

## LA DÉMARCHE BIMBY: MODE D'EMPLOI POUR FÉCONDER L'INTÉRÊT GÉNÉRAL PAR L'INTÉRÊT INDIVIDUEL

*Benoît Le Foll / David Miet / Anaëlle Sorignet*

La démarche Bimby<sup>1</sup>, pour *Build in my backyard*, pose une question toute simple aux habitants, ainsi qu'aux élus en charge de l'urbanisme: et s'il était possible de construire de nouvelles maisons dans nos jardins? Les quartiers pavillonnaires bâtis ces dernières décennies sont aujourd'hui proches des services, le plus souvent déjà équipés et desservis. Peu denses, ils peuvent contribuer à la construction de logements neufs, sans consommer de terres naturelles et agricoles. Ils forment une ressource foncière latente qui peut être activée:

- à l'initiative des habitants propriétaires d'une maison;
- grâce à une action publique d'impulsion, d'accompagnement et de suivi des porteurs de projets;
- par un renouvellement des pratiques et des métiers de l'urbanisme.

Nous qui sommes à l'origine du Bimby, nous souhaitons aujourd'hui dépasser le stade expérimental de ce concept pour en faire une alternative généralisée à l'étalement urbain. Si nous souhaitons réellement faire émerger une «ville durable» de l'ensemble des tissus pavillonnaires existants, c'est tout à la fois de fraîcheur, d'utopie et de pragmatisme concret dont nous avons besoin.

Ainsi avons-nous décidé de donner à ce texte la forme d'un mode d'emploi, à destination du jeune (ou moins jeune!) urbaniste, architecte, paysagiste, constructeur, géomètre, instructeur du droit des sols, notaire ou encore agent immobilier qui souhaite s'inventer un nouveau métier à travers la démarche Bimby.

Se faire un chemin parmi les préjugés et les croyances de chacun  
sur la maison individuelle

Densifier en encourageant la construction de nouvelles maisons individuelles ? Cette proposition séduira certainement les habitants, soulagera bien des élus, mais paraîtra probablement absurde aux professionnels qui seront tes interlocuteurs, et qui défendent le plus souvent, tu l'as remarqué, les formes urbaines denses et l'habitat collectif. Même si elles sont construites sur des terrains déjà bâtis et donc produites sans aucun étalement urbain, ces maisons restent des maisons ! Or, tu connais les multiples reproches adressés à cette forme d'habitat, qui serait l'incarnation d'un individualisme galopant, produirait des formes urbaines déplorables, engendrant un « cauchemar pavillonnaire » (DEBRY 2014), une « France moche » (DE JARCY et REMY 2010) « qui métastase partout sur le territoire » (SUAUDEAU et POLONY 2014).

Tu sais aussi que sondages après sondages, 80% des Français déclarent aspirer à vivre en maison individuelle. Vas-tu balayer ces chiffres d'un revers de la main au nom d'une haute conception de l'intérêt général, en continuant d'expliquer aux gens où ils doivent habiter sans tenir compte de leurs aspirations ? Ou plutôt rechercher une façon de faire se rejoindre les rêves des habitants et ceux des professionnels de l'urbanisme ? La première chose à faire lorsque tu animes une « démarche Bimby » sur un territoire, c'est de convaincre tes interlocuteurs d'adopter un vocabulaire digne et respectueux pour qualifier les tissus d'habitat pavillonnaires, si du moins vous souhaitez travailler en bonne intelligence avec leurs habitants.

Afin d'engager une transformation positive et citoyenne de ces espaces périurbains, et cela quelles que soient les opinions de chacun sur leurs vertus actuelles, propose à tes partenaires de laisser derrière eux les idées reçues suivantes :

- *La maison individuelle serait à la fois une cause et une conséquence de l'individualisme.* Inutile de prendre parti pour l'habitat pavillonnaire ou pour le collectif. Demandons-nous plutôt : quelle est l'utilité, sinon de préparer une stigmatisation à venir, de savoir qui des voisins de palier d'un

immeuble ou des colotis d'un lotissement a les meilleures dispositions à «vivre ensemble» ?

– *La maison individuelle ne produirait aucune qualité urbaine.* Tu peux concéder à ton interlocuteur que l'habitat pavillonnaire ne s'illustre pas systématiquement par la qualité de ses formes urbaines et architecturales, mais n'est-ce pas également le cas des immeubles d'habitat collectif qu'il défend ? La maison individuelle n'a pas le monopole de la beauté, de même que l'habitat collectif n'a pas celui de la laideur.

– *La maison individuelle gaspillerait nos terres naturelles et agricoles.* Effectivement, les tissus pavillonnaires existants sont peu denses. C'est leur construction initiale qui a produit le phénomène d'étalement urbain. Mais cela ne signifie pas qu'habitat individuel et densification soient fondamentalement incompatibles ! Au contraire, ces espaces sont ceux qui offrent le plus de possibilités de densification aujourd'hui, à condition de trouver une méthode adéquate et d'être respectueux de leurs habitants. Si de petits terrains situés à proximité des centres se vendent aujourd'hui plus cher que de grands terrains plus éloignés, c'est bien la preuve que les ménages privilégient la localisation de leur logement plutôt que la taille de leur jardin, et que d'autres souhaitent, à un moment de leur vie, se séparer d'un bout de leur terrain. Quitte à accueillir un nouveau voisin.

Nos préjugés contre l'habitat pavillonnaire nous empêchent surtout de considérer ces tissus bâtis comme un formidable gisement foncier, urbanistique, social et politique ! Pour quelles raisons un ménage serait-il prêt à envisager une nouvelle construction dans son jardin ? Comme tu le sais, certainement pas du fait d'une prise de conscience écologique subite. Tu te garderas donc d'essayer de convaincre élus et ménages avec de grands enjeux planétaires : rares sont les personnes qui divisent leur terrain pour sauver le climat ! En revanche, tu pourras souligner l'intérêt qu'un ménage peut rencontrer à construire pour louer, à faire bâtir un petit logement pour accueillir un parent dépendant (ou un enfant indépendant), à vendre un terrain à bâtir pour financer un projet ou faire face à une difficulté temporaire, à se reconstruire un plain-pied en prévision de

ses vieux jours, etc. Ainsi commenceras-tu à transmettre une idée clé: plus qu'un moyen de construire des logements neufs sans étalement urbain, la démarche Bimby se présente aussi et surtout comme une solution aux problèmes d'inadaptation du parc d'habitat existant aux modes de vie contemporains.

Retrouvez la suite de cet article dans l'ouvrage « Ressources Urbaines Latentes » du GERPHAU, à paraître en avril 2016.