



# Bimby, filière courte du renouvellement urbain : premiers retours d'expérience

26 novembre 2013 / CPDT  
David Miet, Villes Vivantes  
animateur du réseau BIMBY+



1/ Renverser le rapport  
densification / habitant





lotissement  
70 logements  
à 1000 m<sup>2</sup>  
=  
8,4 ha



lotissement  
70 logements  
à 1000 m<sup>2</sup>  
=  
8,4 ha





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



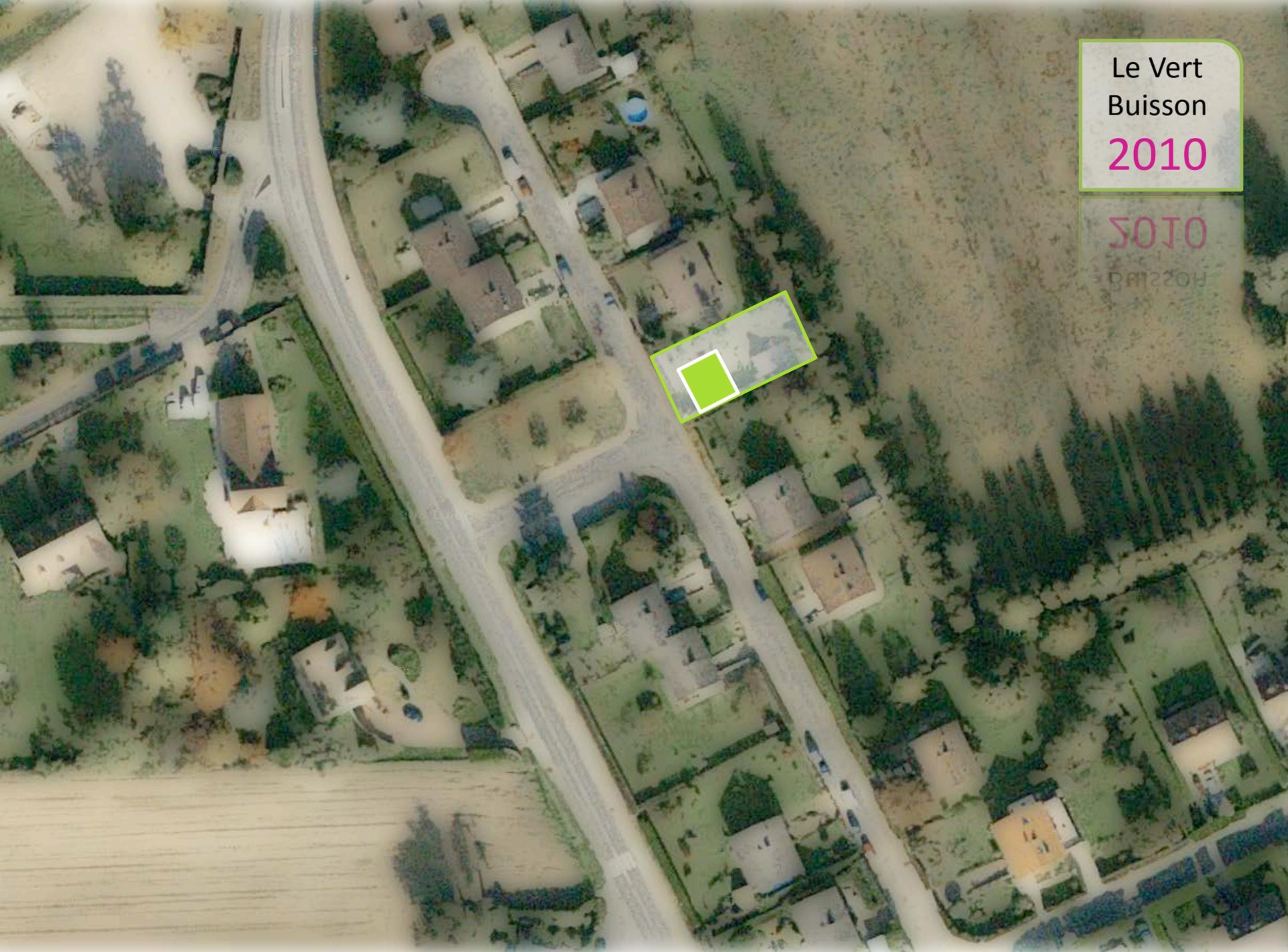






Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



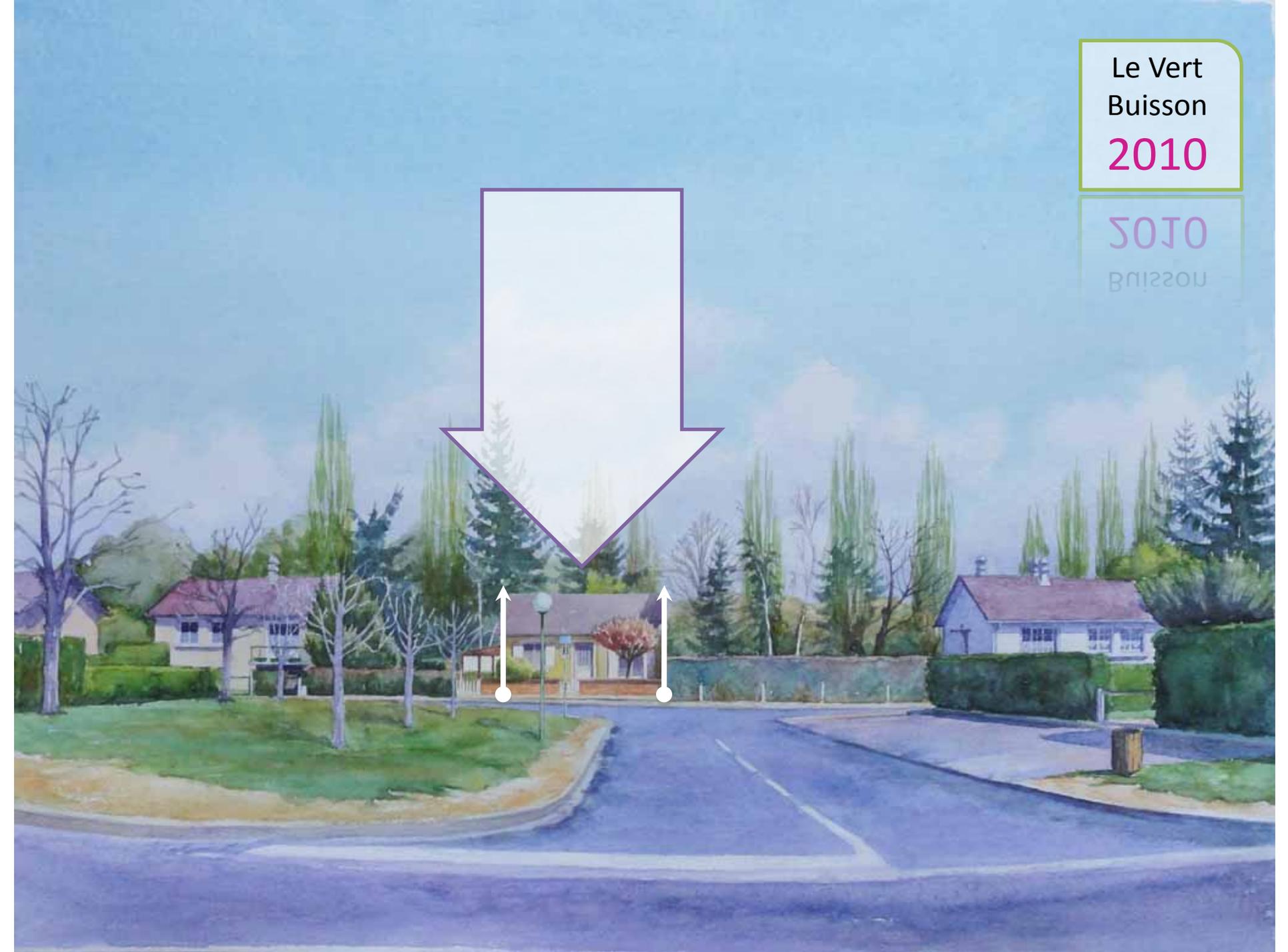
Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



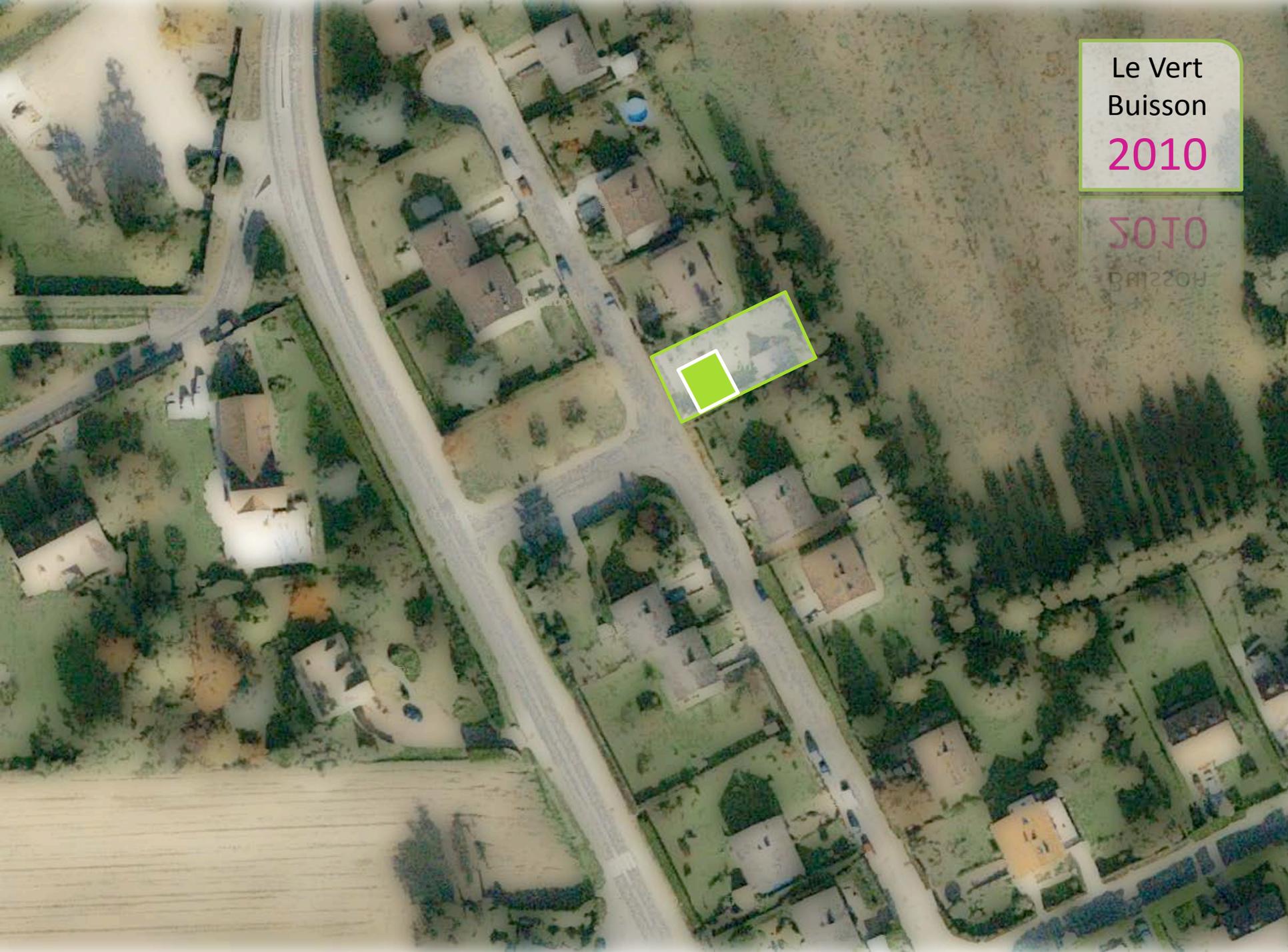
Le Vert  
Buisson  
2010

2010  
Buisson



Le Vert  
Buisson  
2010

5010  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
BUISSON



Le Vert  
Buisson  
2012

5015  
Buisson



Propriétaires à VAYRES ...

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

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

**Je  
m'inscris**

auprès de la mairie  
05 57 55 25 55

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

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



**3 jours de 9A00 à 19A00**

Vendredi **14 juin 2013**

Samedi **15 juin 2013**

Dimanche **16 juin 2013**

**RDV à la mairie  
en salle du conseil**

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

**Projets :**

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



**BIMBY**



Commune de  
**VAYRES**

**Je  
m'inscris**

auprès de la mairie  
05 57 55 25 55

# Inscriptions



# Entretiens



# Entretiens



Localisation de leur(s) parcelle(s)



ETAPES

D é l i m i t a t i o n



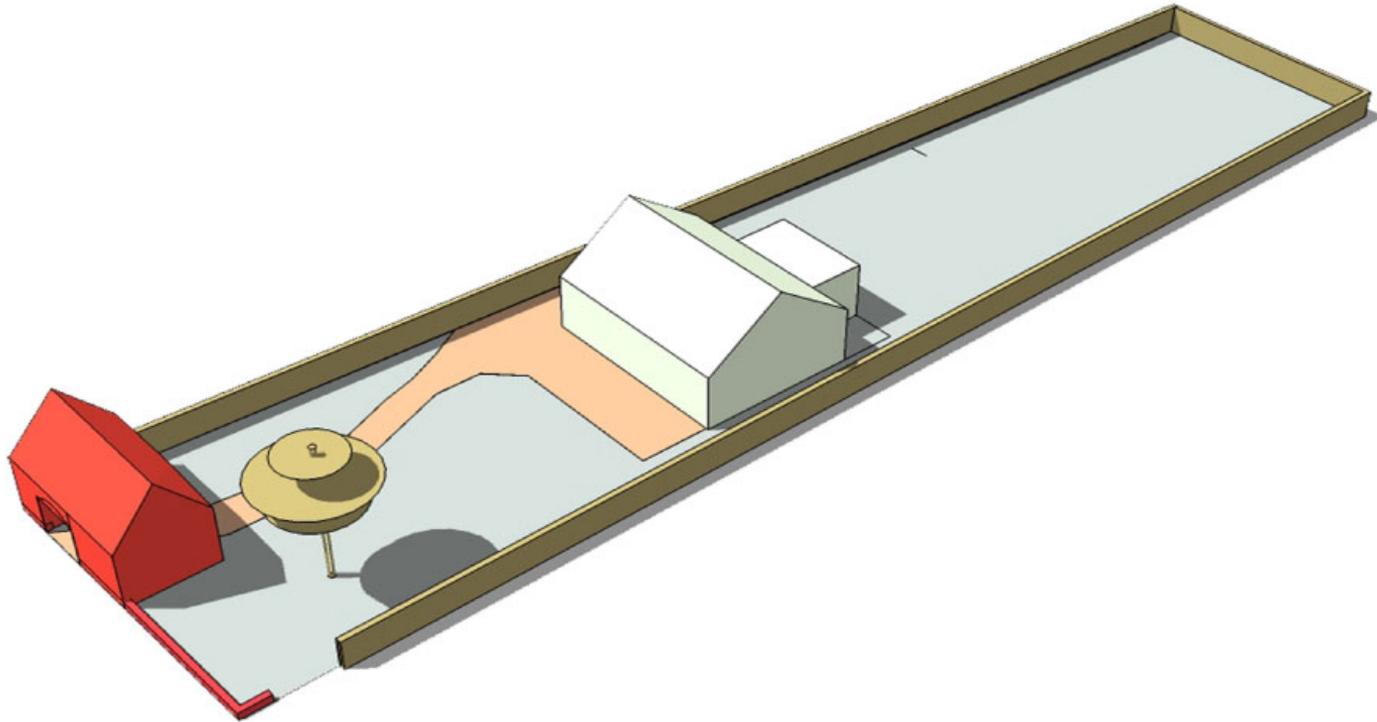
E T A P E S

Montage du bâti existant



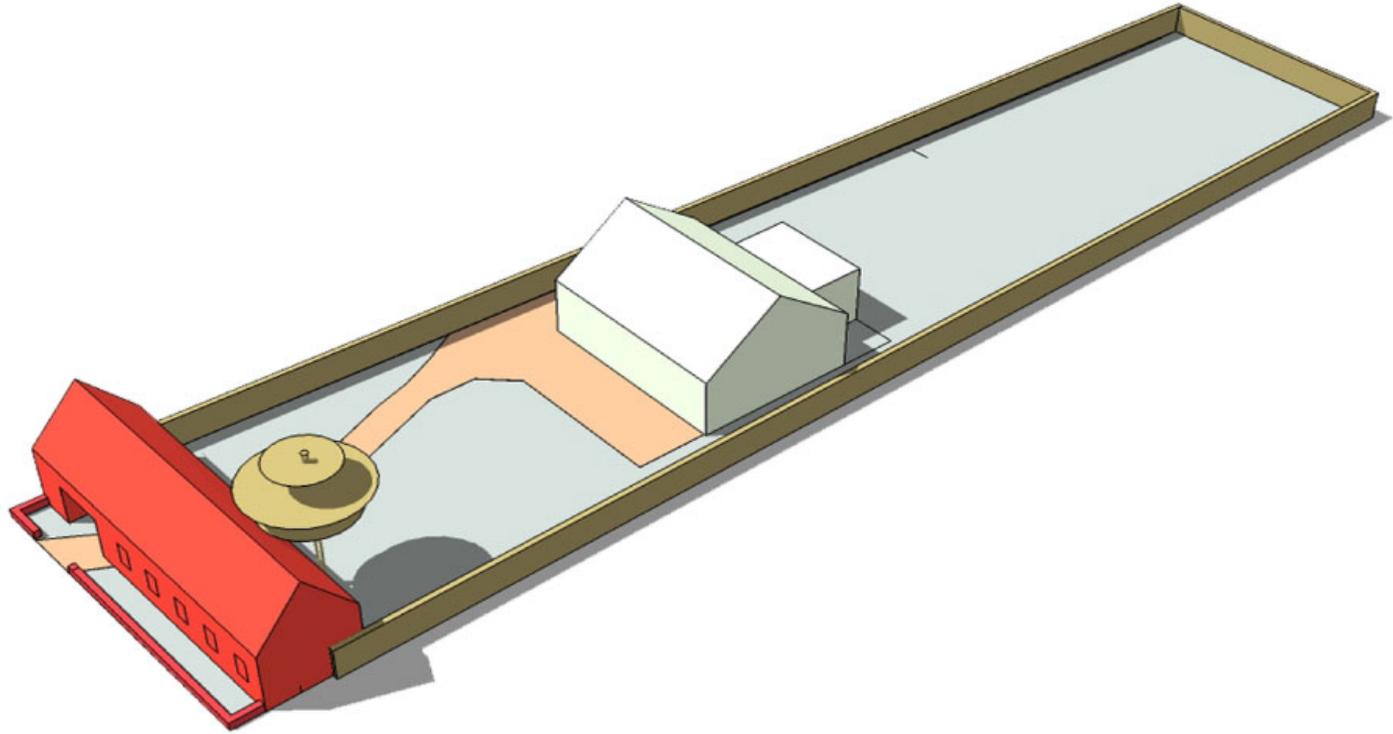
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



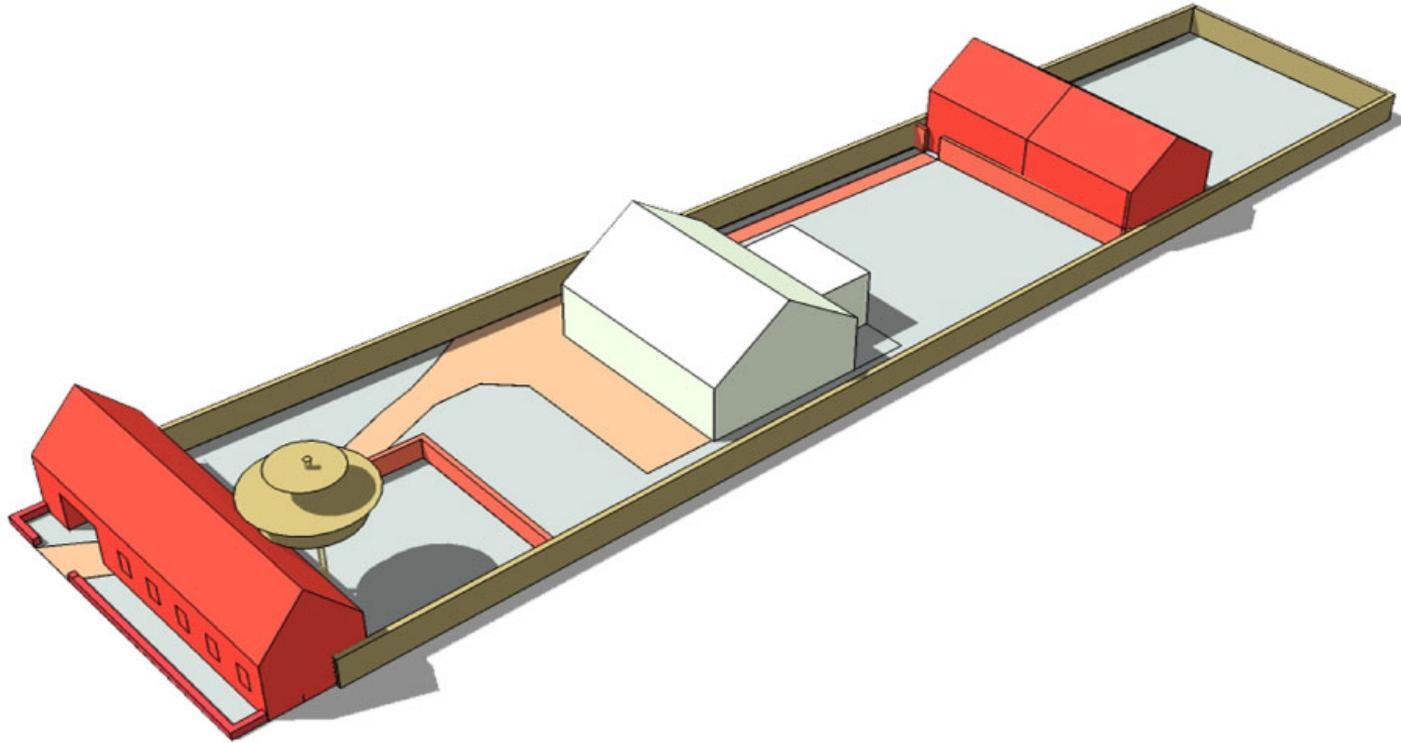
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



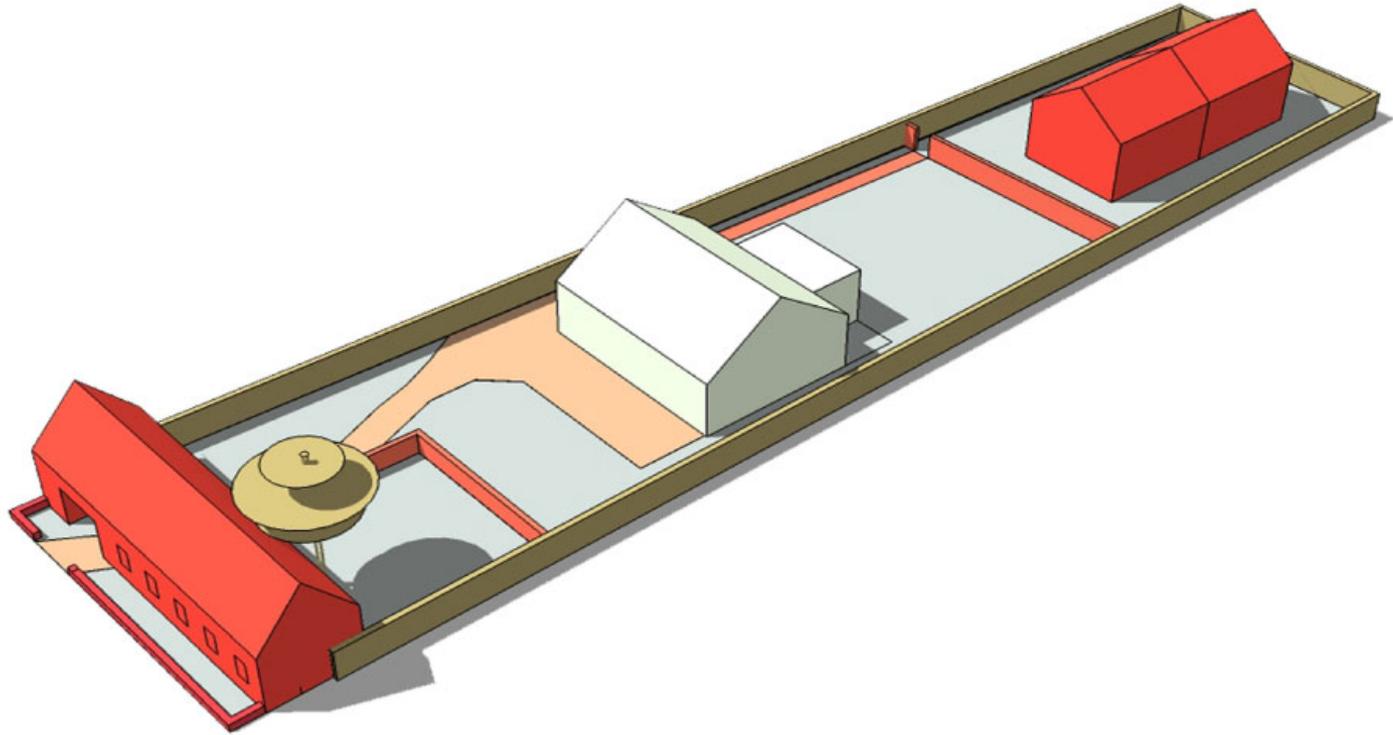
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



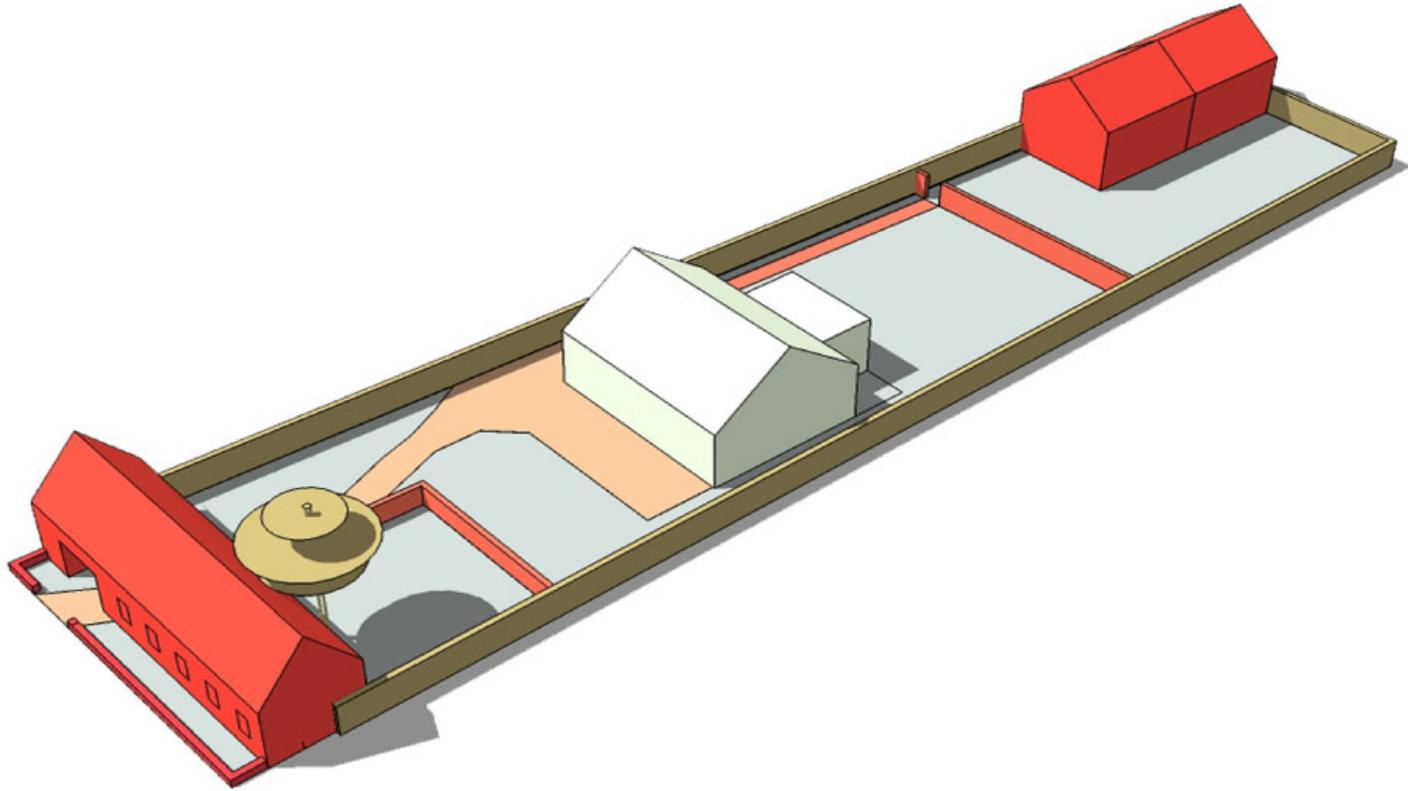
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



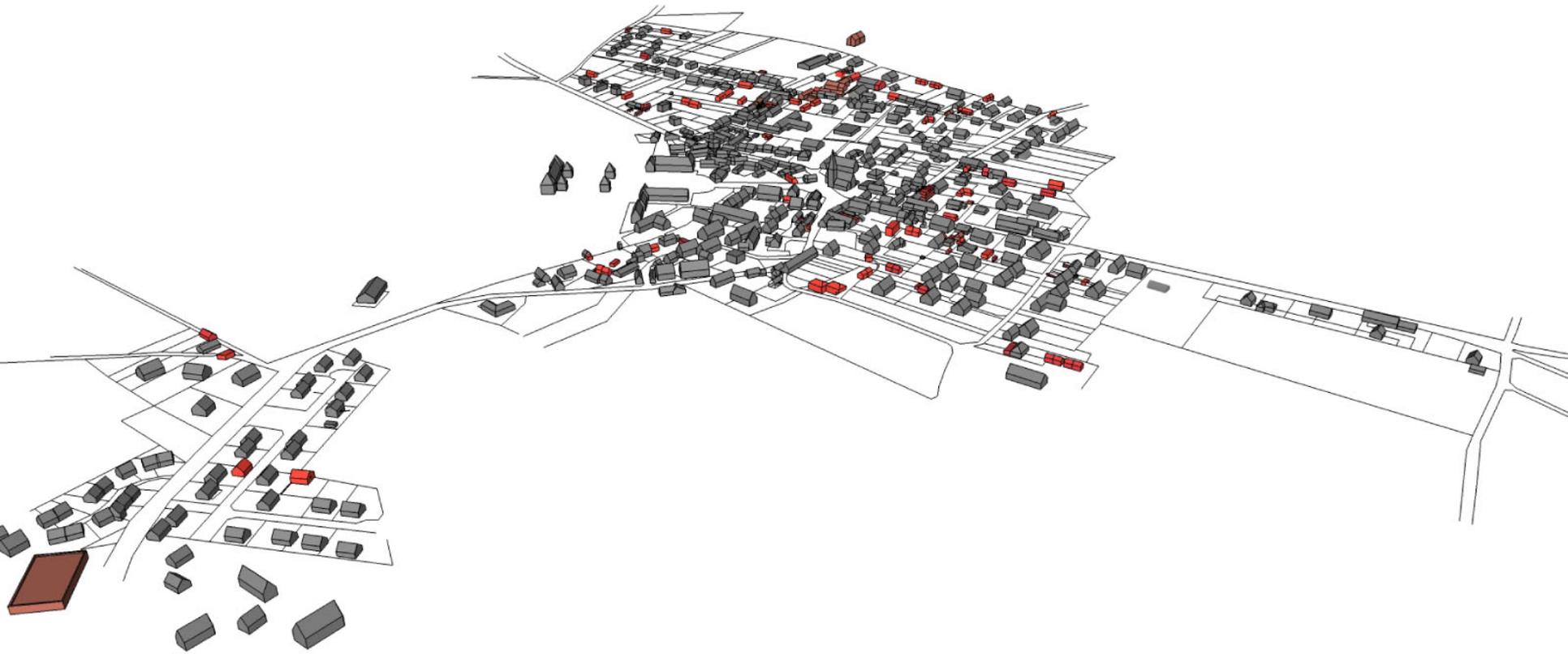
ETAPES

Evolution du projet au fil de l'entretien



ETAPES

# Le Tremblay-sur-Mauldre



90 Logements + 1 Activités

Avec 20 % des propriétaires de maisons individuelles

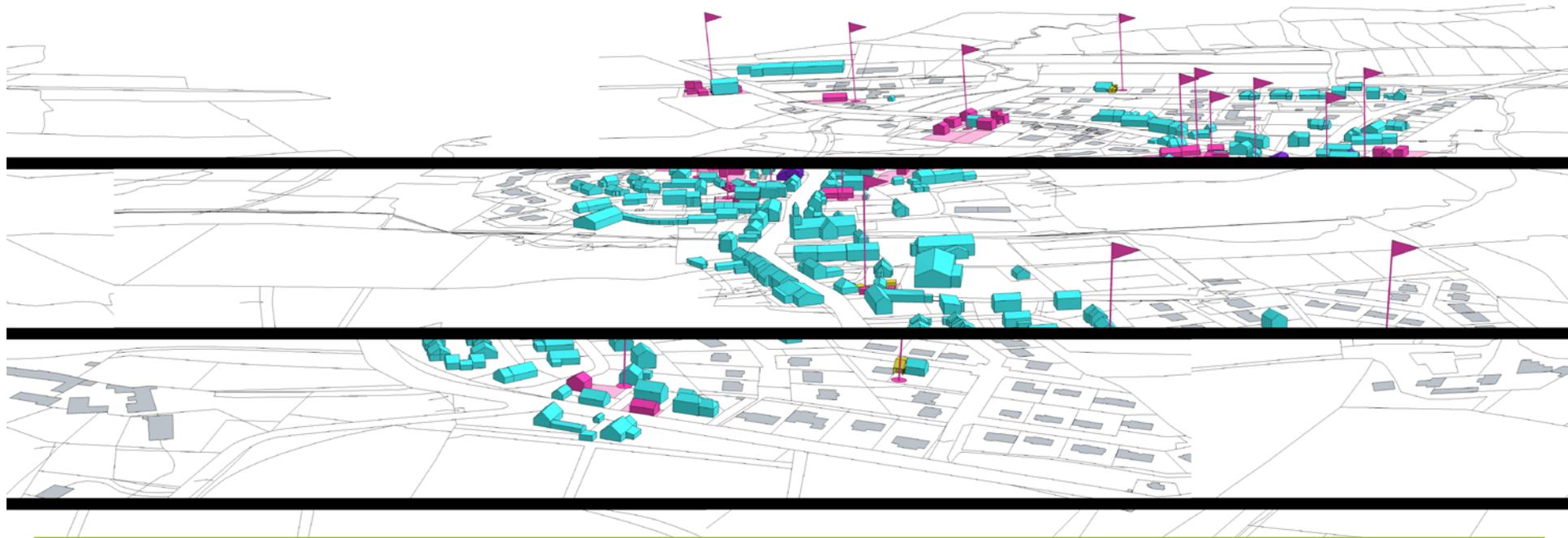
# Bouray-sur-Juine



27  62 Logements + 1  1 Activités

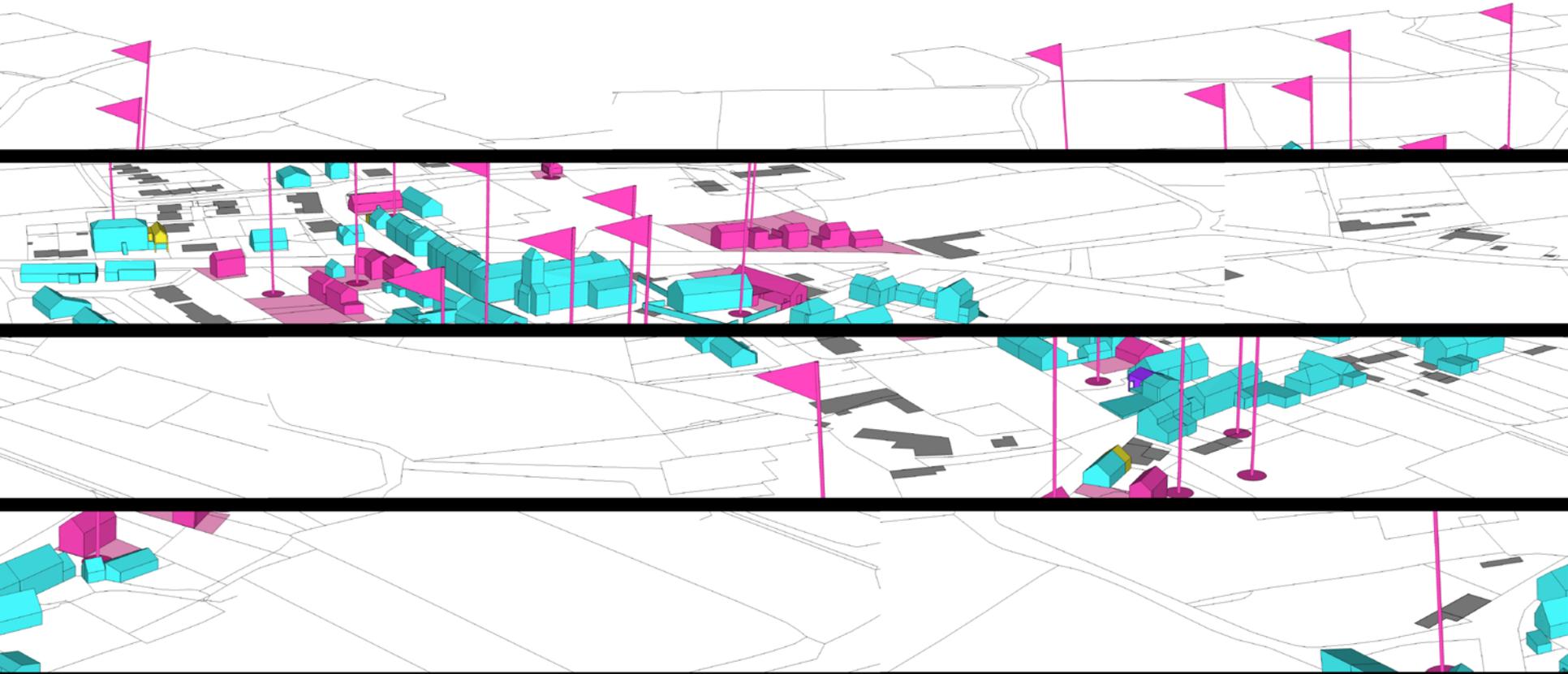
Avec 7 % des propriétaires de maisons individuelles

# Taillis



de **20** à **29** Logements <sup>11</sup>  + 4 Activités <sup>1</sup>   
Avec 4 % des propriétaires de maisons individuelles du bourg

# Princé



De 13 à 22 Logements

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

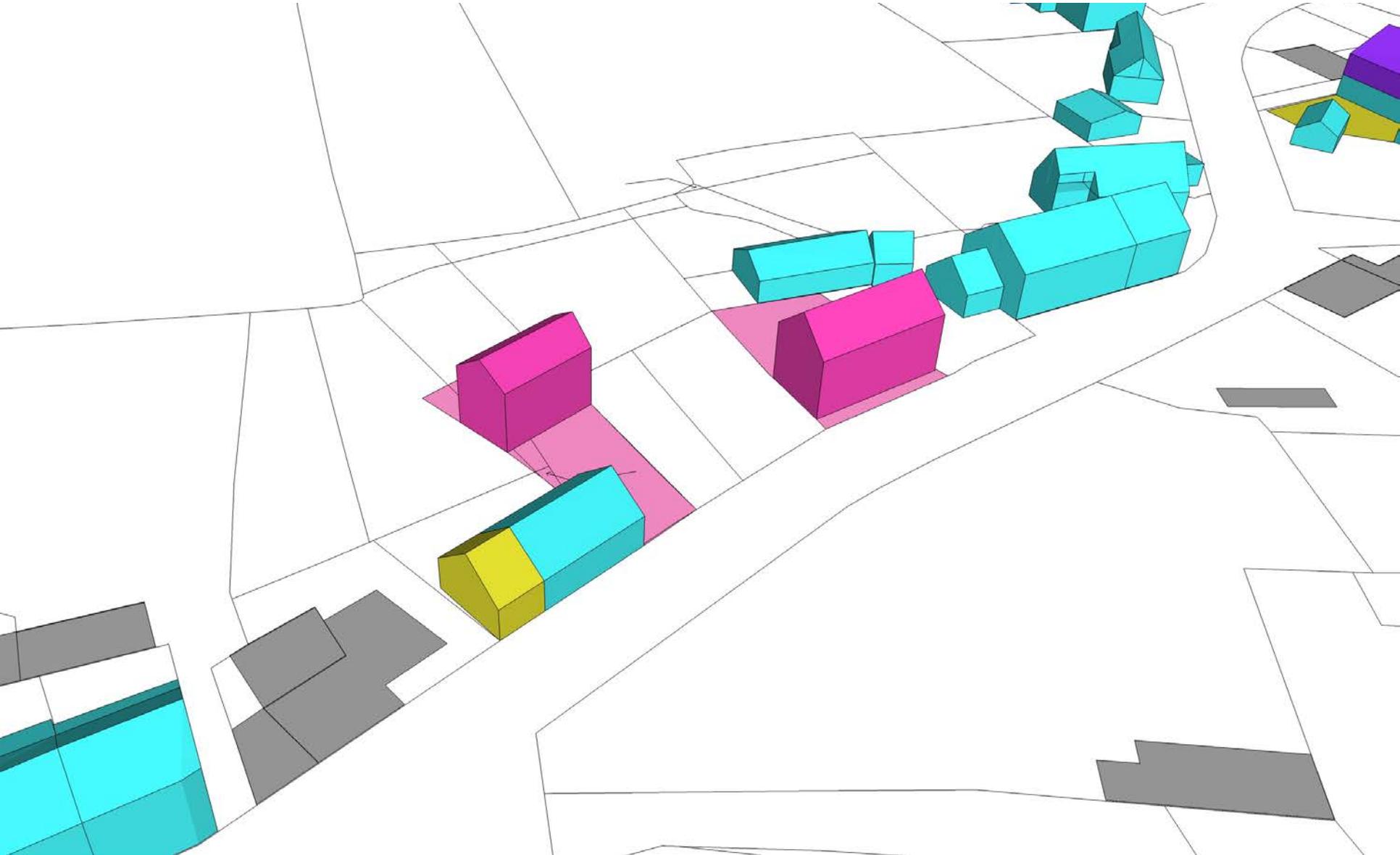
10





rue du bas bourg

Extension / vendre un terrain à bâtir



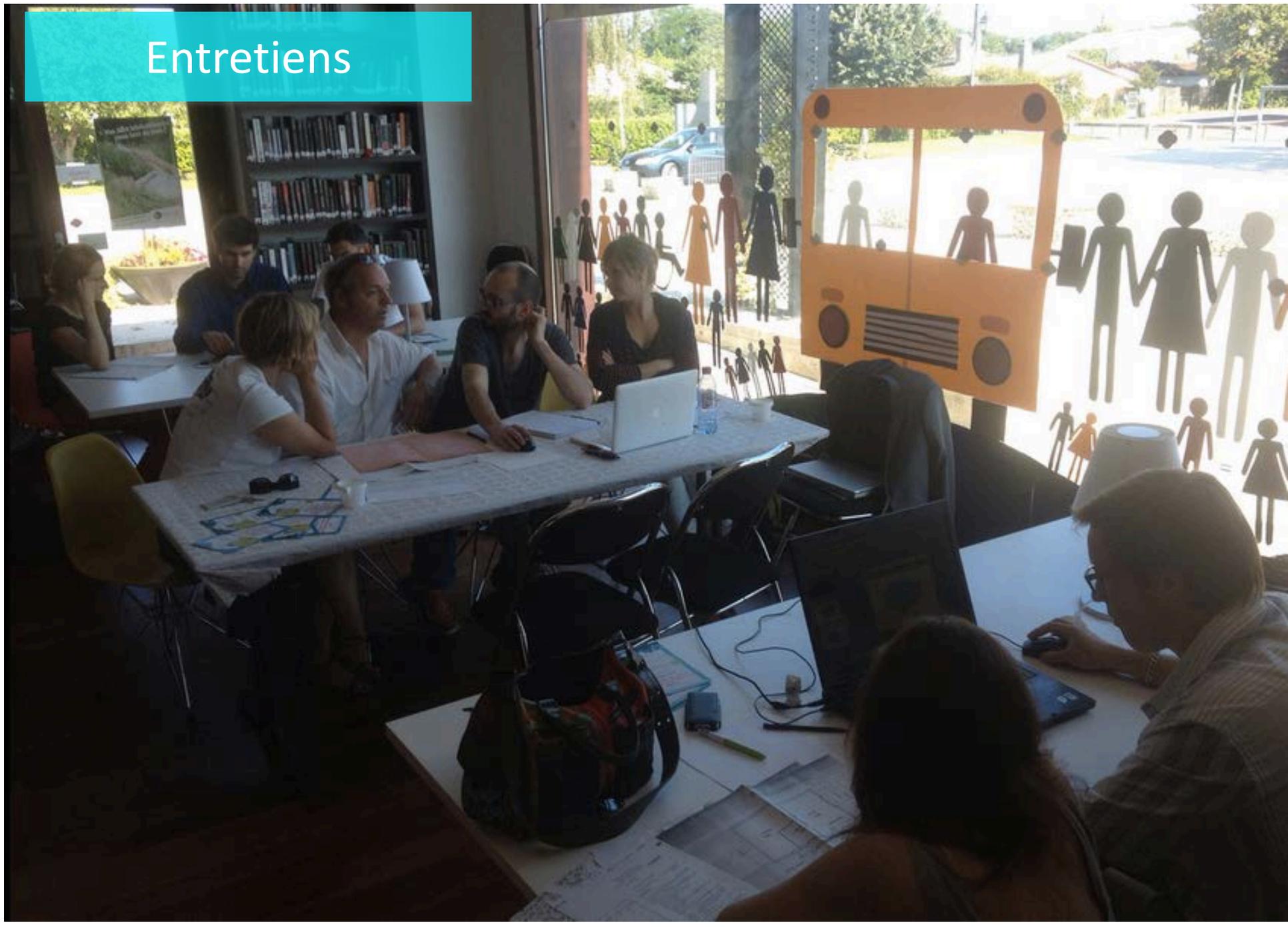
# Cadaujac



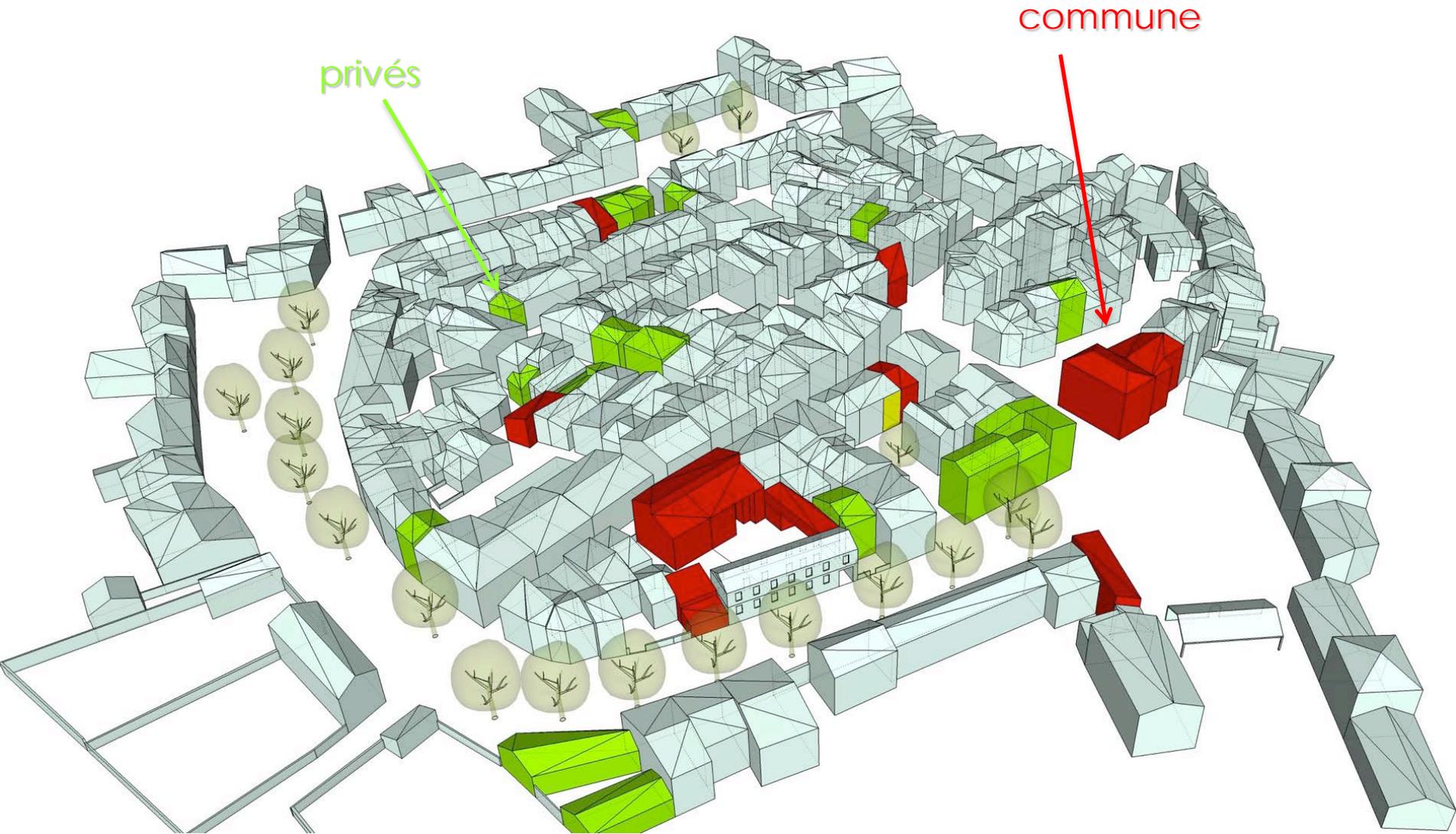
36  **62** Logements

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

# Entretiens



# Courpière



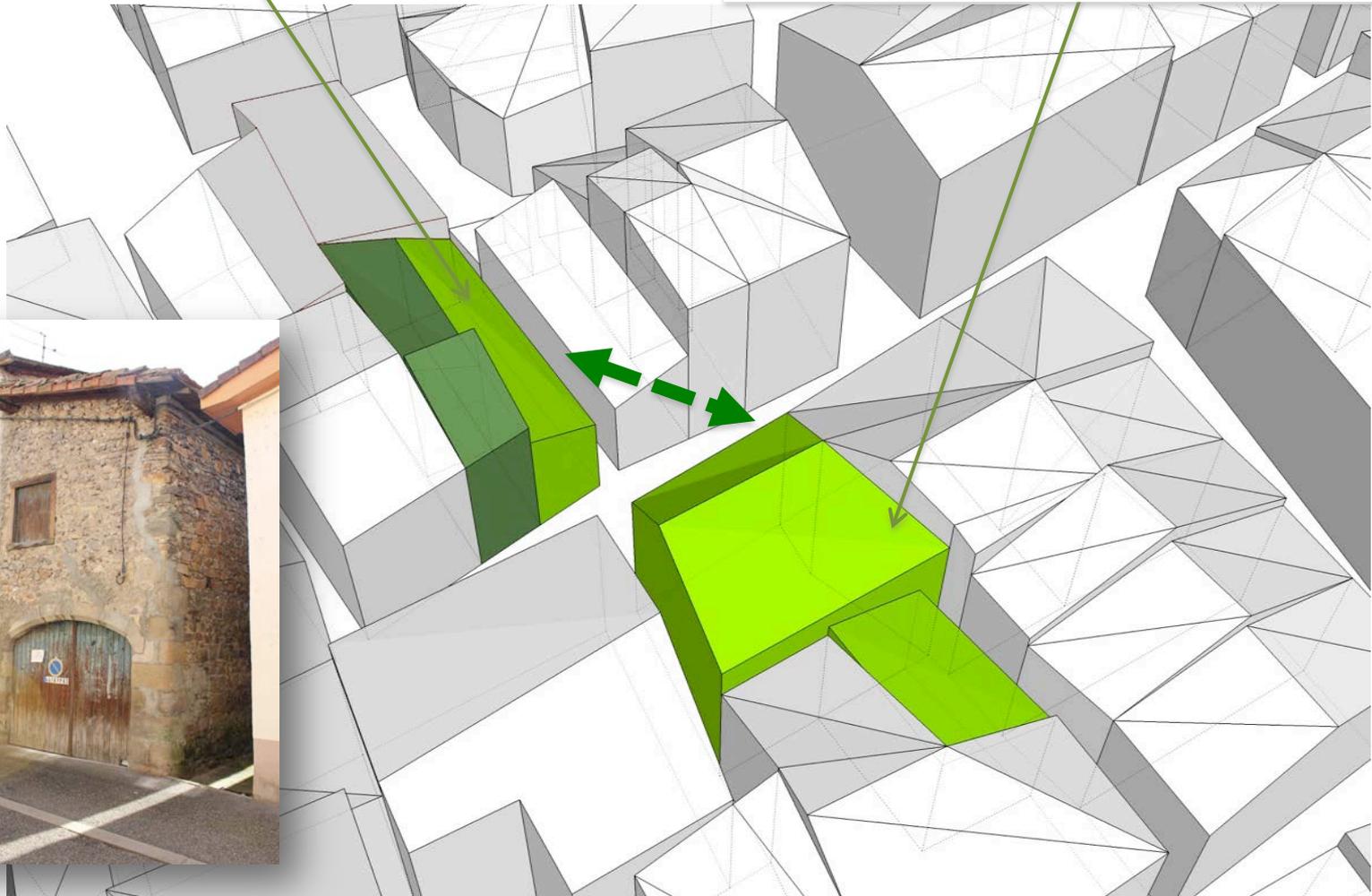
privés

commune

# Un potentiel dans les centre bourgs

Vendre sa grange ...

...Pour financer la rénovation de son logement



2/ Mobiliser la filière  
courte pour **financer les**  
**politiques publiques**

## Propriétaire actuel d'un foncier

- Aménage et divise

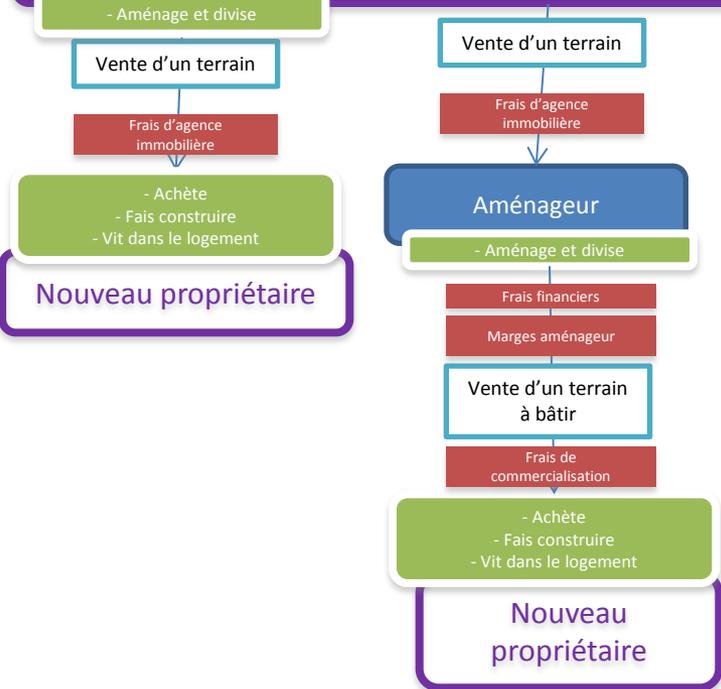
Vente d'un terrain

Frais d'agence  
immobilière

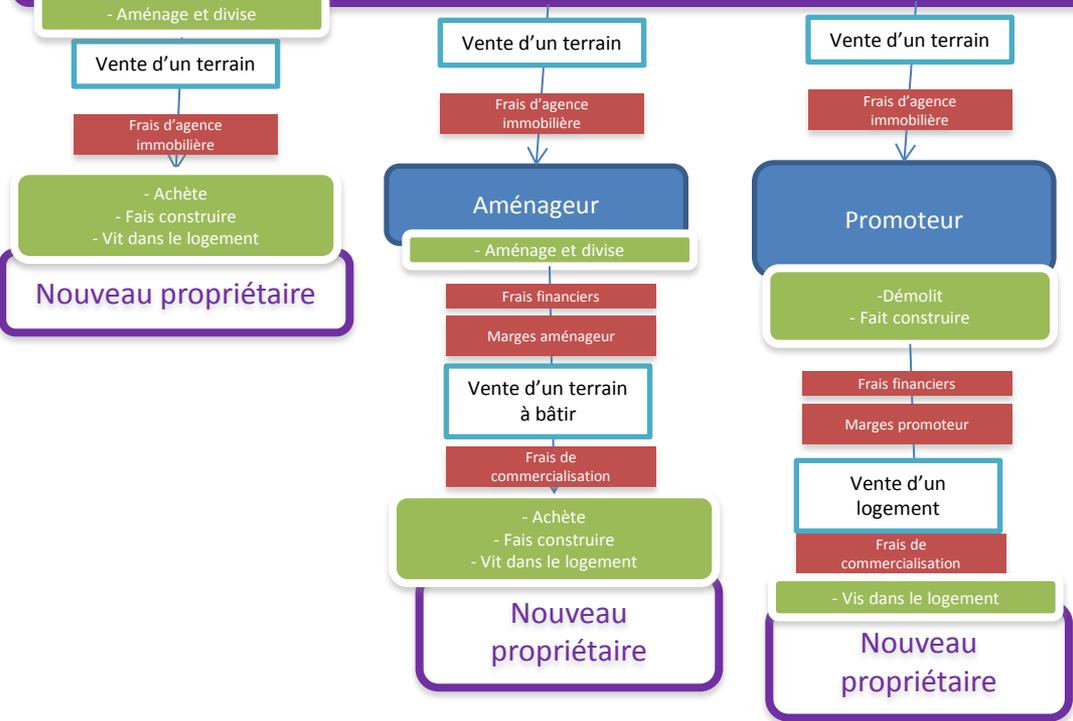
- Achète  
- Fais construire  
- Vit dans le logement

Nouveau propriétaire

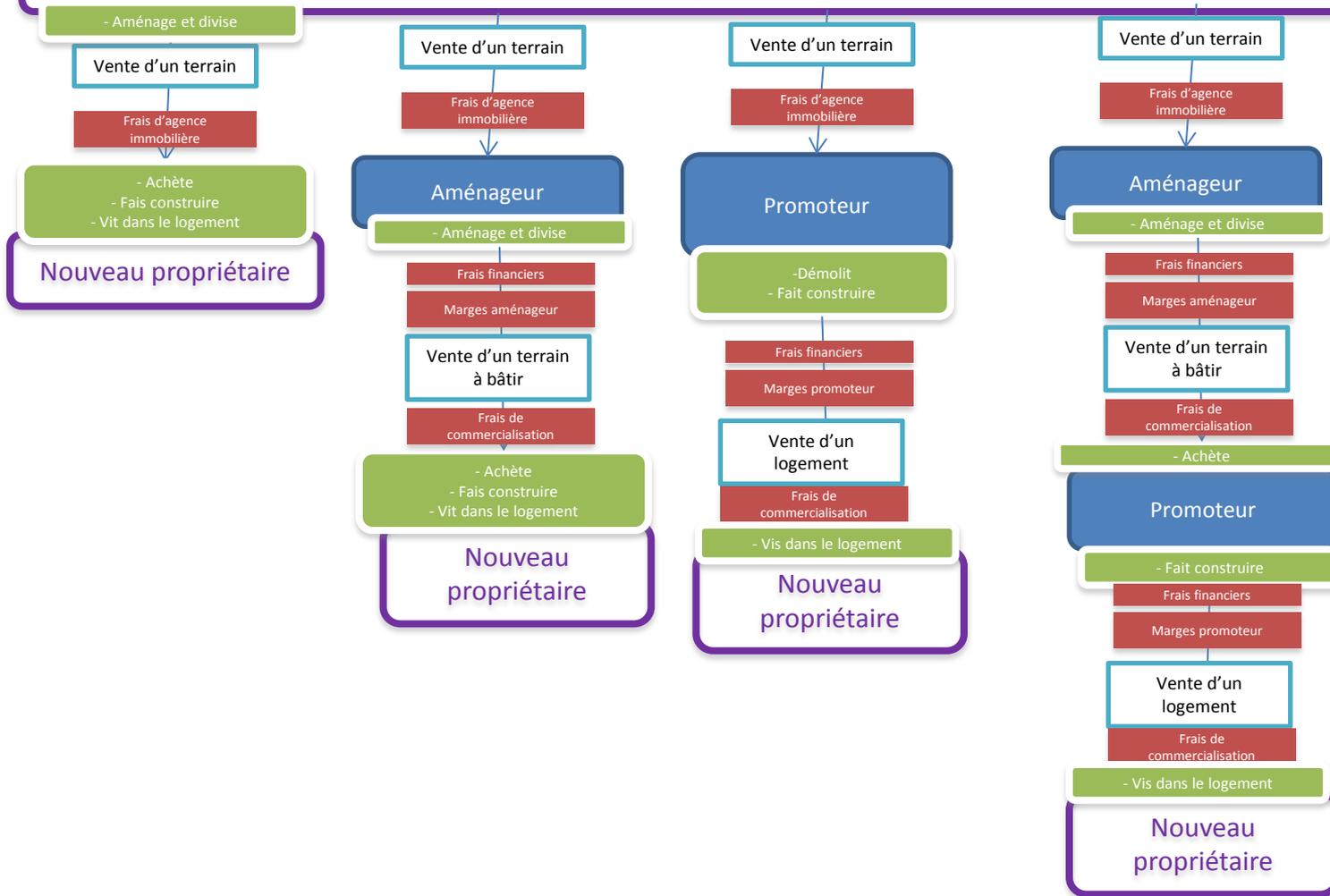
Propriétaire actuel d'un foncier



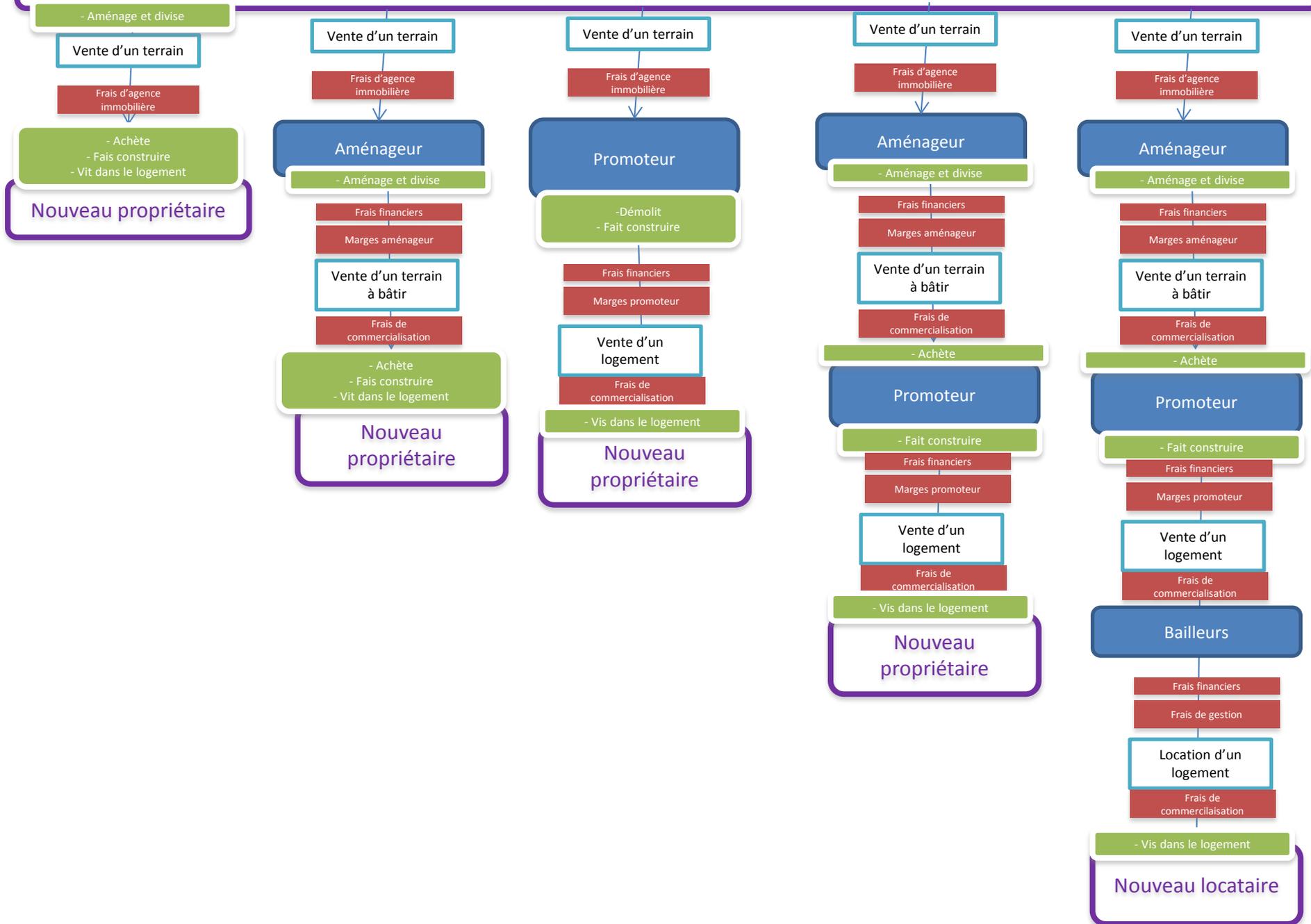
# Propriétaire actuel d'un foncier



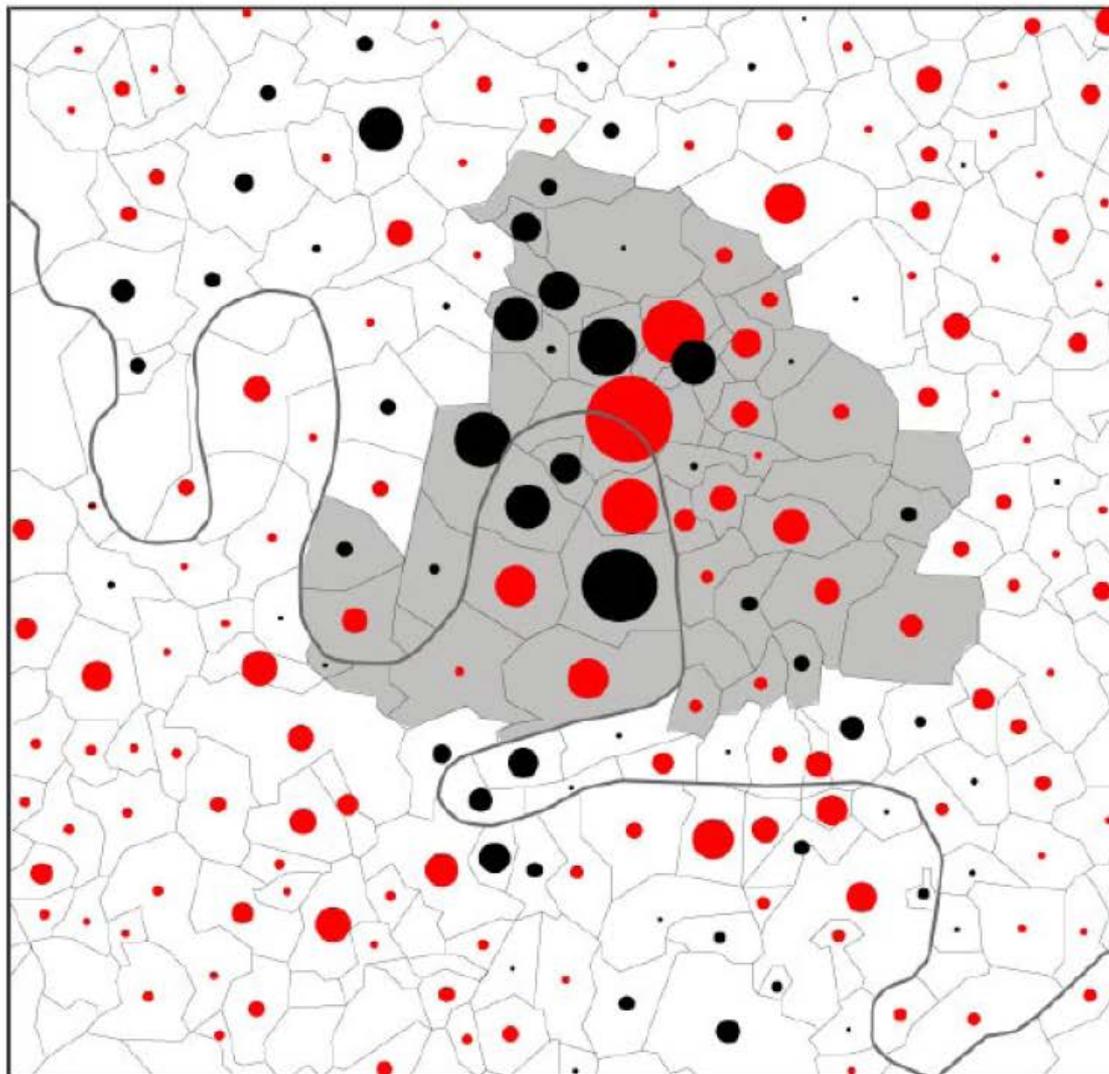
# Propriétaire actuel d'un foncier



# Propriétaire actuel d'un foncier



# Bilan du Schéma Directeur de l'Agglomération Rouennaise

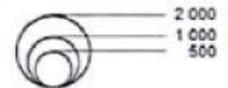


## Dynamique de population

Un déficit en habitant dans la première couronne périurbaine.

Symbole modifié pour le SDOT de l'agglomération Rouennaise - V1 - octobre 2009 - Au 10.09

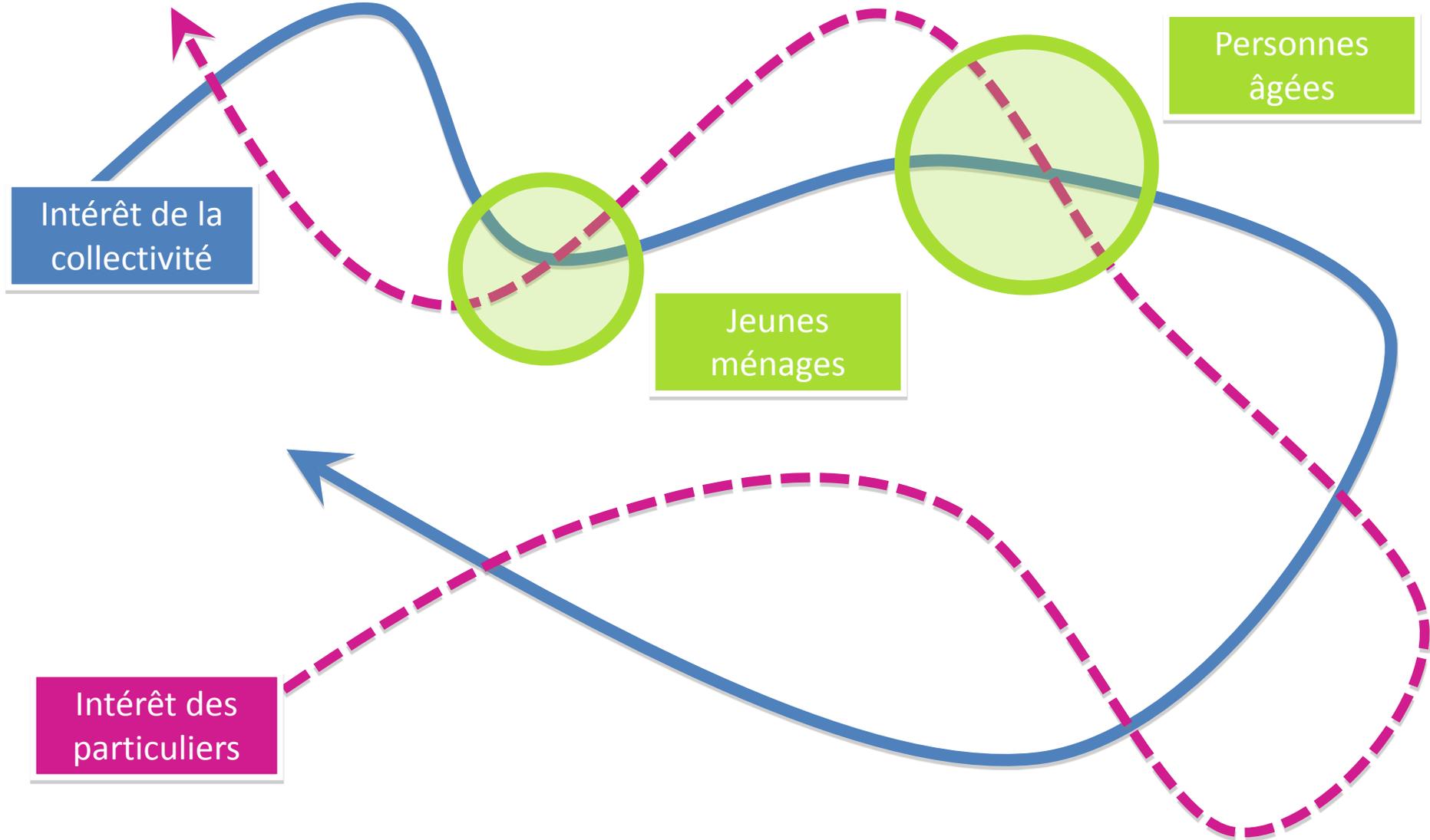
Evolution du nombre d'habitants  
1999 - 2007



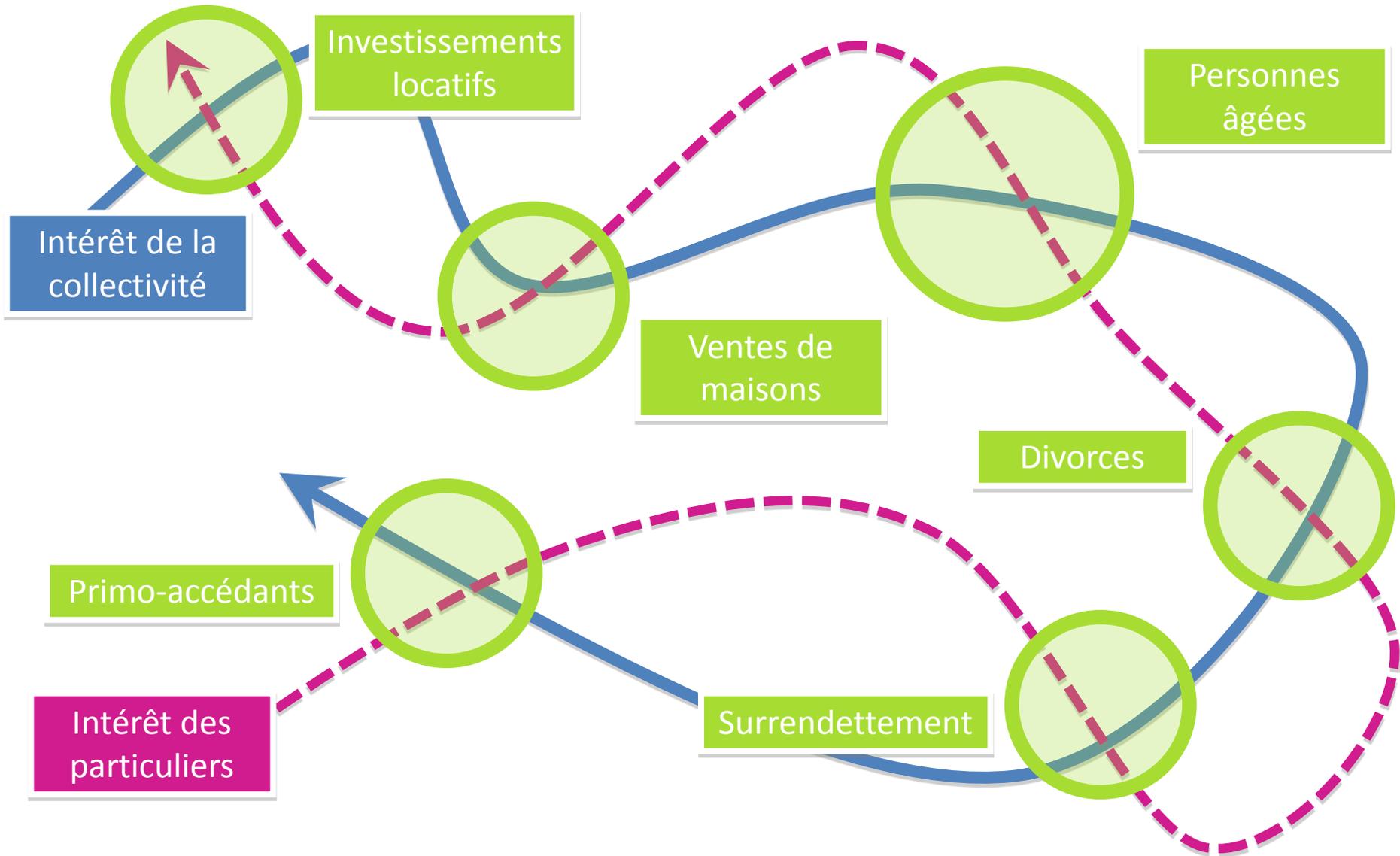
Source: IRI/CEPI/IAH - INSEE Recensement 2007

- Evolution positive
- Evolution négative

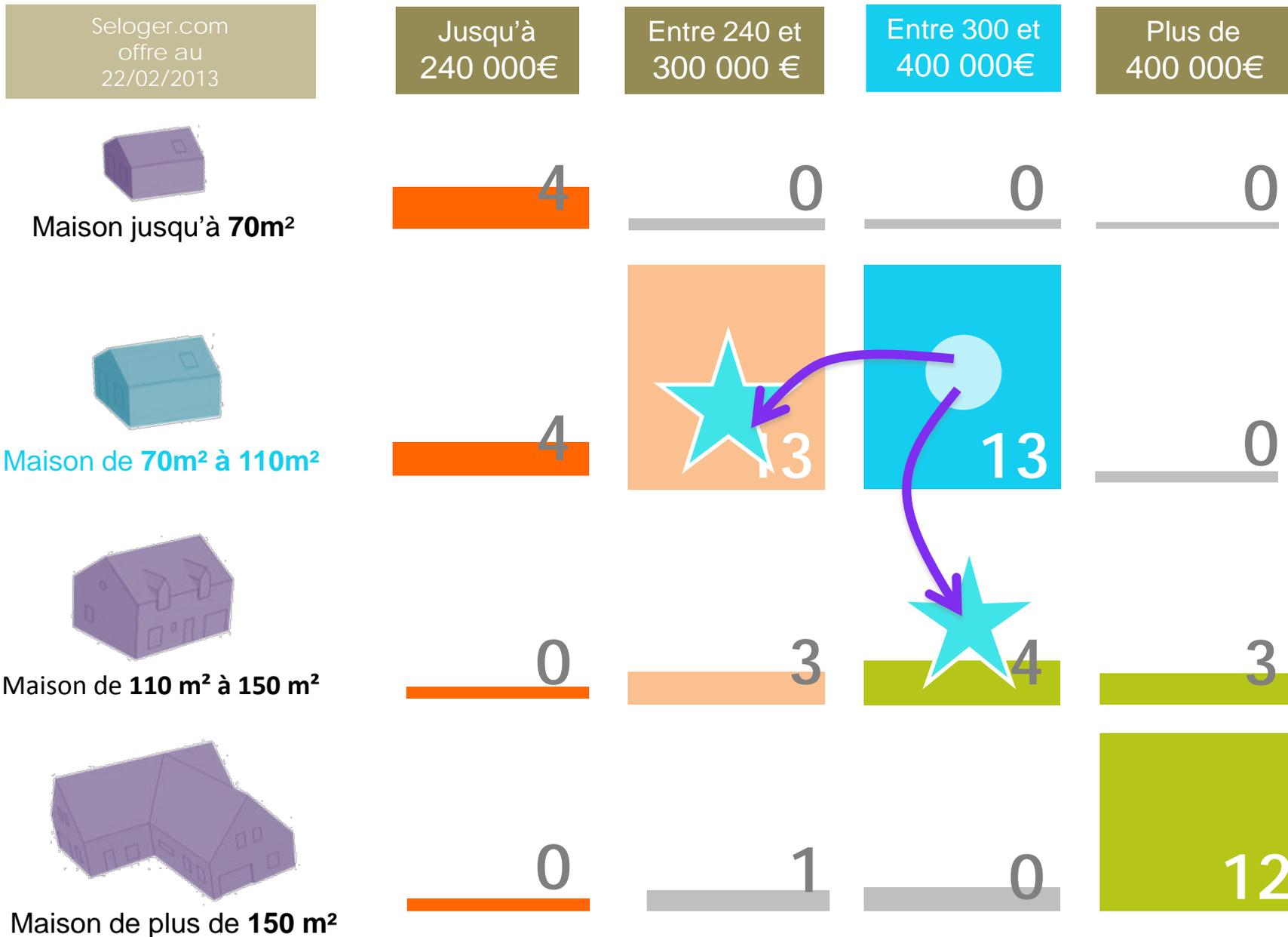
# Les différentes filières BIMBY



# Les différentes filières BIMBY



# Transformation de l'offre par le processus Bimby



# Les différentes filières BIMBY

Investissements  
locatifs

Personnes  
âgées

Intérêt de la  
collectivité

Lutte contre **l'étalement urbain** & Produire plus de logement

Logement **abordable**, à coût maîtrisé

Réhabilitation **thermique** du bâti existant

**Dépendance** des personnes âgées

Préservation et entretien du **patrimoine** architectural

...

Primo-accédants

Intérêt des  
particuliers

Surrendettement

## Les politiques publiques s'appuyant sur BIMBY

Départ  
ements

Etat

Lutte contre **l'étalement urbain** & Produire plus de logement

Logement **abordable**, à coût maîtrisé

Réhabilitation **thermique** du bâti existant

**Dépendance** des personnes âgées

Préservation et entretien du **patrimoine** architectural

...

PNR

Régions

Pays

Commu  
nes

MOU  
Particuliers

+

Conseil +  
MOe  
Particuliers

+

Conseil +  
MOe  
Collectivités

+

MOU  
Collectivités

VS

MOU Globale

+

ZAC

+

Concession

3/ Le « projet urbain en  
filière courte » :

orchestrer les initiatives  
habitantes

# Le processus actuel de la division parcellaire est subi

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

L'agent  
immo  
donne  
l'idée

aux  
habitants  
qui partent  
du quartier

Moe :  
géomètre  
+  
constructeur

DP ou PC

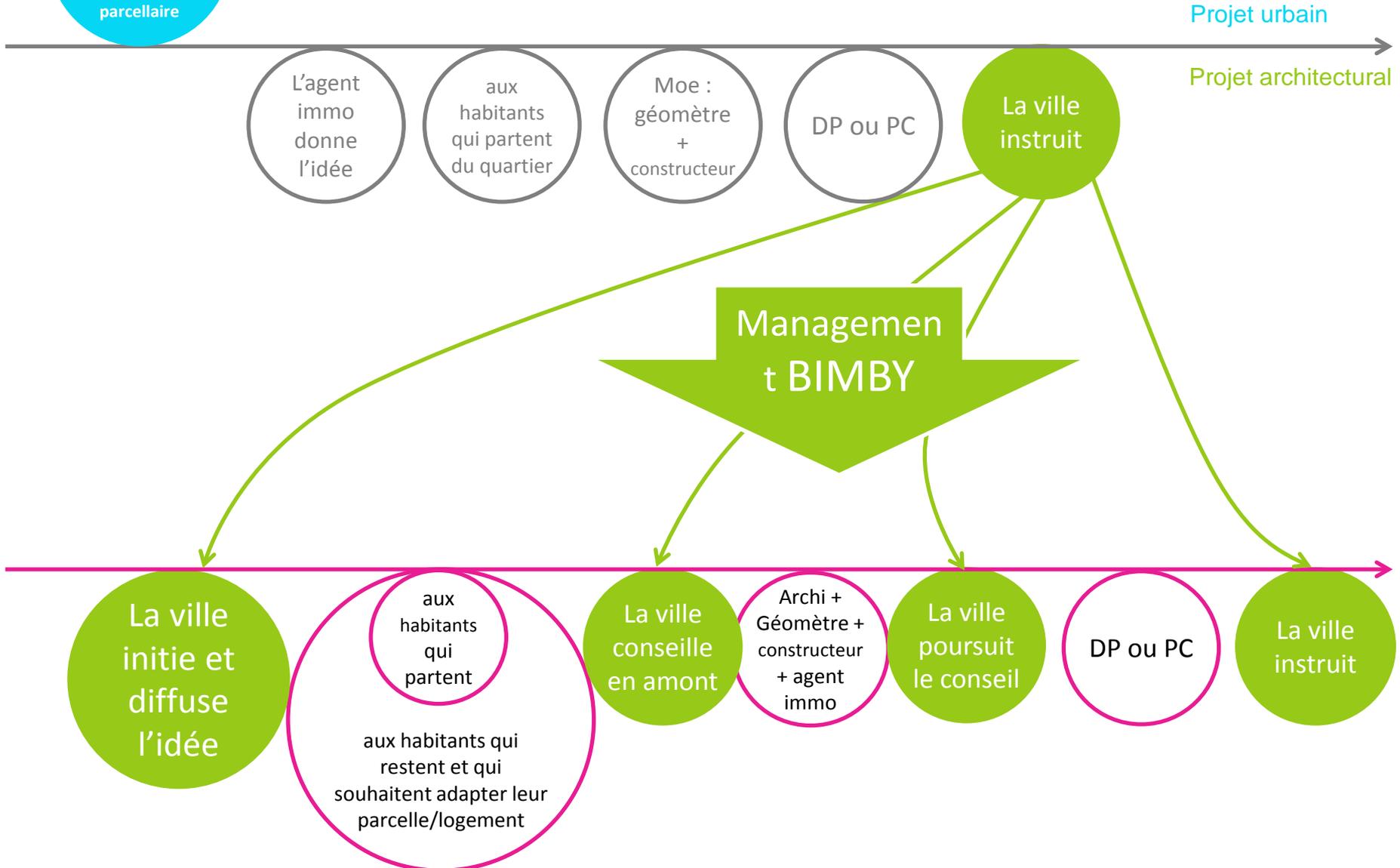
La ville  
instruit

Projet urbain

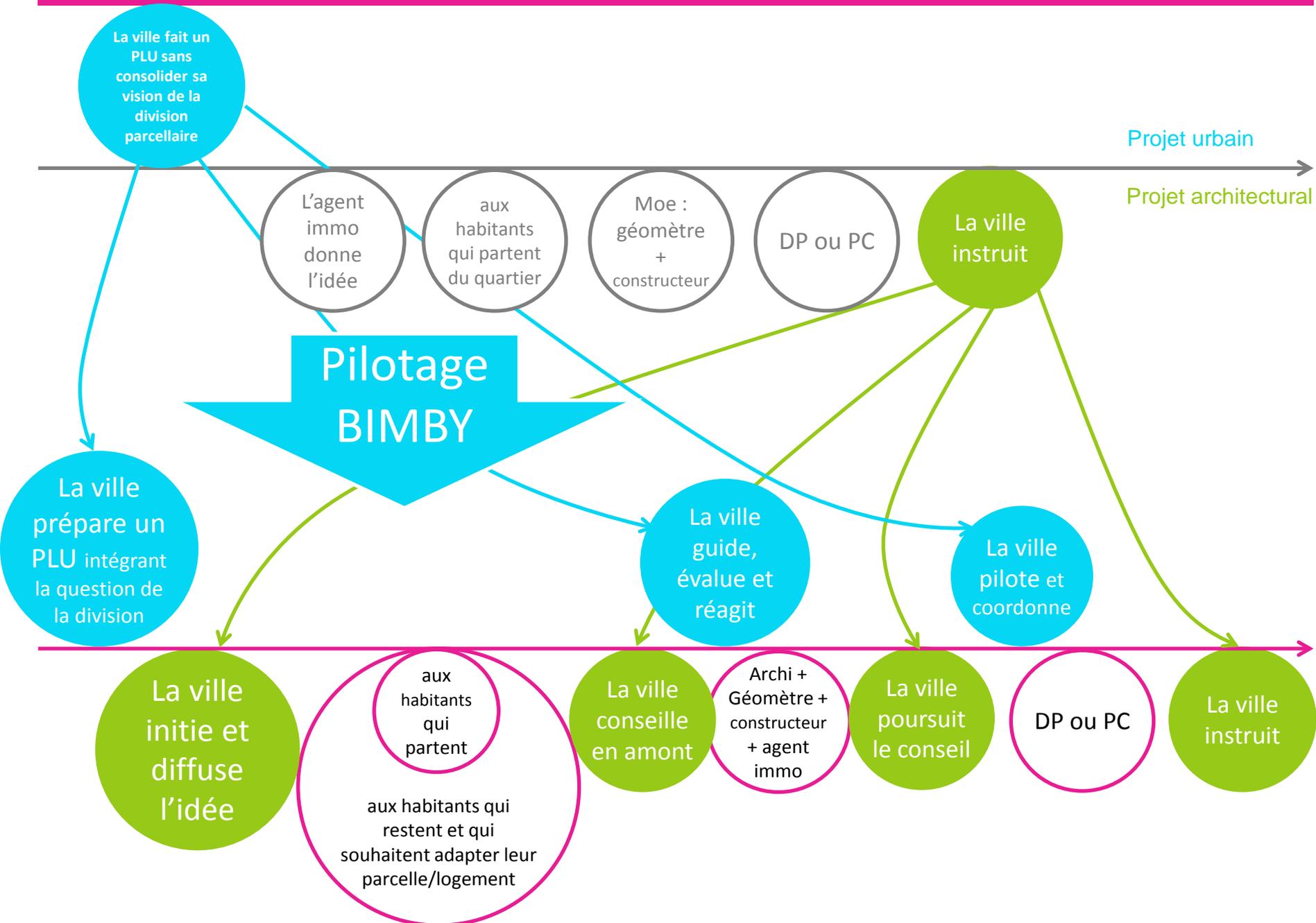
Projet architectural

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

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



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



# BIMBY : orchestrer les processus de la division parcellaire

BIMBY

## Pilotage BIMBY

La ville prépare un PLU intégrant la question de la division

La ville guide, évalue et réagit

La ville pilote et coordonne

aux habitants qui partent

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

Archi +  
Géomètre +  
constructeur  
+ agent  
immo

DP ou PC

## Management BIMBY

La ville initie et diffuse l'idée

La ville conseille en amont

La ville poursuit le conseil

La ville instruit