

# BIMBY

## démarches de densification douce , du potentiel à l'action

1 et 2 JUIN 2015

### **durée et coût de la formation**

tarif net de taxes  
2 jours, soit 14 heures de formation  
700 euros

### **public**

architectes et personnels administratifs  
des agences  
professionnels du cadre de vie  
agents des collectivités territoriales  
et de l'Etat

### **organisme de formation**

#### **CIFCA**

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse  
83 rue aristide maillol – bp 10629  
31106 toulouse cedex 1  
n° de déclaration d'existence  
7331 p00 2031  
siret : 193 101 508 000/11  
code ape : 9215 - formacode : 22223  
Annie Montovany, administratrice  
cifca@toulouse.archi.fr 05 62 11 50 63

### **lieu de formation**

ENSA Toulouse

### **intervenants**

**David MIET**, Architecte Urbaniste,  
docteur en architecture, pilote du projet  
ANR BIMBY ministère écologie de  
2009 à 2012  
Agence Villes Vivantes

**Benoit le Foll**, Architecte Ingénieur,  
pilote du projet ANR BIMBY ministère  
écologie de 2009 à 2012  
Agence Terra in design

**Céline ANDREAULT**, Architecte,  
Doctorante à l'ENSA Montpellier,  
spécialiste concertation habitants

**Amandine HERNANDEZ**,  
Architecte ayant participé aux consul-  
tations habitants dans le cadre des  
expérimentations BIMBY

### **contexte**

Le renouvellement de la ville sur elle-même est une priorité dans les objectifs de réduction de l'étalement urbain. Les tissus existants et en particulier les tissus pavillonnaires sont complexes à faire évoluer et pourtant ils sont le creuset de projets individuels et collectifs possibles, répondant aux besoins et projets de vie des habitants. La réalisation d'une densification douce et d'un projet d'évolution urbaine de ces territoires peut se concrétiser par des démarches multiples dont celle de «BIMBY» : Built In My BackYard, voir le site <http://bimby.fr/>

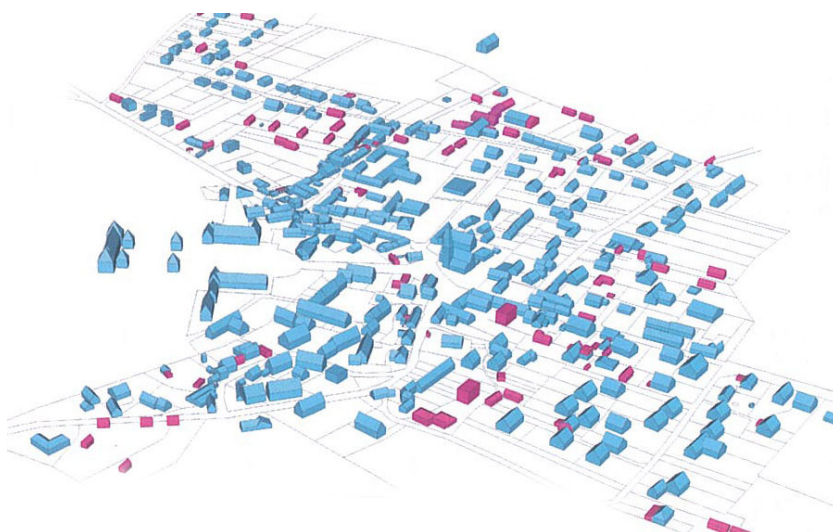
BIMBY est une nouvelle démarche d'urbanisation visant à produire du logement en agglomération, tout en optimisant le foncier et en densifiant le bâti existant. Elle repose sur l'initiative individuelle des habitants en suscitant les projets, en mettant à la disposition des habitants un conseil en matière d'architecture et d'urbanisme.

### **Objectifs**

Le principe général de la formation est un travail sur les méthodes et outils des premières expérimentations L'objectif n'est pas de former à une recette, mais bien d'organiser un transfert d'expertise pour une appropriation par les acteurs locaux. Cela doit permettre, pour les territoires qui envisageraient une mise en oeuvre, de pouvoir s'appuyer sur des professionnels dans leurs collectivités et les structures qui les conseillent (DDI, CAUE, SCOT, AUAT) ainsi que sur des bureaux d'études capables de répondre à des appels d'offres.

Le format est participatif avec des ateliers en petits groupes et des temps d'échanges conséquents .

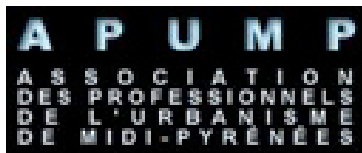
Les stagiaires doivent avoir une connaissance préalable des grands principes de la démarche BIMBY ( ex : information, conférences, journée de sensibilisation, ressources du site BIMBY, etc...)



## responsables pédagogiques

Anne PERE, Architecte, Urbaniste,  
enseignante à l'ENSA de Toulouse,

Formation élaborée en partenariat avec  
l'APUMP, Association des professionnels  
de l'Urbanisme en Midi Pyrénées



## CONTENU JOUR 1

### Matin / 9h -12H30

9h -10h15

#### 1/ Introduction : état des connaissances des participants sur la démarche et questionnements

Présentation du programme de la session, tour de table pour connaître les attentes spécifiques des participants  
tour d'horizon sur le développement de la démarche BIMBY en France, expérimentations en cours, développements, pistes et perspectives

#### 2/ Le mode de consultation des habitants proposé dans la démarche Bimby

Le coeur de la démarche BIMBY : l'entretien individuel avec un habitant, entre architecture et urbanisme. Quels critères de réussite ? Quelles démarches de concertation collective mettre en oeuvre en parallèle de la consultation individuelle des ménages ?

10h30-12h30

#### 3/ Exercice : Mener un entretien individuel avec un habitant, simulation parjeux de rôles

Exercice en groupe de 2 participants, : chaque participant jouera alternativement le rôle de l'architecte/urbaniste et celui de l'habitant, avec modélisation en temps réel sur sketchup d'un scénario BIMBY.

débriefing et discussion collective

### Après-midi / 14h – 17h30

#### Des projets individuels au projet global de territoire, pour porter quelles politiques publiques ?

14h - 15h30

#### 1/ Le logement BIMBY sous toutes ses formes : quels territoires pertinents, quels potentiels mobilisables ?

- Comment évaluer le potentiel de création de nouveaux logements (terrain, petits et grands logements individuels, accession et locatif) ? Comment favoriser la création de logements sociaux ?

- Quelle action sur le parc existant (adaptation aux besoins, réduction de la sous-utilisation, maintien à domicile, rénovation thermique, etc.).

#### 2/ Le projet urbain en filière courte

- La filière courte de production du logement, ses acteurs et leur modèle économique.

- Le projet urbain de densification douce : mixité générationnelle et fonctionnelle dans les quartiers existants, optimisation et valorisation des voiries, des réseaux et des équipements publics existants. Comment préserver, voire améliorer, le cadre de vie et les qualités paysagères des quartiers pavillonnaires existants ?

15h45 - 17h30

#### 3/ Exercice : stratégie de densification d'un îlot

- Le projet urbain à l'échelle du quartier comme outil de négociations entre la collectivité et ses habitants sur la conciliation, voire de la convergence, entre intérêts individuels et intérêts collectifs.

En groupes de 3 : Construction de stratégies différenciées d'intensification pavillonnaires à l'échelle d'un îlot : quelle vitesse de densification, quels scénarios de division, quelles possibilités de remaillage, de nouveaux usages (mutualisation d'espaces, création de commerces, etc.) ?

- Analyse des projets proposés et discussion des solutions techniques, juridiques et financières pour les mettre en oeuvre dans la pratique.



## CONTENU JOUR 2

**Matin / 9h -12H30**

### du potentiel à la stratégie urbaine, de la stratégie à l'écriture fine du PLU

9h -10h30

#### 1/ les outils réglementaires

- Tour d'horizon des outils réglementaires à disposition dans les 14 articles du PLU dans l'optique d'une maîtrise des divisions parcellaires par le règlement.
  - Focus sur la question du stationnement, des vies d'accès et des réseaux : quelles stratégies, quels outils ?
- Comment inciter, lors des divisions de terrains, à la construction de maisons performantes d'un point de vue écologique ?

#### 2/ Méthode proposée dans une démarche BIMBY

- Évaluation des potentiels, analyse du marché de l'immobilier, études des typologies de parcelles et des scénarios de densification possibles.
- Écriture réglementaire fine et aller-et-retour « règlement <--> scénarios »

10h45 -12h30

#### 3/ Exercice de définition d'une stratégie réglementaire en fonction de scénarios souhaités

- Analyse d'un jeu de résultats d'entretiens sur une commune. Puis étude du règlement dans lequel elles s'inscrivent.
- En groupes de 3, proposition de nouvelle écriture du règlement afin d'améliorer la qualité des divisions / constructions.
- Présentation et discussion des proposition de chaque groupe.

**Après-midi / 14h – 17h30**

### Lancer une démarche BIMBY dans une commune, convaincre les élus locaux

14h - 15h30

#### 1/ Inverser quelques réflexes ? Éléments de méthode pour un projet urbain à l'initiative des habitants

- discussion collective sur les logiques de raisonnement « bottom up » qui doivent être introduites dans la pensée du projet urbain en complément des outils actuels :
- Analyse urbaine VS évaluation d'un gisement : évaluer le potentiel des tissus existants en fonction de scénarios de transformation préconçus.
  - Projet urbain VS stratégie urbaine : anticiper sans planifier, raisonner dans une logique de mise en synergie de l'offre et de demandes locales
  - Concertation VS coproduction : considérer l'habitant comme un producteur de terrains

#### 2/ Questionnements d'élus : sous quels angles présenter la démarche BIMBY aux élus locaux ?

Analyse des freins et leviers, et réponse aux questions les plus fréquentes posées par les élus. Structure d'une argumentation technique et politique.

15h45 - 17h30

#### 3/ Le montage, le financement et l'accompagnement d'une démarche BIMBY

Le montage d'opérations BIMBY : SCoT, PLH, PLU, PLUI... A quels moments initier ces démarches ? Quelles compétences mobiliser ? quels financements ?  
Exemples de montages en cours dans différents territoires.

Éléments de cahiers des charges pour l'intégration d'une démarche BIMBY dans un PLU, discussion des principaux enjeux et des difficultés probables avec les participants.  
Présentation d'un cas AEU/ BIMBY/PLU

Temps d'échange et d'évaluation de la session

