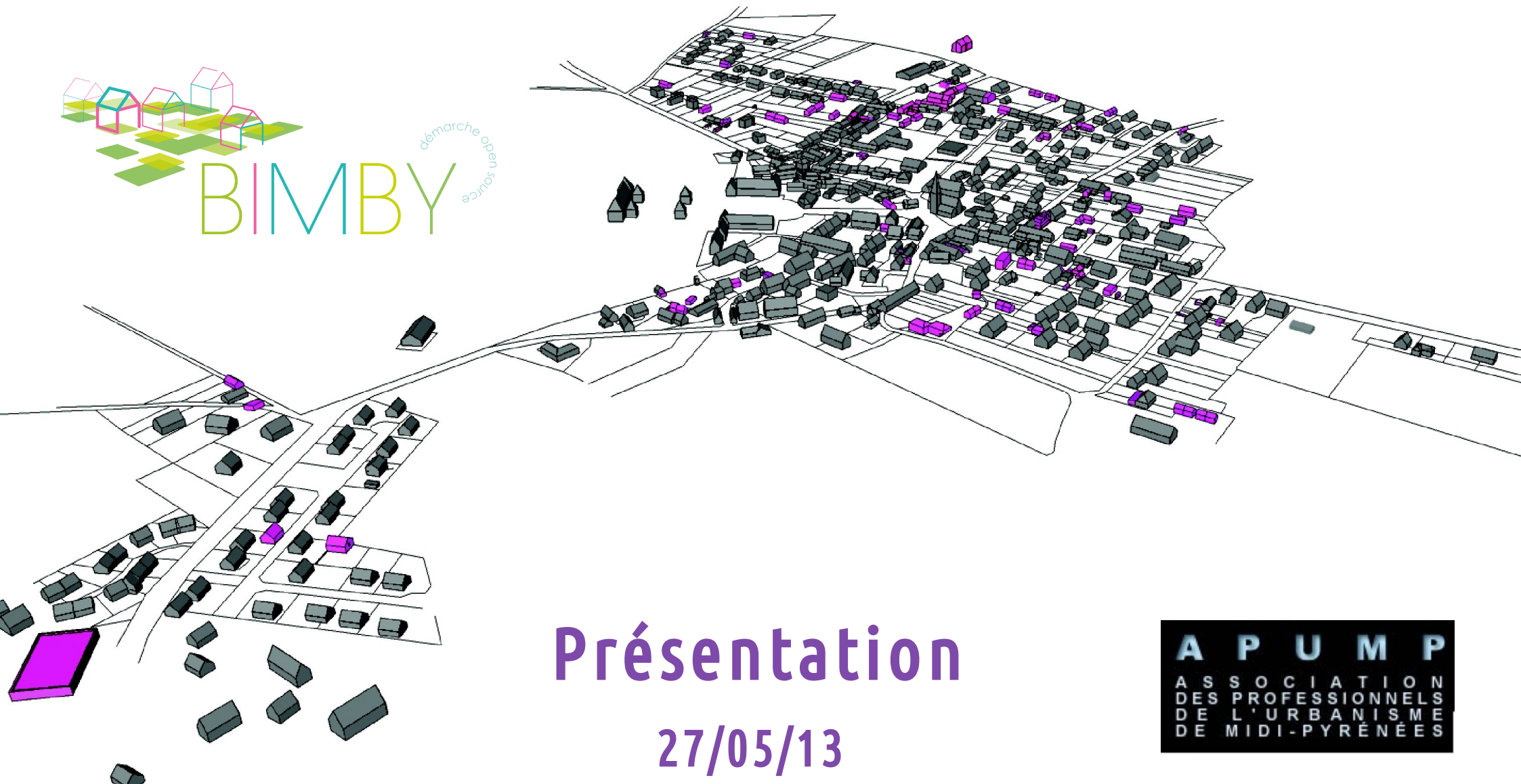


Faire émerger la ville de demain à partir des tissus existants



Présentation

27/05/13



Une invitation à renouveler nos regards et pratiques

- BIMBY n'est pas une recette miracle
- mais avant tout une démarche qui nous invite à renouveler nos regards et pratiques pour considérer les tissus existants, notamment pavillonnaires, comme des lieux de projets individuels et collectifs.

Une question de mode de développement

Comment construire 70 logements en 10 ans dans une commune de 1000 habitants ?

Exemple de Tremblay-sur-Mauldre

- 1056 habitants
- 350 ménages
- 279 maisons individuelles

Le scénario « lotissements »



Le scénario « opération dense »



Le scénario « Bimby »



**Une animation pour
comprendre l'essentiel**

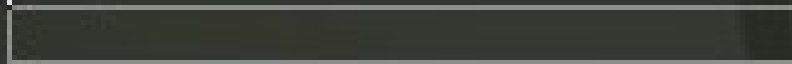


BIMBY - Densification urbaine par la maison individuelle

from [Bimby](#)



05:23



vin

Le BIMBY, pourquoi ?

1 Des logements inadaptés aux aspirations des habitants actuels et futurs

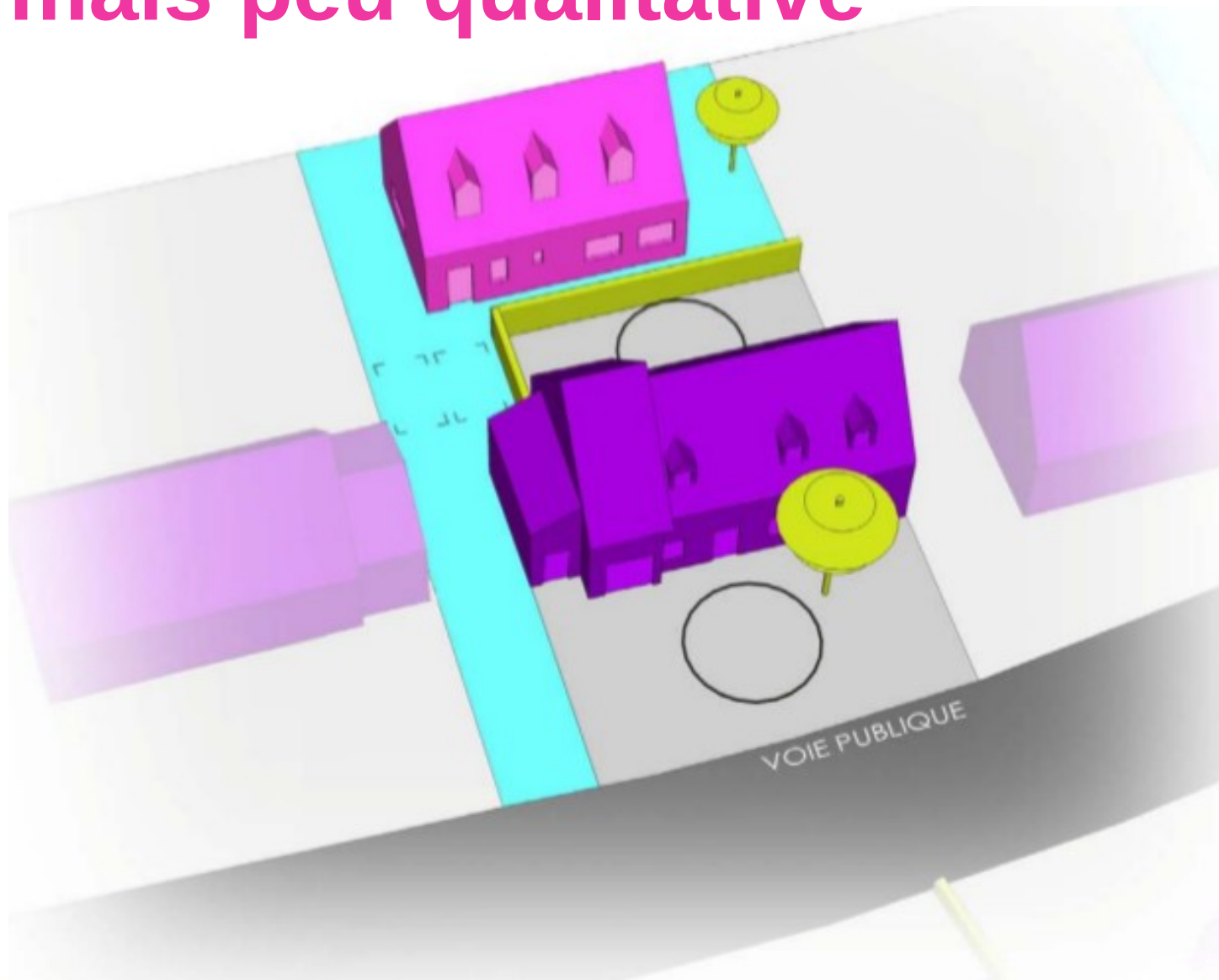
- Une grande part des habitants vit aujourd'hui dans des logements qui ne sont plus adaptés à leur mode de vie
- La production de logements neufs ne répond souvent ni en quantité, ni en qualité, ni en terme de prix aux besoins.



2 Une densification insuffisamment maîtrisée

- Beaucoup de petits projets immobiliers se trouvent bloqués par les règles des PLU
- A contrario, peuvent être acceptées des divisions peu qualitatives et des opérations immobilières plus importantes

2 Une densification courante, mais peu qualitative



Le BIMBY, comment ?

3 Identifier les aspirations et les potentialités

- Un travail de concertation fin et spécifique
- Une heure avec un architecte pour regarder ce qu'il serait possible sur sa parcelle



3 Résultats à Tremblay-sur-Mauldre

- 64 entretiens
- 79 logements dessinés correspondant à la filière BIMBY (petites opérations dans le tissu existant, production variée)
- **La commune peut envisager un développement sans étalement urbain si un logement est créé chaque année pour 40 maisons**

3 Un enjeu de **10 000** logts / an en Midi-Pyrénées ?

	Nbre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	Logements créés
Cœur de l'agglo. toulousaine	181 500	50 maisons existantes	3 630
dont Toulouse Métropole	123 000		2 460
Reste de l'aire urbaine toulousaine	122 500	100 maisons	1 225
Principales autres aires urbaines	196 700	100 maisons	1 967
Reste de la région	532 000	200 maisons	2 660

3 Un enjeu de **5000** logts / an sur l'agglomération toulousaine ?

	Nombre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	1 logt. créé pour 50
Toulouse Métro.	123 000	50 maisons existantes	2 460
dont Toulouse	44 300		886
SICOVAL	19 000		380
Muretain	22 300		446
Save au T.	11 000		220
Axe Sud	6 200		124
Reste de l'aire urbaine	122 500	100 maisons	1 225

3 2000 logts / an dans les autres principales aires urbaines ?

Aires urbaines	Nombre de maisons (2009)	1 logt. créé pour	1 logt. créé pour 50
Albi	34 000	100 maisons existantes	340
Auch	14 200		140
Cahors	17 000		170
Castres	23 500		235
Montauban	34 000		340
Pamiers	12 500		125
Rodez	25 500		255
Tarbes	36 000		360

4 Un PLU plus ouvert tout en assurant une meilleure maîtrise par la commune

- Il ne s'agit pas de déréguler de façon brutale, mais plutôt de consacrer plus de temps à l'élaboration fine des règles.
- Selon la morphologie des parcelles et les objectifs, utilisation de la palette des outils : PADD, règlement, orientations, guide des bonnes pratiques, etc.



Parcelle constructible
par l'arrière

Scénario 1/5

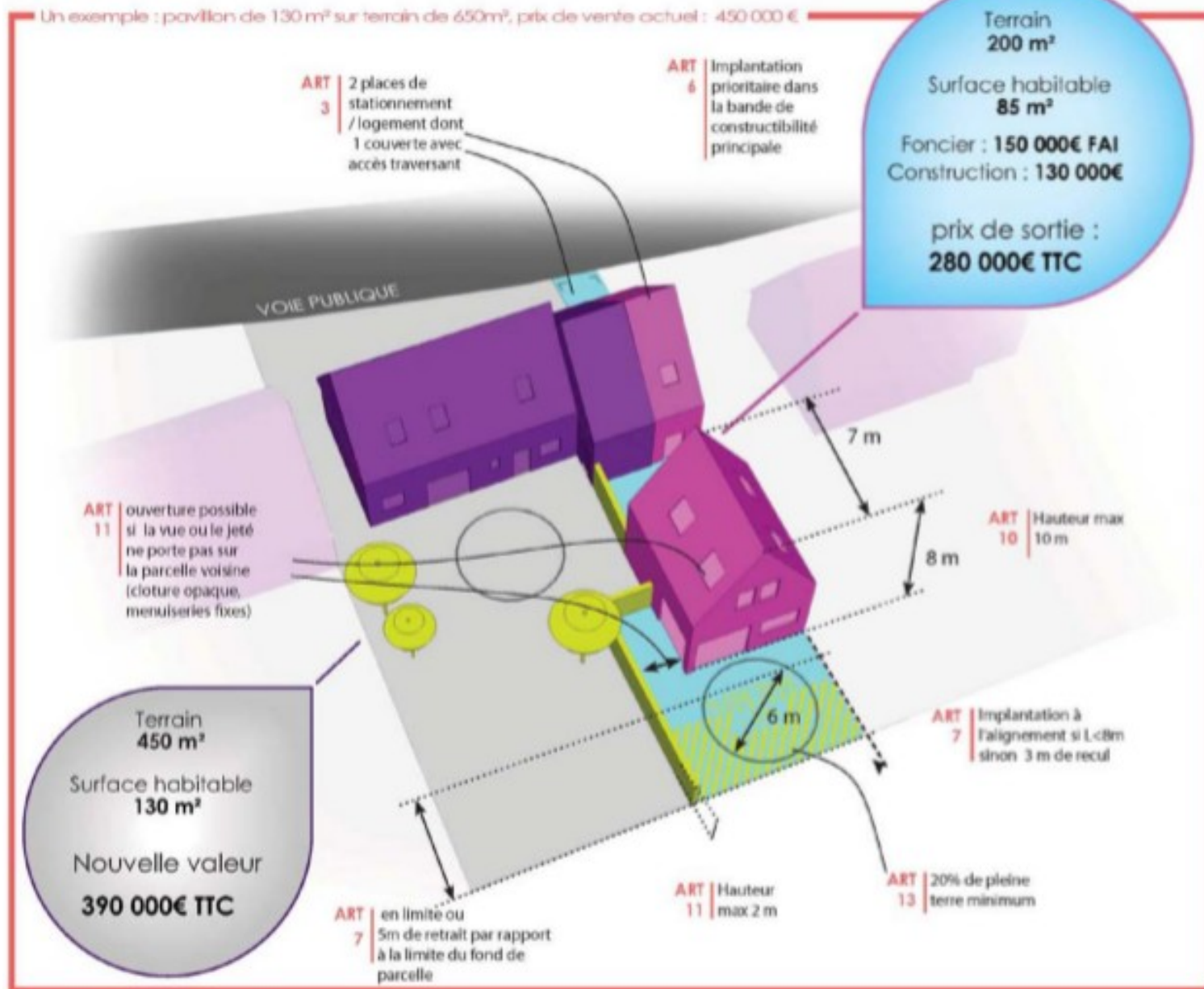
LE PETIT DRAPEAU

Terrain
180 - 300 m²

surface habitable
60 - 120 m²

€
prix de sortie
250 000 - 350 000€

Un exemple : pavillon de 130 m² sur terrain de 650 m², prix de vente actuel : 450 000 €



4 Un PLU plus ouvert tout en assurant une meilleure maîtrise par la commune

- Un travail avec les habitants
- Une étude du marché de l'immobilier
- Une étude des populations de parcelles et des scénarios d'évolution
- Un travail d'ingénierie réglementaire très fin

5 Réduire l'étalement urbain n'est pas incompatible avec un projet communal dynamique



Franck MICHEL

Adjoint au Maire de Niort

6 Transformer les aspirations et les potentialités en réalisations

- Des projets BIMBY qui s'inscrivent dans une démarche de filière courte (sur-mesure, intervenants locaux, prix modérés)
- Quel accompagnement des collectivités ?
- Quelles évolutions pour les professionnels privés (architectes, agents immobiliers, constructeurs, professionnels du bâtiment, etc.) ?

Que fait-on de tout ça ?

Que faire localement ?

Objectif : passer d'un concept séduisant à des modes opératoires éprouvés et largement déployés grâce à un programme d'actions régional pluriannuel

Un sujet qui intéresse l'ensemble des acteurs : Etat, collectivités locales, habitants, urbanistes, architectes, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, chercheurs, etc.

Premières actions

- **Une première phase d'information**
- **Une journée le 4 juin pour impulser une dynamique régionale**
- Organisation de premiers modules de formation à partir de septembre pour commencer à transférer de l'expertise
- Un séminaire en septembre / octobre pour s'approprier la démarche et approfondir
- **Accompagner des expérimentations pour créer des références locales**