

# Le concept BIMBY : un nouvel instrument d'optimisation du patrimoine à explorer par l'expert-comptable

**A la fois innovant et précurseur, le concept de densification pavillonnaire a abouti à l'émergence d'une nouvelle filière de production de logements pour les habitants. Présentation de cette démarche qui représente un axe de développement stratégique pour l'expert-comptable aussi bien dans l'accompagnement des professionnels de la filière que dans celui des particuliers.**



*Illustration d'un projet BIMBY - bimby.fr*

Le projet BIMBY « Build in My Back Yard » a été créé en 2009 par Benoit Le Foll et David Miet alors ingénieurs-architectes au Ministère de l'écologie. L'idée de base consiste à encourager les propriétaires de maisons individuelles à densifier leur parcelle afin de favoriser la création d'un ou plusieurs logements.

Le principe est de mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires en faisant converger l'intérêt des collectivités (lutte contre l'étalement urbain) avec celui des particuliers (intérêt économique et diversification de l'offre). En effet, ce nouveau mode de production de logements se propose de concilier les besoins des propriétaires de faire évoluer leur habitation en fonction de leurs projets de vie avec ceux des ménages modestes (primo-accédants par exemple) qui aspirent à vivre en maison individuelle.

Cette démarche présente donc une solution concrète et innovante à l'indisponibilité des terrains à bâtir sans consommer d'espaces ni de ressources. Un bouleversement des règles d'urbanisme, avec notamment la loi ALUR, a rendu possible ce concept dans un grand nombre de cas. D'où la nécessité d'encadrer cette pratique pour éviter les dérives.

Une véritable filière courte de production de logements BIMBY se met en place à la manière d'un circuit agricole directement du producteur au consommateur : un particulier achète un terrain à un autre particulier, fait construire une maison et y habite. Ce procédé permet d'avoir un coût au mètre carré nettement inférieur aux filières traditionnelles.

## **Une démarche BIMBY « open source » à suivre de près**

Cette démarche a posé les bases d'une véritable filière BIMBY qui se développe aux quatre coins de la France depuis 2013 sur un modèle « open source » invitant tous les acteurs concernés à diffuser, collaborer et expérimenter cette démarche. De nombreux spécialistes de l'immobilier et de l'urbanisme adhèrent à cette pratique ouverte à tous les professionnels intéressés. La plateforme WikiBimby a été mise en place l'été 2015

afin de permettre à ce formidable réseau de se développer et de proposer un partage d'outils et de méthodes de manière collaborative.

Les champs ouverts par la filière BIMBY sont immenses et nécessiteront, dans les années à venir, l'implication d'une multitude d'acteurs pas seulement cloisonnés aux spécialistes de l'immobilier et de l'urbanisme mais ouverts également aux professions juridiques et professionnels du chiffre.

Les supports développés sont donc à la disposition de l'expert-comptable qui s'interroge sur cette approche, désire développer des compétences particulières dans ce domaine dans l'intérêt de sa clientèle et éventuellement, souhaite apporter sa contribution à cette plateforme participative.

## **L'expert-comptable face à une filière pionnière**

La vision de cette filière BIMBY renverse les pratiques professionnelles actuelles en prenant le contrepied des promoteurs immobiliers et lotisseurs en passant d'un mode de production collectif à une forme d'autopromotion individuelle. Il en résulte le remplacement de métiers d'intermédiaires (qui se rémunèrent sous forme de marges) par des métiers de conseils et d'accompagnements (se rémunérant sous forme d'honoraires). L'architecte médiateur et le conseiller en division parcellaire font partie de ces nouveaux métiers qui se veulent plus à l'écoute des habitants et leur proposent des projets personnalisés.

Des filières locales regroupant les professionnels de l'urbanisme (urbanistes, architectes), de l'immobilier (géomètres, notaires, agents immobiliers) et constructeurs de maisons individuelles sont alors à envisager partout en France. Cette concentration de spécialistes aura forcément besoin des compétences d'un expert-comptable capable de comprendre les opportunités que présentent cette filière, de les guider dans leurs démarches et de leur proposer des services sur mesure.

Pour certains, la filière BIMBY implique une évolution de leurs pratiques et leur permet d'acquérir de nouvelles compétences afin de pouvoir répondre aux problématiques immobilières, réglementaires, urbanistiques et architecturales. Pour d'autres c'est une possible reconversion de leurs activités dont les marges diminuent constamment. C'est pourquoi l'expert-comptable devra se rapprocher des acteurs locaux sensibles à la démarche BIMBY afin de développer de nouvelles missions correspondant aux besoins de cette nouvelle typologie de clients et proposer des offres complètes aux particuliers.

## **Une optimisation patrimoniale pour l'habitant**

La question de l'optimisation fiscale d'un projet personnel et de la valorisation du patrimoine du client revient fréquemment aux oreilles de l'expert-comptable.

La division de parcelles procure un intérêt économique pour le propriétaire dont la décision peut être motivée par un changement de vie (divorce, décès, vieillissement) ou un besoin de fonds (création d'entreprise, travaux à réaliser). L'aide familiale est aussi une source de motivation importante (se rapprocher d'un parent ou aider un enfant à construire). Une multitude de scénarii sont alors envisageables.

Pour les habitants, maîtres d'œuvre de leurs projets, des contraintes juridiques, fiscales et financières vont se poser et peuvent constituer un frein à l'opération. Pour ce faire il aura besoin des compétences en gestion patrimoniale d'un expert-comptable. Des missions de conseils peuvent donc être envisagées auprès des particuliers axées principalement sur l'optimisation fiscale du projet, sur la recherche du montage adéquat et sur la bonne structure juridique.

## **Un déploiement stratégique pour l'expert-comptable**

L'expert-comptable, en tant qu'interlocuteur privilégié des artisans, chefs d'entreprises et entrepreneurs a vu son champ d'actions s'élargir davantage ces dernières années (alors que sa rentabilité dans les missions traditionnelles ne cesse de chuter). Ce nouveau gisement permettrait de mettre en avant son expertise afin de concilier enjeux techniques (architecturaux et urbanistiques) et financiers (juridiques, fiscaux et comptables), en développant des outils spécifiques et une méthodologie adaptée à la division foncière.

L'expert-comptable peut donc à la fois : élargir le champ de ses compétences, développer son réseau professionnel, proposer une multitude de missions à l'ensemble des parties prenantes du processus de division parcellaire tout en fidélisant une clientèle qui peut par exemple le solliciter pour offrir des missions clés en mains à leurs clients ou le consulter pour des missions plus traditionnelles.

L'environnement des métiers de l'urbanisme et de l'immobilier est en profonde mutation et a connu d'importants bouleversements réglementaires, celui de l'expertise comptable également. La démarche BIMBY doit être perçue par l'expert-comptable comme une réponse concrète à un problème bien réel mais aussi comme un axe de déploiement stratégique. La proposition de missions d'accompagnements dans la démarche ou d'optimisations patrimoniales lui permet à la fois d'élargir sa clientèle et de la fidéliser.

Julien MATTESI-BOSSO

**INTEGRATION DE L'EXPERT-COMPTABLE DANS LA NOUVELLE FILIERE DE DENSIFICATION PAVILLONNAIRE ET SA VALEUR AJOUTEE POUR LES PROFESSIONNELLS DE L'IMMOBILIER ET LES PARTICULIERS**

