

# LA DEMARCHE BIMBY :

L'habitant, maître d'ouvrage de son habitat et acteur du projet de renouvellement périurbain

Céline Andreault\_Architecte urbaniste\_PhD  
Les territoires périurbains en projet  
le 22 Mai 2018



# Thèse 2013-2017

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

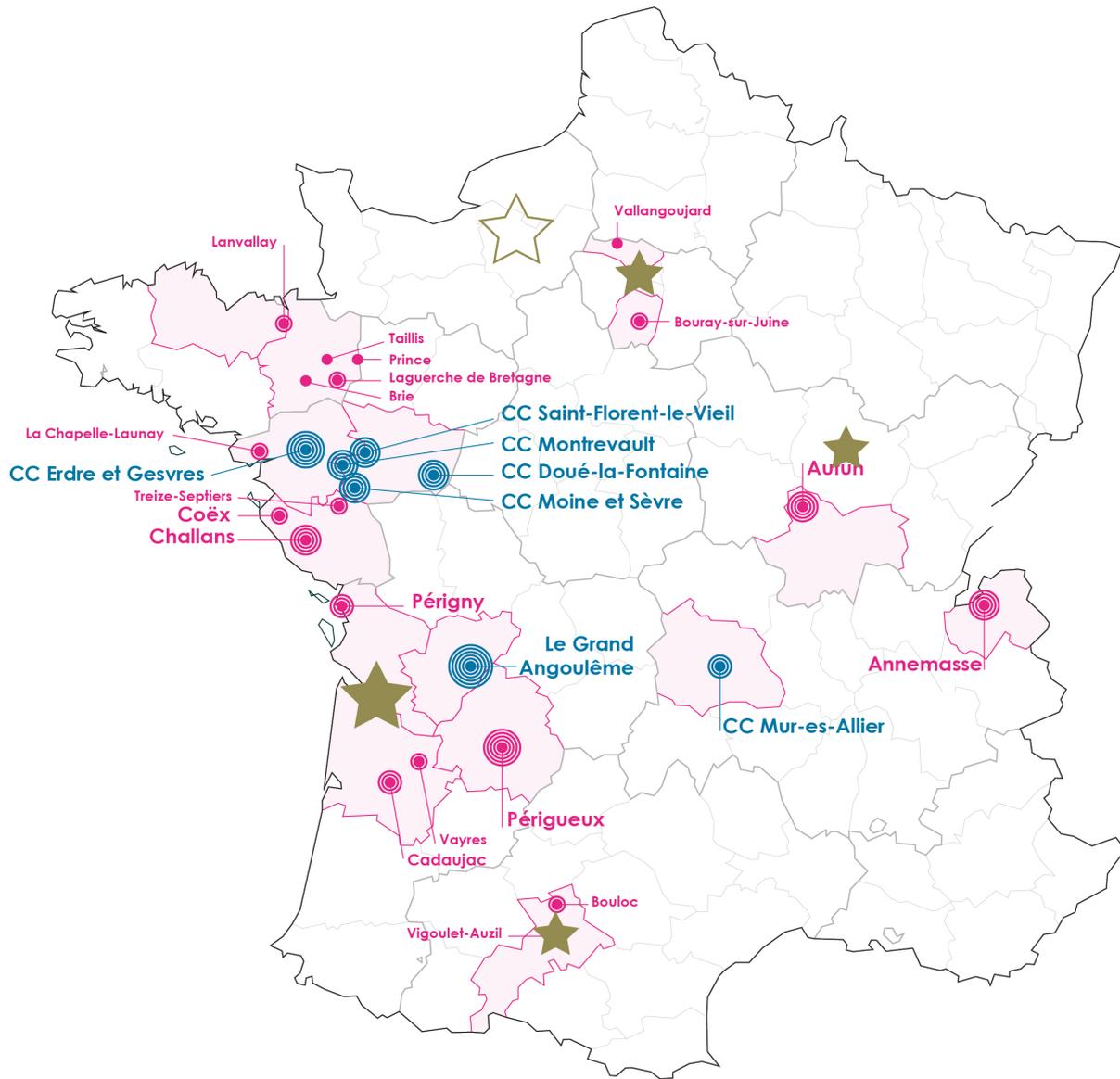
*L'intégration des habitants, maîtres d'ouvrage d'un projet de logement sur leur terrain dans la démarche BIMBY*



LIFAII

Laboratoire Innovation  
Formes Architectures  
Milieux





**LAB** InVivo



BIMBY

# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

1950

Source : IGN



# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

1967

Source : IGN



8 600

5 800

1968

# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

1979

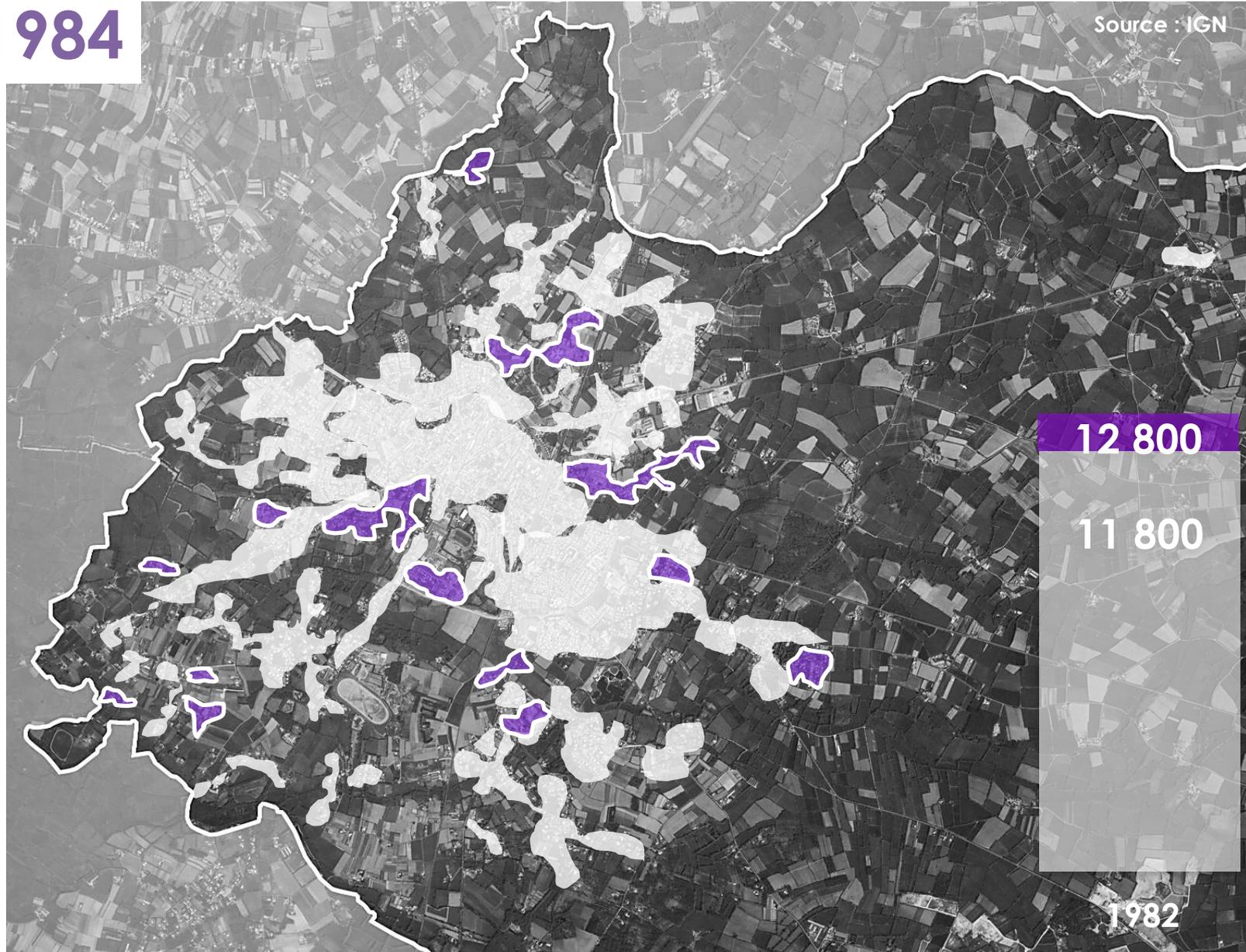
Source : IGN



# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

1984

Source : IGN



# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

1992

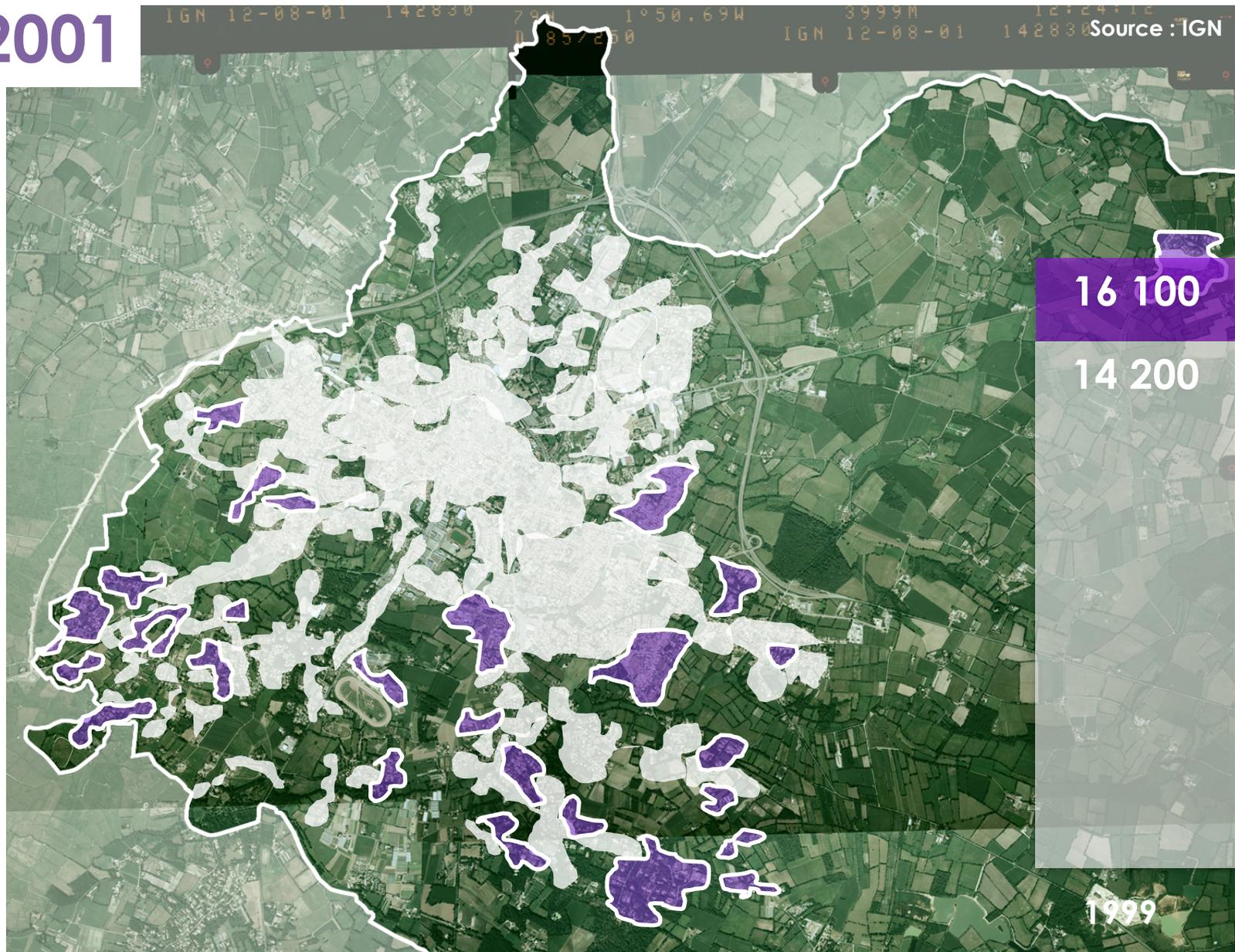
Source : IGN



1990

# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

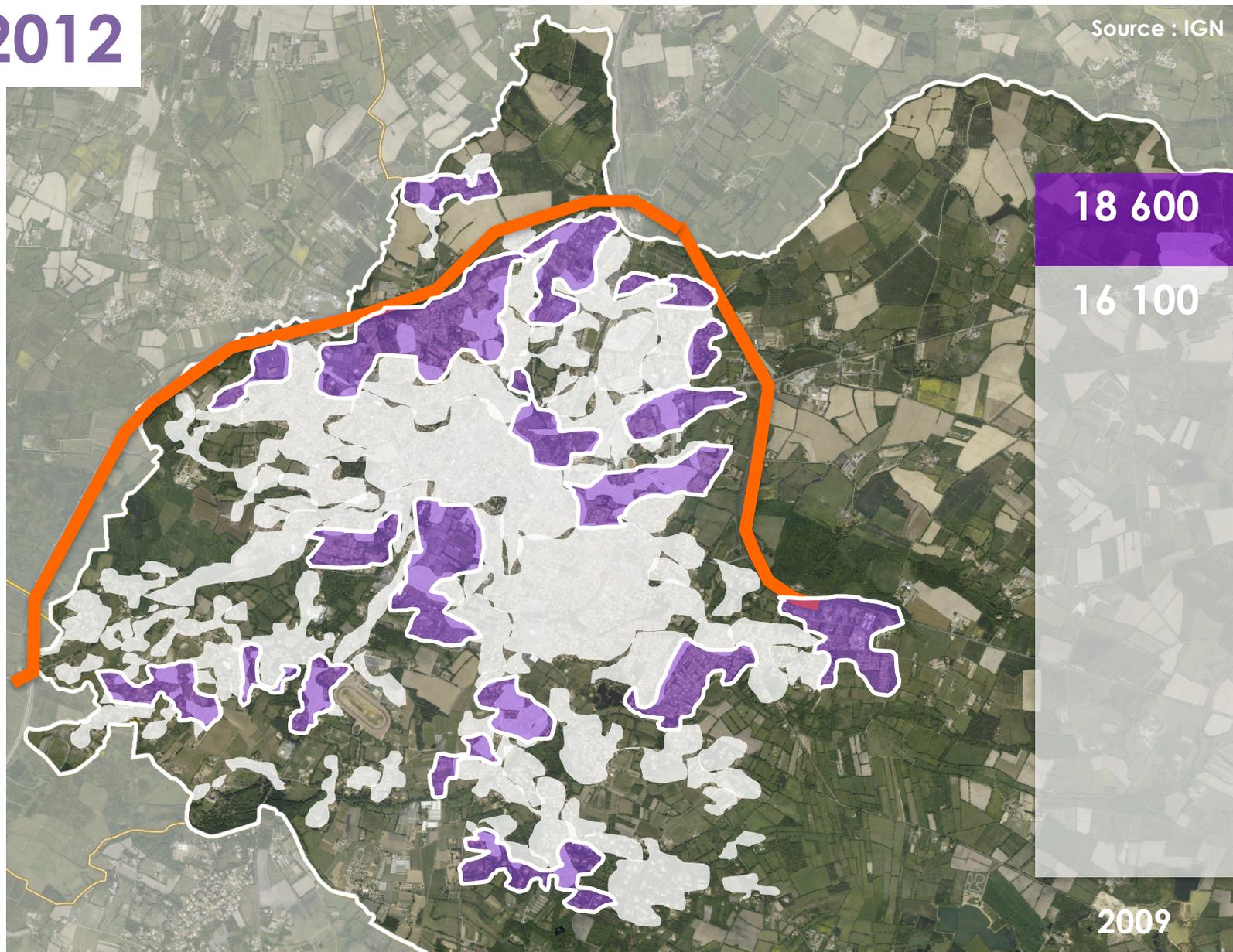
2001



# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

2012

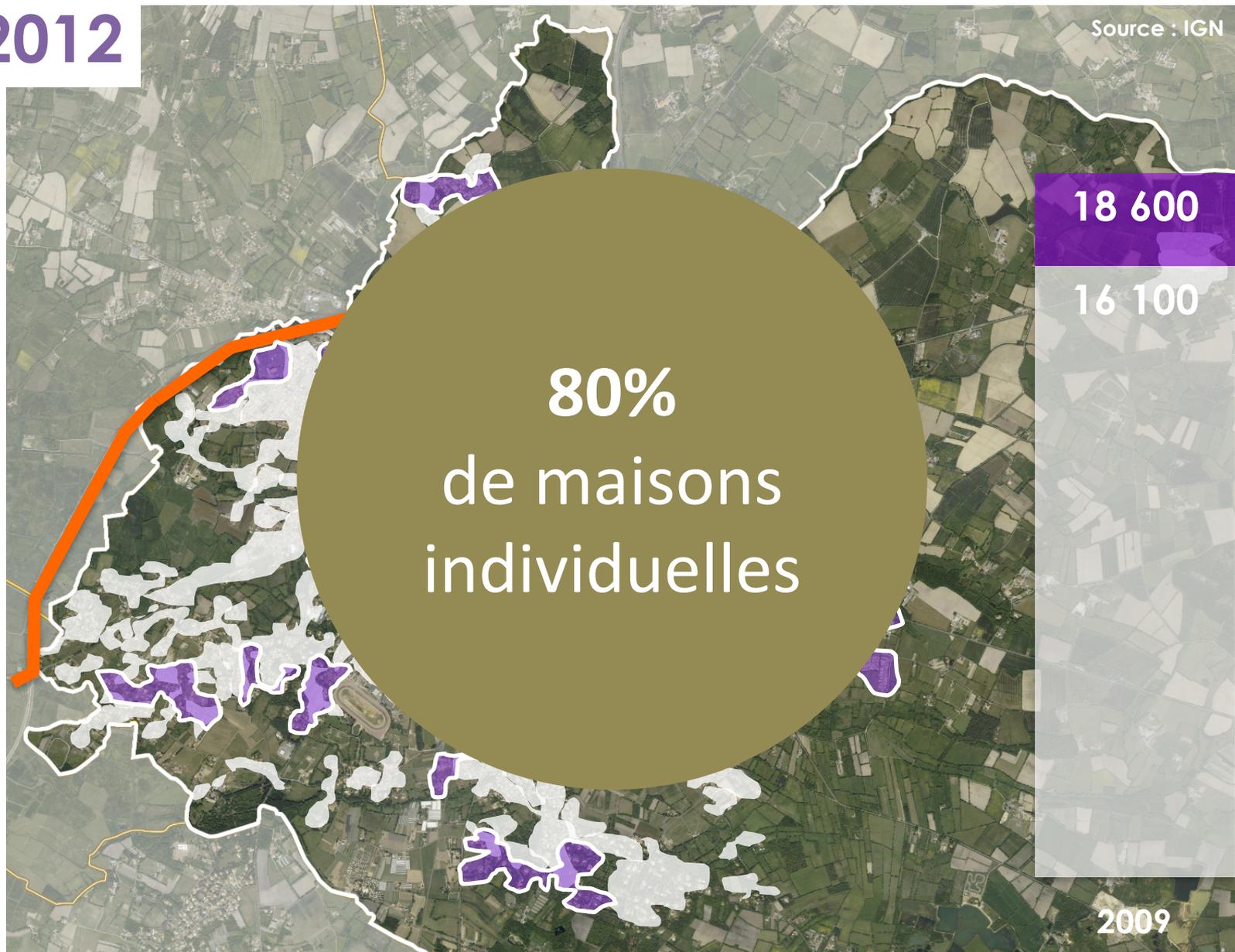
Source : IGN



# Evolution de l'enveloppe urbaine de la commune

2012

Source : IGN



# Les filières

- *En diffus, procédure de ZAC autours des gares, TC, des équipements etc.*
- *Nécessite une pression foncière suffisante*
- *Souplesse du PLU*

Les filières de construction de nouveaux logements

Promotion immobilière



Logements collectifs /  
habitats groupés / maisons en bande



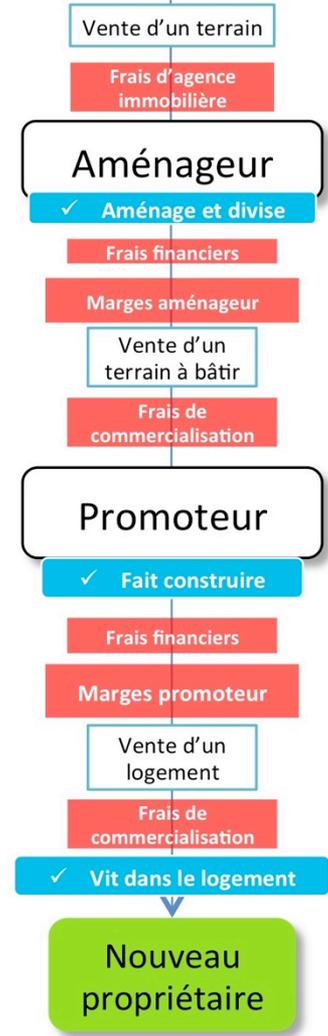
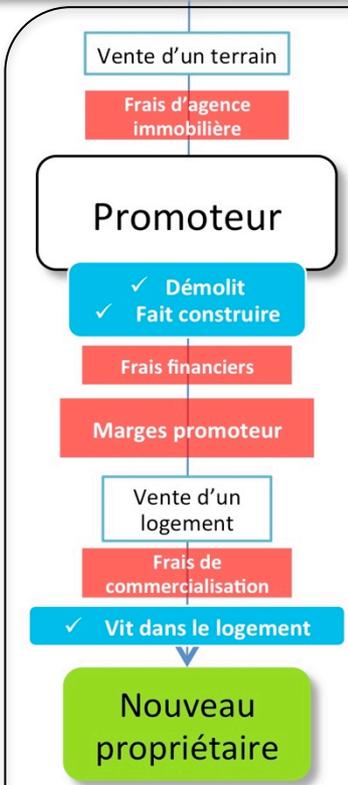
# Propriétaire actuel d'un foncier



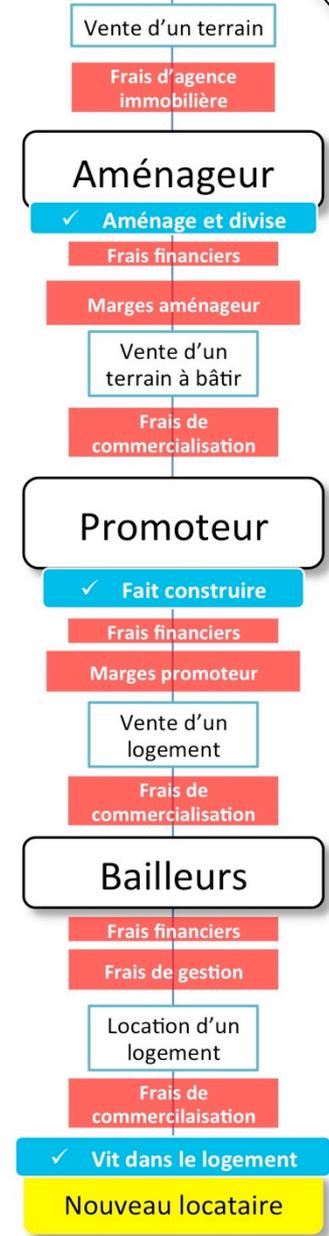
autopromotion individuelle, habitant maître d'ouvrage de son habitat



Lotissement



Accession en ZAC



Locatif en ZAC

## Filières courtes et filières longues de production du logement

**EN BLEU** : les actes indispensables

**EN ROUGE** : les coûts supplémentaires

Ces coûts correspondent à des frais financiers, de montage d'opération, de commercialisation, de gestion ainsi qu'aux marges des opérateurs.

# Les filières

## Les filières de construction de nouveaux logements

- *Découpage des lots, viabilisation par un lotisseur aménageur, mise en vente à un particulier*
- *Ouverture de zones AU*

Promotion immobilière

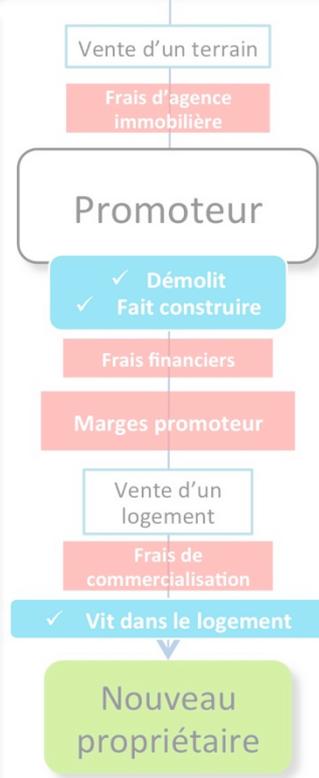
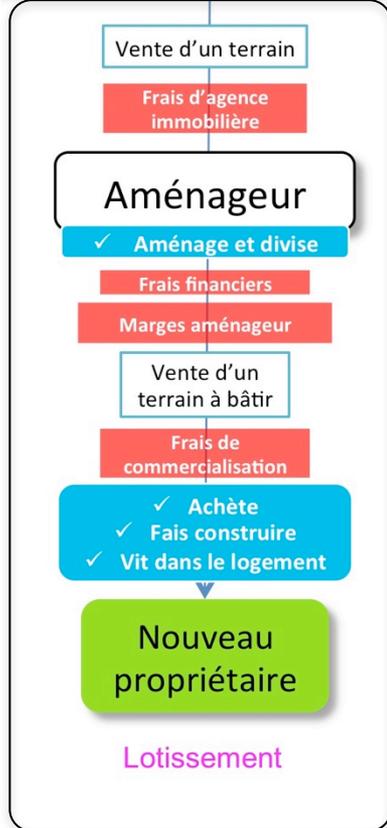
Vente de terrain à bâtir en lotissement



# Propriétaire actuel d'un foncier



autopromotion individuelle, habitant maître d'ouvrage de son habitat



Accession en ZAC



Locatif en ZAC

## Filières courtes et filières longues de production du logement

**EN BLEU** : les actes indispensables

**EN ROUGE** : les coûts supplémentaires

Ces coûts correspondent à des frais financiers, de montage d'opération, de commercialisation, de gestion ainsi qu'aux marges des opérateurs.

# Les filières

## Les filières de construction de nouveaux logements

- *Découpage et vente d'un lot à bâtir*
- *Construction sur une parcelle bâtie*
- *Porteur de projet : l'habitant propriétaire*
- *Maitres d'ouvrage : l'habitant propriétaire // l'habitant acquéreur*

Promotion immobilière

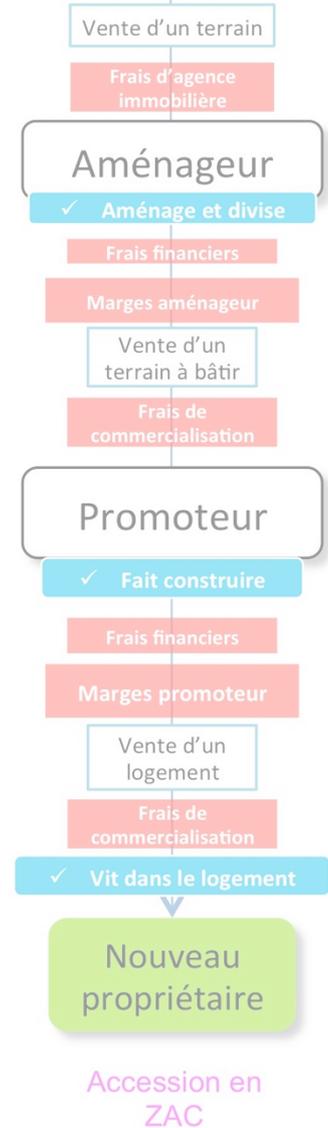
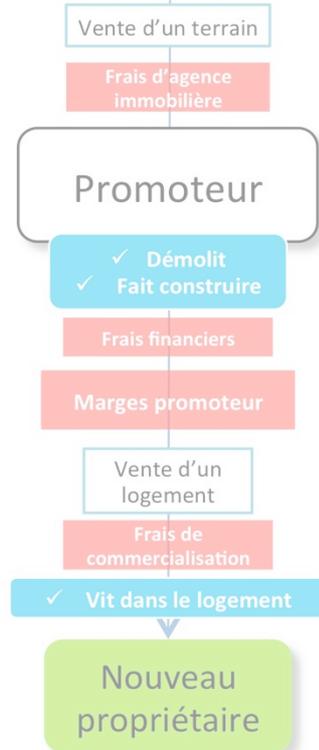
Vente de terrain à bâtir en lotissement

En diffus





# Propriétaire actuel d'un foncier



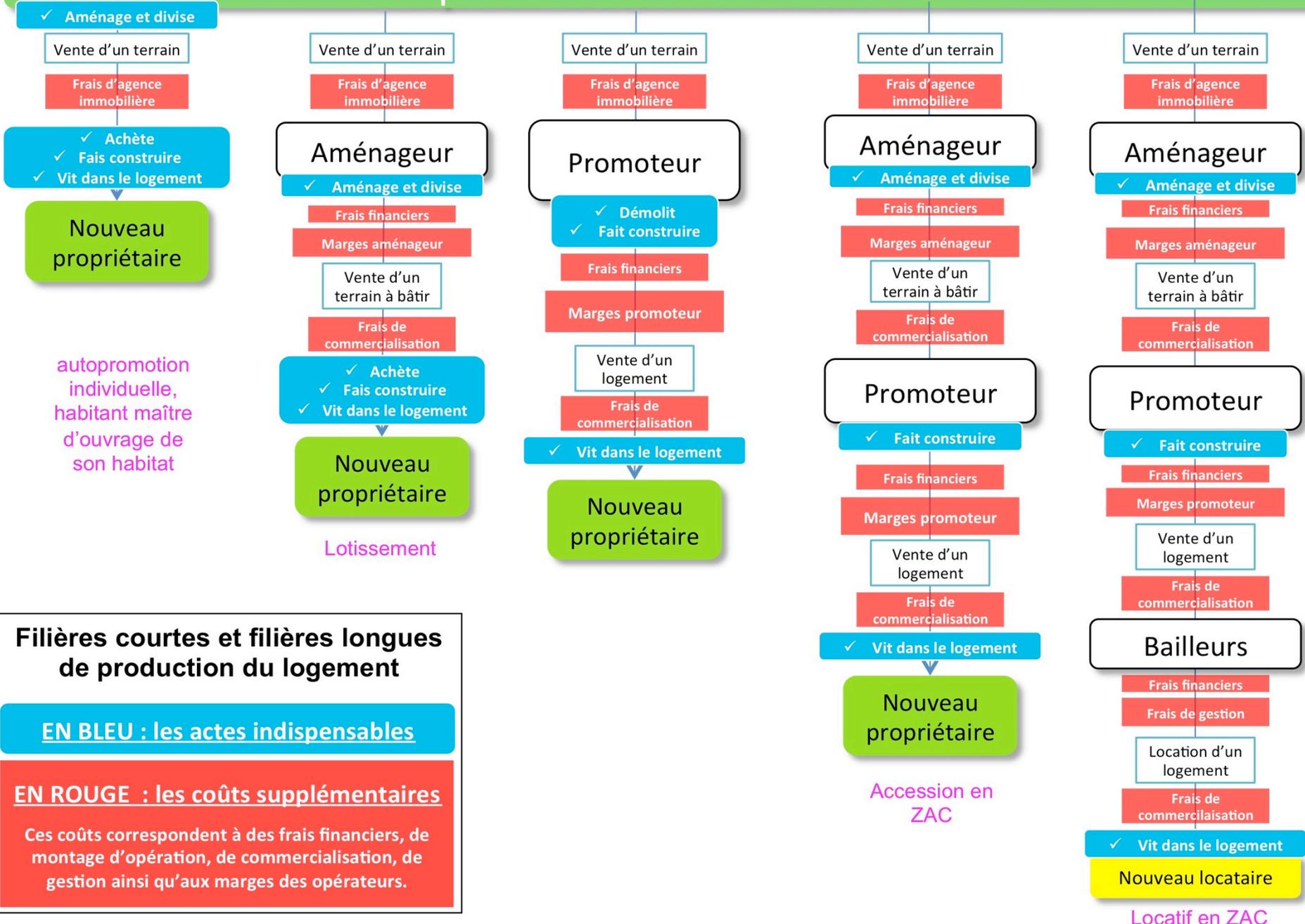
## Filières courtes et filières longues de production du logement

**EN BLEU : les actes indispensables**

**EN ROUGE : les coûts supplémentaires**

Ces coûts correspondent à des frais financiers, de montage d'opération, de commercialisation, de gestion ainsi qu'aux marges des opérateurs.

# Propriétaire actuel d'un foncier



autopromotion individuelle, habitant maître d'ouvrage de son habitat

Lotissement

Accession en ZAC

Locatif en ZAC

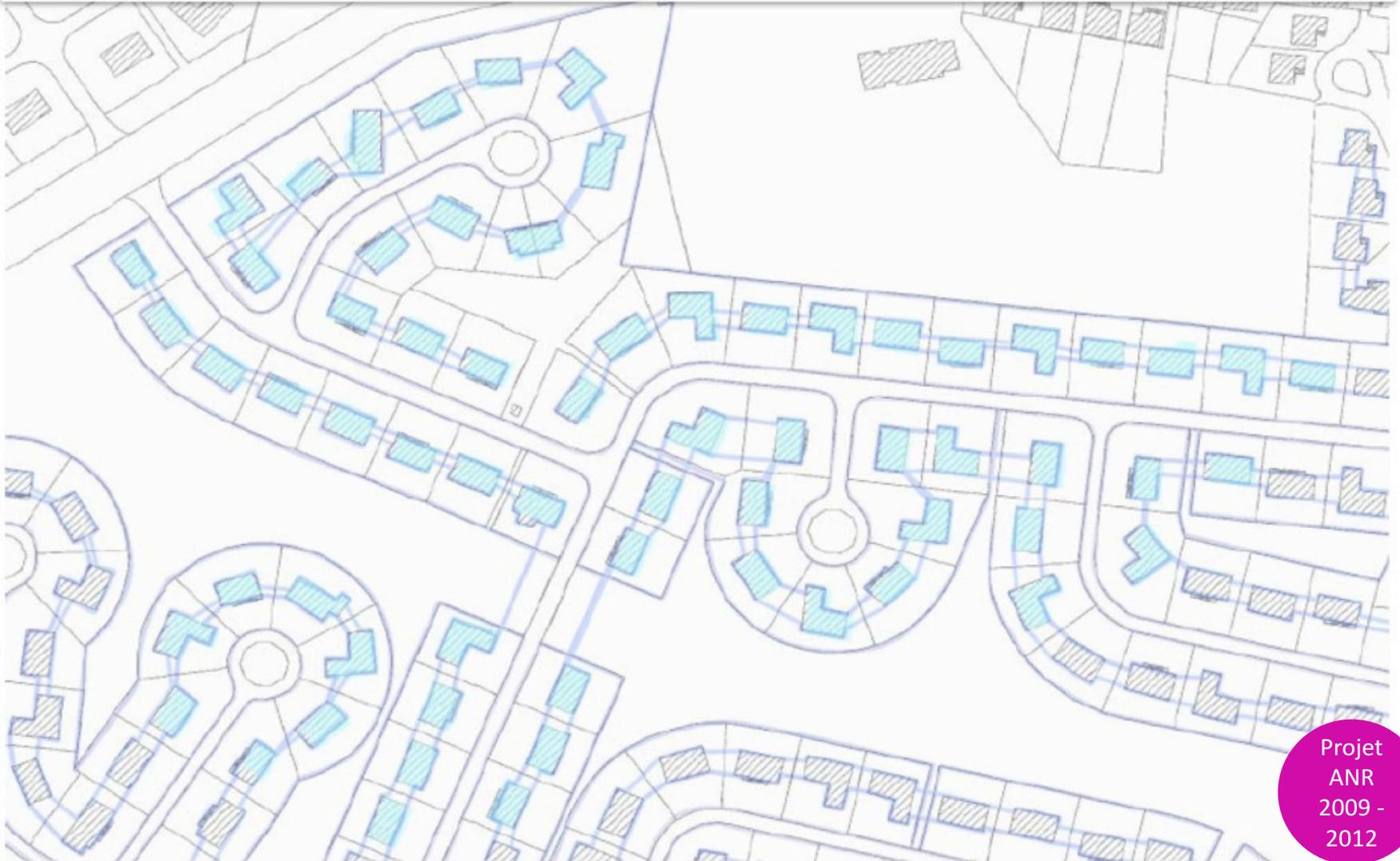
## Filières courtes et filières longues de production du logement

**EN BLEU** : les actes indispensables

**EN ROUGE** : les coûts supplémentaires

Ces coûts correspondent à des frais financiers, de montage d'opération, de commercialisation, de gestion ainsi qu'aux marges des opérateurs.

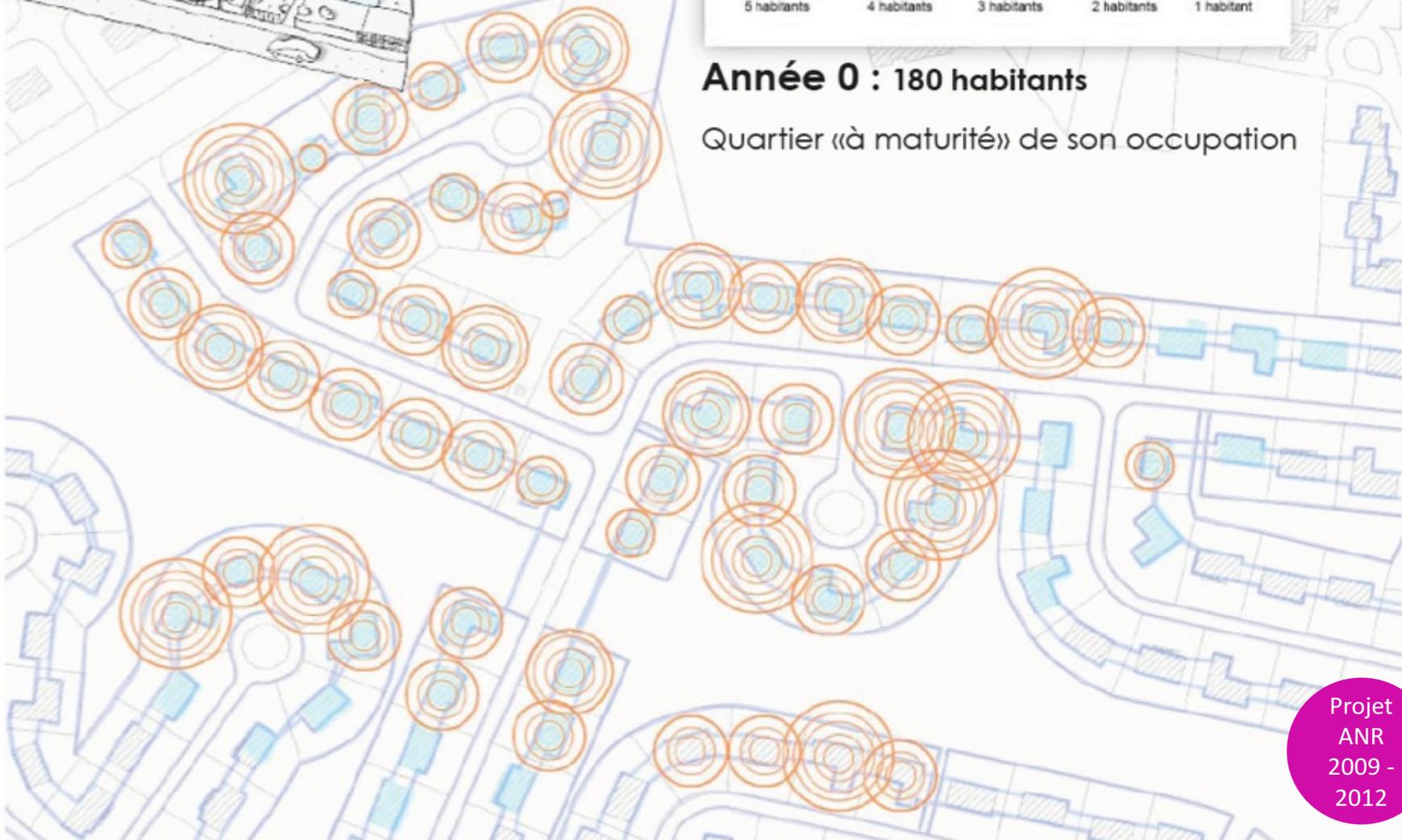
A nombre de logements constant, le nombre d'habitant d'un quartier pavillonnaire baisse

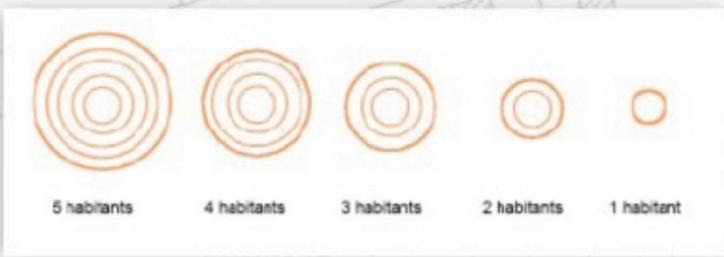
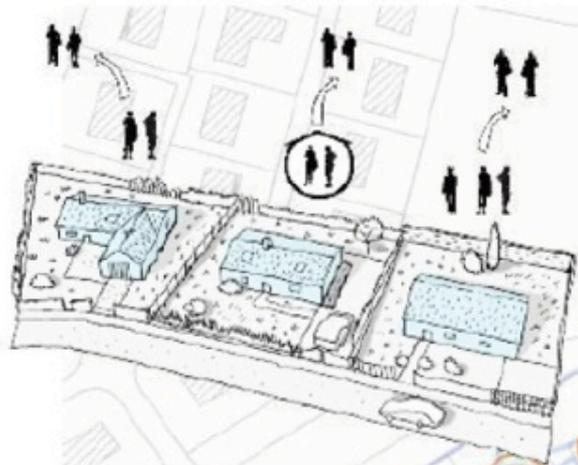




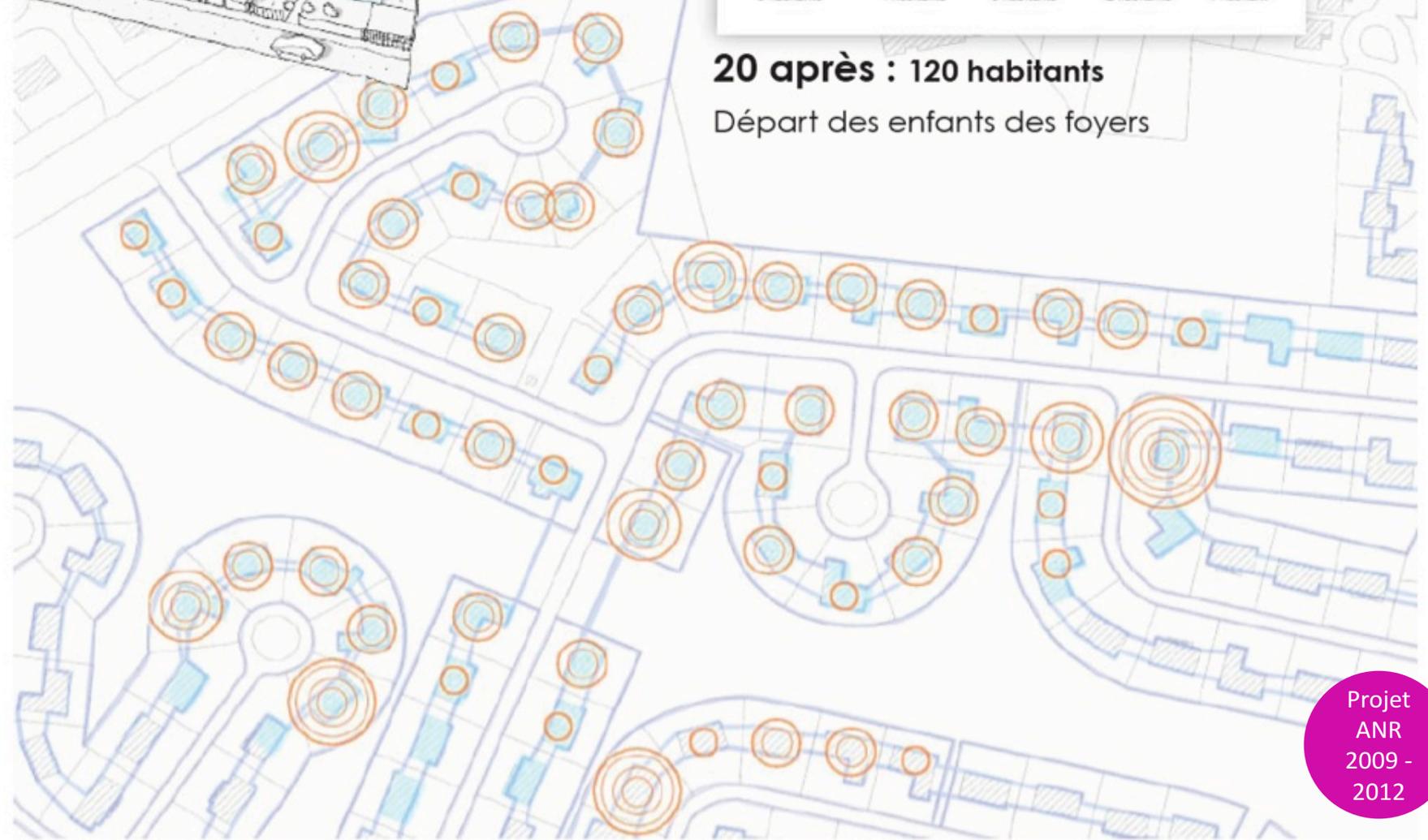
**Année 0 : 180 habitants**

Quartier «à maturité» de son occupation

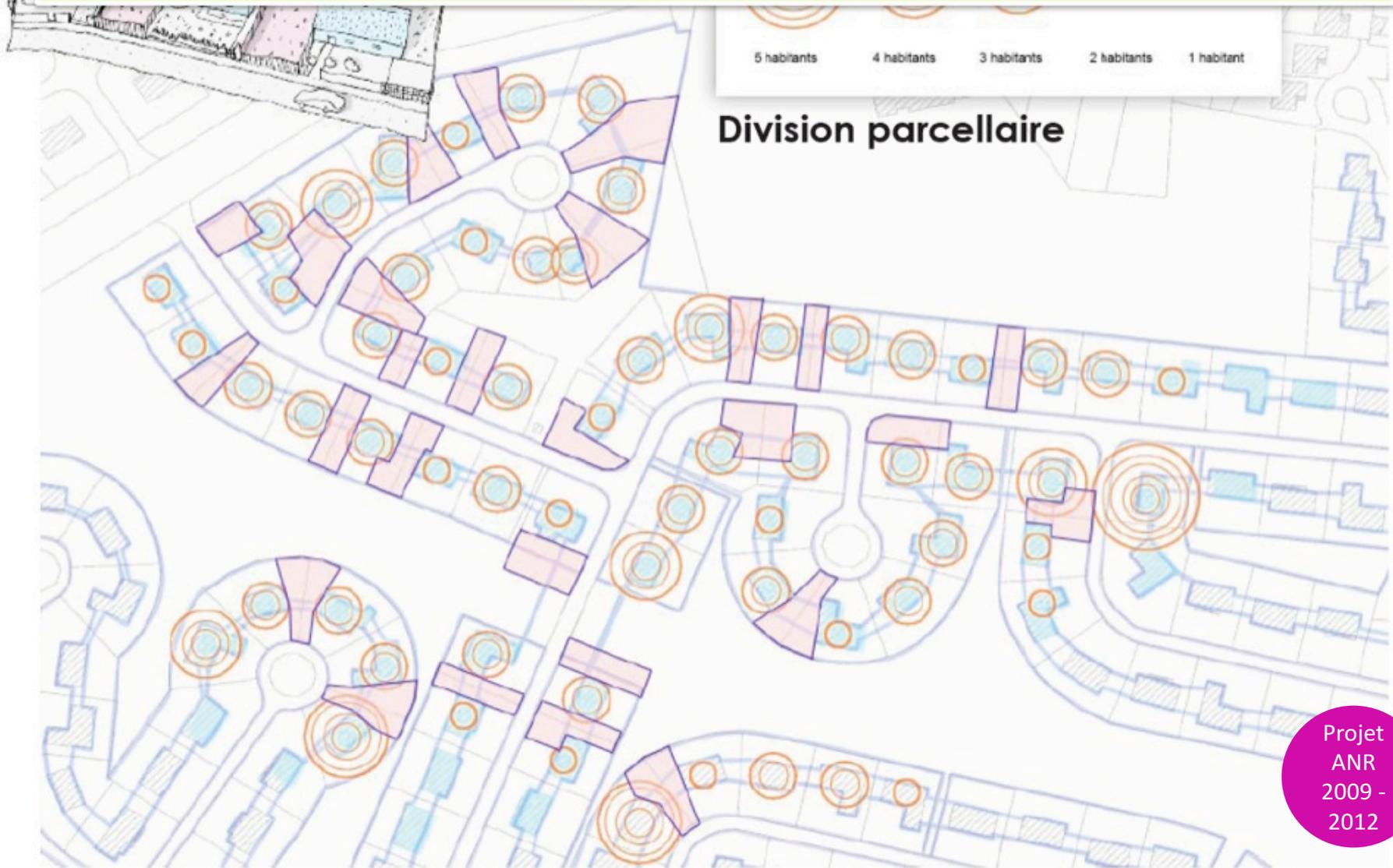


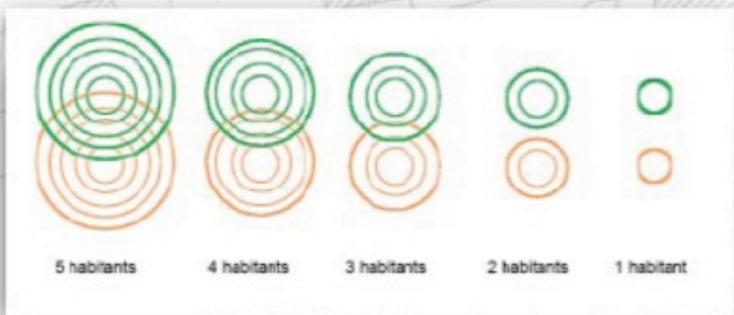


**20 après : 120 habitants**  
Départ des enfants des foyers

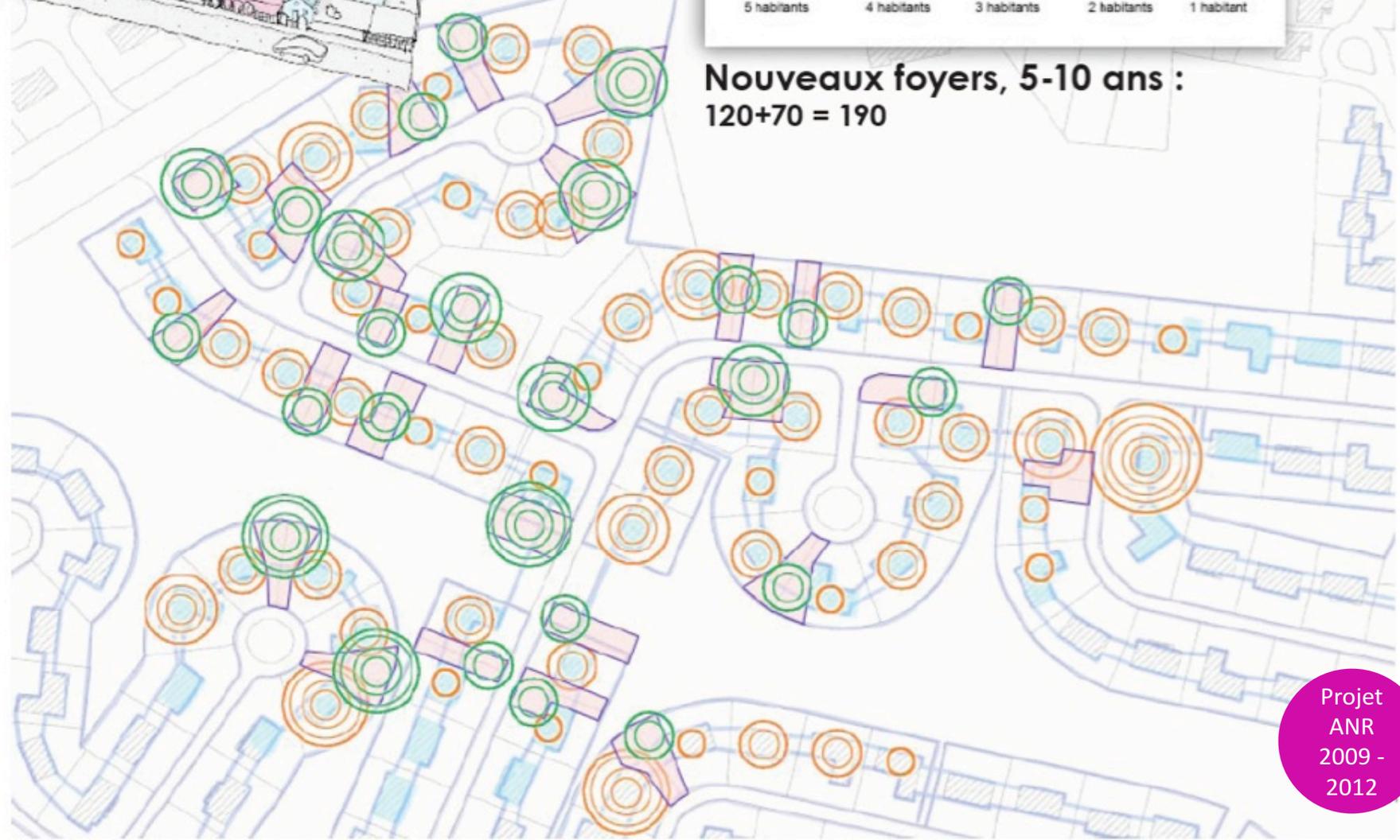


# La morphologie des tissus pavillonnaires permet d'envisager des processus de densification

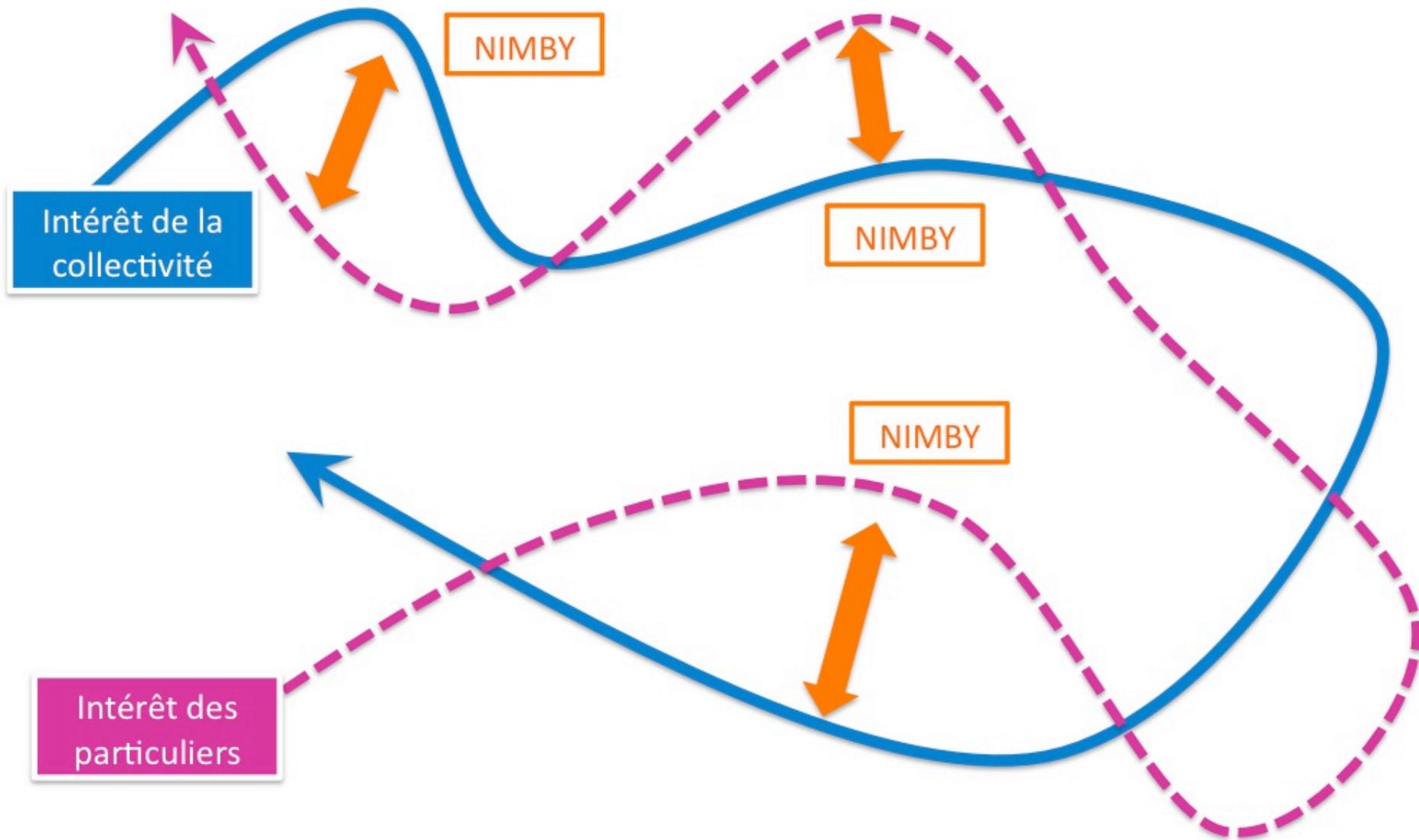




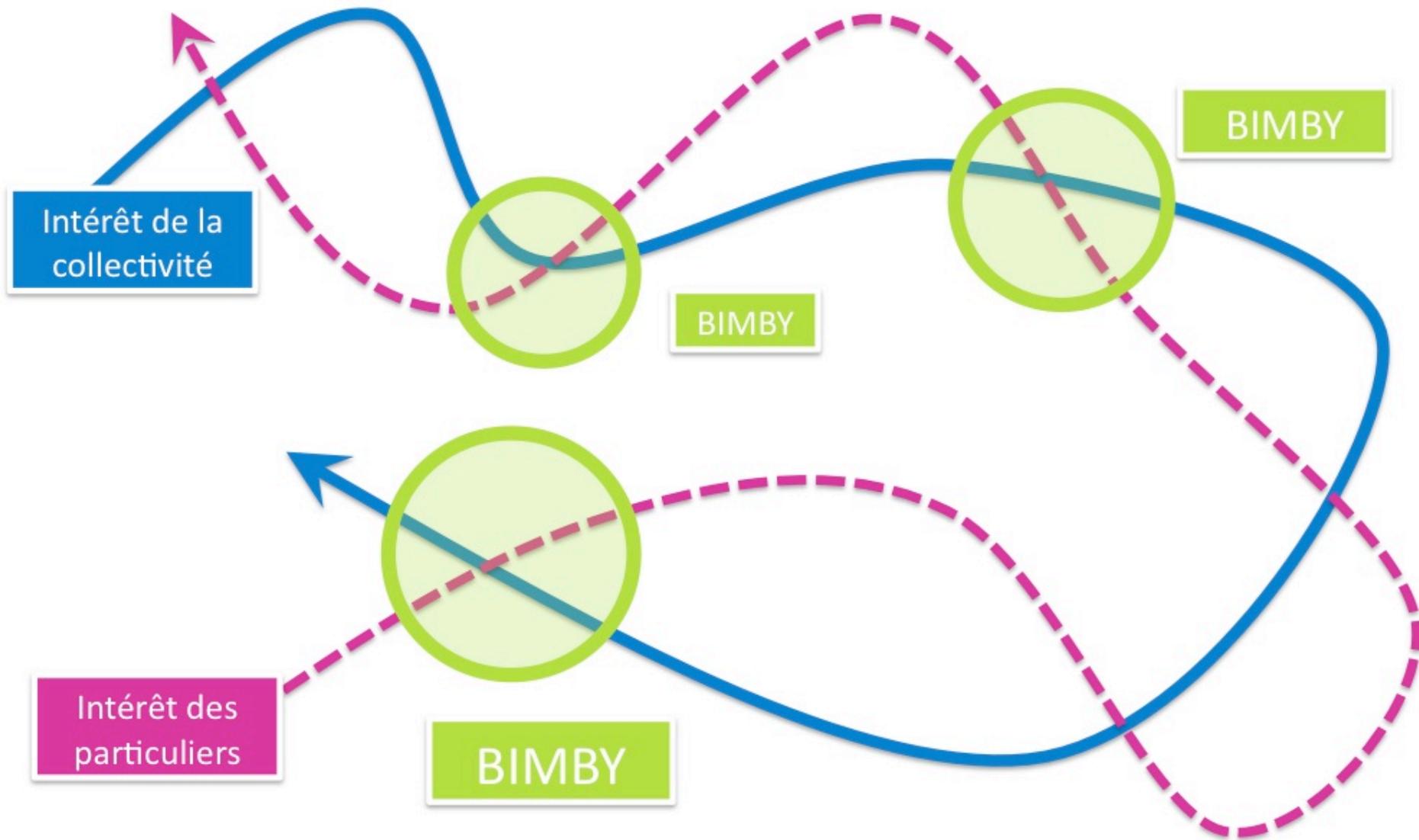
**Nouveaux foyers, 5-10 ans :**  
**120+70 = 190**



# Du Syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY



# Du Syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY



# Diversifier l'offre d'habitat en maison individuelle par la division parcellaire

La diversité des parcelles permet de créer une diversité de l'offre en maisons individuelles sur la commune

Maisons en location sociale et privée

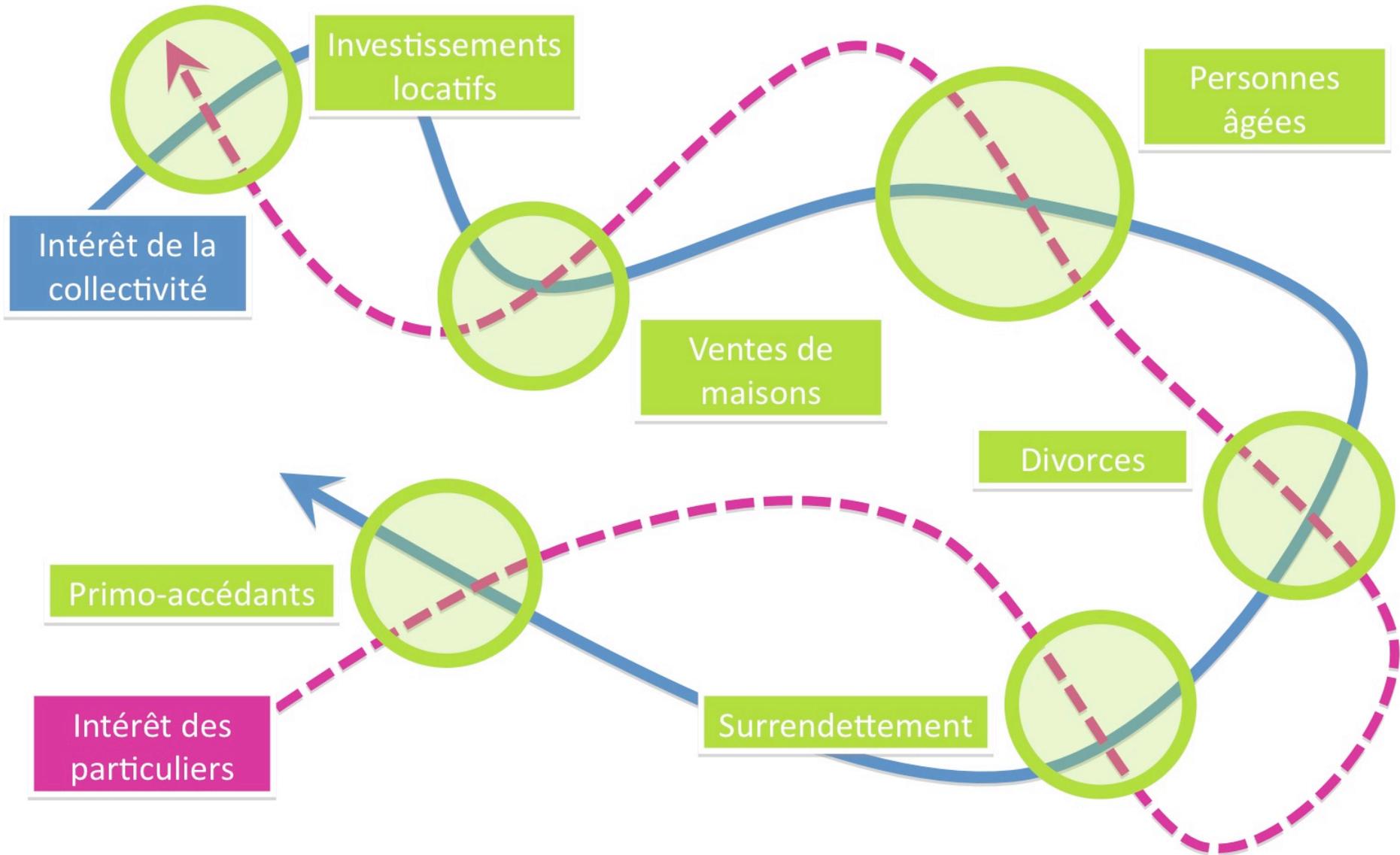
Maisons pour primo-accédants

Maisons pour décohabitants

Maisons familiales

Maisons pour personnes âgées

# Les différentes filières BIMBY



# Le Tremblay-sur-Mauldre



# La première expérimentation BIMBY : Le Tremblay-sur-Mauldre (2010)



Projet  
ANR  
2009 -  
2012



lotissement

70 logements

à 1000 m<sup>2</sup>

=

8,4 ha





**éco-quartier**  
70 logements  
à 300 m<sup>2</sup>  
=  
3 ha



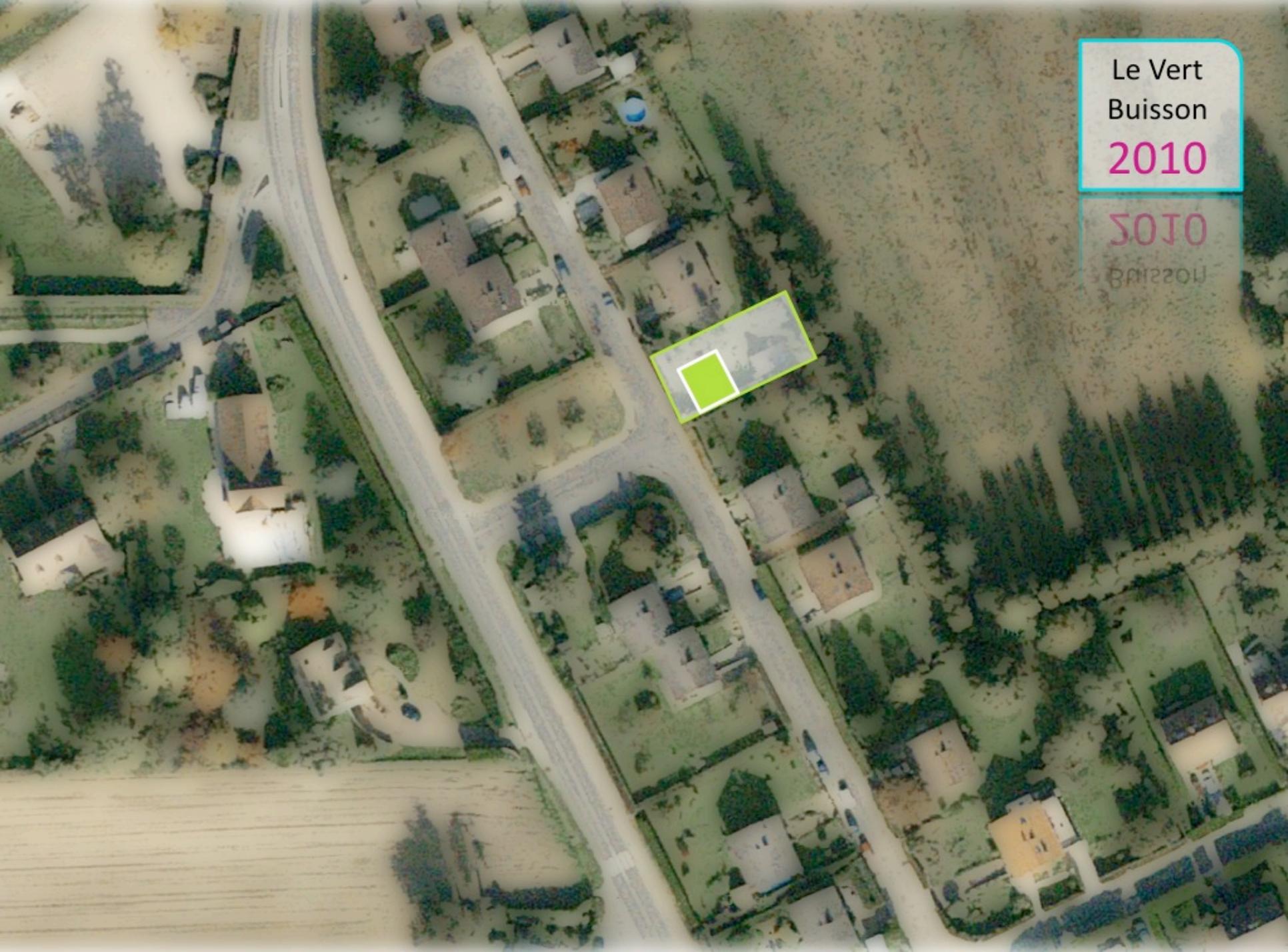






Le Vert  
Buisson  
2010

2010  
Buisson



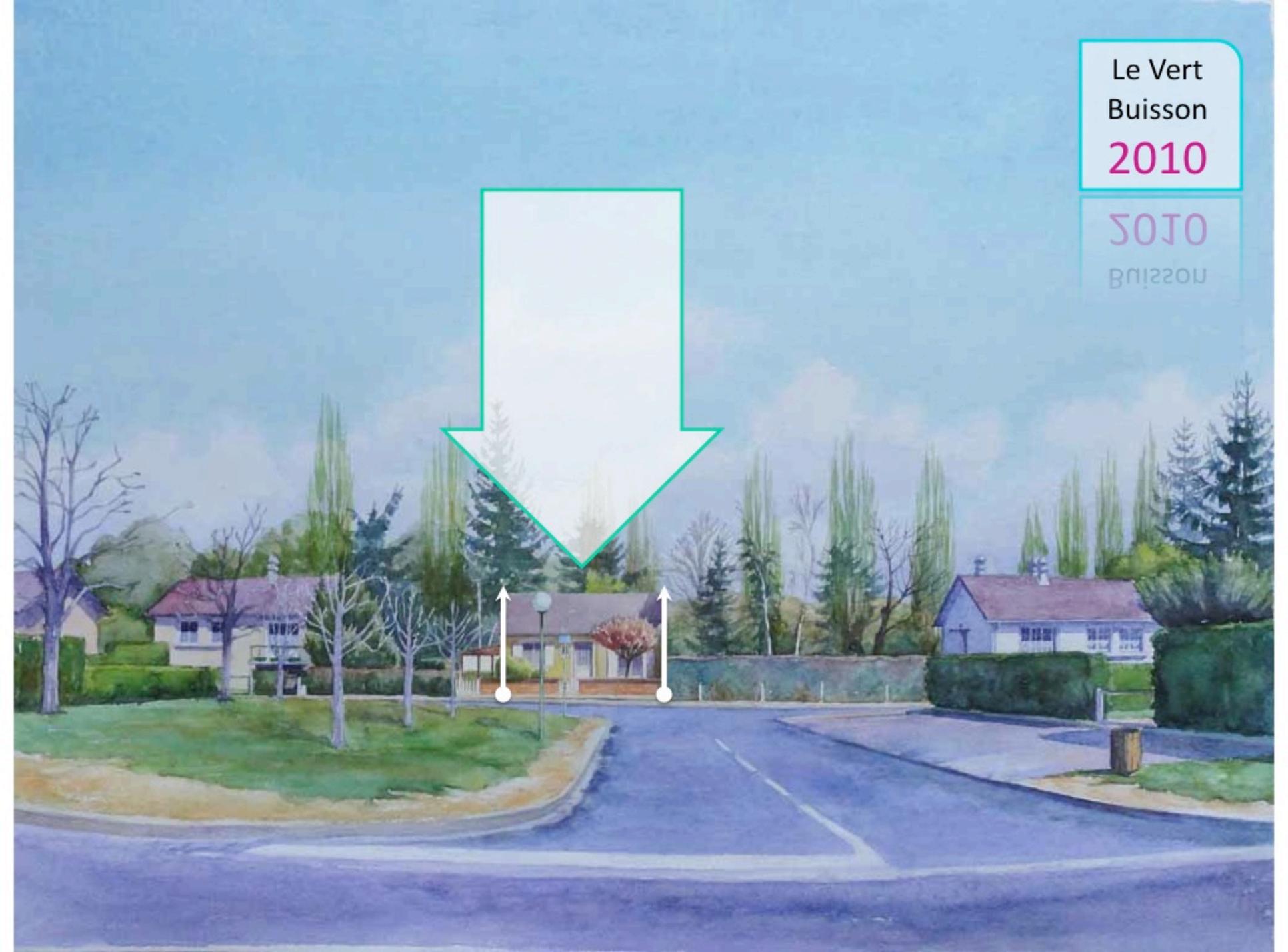
Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



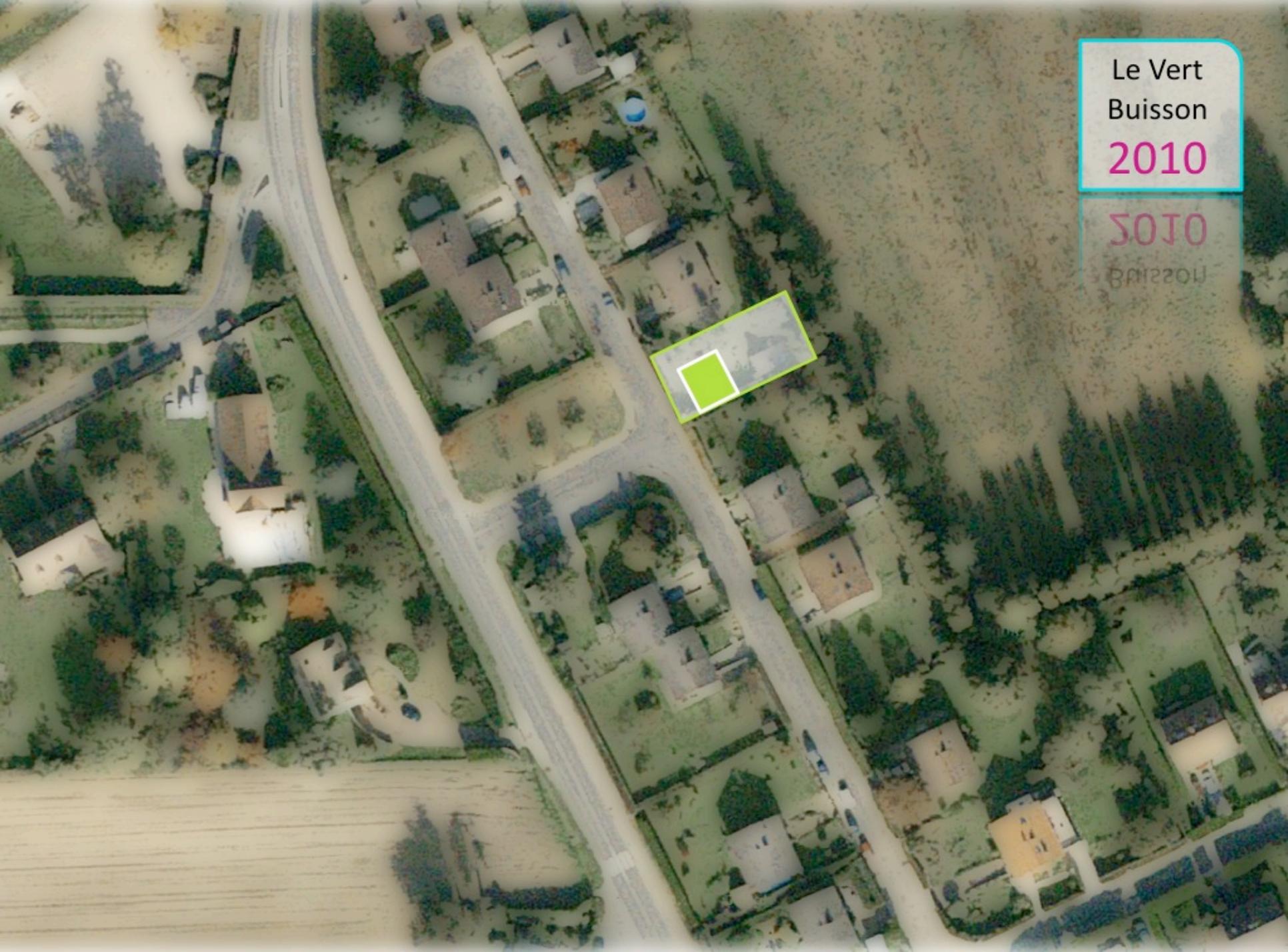
Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2010

2010  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2016

SOJE  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2015

5012  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2016

501e  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2016

SOJE  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2020

5050  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2020

5050  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2020

5050  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2021

505J  
Buisson





ceux qui  
étaient  
contre

- ceux qui ont vu les aquarelles,  
défaut de communication  
Exemple au Vert Buisson :



- ceux qui refusent toutes évolu-  
tions urbaines à côté de chez eux

Typologie des attitudes initiales par rapport aux propositions BIMBY



## Le Tremblay-sur-Mauldre



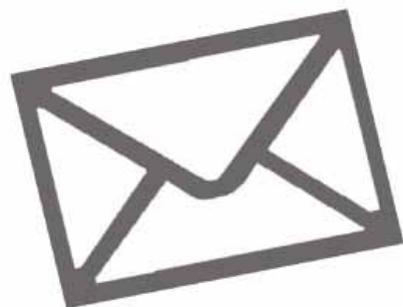
Chacun d'entre vous pourra être reçu une heure par un architecte

**de 10h00 à 19h00**

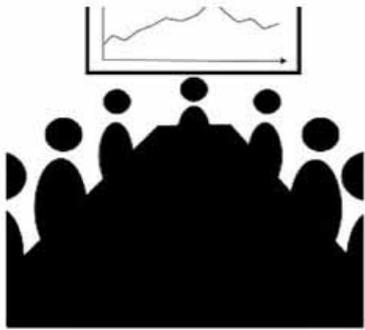
- Vendredi 3 et Samedi 4 décembre 2010
- Vendredi 10 et Samedi 11 décembre 2010

**Salle Blaise Cendrars**

Inscription à la mairie : 01 34 87 82 64



Courrier aux  
habitants



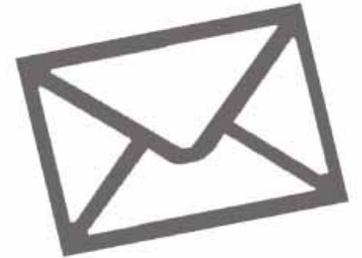
Concertation  
publique



Les médias



Le bouche à  
oreille



Le courrier

A C C R O C H E



architecte



1 heure  
d'entretien



modélisation  
3D



Imaginer  
sans les  
règlements

LES MOYENS



Localisation de leur(s) parcelle(s)



ETAPES

# D é l i m i t a t i o n



# E T A P E S

Montage du bâti existant



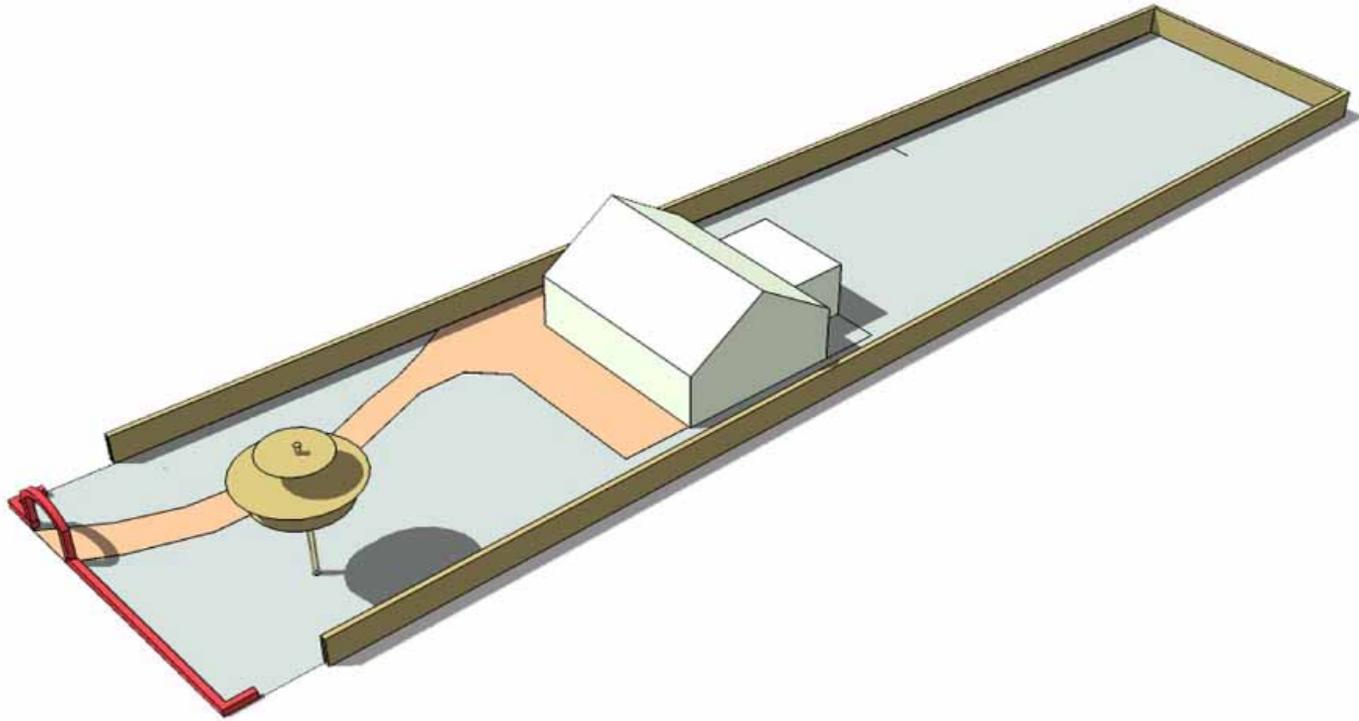
ETAPES

# Définition des limites



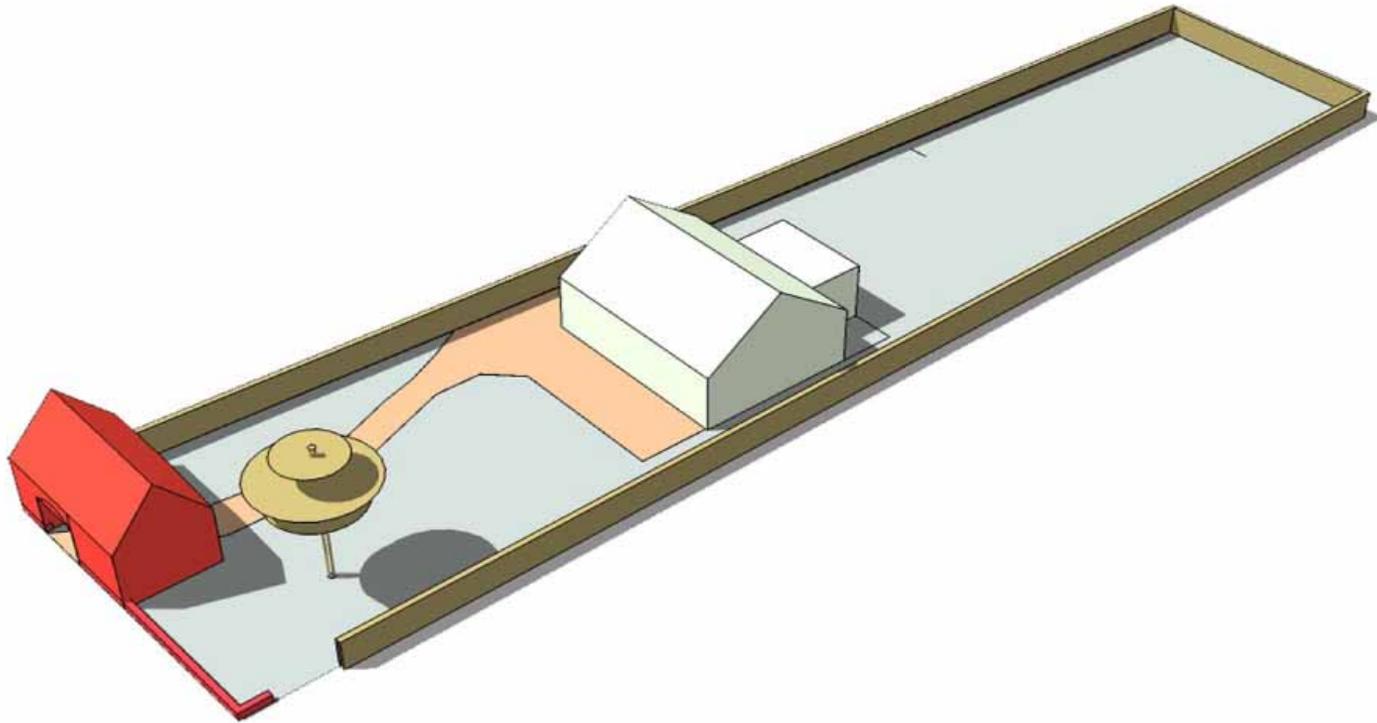
# ETAPES

Montage des idées initiales



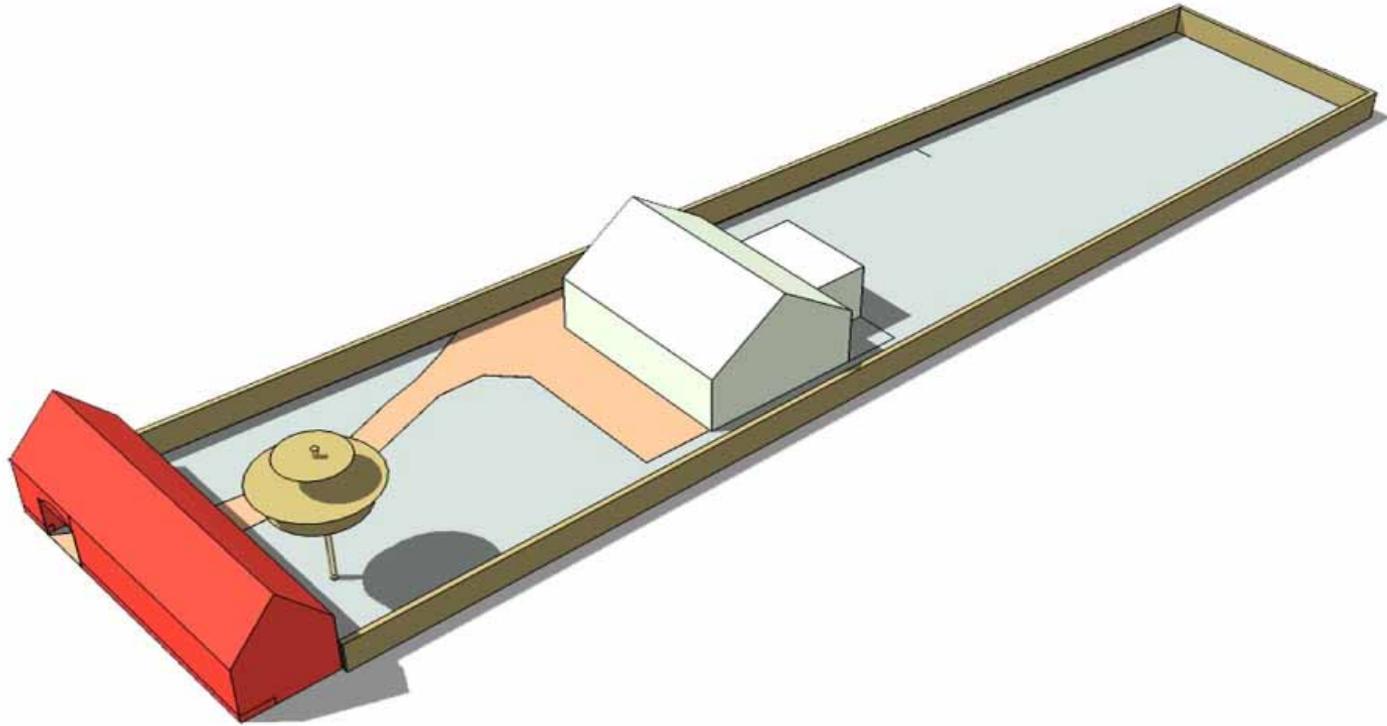
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



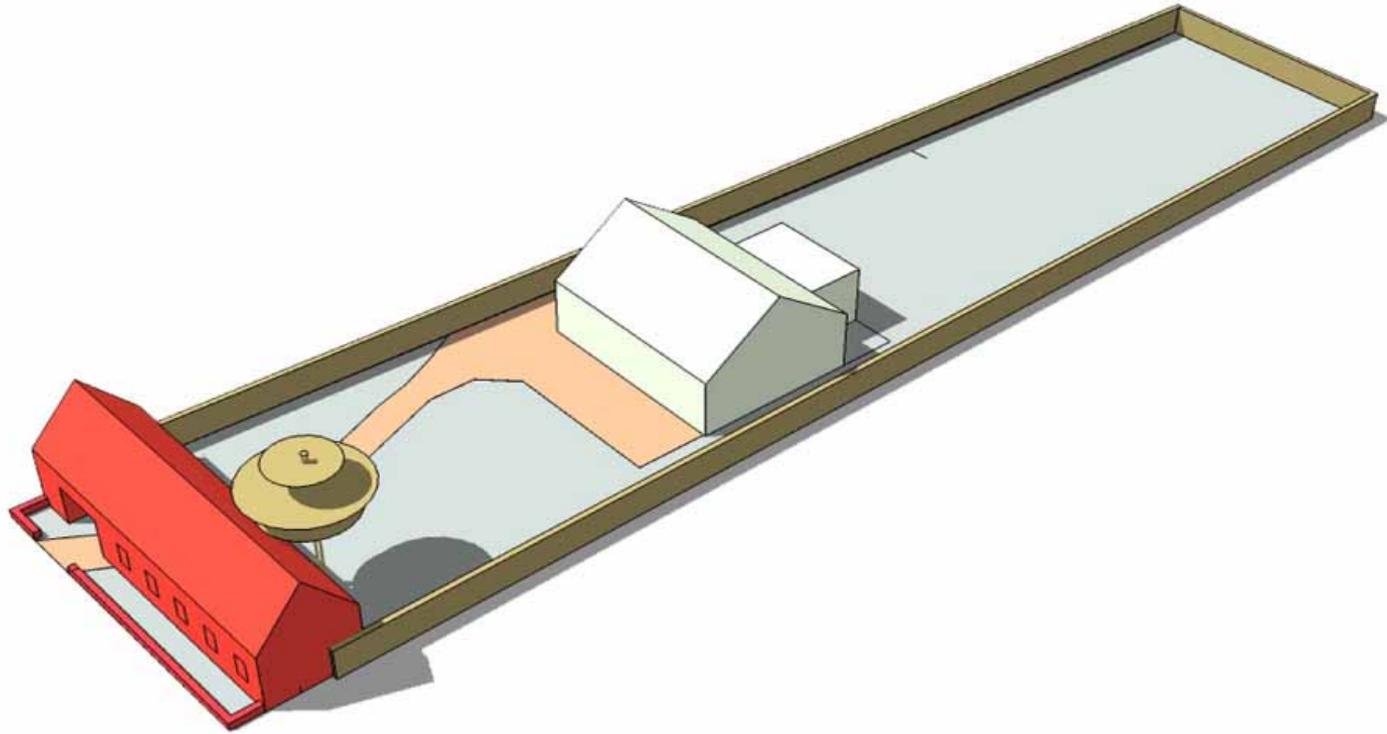
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



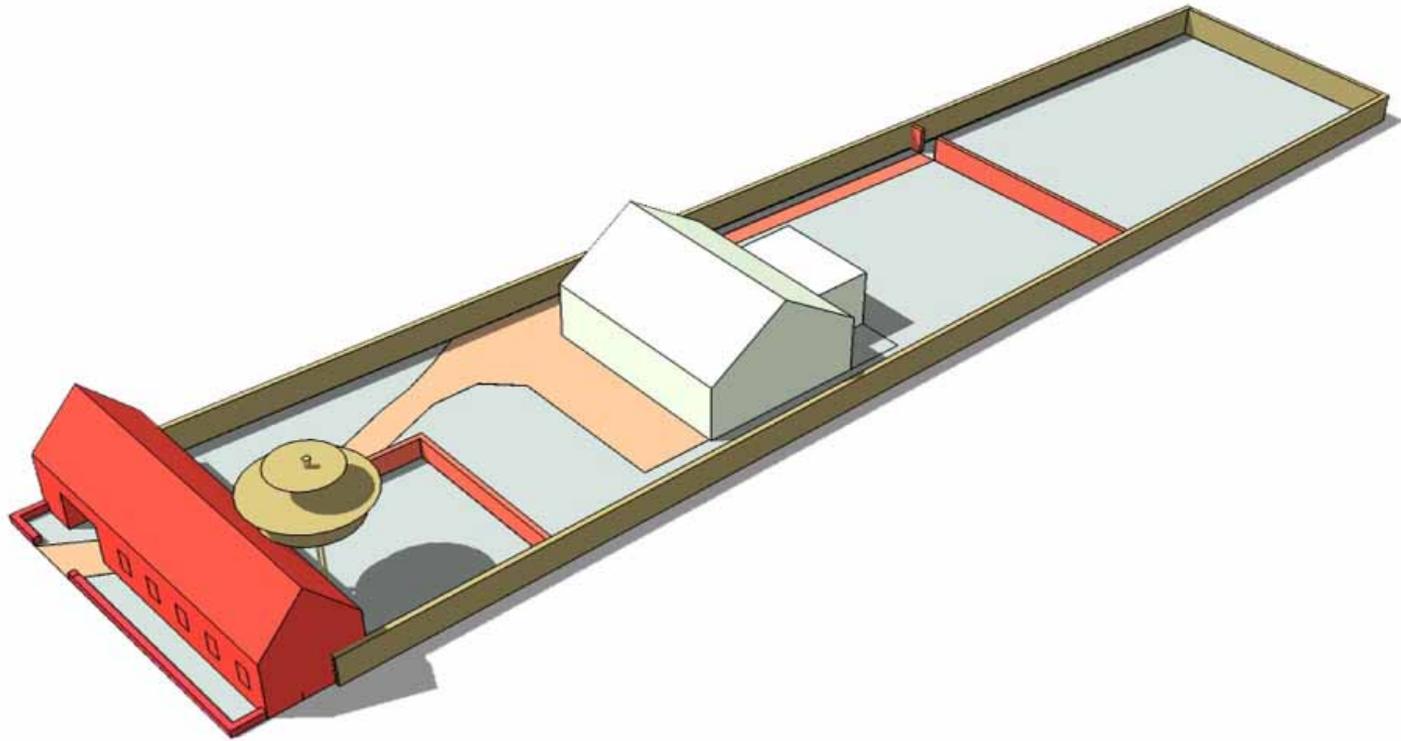
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



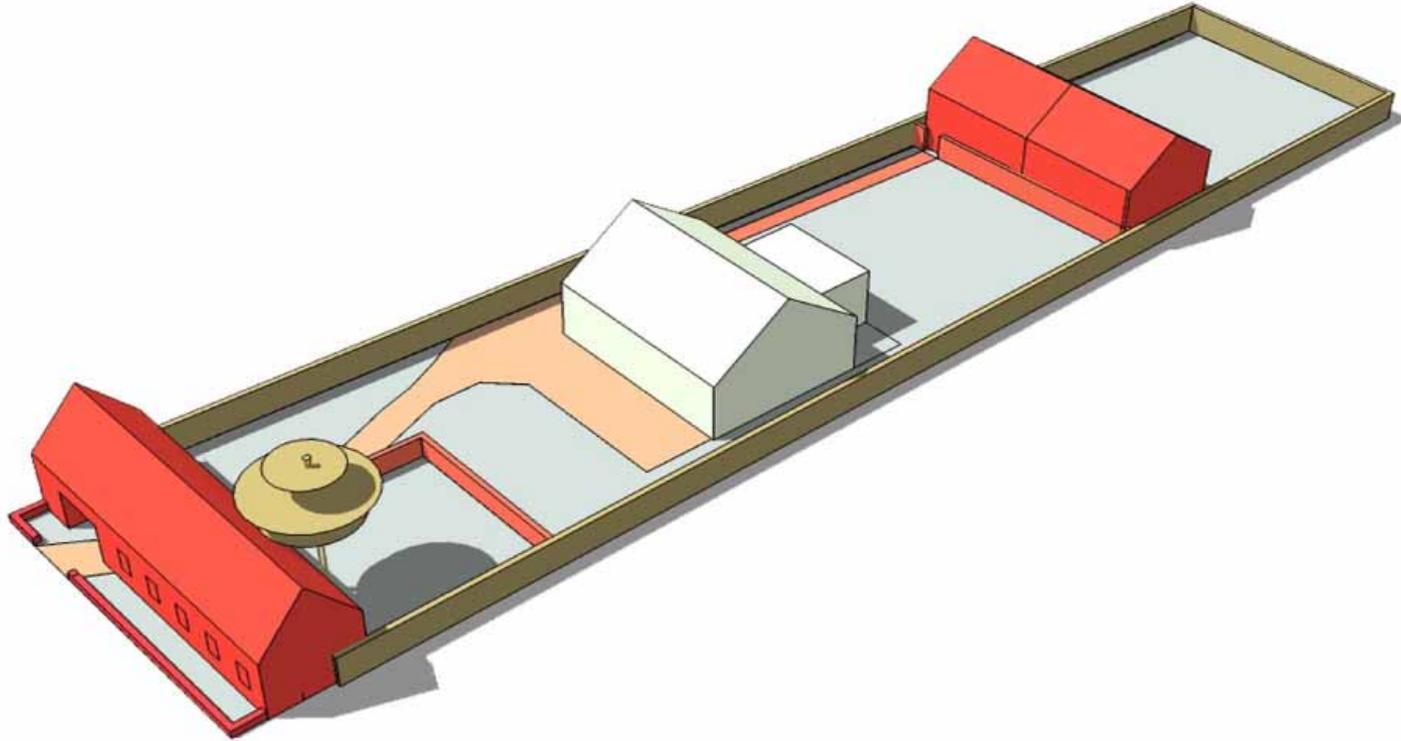
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



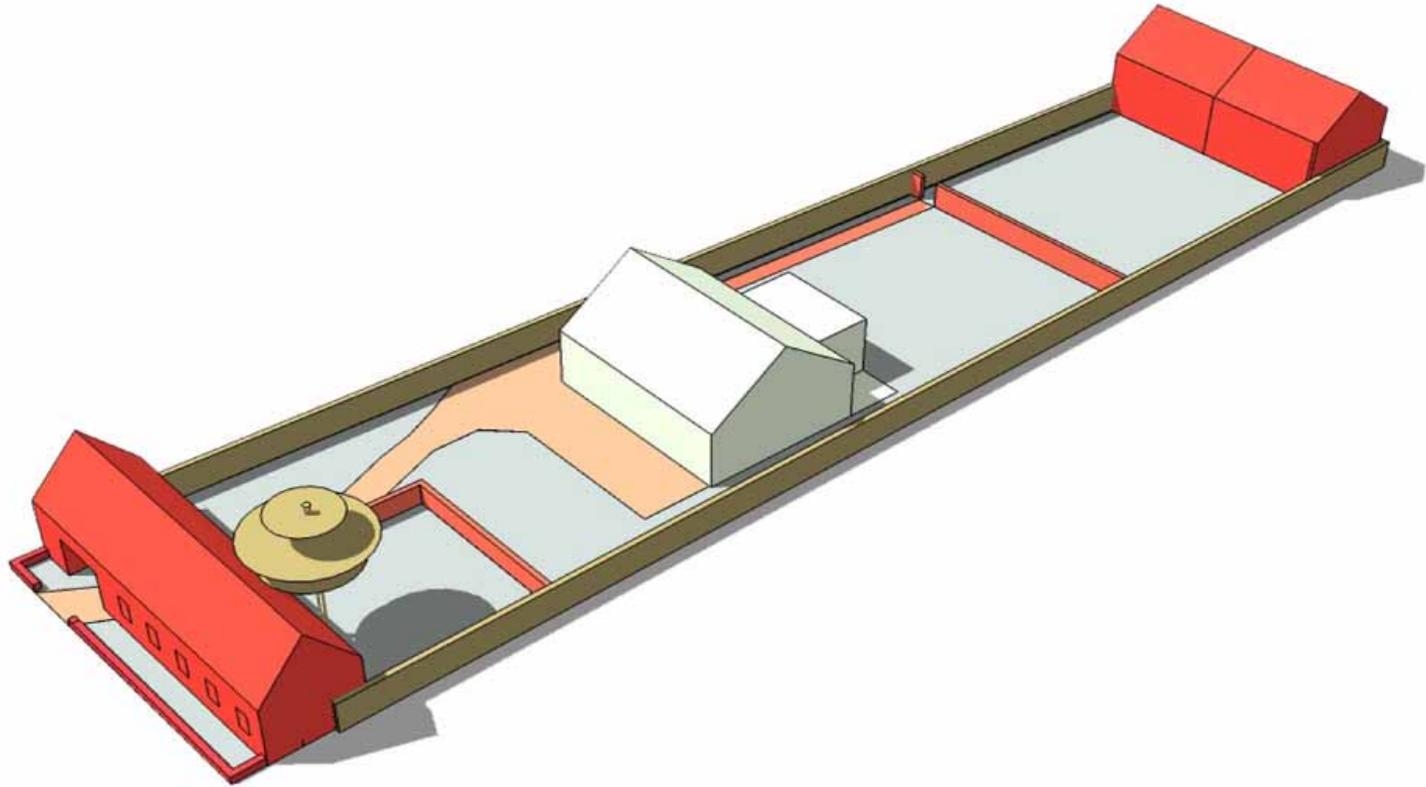
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



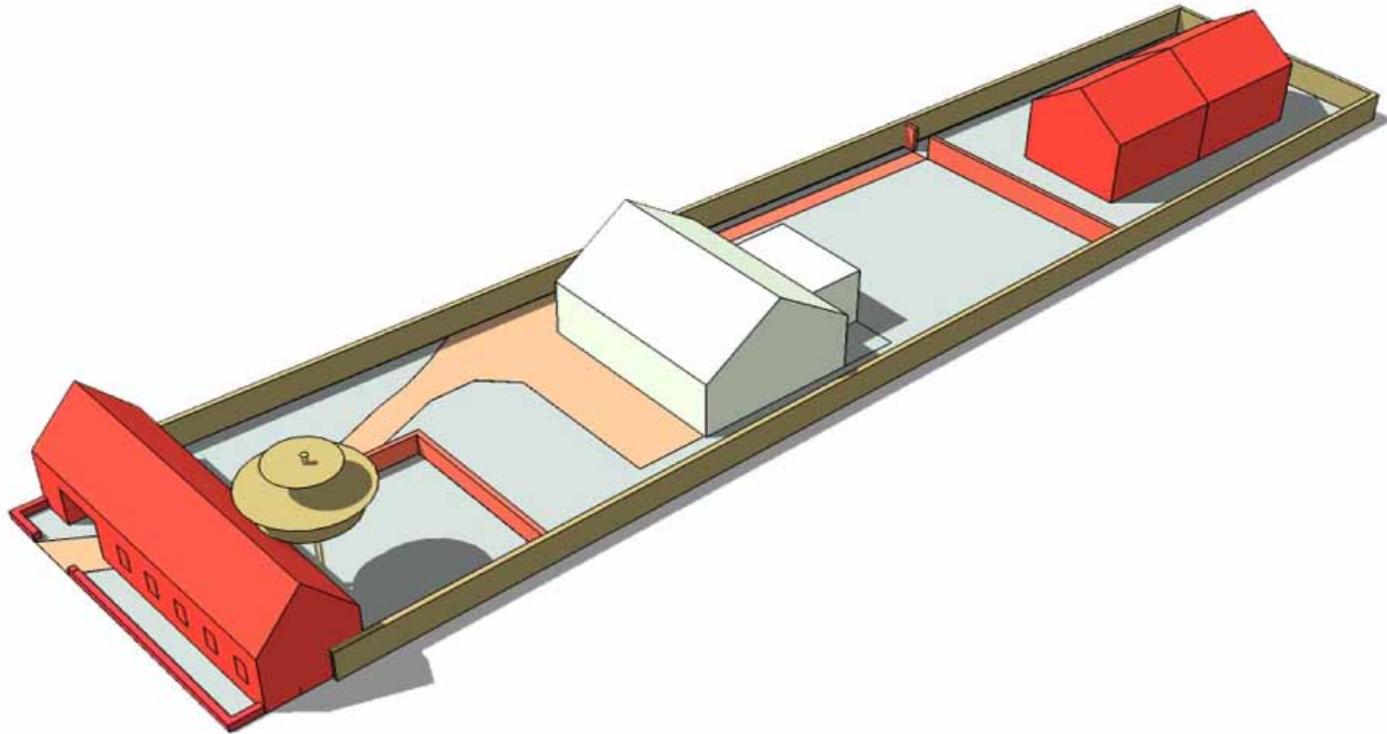
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



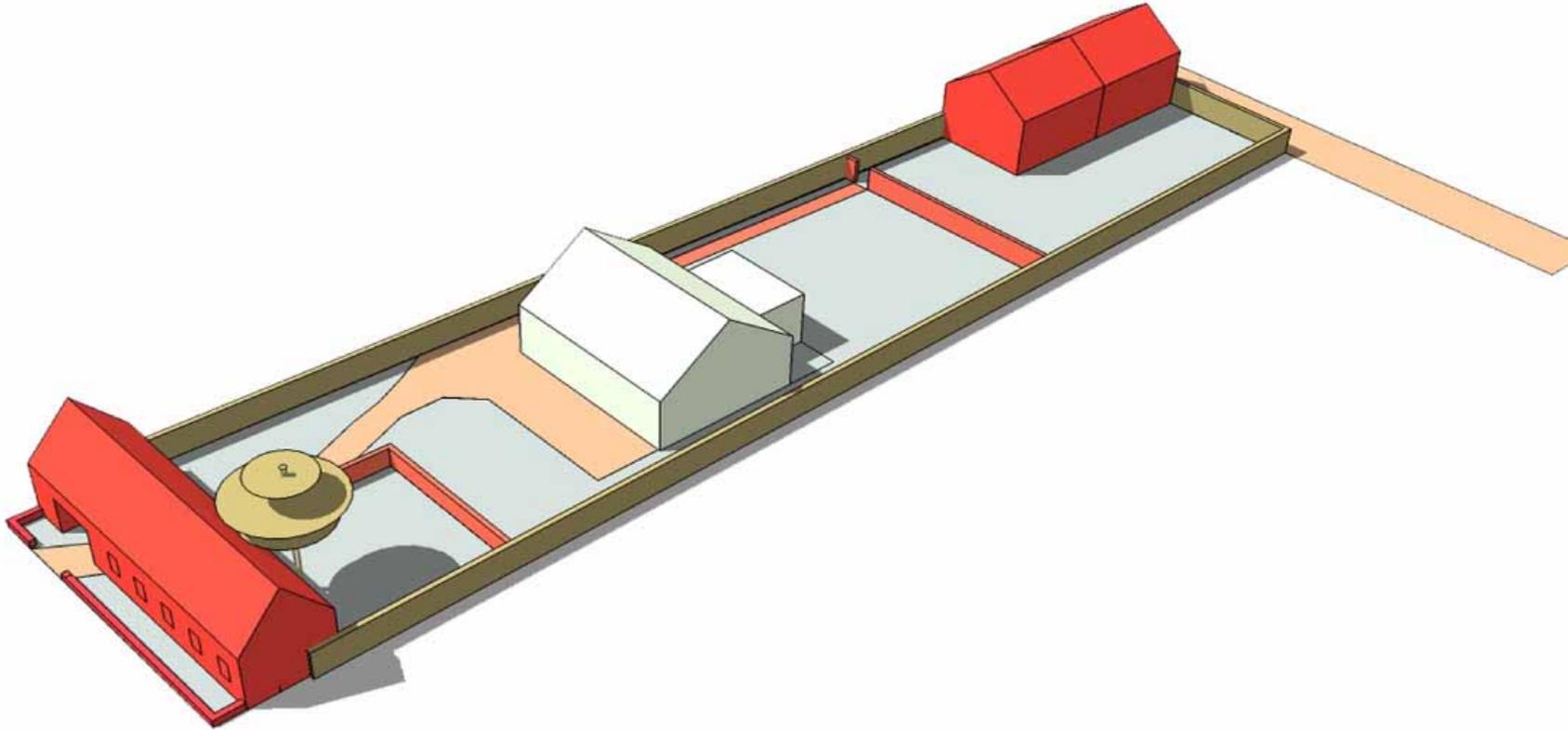
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



ETAPES

Concrétisation du projet d'intention



ETAPES

Fin de l'entretien

# Le Tremblay-sur-Mauldre

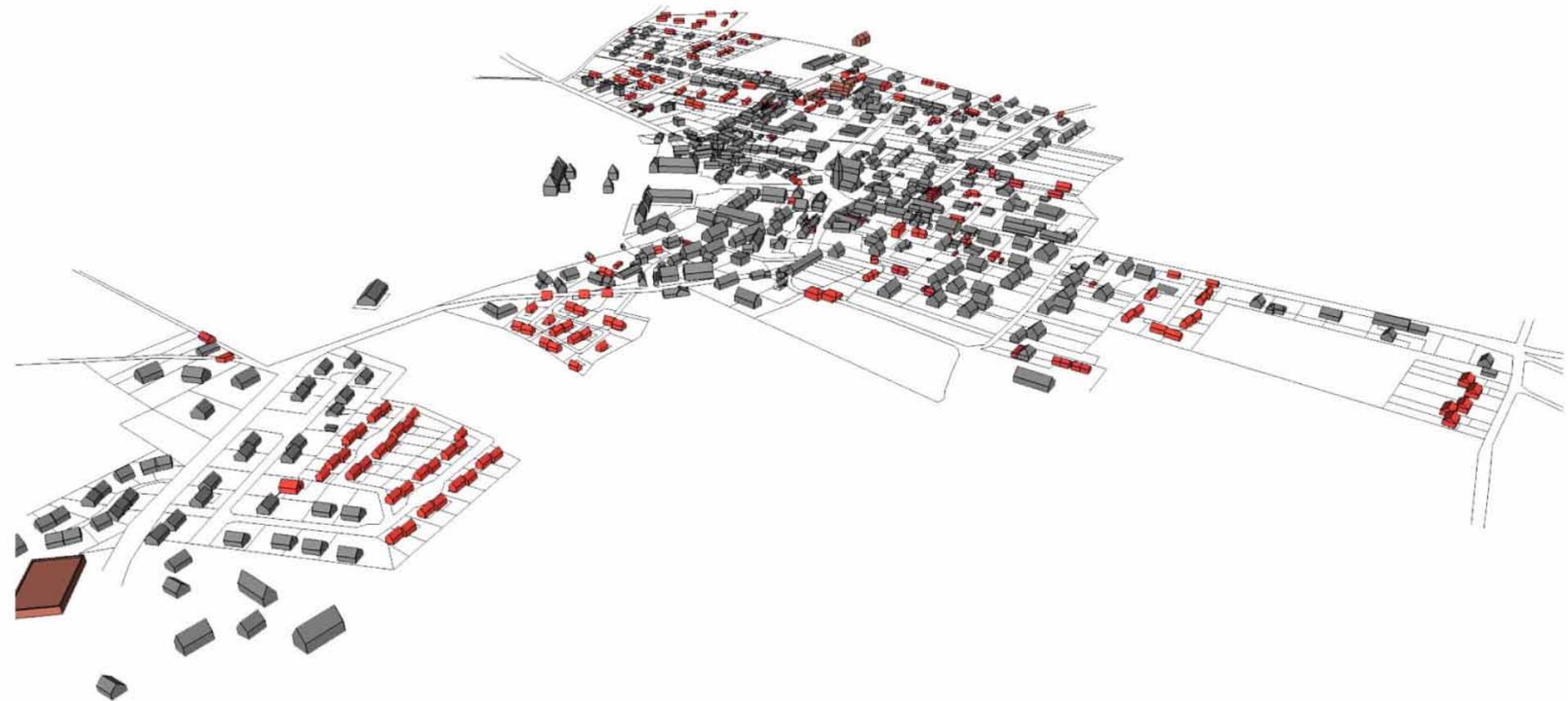


90 Logements + 1 Activités

42 1

Avec 20 % des propriétaires de maisons individuelles

# Le Tremblay-sur-Mauldre



## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg

Situation : Couple de retraités

Parcelle : 1200 m<sup>2</sup>

Maison : 115 m<sup>2</sup>

Monsieur et Madame vivent aujourd'hui dans la rue Griffon dans une maison de plain pied de 300 m<sup>2</sup>. Ils ont reçu le tract d'invitation à rencontrer un architecte et ils se sont reconnus dans le scénario « reconstruire pour soi une maison plus adaptée ».

Ils sont propriétaires d'une petite maison qu'ils louent à une dame retraitée et ils envisageraient le projet sur cette parcelle. En effet Madame ne souhaite pas aménager dans la maison en location, elle préfère une construction neuve. La parcelle est aujourd'hui en zone d'activité (le couple avait une entreprise de transports qu'ils ont vendu) mais il semblerait que le prochain PLU modifie le zonage.



Se reconstruire pour soi une nouvelle maison

entretien

Se reconstruire pour soi une maison de 120 m<sup>2</sup>

Notre parcelle va-t-elle passer en secteur urbanisé au prochain PLU?

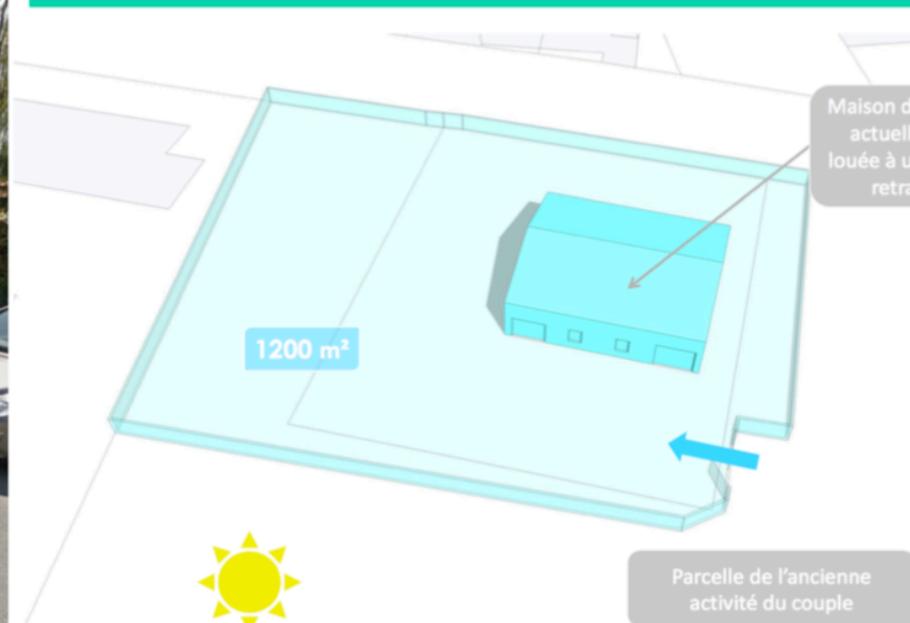
La maison doit être orientée majoritairement au sud, à part les chambres qui seront orientées à l'est

## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg



## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg

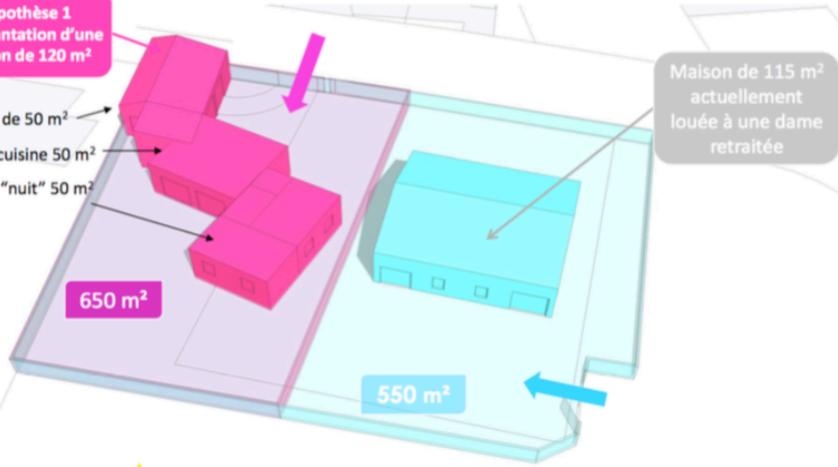
## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg



## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg

Hypothèse 1  
d'implantation d'une  
maison de 120 m<sup>2</sup>

Garage de 50 m<sup>2</sup>  
Salon /cuisine 50 m<sup>2</sup>  
Espace "nuit" 50 m<sup>2</sup>



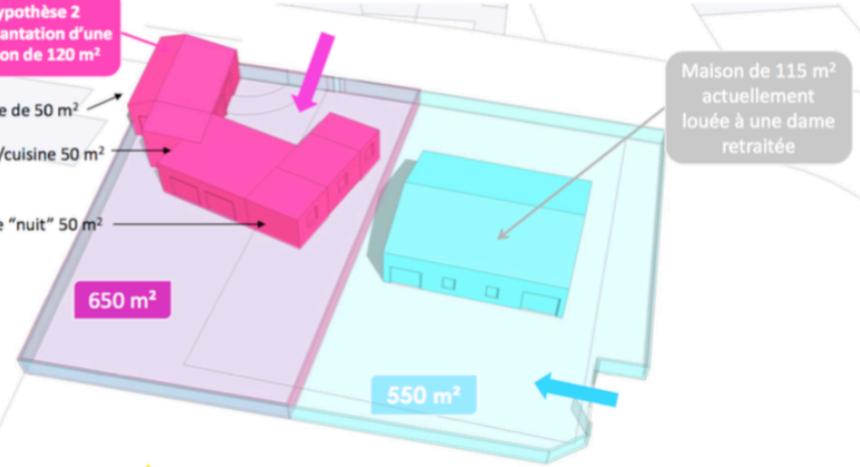
Maison de 115 m<sup>2</sup>  
actuellement  
louée à une dame  
retraîtée

Parcelle de l'ancienne  
activité du couple

## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg

Hypothèse 2  
d'implantation d'une  
maison de 120 m<sup>2</sup>

Garage de 50 m<sup>2</sup>  
Salon /cuisine 50 m<sup>2</sup>  
Espace "nuit" 50 m<sup>2</sup>



Maison de 115 m<sup>2</sup>  
actuellement  
louée à une dame  
retraîtée

Parcelle de l'ancienne  
activité du couple

## Se reconstruire une maison plus adaptée en centre bourg

Hypothèse 2  
d'implantation d'une  
maison de 120 m<sup>2</sup>



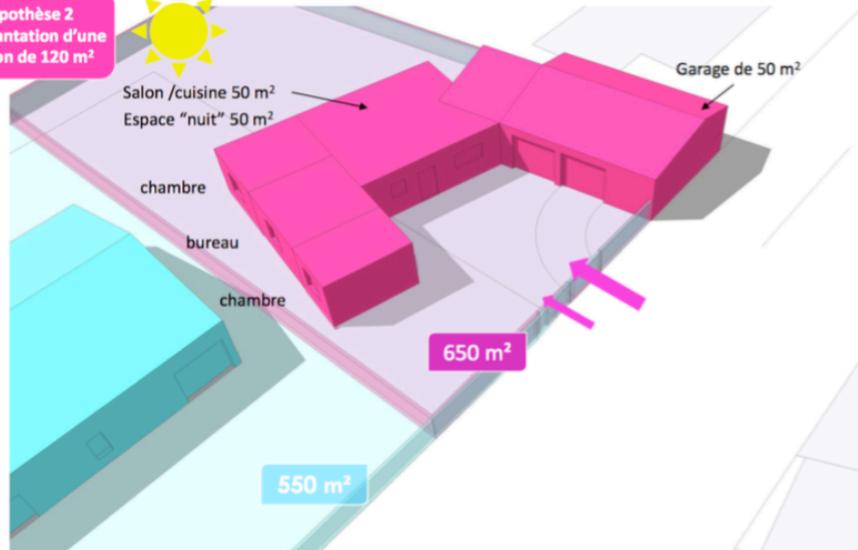
Salon /cuisine 50 m<sup>2</sup>  
Espace "nuit" 50 m<sup>2</sup>

chambre

bureau

chambre

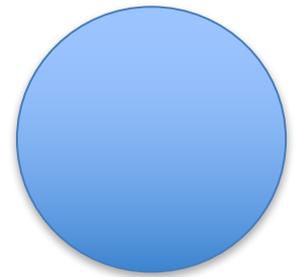
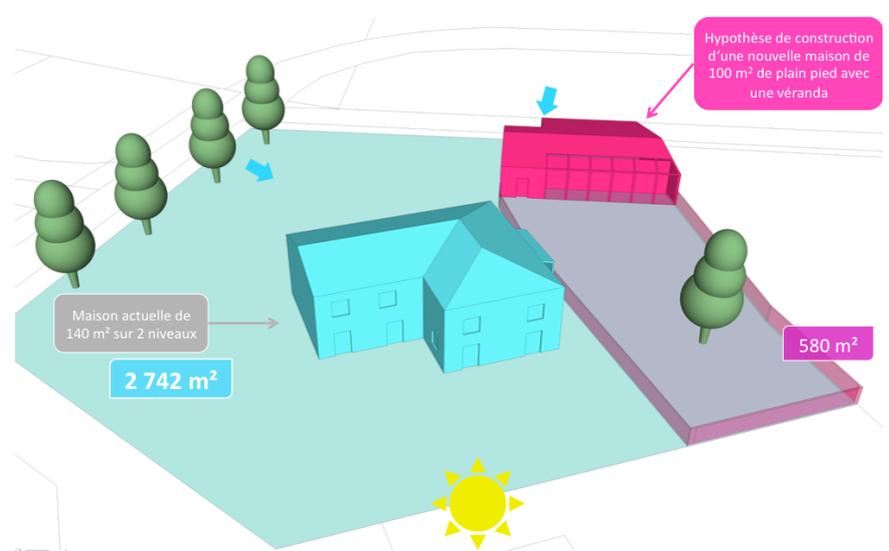
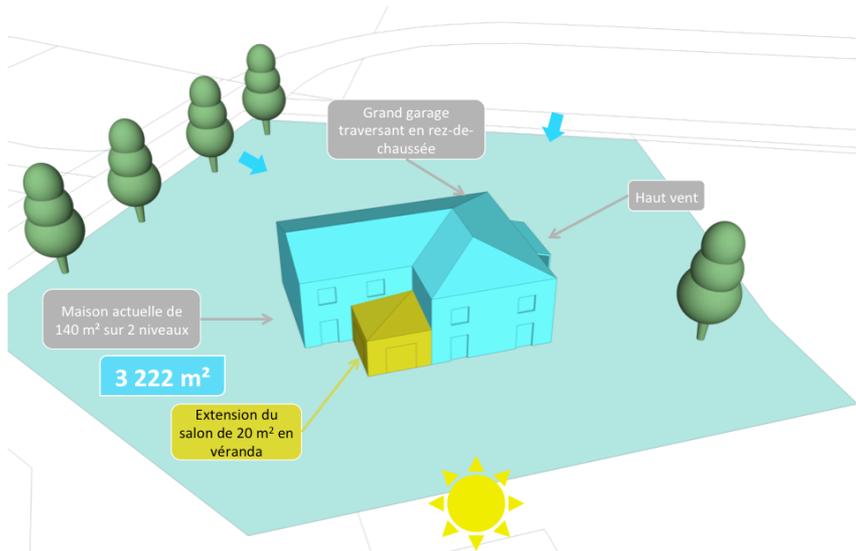
Garage de 50 m<sup>2</sup>



extension

entretien

construction d'une maison plus adaptée pour soi





Un **studio** accessible à pied

Une **maison familiale**  
+ garage

+ parking  
Une petite maison pour un **jeune couple**

Une maison de **plain-pied facile à vivre** et à entretenir  
+ parking

Une **maisonnette accessible à pied**

Une **maison familiale**  
+ parking

Une maison dans **un jardin arboré**  
+ parking

Une maison avec un **grand jardin**