIGAL, J-C., BRINGAND, F., ZUNINO, G., ROJAT-LEFEBVRE, E., PALISSE, J-P., PARNAIS, A., LIOTARD, M., LE GOFF, T., LARUELLE, N., LEGENNE, C. (2012) « Habiter dans le périurbain », *les cahiers* n°161, IAU île de France (îdF), février 2012. 108 p.

IFOP (2017). *Comment les séniors perçoivent leur vie dans les 10 prochaines années ?* Sondage réalisé pour COGEDIM-CLUB, mai 2017. En ligne [URL] : http://www.silvereco.fr/barometre-55-cogedim-club-comment-les-seniors-percoivent-leur-vie-dans-les-10-prochaines-annees/3180154

IFOP, (2011). « L'architecture et le logement vus par les habitants de cinq pays d'Europe », sondage TNS SOFRES, *Cahiers de la profession*, n° 41, 2e trimestre 2011, p. 7-14

IFOP, « Solutions pour libérer la production de logements : Densification et humanisation des villes », PROMOTOIT, mars 2012. 30 p.

INSEE, Recensement de la population 2016

JOBERT, A. (1998). « L'aménagement en politique ou ce que le syndrome NIMBY nous dit de l'intérêt général » *Politix,* vol. 11, n°42, deuxième trimestre 1998, p. 67-92.

LAJARGE, R. (2002). « Territoires au pluriel : projets et acteurs en recompositions », *L'information géographique*, vol. 66, n°2, p. 113-132. En ligne [URL] : http://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_2002_num_66_2_2801

LAUGIER, R. (2012). *L'étalement urbain en France, synthèse documentaire*, Centre de Ressources Documentaires Aménagement Nature (CRDALN), février 2012. 21 p. En ligne [URL] : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Etalement_Urbain2012.pdf

LE FOLL, B. (2007). *Stratégie de densification et de requalification des lotissements*, mémoire de TPFE, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie, soutenu en 2007. 55 p.

LEGER, J.M., DESGRANCHAMPS, G., LE ROY, B., LE ROY, M., FERRAND, M., (2010). *Lotir les lotissement, conditions architecturales, urbanistiques, et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel*, rapport du projet de recherche PUCA habitat pluriel : Densité, Urbanisté, Intimité, juillet 2008. 200 p.

LOUARGANT, S., ROUX, E. (2011). « Futurs périurbains : de la controverse à la prospective », *Territoires 2040 : revue d'études et de prospective,* n°2, Documentation Française, DATAR, janvier 2011. En ligne [URL] : https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00490502/document

MAITRIER, L. (2001). « La production du beau, trois études de sociologie sur l'habitation populaire », *Revue du MAUSS*, n°18, février 2001, p. 361-377. En ligne [URL] : https://www.cairn.info/revue-du-mauss-2001-2-page-361.htm

MAMOU, K. (2015). « Echange autour du projet urbain : techniques d'animation et dispositions des acteurs », Deuxième journée doctorale sur la participation du public et la démocratie participative, *Participation*, décembre 2015. En ligne [URL] : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01247305

MANGIN, D. (2004). *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine,* Paris, Editions de la Villete, 2004. 398 p.

MARIOLLE B., DELAVILLE D. (2014). « La densification douce en France : une première quantification », *Le quatre pages* n°16, PUCA, mai 2014

MATTERI, M.F. (2013). *La ville ordinaire et la métropolisation*, Appel à proposition de recherche, PUCA, octobre 2013. En ligne [URL] : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/ao-ville-ordinaire-et-metropolisation.pdf

MCC, MIQCP, FNCAUE (2014). *Pour une qualité architecturale : fondements et démarche*, Les cahiers experts, Le Moniteur, 21 novembre 2014, 34p. En ligne [URL] : http://www.fncaue.com/wp-content/uploads/2015/09/Les-Cahiers-Experts_Pour-une-qualite%CC%81-architecturale-v-finale.pdf

MIET D. (2012). « Démarche BIMBY – L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU », *Urbanisme,* n° 386, septembre-octobre 2012, p. 18-21.

MIET, D. (2012). « L'architecture du projet de recherché BIMBY », *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine,* n°26/27, Trajectoire doctorales, décembre 2012, p. 219-224. En ligne [URL] : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/CRAU26-27-Miet.pdf

MIET, D. (2013). *L'économie des connaissances de la filière BIMBY : vers un urbanisme open source, sur mesure et démocratique*, CETE Ile-de-France, octobre 2013. 188 p. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/l%E2%80%99e%CC%81conomie-connaissances-filie%CC%80re-bimby

MIET D. (2016). *Une deuxième maison dans nos jardin*, conférence BIMBY au SCOT du Pays du Vignoble Nantais, juin 2016. En ligne [URL] : http://www.vignoble-nantais.eu/module-Contenus-viewpub-tid-2-pid-7.html

MIET, D. (2013). *Une épistémologie de la modélisation architecturale : Contribution à l'étude des fondements, à la définition des enjeux et à l'éclaircissement du rôle des modèles en architecture et en urbanisme*, (Tome 1). Thèse en architecture soutenue à l'ENSA Marseille en décembre 2013, 355p.

MIET D., CHAMBON, P. (2013). *Interview extraite de l'Essentiel sur le BIMBY, publiée par le CIFODEL*, 09 juillet 2013. En ligne [URL] : http://bimby.fr/content/o%C3%B9-est-aujourd%E2%80%99hui-d%C3%A9marche-bimby

MIET, D., LE FOLL, B., LAMBERT, D. (2012). *L5.3 : Les actes du colloque Bimby 2013*, 446 p. Consulté le 26 juin 2016. En ligne [URL] : http://www.wikibimby.fr/images/9/9c/Actes_du_colloque_BIMBY_2012.pdf

MIET, D., LEFOLL, B. (2013). « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY », *Métropolitiques,* 18 mars 2013. En ligne [URL] : http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html

MOLENAT, X. (2017) « Le périurbain loin des clichés » *Alternative économique*, 1 février 2017, [URL] : https://www.alternatives-economiques.fr/periurbain-loin-cliches/00076898

MOREL-BROCHET, A. (2012). « Habitants et tissus pavillonnaires à l'épreuve du temps », dossier Habiter dans le périurbain, *Les Cahiers de l'IAU îdF*, n° 161, février 2012, p. 28-30.

MOREL-BROCHET, A. (2009). *Les transformations morphologiques et sociales des quartiers pavillonnaires et leur réception sociale*, rapport pour l'ANR Villes Durables Edition 2009, projet de recherche BIMBY, juillet 2012. 143 p.

OPINION WAY (2012). « Bien vieillir à domicile », rapport pour l'observatoire de l'intérêt général de LJ corporate, sondage, mars 2012. En ligne [URL] :

http://www.ljscope.com/assets/2012/06/re%23U00cc%23U0081sultats-sondage-_bien-vieillir-a%23U00cc%23U20ac-domicile_-Rapport-Boulmier.pdf

OPINION WAY (2011). *Campagne nationale de prévention des chutes au domicile des seniors*, Sondage sur la perception du danger et la volonté d'équipement du domicile des plus de 70 ans, pour LJCORP Personnes âgées et accidents domestiques, octobre 2011. En ligne [URL] : http://www.synalam.fr/chutes/_lib_medias/files/31-208.pdf

ORBACH, D. (2015). *Pourquoi ne construit-on plus aussi beau qu'autrefois ? Comment refuser l'architecture contemporaine et la reprendre à partir de l'Art Nouveau*. Conférence donnée à l'université Populaire de Caen le 08 décembre 2012. En ligne [URL] : http://www.ekouter.net/pourquoi-ne-construit-on-plus-aussi-beau-qu-autrefois-avec-david-orbach-a-l-universite-populaire-de-caen-954

PANERAI, P., MANGIN, D. (1999). *Projet urbain*, Marseille, Editions Parenthèses, 1999. 192 p.

PERCQ, P. (1994). *Les habitants aménageurs*, La Tour d'Aigues, Edition de l'Aube, 1994. 92 p. En ligne [URL] : http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3321093t.

PETITET, S. (2013). « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », *Métropolitiques*, 20 mars 2013. En ligne [URL] : http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html

PETRESCU, P. (2014). *Chiffres et cartes de la profession d'architecte, archigraphie,* Chiffres et cartes de la profession d'architecte, archigraphie, 2014, 80 p. [URL] : http://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/archigraphie-light_1.pdf

PUMAIN, D. (1999) « Quel rôle pour les villes petites et moyennes des régions périphériques ? », *Revue de géographie alpine*, volume 87, n°2, 1999, p. 167-184

RAGON M. (1977) *L'architecte, le prince et la démocratie, vers une démocratisation de l'architecture*, Paris, Editions Albin Michel, Paris, 1977. 256 p.

RAINER, K., PARIS, M. (2016). *D'une densification, subie à une densification collaborative ? : Vécus comparés de la densification douce, Allemagne et France*. Rapport de recherche 91, Cresson, PUCA, novembre 2016, 158 p.

RAZES-CERESE, F. (2015). *Environnement architectural, santé et domesticité : étude des effets d'un aménagement architectural domestique sur la qualité de vie, l'usage et la perception de l'espace dans les lieux de vie institutionnels pour personnes âgées*, Thèse en Architecture, soutenue à l'ENSA Montpellier en décembre 2015. 469 p.

SABATIER, B. (2011). *Urbanisation pavillonnaire et division parcellaire : le renouveau d'un couple historique*, juin 2011. Consulté le 3 mars 2012. En ligne [URL] : http://bimby.fr/2011/06/urbanisation-pavillonnaire-et-division-parcellaire-le-renouveau-d%25e2%2580%2599un-couple-historique

SAJOUS, P. (2004). « Habiter en espace périurbain et usages de la voiture », Centre de recherche sur les Réseaux, l'Industrie et l'Aménagement, université de Paris I, n° 21, mars 2004, p. 129 - 134

SELOGER-IFOP (2014). *Déficit de logements : Quelles solution les Français sont-ils prêts à accepter ?* Enquête réalisée en février 2014

SORIGNET, A. (2015). « Wiki BIMBY : pour un urbanisme open source, en filière courte et démocratique », *Urbanews*, 26 novembre 2015. En ligne [URL] : https://www.urbanews.fr/2015/11/26/50041-wiki-bimby-urbanisme-open-source-filiere-courte-democratique/

SP. « 46 % des ménages construisent dans la troisième couronne de l'aire urbaine », *LA DEPECHE DU MIDI*, 12 mars 2016. En ligne [URL] : http://www.ladepeche.fr/article/2016/03/12/2302074-46-menages-construisent-troisieme-couronne-aire-urbaine.html ;

SP. « Toulouse la couronne la plus dynamique de France », *LA DEPECHE DU MIDI*, 11 juillet 2014. En ligne [URL] : http://www.ladepeche.fr/article/2014/07/11/1916771-toulouse-a-la-couronne-la-plus-dynamique-de-france.html

TANGUY, A. (2012). *Intégration de la filière Bimby dans le PLU d'une commune francilienne : une concertation expérimentale avec les habitants pour encourager et maîtriser les initiatives individuelles*, CETE Île-de-France, 2012. 12 p. En ligne [URL] : http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Bimby_au_Tremblay_synthese_0_cle531f52.pdf

TARDY, P. (2016). « La France Affreuse » *UrbaNews*, 11 octobre 2016. En ligne [URL] : https://www.urbanews.fr/2016/10/11/51621-la-france-affreuse/>

TERZIAN, H. (2013). « Qui sont les propriétaires en France en 2013 »*, lenouvelobs,* juillet 2013. En ligne [URL] : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/achat-vente/20130724.OBS0838/qui-sont-les-proprietaires-en-france-en-2013.html

TINET, N. (2012). *La participation, cadre théorique et rôle de l'habitant*, 2012. En ligne [URL] : https://www.lafabriquedulieu.com/wp-content/uploads/2012/12/La participation_site_internet.pdf

THIOUX, E., SOeS (2016). *Le prix des terrains à bâtir en 2015*, Service de l'observation et des statistiques, octobre 2016. 7p. En ligne [URL] : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2016/datalab-essentiel-51-le-prix-des-terrains-a-batir-en-2015-oct2016.pdf

SAINT-PIERRE, F., LEPAGNOL P., CODEV Toulouse Métrople – Conseil de développement (2016). *Les dialogues urbains de la métropole Toulousaine, l'an 02 de la Métropole*, décembre 2016, 42 p. En ligne [URL] : http://codev-toulouse.org/les-travaux-du-codev

TOUATI, A. (2013). *Economie politique de la densification pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Thèse de doctorat Urbanisme de l'université Paris Est Aménagement de l'Espace, soutenue le 21 juin 2013, 500p.

TOUATI, A. (2012). « L'habitant maître d'ouvrage au cœur de la densification pavillonnaire », *Études foncières*, n° 157, mai-juin 2012, p. 34-39

TOUATI, A. (2013), *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces » ? Intérêts, limites et opportunités,* consultation internationale de recherhce, PUCA, octobre 2013, [URL] : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html

TOUATI, A., CROZY, J. (2015). *La densification douce des tissus pavillonnaires ? Quelles pratiques pour quels enjeux* ? *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, PUCA, CERMA, Paris, La Documentation française, 2015, 150 p.

VILMIN, T. (2012). « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Etudes Foncières*, n°157, mai-juin 2012, p. 27-33. Disponible en ligne [URL] : http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/EtalementUrbain_ThierryVilmin.pdf

VIGNERON, R. (2016). *Formes et enjeux sociotechniques du périurbain durable : comparaison de deux pratiques professionnelles française et américaine*, Thèse en Architecture soutenue à l'université de Grenoble en mars 2016, 512p.

ZELLER, O., FARON, O. (1999). « Introductions. Histoire de l'habitat et histoire urbaine », Habiter la ville (XVIIe-XXe siècles), *Cahiers d'histoire*, n° 44-4, décembre 1999, p. 1-11. En ligne [URL] : https://ch.revues.org/380

ZETLAOUI-LÉGER, J., (2013). « Urbanisme participatif », *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, Paris, GIS Démocratie et Participation, 2013, [URL] : http://www.dicopart.fr/en/dico/urbanisme-participatif

Annexes

ANNEXE 1 : Extrait du document « L'économie des connaissances de la filière BIMBY : vers un urbanisme open source, sur mesure et démocratique » : Note à l'attention de Mme Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, 30 mai 2008. 296
ANNEXE 2 : Observation de 60 ans d'urbanisation par étalement urbain à Challans 299
ANNEXE 3 : L'économie de la filière libre : différence entre le « compte à rebours » du promoteur et le bilan du ménage bâtisseur (auto-promotion), dans une situation où la charge foncière est vendue 300 Euros / m^2 303
ANNEXE 4 : Prix moyen des appartements et maisons neufs et indice du coût de la construction de 1985 à 2012 304
ANNEXE 5 : Extrait de la synthèse du sondage « l'architecture et le logement vus par les habitants de cinq pays d'Europe », du TNS SORFRES, étude conduite par Damien Phillippot, Cahiers de la profession, n° 41, 2e trimestre 2011, pages 9 et 10 305
ANNEXE 6 : Entretien mené avec un médecin gériatre en novembre 2015 307
ANNEXE 7 : Synthèse de la phase 1 d'analyse des tissus bâtis sur la commune de Treize-Septiers menée en 2014 312
ANNEXE 8 : Synthèse de l'analyse des tissus bâtis et du potentiel de densification effectué sur les 25 territoires d'étude 321
ANNEXE 9 : Présentation des différents types de tissus observés sur les terrains d'étude 324
ANNEXE 10 : Questionnaires utilisé en fin d'entretien individuel BIMBY 327
ANNEXE 11 : Exemple de courrier et de Flyer envoyé aux propriétaires 333
ANNEXE 12 : Liste des entretiens utilisés pour illustrer les thématiques abordées dans la recherche de thèse 334
ANNEXE 13 : La pression foncières et caractéristiques des communes 342
ANNEXE 14 : Basculements des projets observés sur la commune de Treize-Septiers 344
ANNEXE 15 : Présentation du dispositif PLS, le Prêt Locatif Social 345
ANNEXE 16 : Questionnaire utilisé pour réaliser le retour d'expérience 347
ANNEXE 17 : Fiche de Monsieur et Madame P. qui ont bénéficié d'un accompagnement spécifique 351
ANNEXE 18 : Documents de l'analyse conduisant à la mise en place d'une OAP 364
ANNEXE 19 : Scénarios de vie d'habitants du Pays de Vitré : Mettre son habitat en adéquation avec ses besoins et ses souhaits 366
ANNEXE 20 : chercheurs interviewés 368

Table des Matières 370

ANNEXE 1 : Extrait du document « L'économie des connaissances de la filière BIMBY : vers un urbanisme open source, sur mesure et démocratique » : Note à l'attention de Mme Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, 30 mai 2008.

Process de régénération des tissus pavillonnaires : répondre à la diversité des attentes sociales et des besoins en logement tout en stoppant l'étalement urbain

o L'étalement urbain n'a jamais été aussi important qu'aujourd'hui.

o Votre proposition de construire sur les toits des immeubles était pertinente parce qu'elle proposait de travailler sur le stock existant. Cependant, elle engendrait des complexités techniques, juridiques et d'accessibilité fortes. Travailler sur la densification des zones pavillonnaires permet de travailler sur un stock beaucoup plus important avec des problèmes essentiellement réglementaires, que l'on peut faire évoluer.

o On construit 220 000 logements individuels par an contre 150 000 logements collectifs.

o 80 % des français souhaitent vivre en maison individuelle.

o La plus grande partie des architectes et des urbanistes veulent faire habiter la population dans du logement collectif. Ils ont, ce faisant, complètement délaissé le champ de la maison individuelle, que l'on voit se développer de façon anarchique et sans limite.

o L'obstination à considérer les lotissements comme de la « non-ville » a pour conséquence de ne pas permettre la reconstruction de la ville sur la ville à partir de ce type de tissu urbain.

o Les zones pavillonnaires et les lotissements ne peuvent être simplement considérés comme une erreur urbanistique de la fin du 20e siècle ; ce sont des composantes caractéristiques de l'urbanisation de notre pays. Il faut donc les observer comme un ensemble de potentialités.

o L'urbanisation doit aussi se penser et se faire dans les communes rurales. Il faut donc savoir proposer une maison individuelle alternative à celle produite dans les lotissements, en offrant des fonciers qui n'engendrent pas d'étalement urbain, pas de construction de routes et d'allongement des réseaux ...

o Cette piste a été assez peu explorée lors du Grenelle alors qu'elle est celle qui offre le plus de potentialités sur les questions d'étalement urbain et d'économie d'énergie.

o Quand je construis une maison neuve entre les pignons de deux maisons des années 70, la consommation totale des trois maisons est inférieure à celle des deux maisons préexistantes.

o Le coût pour la société de la production d'un logement inséré entre deux logements est extrêmement faible en comparaison de celui d'une maison dans un lotissement neuf (route, réseau, mise en place de TC, nombre de kilomètres parcourus, ...)

o Pour développer les transports en commun en dehors des centrefville, il faut augmenter les densités.
o Les lotissements des années 70 ont aujourd'hui des emplacements très intéressants dans nos villes et dans nos communes. Offrir des possibilités foncières qui sont aussi bien insérées dans la ville est une opportunité exceptionnelle.

o Les lotissements des années 70 commencent actuellement à finir un premier cycle : dans la mesure où les habitants de ces quartiers étaient des jeunes couples avec enfants au moment de l'acquisition, ils sont aujourd'hui pour la plupart retraités et leur logement n'est plus du tout adapté à leurs besoins.

o L'impossibilité réglementaire de densifier dans la plupart des lotissements a pour conséquence que ces populations, pour trouver un logement adapté, sont obligées de quitter leur quartier, leur commune, etc..

o La diversité des situations familiales et le vieillissement de la population imposent d'offrir une diversité de logements beaucoup plus importante aujourd'hui. On doit effectivement sortir de la logique « petit logement = collectif », « grand logement = individuel ».

o Ces logiques du développement du collectif comme solution sont, sur la plus grande partie du territoire qui est rurale, complètement inapplicables.

o Soyons vigilants sur le fait que les éco-quartiers génèrent toujours de l'étalement urbain et ne traitent que d'une part infime du problème du logement.

o En travaillant sur les zones pavillonnaires, je travaille sur la plus grande partie du stock de logement.

o En offrant de nouvelles possibilités foncières, à la demande en logement individuel, je fais baisser la pression foncière pour la construction de logements sociaux ...

o Une politique du logement ne peut être menée sans travailler et se donner des marges de manœuvre sur plus des 50 % de la production de logements la plus insatisfaisante du point de vue du développement durable.

o L'ensemble des propriétaires qui possèdent des terrains dont la réglementation ne leur interdit pas la division parcellaire envisagent un jour ou l'autre de vendre cette parcelle.

o En permettant la densification des zones pavillonnaires, je permets au propriétaire de profiter d'une partie du capital que constitue sa maison sans avoir à vendre l'ensemble.

o On est capable architecturalement d'offrir des logements de grandes qualités malgré des espaces très contraints, comme entre deux maisons, et ce pour des coûts raisonnables. Cela renforcera la place de

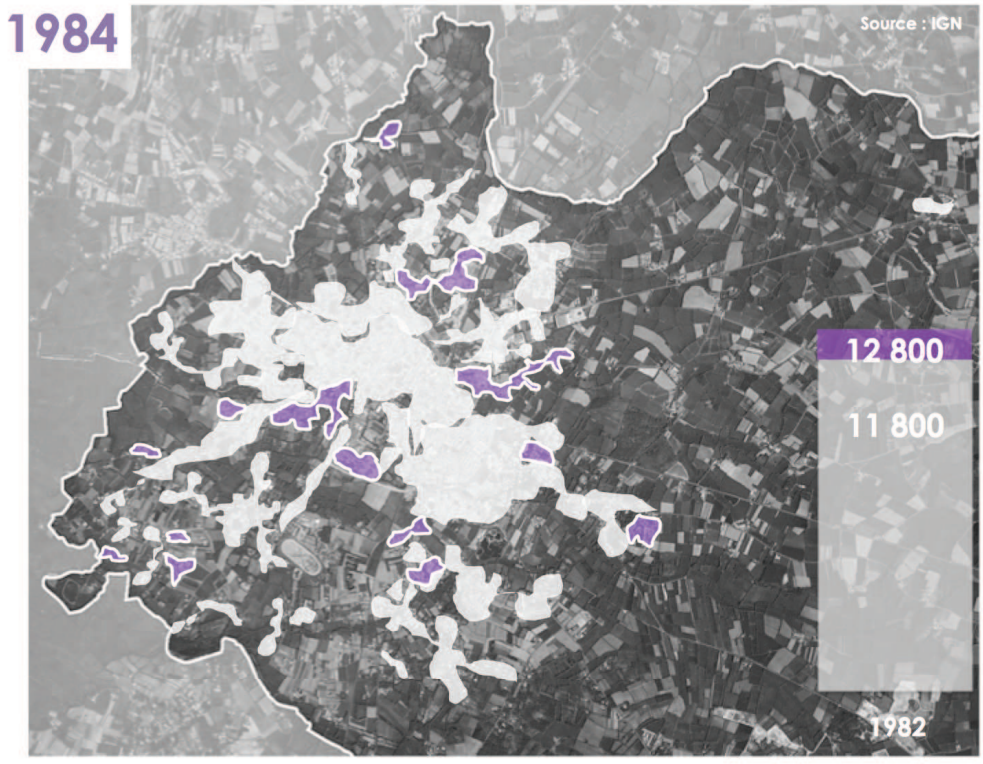
l'architecte sur ce marché car un constructeur ne peut pas proposer son modèle de maison standard là où du sur mesure est nécessaire.

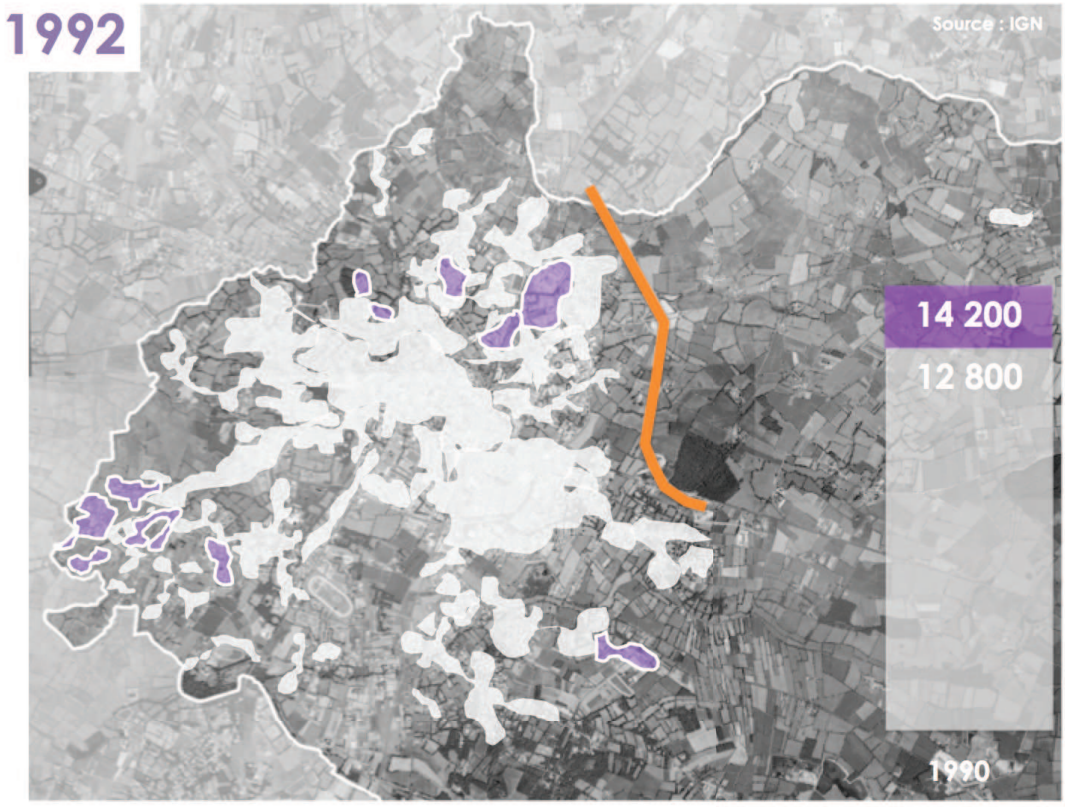
o On doit envisager l'urbanisme non plus comme la capacité à urbaniser des zones de plusieurs hectares ZAC, écofquartiers ... (persistance de la croyance en la ville nouvelle), mais comme la maîtrise d'une multitude de microfgreffes urbaines (ce qui se passe actuellement dans les centres urbains denses, chaque parcelle faisant l'objet d'une décision politique.)

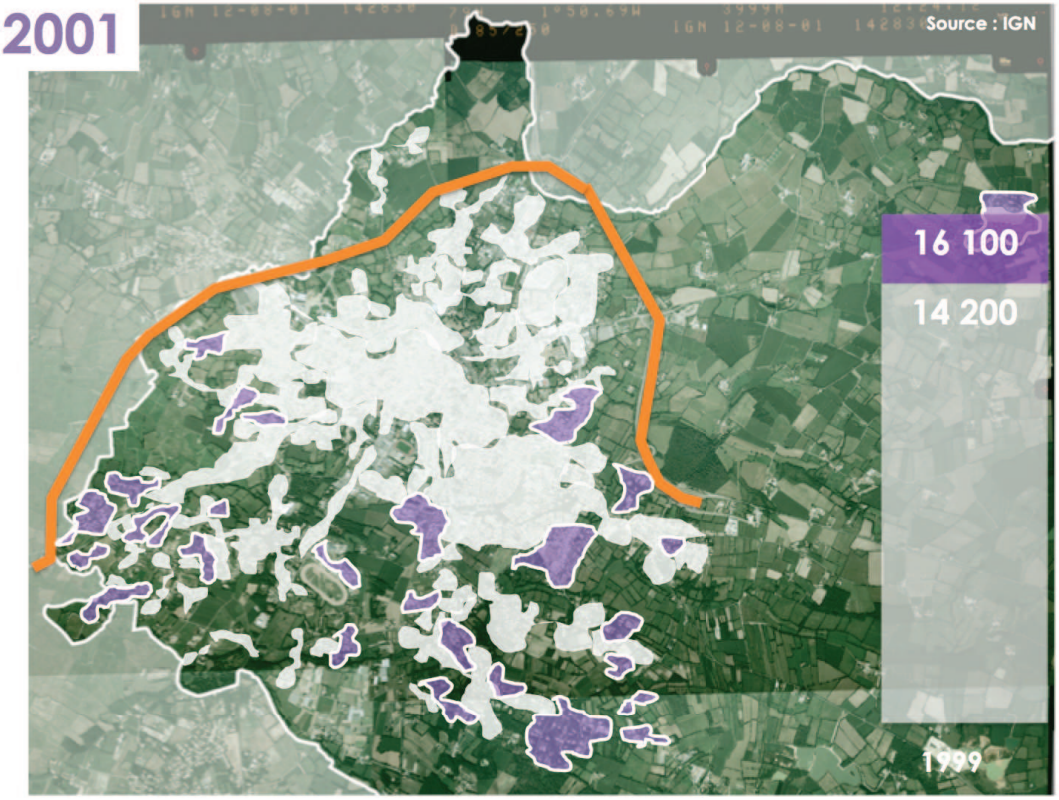
o Il y a une vraie logique économique dans ce processus. En effet, la valeur du foncier étant liée au droit à construire qu'offrent ces parcelles, leurs superficies ont peu d'importance. En conséquence, la vente d'une petite bande de parcelle le long de la maison permet de disposer d'une somme d'argent tout à fait intéressante pour aider un enfant à s'installer, pour payer des études, pour améliorer ou adapter son logement. Mais on peut aussi envisager que deux retraités souhaitent vendre leur maison et acheter le bout de parcelle de leur voisin pour se construire une maison accessible et leur permettant de vivre plus longtemps dans leur quartier. On peut aussi envisager tout ce que cette liberté dégagée pourrait offrir comme solutions aux difficultés rencontrées par les familles dont les parents se séparent ...

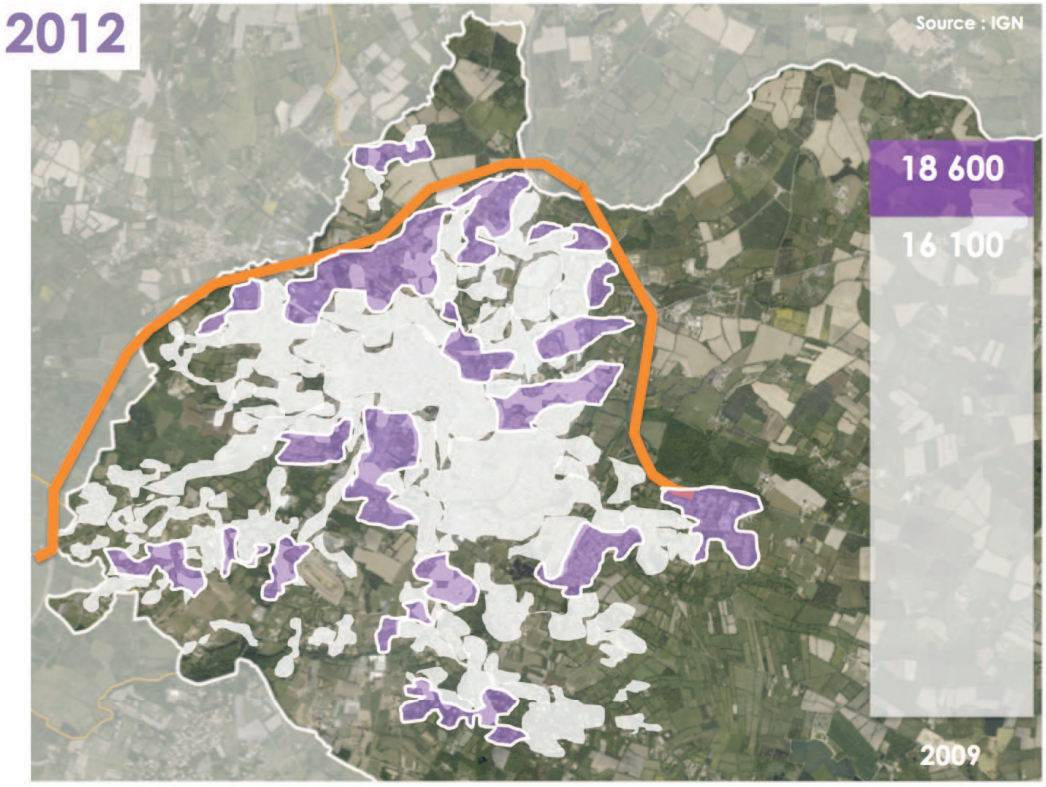
ANNEXE 2 : Observation de 60 ans d'urbanisation par étalement urbain à Challans

1979
Source : IGN
11 800
8 600
1975


1984
Source : IGN
12 800
11 800
1982

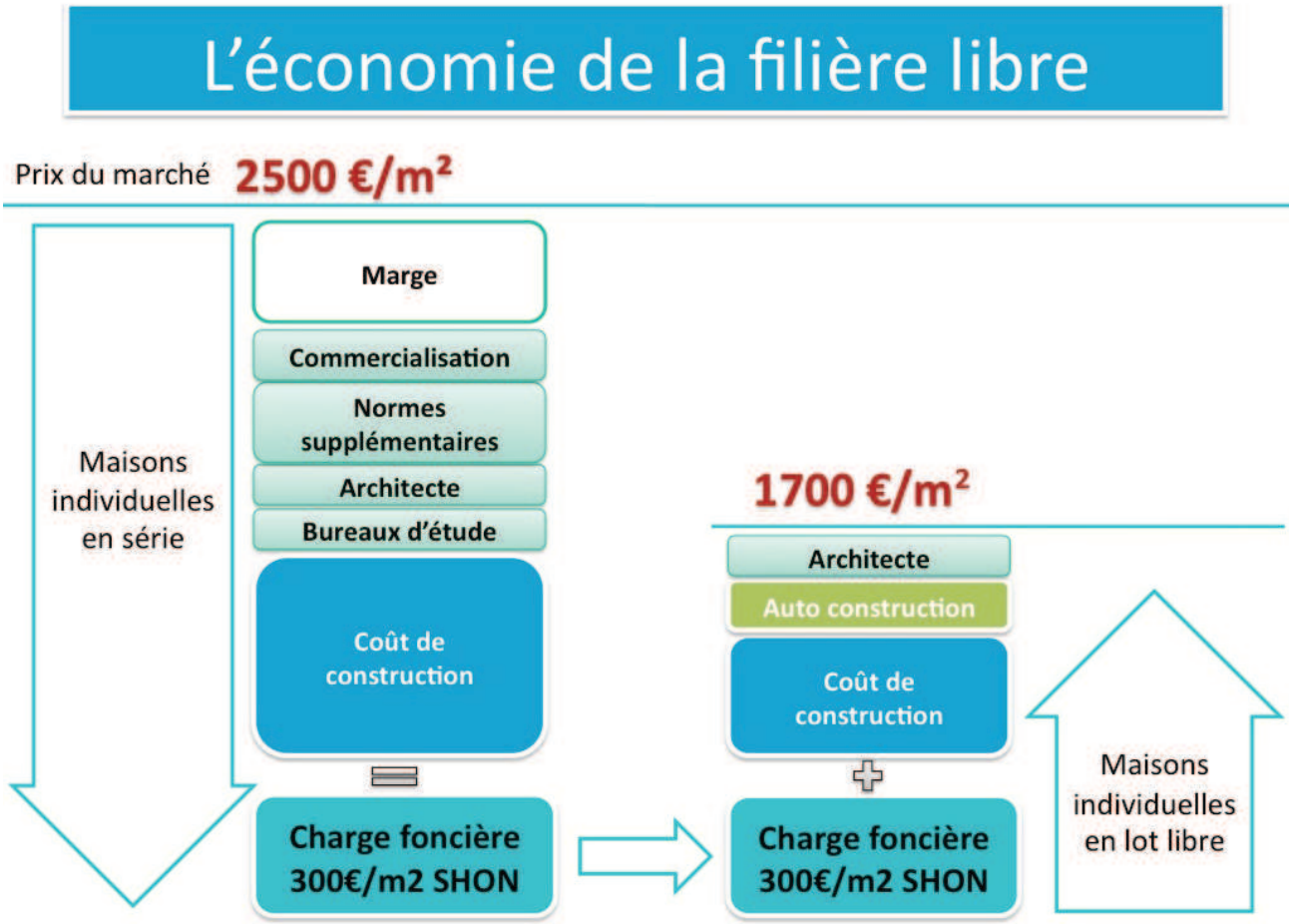

1992
Source : IGN
14 200
12 800
1990


2001
Source : IGN
16 100
14 200
1999


2012
Source : IGN
18 600
16 100
2009

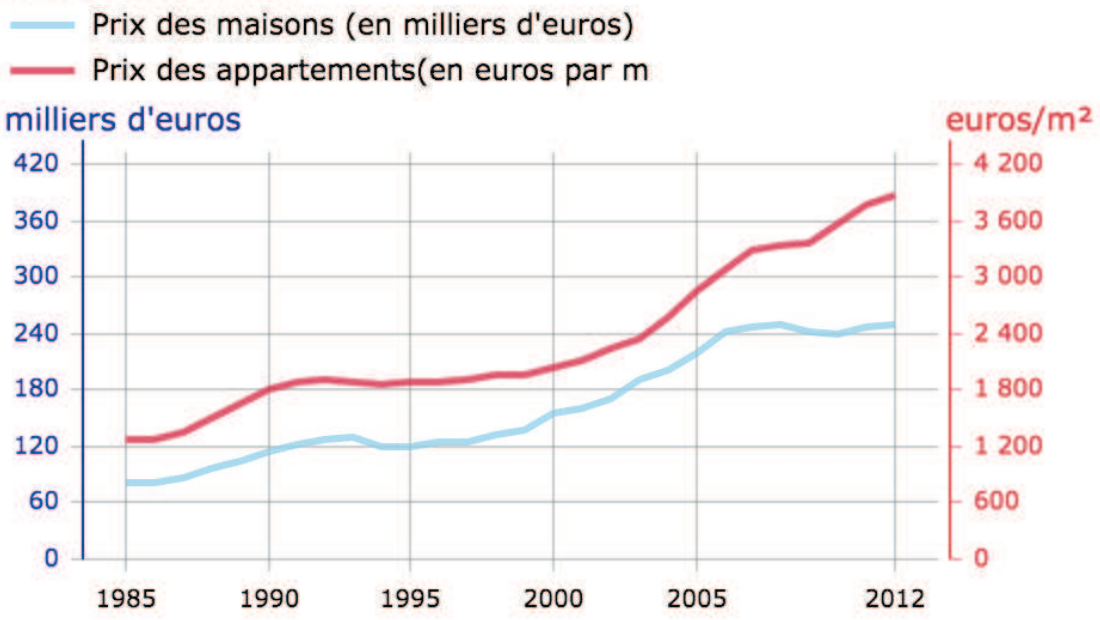
ANNEXE 3 : L'économie de la filière libre : différence entre le « compte à rebours » du promoteur et le bilan du ménage bâtisseur (auto-promotion), dans une situation où la charge foncière est vendue 300 Euros / m^2

L'observation est réalisée sur l'expérimentation d'un programme de vente de lots libre au même prix que les lots destinés à faire bâtir des maisons groupées



ANNEXE 4 : Prix moyen des appartements et maisons neufs et indice du coût de la construction de 1985 à 2012

Prix moyens des appartements et maisons neufs et indice du coût de la construction



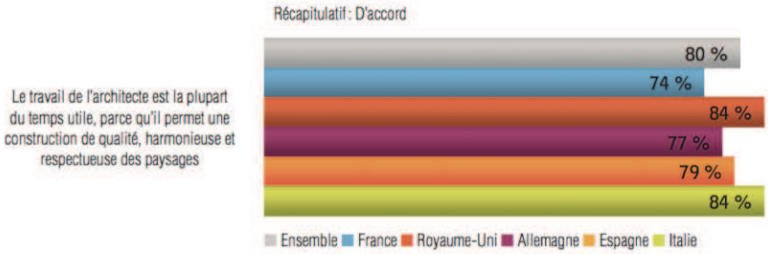
Champ : France métropolitaine.
Sources : Insee ; SOeS.

ANNEXE 5 : Extrait de la synthèse du sondage « l'architecture et le logement vus par les habitants de cinq pays d'Europe », du TNS SORFRES, étude conduite par Damien Phillippot, Cahiers de la profession, n° 41, 2e trimestre 2011, pages 9 et 10

L'utilité du travail de l'architecte

Question : Pour chacune des propositions suivantes, diriez-vous que vous êtes tout à fait, plutôt, plutôt pas ou pas du tout d'accord ?

- **Le travail de l'architecte est la plupart du temps utile parce qu'il permet une construction de qualité, harmonieuse et respectueuse des paysages**
- **Le travail de l'architecte est le plus souvent un passage obligé qui est coûteux et dont on aimerait bien se passer**



Sur la question relative à la qualité, on notera qu'en moyenne, **80 % des personnes interrogées dans les différents pays estiment que le travail de l'architecte est la plupart du temps utile,** parce qu'il permet une construction de qualité, harmonieuse, et respectueuse des paysages. Reconnue a minima par 74 % des Français et au maximum par 84 % des Britanniques et des Italiens, cette utilité fait globalement consensus et conforte la légitimité de l'architecture actuelle.

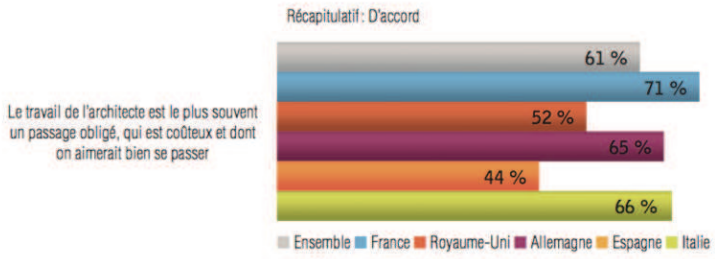
S'agissant en revanche du recours à l'architecte, les résultats sont beaucoup plus tranchés ce qui peut s'expliquer par les grandes différences de réglementation relative à l'intervention de celui-ci existant dans les cinq pays : du monopole complet à l'absence totale de protection de la fonction.

Monopole complet créé par la loi, en Espagne pour tous travaux (y compris la maison individuelle) de la conception à la réception des travaux ;

Monopole restreint à l'établissement du projet architectural en France, ou limité à certains types de bâtiment en Italie (structure acier, béton ou zone sismique) ou encore partagé avec les ingénieurs notamment, en Allemagne et en Italie.

Absence enfin, de protection de la fonction d'architecte au Royaume-Uni, compensée cependant par une culture architecturale développée dans la population.

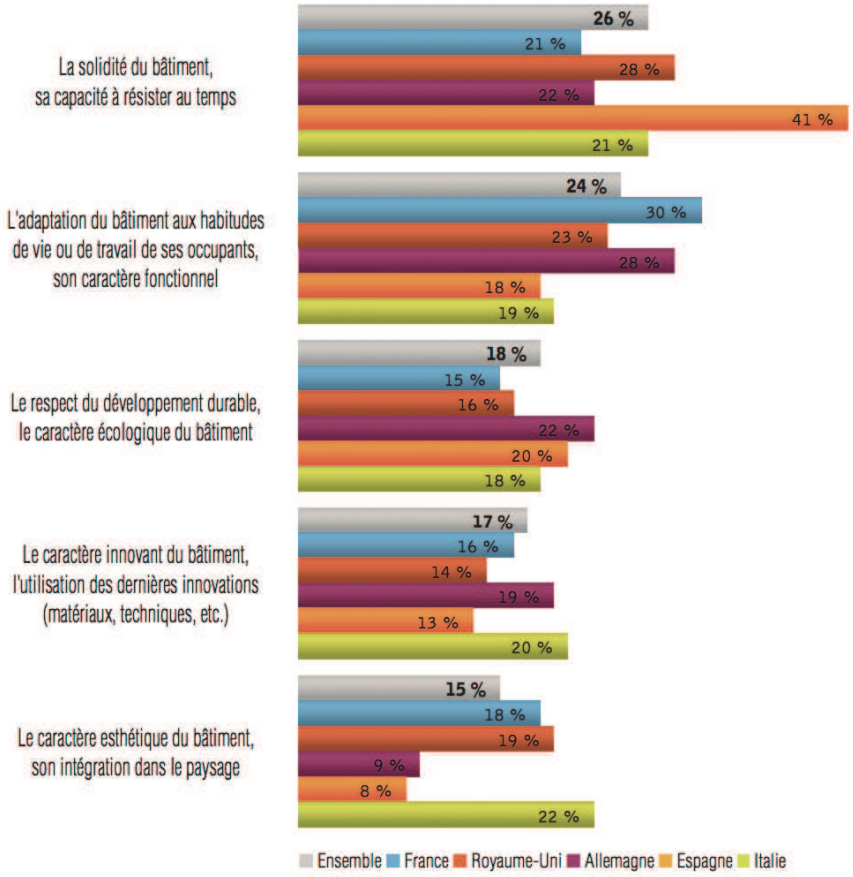
Ces régimes juridiques différents induisent naturellement une approche contrastée de l'architecture et du métier d'architecte.



L'intérêt principal du recours à un architecte

Question : Lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment, quel est selon vous le principal intérêt de faire appel au travail d'un architecte ?

- **La solidité du bâtiment, sa capacité à résister au temps**
- **L'adaptation du bâtiment aux habitudes de vie ou de travail de ses occupants, son caractère fonctionnel**
- **Le respect du développement durable, le caractère écologique du bâtiment**
- **Le caractère innovant du bâtiment, l'utilisation des dernières innovations (matériaux, techniques, etc.)**
- **Le caractère esthétique du bâtiment, son intégration dans le paysage**



ANNEXE 6 : Entretien mené avec un médecin gériatre en novembre 2015

Madame Goumet est Médecin Gériatre, elle effectue des missions à l'hôpital en service Gériatrie, dans les établissements de soins de suites et de réadaptation pour personnes âgées et en EHPAD (établissement hospitalier pour les personnes âgées et dépendantes) et SSR (soin de suite et de réadaptation). A proximité directe des patients et des professionnels de santé, elle est consciente de la précarité de certaines situations de vie des personnes âgées, notamment sur leur lieu de vie.

Elle Connaît la plupart des problématiques.

Elle a accepté de répondre à nos questions qui étaient orientées principalement sur les accidents domestiques et la prise en charge de l'adaptation des logements des patients âgé.s

1/ Depuis combien de temps exercez-vous le métier de gériatre ?

Depuis 2012, avant j'étais biologiste, je suis devenue gériatre en raison d'une volonté de me réorienter dans une spécialité où l'abord de la personne nécessitait une réflexion globale.

J'avais été confrontée avec mes parents aux problèmes de l'Age, de la maladie et de la dépendance. Je me suis aperçue qu'il y avait de nombreux domaines à structurer, des pratiques à faire évoluer pour la prise en charge des seniors. Cette réflexion, outre le fait de son intérêt intellectuel, est indispensable devant les défis démographiques, médicaux, sociologiques, et financiers du vieillissement global de la population. J'ai ainsi opté pour exercer mes compétences dans les établissements dédiés aux personnes âgées.

2/ Dans quels types de structures avez-vous exercé ?

- EHPAD
- SSR
- Service de médecine aigue.

3/ Au sein de votre profession, êtes-vous chargée de la relation avec les services sociaux ?

- Le plus souvent, j'initie pour certains patients que je considère fragiles, l'intervention des services administratifs et sociaux. Bien sûr, je m'en occupe car le devenir du patient âgé ne relève pas que de la prise en charge médicale, il est multifactoriel. J'informe les services sociaux du risque que le patient prend s'il retourne chez lui dans les mêmes conditions, dans les réunions multidisciplinaires. Nous évoquons l'évaluation gériatrique du patient, de ces conditions de vie. Nous avons besoin de son entourage, de sa famille quand il en a, pour obtenir des renseignements précis. Parfois, un professionnel se déplace au domicile pour

évaluer le risque du retour à domicile, pour réaliser une enquête de là où il vit, l'architecture, l'accessibilité et l'aménagement de sa maison. L'assistante sociale a en en charge l'étude du dossier financier, de ses ressources pour mettre en place un plan d'aides adaptées et personnalisées et les participations financières publiques auxquelles ils ont droit…

- Les patients et leur famille. Je reçois la famille, pour le lien médical avec l'obligation de les informer que l'autonomie du patient quelle qu'en soit la cause est déficitaire pour un maintien à domicile en l'état et je les oriente vers l'assistante sociale pour le montage du dossier.

- Les patients et le personnel médical de rééducation. Selon les établissements, l'accès au professionnel de rééducation est possible, et la personne âgée pourra bénéficier de séances avec l'ergothérapeute, le kinésithérapeute, le psychomotricien. Je me contente d'établir la prescription si besoin.

4/ Pour quelles raisons les personnes âgées sont-elles hospitalisées ?

- Problèmes de santé courant

- Accidents domestiques = chutes mécaniques

Un grand nombre de personnes âgées reçues à l'hôpital sont victimes d'un accident à domicile, dans un logement souvent inadapté. C'est lors de leur séjour au sein de l'établissement que se pose la question de leur retour chez eux. Si leur logement constitue un danger potentiel, nous leur proposons une maison de repos pour soit effectuer une rééducation, et une convalescence nécessaire avant le retour au domicile.

Si le retour à domicile est inenvisageable, on évoque avec eux et avec leur famille la possibilité d'un foyer logement ou d'une maison de retraite.

L'annonce est toujours difficile, en général suivie d'un refus de première intention, mais l'assistante sociale s'occupera avec eux de gérer les différentes possibilités et le montage des dossiers. L'assistante sociale permanente et moi-même notons régulièrement qu'un accompagnement effectué en amont pourrait éviter bien des accidents, et permettre quelques économies d'argent public.

On devient responsable du devenir du patient, Quelque-soit la raison médicale de son hospitalisation, le retour à domicile doit être sécurisé.

5/ les patients réintègrent-ils généralement leur logement après leur séjour en structure hospitalière ?

Ils ne reviennent pas forcement chez eux. Ils vont soit en SSR en rééducation où il y a une évaluation gériatrique, soit il y a rééducation, aménagement et retour à la maison, soit la personne n'est pas encore stable,. Même si une personne âgée est dépendante, si elle n'a pas de troubles cognitifs,

personne ne peut l'empêcher de rentrer chez elle. Dns le cas contraire des expertises peuvent être nécessaires.

6/ Comment se déroule le retour à domicile ? y-a-t-il des services spécifiques pour aider les habitants à adapter leur logement ?

Cela dépend de la famille, des fois, il y a tout à changer, des fois, il suffit de mettre le lit au rez-de-chaussée. Cela dépend des situations.

Le principal facteur bloquant est financier, les aides sont débloquées par l'administration avec un temps d'analyse de dossier qui peut durer jusqu'à trois mois.

7/ Comment abordez-vous la question de la perte d'autonomie face au logement des patients ?

Je ne suis pas une gentille, je montre la lucidité du problème. Le mot d'ordre est la LUCIDITE ; d'une part avec les patients qui veulent rester chez eux, d'autre part avec la famille qui a tendance à minimiser la situation. Nous pouvons à ce moment là leur poser des questions extrêmes « si votre parent met le feu à la maison, que se passe-t-il ? »

- Lucidité sur la perte d'autonomie avec des évaluations complètes et détaillées ;
- Lucidité vis à vis des moyens financiers (les aides ne couvrent pas tout, loin de là) ;
- Lucidité sur le prix des maisons de retraites ;
- Lucidité sur le remboursement de L'état sur la succession ;

Les solutions résident parfois sur des montages complexes, souvent sous-tendus par les revenus de l'intéressé.

En résumé :

L'aide sociale intervient en fonction du GIR, indice de dépendance d'une personne âgée, et de ses revenus.

Elle est insuffisante pour assurer le financement du plan d'aide, aussi interviennent en complément, la famille qui doit participer à la charge financière sociale de ses ascendants de par la loi.

Le patrimoine du patient sert aussi de garant à l'engagement financier de l'aide, ainsi une maison de retraite peut se payer sur le patrimoine immobilier.

8/ Pensez-vous que cette perte d'autonomie, due à la vieillesse, pourrait être « ralentie » avec un logement adapté ?

On ne ralenti pas la perte d'autonomie mais l'institutionnalisation.

On ralenti la perte d'autonomie au moins en limitant les chutes mécaniques, donc globalement oui.

9 / Pensez- vous que les logements devraient être adaptés plus tôt ?

Bien sûr, mais tout a un cout et les personnes âgées sont souvent réticentes à investir dans des aménagements couteux, les retraites souvent ne le permettent pas.

Quel est le moment idéal selon vous ? Lorsque l'on commence à avoir des douleurs articulaires avec une fonctionnalité diminuée.

10/ Les patients connaissent-ils les aides de l'ANAH, les aides de la CAF, la CNAV, conseil régional allouées pour adapter leur habitat ?

Mes patients, pas du tout. Les assistantes sociales vont voir le logement, étudient les dossiers et parlent des différentes règles. Les dossiers prennent du temps.

11/ En saisissent-ils l'opportunité ? Le plus souvent oui. Le facteur financier est toujours le facteur bloquant.

Si oui, sont–ils satisfait d'avoir entrepris les démarches ? Le plus souvent oui.

Si non, pourquoi ? Je ne suis pas les dossiers de réclamation,

L'assistante sociale peut prendre en charge (sans en être obligée) l'organisation des travaux. Elle fait appel au CLIC (Les centres locaux d'information et de coordination), qui sur leur secteur géographique sont habilités à la prise en charge de certains résidents âgés et vont donc s'occuper du suivi du dossier d'aménagement du logement.

12/ Les familles des patients sont-elles présentes pour les aider dans les démarches administratives et les travaux ?

Cela dépend. Certaines personnes âgées sont totalement seules car soit elles n'ont pas de famille, soit les enfants sont géographiquement trop éloignes.

Lorsque la famille est proche géographiquement, les dossiers sont plus faciles à finaliser.

13/ Dans la démarche BIMBY, un scénario que nous essayons de diffuser est la construction d'une nouvelle maison dans le jardin, qu'en pensez-vous ?

La rupture est violente ; lorsqu'elle est mise en institution la personne âgée quitte tous ses repères, c'est très dur.

Ce scénario, quand il est réalisable, permet à la personne âgée de rester dans un environnement connu, avec le maintien des repères affectifs, temporo-spatiaux.

La personne garde ses voisins, les aides mises en place sont un lien social personnalisé.

Son aide-ménagère, ses infermières, éventuellement le porteur des repas, le facteur, et parfois la famille est plus présente que si la personne vit en institution.

Cette rupture est beaucoup moins violente lorsque la perte d'autonomie arrive. Car même si les personnes âgées perdent en autonomie ils sont obligés de rentrer chez eux, et donc d'adapter leurs lieux de vie. Donc l'anticipation est forcément un gain de temps et de bien-être.

13/ Quelles sont les prérogatives ?

Les salons expositions pour seniors sont présents dans de nombreuses villes.

La sécurité est une des priorités, et l'aménagement du domicile en ce sens doit être pensé.

La domotique est très avancée dans ce domaine.

La surface du logement doit être limitée, pour créer un espace de vie avec une circulation fluide dans les pièces, pour les appareils d'aide au déplacement : fauteuil roulant, déambulateur, appareil de levage…

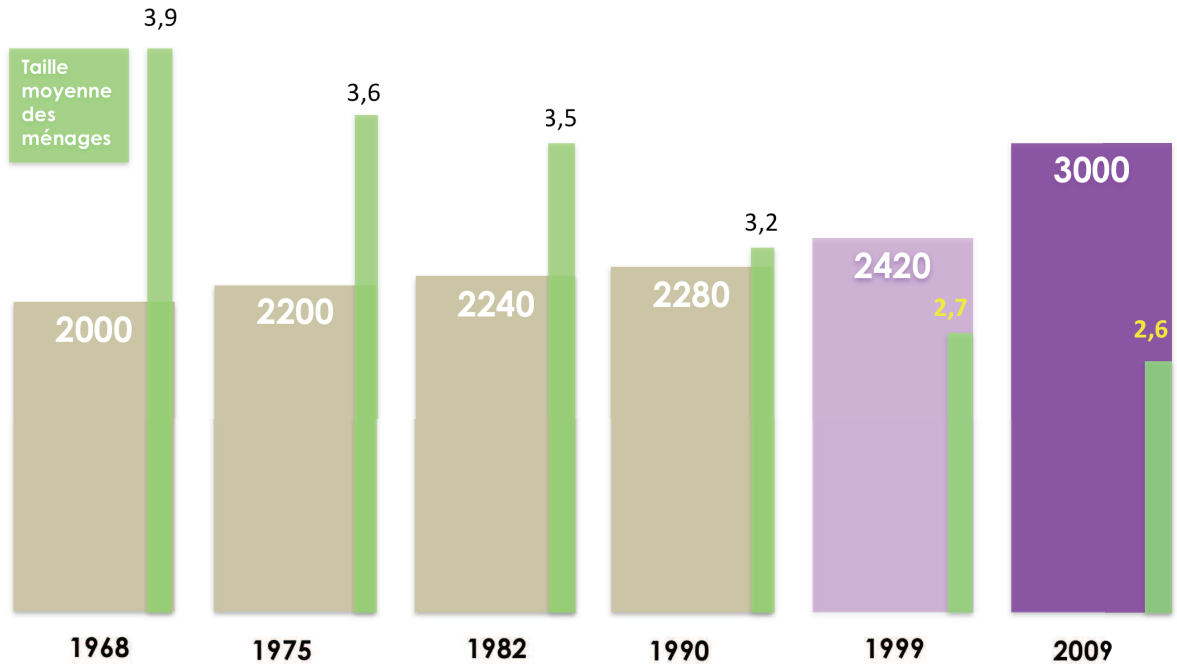
Une surface de 80m2 de plain-pied, en respectant les PMR est préconisée pour un couple.

L'entretien d'une surface supérieure, représente une charge physique et un cout inutile.

ANNEXE 7 : Synthèse de la phase 1 d'analyse des tissus bâtis sur la commune de Treize-Septiers menée en 2014

Une baisse structurelle de la taille des ménages

(sources INSEE 2009)



Une baisse structurelle de la taille des ménages

(sources INSEE 2009)

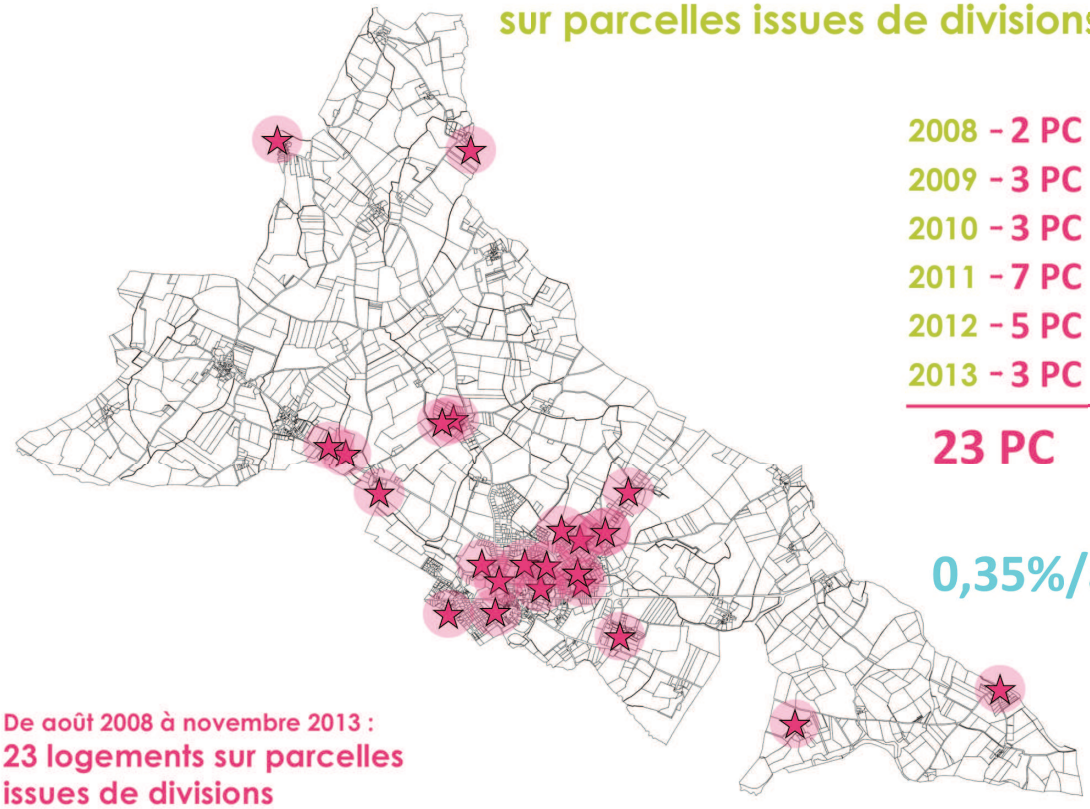
Répartition des ménages par taille sur le territoire de Treize Septiers

Source : INSEE

Source : INSEE

Bilan des 23 derniers Permis de Construire

sur parcelles issues de divisions

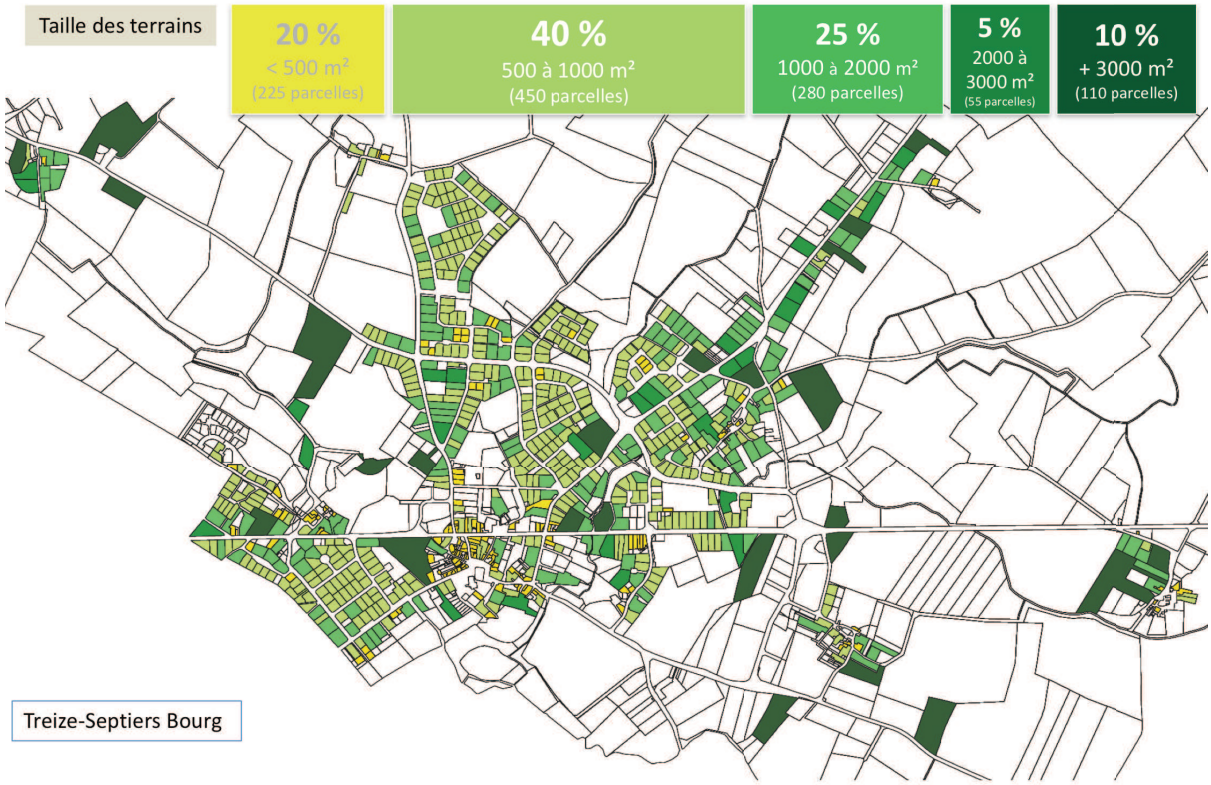


2008 - 2 PC
2009 - 3 PC
2010 - 3 PC
2011 - 7 PC
2012 - 5 PC
2013 - 3 PC

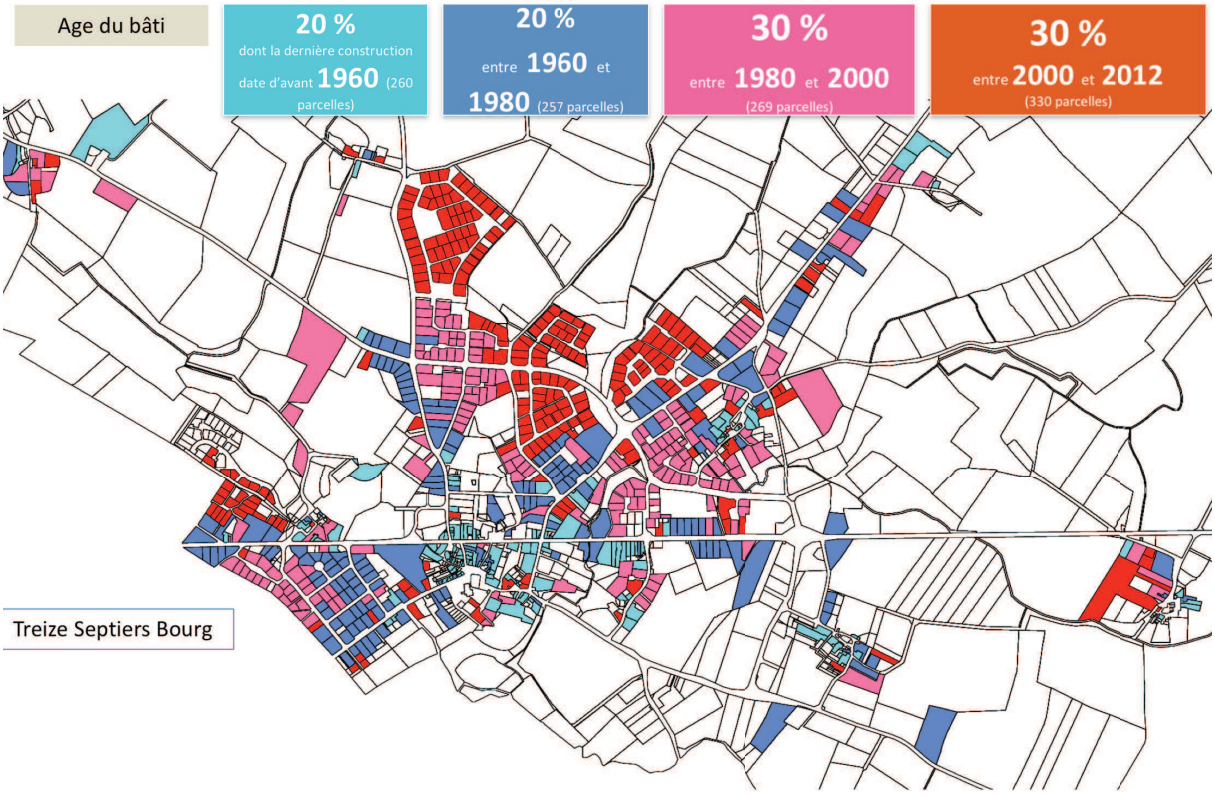
23 PC

0,35%/an

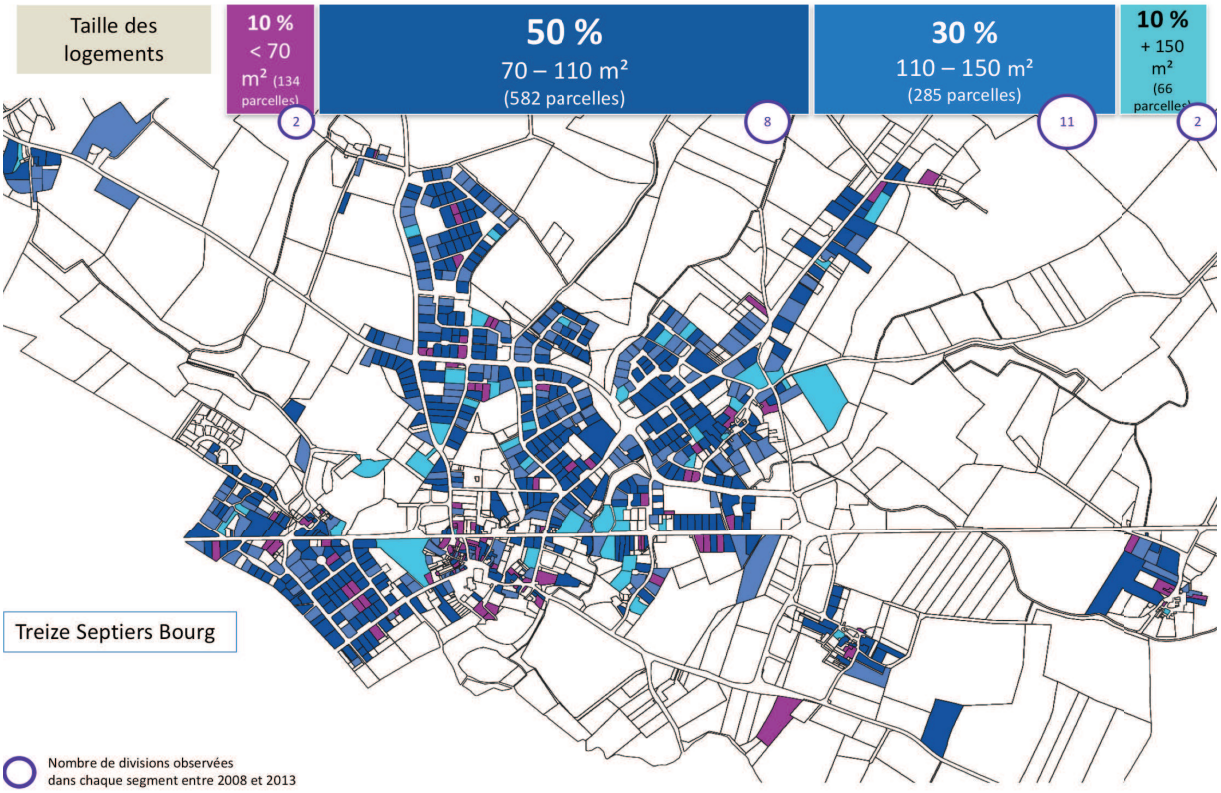
De août 2008 à novembre 2013 :
23 logements sur parcelles issues de divisions



1 120 parcelles de maisons individuelles à Treize-Septiers (sources MAJIC 3)

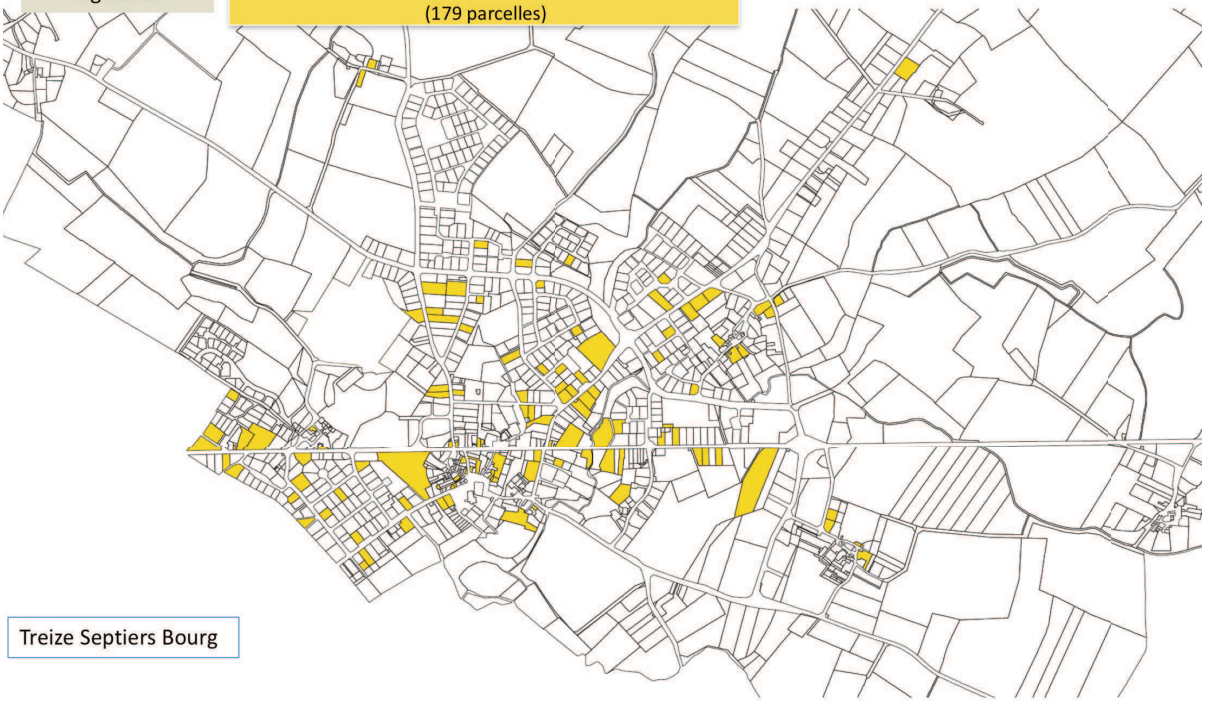


1120 parcelles de maisons individuelles sur Treize Septiers (sources MAJIC 3)



Personnes âgées et adaptation du logement

20 % Maisons habitées par des propriétaire occupants de + de **+ 70 ans** (179 parcelles)



Treize Septiers Bourg

150 parcelles
15 %
Tissu de bourg

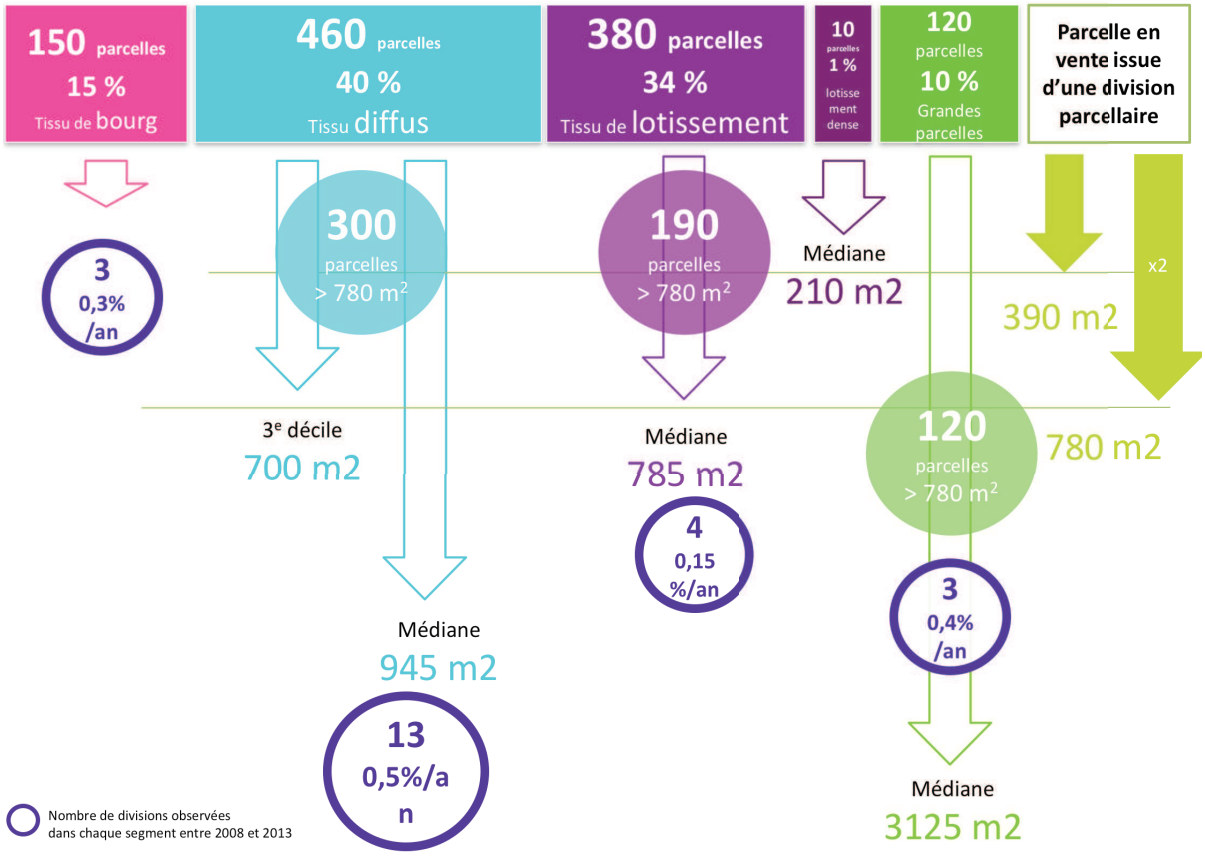
460 parcelles
40 %
Tissu diffus

380 parcelles
34 %
Tissu de lotissement

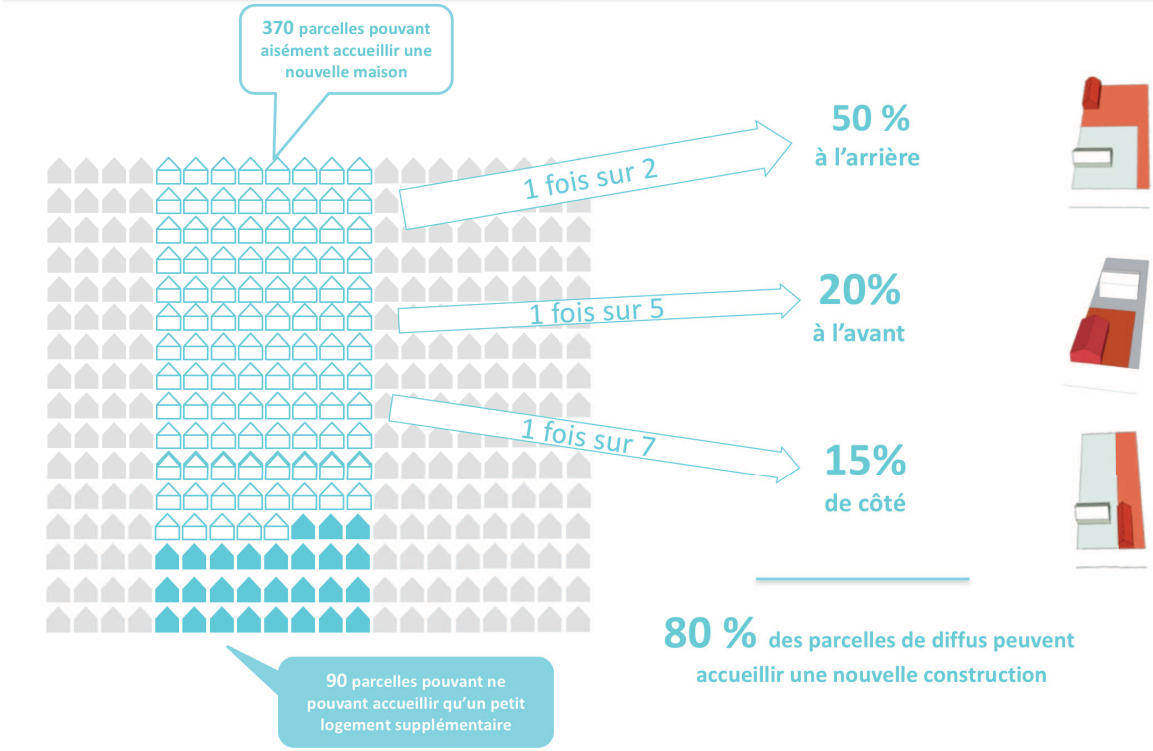
10 parcelles
1 %
lotissement dense

120 parcelles
10 %
Grandes parcelles

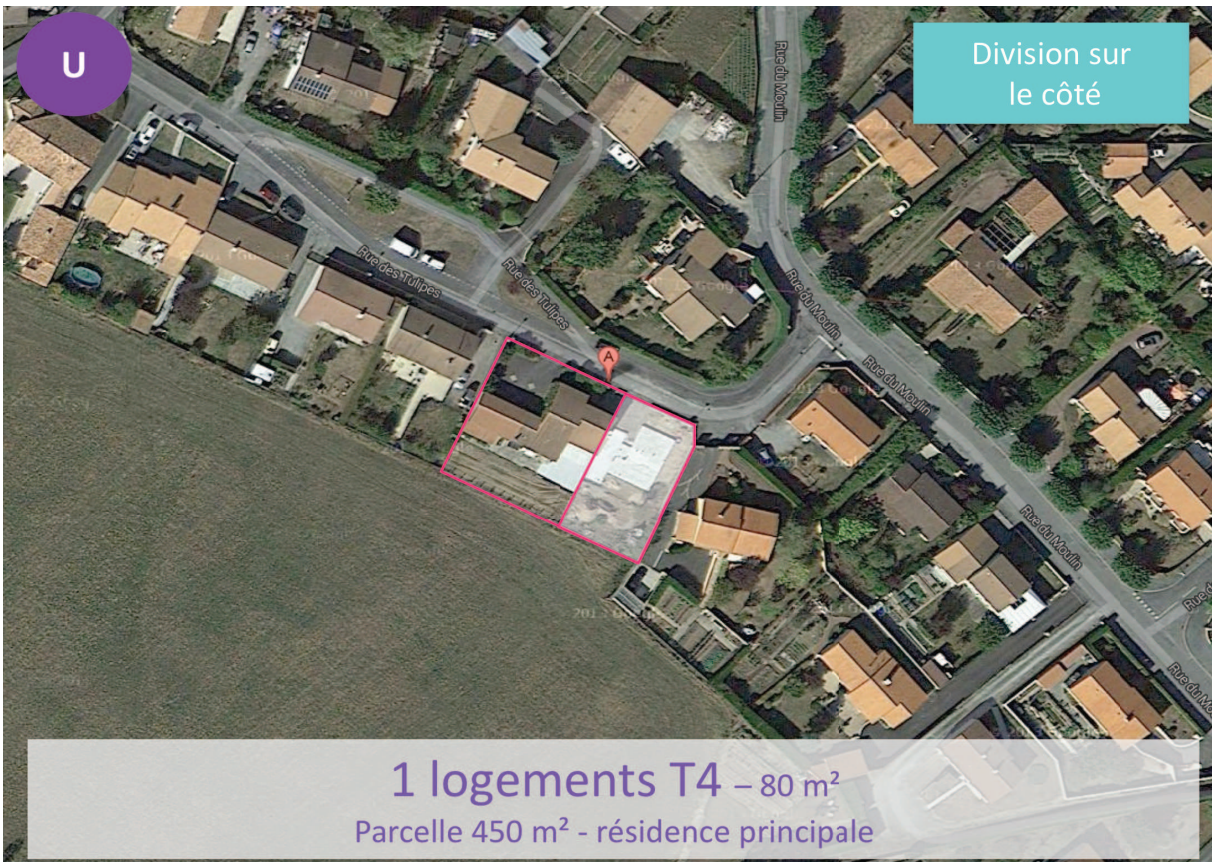
Treize-Septiers Bourg

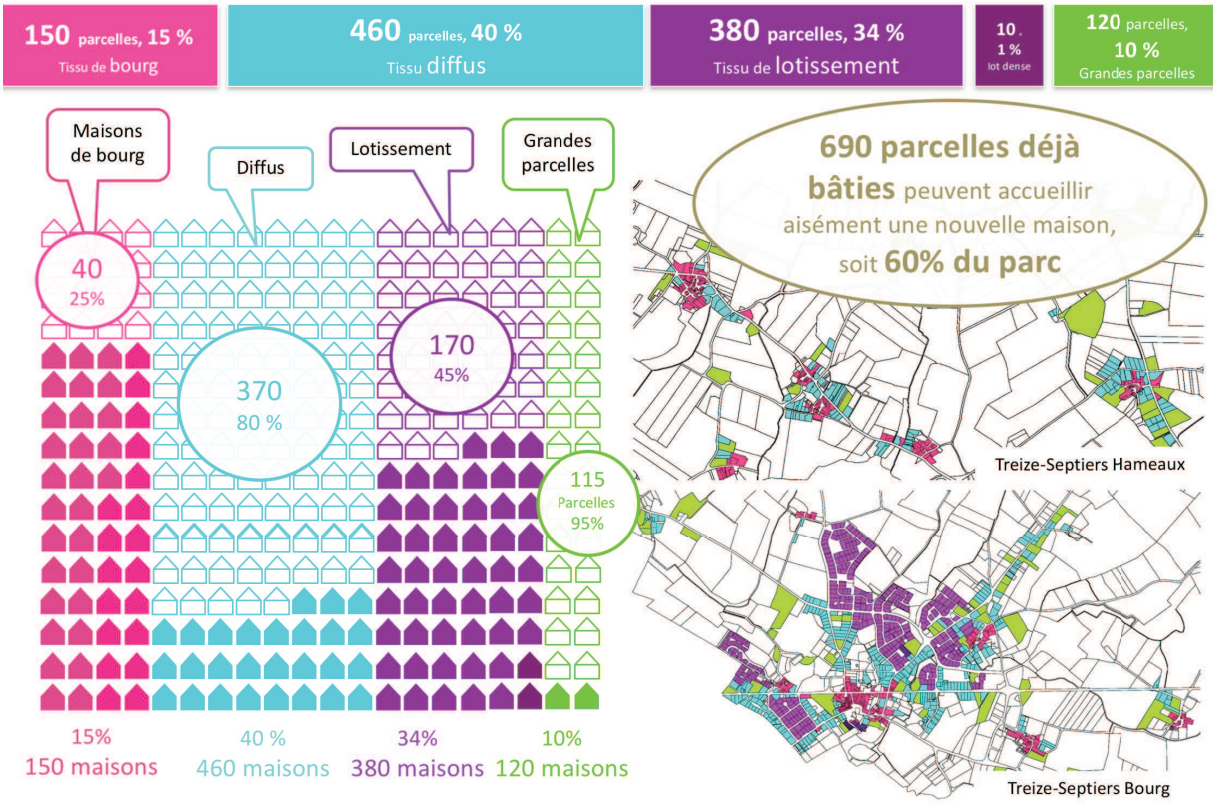


460 parcelles, 40 % Tissu diffus

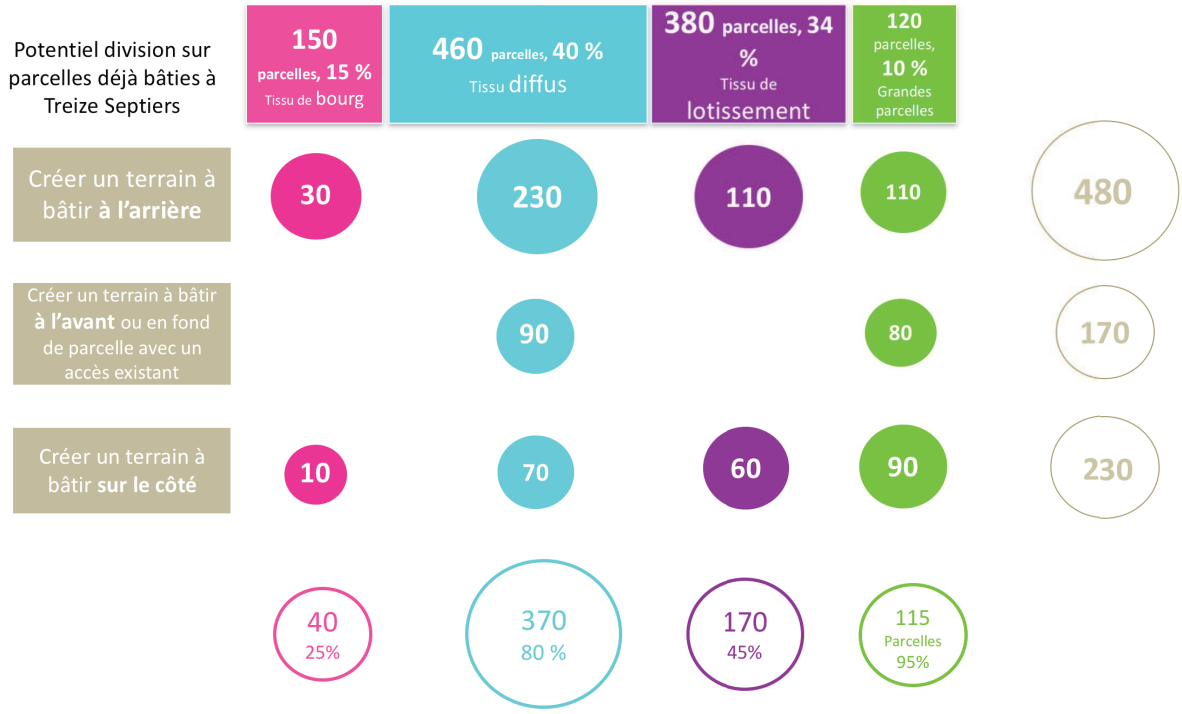


80 % des parcelles de diffus peuvent accueillir une nouvelle construction


U
Division sur le côté
Rue des Tulipes
Rue du Moulin
1 logements T4 – 80 m²
Parcelle 450 m² - résidence principale


150 parcelles, 15 % Tissu de bourg
460 parcelles, 40 % Tissu diffus
380 parcelles, 34 % Tissu de lotissement
10 , 1 % lot dense
120 parcelles, 10 % Grandes parcelles
Maisons de bourg
Diffus
Lotissement
Grandes parcelles
40 25%
370 80 %
170 45%
115 Parcelles 95%
15% 150 maisons
40 % 460 maisons
34% 380 maisons
10% 120 maisons
690 parcelles déjà bâties peuvent accueillir aisément une nouvelle maison, soit 60% du parc
Treize-Septiers Hameaux
Treize-Septiers Bourg

97 % maisons individuelles (1 120 maisons)



Il est possible, sur toutes les parcelles, d'intervenir sur le bâti pour créer un logement supplémentaire

Une maison sur parcelle étroite avec cour sur rue

Une maison sur parcelle étroite avec cour sur rue

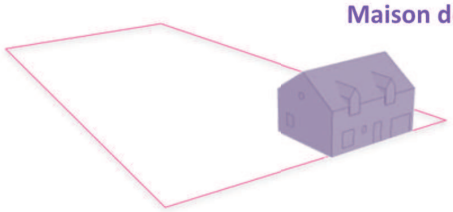
Transformation de l'offre par le processus Bimby

136 000 €
99 m² / 720 m² de terrain

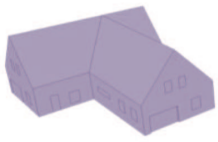
115 000 €
99 m² / 320 m² de terrain

130 000 €

30 000€
400 m² de terrain
+ 100 000 €
Maison de 70 m2



L'offre de maisons individuelles à Treize Septiers à un instant t

Seloger.com Leboncoin.fr offre au 20/01/2014	Jusqu'à 130 000€	Entre 130 et 160 000 €	Entre 160 et 250 000€	Plus de 250 000€
Maison jusqu'à **80m²**	1	0	0	0
Maison de **80m² à 110m²**	0	7 (Dont 3 projets en lotissement)	2 (Dont 1 projet en lotissement)	0
Maison de **110 m² à 140 m²**	1 * grange à rénover	0	1	0
 Maison de plus de **140 m²**	0	1	4	5

L'offre de maisons individuelles à Treize Septiers à un instant t

Seloger.com Leboncoin.fr offre au 20/01/2014	Jusqu'à 130 000€	Entre 130 et 160 000 €	Entre 160 et 250 000€	Plus de 250 000€
Maison jusqu'à **80m²**	1	0	0	0
Maison de **80m² à 110m²**	0	7 (Dont 3 projets en lotissement)	2 (Dont 1 projet en lotissement)	0
Maison de **110 m² à 140 m²**	1 * grange à rénover			0
Maison de plus de **140 m²**	0	1	4	5

ANNEXE 8 : Synthèse de l'analyse des tissus bâtis et du potentiel de densification effectué sur les 25 territoires d'étude

	TERRITOIRE	année de la mission	objectif de la mission	politique publique	département	commune pôle	distance de la commune pôle (km)	influence	pression foncière	nb. d'habitants 2013	nb. d'habitants 2007	nb. d'hab en 1999	croissance démographique 1999-2007 (%)	croissance démographique 2007-20013 (%)	nb. de ménages	nb. de maison individuelles	nb. de logements collectif	nb. de logements	% de maisons
1	ANNEMASSE	2013	PLU	évolution mesurée des tissus pavillonnaires	HAUTE SAVOIE	ANNEMASSE	0	grand pole	forte	34261	29540	27238	1,8	2,7	16134	1126	16190	17610	6%
2	AUTUN	2015	animation	impulsion / animation du PLU	SAONE ET LOIRE	LE CREUSOT	25	pole moyen	faible	13863	15069	16425	-1,1	-1,3	6954	3185	4104	8320	40%
3	BOULOC	2015	PLU	maitrise de la forme urbaine	MIDI PYRENNEES	MONTAUBAN / TOULOUSE	40	couronne grand pole	forte	4323	3836	2930	3,4	2,1	1560	1630	180	1810	90%
4	BOURAY SUR JUINE	2013	PLU	diversification des types de logements	ESSONNE	PARIS	40	grand pole	forte	2000	1926	1870	0,5	0,6	750	740	75	816	88%
5	BRIE	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	20	couronne grand pole	modérée	830	774	699	1,3	1,2	295	306	4	310	98%
6	CADAUJAC	2013	PLU	maitrise de la forme urbaine	GIRONDE	BORDEAUX	13	couronne grand pole	forte	5759	4716	4404	2,2	3,7	1800	1752	142	1894	94%
7	CHALANS	2014	PLU	concertation + élaboration du	VENDEE	LA ROCHE SUR YON	42	grand pole	modérée	19501	18035	16136	1,5	1,4	8500	7600	1600	9200	80%
8	COEX	2014	animation+modificaton du PLU	impulsion / animation	VENDEE	LA ROCHE SUR YON	30	couronne grand pole	modérée	3127	2944	2419	2,1	1,0	1230	1450	80	1530	94%
9	LA CHAPELLE LAUNAY	2016	PLU	concertation	LOIRE ATLANTIQUE	NANTES	40	couronne grand pole	forte	2810	2688	2256	1,8	0,8	1060	1073,5	56,5	1130	95%
10	LAGUERCHE DE BRETAGNE	2013	PLU	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	22	couronne grand pole	modérée	4270	4163	4095	0,3	0,4	1930	1630	530	2160	70%
11	LANVALLAY	2014	animation+modificaton du PLU	potentiel de renouvellement urbain	COTES D'ARMOR	DINAN/RENNES	5	communes pultipolarisée des	modérée	3903	3409	3069	1,9	2,4	1700	1715	235	1950	88%
12	PERIGNY	2013	animation + modificaton du PLU	concertation + diversification	CHARENTE MARITIME	LA ROCHELLE	5	grand pole	forte	7811	6709	6000	2,2	2,7	3000	2600	460	3060	85%
13	PERIGUEUX	2015	PLU	impulsion / animation + élaboration du	DORDOGNE	PERIGUEUX	0	grand pole	modérée	30036	29416	30152	0,0	0,4	16500	5760	13740	19500	30%
14	PRINCE	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	20	communes pultipolarisée des	faible	371	355	333	0,8	0,8	166	203	0	203	100%
15	TAILLIS	2013	animation	impulsion / animation	ILLE-ET-VILAINE	VITRE	9	pultipolarisée des	faible	1019	931	770	2,3	1,6	370	380	5	385	99%
16	TREZE-SEPTIERS	2014	animation+modificaton du PLU	impulsion / animation + élaboration du	VENDEE	NANTES	46	couronne grand pole	modérée	3053	2695	2373	2,0	2,2	1120	1120	35	1155	97%
17	VALLANGOUJARD	2014	PLU	maitrise de la forme urbaine + élaboration	VAL D'OISE	CERGY	50	grand pole	forte	643	653	634	0,1	-0,3	240	243	7	250	95%
18	VAYRES	2013	PLU	concertation + élaboration du	GIRONDE	BORDEAUX	32	couronne grand pole	forte	3595	3215	2625	2,6	2,0	1300	1300	1440	1440	90%
19	VIGOULET AUZIL	2014	PLU	impulsion / animation + élaboration du	MIDI PYRENNEES	TOULOUSE	10	grands pôles	forte	921	962	990	-0,5	-0,7	366	360	15	380	96%
20	CC DOUE LA FONTAINE	2015	animation+finalisation? LUI	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	SAUMUR	NR	couronne grand pole	NR	12600	NR	NR	NR	NR	5350	5361	738	6020	88%
21	CC GRAND ANGOULEME	2016	PLUi	concertation / animation / conseil	CHARENTE	ANGOULEME	NR	grand pole	NR	106000	NR	NR	NR	NR	53075	35470	24830	60300	59%
22	CC MOINE ET SEVRES	2014	PLUi	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	CHOLET/NANTES	NR	couronne grand pole	NR	23676	NR	NR	NR	NR	9050	9100	500	9600	95%
23	CC MONTREVAULT	2015	PLUi	concertation / animation / conseil	MAINE ET LOIRE	NANTES	NR	couronne grand pole	NR	15871	NR	NR	NR	NR	6300	6500	300	6800	95%
24	CC SAINT FLORENT LE VIEL	2013	PLUi	concertation / animation / conseil /	MAINE ET LOIRE	ANGER	NR	couronne grand pole	NR	17600	NR	NR	NR	NR	7050	6052	252	6300	92%
25	CCMUR-ES-ALLIER	2013	étude habitat	innovation dans la production de logement	PUY DE DOME	CLERMONT FERRAND	NR	couronne grand pole	NR	6915	NR	NR	NR	NR	2753	2816	171	2991	94%

	TERRITOIRE	nb. de ménage de 1 personne	% de ménages 2 personnes	nb. de ménages de 2 personnes	% de ménages 3 personnes et +	nb. de 3 personnes et plus	% T1/T2	%T3	%T4	%T5 et +	< 70 M2	%	70-110 M2	%	110-150 M2	%	>150 M2	%	nb dp / an	nombre de lots créés	flux actuel BIMBY	< 600m2	%	600-1000 m2	%	1000-2000 m2	%	> 2000 M2	%
3	BOULOC	312	35%	546	45%	702	5%	10%	35%	50%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	55	57	0,7%	160	10%	210	15%	370	25%	810	50%
4	BOURAY SUR JUINE	165	35%	263	42%	315	10%	17%	21%	52%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
5	BRIE	NR	NR	NR	NR	NR	9%	12%	19%	60%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
6	CADAUJAC	450	35%	630	40%	720	6%	15%	33%	47%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
7	CHALLANS	2975	35%	2975	30%	2550	10%	20%	30%	37%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	0,3%	2170	30%	2950	40%	1560	20%	970	10%
8	COEX	344	33%	406	33%	406	5%	17%	32%	46%	280	20%	705	50%	290	20%	60	10%	4,4	NR	0,3%	330	25%	520	40%	28000%	20%	180	15%
9	LA CHAPELLE LAUNAY	180	40%	424	42%	445	4%	12%	28%	56%	140	13%	500	47%	350	33%	70	7%	8,4	8,4	1,0%	150	14%	265	25%	420	40%	225	21%
10	LAGUERCHE DE BRETAGNE	695	38%	733	25%	483	12%	20%	21%	47%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
11	LANVALLAY	510	40%	680	30%	510	5%	15%	25%	55%	170	10%	735	45%	465	30%	180	10%	NR	NR	NR	725	42%	460	28%	320	20%	130	10%
12	PERIGNY	1050	33%	990	35%	1050	9%	13%	32%	45%	182	7%	520	20%	858	33%	1040	40%	NR	NR	NR	1430	55%	650	25%	23400%	9%	NR	NR
13	PERIGUEUX	9075	30%	4950	15%	2475	30%	25%	25%	20%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	500	10%	NR	NR	400	8%
14	PRINCE	NR	NR	NR	NR	NR	9%	23%	28%	40%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
15	TAILLIS	NR	NR	NR	NR	NR	4%	17%	21%	58%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
16	TREIZE-SEPTIERS	280	32%	358	45%	504	1%	13%	25%	62%	134	10%	582	50%	285	30%	66	10%	4	4	0,4%	225	20%	450	40%	28000%	25%	165	15%
17	VALLANGOUJARD	46	32%	77	50%	120	7%	8%	20%	65%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
18	VAYRES	319	32%	416	43%	559	6%	13%	30%	52%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
19	VIGOULET AUZIL	55	53%	194	30%	110	3%	7%	11%	80%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
20	CC DOUE LA FONTAINE	1659	35%	1873	33%	1766	8%	15%	27%	49%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
21	CC GRAND ANGOULEME	21230	35%	18576	25%	13269	16%	21%	30%	33%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	16800	50%	7700	20%	6400	20%	2300	10%
22	CC MOINE ET SEVRES	2263	35%	3168	40%	3620	5%	15%	25%	60%	1200	13%	5000	56%	2100	24%	800	9%	NR	NR	NR	2900	33%	2800	31%	1100	12%	1500	15%
23	CC MONTREVAULT	1575	35%	2205	40%	2520	5%	10%	25%	60%	950	15%	3500	60%	1300	20%	340	5%	NR	NR	NR	1950	30%	1950	30%	1300	20%	1300	20%
24	CC SAINT FLORENT LE VIEL	1974	34%	2397	38%	2679	7%	14%	25%	55%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	NR	NR	NR	2900	50%	2800	48%	NR	NR	NR	NR
25	CCMUR-ES-ALLIER	688	35%	964	40%	1101	4%	13%	31%	52%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR

	TERRITOIRE	TOT bourg	%	nb de division/an	mediane Bourg	TOT DIFFUS	%	nn de division /an	médiane diffus	TOT LOTISSEMENT	%	nb de division par an	médiane lot	AUTRE : GRANDES PARCELLES / HAMEAUX	%	MEDIANE GDES PARCELLES	flux actuel	nb de parcelles divisibles	%
1	ANNEMASSE	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2	AUTUN	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
3	BOULOC	110	5%	2	170	1200	80%	41	2225	240	15%	1	800	NR	NR	NR	NR	980	65%
4	BOURAY SUR JUINE	180	25%	NR	NR	245	85%	NR	NR	270	35%	NR	NR	50	6%	NR	NR	460	62%
5	BRIE	5	2%	NR	NR	13	4%	NR	NR	76	25%	NR	NR	41	13%	NR	NR	76	54%
6	CADAUJAC	190	10%	NR	NR	670	40%	NR	NR	840	48%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	840	48%
7	CHALLANS	1140	15%	1	290	3190	42%	17	1060	3240	43%	0,5	570	NR	NR	NR	NR	3800	50%
8	COEX	375	25%	1	440	495	35%	2	975	385	25%	0,6	465	190	15%	3400	0,01	900	62%
9	LA CHAPELLE LAUNAY	195	18%	NR	NR	715	67%	NR	1340	150	14%	NR	690	NR	NR	NR	NR	756	70%
10	LAGUERCHE DE BRETAGNE	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	735	35%
11	LANVALLAY	420	25%	NR	380	455	30%	NR	1145	755	45%	NR	470	7	0%	7300	NR	820	55%
12	PERIGNY	330	13%	NR	482	380	16%		800	1720	0,71	NR	NR	NR	NR	NR	NR	1683,9	65%
13	PERIGUEUX	4600	82%	NR	180	900	15%	NR	598	200	3%	NR	705	NR	NR	NR	NR	3500	60%
14	PRINCE	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	80	80%
15	TAILLIS	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	220	80%
16	TREIZE-SEPTIERS	150	15%	0,5	NR	460	40%	2	945	390	35%	0,6	NR	120	10%	3125	0,005	690	62%
17	VALLANGOUJARD	92	38%	NR	NR	86	35%	2	945	27	11%	NR	NR	38	16%	NR	NR	188	77%
18	VAYRES	445	35%	NR	NR	380	30%	2	945	290	20%	NR	NR	175	15%	NR	NR	905	70%
19	VIGOULET AUZIL	30	10%	NR	NR	150	40%	2	945	180	50%	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
20	CC DOUE LA FONTAINE	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR		
21	CC GRAND ANGOULEME	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	15230	43%
22	CC MOINE ET SEVRES	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR		
23	CC MONTREVAULT	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	2295	48%
24	CC SAINT FLORENT LE VIEL	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR		
25	CCMUR-ES-ALLIER	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR		

ANNEXE 9 : Présentation des différents types de tissus observés sur les terrains d'étude

- **Un tissu urbain dense :** des maisons mitoyennes ou rapprochées avec un accès et un foncier propre, qui forment un front bâti continu. Ce ne sont pas les maisons les plus propices à une démarche BIMBY mais des opérations de division en vue d'une construction restent envisageables.

- **Un tissu urbain de type faubourg :** des maisons mitoyennes ou rapprochées, présentant une certaine continuité bâtie, dans le prolongement du cœur de bourg.

- **Un tissu diffus « divers » :** des constructions le long d'une voirie préexistante. Il a suffit aux propriétaires de se raccorder aux réseaux puis de faire bâtir. Dans ce cas, le maître d'ouvrage est l'habitant lui-même.

- **Un tissu diffus « arrière » :** ces constructions sont les premiers exemples de divisions parcellaires spontanées, avec l'implantation d'une nouvelle maison à l'arrière de la maison préexistante.

- **Un tissu diffus de grandes parcelles :** des maisons bâties sur des terrains de très grande taille, le long d'une voirie préexistante, à l'écart dans les hameaux ou accolées à des exploitations agricoles anciennes ou en activité.

- **Un tissu de lotissement :** des constructions très homogènes sur le plan architectural, avec des lots parfois réalisés par le même constructeur. Les terrains sont moins profonds et plus carrés, ce qui rend l'ajout d'une seconde maison souvent plus difficile.

- **Un tissu de lotissement dense :** des lotissements où les maisons sont mitoyennes et disposent de plus petits jardins que dans les lotissements « classiques ».

ANNEXE 10 : Questionnaires utilisé en fin d'entretien individuel BIMBY

Nom du propriétaire

Adresse de la parcelle

Code postal

Commune

Longitude

Latitude

Numéro de l'entretien

Taille de l'unité foncière

Type d'occupation des constructions d'origine

Surface des constructions d'origine

Motif de l'entretien

- Entretien pour projet
- Entretien pour s'exprimer

Type de bénéficiaire

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Propriétaire bien vacant
- Copropriétaire
- Locataire
- Futur acquéreur
- Entretien réalisé par un tiers
- Autre (indivis, usufruitier, nu-propriétaire etc.)

Ancienneté de la propriété

Attitude initiale

- Constructif
- Intéressé
- Curieux
- Sceptique

- Opposé

Informé par :

- La presse
- Courrier/flyer
- Bouche à oreille
- Mairie / élus
- Phoning

Statut de l'unité foncière :

- Bâtie
- Dent creuse
- Hors tissu bâti

Environnement

- Bourg aggloméré
- Pavillonnaire diffus
- Lotissement pavillonnaire
- Hameau écarts

Type de projet

- Extension du logement existant
- Extension du logement existant pouvant devenir un logement autonome
- Travaux d'amélioration du logement existant sans changement de destination
- Réhabilitation du logement existant créatrice de logement
- Création de logement neuf sans division parcellaire
- Création de logement neuf avec déclaration préalable de division
- Création de logement neuf avec permis d'aménager
- Création d'habitat individuels neufs groupés
- Création d'habitat collectif
- Création de local d'activité
- Création d'hébergement touristique
- Demande de constructibilité

Nombre de logement créé

Superficie des logements créés

- A la discrétion de l'acheteur
- < 69 m^2
- Entre 70 et 109 m^2
- Entre 110 et 150 m^2

Procédure envisagée

- sans division administrative de la parcelle
- Pas de certitude sur la nécessité de découper et borner la parcelle
- Le projet nécessite une division administrative de la parcelle

Position du nouveau logement par rapport au logement initiale

- Par restructuration du bâti existant
- Par implantation d'une nouvelle maison à l'avant
- Par implantation d'une nouvelle maison à 'arrière
- Par implantation d'une maison à l'alignement de la maison existante

Type de division

- En profondeur
- Latérale
- Autre type de division

Type d'accès

- Extérieur partagé (aucune division cadastrale ou d'usage)
- Accès principal existant partagé (pas de création de nouveau portail)
- Utilisation d'un accès secondaire (pas de nouveau portail
- Création d'un nouvel accès individuel
- Création d'accès commun
- Nécessité de création d'une voie publique

Forme de l'accès

- Accès direct sur rue
- Accès par une servitude passage
- Accès par un porche
- Accès en impasse
- Accès par des parties communes
- Stationnement commun

Surface des terrains créés

Echéance du projet

- 0 – 2 ans
- 2- 5 ans
- 5 -10 ans
- Plus de 10 ans

Probabilité

- La décision est prise
- Très probable
- Probable
- Peu probable

Nombre d'adultes dans le ménages

Nombre d'enfants de moins de 25 ans

Age du porteur de projet

- Moins de 29 ans
- 30 – 50 ans
- 50 – 70 ans
- Plus de 70 ans

Offre créée

- Logement neuf à louer (y compris pour soi ou des proches)
- Logement dans l'existant (avec ou sans extension) à louer (y compris pour soi ou des proches)
- Logement neuf à vendre
- Logement dans l'existant à vendre
- Terrain à vendre

Destination du logement

- Au porteur du projet
- Proche ou amis
- A un tiers

Destination de la maison existante

- Le porteur du projet reste dans la maison existante

- Proche ou amis
- A un tiers
- Pas d'occupant

Motif de projet

1/ Patrimonial

- Construire un nouveau logement sur mon terrain pour augmenter la valeur de mon patrimoine
- Vendre un bout de terrain pour mobiliser une partie de la valeur de mon patrimoine
- Vendre un bout de terrain pour financer un projet spécifique
- Déménager et vendre en 2 lots plutôt qu'en un lot
- Investissement locatif
- Investissement locatif social (PLS)
- Anticiper un héritage
- Vendre un bout de terrain pour un remboursement anticipé de crédit

2/ Solidaire

- Construire un logement ou dégager un terrain pour un enfant
- Construire un petit logement pour garder ses enfants plus longtemps
- Vendre un bout de terrain pour aider financièrement un enfant
- Construire un logement pour un parent dépendant
- Trouver une solution au moment du divorce

3/ Confort

- Vendre un terrain ou construire un logement pour avoir un voisin et se sentir moins seul
- Construire un logement sur le terrain de ma maison secondaire pour qu'il y ait une présence toute l'année
- Louer une partie de mon logement dont je n'ai plus l'usage
- Installer mon activité professionnelle dans mon logement
- Accueillir un étudiant et/ou système d'entraide

4/ Réhabilitation

- Transformer un local en habitation
- Réhabiliter un bâtiment
- Vendre un bout de terrain pour financer une réhabilitation

Opinion des voisins

- Favorable
- Indifférent
- Contre

Regard du porteur de projet si les voisins ont un projet similaire

- Favorable
- Indifférent
- Contre

Remarques

Adresse et contact email

Numéro de téléphone

ANNEXE 11 : Exemple de courrier et de Flyer envoyé aux propriétaires

A XXX le 25 février 2016

La Communauté de Communes lance un dispositif innovant sur notre territoire :
BIMBY ou « Construire dans mon jardin » !

OBJET : Dans le cadre de l'élaboration de son PLU intercommunal, la Communauté de Communes propose le **conseil gratuit d'un architecte-urbaniste aux propriétaires du territoire.**

Madame, Monsieur,

La Communauté de Communes de la Région de XXX en partenariat avec le Parc Naturel Régional XXX a lancé une démarche expérimentale nommée « BIMBY ». Cet acronyme anglo-saxon qui signifie « construire dans mon jardin », consiste à valoriser les secteurs déjà bâtis, à l'initiative des propriétaires et dans le cadre des principes d'urbanisme définis par la Communauté de Communes.

Les personnes propriétaires d'un bien sur le territoire de l'intercommunalité, pourront être reçues une heure, entre 9h30 et 19h, par un architecte-urbaniste en consultation individuelle gratuite :

Les **vendredi 18 et samedi 19 mars**, à la maison de quartier de XXX
Le **vendredi 25 mars** à la mairie de XXX
Le **samedi 26 mars** à l'école XXX

Les personnes intéressées pourront s'inscrire auprès du secrétariat de la Communauté de Communes au XX XX XX XX XX (nombre limité de rendez-vous).

Lors de ces journées de consultation, vous êtes attendus pour étudier avec l'aide d'une maquette informatique en trois dimensions les possibilités d'évolution sur votre parcelle et exprimer vos souhaits. Tout en offrant un réel service aux propriétaires, ces travaux permettront aussi à la Communauté de Communes de mieux connaître vos besoins et vos projets, et ainsi d'écrire un règlement d'urbanisme plus adapté.

Soucieuse d'élaborer son PLUi en concertation avec ses habitants, la Communauté de Communes est heureuse de pouvoir vous proposer ce conseil gratuit.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

ANNEXE 12 : Liste des entretiens utilisés pour illustrer les thématiques abordées dans la recherche de thèse

Entretien n°1 : figure 40, p. 100, Annemasse, 2014, Monsieur R.

Projet : « Raisonner son voisin pour qu'il vende des parcelles à des particuliers plutôt qu'à un promoteur »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°2 : figure 41, p. 100, Annemasse, 2014, Monsieur I.

Projet : « Investir dans la construction de 10 logement locatifs dans son jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°3 : figure 58, p. 129, Doué-la-Fontaine, 2015, Monsieur et Madame L.

Projet : « construire une extension pour créer une chambre en plus et agrangir la cuisine

Architecte médiateur : NR

Entretienn°4 : figure 59, p.131, Challans, 2014, Monsieur et Madame P.,

Projet : « Vendre un ou deux lots afin de se décharger d'une partie de l'entretien du jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°5 : figure 60 p. 133, Montrevault communauté, Monsieur C.

Projet : « Diviser son terrain et vendre deux lots à bâtir pour financer des projets d'adaptation de son logement »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°6 : figure 62, p.137, Périgny, 2013, Monsieur F.,

Projet : construire son cabinet professionnel à côté de son domicile

Architecte médiateur : NR

Entretien n°7 : figure 64, p. 139, Périgny, 2013, Monsieur et Madame R.,

Projet : « Détacher un bout de terrain trop grand, en vue d'accueillir un enfant »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°8 : figure 65, p. 140, Lanvallay, 2015, Monsieur et Madame L.,

Projet : « Vendre un lot à bâtir et faire construire pour soi une maison plus adaptée sur une partie de son terraiin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 9 : figure 73, p. 151, La Guerche-de-Bretagne, 2014, Monsieur et Madame B.,

Projet : « Construire pour soi une nouvelle maison sur sa parcelle et louer la première »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 10 : figure 74, p. 152, Cadaujac, 2013, Madame L.,

Projet : « une maison pour ses vieux jours / petit locatif »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 11 : figure 75, p. 153, intercommunalité de Doué-la Fontaine, 2015, Madame H.,

Projet : « Agrandir mon atelier et aménager ma parcelle »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 12 : figure 76, p. 154, intercommunalité de Doué-la Fontaine, 2015, Monsieur C.,

Projet : « créer une extension, vendre un lot à bâtir et construire un logement locatif »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 13 : figure 78, p. 156, Coëx, 2014, Monsieur F.,

Projet : « Construire un logement locatif sur une partie inexploitée de mon terrain »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 14 : figure 82 et 123, p. 161 et 223, Challans, 2014, Madame E.,

Projet : « Diviser son terrain avec un accès en indivision ou par une servitude de passage »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 15 : figure 83, p. 162, Périgueux, 2015, Madame C.,

Projet : « Construire une véranda et imaginer la vente du fond de son terrain »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 16 : figure 84, p. 162, Vigoulet-Auzil, 2015, Monsieur et Madame L.,

Projet : « Vendre un lot à bâtir pour diminuer l'entretien de son jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 17 : figure 85, p. 163, intercommunalité de Doué-la-Fontaine, 2015, Monsieur et Madame C.,

Projet : « Vendre sa maison et se construire une maison adaptée dans son jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 18 : figure 86, p. 164, intercommunalité de Doué-la-Fontaine, 2015, Monsieur et Madame P.,

Projet : « Vendre son bien en plusieurs lots et quitter la commune »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 19 : figure 88, p. 168, Périgueux, 2016, Madame S.,

Projet : « Vendre un bout de jardin pour se décharger de l'entretien »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 20 : figure 91, p. 176, intercommunalité de Doué-la-Fontaine, 2015, Monsieur et Madame C.,

Projet : « Diviser son terrain et se reconstruire une maison adaptée pour les vieux jours »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 21 : figure 94, p.178, Bouloc, 2015, Monsieur G.,

Projet : « Vendre des lots à bâtir afin de pouvoir construire une maison plus adaptée dans son jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 22 : figure 95, p.180, intercommunalité de Mauges-sur-Loire, 2013, Madame P.,

Projet : « se construire une maison plus adaptée sur sa parcelle »

Architecte médiateur : Céline Andreault

Entretien n° 23 : figure 96, p. 181, Périgueux, 2015, Madame C.,

Projet : « reconfigurer son patrimoine pour financer sa retraite et se construire un logement plus adapté »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°24 : figure 97, p. 182, Annemasse, 2014, Monsieur D.

Projet : « Se construire une maison adaptée pour les vieux jours sur sa parcelle »

Architecte médiateur : NR

Entretien n°25 : figure 101, p. 191, Lanvallay, 2015, Monsieur et Madame T.

Projet : « Construire une maison pour un parent âgé »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°26 : figure 102, p. 192, Intercommunalité du Grand Angoulême, 2016, Madame T.

Projet : « Accueillir ses parents dans une maison adaptée construite dans le jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°27 : figure 103, p. 193, Intercommunalité du Grand Angoulême, 2016, Madame T.

Projet : « Construire un logement adapté pour son père »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 28 : figure 104, p. 195, Périgueux, 2015, Monsieur S.M.,

Projet : « Avoir des renseignements sur un emplacement réservé sur sa parcelle et imaginer un petit logement pour ses enfants dans son jardin »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 29 : figure 105, p. 195, Vayres, 2015, Madame L.,

Projet : « construire un nouveau logement »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 30 : figure 106, p. 197, Périgueux, 2015, Monsieur J.,

Projet : « construire un nouveau logement »

Architecte médiateur : NR

Entretien n° 31 : figure 107, p. 199, Annemasse, 2014, Monsieur L.,

Projet : « construire un porche attenant à la maison »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 32 : figure 110, p. 202, intercommunalité du Grand Angoulême, 2016, Madame M. et son fils,

Projet : « donner un morceau de terrain à son fils pour qu'il puisse y faire bâtir sa maison »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 33 : figure 111, p. 203, Challans, 2014, Madame L. et sa petite fille,

Projet : « diviser un bout de son jardin pour accueillir ses petits enfants »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 34 : figure 112, p. 204, Bouloc, 2015, Madame R.

Projet : « construire une maison pour soi à côté et donner la maison familiale à sa fille »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n° 35 : figure 113, p. 205, Bouloc, 2015, Monsieur et Madame I. et leur fille.

Projet : « Libérer un bout de terrain à sa fille pour qu'elle fasse construire sa maison »

Architecte médiateur : Céline Andréault

Entretien n°36 : figure 120, p. 221, Brie, 2013, Madame M.

Projet : « se reconstruire une maison et améliorer une situation familiale »

Architecte : NR

Entretien n°37 : figure 121 et 122, p. 222, Brie, 2013, Monsieur et Madame Q.

Projet : « Un garage laverie et une chambre potentielle pour accueillir un parent handicapé dépendant »

Architecte : NR

Entretien n°38 : figure 124 et 125, p. 223-224, Challans, 2014, Monsieur M.

Projet : « diviser sa parcelle car le terrain est devenu trop grand »

Architecte : NR

Entretien n°39 : figure 126, p. 225, Coëx, 2014, Monsieur F.

Projet : « Se reconstruire une maison adaptée sur sa parcelle »

Architecte : NR

Entretien n°40 : figure 127, p. 226, Challans, 2014, Monsieur et Madame M..

Projet : « diviser leur parcelle pour se reconstruire une maison plus adaptée »

Architecte : NR

Entretien n°41 : figure 128 et 129, p. 227, Challans, 2014, Monsieur G...

Projet : « diviser un patrimoine familial pour anticiper un héritage »

Architecte : NR

Entretien n°42 : figure 130, p. 229, Coëx, 2014, Madame J.

Projet : « Détacher un terrain à terrain pour diminuer l'entretien de son jardin »

Architecte : NR

Entretien n°43 : figure 131, p. 230, Périgueux, 2015, Madame L.

Projet : « construire une maison dans mon jardin en vue d'y accueillir mes parents »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°44 : figure 132, p. 230, Périgueux, 2015, Monsieur M.

Projet : « construire pour soi une maison de plain-pied plus confortable dans son jardin »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°45 : figure 133, p. 231, Taillis, 2013, Monsieur G.

Projet : « Trouver une stratégie pour vendre un bien et montrer son potentiel »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°46 : figure 134, p.232, Coëx, 2014, Madame G.

Projet : « Accueillir ses parents sur sa parcelle »

Architecte : NR

Entretien n°47 : figure 135, p. 233, La Guerche-de-Bretagne, 2013, Madame M.

Projet : « Construire une maison pour louer et pour préparer ses vieux jours »

Architecte : NR

Entretien n°48 : figure 136, p. 233, Challans, 2014, Madame B.

Projet : « évaluer le potentiel de son jardin à accueillir une nouvelle maison »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°49 : figure 138, p. 237, Périgueux, 2016, Monsieur S.

Projet : « affiner le projet et vérifier sa compatibilité avec les règlements »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°50 : figure 139, p. 237, Coëx, 2016, Monsieur G.

Projet : « vendre un terrain pour anticiper un départ en maison de retraite »

Architecte : Céline Andréault

Entretien n°51 : figure 140 et 141, p. 238 et 239, Périgueux, 2015, Monsieur et Madame P.

Projet : « Valoriser mon patrimoine »

Architecte : Céline Andréault

ANNEXE 13 : La pression foncières et caractéristiques des communes

Nous avons comparé les caractéristiques de 14 de nos territoires d'étude (entre 2014 et 2015), afin de pouvoir appréhender la pression foncière à laquelle chacun d'entre eux est soumis.

Territoire	Ville-pôle de réf.	Distance à la ville-pôle (km)	Nb d'habitants (en 2013)	Croissance 2007-2013	Proportion de maisons individuelles	Prix d'entrée du terrain (€)	Superf. minimale observée	Prix au m^2
Annemasse	Annemasse	0	34 261	2,7 %	6 %	315 000 €	490 m^2	640€/ m^2
Périgueux	Périgueux	0	30 036	0,4 %	30 %	40 000 €	300 m^2	130€/ m^2
Lanvallay	Dinan	5	3 903	2,4 %	88 %	35 000 €	400 m^2	90€/ m^2
Périgny	La Rochelle	5	7 811	2,7 %	85 %	140 000 €	360 m^2	390€/ m^2
Vigoulet-Auzil	Toulouse	10	921	-0,7 %	96 %	250 000 €	2 500 m^2	100€/ m^2
Cadaujac	Bordeaux	13	5 759	3,7 %	94 %	75 000 €	200 m^2	375€/ m^2
Bouloc	Montauban	20	4 323	2,1 %	90 %	70 000 €	450 m^2	155€/ m^2
La Guerche-de-Bretagne	Vitré	22	4 270	0,4 %	70 %	40 000 €	500 m^2	80€/ m^2
Challans	La Roche-sur-Yon	42	19 501	1,4 %	80 %	44 000 €	300 m^2	146€/ m^2
Coëx	La Roche-sur-Yon	30	3 127	1,0 %	94 %	30 000 €	500 m^2	60€/ m^2
Vayres	Bordeaux	32	3 595	2,0 %	90 %	58 000 €	250 m^2	230€/ m^2
La Chapelle-Launay	Nantes	40	2 810	0,8 %	95 %	60 000 €	600 m^2	100€/ m^2
Treize-Septiers	Nantes	46	3 053	2,2 %	97 %	34 000 €	390 m^2	90€/ m^2
Vallangoujard	Cergy	50	643	-0,3 %	95 %	125 000 €	1 000 m^2	125€/ m^2

Annemasse et Périgueux sont deux communes-pôles qui comptent entre 30 000 et 35 000 habitants. Pourtant, nous pouvons observer un écart considérable dans la valeur des terrains à bâtir. Le rythme de croissance de la commune ainsi que la proportion de maisons individuelles dans le tissu urbain sont également très différents. Ceci s'explique par le fait qu'Annemasse se situe à la frontière immédiate de Genève et bénéficie du dynamisme de plusieurs pôles urbains, contrairement à Périgueux.

Dans les territoires périphériques, les situations sont plus variées. Par exemple, à Vigoulet-Auzil, en deuxième couronne de Toulouse, la valeur d'un terrain à bâtir est très élevée (prix d'entrée : 250 000 euros), tout comme sa superficie (2500 m^2 en moyenne). Pourtant, le prix du mètre carré constructible, de 100 euros environ, un prix qui paraît modéré pour une commune périurbaine de Toulouse. Nous l'avons vu, cela s'explique notamment car le minimum parcellaire à 2500 m^2, en vigueur jusqu'à la loi

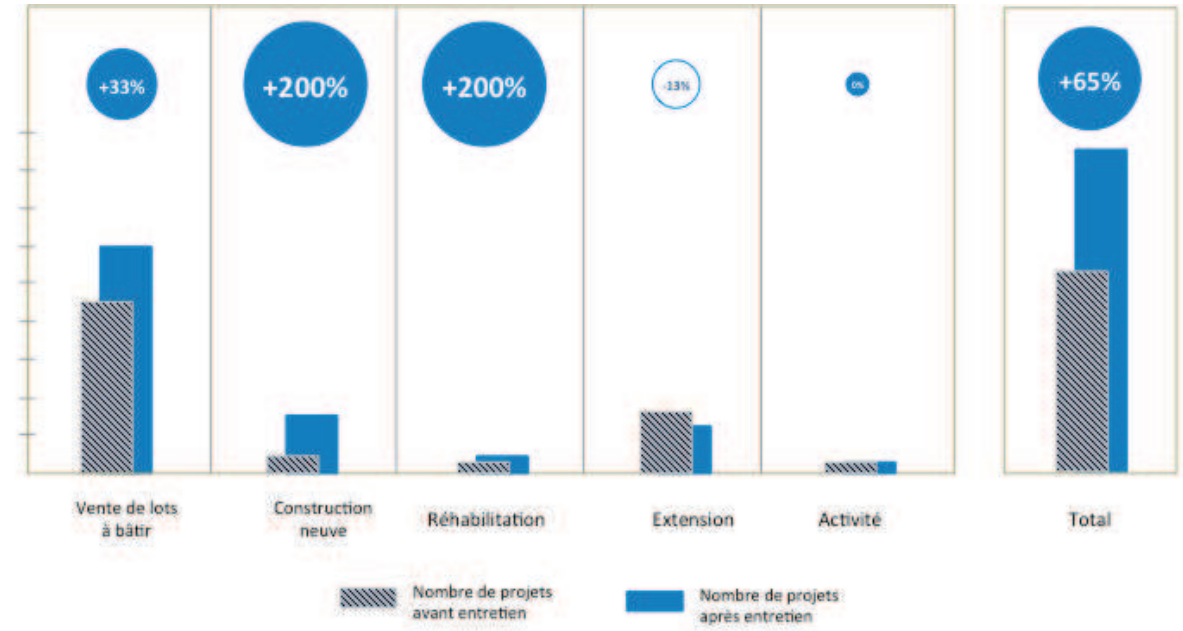
ALUR, est implicitement conservé malgré la suppression de l'article 5 du PLU. Par ailleurs, nous observons sur cette commune une volonté politique de maitriser la densification, admise également par les habitants.

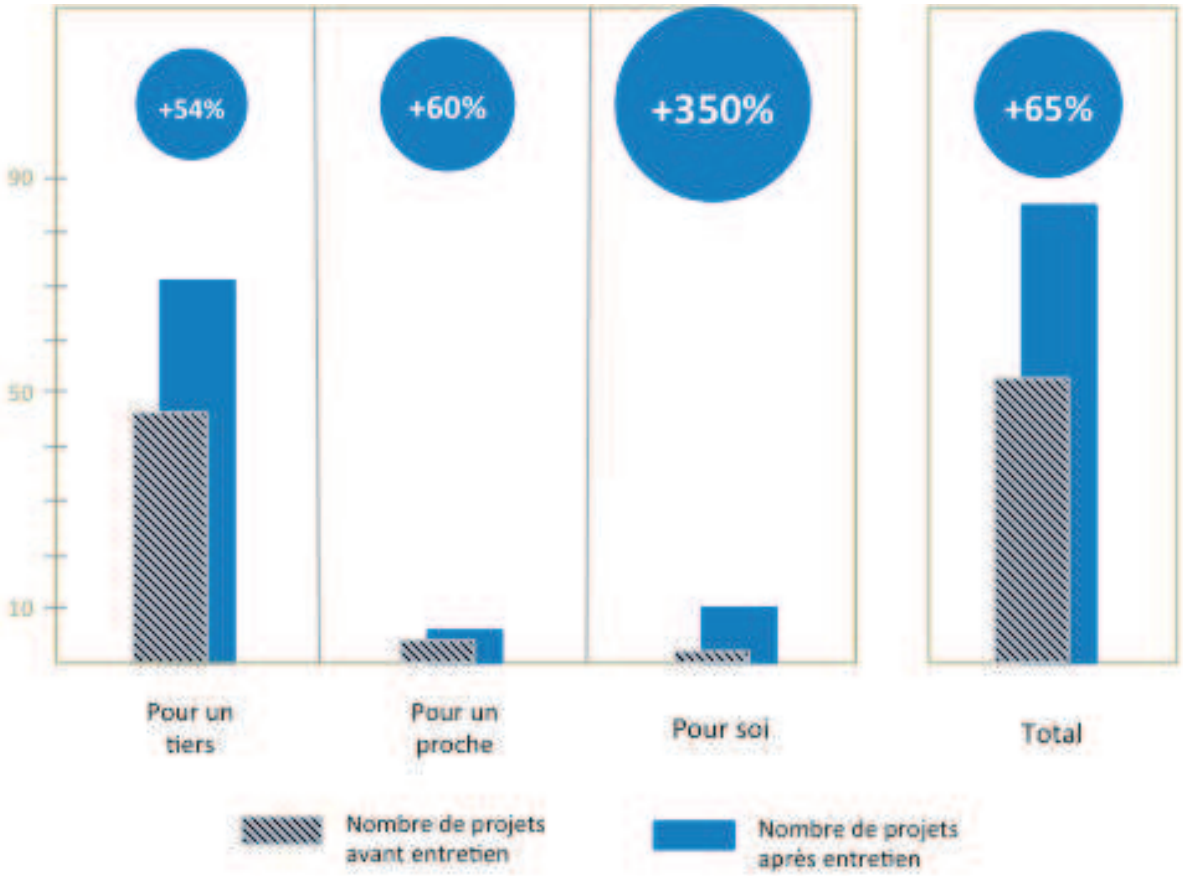
À Bouloc, commune également située en Haute-Garonne, à une demi-heure de Montauban, la valeur d'un terrain et sa surface sont plus faibles ce qui augmente le prix au m^2 à 155 euros par mètre carré environ.

Rappelons que le prix des terrains et sa surface sont les premiers indicateurs d'une pression foncière élevée mais ne révèle que partiellement le niveau de tension du territoire.

Nous choisissons dans cette étude d'utiliser le prix du terrain plutôt que sa valeur au m^2 moins révélatrice de la pression foncière.

ANNEXE 14 : Basculements des projets observés sur la commune de Treize-Septiers





ANNEXE 15 : Présentation du dispositif PLS, le Prêt Locatif Social

Le prêt locatif social (PLS) finance :

- L'achat de terrain et la construction de logements neufs,
- L'acquisition-amélioration de logements anciens,
- La transformation de locaux divers, avec ou sans acquisition, en logements locatifs,
- La réalisation de logements-foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées (hors résidences sociales).

Le PLS est accordé aux personnes physiques ou morales pouvant financer l'opération par un apport en fonds propres au moins égal à 10% du prix de revient prévisionnel de l'opération. Le prêt ne peut être accordé que si l'emprunteur a passé une convention avec l'Etat dans laquelle il s'engage à louer le logement pendant une durée au moins égale à la durée du prêt, sans pouvoir être inférieure à 15 ans et supérieure à 40 ans. Les établissements financeurs sont les établissements qui ont conclu une convention avec la Caisse des Dépôts et Consignation.

Les logements sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois le plafond du prêt locatif à usage social. Les locataires des logements financés par un PLS peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée aux Logement (APL).

Les avantages fiscaux réservés aux constructions ou aux travaux financés par un PLS :

- Une TVA au taux de 5.5%
- Une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.
- L'application des régimes d'amortissement fiscal dénommés « amortissement Besson » ou « dispositif de Robien ».

Le montant du PLS

Les taux varient selon les établissements financiers et sont indexés sur le taux du Livret A. Pour un livret A à 2.25%, les taux accordés sont compris entre 3.32% et 3.62%. Les taux sont identiques quel que soit le statut des emprunteurs (organisme public, société de promotion immobilière, personne physique).

Les conditions de location

Les loyers d'un logement financé par un PLS sont plafonnés et le locataire est également soumis à des plafonds de ressources. Les ressources prises en compte sont celles figurant sur la déclaration de revenus N-2 (pour un bail conclu en 2012, sont donc prises en compte les ressources figurant sur la déclaration de revenus 2010).

Les plafonds de loyer par mois et m^2 de surfaces utiles (circulaire du 28 avril 2011).

ZONE GEOGRAPHIQUE	MONTANT AU M^2
Zone A bis	12.45 €
Zone A	9.57 €
Zone B1	8.25 €
Zone B2	7. 90€
Zone C	7.35 €

Les plafonds de ressources des locataires pour 2012 selon les régions.

COMPOSITION DU FOYER	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ILE DE FRANCE	AUTRES REGIONS
Personne seule	28 747	28 747	24 993
2 personnes	42 962	42 962	33 375
3 personnes	56 320	51 645	40 136
4 personnes	67 243	61 861	48 454
5 personnes	80 005	73 232	57 000
6 personnes	90 025	82 407	64 238
Par personne supplémentaire	10 030	9 182	7 166

ANNEXE 16 : Questionnaire utilisé pour réaliser le retour d'expérience

Type de projet dessiné lors du 1e entretien

Nombre de logements créés :

Scénario :

- vendre un ou des terrains à bâtir
- vendre son bien en plusieurs lots
- construire une maison pour soi dans son jardin
- construire un ou plusieurs logements locatifs (individuels)
- convertir une construction existante dans le jardin en logement pour soi
- construire un logement neuf pour un proche dans le jardin
- donner un bout de terrain à un proche pour qu'il y fasse bâtir son logement
- vente de la maison initiale
- location de la maison initiale
- créer un local d'activité

Procédure nécessaire pour la réalisation du projet dessiné lors de l'entretien avec l'architecte

- déclaration préalable
- permis de construire
- permis d'aménager

Aujourd'hui, où en êtes-vous dans le projet pour lequel vous avez rencontré un architecte ?

- pas réalisé
- en réflexion
- en train de le réaliser
- réalisé

Pas réalisé

- si vous le réalisez, dans combien de temps le projet sera-t-il terminé ?
- aujourd'hui, quelles sont les chances que votre projet se réalise ?

Pourquoi le projet n'est-il pas réalisé ?

- vous avez changé d'idée

- vous auriez voulu le réaliser mais vous n'avez pas pu
- vous étiez venu par curiosité à l'entretien sans envisager de réaliser un projet un jour
- autre

Réalisé/en train de le réaliser/en réflexion

- depuis (dans) combien de temps

Type de projet réalisé (ou en vue d'être réalisé)

- vendre un ou des terrains à bâtir
- vendre son bien en plusieurs lots
- construire une maison pour soi dans son jardin
- construire un ou plusieurs logements locatifs (individuels)
- convertir une construction existante dans le jardin en logement pour soi
- construire un logement neuf pour un proche dans le jardin
- donner un bout de terrain à un proche pour qu'il y fasse bâtir son logement
- vente de la maison initiale
- location de la maison initiale
- créer un local d'activité

Nombre de logements créés

Avez-vous été rencontrer le service urbanisme de votre mairie pour discuter en amont de votre projet ?

Quelle a été la nature de l'échange avec la mairie ?

Pouvez-vous indiquer quel(s) motif(s) vous ont incité (ou vous inciteraient) à le réaliser ? L'objectif n'est pas de connaître vos motifs personnels, mais plutôt de savoir s'il y a des points communs entre les participants

- pour améliorer le confort de votre logement ou pour l'adapter à votre mode de vie (ex : agrandir le logement, le diminuer, limiter l'entretien du terrain, logement adapté aux vieux jours)
- pour réhabiliter un bâtiment ou transformer un local en habitation
- par intérêt financier ou patrimonial (financer un projet, réaliser un investissement locatif, anticiper un héritage)
- par "solidarité familiale" (ex : aider un parent dépendant, un enfant, un proche, trouver une solution au moment du divorce)
- autre

Avez-vous fait face (ou faites-vous face) à des difficultés particulières qui auraient pu vous faire (vous feraient) arrêter le projet ?

- la complexité des démarches ou le temps nécessaire à y consacrer.
- la compréhension des règles du PLU
- des complications d'ordre technique ou administrative (PLU, ABF, servitude, assainissement, etc.)
- des freins financiers (difficulté de contracter un prêt ...)
- la difficulté à voir votre patrimoine, votre jardin ou votre logement être modifiés
- la difficulté à trouver un acheteur, dans le cas où votre projet prévoyait une vente ?
- difficulté à convaincre la famille
- conflit de voisinage
- problèmes personnels
- autre

Quelle procédure administrative avez-vous (ou allez-vous) utiliser pour mettre en œuvre votre projet

- certificat d'urbanisme/ certificat d'urbanisme opérationnel
- déclaration préalable de travaux
- changement de destination
- déclaration préalable de division
- permis d'aménager
- permis de construire
- autre

A quel(s) professionnel(s) avez-vous fait (ferez-vous) appel pour mettre en œuvre votre projet ?

- personne, vous l'avez réalisé vous-même
- un maitre d'œuvre
- un géomètre
- un architecte
- un constructeur
- au CAUE
- autre

Les voisins

- avez-vous parlé de votre projet à vos voisins avant de lancer les démarches ?
- si oui, quelle a été la réaction des voisins ?
- Avez-vous envisagé (ou envisagez-vous) un projet mutualisé avec un ou plusieurs voisins ?
- si oui, l'avez-vous réalisé ou est-il en cours de réalisation ?

L'entretien vous a-t-il aidé pour :

- faire murir votre projet
- « découvrir » le potentiel de votre terrain : c'est à dire la possibilité de construire davantage ou celle de diviser votre jardin
- visualiser ce projet en trois dimensions
- réutiliser les simulations trois dimensions
- discuter avec votre famille, faire évoluer les positions de chacun
- imaginer des projets auxquels vous n'aviez pas pensé auparavant
- connaître le coût
- envisager un déménagement ou une modification de votre logement
- prendre conscience que votre patrimoine pouvait gagner de la valeur en réalisant ce projet ou en cas de vente par exemple
- réaliser le projet (avec un architecte / un maître d'œuvre / un constructeur)
- faciliter l'obtention d'un prêt
- autre

Avez-vous (allez-vous) utilisé des servitudes de droit privé (droit de passage, servitude de hauteur etc.)

Pensez-vous qu'un deuxième / troisième entretien pourrait vous aider à avancer sur votre projet sur un ou plusieurs points spécifiques

Seriez-vous prêt à témoigner de votre projet pour initier d'autres ménages à cette démarche ?

ANNEXE 17 : Fiche de Monsieur et Madame P. qui ont bénéficié d'un accompagnement spécifique

1e entretien : Novembre 2015

Valoriser mon patrimoine

Valoriser mon patrimoine

Situation : Couple sans enfant

Parcelle : 600 m²

Maison : 135 m²

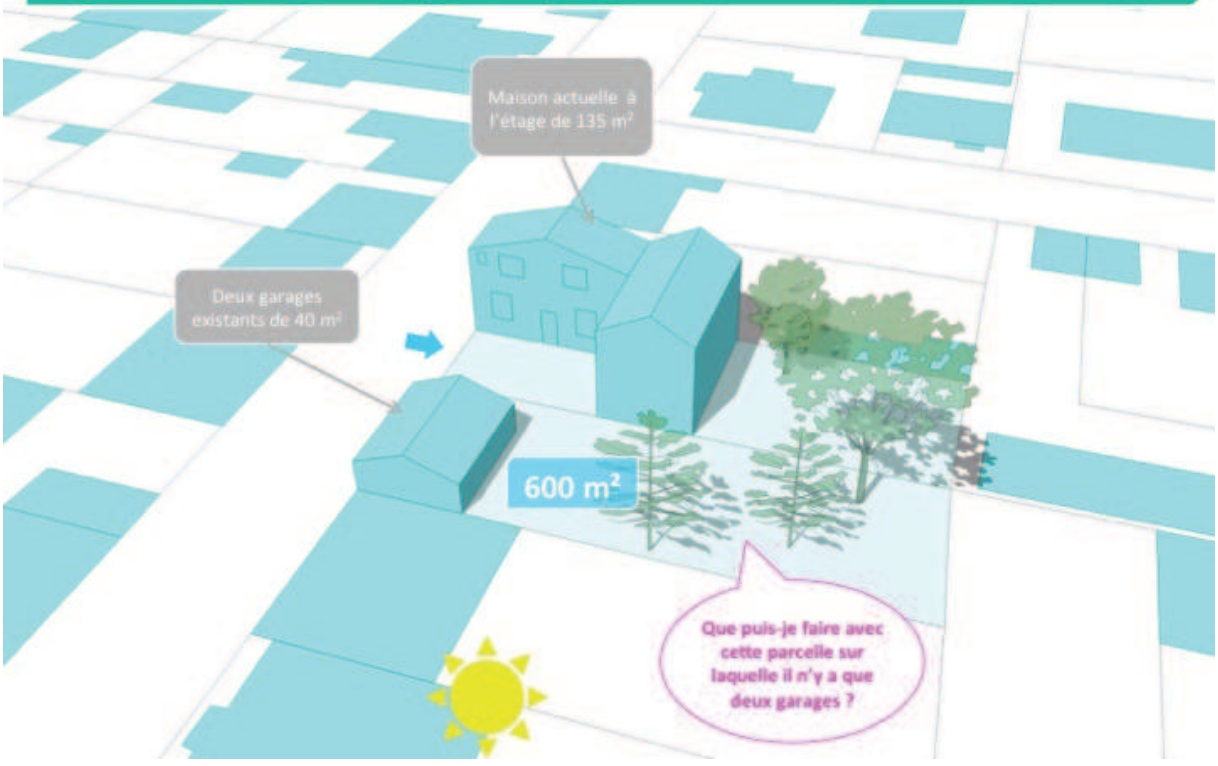
Madame et Monsieur possèdent deux parcelles : une avec leur maison qu'ils habitent depuis 36 ans et l'autre sur laquelle se dresse deux garages en front de rue. Ils se demandent comment ils pourraient valoriser ces garages existants.

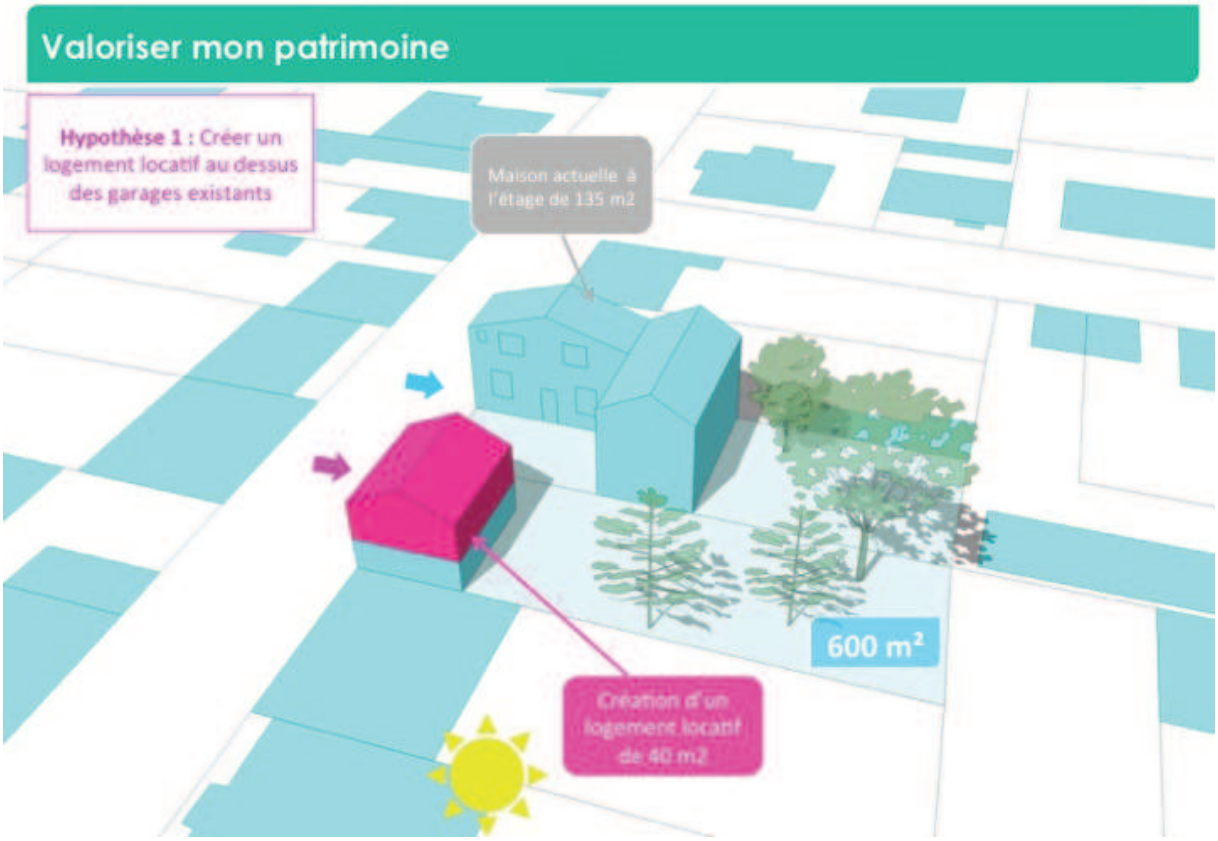
Deux options sont étudiées :

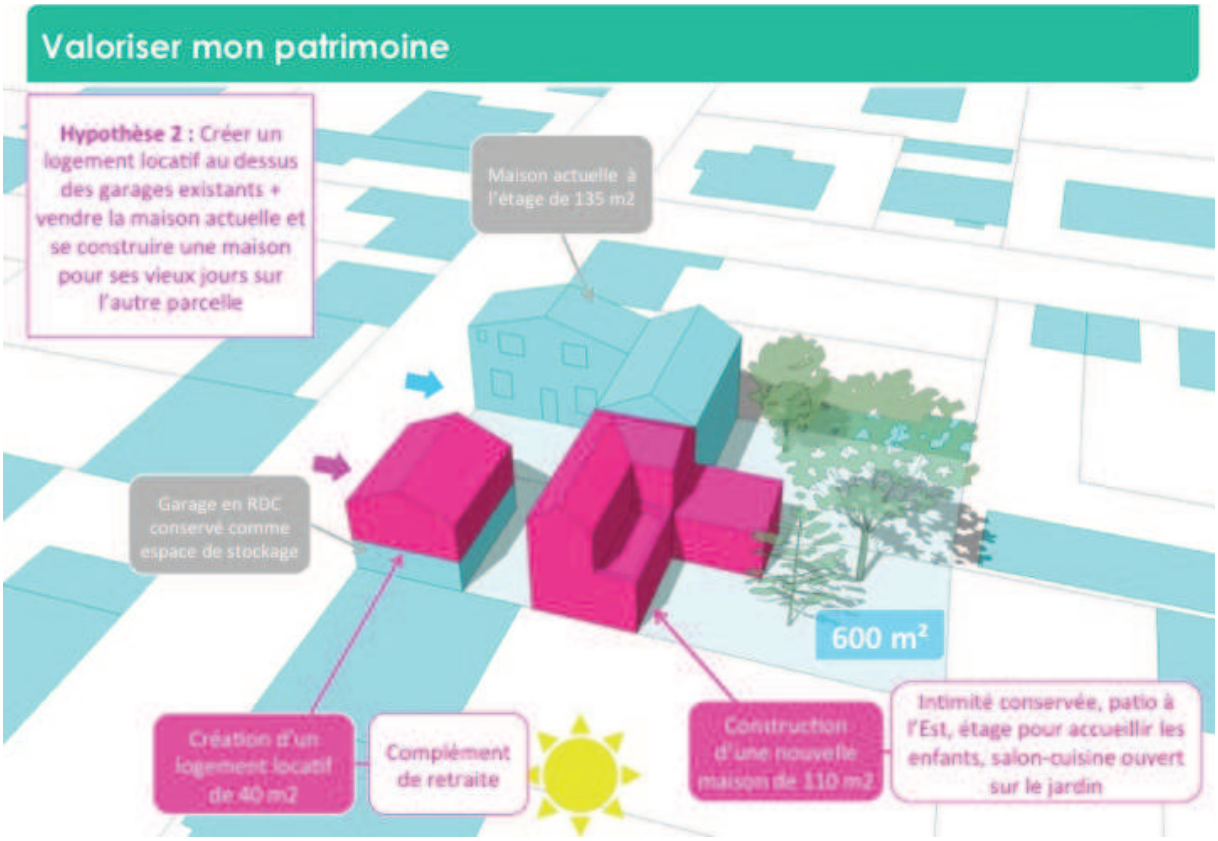
- Construire un logement locatif au dessus du garage;
- Construire un logement locatif au dessus de garage et une maison bien adaptée pour leurs vieux jours.

L'entretien permet d'étudier différentes configurations permettant de préserver l'intimité des deux maisons, l'ancienne et la nouvelle.

Valoriser mon patrimoine




Valoriser mon patrimoine
Hypothèse 1 : Créer un logement locatif au dessus des garages existants
Maison actuelle à l'étage de 135 m2
600 m²
Création d'un logement locatif de 40 m2


Valoriser mon patrimoine
Hypothèse 2 : Créer un logement locatif au dessus des garages existants + vendre la maison actuelle et se construire une maison pour ses vieux jours sur l'autre parcelle
Maison actuelle à l'étage de 135 m2
Garage en RDC conservé comme espace de stockage
600 m²
Création d'un logement locatif de 40 m2
Complément de retraite
Construction d'une nouvelle maison de 110 m2
Intimité conservée, patio à l'Est, étage pour accueillir les enfants, salon-cuisine ouvert sur le jardin

2e entretien : Juin 2016

Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

Suite au premier entretien, Madame et Monsieur ont pris la décision de construire pour eux une maison plus adaptée sur la parcelle attenante à leur maison actuelle. Des journalistes de France 3 sont d'ailleurs venus les interviewer il y a quelques mois sur la démarche BIMBY.

Ce nouvel entretien, organisé durant le salon de la maison neuve à Périgueux, permet au couple d'une part de réfléchir avec l'architecte à l'aménagement de leur nouvelle maison mais aussi de consulter des constructeurs de maison afin d'obtenir des devis approximatifs d'une telle construction.

Plusieurs hypothèses sont émises selon les nouvelles pièces qu'accueillera la nouvelle construction:

- La maison devra comporter une chambre pour le couple et 2 autres chambres pour les enfants et les petits enfants ;
- La chambre du couple doit être orientée à l'est ;
- La maison sera-t-elle de plain pied ou comportera-t-elle un niveau ?
- Une partie du garage sera conservée dédiée à cet usage.

3 scénarios qui sont dessinés.

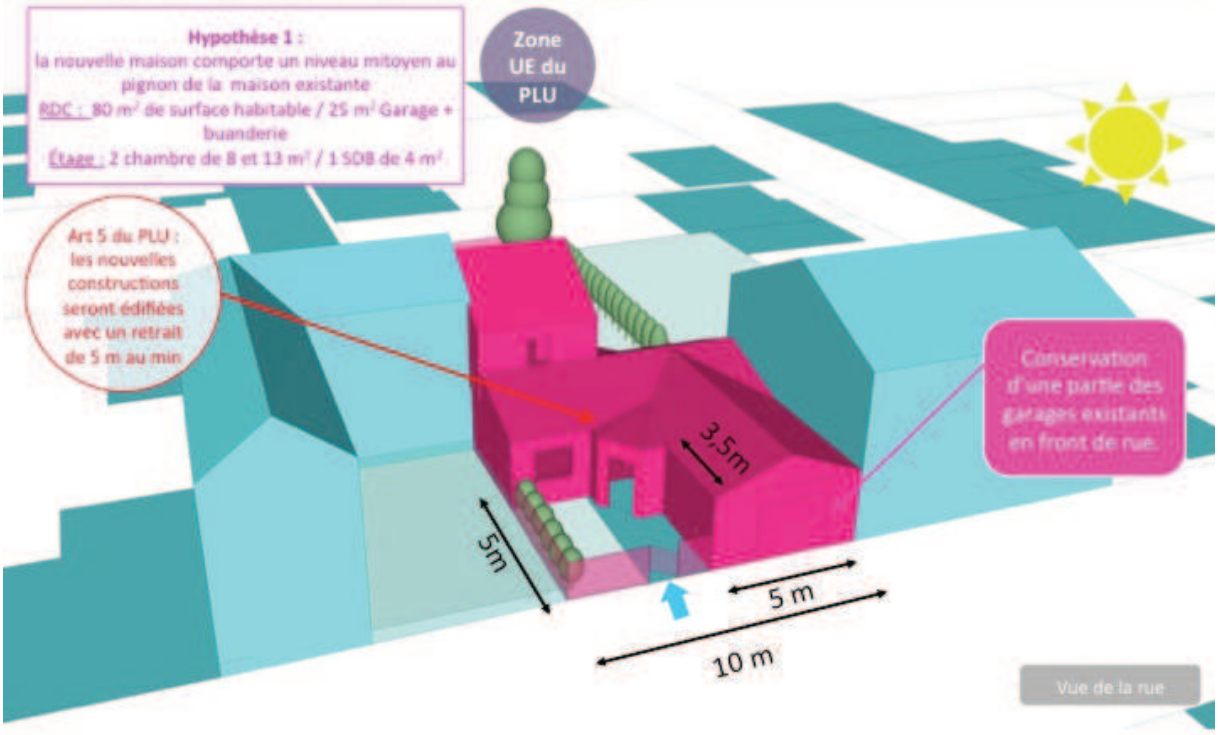
L'objectif est à présent de réaliser des devis pour avoir une notion du cout de la construction ainsi que de mettre d'ores et déjà une annonce en agence immobilière et/ou sur le bon coin pour savoir si la maison actuelle se vendra aisément .

Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

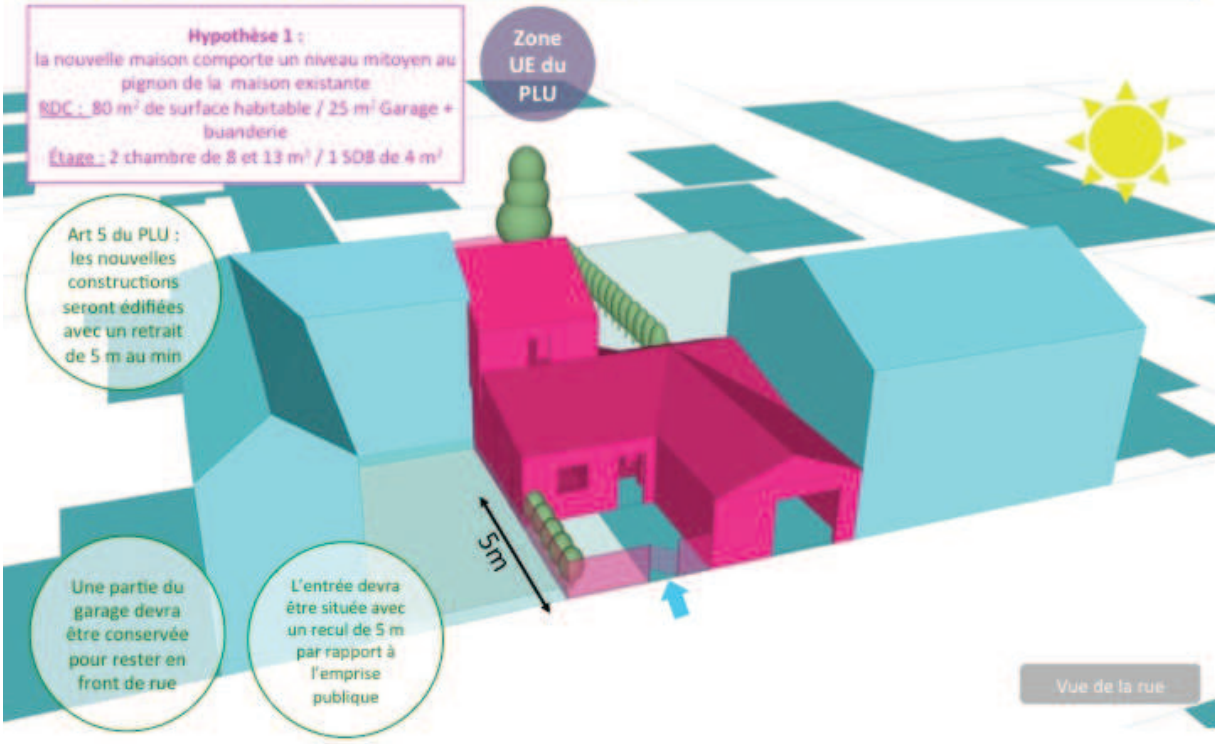
Scénario 1

La nouvelle maison comporte un niveau mitoyen au pignon de la maison existante
RDC : 80 m² de surface habitable / 25 m² Garage + buanderie
Étage : 2 chambre de 8 et 13 m² / 1 SDB de 4 m²

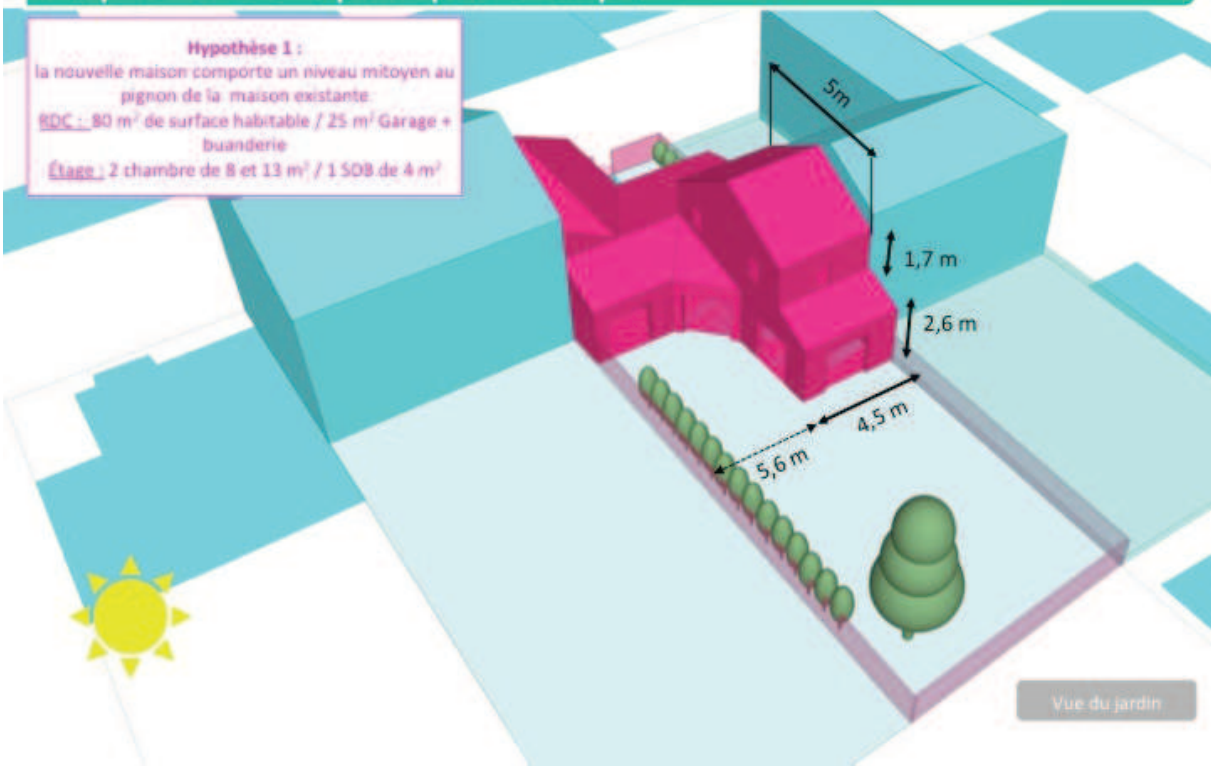
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



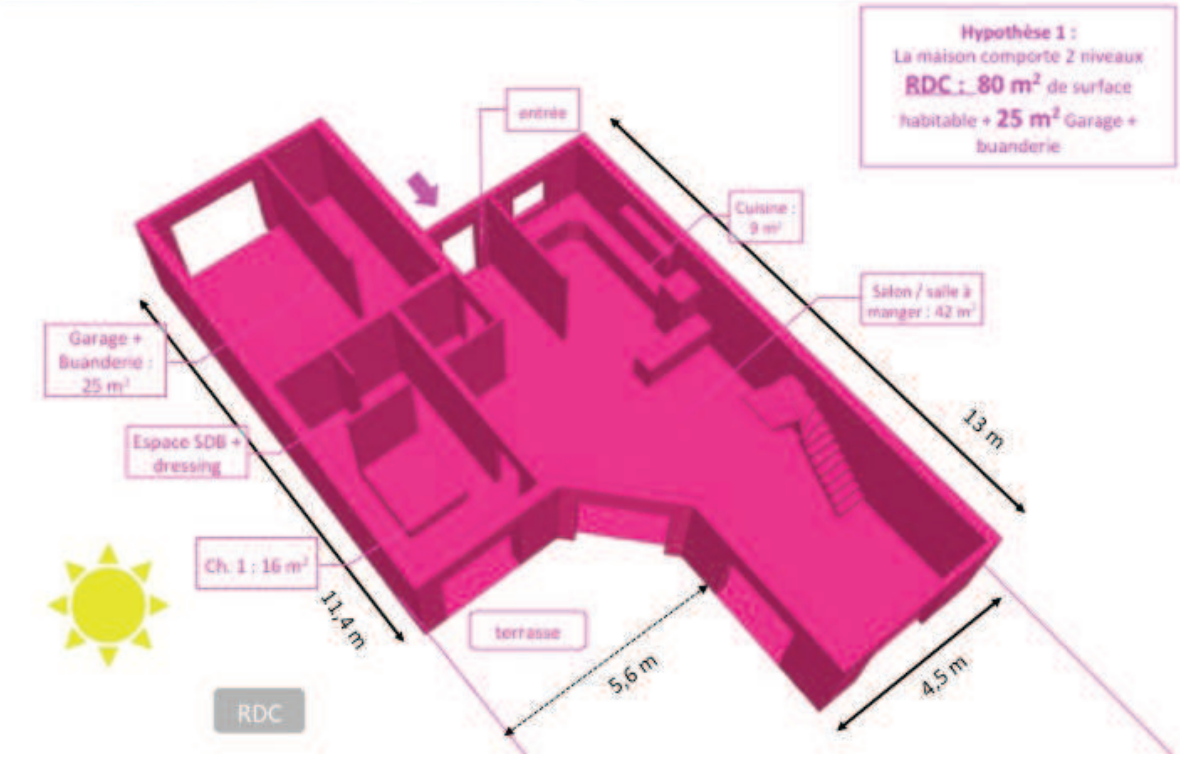
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



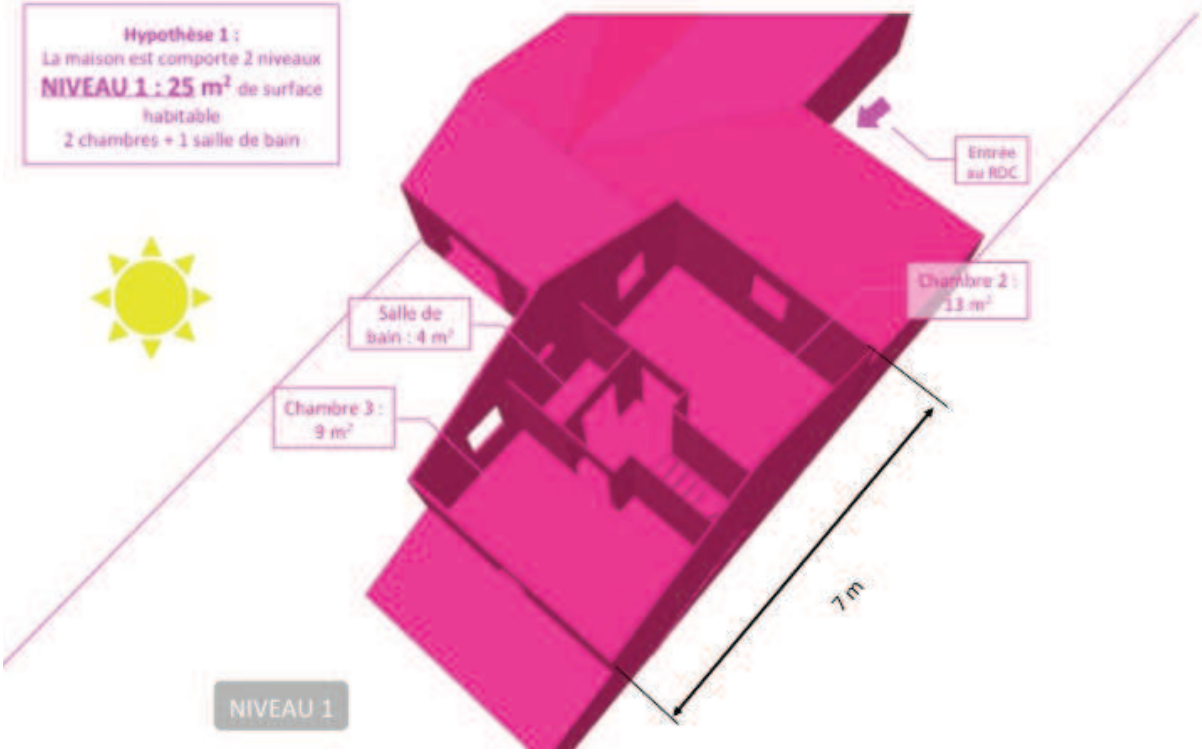
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

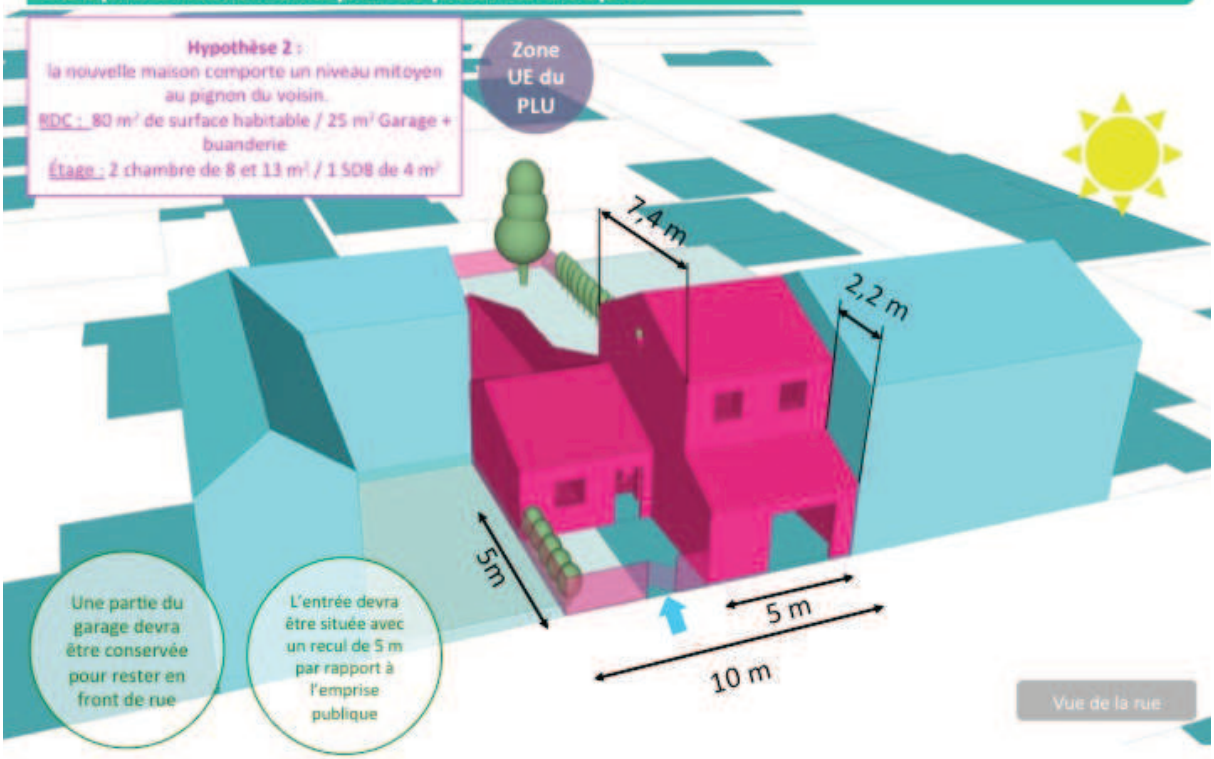


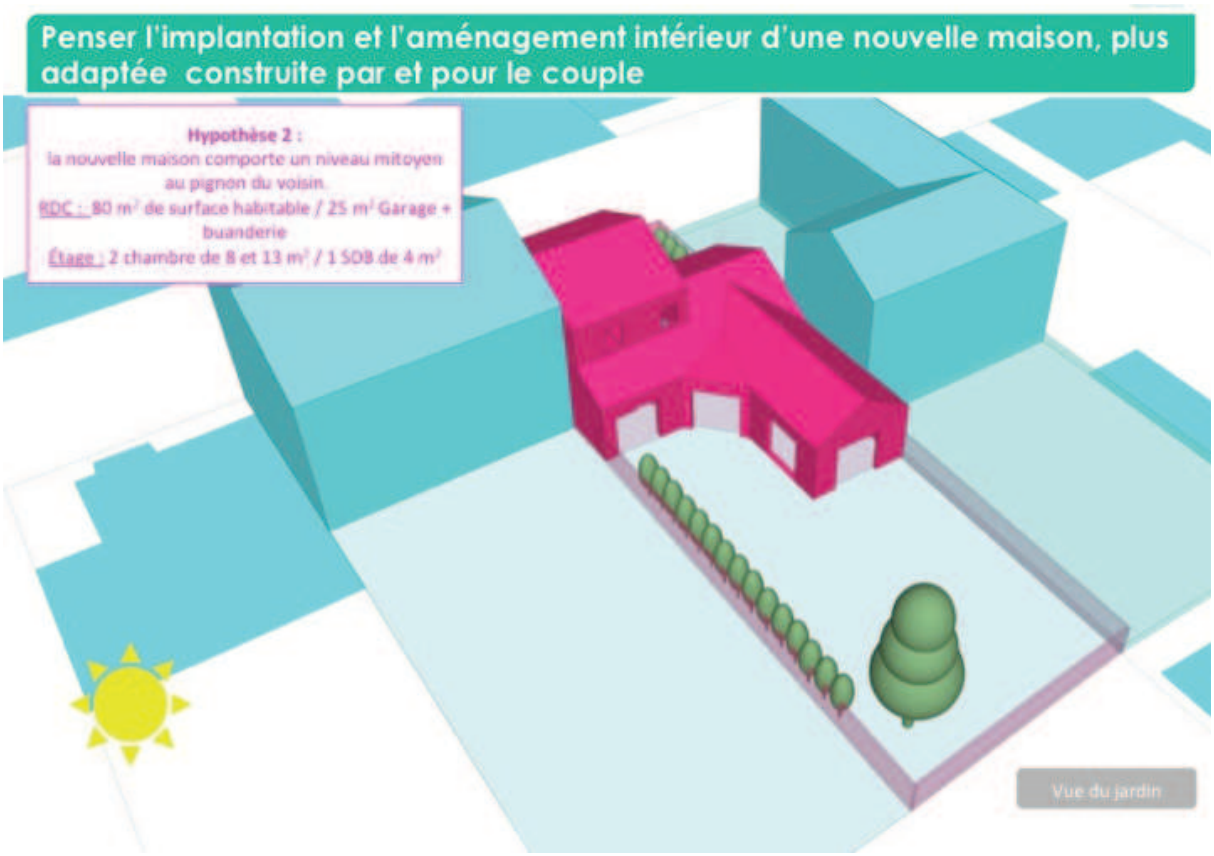
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

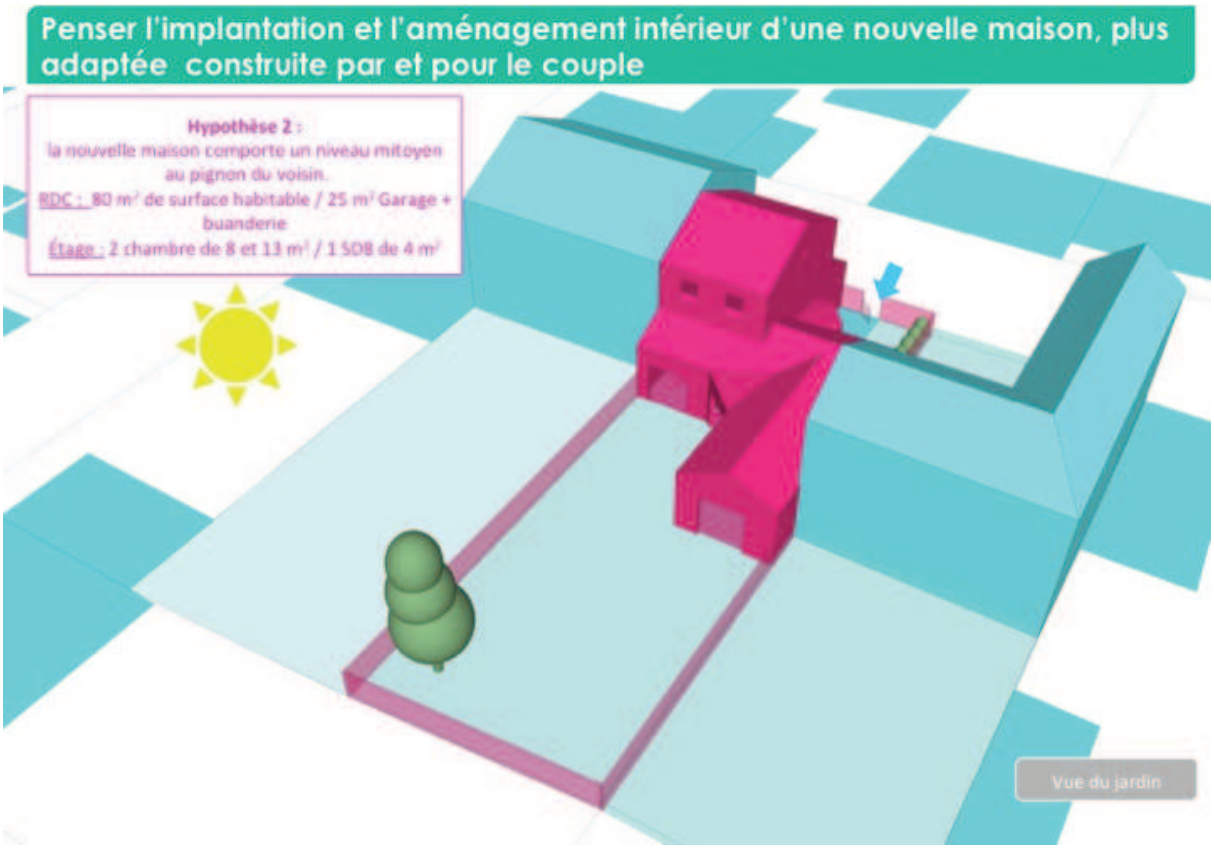
Scénario 2

La nouvelle maison comporte un niveau mitoyen au pignon du voisin.
RDC : 80 m² de surface habitable / 25 m² Garage + buanderie
Étage : 2 chambre de 8 et 13 m² / 1 SD8 de 4 m²

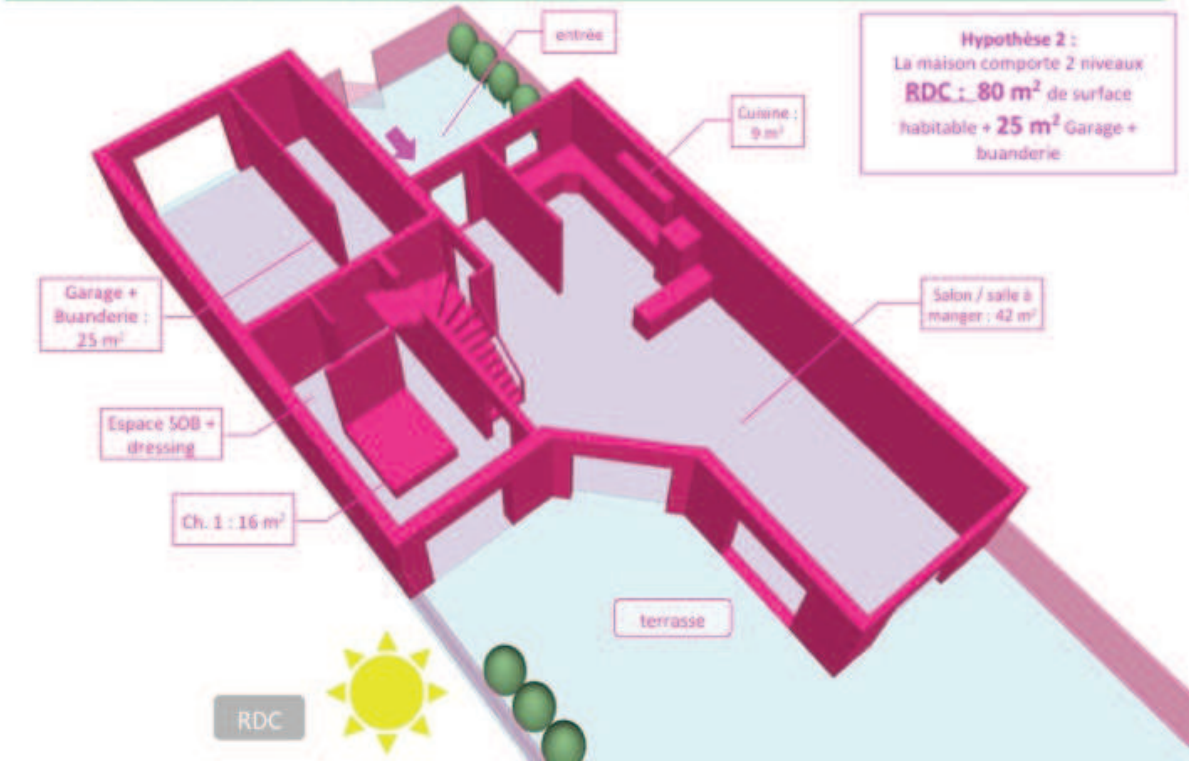
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



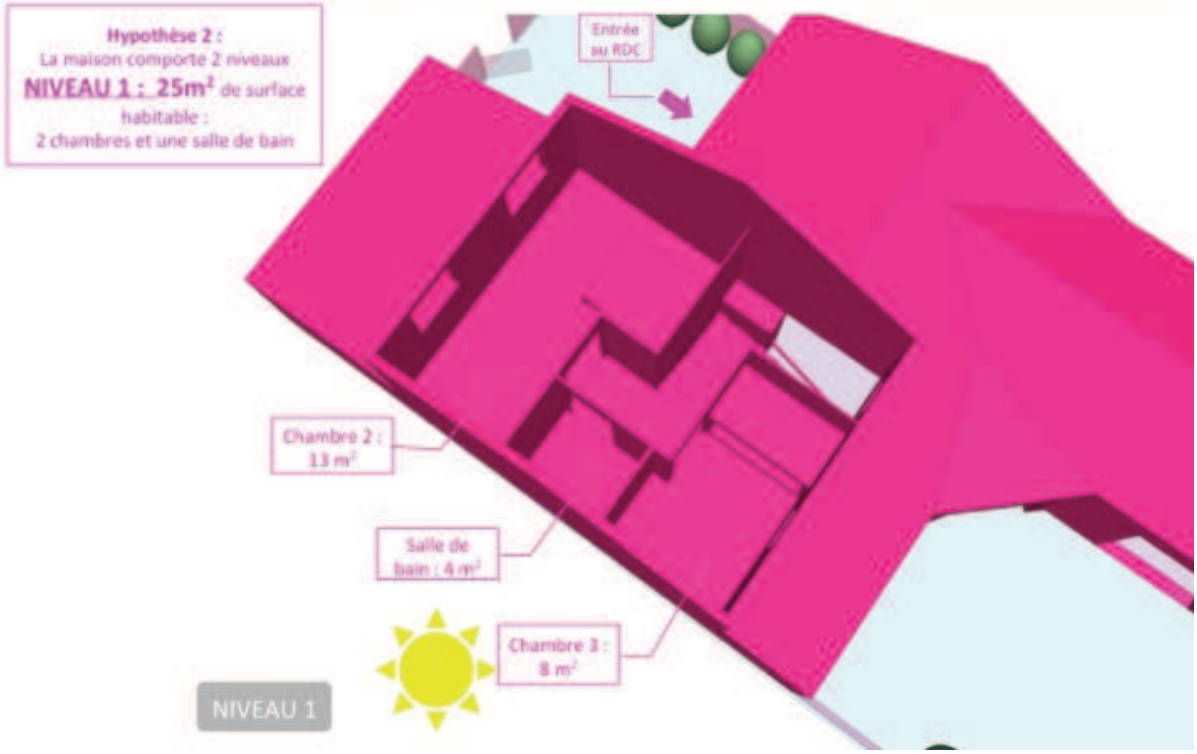

Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple
Hypothèse 2 :
la nouvelle maison comporte un niveau mitoyen au pignon du voisin.
RDC : 80 m² de surface habitable / 25 m² Garage + buanderie
Étage : 2 chambre de 8 et 13 m² / 1 SDB de 4 m²
Vue du jardin


Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple
Hypothèse 2 :
la nouvelle maison comporte un niveau mitoyen au pignon du voisin.
RDC : 80 m² de surface habitable / 25 m² Garage + buanderie
Étage : 2 chambre de 8 et 13 m² / 1 SDB de 4 m²
Vue du jardin

Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

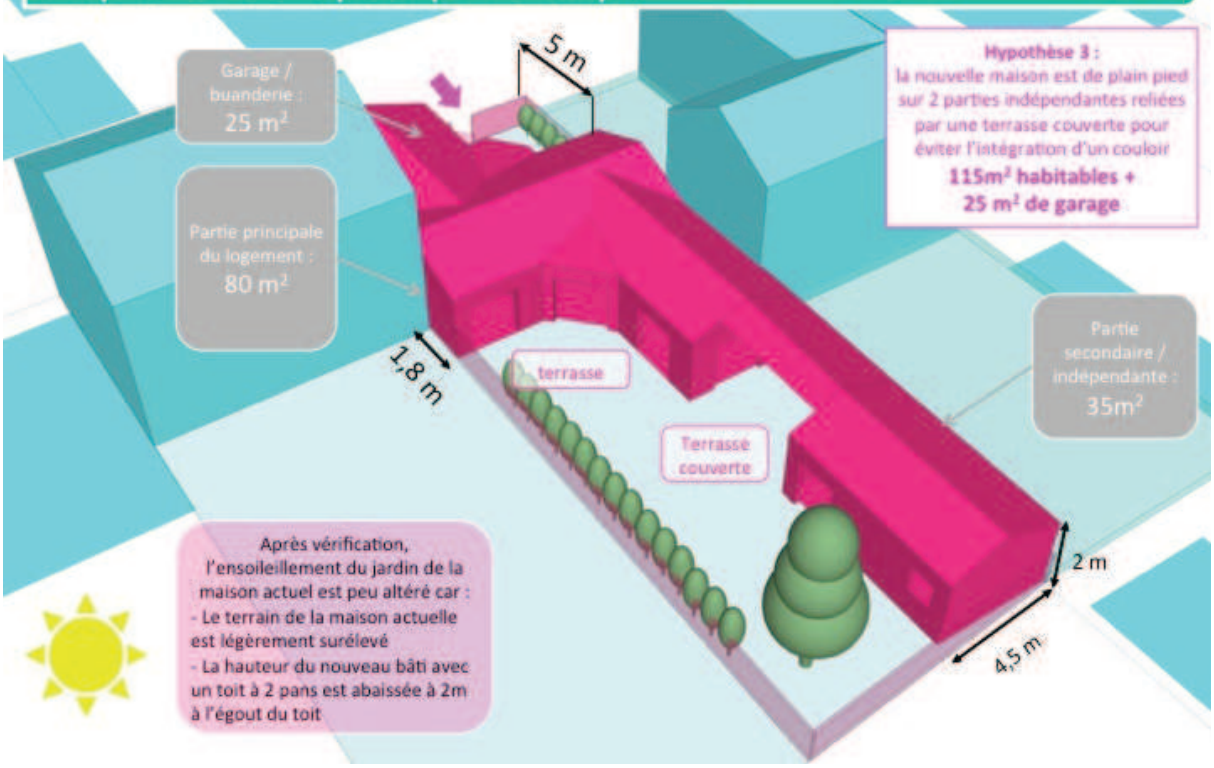


Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

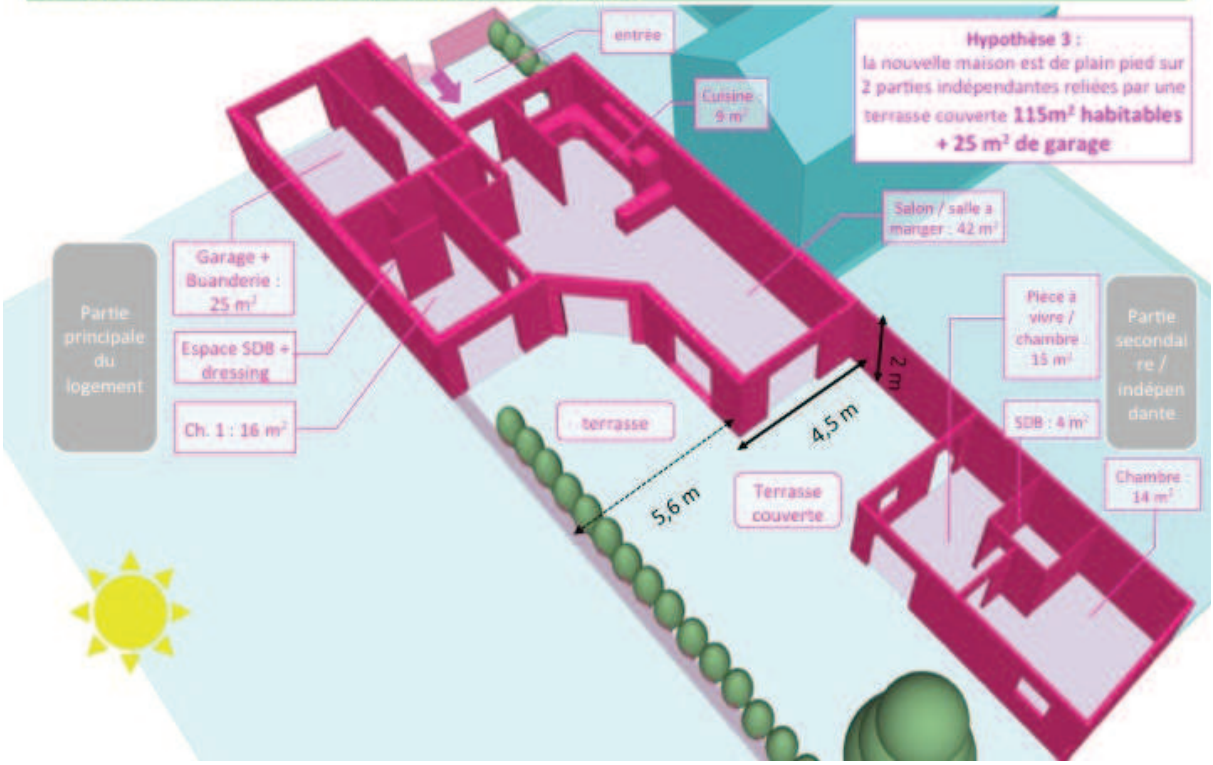
Scénario 3

La nouvelle maison est de plain pied sur 2 parties indépendantes reliées par une terrasse couverte

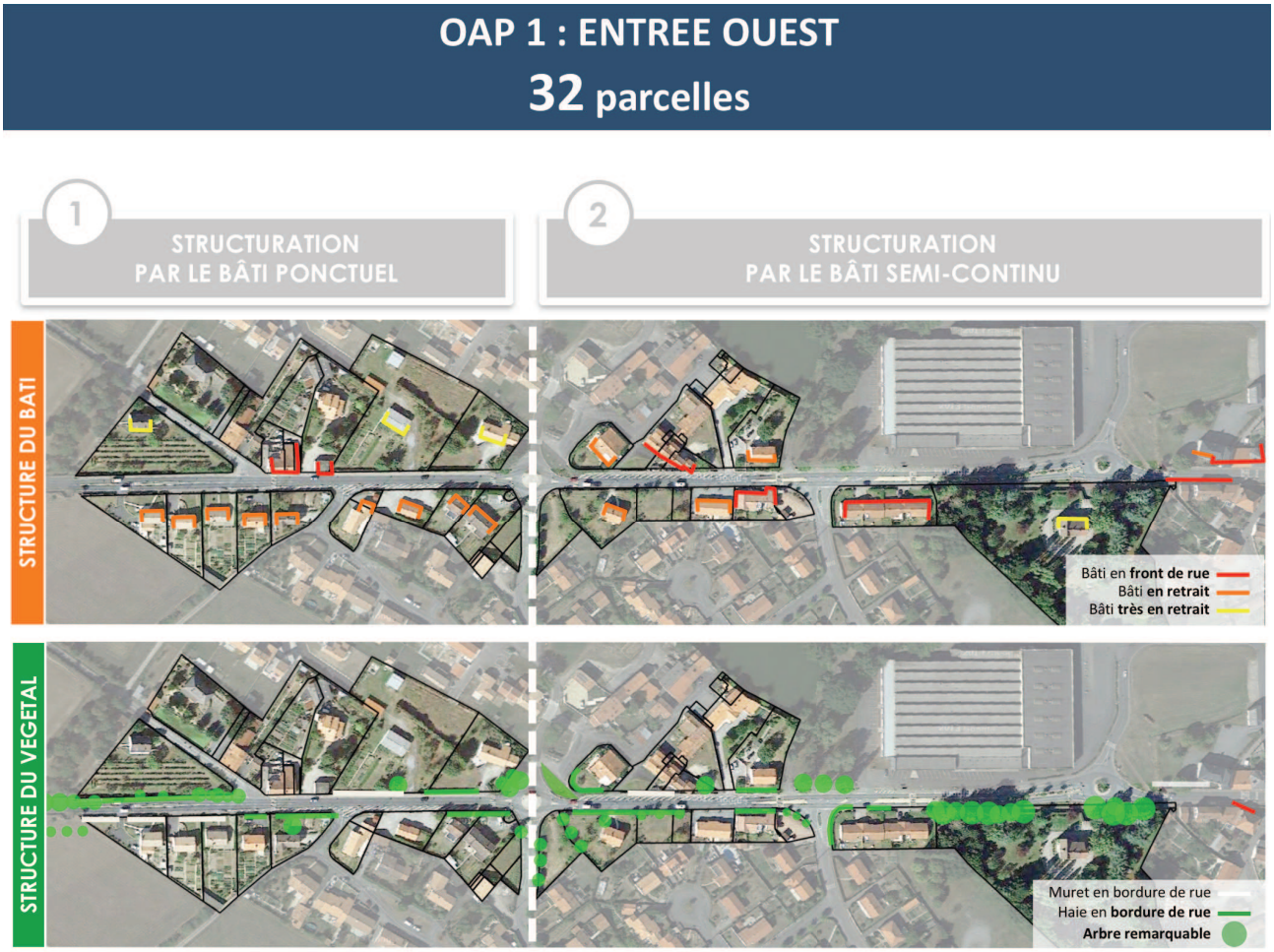
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple

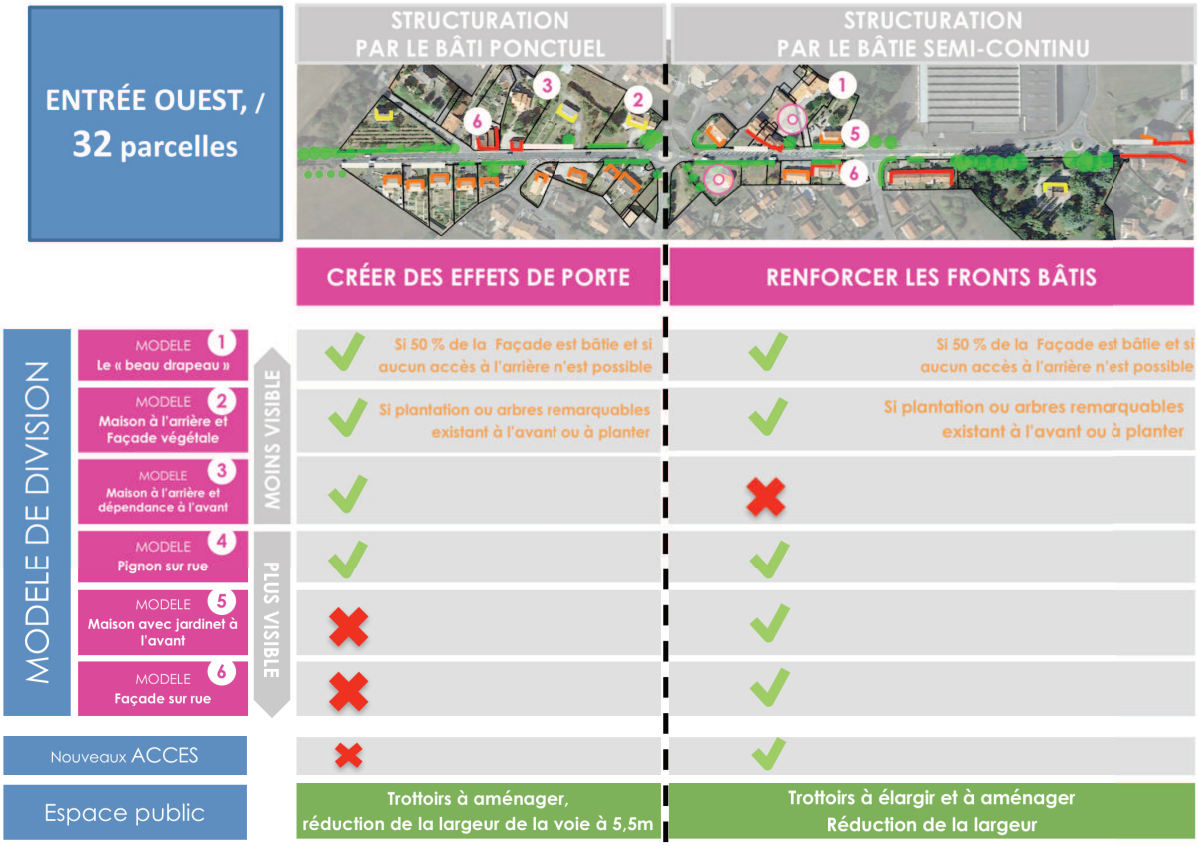


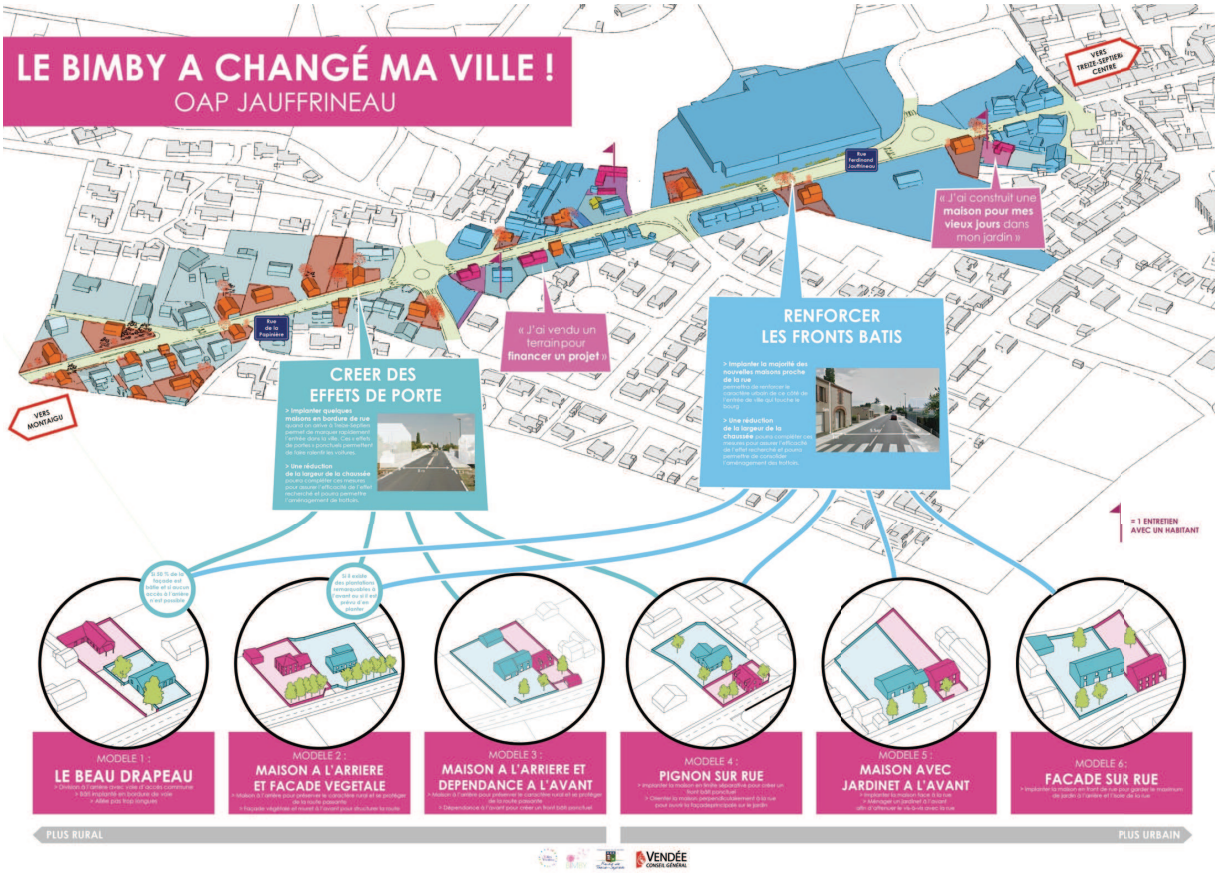
Penser l'implantation et l'aménagement intérieur d'une nouvelle maison, plus adaptée construite par et pour le couple



ANNEXE 18 : Documents de l'analyse conduisant à la mise en place d'une OAP




ENTRÉE OUEST, / 32 parcelles
STRUCTURATION PAR LE BÂTI PONCTUEL
STRUCTURATION PAR LE BÂTIE SEMI-CONTINU
CRÉER DES EFFETS DE PORTE
RENFORCER LES FRONTS BÂTIS
MODELE DE DIVISION
MODELE 1 Le « beau drapeau »
MODELE 2 Maison à l'arrière et Façade végétale
MODELE 3 Maison à l'arrière et dépendance à l'avant
MODELE 4 Pignon sur rue
MODELE 5 Maison avec jardinet à l'avant
MODELE 6 Façade sur rue
MOINS VISIBLE
PLUS VISIBLE
Si 50 % de la Façade est bâtie et si aucun accès à l'arrière n'est possible
Si plantation ou arbres remarquables existant à l'avant ou à planter
Nouveaux ACCES
Espace public
Trottoirs à aménager, réduction de la largeur de la voie à 5,5m
Trottoirs à élargir et à aménager Réduction de la largeur


LE BIMBY A CHANGÉ MA VILLE !
OAP JAUFFRINEAU
VERS TREIZE-SEPTIERS CENTRE
VERS MONTAIGU
« J'ai vendu un terrain pour financer un projet »
« J'ai construit une maison pour mes vieux jours dans mon jardin »
CREER DES EFFETS DE PORTE
RENFORCER LES FRONTS BATIS
= 1 ENTRETIEN AVEC UN HABITANT
MODELE 1 : LE BEAU DRAPEAU
MODELE 2 : MAISON A L'ARRIERE ET FACADE VEGETALE
MODELE 3 : MAISON A L'ARRIERE ET DEPENDANCE A L'AVANT
MODELE 4 : PIGNON SUR RUE
MODELE 5 : MAISON AVEC JARDINET A L'AVANT
MODELE 6 : FACADE SUR RUE
PLUS RURAL
PLUS URBAIN
VENDÉE CONSEIL GÉNÉRAL

ANNEXE 19 : Scénarios de vie d'habitants du Pays de Vitré : Mettre son habitat en adéquation avec ses besoins et ses souhaits

Une longère sur cour jardinée
BRIE

Une maison sur cour-jardin avec pignon ouvert sur rue
LA GUERCHE DE BRETAGNE

Une longère sur cour jardinée
BRIE
Longère sur parcelle de
Cour jardinée
Place de stationnement enherbée
25 m
8 m

Une maison sur cour-jardin avec pignon ouvert sur rue
LA GUERCHE DE BRETAGNE
Courette plantée
Garage en fond de cour et stationnement extérieure

ANNEXE 20 : chercheurs interviewés

- David Miet : pilote du projet ANR BIMBY, gérant du bureau d'étude *Villes Vivantes* et du laboratoire de recherche *InVivo*
- Benoit Le Foll : pilote du projet ANR BIMBY, gérant du bureau d'étude *Terraindesign*
- Thomas Hanss : partenaire du projet ANR BIMBY chercheur au laboratoire *InVivo*
- Stéphane Hanrot : partenaire du projet ANR BIMBY, professeur à l'ENSA Marseille
- Marine Leroy : partenaire du projet ANR BIMBY, maître assistante à l'ENSA Nantes
- Bruno Sabatier : partenaire du projet ANR BIMBY, CEREMA
- Denis Caraire : Gérant du bureau d'étude *la compagnie des urbanistes*, chercheur au laboratoire *Invivo*
- Paul Lempérière : Architecte Médiateur, chercheur au laboratoire *Invivo*
- Amandine Hernandez, Clément Lannoy, Vincent Gabriel, Arié Nathan : architectes médiateurs des premières expérimentations du projet ANR BIMBY
- Remy Vignerons : docteur en Architecture

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ **7**
ABSTRACT **9**
REMERCIEMENTS **11**
SOMMAIRE **15**
INTRODUCTION **19**
La ville diffuse par l'urbanisation spontanée **19**
De la ville diffuse vers le projet (péri)urbain **21**
La densification douce, outil du projet BIMBY **22**
CHAPITRE 1. LE PROJET BIMBY et LE RENOUVELLEMENT URBAIN du PAVILLONNAIRE **29**
Partie 1.1. De la ville diffuse à la ville durable : les enjeux de la densification douce **30**
1.1.1. La croissance des communes périurbaines à l'épreuve de la densification douce 30
1.1.1.1. La croissance des tissus pavillonnaires des communes périphériques 30
1.1.1.2. Les limites d'une densification douce non maîtrisée 34
a) Les différentes formes de la densification douce 34
b) Les limites d'une densification douce non régulée 36
1.1.1.3. La densification douce, une filière de production de logements abordables 38
1.1.1.4. Le PLU, outil réglementaire de l'urbanisation et régulateur partiel du phénomène de densification douce 40
a) Quand les documents d'urbanisme empêchaient toute densification 40
b) L'héritage des règles d'urbanisme passées : le pavillon au milieu de sa parcelle 41
c) Le PLU, un document complexe et statique qui nécessite de la pédagogie 42
1.1.1.5. L'architecte et la maison individuelle 43
a) L'architecte n'est pas l'interlocuteur des habitants des quartiers pavillonnaires 44
b) La méconnaissance du rôle de l'architecte 46
c) L'architecte peut-il intégrer la filière de la densification douce ? 46
1.1.2. La densification douce, une réponse aux enjeux de la ville durable 47
1.1.2.1. Des enjeux d'optimisation des infrastructures existantes 47
a) Freiner l'étalement urbain en construisant la ville sur elle-même 47
b) Optimiser les équipements existants 48
1.1.2.2. Intervenir sur le parc existant des maisons individuelles 48
a) Des maisons plus grandes et moins habitées 49
b) Des parcelles d'habitation très vastes 49
c) Des maisons sous-occupées 50
d) Comment s'opère l'intensification urbaine ? 51

e) Une densification « par petites touches » 51
1.1.2.3. Satisfaire l'aspiration à la maison individuelle 53
1.1.3. La densification douce comme réponse à des problématiques sociétales 55
1.1.3.1. Le vieillissement de la population et l'évolution du parc de maisons individuelles 56
a) Les personnes âgées : une population hétérogène 56
b) La nécessité de penser l'urbanisme pour les baby-boomers 57
c) Des trajectoires résidentielles pas toujours linéaires 58
1.1.3.2. La densification douce comme possibilité d'adapter son logement 58
1.1.3.3. « Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent » 60
a) Une grande diversité de scénarios à l'origine des projets 60
b) Une diversification de l'offre de logements qui reste marginale 62
c) Une méconnaissance des gains générés par la division parcellaire 62
1.1.3.4. La densification douce, créatrice de terrains à bâtir abordables pour les primo-accédants 63
a) L'exode urbain des jeunes ménages 63
b) Des terrains et logements uniformes sur le territoire 63
c) Quel intérêt trouvent les jeunes ménages à acquérir un terrain issu d'une division parcellaire ? 64
Partie 1.2. La philosophie de la démarche d'urbanisme BIMBY 67
1.2.1. Créer et orchestrer une politique de la densification douce 68
1.2.1.1. Une démarche d'urbanisme open source 69
1.2.1.2. Un urbanisme démocratique, suivant une logique *bottom-up* 71
1.2.1.3. Un urbanisme « sur mesure » : du micro-projet au projet global 72
1.2.1.4. Un « bel » urbanisme ? 72
1.2.2. Définir le potentiel de densification douce d'un territoire par la méthode BIMBY 74
1.2.3.1. Établir le « profil » du territoire 75
1.2.3.2. L'analyse typo-morphologique du parcellaire 75
1.2.3.3. Quelle présence du processus de densification douce sur le territoire ? 77
1.2.3.4. Projeter les modèles existants pour imaginer la forme que pourrait prendre la densification douce sur le territoire 77
1.2.3.5. Synthétiser les données pour établir un potentiel morphologique 78
1.2.3.6. Évaluer l'impact de la densification douce sur le marché immobilier 80
1.2.3.7. Les terrains d'étude 81
1.2.3. La participation des habitants dans la démarche BIMBY : vers une gouvernance du périurbain durable 84
1.2.3.1. Du « NIMBY » au « BIMBY » 85
a) De la réunion publique à la consultation individuelle 85
b) Appréhender les conflits suscités par le projet urbain 87
c) Co-concevoir le projet 90
1.2.3.2. Déroulé et méthodologie d'un entretien individuel BIMBY 91
a) Organisation temporelle et spatiale des entretiens 91
b) Un message préalable diffusé à chaque participant 93

c) L'entretien entre l'architecte-médiateur et l'habitant 93
d) Étapes de l'entretien 95
e) Le rôle hybride de l'architecte-médiateur, entre technicité et réactivité 96
f) Moyens humains et logistiques nécessaires à l'organisation des entretiens 96
1.2.3.3. Confronter potentiel théorique et potentiel social 97
1.2.3.4. Impulser et accompagner la densification douce 101
a) Canaliser le flux existant dans les territoires soumis à une forte pression foncière 101
b) Impulser un mouvement en donnant des idées aux habitants 102
c) Répondre à des problématiques spécifiques 102
d) Aborder la question de l'évolution du cadre de vie lors d'un échange privé 102
Partie 1.3. Méthodologie de l'ensemble de la recherche 107
1.3.2. La méthodologie d'analyse et le support de l'investigation 107
1.3.2.1. Le recueil d'informations quantifiables par questionnaire 107
1.3.2.2. La fiche de synthèse, support d'informations qualitatives 108
1.3.2.3. La multiplicité des entretiens et l'observation de « tendances » 110
1.3.3. De l'habitant au territoire 111
a) Des paramètres fixes 111
b) Des paramètres aléatoires 112
c) Les paramètres externes 112
1.3.3.3. Les outils d'évaluation : l'analyse croisée des résultats des entretiens par Tableaux croisés dynamiques (TCD) 113
1.3.3.4. Les limites de cette recherche 114
1.3.3.5. Hypothèse de l'influence des paramètres sur les types de projet et leur destination 115
Chapitre 2 : Le rôle des habitants dans la production d'une ville durable sur mesure 120
Partie 2.1. Premiers résultats des sessions de concertation 121
2.1.1. Observations générales sur les entretiens BIMBY 121
2.1.1.1. Un taux de participation très variable d'un territoire à un autre 121
a) L'influence de la taille du territoire 122
Ceci peut s'expliquer par le fait que le rôle de l'intercommunalité est moins bien identifié par les habitants, qui souvent ne l'envisagent pas comme une entité administrative et encore moins comme un interlocuteur. De nombreux habitants (notamment les plus âgés) sont attachés à la structure de proximité qu'est la mairie. Ceci diminue l'impact du message diffusé par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et donc la participation aux entretiens. 122
b) Un taux de participation plus élevé dans les communes les moins peuplées 122
c) Un taux de participation supérieur dans les territoires soumis à une forte pression foncière 123
2.1.1.2. Les profils des habitants et de leurs parcelles 124
2.1.1.3. Qui sont les ménages qui ne participent pas aux entretiens ? 125
2.1.1.4. Identification des projets de type « BIMBY » 126

2.1.2. Qui sont les porteurs de projets BIMBY ? 127
2.1.2.1. Composition des foyers : les « petits » ménages plus susceptibles d'envisager un BIMBY 129
2.1.2.2. Âge des participants : les 50-69 ans sont les plus représentés 130
a) Les 70 ans et plus 130
b) Les 50 – 69 ans 131
c) Les jeunes ménages de moins de 49 ans 131
2.1.2.3. Typologie des parcelles bâties 132
a) Par types de tissus 132
b) Par surface du terrain 133
2.1.3. Typologie des projets BIMBY 134
2.1.3.1. L'habitant conçoit une extension qui pourra s'autonomiser à l'avenir 135
2.1.3.2. L'habitant divise sa parcelle pour la vendre 136
a) Une mise en œuvre rapide 136
b) Les projets BIMBY, une majorité de micro-projets 138
2.1.3.3. L'habitant construit lui-même un nouveau logement sur sa parcelle 139
a) Les étapes du projet 140
b) La difficulté technique du projet et le potentiel de densification de la parcelle, motifs de conduite d'un projet de construction sur son propre terrain 140
2.1.3.4. L'habitant installe son activité professionnelle sur son terrain 142
2.1.3.5. Synthèse de l'analyse des 1 000 entretiens avec des porteurs de projet BIMBY 144
2.1.4. De nouveaux logements pour qui ? 144
2.1.4.1. Une connaissance empirique du phénomène BIMBY 145
2.1.4.2. Répartition des projets BIMBY selon leur destination 146
2.1.5. Évolution des projets au cours de l'entretien BIMBY 148
2.1.5.1. Le rôle de l'architecte médiateur 148
2.1.5.2. La notion de « basculement » du projet 149
Partie 2.2. L'habitant maître d'ouvrage (HMOu) d'un projet destiné à un tiers : investissement locatif et division parcellaire 153
2.2.1. Faire un investissement locatif sur son terrain 153
2.2.1.1. Les PdP de construction d'un logement locatif, des ménages avec une capacité d'investissement retrouvée 154
2.2.1.2. Le logement locatif, une construction dont le ménage anticipe le changement de destination 155
2.2.1.3. L'architecte-médiateur, initiateur de solutions économiques et techniques pour la construction d'un logement locatif 157
2.2.2. Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir 162
2.2.2.1. Qui sont les PdP de division parcellaire ? 164
2.2.2.2. Vendre un morceau de terrain comme lot à bâtir pour jouir de davantage de confort 165
a) Vendre une partie de son terrain pour bénéficier d'un apport financier 165
b) Vendre une partie de son terrain pour ne plus avoir à entretenir le jardin 166
c) Vendre son bien en plusieurs lots au moment de déménager 168
2.2.2.3. Quelles formes urbaines créées ? 171

2.2.2.4. Un PLU à animer pour réguler le phénomène dans les territoires à fort potentiel de densification 172
2.2.2.5. Rencontrer son nouveau voisin avant de diviser pour diminuer les risques d'inconfort et de conflit....173
Partie 2.3. Faire construire pour soi un habitat plus adapté 176
2.3.1. Un scénario d'anticipation 176
2.3.2. Quels sont les ménages qui envisagent de reconstruire pour eux-mêmes un logement plus adapté à leurs usages ? 177
2.3.3. Un second projet d'habitat pour une nouvelle étape de la vie d'un ménage 179
2.3.4. Quels sont les logements envisagés par les PdP d'un habitat plus adapté à leurs usages ?179
2.3.5. Reconstruire pour soi, une idée qui apparaît souvent en cours d'entretien 181
2.3.5.1. Les propriétaires venus aux entretiens BIMBY avec l'idée de « Construire pour soi » 183
2.3.5.2. Les propriétaires dont l'idée de « Construire pour soi » est apparue au cours des entretiens BIMBY 184
2.3.5.3. Les freins identifiés seront-ils un obstacle à la poursuite du projet ?....188
Partie 2.4. Accueillir un proche sur son terrain 189
2.4.1. Faire construire pour un proche dépendant.... 191
2.4.1.1. Les motivations du projet : venir un aide à un parent en difficultés....191
2.4.1.2. Le profil des terrains est un paramètre secondaire 192
2.4.1.3. De petits logements et des scénarios architecturaux ouverts....192
2.4.1.4 Questionnements spécifiques à l'accueil d'un parent âgé ou dépendant sur sa parcelle....194
2.4.1.5. Limites et freins à l'aboutissement d'un tel scénario 196
2.4.2. Faire construire pour un enfant en quête d'indépendance 197
2.4.2.1. Une petite maison pour loger ses invités et ses enfants....197
2.4.2.2. Un studio pour un adolescent en quête d'indépendance....198
2.4.2.3. Un logement pour un enfant en situation de handicap 199
2.4.3. Donner un terrain à un enfant 200
2.4.3.1. La reconfiguration du patrimoine familial....200
2.4.3.2. Des projets de logements pour de jeunes familles....201
2.4.3.3. Un scénario « affectif » qui ne répond pas à toutes les problématiques familiales....203
2.4.3.4. Le basculement : du terrain à bâtir à l'échange de maison....204
2.4.3.5. La co-maîtrise d'ouvrage....206
SYNTHESE 209
CHAPITRE 3 : EVOLUTION DE LA FORME URBAINE GRÂCE À LA METHODE DE CONCERTATION BIMBY 215
Partie 3.1. Retour d'expérience de la concertation individuelle : quel impact sur les habitants ? 215
3.1.1. Méthodologie de l'évaluation de l'impact des entretiens BIMBY 216
3.1.1.1. Le questionnaire de retour d'expérience....216
3.1.1.2. Obtenir l'accord des élus pour recontacter les PdP 216

3.1.1.3. Les limites de l'étude 218
3.1.2. Premiers résultats de l'étude 219
3.1.3. Quels sont les projets qui ont été réalisés ? 220
3.1.3.1. Des projets urgents, réalisés dans les mois suivant l'impulsion de la démarche 221
3.1.3.2. Entre nécessité financière et aspiration à plus de confort 223
3.1.3.3. Créer du « sur-mesure » 225
3.1.3.4. Des projets réalisés « au plus simple » 228
3.1.4. Freins et obstacles à l'aboutissement de projets de densification douce 230
3.1.4.1. Les freins réglementaires 231
3.1.4.2. Les freins financiers 234
3.1.4.3. Les difficultés personnelles et autres freins 235
3.1.4.4 Les difficultés liées aux représentations 237
Partie 3.2. Accompagner les habitants vers une évolution de leur habitat et de leur cadre de vie 238
3.2.1. L'accompagnement des PdP BIMBY 239
3.2.1.1. La mise en place des ateliers 239
3.2.1.2. Pour quelles raisons les PdP ont-ils souhaité bénéficier d'un second entretien ? 240
a) Comprendre le PLU et les procédures 240
b) Élaborer une stratégie de projet 241
c) Réfléchir sur le programme et la conception 243
3.2.2. Porter le projet, de l'impulsion à la réalisation 246
Partie 3.3. Vers une diversification des formes (péri)urbaines par la densification douce de type BIMBY 250
3.3.1. L'évolution possible de la forme (péri)urbaine par la démarche BIMBY 250
3.3.1.1 L'écart entre le potentiel théorique et le potentiel social de densification douce 251
3.3.1.2. Les formes urbaines produites 252
3.3.2. Vers une nouvelle conception du projet urbain 254
3.3.2.1 Du scénario théorique à la forme physique 254
3.3.2.2. Les OAP comme outils de projet urbain : l'urbanisme par le modèle architectural 256
3.3.2.3. La conception du projet urbain en parallèle de la concertation 257
3.3.3. Le jardin des ménages « âgés », un gisement de foncier pour les jeunes ménages ? 259
CONCLUSION 263
démarche BIMBY et ville périphérique sur mesure 263
Le modèle de concertation BIMBY permet de renouer le dialogue élus-habitants autour du projet urbain. 263
Les projets dessinés par les habitants participent-ils à l'évolution de leur territoire vers la ville durable ? 264
Contribuer à l'évolution du métier d'architecte 266
Glossaire 269

Liste des abréviations **273**
Liste des Figures **275**
Bibliographie **283**
Annexes **295**

Table des Matières **370**