

Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement

Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY

David Miet et Benoît Le Foll

La démarche BIMBY préconise une densification progressive des tissus pavillonnaires, fondée sur l'initiative des propriétaires. Ses initiateurs expliquent les ressorts et les intérêts de cette nouvelle « filière de production de la ville », mais aussi les obstacles à sa compréhension et à sa mise en œuvre.

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

C'est lors de nos travaux de diplômés d'architectes (Le Foll 2007 ; Miet et Le Foll 2011)¹, de 2005 et 2007, que nous avons formulé la première synthèse des idées qui forment aujourd'hui l'originalité du concept BIMBY (« *build in my back yard* », littéralement « construire dans mon jardin »)², à savoir : la construction d'une nouvelle maison sur le terrain d'une maison existante, à l'initiative et en réponse aux aspirations et projets de vie de son propriétaire, selon un modèle viable économiquement, qui ne demande pas à la collectivité de portage foncier mais une ingénierie d'accompagnement.

C'est de l'approfondissement de cette hypothèse qu'est né, par la suite, le projet de recherche BIMBY (Miet 2012)³, qui a pu bénéficier d'un financement de l'Agence nationale de la recherche (ANR) pendant trois années. De 2009 à 2012, nous avons donc exploré ces quelques pistes avec l'appui d'une dizaine de partenaires⁴. Au fur à mesure de la diffusion de nos hypothèses (Miet et Le Foll 2011a, 2011b), mais aussi des résultats enthousiasmants de nos premières

¹ Nous avons par la suite découvert les travaux menés par le laboratoire Ipraus (Institut parisien de recherche architecture, urbanistique et société) de 2008 à 2010, sous l'égide du PUCA (Plan urbanisme, construction, architecture), sur le concept de « densification douce des lotissements » qui, sans avoir abordé les questions économiques et politiques, avait commencé à poser la question du potentiel architectural et urbanistique d'évolution de ces tissus. En 2009, nous avons proposé à Bernard Le Roy et Marine Le Roy d'intégrer le partenariat du projet de recherche ANR-BIMBY, afin de coupler ces réflexions architecturales aux investigations sociales, économiques et politiques portées par le concept BIMBY.

² Par opposition au célèbre NIMBY, « *not in my back yard* », acronyme utilisé par les sociologues pour décrire comment l'intérêt général et l'intérêt particulier peuvent parfois entrer en contradiction. Ici, au contraire, l'intérêt d'un ménage à valoriser ou exploiter les possibilités constructives de sa parcelle va dans le sens de l'intérêt général à produire une nouvelle offre de logement sans consommer de terres naturelles ou agricoles.

³ Sélectionné en 2009 par l'ANR dans le cadre de son appel à projet « Villes durables ».

⁴ Le partenariat initial du projet ANR-BIMBY regroupait deux bureaux d'études du ministère de l'Écologie, pour le compte desquels nous avons piloté le projet (les CETE [centres d'études techniques de l'équipement] Normandie-Centre et Île-de-France), des laboratoires de recherche universitaires (LATTS et RIVES), des écoles d'architecture (Paris-Belleville, Marseille et Rouen), ainsi que des collectivités (communautés d'agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines) et le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Eure.

expérimentations⁵, un grand nombre d'acteurs nous ont rejoints⁶, contribuant au financement, à l'étude et à la mise en œuvre d'expériences locales d'intensification urbaine de type « BIMBY ».

Aujourd'hui, les prémisses d'une véritable « filière BIMBY » sont à l'œuvre aux quatre coins de la France, avec de premières opérations en cours de réalisation, le plus souvent alors que les communes élaborent leur nouveau plan local d'urbanisme (Duplessy, Miet et Otéro 2012). Elle est portée par une grande diversité d'acteurs professionnels, de statuts public et privé, exerçant dans les champs de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction⁷.

Deux obstacles récurrents à la compréhension de la démarche BIMBY

Depuis 2005, nous défendons l'idée selon laquelle les quartiers existants recèlent un foncier à bâtir disponible en quantités extraordinaires. Au fur et à mesure de nos travaux⁸, nous avons découvert comment et pourquoi ce foncier est situé aux endroits les plus stratégiques pour le développement de nos territoires. Et c'est quotidiennement que nous rencontrons des élus, des habitants, qui nous confirment que c'est bien en suscitant, en canalisant et en accompagnant les initiatives des ménages que nous réussissons à mettre ce foncier au service de l'intérêt de la collectivité.

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

1. *Penser de façon générique pour et à la place des habitants* : il est difficile d'imaginer pourquoi et comment les propriétaires de maisons individuelles, qui ont travaillé de longues années pour habiter dans une maison, jouir d'un jardin et se constituer un patrimoine familial, « accepteraient » une densification de leur parcelle.
2. *Penser que la quantité et la qualité des logements sont produites par les grands projets d'urbanisme* : on mesure mal comment la construction de nouvelles maisons individuelles,

⁵ C'est ainsi la presse grand public qui s'est en premier emparée de nos travaux. Voir, par exemple, Sabbah 2011.

⁶ On compte, parmi ces acteurs, des CAUE, des directions départementales des territoires (DDT), des parcs naturels régionaux (PNR), des agences de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) régionales, des agences d'urbanisme, des bureaux d'études et agences privées, ainsi que des architectes libéraux.

⁷ Que l'on a pu entrevoir parmi les quelques 600 élus, professionnels et chercheurs venus débattre au colloque BIMBY qui s'est tenu en septembre 2012.

⁸ Notre première méthode d'investigation a été la rencontre des acteurs du terrain : services techniques des villes et des collectivités, géomètres, constructeurs, notaires, élus municipaux, promoteurs, mais aussi les habitants, que nous avons commencé à rencontrer en masse (plus de 400 entretiens d'une heure réalisés en 2011 et 2012) afin de mieux connaître les ménages qui pourraient avoir le projet de construire à nouveau sur leur terrain dans les années à venir. La façon dont nous avons mis à disposition de façon continue nos hypothèses et nos conclusions sur le site internet www.bimby.fr nous a amenés à rencontrer les professionnels de l'action plus que les professionnels de la recherche, pour lesquels nos résultats n'ont, pour la plupart, pas encore été formulés avec suffisamment de recul. Ainsi, à un rythme de plus d'une conférence, formation ou intervention donnée chaque semaine, nous continuons à affiner nos hypothèses et nos raisonnements par cette méthode d'échanges continus avec les acteurs qui sont confrontés quotidiennement aux réalités différenciées du territoire français.

une par une et sur le terrain de maisons existantes, pourrait représenter une contribution significative, tant vis-à-vis des objectifs quantitatifs de production de logements en France que du point de vue de l'amélioration du cadre de vie.

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

Pour sortir de la première impasse, qui bute sur l'obstacle supposé de « l'acceptabilité sociale » de la densification par les habitants, il faut que nous nous appliquions à « accepter », nous professionnels, de mettre l'habitant en position de maître d'ouvrage de son habitat et de l'aménagement de sa parcelle⁹ : considérons plutôt que les ménages qui décideront d'accueillir de nouveaux voisins seront ceux qui en auront fait le projet et l'auront conduit jusqu'au bout ! La question que nous devons quotidiennement nous poser n'est donc pas de savoir quelle catégorie d'habitant acceptera de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, en libérant une partie de son jardin pour en faire un terrain à bâtir, mais plutôt, au sein de chaque territoire, de connaître :

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

Il ne s'agit donc pas de savoir si, en moyenne ou dans leur grande majorité, les habitants souhaitent construire sur leur parcelle dans les années à venir mais plutôt qui (quels ménages, quelles personnes, quels citoyens) souhaite le faire demain et pourquoi. Cette question ne trouve naturellement pas de réponse dans les études de sociologie¹⁰, mais dans de nouveaux dispositifs de démocratie locale (Budry 2011 ; Miet 2012a) : ce sont les projets réels des individus réels qui nous intéressent.

Produire à l'unité des logements « sur mesure »

Et comment pouvons-nous prétendre, en ne nous intéressant qu'à des cas particuliers, trouver une solution quantitative aux problèmes du logement en France ? C'est ici qu'intervient le second type d'incompréhension : nous avons l'habitude de considérer que ce sont les grandes opérations de logements qui produisent les grandes quantités – et qualités – de logements¹¹.

Pour sortir de cette deuxième impasse, il faut s'intéresser de plus près aux logements construits sans les urbanistes : la filière « diffuse », qui fait de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat (un ménage fait l'acquisition d'un terrain pour y bâtir sa maison, devenant ainsi autopromoteur¹²),

⁹ En sortant du paradigme de la promotion immobilière, dans lequel l'habitant « délègue » de fait la maîtrise d'ouvrage de la construction de son habitat à un acteur tiers, qu'il soit public ou privé.

¹⁰ Même si ces dernières peuvent nous donner quelques indications : un sondage IFOP réalisé en mars 2012 pour l'association Promotoit, publié dans son livre blanc, indique que, à la question « Si un particulier vous faisait une offre pour vous acheter une partie de votre terrain afin d'y faire construire sa propre maison, accepteriez-vous de réfléchir à cette offre ? », 33 % des Français répondent « oui ». D'un point de vue plus qualitatif, on pourra lire Fordin et Sabatier 2012.

¹¹ Un grand nombre de nos confrères a ainsi essayé, à tout prix, de défendre le scénario d'une évolution des tissus pavillonnaires dans les modalités de l'urbanisme opérationnel qui nous sont familières : achat de plusieurs maisons individuelles, fusion des terrains et mise en place d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), par exemple. Mais cette idée ne fonctionne pas dans la plupart des cas, tant d'un point de vue politique qu'économique.

¹² Scénario qu'il faut opposer à celui de la promotion immobilière classique, où c'est un promoteur qui fait l'acquisition d'un terrain pour y construire des logements et les mettre, *in fine*, sur le marché local.

produit chaque année, maison par maison, plus de la moitié des logements en France, ceci dans les territoires ruraux comme en Île-de-France¹³.

Le parc français de maisons individuelles est estimé par l'INSEE à 19 millions d'unités, avec une taille moyenne de parcelle de 1 000 m² et une taille médiane des jardins d'environ 600 m². Dans la plupart des cas, on ne peut envisager sur ces parcelles que la construction d'un ou deux logements supplémentaires. La construction de nouvelles maisons individuelles à l'unité est donc le seul scénario économiquement viable d'exploitation de ce gisement foncier¹⁴.

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

Concevoir un projet urbain « en filière courte »

Pour quelle raison la filière BIMBY est-elle une alternative crédible aux modes de production actuels du logement ? Parce qu'il s'agit d'une filière courte, locale, sans intermédiaire aménageur ou promoteur et pourtant créatrice d'emplois¹⁵, dans laquelle le foncier passe directement du propriétaire actuel au futur occupant. La filière diffuse, qui produit des maisons à l'unité, est, en effet, celle qui présente les coûts de construction et de production les plus faibles (Castel 2005). Elle est donc particulièrement opportune, d'un point de vue économique, pour réaliser les logements qui manquent à l'appel. Elle est, en outre, la seule capable de produire non pas une « offre immobilière de logements » mais « chaque logement sur mesure », c'est à dire un habitat spécifiquement conçu

¹³ Dans son rapport de novembre 2012, intitulé *Quelles ressources pour le recyclage urbain*, l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France, dont nous sommes loin, par ailleurs, de partager les conclusions quant aux limites supposées de la densification diffuse, mentionne tout de même que, entre « 1990 et 1999, 41 % de la construction de logements en Île-de-France était réalisée sur des assiettes foncières inférieures à 5 000 m² (soit une production de l'ordre de 20 000 logements par an). Cette construction correspond à des surélévations, extensions à la parcelle, reconversions de bâti, constructions en dents creuses ou, encore, à des divisions et réaménagements de parcelles. Ce potentiel se développe notamment dans les secteurs pavillonnaires qui, contrairement aux idées reçues, mutent fortement, notamment en proche couronne où les marchés immobiliers sont dynamiques ».

¹⁴ Nous avons, en effet, observé cette règle empirique, que très peu d'urbanistes comprennent, mais qui nous a été de multiples fois confirmée par ces acteurs eux-mêmes, avec toutefois des modulations à apporter en fonction des territoires, qui fait que les marchands de biens et petits promoteurs ne peuvent rendre viable une opération immobilière sur ces parcelles qu'en ajoutant au moins deux à trois lots supplémentaires à l'habitation existante. Par ailleurs, dans des secteurs soumis à une très forte pression foncière (en première couronne parisienne et dans certains secteurs littoraux, par exemple), et si des droits à bâtir très importants sont accordés par le PLU (densité autorisée multipliée par trois, quatre ou plus), des opérations de destruction de la maison existante pour la remplacer par un petit collectif deviennent rentables sur les plus grandes parcelles d'accès relativement aisé. Dans ces deux cas de figure (intervention d'un marchand de biens pour l'ajout de quelques lots ou destruction de la maison puis reconstruction d'un collectif par un promoteur), il faut encore ajouter une condition pour garantir la faisabilité des opérations : que l'habitant n'ait pas compris toute l'étendue des droits à bâtir que lui offre le règlement d'urbanisme local tandis que, dans le même temps, le professionnel l'ait comprise. Dans tous les autres cas, l'achat de la maison existante représente une charge foncière trop importante pour mener une opération classique de promotion immobilière. Les établissements publics fonciers (EPF), qui peuvent être sollicités pour racheter quelques parcelles de maisons individuelles bien situées, revendront ces terrains à perte pour que les promoteurs puissent intervenir.

¹⁵ Comment une filière courte et moins coûteuse pour le bénéficiaire peut-elle être en même temps plus créatrice d'emplois ? Premièrement, en passant de la promotion collective à l'autopromotion individuelle, on remplace des métiers d'intermédiaires qui se rémunèrent sous forme de marges (la marge rémunère plus le risque financier pris par le promoteur qu'un travail réel) par des métiers de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui se rémunèrent sous forme d'honoraires. Deuxièmement, en bâtissant à l'unité selon des procédés constructifs plus simples, on emploie plus de personnels pour chaque euro investi qu'en construisant de l'habitat collectif, qui nécessite des chantiers plus sophistiqués et mieux outillés : il n'y a globalement pas d'économie d'échelle générale dans la construction de logement en France.

en fonction des volontés, des besoins et des aspirations de son habitant maître d'ouvrage, et ceci pour des coûts largement inférieurs à la production de logements en série.

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

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

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

- plus *politique* : mieux répondre aux aspirations des habitants, notamment à vivre en maison individuelle à proximité des emplois et des services ;
- plus *économique* : produire du logement sur mesure pour des coûts inférieurs au logement en série, dans des territoires où les investissements en voiries et réseaux divers (VRD) sont déjà amortis ;
- plus *démocratique* : faire de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat, faire en sorte que la commune conserve les clés de son développement urbain¹⁶ et accompagner ces acteurs par le déploiement de nouvelles ingénieries du renouvellement urbain.

BIMBY en 2013, c'est « open source »

Le projet ANR-BIMBY ayant clos ses travaux au mois de décembre 2012¹⁷, la filière BIMBY entre en 2013 dans une phase opérationnelle de construction, d'animation et d'expérimentations décentralisées. Nous tablons sur une stratégie « open source » pour assurer, dans les années qui viennent, le développement et la diffusion de ces nouveaux outils. Une stratégie que nous confions aux initiatives et travaux du millier de membres que compte aujourd'hui le réseau « BIMBY+ », qui rassemble les professionnels impliqués dans l'élaboration de la filière BIMBY (Miet et Le Foll 2012)¹⁸.

Pourquoi un tel choix ? Parce que l'aboutissement majeur de nos travaux est bien la conception d'une nouvelle « filière » du renouvellement urbain : si elle doit servir de levier pour servir de façon

¹⁶ Nous nous inscrivons donc clairement en faux contre un consensus mou, qui semble gagner du terrain chez les professionnels et quelques grands élus de l'urbanisme, selon lequel – parce que les enjeux du développement urbain contemporain relèvent de phénomènes qui sont à l'œuvre à des échelles qui dépassent largement celle des communes – il serait nécessaire de retirer le pouvoir de l'urbanisme aux maires. L'expérience de la filière BIMBY et ses relatifs succès et échecs nous conduisent, au contraire, à penser que le maire, y compris le maire d'une petite commune, et son conseil municipal élu au suffrage direct, demeurent les meilleurs interlocuteurs et décideurs possibles si nous souhaitons mettre en place de façon efficace et juste ces nouveaux outils de renouvellement urbain. Si l'idée de fabriquer la ville sur la ville résulte bien d'une prise de conscience globale des enjeux du développement urbain au XXI^e siècle, elle implique, cependant, des modes d'intervention beaucoup plus fins, qui demandent une descente des échelles et l'invention d'un « urbanisme du micro-projet » capable de travailler et de décider *partout* au sein du patrimoine existant.

¹⁷ À l'heure où nous écrivons ces lignes, les derniers livrables sont en cours de finalisation et seront mis à disposition de l'ensemble de la communauté professionnelle sur le site www.bimby.fr.

¹⁸ Il suffit, pour rejoindre ce réseau, de s'inscrire sur le site www.bimby.fr, ce qui permet d'accéder aux contenus en téléchargement, de proposer en retour des communications sur le sujet et d'entrer en contact avec les autres membres du réseau.

efficace un certain nombre de politiques publiques, une « démarche BIMBY » doit s'appuyer en réalité sur un ensemble d'actions à mener depuis les échelles de planification macro-territoriales – schémas de cohérence territoriale (SCOT), programmes locaux de l'habitat (PLH), chartes de parcs naturels régionaux (PNR) (Guihard et Oria 2013) – jusqu'aux questions techniques induites par la construction, sur des parcelles exiguës, de nouvelles maisons mitoyennes aux maisons existantes. Chez les géomètres, les agents immobiliers, les notaires, les constructeurs de maisons individuelles, les architectes, les rédacteurs de plans locaux d'urbanisme (PLU), les techniciens des collectivités, les urbanistes et paysagistes, la filière BIMBY implique une évolution, voire une révolution, des pratiques professionnelles (Miet et Le Foll 2011c). Déjà à l'œuvre dans certains territoires¹⁹, celle-ci réside essentiellement dans l'acquisition de nouvelles compétences afin que, progressivement, chaque acteur de la filière BIMBY développe une forme d'agilité dans le croisement des problématiques architecturales, urbanistiques, immobilières, patrimoniales et réglementaires.

Après huit années de travail sur le sujet, et grâce aux moyens importants engagés par nos multiples partenaires lors des trois dernières années, nous avons pu collecter un matériau scientifique et technique considérable. Dans le même temps, des pans entiers de questionnements restent quasi vierges et devront être explorés dans les années à venir²⁰. C'est pourquoi la stratégie « open source », à laquelle tous les acteurs sont invités à participer, nous apparaît aujourd'hui comme la plus pertinente.

Car ce que nous avons à transmettre est une matière subtile qui, si elle est généralement bien comprise au bout d'une heure d'explication par les habitants comme par les élus locaux, n'en demeure pas moins déstabilisante pour nos confrères urbanistes. Elle sera donc d'autant mieux saisie qu'elle sera véhiculée dans des formes variées, par des personnes qui ne le feront pas par devoir mais par envie. L'envie de transmettre un état d'esprit, des modes de raisonnement qui reposent sur un changement de paradigme (Sabbah 2012). Comprendre les fondements de la filière BIMBY, c'est en effet adopter une nouvelle façon de voir, de considérer et de penser l'avenir des tissus déjà bâtis.

Bibliographie

- Budry, L. 2011. « Expérimentation BIMBY aux Essarts-le-Roi : ils ont testé l'urbanisme participatif », *L'Écho républicain*, 24 novembre. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/exp%C3%A9rimentation-bimby-aux-essarts-roi-ont-test%C3%A9-lurbanisme-participatif>.
- Castel, J.-C. 2005. *Les coûts de la ville dense ou étalée*, Lyon : CERTU. Consulté le 10 mars 2013, URL : http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/partie_1_cle57fe1b.pdf.
- Castel, J.-C. 2007. « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102.

¹⁹ Par exemple, les pratiques nouvelles de certains agents immobiliers et autres micro-promoteurs dans des communes périurbaines où la pression foncière et le PLU en place sont favorables à la division parcellaire, ou celles des services techniques des collectivités qui anticipent et réagissent au phénomène de division parcellaire par des dispositifs d'évaluation en amont des projets sur parcelles déjà bâties.

²⁰ « Quelles contributions de la filière BIMBY au logement social ? Comment construire un projet urbain à l'initiative des habitants ? Quels liens entre les politiques de maintien des personnes âgées à domicile et les politiques de renouvellement urbain ? Comment travailler la filière BIMBY à l'échelle des SCOT et des PLH ? Comment mettre en œuvre la filière courte du renouvellement urbain sur son territoire ? Que faire dans les territoires en assainissement individuel ? Peut-on imaginer coupler un dispositif d'OPAH avec une démarche BIMBY ? Peut-on construire plus de maisons individuelles ? »... Tels ont été, parmi d'autres, les thèmes des ateliers abordés lors du colloque BIMBY 2012, qui constituent autant de pistes de recherche à creuser, expérimenter et évaluer dans les années à venir.

- Chauvot, M. 2011. « La division de parcelle, une solution pour densifier les lotissements pavillonnaires existants », *Les Échos*, 30 mars. Consulté le 10 mars 2013, URL : http://www.lesechos.fr/30/03/2011/LesEchos/20901-144-ECH_la-division-de-parcelle--une-solution-pour-densifier-les-lotissements-pavillonnaires-existants.htm?texte=france-architecture-urbanisme.
- Damon, J. 2011. « Du NIMBY au BIMBY », *Futuribles*, note de veille, septembre. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://www.futuribles.com/fr/viewer/pdf/503>.
- Desgrandchamps, G., Ferrand, M., Léger, J.-M., Le Roy, B. et Le Roy, M. (IPRAUS). 2010. « Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in Bendimerad, S. 2010. *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, Paris : PUCA, collection « Recherches », p. 117-138. Consulté le 10 mars 2013, URL : http://jeanmichelleger.free.fr/choses-ecrites/pdf/lotir_les_lotissements.pdf.
- Duplessy, S., Miet, D. et Otéro, F. 2012. *L'écriture des règles du PLU dans la perspective BIMBY*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/l'écriture-règles-plu-perspective-bimby-éléments-méthode-réflexion>.
- Fordin, I. et Sabatier, B. 2012. « Densifier le pavillonnaire », *Études foncières*, n° 155. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://www.etudesfoncieres.fr/articles/article-densifier-le-pavillonnaire-155-gratuit.pdf>.
- Gillette, A. 2012. « Bimby, remède miracle pour densifier le pavillonnaire ? », *Le Moniteur*, 29 novembre. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://www.lemoniteur.fr/133-amenagement/article/actualite/19563239-bimby-remede-miracle-pour-densifier-le-pavillonnaire>.
- Guihard, M. et Oria, C. 2013. « SCOT, PLH, PDU : le BIMBY dans les outils de planification », *Actes du colloque BIMBY 2012*. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/scot-plh-pdu-bimby-outils-planification-actes-colloque-bimby-2012-atelier-08>.
- Le Foll, B. 2007. *Stratégies de densification et de requalification des lotissements*, mémoire de travaux personnels de fin d'étude (TPFE), Rouen : École nationale supérieure d'architecture de Normandie.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2010. *Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/faire-émerger-ville-durable-tissus-pavillonnaires-existants>.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2011a. *Les 5 facettes d'un scénario BIMBY*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/5-facettes-dun-scénario-bimby>.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2011b. *3 nouveaux métiers de concepteurs urbains*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/3-nouveaux-métiers-concepteurs-urbains>.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2011c. *Une nouvelle filière, de nouvelles méthodes*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/2011/03/506>.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2011d. *BIMBY s'épanouit, les prémises d'une filière*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/bimby-sépanouit-13-prémises-dune-filière>.
- Miet, D. et Le Foll, B. 2012. *BIMBY+ : vers un urbanisme sur mesure, open source et démocratique*, projet ANR–BIMBY. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://bimby.fr/content/bimby-vers-urbanisme-démocratique-open-source-mesure>.
- Miet, D. 2012a. « L'architecture du projet de recherche BIMBY », *Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, n° 26-27.
- Miet, D. 2012b. « L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU », *Urbanisme*, n° 386.
- Sabbah, C. 2011. « La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements », *Les Échos*, 20 octobre. Consulté le 10 mars 2013,

URL : http://www.lesechos.fr/20/10/2011/LesEchos/21042-136-ECH_la-maison-individuelle--une-reponse-inattendue-a-la-penurie-de-logements.htm.

Sabbah, C. 2012 « Une nouvelle manière de concevoir la ville ? », *Archistorm*, n° 52.

Tanguy, A. et Touati, A. 2012. « Agir dans un contexte de morcellement de la propriété », *Les Cahiers de l'IAU ÎdF*, n° 163. Consulté le 10 mars 2013, URL : http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_959/Cahier_n_163_Fonciers_en_partage.pdf.

Touati, A. 2012. « L'habitant maître d'ouvrage au coeur de la densification pavillonnaire », *Études foncières*, n° 157. Consulté le 10 mars 2013, URL : <http://www.etudesfoncier.fr/2012/06/l-habitant-maitre-d-ouvrage-au-coeur-de-la-densification-pavillonnaire>.

Vilmin, T. 2012. « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 157.

Ingénieur, architecte et urbaniste, membre fondateur et animateur de BIMBY+, **David Miet** a monté et piloté pendant trois ans le projet de recherche ANR–BIMBY pour le compte du CETE (centre d'études techniques de l'équipement) Île-de-France. Il exerce aujourd'hui en libéral au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme *Opléiades*.

Ingénieur, architecte et urbaniste, membre fondateur et animateur de BIMBY+, **Benoît Le Foll** a monté et piloté pendant trois ans le projet de recherche ANR–BIMBY pour le compte du CETE (centre d'études techniques de l'équipement) Normandie–Centre. Il exerce aujourd'hui au sein de *Terra in Design*, agence de conseil au particulier en optimisation foncière.

En savoir plus :

L'ensemble des travaux de la filière BIMBY est accessible sur le site www.bimby.fr.

Pour citer cet article :

Benoît Le Foll & David Miet, « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement. Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY », *Métropolitiques*, 18 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html>.