

futuribles

I N T E R N A T I O N A L

47 rue de Babylone • 75007 Paris • France
Tél. : 33 (0)1 53 63 37 70 • Fax : 33 (0)1 42 22 65 54
forum@futuribles.com • www.futuribles.com

Note de veille, 19 septembre 2011

Du NIMBY au BIMBY ?

Comment produire la ville durable et limiter l'étalement urbain ? Une solution : densifier les zones pavillonnaires, en travaillant au cas par cas, et en produisant des solutions auxquelles ne s'opposent pas les habitants actuels mais, au contraire, qu'ils réclament.

Sous l'acronyme « BIMBY » (pour *Build In My Back Yard*, construire dans mon jardin) une idée forte : il est possible à la fois de densifier les villes et de proposer de nouveaux logements à prix accessibles, tout en s'adaptant aux évolutions sociodémographiques d'une ville, et sans provoquer l'opposition des riverains. Bigre ! Quel est le secret ? Il tient, d'abord, dans le fait que nous sommes bien dans l'ordre du projet et pas encore dans celui de la réalisation. Mais ce projet a une direction précise : la densification par la maison individuelle.

Cette « nouvelle filière de production de la ville » est en phase d'expertise par de très sérieux chercheurs, réunis dans le cadre d'un projet soutenu par l'Agence nationale de la Recherche (ANR) en réponse à son appel à projet « Villes Durables 2009 »¹.

L'ambition est de pouvoir produire du logement en dépassant les problèmes et controverses relevant du NIMBY. Le syndrome « NIMBY » (*Not In My Back Yard*, pas dans mon jardin) est devenu le thème de théorisations savantes et un argument de polémiques militantes. Il désigne, en la dépréciant ironiquement, l'opposition locale à l'implantation ou au développement d'infrastructures, d'équipements et de logements, en raison des nuisances probables ou supposées que ces installations pourraient engendrer. Le phénomène a pris une telle importance qu'il paralyse les élus. En effet, un nouvel adage du monde des collectivités territoriales stipule qu'un élu qui bâtit est un élu battu !

Le projet BIMBY veut démontrer que :

- les intérêts des particuliers peuvent aller dans le sens des intérêts de la collectivité ;
- la construction de maisons individuelles peut se faire avec un étalement urbain nul ;
- un urbanisme sur mesure est possible, à moindre coût.

¹ Le projet BIMBY regroupe des laboratoires de recherche (LATTS, laboratoires techniques, territoires et sociétés, et RIVES, Risques d'inondation en ville et évaluation de scénarios), des bureaux d'études du Réseau scientifique et technique du ministère de l'Écologie (les Centres d'études techniques de l'équipement Normandie-Centre et Île-de-France), des structures d'enseignement (trois écoles d'architecture), ainsi que des collectivités territoriales (Communautés d'agglomérations de Rouen, de Saint-Quentin-en-Yvelines et Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de l'Eure).

Construire plus dense, plus haut, « construire la ville sur la ville », produite la ville « compacte » ou « intense ». Les expressions ne manquent pas. BIMBY est une traduction concrète possible de cette volonté qui aime les grands mots. Les urbanistes et autorités publiques ont, en effet, opéré un changement radical dans leur manière de concevoir la ville, et ce en raison de la place croissante du défi climatique. Les Trente Glorieuses ont ceinturé les grandes agglomérations de tours et de barres, le plus souvent regroupées dans des cités mal ou pas du tout desservies par les transports en commun. Leur ont succédé le mythe du pavillon individuel et de la ville horizontale, dont l'héritage le plus visible est d'avoir transformé les champs de blé en champs de maisons dans la banlieue des villes françaises.

Considérer ces lotissements tant décriés comme des opportunités pour l'avenir, c'est de cette approche nouvelle que se revendique BIMBY. L'enjeu est de réintégrer ces immenses zones pavillonnaires à la dynamique des villes contemporaines.

Exemple d'« intensification pavillonnaire »



La solution pour BIMBY : une densification douce, en comblant les « dents creuses », ces espaces entre pavillons. Il ne s'agit pas de détruire l'ambiance de ces zones, mais d'y intégrer les exigences nouvelles issues notamment du Grenelle de l'environnement et de s'appuyer sur les dynamiques démographiques que vivent les ménages.

Souvent la construction d'une maison individuelle correspond à la naissance d'enfants dans les foyers, entraînant un besoin d'espace. Mais les enfants grandissent, et ces maisons

deviennent moins commodes à habiter. De plus, les modes de vie évoluent : construits comme une transition entre ville et campagne pour une population encore marquée par un mode de vie rural, ce modèle tend à disparaître du fait de l'urbanisation des comportements. Les couples qui n'ont plus d'enfants et les personnes âgées ne souhaitent plus y habiter. D'où l'idée de construire à la toute proximité, à jonction même de ces maisons, des bâtiments de plus petite taille, plus adaptés. De nouvelles familles trouveront l'agrément des maisons, et les plus âgés resteront là où ils le souhaitent, dans un environnement plus dense et, partant, plus propice à l'organisation des services.

Utopie ? Les diverses données et analyses produites par les experts de BIMBY s'accompagnent de documents de communication (dont un excellent film pédagogique à destination des élus) qui devraient permettre de développer l'innovation. Car le grand sujet est de permettre à la règle d'urbanisme, souvent marquée par un malthusianisme foncier (ne rien construire surtout !), d'intégrer ces solutions souples.

À suivre.

Julien Damon

Source : site Internet <http://bimby.fr/>

UN VOCABULAIRE IMAGE ET IRONIQUE

NIMBY est un terme apparu durant les années 1980 dans le vocabulaire des urbanistes anglo-saxons. À mesure que le phénomène se développait, d'autres acronymes sont venus s'ajouter pour décrire ou décrier les oppositions locales à de nouvelles implantations. Dans les dictionnaires d'urbanisme, mais également dans les discours des élus locaux, de nouveaux raccourcis comme LULU (*Locally Unwanted Land Use*, « usage indésirable d'un terrain local ») ou NOOS (*Not On Our Street*, « pas dans notre rue ») viennent utilement remplacer ou compléter NIMBY. À une échelle plus large, on parle volontiers de NOPE (*Not On Planet Earth*, « pas sur la planète Terre »), notamment en ce qui concerne les débats sur le nucléaire. Des termes plus politiques sont apparus comme NIMEY (*Not In My Electoral Yard*, « pas dans ma circonscription ») ou NIMTOO (*Not In My Term Of Office*, « pas pendant mon mandat »). Les termes, érigés en slogans ou en arguments, s'ajoutent dans une collection d'expressions très critiques. Certaines désignent des catégories particulières d'habitants, comme les CAVE (*Citizens Against Virtually Everything*, « citoyens contre presque tout »). D'autres soulignent les périls associés aux conséquences collectives de ces replis particuliers. C'est par exemple le conseil BANANA (*Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone*, « ne rien construire à n'importe quel endroit à proximité de quiconque »), qui invite à ne plus rien entreprendre. De manière totalement utopique, certains plaident, à rebours, pour le WIMBY (*Welcome In My Back Yard*), mais sans contenu. Le BIMBY en est un.

Champs de veille : Dynamique des territoires / Dynamiques sociales et modes de vie

Mots clefs : Aménagement du territoire / Villes / Densité de population / Logement