

Aménagement des jardins
entre les pavillons du
lotissement du Doult-Vitran
à Pont-Audemer (photo:
Grégoire Bassinet).



Soutenu aux plus hauts niveaux de la recherche et de l'aménagement, le programme BIMBY (Build In My Back Yard) est devenu la coqueluche d'une pensée opérationnelle qui prétend régler les problèmes liés à l'étalement urbain par la densification des quartiers pavillonnaires. Un jeune praticien engagé sur le terrain démonte les rouages et les modèles de cette entreprise, en révèle les impasses et avance des alternatives possibles.

Émilien Robin L'imposture BIMBY

Émilien Robin, architecte, est cotraitant permanent de l'agence Boidot & Robin architectes. Il enseigne à l'Ensa de Paris-Belleville.

Accoudés à la fenêtre de la cuisine de leur pavillon, la seule donnant sur la rue de Bretagne, M. et M^{me} Heuzé, respectivement quatre-vingt-deux et quatre-vingt-cinq ans, observent une agitation inhabituelle pour le quartier. Ce 27 juillet 2012, sur la placette centrale du Doult-Vitran, quartier pavillonnaire de la ville de Pont-Audemer, nous avons dressé la tente qui abrite notre « atelier participatif ». Inspirée par la méthode de Carin Smuts¹, notre équipe (Boidot & Robin architectes avec Bassinet Turquin Paysage) présente aux riverains une maquette évolutive du quartier. De grande échelle, elle leur permet de se repérer en appréhendant le tracé des rues, la volumétrie de leur maison, la présence des haies et des jardins. Nous sommes missionnés par le CAUE 27 et son directeur, Michel Rousset, pour tester, en dialogue avec les habitants, la préfiguration d'une « densification-diversification-régénération » de ce quartier, dans le cadre d'une convention avec le projet de recherche BIMBY. La démarche vise à mettre en place un dispositif de conception, d'accompagnement et de maîtrise d'œuvre urbaine centré sur la « capacité d'agir du propriétaire occupant », c'est-à-dire la mobilisation des populations concernées dans la transformation de leur propre parcelle.

M. Heuzé, curieux et encore vif, se rend sous la tente. Sa femme ne le rejoint pas. Affaiblie, elle ne peut plus descendre les cinq marches qui séparent le perron du jardin. M. Heuzé livre son histoire, celle du quartier

NDLR:
Ce pdf, librement téléchargé sur www.criticat.fr/bimby, est la version restaurée de l'article paru, malencontreusement amputé de ses notes, dans le n°12 de *criticat*.

en définitive. Par chance, le couple a été parmi les premiers arrivants, ces aventuriers qui ont fait construire leur maison avant l'installation de tous les réseaux, eau, électricité, assainissement. C'était en 1954, il était prévu de construire 122 lots sur une surface de 8 hectares. Au terme de six années de chantier et à la suite de nombreuses modifications et d'importantes extensions du plan initial, 209 maisons ont été réalisées. Le lotissement, qui tire son nom d'un court ruisseau, a étendu la ville de Pont-Audemer par l'ouest. Implantée dans la riche vallée industrielle de la Risle, dernier affluent de la Seine à proximité des ports de Rouen et du Havre, située sur l'une des

1. Voir l'article de Félix Mulle, « Rendre capable : l'architecture de Carin Smuts », *criticat* n° 10, automne 2012.

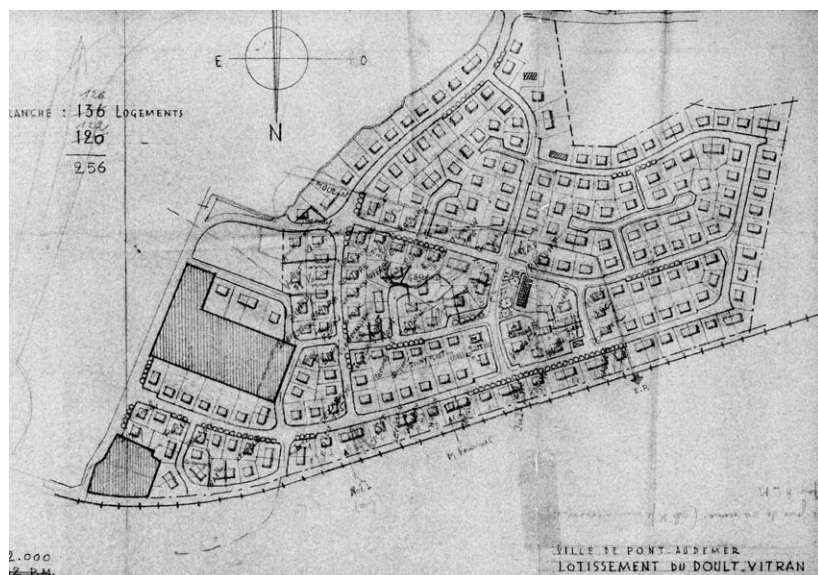


La tente qui abrite l'atelier participatif sur la placette centrale du quartier.



Dialogue entre les habitants et l'équipe d'architectes paysagistes autour de la maquette du quartier (photos : Grégoire Bassinet).

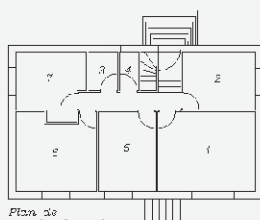
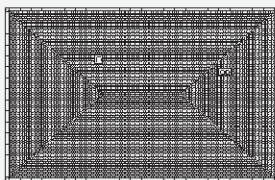
Plan initial du lotissement en 1954 (source : archives municipales de Pont-Audemer).



premières lignes de chemin de fer Paris-Deauville, la ville subit aujourd'hui une déprise industrielle totale. Géographiquement, les zones d'extension de Pont-Audemer sont limitées au nord et au sud par des coteaux boisés. À l'est, c'est la présence des étangs et de la Risle qui rend les zones non-constructibles. Les coupures de presse exhumées des archives personnelles de M. Heuzé racontent la construction du quartier du Dault-Vitran sur une ancienne pâture inondable, à proximité immédiate du centre-ville, des usines de cartonnerie et d'imprimerie aujourd'hui fermées. À l'époque, toutes les maisons, choisies parmi quatre modèles conçus par un architecte et réalisées par un maître d'œuvre au libre choix de l'acquéreur du lot, ont dû être surhaussées par un soubassement, un garage semi-enterré, afin de les protéger des crues.

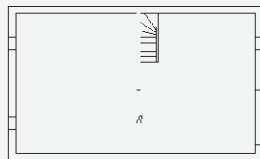
Lorsqu'on déambule dans le quartier, on constate que l'état et l'entretien des jardins contrastent d'une maison à l'autre : couverts d'une bâche pour que l'herbe ne repousse plus ; intégralement gravillonnés ; transformés en potagers luxuriants cultivés patiemment ; plantés d'allées fleuries entre le gazon ras, avec une piscine gonflable pour l'agrément. Les haies sont parfois taillées au cordeau, parfois laissées à elles-mêmes. Ici, des garages désertés ont été aménagés en pièce supplémentaire dédiée au jardinage et au bricolage. Là au contraire, de nouveaux portails ont été percés dans les haies originelles pour que le jardin accueille deux ou trois voitures, leurs dimensions actuelles ne permettant pas de les rentrer dans le garage étroit et surbaissé. À l'inadaptation des pavillons s'ajoute leur dépendance à l'automobile, aggravée par des transports en commun à la fréquence

Éléments architecturaux d'un des quatre types de pavillon, fortement similaires, du lotissement d'origine : ici le type Chiche, du nom de son maître d'œuvre (retranscription par Boidot & Robin architectes d'après des plans originaux, relevés et coupures de presse tirées de *Paris-Normandie* daté du 14 octobre 1954).



Plan de rez-de-chaussée

- 1-salon
- 2-cuisine
- 3-salle de bain
- 4-séjour
- 5-chambre
- 6-chambre
- 7-chambre
- 8-sous-sol et garage

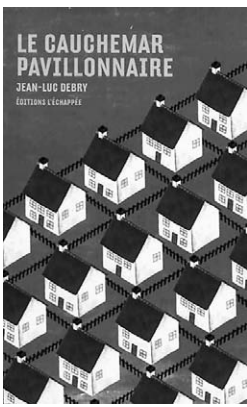


Plan de sous-sol

Font Audemer
Quartier du Doult Vitran

Projet-type de Monsieur Chich

Echelle : 1/200



Couverture d'un des ouvrages récemment parus pour dénoncer le modèle pavillonnaire (Jean-Luc Debry, *Le Cauchemar pavillonnaire*, Paris, éditions L'Échappée, 2012).

2. Benoît Le Foll, architecte, était ainsi invité au JT de 13 heures sur TF1, dimanche 10 juillet 2011.

3. Comme par exemple « S(t)imulation pavillonnaire », ENSAVT de Marne-la-Vallée, DSA d'architecte urbaniste, 2011; « Tracer, découper, bâtir, le lotissement dans les communes rurales et périurbaines : maison-jardin et densité », projet de licence, ENSA de Normandie, 2004-2010.

4. Entre autres : Éric Hamelin, Olivier Razemon, *La Tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain ?*, préface de Roland Castro, Paris, éditions Rue de l'échiquier, 2012; Jean-Luc Debry, *Le Cauchemar pavillonnaire*, éditions L'Échappée, 2012; Augustin Berque, Philippe Bonnin, Cynthia Ghorra-Gobin, *La Ville insoutenable*, Paris, Belin, 2006.

sporadique. Le centre-ville est à quelques encablures mais à l'usage, les services sont bien loin pour les personnes âgées ou les parents avec des enfants en bas âge, non motorisés.

Ces indices révèlent une occupation sociale et générationnelle hétéroclite, due au vieillissement de la population pionnière et à son lent renouvellement. Nous devons imaginer le quartier dans vingt ans : horizon funeste pour les premiers, futur incertain pour les plus jeunes. Sous la tente, les discussions avec les habitants sur le devenir de leur patrimoine sont vécues comme une intrusion dans leur vie privée. Le pavillon, sa décoration, ses éventuels travaux de rénovation, de transformation, d'extension et l'usage du jardin sont parmi les seules prérogatives qui leur restent.

Le « pavillonnaire » comme sujet d'étude

Marqueur essentiel du développement urbain au XX^e siècle, le pavillonnaire a été et reste en France un phénomène massif soi-disant « populaire ». Le pavillon, projet d'une vie, si longtemps rêvé par ses propriétaires dans l'optique du legs familial ou d'une juteuse revente, est aujourd'hui désacralisé par un double mouvement : la paupérisation sociale et la dépendance énergétique. De plus, la périurbanisation s'accompagne systématiquement d'un mitage des terres agricoles. Communément accepté autrefois pour financer le départ à la retraite des paysans, ce changement d'occupation des sols inquiète les écologistes, pour des raisons de préservation des terres naturelles, et les agriculteurs qui veulent poursuivre la culture intensive des terres agricoles. Ces deux inquiétudes occultent d'autres problèmes, comme l'émiettement des ménages, leur éloignement du travail et des services, en particulier ceux de la santé. Dans un contexte de vieillissement des baby-boomers, classe d'âge surreprésentée dans la propriété d'un pavillon, il semble urgent de trouver des solutions qui favoriseraient la densification et la régénération des lotissements.

Ainsi, le sujet du « pavillonnaire » a-t-il progressivement glissé du champ de compétences des experts de l'aménagement du territoire à celui de la recherche universitaire, pour finalement atteindre le grand public par le truchement des plateaux télévisuels². Du côté institutionnel, diverses études et missions successives tentent de réfléchir aux moyens d'infléchir la diffusion de ce modèle. Pendant ce temps, sur le terrain, dépôt après dépôt, les permis d'aménager et de construire des lotisseurs et constructeurs de maisons individuelles gagnent la partie. Les architectes et les urbanistes ont fini par s'emparer du sujet, devenu celui de maints travaux d'étudiants des écoles d'architecture³ et de publications théoriques⁴. Souvent accusateurs, ces mémoires et ouvrages condamnent un produit immobilier plébiscité



Rue de Normandie, les haies de thuyas taillées, exercice de style obligé pour les propriétaires (photo : Grégoire Bassinet).

par les ménages, qui alimente une importante filière économique de la construction. De fait, ce secteur d'activité est peu propice à l'expérimentation, à l'innovation, encore moins à l'introspection.

Par ailleurs, l'univers de la zone pavillonnaire ne cesse de produire une expression culturelle singulière largement explorée par le cinéma de divers pays, de Tim Burton dans *Edward aux mains d'argent* (1990) à *La Zona* de Rodrigo Plá (2008), en passant par *American Beauty* de Sam Mendes (2000) ou *Je vais bien, ne t'en fais pas* de Philippe Loiret (2006). Vilipendé par les écologistes, alternativement promu et récusé par les pouvoirs publics, inaccessible aux architectes, goûté des artistes et cinéastes, le « pavillonnaire » a suscité récemment une entreprise voulue novatrice, soutenue et médiatisée avec un grand succès : le concept BIMBY et son projet de recherche éponyme, que nous sommes censés mettre en pratique à Pont-Audemer.

Le « cas » BIMBY

En France, la majorité des résidences principales⁵ sont des maisons individuelles. Consommateurs de myriades de terrains, ces quartiers résidentiels de faible densité occupent une part sans cesse plus importante des aires métropolitaines. Avancée comme le remède miracle pour densifier le pavillonnaire, la méthode théorique de renouvellement urbain BIMBY, acronyme de *Build In My Back Yard*, littéralement « Construire dans mon jardin », se veut l'inverse du désormais célèbre réflexe NIMBY (*Not In My Backyard*)⁶. BIMBY, en opposition à ces comportements égoïstes, veut motiver le partage et encourager chacun à accueillir dans son jardin de nouveaux voisins.

5. D'après l'enquête logement de 2006 de l'Insee : 56 %.

6. NIMBY, « Not In My Back Yard », acronyme utilisé par les sociologues pour désigner le réflexe d'opposition de certains intérêts particuliers aux projets d'intérêt général, qu'ils considèrent comme des nuisances.

Au 8, rue de Bretagne, la maison de M. et Mme Heuzé, tenue avec soin (photo : Julien Boidot).



Promue conjointement depuis 2009 par les Centres d'études techniques de l'équipement (CETE) de Normandie Centre et d'Île-de-France, à l'instigation de deux ingénieurs architectes, Benoît Le Foll et David Miet, cette méthode consiste à imaginer les possibles divisions de parcelles occupées par un pavillon. Cette démarche d'urbanisme opérationnel, conditionnée par une modification du règlement d'urbanisme en vigueur, valorise donc l'initiative privée du propriétaire occupant. Dénommée « optimisation foncière » par ses auteurs, elle se présente comme une alternative crédible à la faible densité résultant de l'occupation des parcelles par un seul pavillon, et donc une solution pour enrayer les processus d'étalement urbain. Elle permettrait également de fluidifier le marché foncier par une diversification de l'offre et de faciliter l'accès à des logements individuels pour les nombreux citoyens qui n'auraient pas les moyens d'acquérir une maison traditionnelle de lotissement ou d'habitat groupé produite par une filière classique. Tout cela sans nécessiter de lourds et coûteux équipements publics d'infrastructure, puisque la densification s'opérerait au sein de zones urbaines déjà équipées.

L'idée d'une *bimbysation* des quartiers pavillonnaires de très faible densité repose sur un raisonnement imparable : la raréfaction des terrains à construire dans ces zones a fait grimper la valeur du foncier, ce qui rend attractive pour le particulier la perspective de pouvoir vendre une moitié de sa parcelle. Reste ensuite à inventer et à faire adopter par les communes des mesures législatives incitatives favorables à ce type de densification. Concrètement, le projet de recherche BIMBY se traduit par la rédaction graphique d'une trentaine de fiches « projet », avec simulation d'implantation,

enquête



Rue d'Île-de-France, la maison est occupée depuis quelques années par un couple de Bretons, immigrés en Normandie pour raisons professionnelles (photo: Julien Boidot).

considérées correspondre à toute la casuistique des 19 millions de parcelles et maisons individuelles du parc français. Il s'agit de rendre opposable BIMBY dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) par l'adjonction d'une « zone BIMBY » disposant de son propre règlement. Ses auteurs fabriquent ainsi une niche immobilière pour des promoteurs qui se spécialiseraient dans l'exploitation de ce « gisement foncier⁷ ».

Pour preuve, les cinq facettes du scénario⁸ de la filière BIMBY déclinent cette métaphore du gisement. Le *gisement urbanistique* représente la division potentielle en deux parties d'un terrain déjà bâti dans l'optique de construire une nouvelle maison individuelle, suivant les possibilités définies par le PLU ou le POS modifié. Le *gisement de l'offre* correspond à l'initiative du propriétaire d'une maison individuelle qui prend la décision de modifier la configuration de son bien afin de servir ses propres projets de vie. Le *gisement de la demande* permet à des ménages d'accéder à deux biens qui n'existaient pas auparavant sur le marché de l'immobilier, une maison avec un jardin plus petit pour l'un, et un nouveau terrain à bâtir pour l'autre. Le *gisement économique* correspond à l'opportunité d'accompagnement du processus par un ensemble de professionnels qui ne jouent plus leurs rôles traditionnels de porteurs, d'opérateurs ou de décideurs de l'aménagement du cadre de vie, mais plutôt, dans le cadre de la filière BIMBY, de conseil et de médiation. Le *gisement politique* coïncide avec l'intérêt que peuvent trouver un ensemble de collectivités territoriales à encourager et canaliser ces processus de libération du foncier pour faire évoluer et densifier des territoires périurbains. Revendiqué en ces termes par ses inventeurs, le

7. Terminologie officielle du site BIMBY.

8. Les cinq facettes d'un scénario BIMBY, disponible sur le site : www.bimby.fr.

Rue du Dauphiné, la maison et son jardin sont aménagés et tenus en toute simplicité; la rigueur d'entretien est dépendante du garage, formidable capharnaüm d'outils de jardinage (photo: Julien Boidot).



scénario BIMBY formule un message facilement audible pour les élus. La ligne graphique enfantine des visuels accentue la compréhension simple et rapide de l'argumentaire diffusé dans la presse spécialisée et lors de colloques. Elle vise également à la diffusion du concept BIMBY auprès du grand public, infantilisé dans ses pulsions de consommation et avide de produits clés en main. Cette stratégie de communication, finement rodée, trahit en creux les limites du projet de recherche.

Une lecture simplificatrice

L'augmentation de la densité périurbaine, les fameux gisements à exploiter et les modifications du règlement d'urbanisme peuvent-ils se baser exclusivement sur des aspects strictement quantitatifs et administratifs, mâtinés d'injonctions morales? Ce processus d'urbanisation risque d'être peu maîtrisé car il se fait au gré des hasards. Comment taxer la plus-value foncière de ces divisions afin de financer les nouveaux équipements et services nécessaires à ces quartiers? Comment moderniser, et à quel coût pour les collectivités, les réseaux viaires de desserte et les réseaux enterrés? Quels apports les communes et l'économie locale peuvent-elles espérer de cette densification, par-delà l'arrivée de nouveaux habitants? Quelle sera la nature des nouveaux projets immobiliers du point de vue de la qualité architecturale? Autant de questions restées quasiment sans réponse après trois années écoulées du programme de recherche.

Dernier argument phare avancé, BIMBY aspire à être reconnu comme une filière économique « courte » puisqu'elle s'appuierait prioritairement sur

des artisans locaux. La définition officielle du circuit court par le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt s'applique à la vente directe ou indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire. Il permet de sécuriser les revenus du producteur et de garantir le prix pour le consommateur, tout en créant des emplois locaux sur un territoire. Initialement, la notion concerne les produits agricoles ou la fabrication et la distribution de matériaux de rénovation par exemple. Surfant sur une vague protectionniste et une opinion publique favorable à la relocalisation des emplois, BIMBY revendique cette appellation.

Or il ne suffit pas d'invoquer la terminologie. Dans la filière BIMBY, il y a deux producteurs : l'habitant en place, qui touche une rente, et le promoteur qui construit la nouvelle maison. Mais il y a aussi entre eux de nombreux intermédiaires : géomètres, maîtres d'œuvre, constructeurs, artisans, sans l'assurance de créer des emplois locaux. D'autre part, les prix de vente du terrain à bâtir et de la nouvelle maison sont libres : ils ne garantissent donc pas un prix fixe ou stable de l'immobilier. Le modèle BIMBY n'implique jamais les constructeurs, pourtant les premiers intéressés. Ceux-ci travaillent habituellement avec une myriade de sous-traitants et de fournisseurs, plutôt complaisants avec les matériaux standard et les produits dérivés du pétrole, peu soucieux du bilan carbone et des conditions sociales de production de ceux-ci. Il est raisonnable de se demander si la filière BIMBY n'offre pas sur un plateau d'argent un nouveau marché *low cost* de la maison individuelle à ces constructeurs, dans un contexte de récession du secteur.



Rue du Limousin, autre exemple d'aménagement plus minéral des haies et jardins (photo : Grégoire Bassinet).

Deux ingénieurs architectes entrepreneurs

9. Le partenariat initial regroupait les deux CETE de Normandie Centre et d'Île-de-France, les laboratoires de recherche universitaires LATS et RIVES, des écoles d'architecture (Paris-Belleville, Marseille et Rouen), ainsi que les collectivités communautés d'agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Eure (CAUE 27).

10. Benoît Le Foll et David Miet ont été diplômés de l'ENTPE de Lyon en 2003.

11. Le mémoire de travaux personnels de fin d'études (TFPE) de Benoît Le Foll, soutenu à l'École nationale supérieure d'architecture de Normandie à Rouen en 2007, s'intitulait « Stratégies de densification et de requalification des lotissements ».

12. BIMBY, marque déposée à l'INPI, dépôt légal du 14 février 2013 sous le n° 13 3 983 105 au Bopi.

13. BIMBY, marque déposée à l'INPI, dépôt légal du 30 janvier 2013 sous le n° 13 3 978 680 au Bopi.

14. Entretien du 19 novembre 2012 avec Éric Charmes.

15. Terra in Design, immatriculée le 6 décembre 2010 au Registre des commerces et des sociétés.

16. Opléiades, immatriculée le 8 février 2010 au RCS.

17. Voir les images 3D des différentes réalisations proposées sur : www.terraindesign.fr/book.php.

Le succès de la diffusion du concept BIMBY tient pour beaucoup aux talents et à l'activisme de ses deux inventeurs, Benoît Le Foll et David Miet. Rompus aux arcanes ministériels, ils obtiennent de nombreux soutiens dans les instances de gouvernance, à toutes les échelles, comme dans le monde de la recherche⁹. Tous deux ingénieurs des travaux publics de l'État¹⁰, ils sont issus d'un cursus de double diplôme intégré ingénieur et architecte, couronné par des travaux de fin d'études qui annoncent leurs intérêts futurs¹¹. De 2009 à 2012, ils montent et pilotent le projet de recherche BIMBY financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR) dans le cadre de son appel à projets « Villes durables ». *Self-made-men* en puissance, Le Foll et Miet créent en 2010 leurs propres entreprises alors qu'ils bénéficient de leur statut de fonctionnaires d'État au CETE. D'aucuns diront que c'est le début d'une saga entrepreneuriale réussie ; d'autres, plus chagrins, verront dans cette manière de faire une forme de conflit d'intérêts.

Le projet de recherche BIMBY, financé par l'ANR sur des budgets issus du Plan de relance de l'économie 2008-2009 décidé par l'ancien président de la République Nicolas Sarkozy, a clos ses travaux au mois de décembre 2012. Le Foll et Miet déposent la marque BIMBY début 2013 en leur nom propre afin d'exploiter les produits et services¹² de cette nouvelle filière du renouvellement urbain, par l'intermédiaire de leurs différentes sociétés. Coïncidence de faits et de dates, la marque BIMBY avait été déposée peu avant par le CETE Normandie Centre¹³ pour le compte du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE). Le sociologue Éric Charmes, directeur du laboratoire RIVES, une des cautions académiques du dossier de financement, estime que, dans leur travail, Le Foll et Miet se sont moins intéressés à l'examen scientifique des processus qu'à la promotion et au marketing d'une filière de production de logements individuels¹⁴.

Aujourd'hui, Benoît Le Foll exerce au sein de Terra in Design, une agence de conseils au particulier en optimisation foncière¹⁵. Quant à David Miet, il exerce en libéral au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme Opléiades,¹⁶ société à responsabilité limitée cogérée par Miet et Le Foll lui-même.

Monopole normatif

Le concept BIMBY revendique de *faire de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat* et de *produire à l'unité des logements « sur-mesure »*, deux ambitions difficilement atteignables si l'on en juge par les difficultés rencontrées par des entreprises antérieures tournées vers ce même but. Les premières visualisations des projets de division de terrain figurant sur le site de l'agence Terra in Design¹⁷ montrent d'ailleurs le recours au langage architectural

générique de la maison individuelle, éventuellement teinté de régionalisme, qui fleurit habituellement dans les lotissements en France. Le mince libre arbitre stylistique laissé au client masque à grand-peine la domination d'une filière économique de valorisation foncière et immobilière surtout profitable à des entreprises semblables à celles créées par Le Foll et Miet.

L'autre branche d'activité développée concerne la formation professionnelle. Les PLU nantis d'une « zone BIMBY », adoptés en conseil municipal, obligeront les bureaux d'études rédacteurs, les techniciens des collectivités, les architectes, urbanistes et paysagistes, à utiliser l'agrément de la marque BIMBY. Cette nouvelle labellisation, qui « 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 »¹⁸, ne risque-t-elle pas d'être uniquement délivrée par l'organisme privé détenteur de la marque et de ses droits d'exploitation, donc dans les mains de Le Foll et Miet, puisque le dépôt légal du CETE Normandie Centre, à l'inverse du leur, ne mentionne pas la possibilité d'usage de la marque à des fins de formation professionnelle ?

Sans doute pour anticiper cette possible critique, le projet BIMBY+, dans sa nouvelle dénomination de 2013, table sur une stratégie de diffusion et de développement *open source* des nouveaux outils de cette filière. En informatique, la désignation « code source ouvert » s'applique aux logiciels, gratuits ou non, dont la licence autorise la libre redistribution, l'accès au code source et la création de produits dérivés. Une fois encore, la terminologie usitée correspond-elle aux intentions de Le Foll et Miet ? Car transposé à la filière BIMBY, l'*open source* équivaut à l'abandon du monopole sur l'exploitation de la marque, la formation professionnelle délivrant le label, les marchés de l'optimisation foncière et des produits immobiliers connexes. Or les dépositaires de la marque sont les seuls habilités à son exploitation commerciale.

Pour finir, la filière BIMBY propose d'instituer une taxe minimale sur la plus-value réalisée par le propriétaire lors de la vente de la parcelle issue d'une division, afin de financer le surcoût entraîné par la modification du PLU avec l'option « zone BIMBY ». Cet argument du coût nul pour la commune veut convaincre les maires réticents. L'autofinancement d'un règlement d'urbanisme favorable à la filière BIMBY boucle ainsi le parfait plan d'affaires imaginé par nos deux ingénieurs architectes en chef.

Une histoire anglo-saxonne

Résurgence d'un voyage outre-Atlantique ? L'idée de Benoît Le Foll et David Miet n'est pas nouvelle. Ce type de programme ne s'était pas développé

18. 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.

jusqu'à présent en Europe et encore moins en France car pour être rentable, il nécessite un contexte de forte pression foncière. La densification urbaine du *sprawl* recouvre divers dispositifs qui dépendent du contexte local culturel, juridique et économique. Parmi cet éventail de possibilités pour densifier, on peut distinguer trois principaux schèmes : libérer les droits à construire par la modification des règles du document d'urbanisme ; encourager les propriétaires d'un pavillon à construire un nouveau logement ; enfin augmenter la densité résidentielle d'un quartier, sans en modifier la densité bâtie, processus qui, à la différence des deux autres, s'effectue sans division parcellaire et s'appuie sur le système locatif plutôt que sur celui de la construction-vente.

Dans les années soixante-dix, de nombreux pays anglo-saxons importent du Royaume-Uni la *granny flat*, littéralement « maison de mamie ». L'idée est de construire dans son jardin une maison plus petite et adaptée pour la personne âgée, sans division parcellaire, et de mettre en location son ancienne maison dans le but de lui assurer un complément de revenus et des relations de voisinage. Le concept séduit et se développe dans les années quatre-vingt en Australie et en Nouvelle-Zélande, au Canada, puis aux États-Unis, stimulé par la vague néoconservatrice thatchéro-reaganienne et la libéralisation économique qu'elle promet.

Lancé par l'État de Victoria en Australie dès 1985¹⁹, le programme Dual Occupancy est « un développement résidentiel de double occupation sur un seul et même terrain ». Il permet de construire une habitation détachée — la classification des maisons individuelles est très détaillée et étendue en Australie — sur un terrain où une maison est déjà présente. Le titre de propriété n'est pas modifié mais les impôts fonciers vont être calculés différemment. De nombreuses compagnies²⁰ proposent de réaliser un développement clés en main pour construire cette deuxième maison, qui peut être inoccupée, occupée par un proche ou louée à un tiers. Mais il existe aussi dans l'État de Victoria l'acte de subdivision²¹, introduit en 1988, qui permet de diviser un terrain en plusieurs parcelles indépendantes avant ou après la construction du deuxième logement. Aujourd'hui, d'autres entreprises²² proposent aux particuliers de racheter le fond de leur jardin. Elles y construisent ensuite une nouvelle maison, sans droit de regard du propriétaire initial. Entre 1987 et 2002, période évaluée, la politique Dual Occupancy n'a pas atteint ses objectifs : dans les zones urbaines où elle a été établie, elle n'a réussi à enrayer ni le déclin du nombre de personnes par foyer, ni l'expansion de l'urbanisation. Au contraire, ce programme, introduit par le gouvernement travailliste, a encouragé des développements spéculatifs sans lien avec les quartiers environnants et souvent là où ils n'avaient pas lieu d'être.

19. Kathryn Mitchell, *Dual Occupancy and its Impact on Metropolitan Growth in Melbourne (1986–1992)*, août 1999, Victoria University of Technology Faculty of Arts Department of Urban and Social Policy, Master of Arts in Town Planning.

20. www.backyardbuyers.com.au.

21. *Subdivision Act 1988*, n° 53.

22. www.sellyourbackyard.com.au.

De l'autre côté du Pacifique, aux États-Unis, certains États lancent en 1986 un premier programme d'Accessory Dwelling Units (ADUs)²³ dans des zones rurales, pour éviter les problèmes liés au développement suburbain et résorber les habitations temporaires. À l'époque, beaucoup de personnes vivent illégalement dans une seconde maison implantée sur une unique parcelle. Pour régulariser cette situation de fait autant que pour engranger des impôts, certaines villes vont même jusqu'à promulguer une amnistie qui transforme les habitations illégales en habitations légales. Un rapport de l'American Planning Association²⁴ démontre que l'espace inutilisé entre les maisons individuelles est l'une des plus grosses ressources du marché immobilier — un « gisement », diront plus tard les inventeurs de BIMBY. Le programme de densification des ADU réussit à combiner l'optimisation de l'occupation du territoire, source de revenus supplémentaires pour les propriétaires, et un faible investissement pour les villes car il ne nécessite pas de nouvelles infrastructures. Pourtant, l'échec des premiers programmes révèle un système administratif divisé et fractionné. L'administration décide ses règles sous influence de nombreux acteurs privés, dont les puissantes associations de propriétaires, rétives à tout changement qui risquerait d'entraîner une dévaluation de leurs biens. Apparition de maisons à louer, diminution de la taille des jardins, proximité entre voisins, occupation sociale et communautarisme sont autant de sujets à controverses et de discussions houleuses dans les Planning Commissions et *public meetings* accompagnant la mise en place des ADU. Paradoxalement,

23. Alex Schafran, *The Politics of Accessory Dwelling Units in the United States*, RIVES/ENTPE, décembre 2012.

24. Deborah A. Howe, "The flexible house designing for changing needs", *Journal of the American Planning Association*, volume 56, Issue 1, 1990, pp. 69–77.



Exemple d'Accessory Dwelling Unit à Arvada au Colorado (photo : Alex Schafran).

25. La crise des *subprimes* de 2008 a révélé les dérives de cette façon de penser l'accession sociale aux USA.

26. Anastasia Touati, « La densification "douce" au Canada. L'exemple des "appartements accessoires" en Ontario », *Métropolitiques*, 3 avril 2013.

27. Jean-Michel Roux, « Vert et brun, jusqu'où ira le périurbain ? », *Esprit*, juin 2012.

les ADUS sont d'abord un moyen inavoué pour les politiques de produire des maisons pas chères sans avoir à construire de logements sociaux²⁵.

Au Canada²⁶, coexiste, avec ces tentatives de densification par la construction, une densification résidentielle par un système locatif dans les maisons existantes. Pour les mêmes raisons que les programmes australiens ou américains, les gouvernements provinciaux engagent, au début des années quatre-vingt-dix, des politiques de diversification de l'offre de logements en utilisant les « ressources existantes », vocable lui aussi repris par les auteurs du programme BIMBY. En 1994 en Ontario, le gouvernement provincial de centre gauche adopte le Residents' Rights Act. À la différence des processus étudiés dans le cadre du projet de recherche BIMBY, les « appartements accessoires », une pratique courante au Canada mais jusqu'alors illégale, autorisent la création d'un logement supplémentaire à l'intérieur d'une maison individuelle. Politiquement, ils représentent une forme de densification « invisible » car ils permettent de produire des logements « abordables », c'est-à-dire présumés accessibles aux ménages à faibles revenus, sans pour autant modifier l'apparence extérieure des quartiers.

Injustice fiscale

Si une compilation de ces références exotiques est intégrée au projet de recherche BIMBY, elle est peu diffusée par la communication officielle du programme. Est-ce parce que ces expériences, mises en œuvre depuis une quinzaine d'années maintenant, ont en commun un constat d'échec éloquent ? Les bénéfices à long terme pour la collectivité sont donc difficilement identifiables. Ces programmes, prototypes de la densification pavillonnaire, dissimulent une politique d'accession sociale dans des pays ultralibéraux qui construisent peu de logements sociaux. Les principaux bénéficiaires sont les propriétaires en place, qui ont accepté de participer à ces divers programmes. L'importation un peu trop rapide et littérale de ces modèles anglo-saxons ne tient pas compte de leurs limites. Elle raconte surtout l'impossibilité de juguler le problème de la densité des lotissements pavillonnaires par le rajout interstitiel d'autres maisons individuelles.

BIMBY veut soutenir, voire générer, une forte valeur foncière en libérant le droit à bâtir et les règles du PLU. Mais la valorisation foncière ne s'invente pas²⁷. Elle résulte d'un équilibre économique entre le coût des terrains et leur viabilisation, et l'attractivité due à la proximité aux emplois et services. La densité ne se dessine pas non plus. Le coût de la charge foncière rend viable ou non le lotissement pavillonnaire, le logement intermédiaire ou un immeuble collectif ; il dessine donc implicitement les formes urbaines. Dans ce marché économique du foncier, matière première de la ville dont

la valeur fluctue de 1 à 100 après sa viabilisation, le lotissement et la maison individuelle restent les moins chers à financer.

Cette augmentation dopée de la valeur foncière acte une injustice fiscale entre les actuels propriétaires, qui vont en tirer un bénéfice immédiat, et les nouveaux arrivants, d'autant plus lourdement endettés qu'ils sont primo-accédants. Les élus locaux qui décideraient de la modification du règlement pour favoriser la division parcellaire avantageraient l'intérêt financier de quelques-uns, principal argument pour la participation des habitants de ces quartiers à BIMBY. Ce clientélisme politique se situe bien loin du souci de l'intérêt général. BIMBY renforce donc et fige *in fine* le comportement NIMBY. Il hypothèque à terme une deuxième ou troisième transformation plus profonde de ces quartiers.

Alternatives

Des réflexions plus marginales tentent d'apporter d'autres types de réponses à la question du devenir des quartiers pavillonnaires. Car décrits surtout par des chiffres — ceux de leur expansion ou de leur densité —, ces quartiers traînent la fausse image d'une homogénéité formelle et sociale. *L'Ode pavillonnaire*, docu-fiction réalisé par Frédéric Ramade en 2006, développe une autre vision, en individualisant le regard porté sur les ménages qui occupent un pavillon, en faisant du pavillonnaire un véritable sujet esthétique, tout en décortiquant le modèle économique de localisation résidentielle suburbaine. Il révèle, entre autres, *l'usage* très fort du jardin. Le couple maison-parcelle, et encore plus le couple garage-jardin, deviennent indivisibles tant sont intenses les activités qui s'y déroulent. Le marquage de l'espace par la clôture, l'entretien comme nécessité et valeur, le chez-soi, le rapport au voisin, le repas comme spectacle intérieur — avec la télévision — et extérieur — se mettre en scène —, le jardin avant comme espace de transition, le jardin arrière comme espace montré plus noble, ont été depuis longtemps décrits par les sociologues comme « l'éthique du bonheur²⁸ » des classes moyennes et populaires.

Mais que devient un quartier pavillonnaire lorsqu'il se densifie ? L'idée de rendre constructible le fond de son jardin paraît saugrenue aux habitants, d'autant plus que les parcelles sont petites. L'autodivision parcellaire provoquée par la pression foncière existe déjà dans la grande banlieue francilienne, où elle engendre des conflits de voisinage. Ces expériences, pionnières malgré elles, sont accueillies avec une grande réticence : à Épinay-sur-Orge²⁹, par exemple, les élus, poussés par les habitants, souhaitent un retour en arrière sur les règles de division parcellaire et de coefficient d'occupation des sols du PLU. Paradoxalement, la valeur immobilière des

En haut : rue du Dauphiné, système de récupérateur d'eau et de cuves de stockage bricolés derrière la maison.

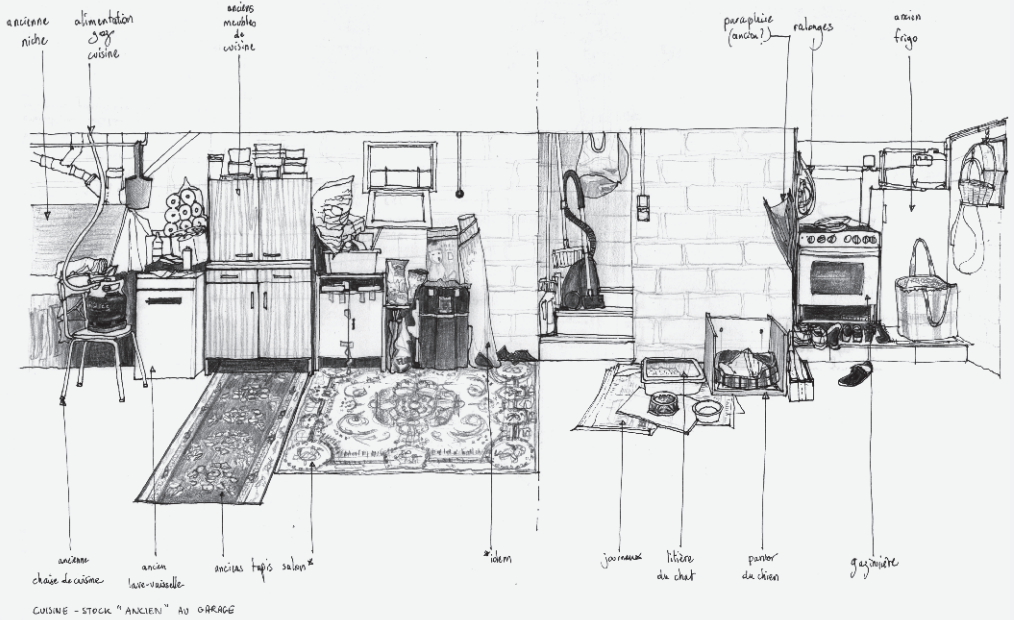
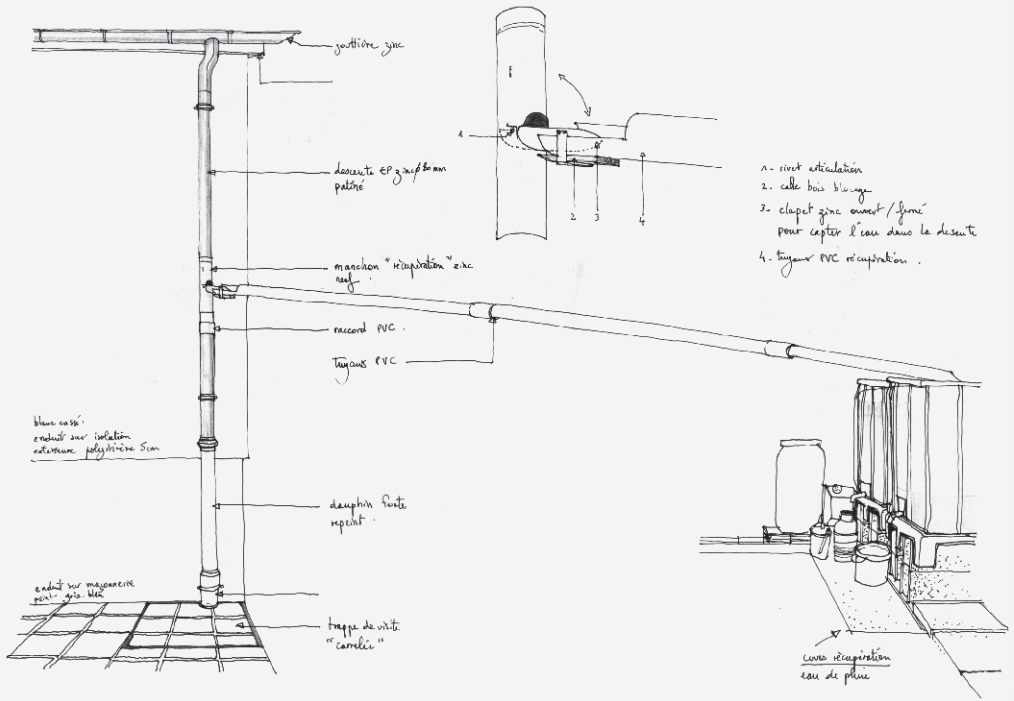
En bas : rue d'Île-de-France, le couple de Bretons a conservé dans son garage le mobilier, l'électroménager et les tapis des précédents propriétaires. Ils ont remeublé la maison avec des meubles traditionnels de leur région (dessins : Émilien Robin).



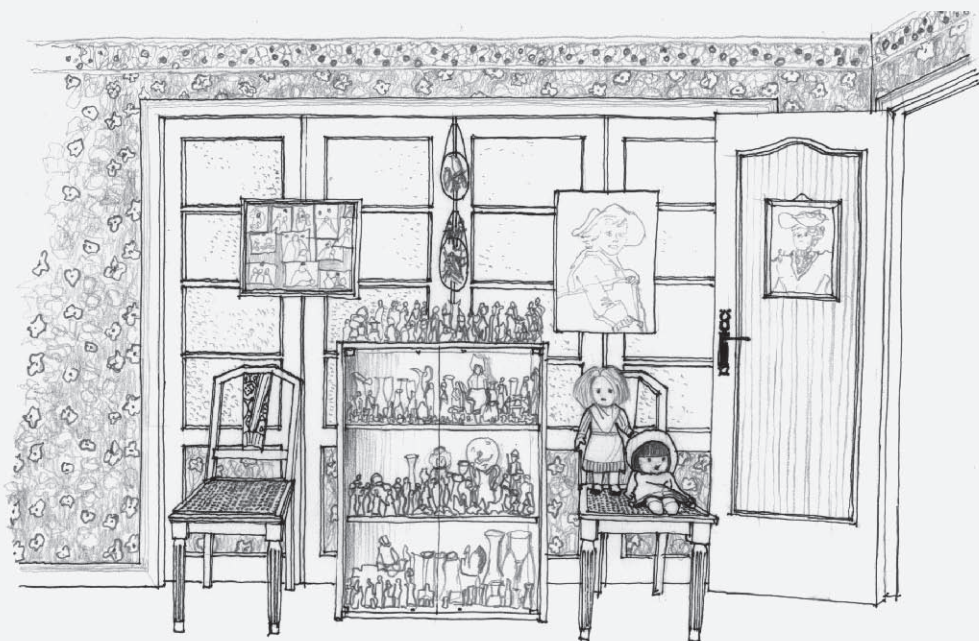
Frédéric Ramade, *Ode pavillonnaire*, film de 50 mn, DVD Filigranes éditions, Trézélan, 2007.

28. Henri Raymond, Nicole Haumont, Marie-Geneviève Dezes, Antoine Haumont, *L'Habitat pavillonnaire*, préface d'Henri Lefebvre (1966), Paris, L'Harmattan, 2013.

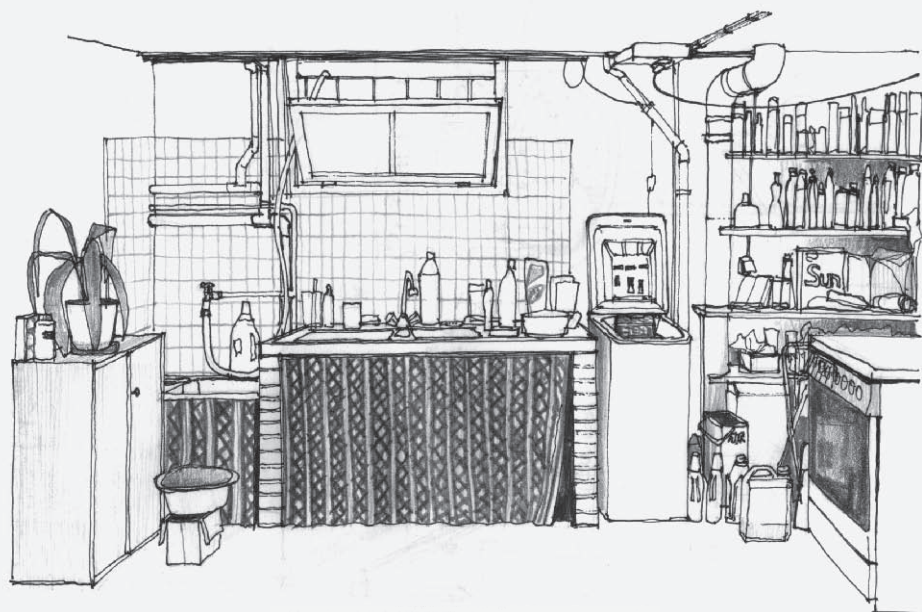
29. *L'Écho municipal* d'Épinay-sur-Orge, novembre 2012, p. 34.



enquête



SALON DOUBLE - PORTE CONDANÉE PAR L'ATEUBLEMENT



CUISINE - BUANDERIE - 80 cm environ.
 "D'ÉTÉ" AU GARAGE. hsp: 180 cm ±

maisons dans ces quartiers périurbains vient de l'existence des jardins, qui règlent naturellement les relations de voisinage. Ceci expliquant cela, l'accueil réservé à BIMBY diffère entre les banlieues populaires de l'Est parisien, favorables (du moins leurs élus), et les quartiers bourgeois à l'Ouest, réticents. Au-delà de ces clivages, la transformation de ces quartiers passe peut-être avant tout par celle de l'usage de leurs jardins : cultivés en potager et en verger, ils deviendraient une ressource de qualité favorisant l'autonomie alimentaire des habitants.

Contrairement aux affirmations des auteurs du programme de recherche BIMBY, d'autres outils de transformation existent. Écartant l'ingénierie lourde des procédures de ZAC, la densification des quartiers résidentiels pavillonnaires pourrait passer par des remembrements inspirés du droit des sols agricoles, l'application du droit de préemption communal lors des ventes, ou par la création d'associations foncières urbaines libres. Les AFUL permettent le remembrement et le groupement de parcelles, notamment pour la signature d'un bail ou la vente ; la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, stationnements, chauffage collectif, plantations, jeux. Tous ces outils existent, mais ils ne sont pas employés par manque de volonté politique et par déficit d'ingénierie urbaine. Ils signent l'abandon par les élus, les architectes et les géomètres de leurs prérogatives au profit des lotisseurs privés.

Pourtant, des usages différents du territoire périurbain sont possibles. Des pratiques qui favoriseraient l'implication des habitants sur leur quotidien plutôt que des réflexes consuméristes et spéculatifs. La relocalisation des emplois, à travers une micro-industrie manufacturière, l'artisanat, l'agriculture vivrière et les services à la personne permettraient de diversifier le périurbain sans passer par la densification par le logement. Ainsi, la transformation du continuum périurbain et rural de la métropole européenne en un écosystème environnemental et social viable fixerait un horizon collectif à atteindre. Le rural est peut-être le lieu d'expression d'une liberté démocratique retrouvée.

Retour à Pont-Audemer

Un an après notre atelier participatif, à l'issue de nombreuses rencontres avec les habitants et une tentative d'acculturation de la population aux problématiques du pavillonnaire, c'est le statu quo à Pont-Audemer. L'absence de volontaires pour jouer le jeu de la densification au Doult-Vitran trahit la difficulté concrète de transformer. La triple homogénéité du quartier — surface moyenne des parcelles très petites (400 m²), implantation centrale des maisons sur les terrains et occupation sociale et

En haut : rue d'Île-de-France, la maison est de moins en moins occupée par sa propriétaire, veuve ; les usages et souvenirs se concentrent uniquement dans deux pièces.

En bas : au 8, rue de Bretagne, inventaire des objets utilitaires qu'accueille le garage, devenu avec le temps une cuisine-buanderie (dessins : Émilien Robin).



Proposition d'amendement des limites séparatives : conçues sur le principe des haies bocagères, les haies TULIPP (Trame urbaine linéaire d'intérêt productif et paysager) intègrent le chemin d'accès aux maisons, la protection solaire des passants, la production de fruits et fournissent du petit bois pour le chauffage (document : Bassinet Turquin Paysage).



Actuellement, les clôtures en limites séparatives dans le lotissement du Doult-Vitran sont réalisées avec différents types de grillage : soudé sur potelets métalliques ou simple torsion sur des poteaux béton (photo : Grégoire Bassinet).

générationnelle — fait obstacle à la division parcellaire. Les voiries sont à la fois surdimensionnées au regard de la circulation automobile et obsolètes en termes de réseaux. La densité peu élevée d'habitants et le potentiel fiscal faible dû à un revenu moyen bas rendent impossible l'investissement de la municipalité dans la réfection des chaussées. Le patrimoine immobilier du quartier, constitué intégralement de quatre types de maison surélevée, est aujourd'hui totalement obsolète : pas de plain-pied, hauteur sous plafond de 2,30 mètres dans la partie habitable et de 1,80 mètre dans le garage, emprise au sol limitée de 60 mètres carrés, combles non aménageables sont autant d'entraves à la revente. Avec ou sans BIMBY, le quartier semble condamné à l'apathie.

Dans le contexte actuel, on peut se demander si la transformation des quartiers pavillonnaires est bien une question pour tous les professionnels de l'aménagement du territoire. Non, dans l'état actuel de leurs compétences, de la désaffectation subie ou volontaire des marchés de la maison individuelle par les architectes et de l'aménagement du territoire périurbain par les urbanistes et paysagistes. Non, si l'on considère leur carence en outils adaptés à la compréhension et à la complexité sociale, économique et formelle de ces milieux. Oui, s'ils étendent leurs domaines de compétence aux montages opérationnels et à la diffusion d'une culture architecturale, paysagère et agricole. Oui, s'ils investissent ces marchés en portant une attention renouvelée et empathique sur ces territoires a priori banals. Pour les architectes, comment prendre de la distance avec leur habitude de répondre à la commande sans l'interroger, réflexe que le modèle entrepreneurial de BIMBY sous-tend et renforce ? Probablement en investissant d'une part le champ politique afin de participer aux débats législatifs. Ce militantisme, inexistant chez la plupart et considéré comme désuet par certains, porterait sur la régulation ou l'interdiction de la spéculation sur le foncier, avec l'idée d'un bien commun à partager. D'autre part, les architectes pourraient réfléchir à une offre nouvelle de produits immobiliers capables de s'adapter aux contraintes singulières des clients et aux caractéristiques spécifiques des terrains : micromaisons, micro-immeubles collectifs, rénovation énergétique du patrimoine existant. Autant d'occasions d'explorer le champ de l'économie sociale et solidaire pour produire des alternatives modestes mais concrètes à la résignation générale. E.R.