

---

## Bimby, une expérimentation sur les secteurs pavillonnaires (2009-2012)

Modifié le 21/06/21

Une expérimentation soutenue par la Métropole pour un nouveau mode de développement urbain initié par l'habitant et maîtrisé par la commune, visant à faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants.

Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets "Villes Durables", le projet BIMBY rassemble 10 partenaires publics : la Métropole Rouen Normandie et la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le CAUE de l'Eure, les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris Belleville, Rouen et Marseille, le LATTIS (ENPC) et le RIVES (ENTPE), ainsi que deux bureaux d'études du Réseau Scientifique et Technique du MEEDDTL : le CETE Normandie Centre (pilote du projet) et le CETE Ile-de-France (co-pilote).

Le projet de recherche BIMBY ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.

---

Les quartiers pavillonnaires constituent un patrimoine urbain et paysager de qualité. Il convient de les protéger et de les valoriser tout en leur permettant d'évoluer en fonction des souhaits et des projets des habitants.

La Métropole a lancé en avril 2012 une expérimentation sur son territoire dans le but de tester la démarche BIMBY dans des Communes volontaires. Cette expérimentation a consisté, d'une part, à identifier les aspirations des habitants à faire évoluer leur habitat pavillonnaire et leur parcelle pour répondre à leurs besoins et, d'autre part, de regarder comment la commune peut intégrer la division

---

parcellaire dans sa démarche de planification réglementaire.

Quatre Communes, **Montmain, Roncherolles-sur-le-Vivier, Malaunay et Saint-Étienne-du-Rouvray**, ont organisé des consultations où les habitants peuvent librement venir exposer leur projet d'évolution de la parcelle dont ils sont propriétaires. Ils sont reçu gratuitement, pendant une heure, par des architectes qui les aident à :

- **Diviser** votre terrain pour le vendre à quelqu'un qui y fera bâtir une nouvelle maison
- **Reconstruire** une maison plus adaptée à vos besoins sur votre terrain et vendre la première
- **Faire** évoluer votre habitat

Ces projets individuels répondent à des évolutions de vie : départ des enfants, arrivée de l'âge de la retraite, volonté de modifier son habitat en fonction de l'évolution de la famille, accueil d'un parent dépendant, financement des études des enfants ou d'un projet personnel...

Du point de vue de la commune, ces projets des habitants peuvent contribuer au renouvellement progressif dans un développement harmonieux et maîtrisé des quartiers pavillonnaires, et leur insuffler une dynamique positive tout en préservant leur caractère pavillonnaire. Mais s'ils sont mal conçus, ces projets de construction de nouvelles maisons peuvent compromettre les qualités paysagères, engendrer des problèmes de voisinage, d'accès, de vis-à-vis ou encore de stationnement.

Afin de garantir les principes de préservation des qualités du cadre de vie de la commune, ce conseil aux habitants, propriétaires d'une maison individuelle, qui a été testé entre septembre et octobre 2012 à **Montmain, Roncherolles-sur-le-Vivier, Malaunay et Saint-Étienne-du-Rouvray** a permis aux communes de recueillir les souhaits de leurs habitants et d'évaluer dans quelles limites ces projets sont compatibles avec le projet communal. Plus de 120 personnes ont ainsi pu être reçues sur les 16 jours de permanences dans les quatre communes.

## Les résultats de l'expérimentation

En participant à l'expérimentation, les 4 communes avaient principalement pour ambition de prendre la mesure du potentiel de développement de nouveaux logements en secteur diffus, à l'échelle de leur parcellaire, et de quantifier ce gisement dans des secteurs pavillonnaires jugés immuables, à l'échelle du quartier puis de la commune.

Les consultations organisées pour les habitants ont permis à 132 personnes d'être reçues par les architectes au cours de ces 12 journées de consultation, organisées dans les quatre communes.

60% d'entre eux sont des familles avec enfants et on dénombre une part importante de personnes plus âgées qui représentent 35% des personnes qui sont venues aux entretiens.

La grande majorité était dès le départ intéressée par la démarche et plus de 55% d'entre eux ont exprimé leur souhait de réaliser le projet dans les 5 ans à venir.

Les résultats des entretiens montrent que 70% des projets consistent à diviser le terrain pour construire, 30% étant des projets d'extension de la maison existante. La moitié des projets de division de parcelle ont pour finalité la vente d'un terrain nu. Les nouvelles constructions sont des maisons majoritairement de moins de 100m<sup>2</sup>.

---

La principale motivation des propriétaires actuels est le gain financier qu'ils vont pouvoir retirer de la vente ou de la location à un tiers. En effet, sur un total de 70 logements produits par division parcellaire, 74% sont destinés à la location et 26% à la vente.

La production de logement à vendre suite à une division parcellaire pourrait permettre d'accroître une offre de logements individuels plus petits, sur des parcelles plus petites également que la moyenne, et donc à des prix inférieurs à ceux du marché.