



L'adaptabilité et l'acceptabilité des territoires aux enjeux du ZAN

**Expérimentation d'un urbanisme collaboratif par
l'auto promotion accompagnée
BIMBY - BUNTI - BAMBA**

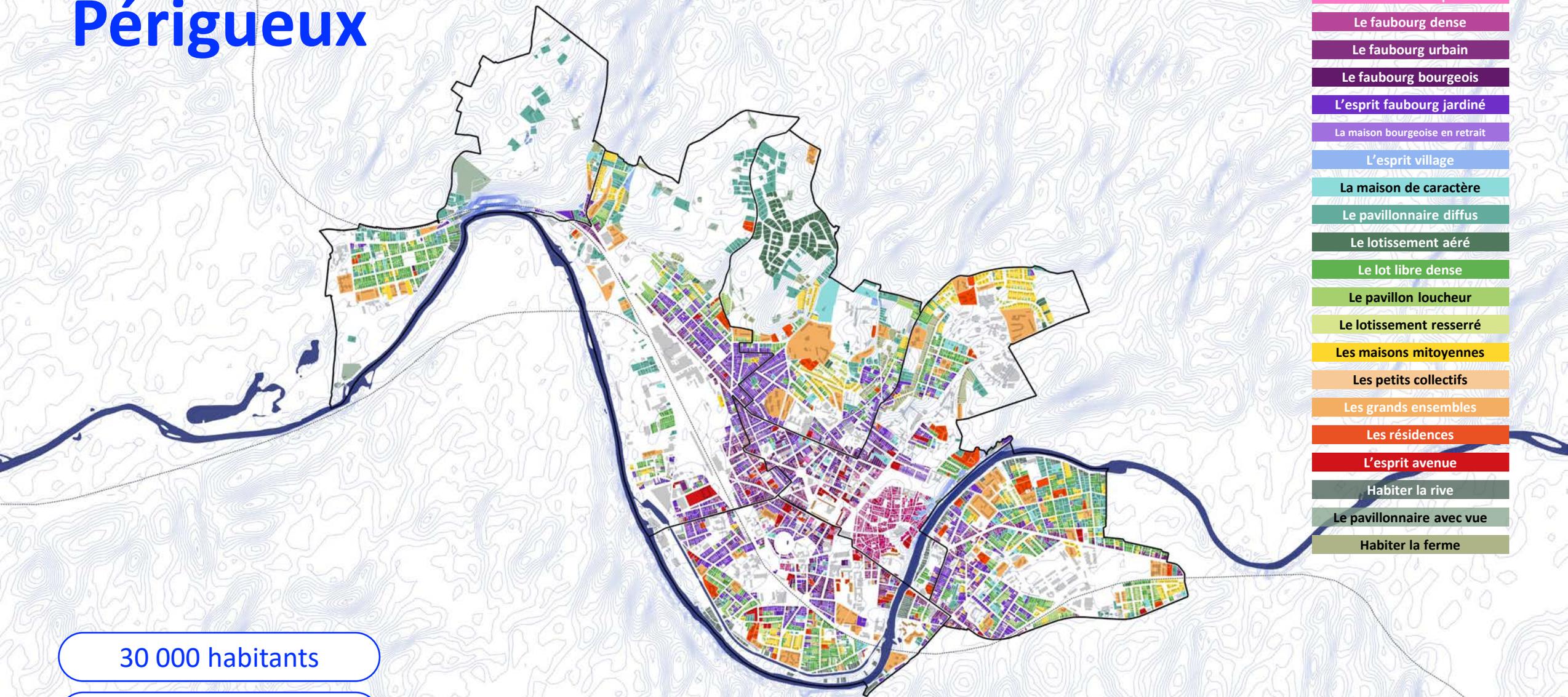
25 avril 2023

Amandine Hernandez

Villes Vivantes



Périgueux



- La ville médiévale
- La ville classique
- Le faubourg dense
- Le faubourg urbain
- Le faubourg bourgeois
- L'esprit faubourg jardiné
- La maison bourgeoise en retrait
- L'esprit village
- La maison de caractère
- Le pavillonnaire diffus
- Le lotissement aéré
- Le lot libre dense
- Le pavillon loucheur
- Le lotissement resserré
- Les maisons mitoyennes
- Les petits collectifs
- Les grands ensembles
- Les résidences
- L'esprit avenue
- Habiter la rive
- Le pavillonnaire avec vue
- Habiter la ferme

30 000 habitants

5 700 maisons





Laura, Camille
& leur fille

Florine, Jean
& leur fils

Françoise, Luo
& leurs enfants

Quentin &
Patricia

Mathilde, Cédric
& leur famille

BIMBY - BUNTI
Le logement abordable par la filière courte





An aerial photograph of a residential neighborhood. In the upper portion, there are several modern, multi-story apartment buildings with white facades and balconies. Below these, a large green lawn is visible, with a specific rectangular area highlighted in a bright green color. This highlighted area contains a faint, light-colored architectural floor plan of a house. A pink arrow points from a white circular callout box to this highlighted area. The rest of the image shows a mix of traditional houses with brown tiled roofs, trees, and a paved road with parked cars.

Terrain
BIMBY de
635 m²

48 K€





Terrain
BIMBY de
635 m²

48 K€

Maison de
105 m²

201 K€



An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, a plot of land is outlined in pink, containing a new house with a tiled roof. To the left, a large white circular callout contains text. To the right, another white circular callout contains text. At the bottom, a pink horizontal bar contains text. A small blue circular logo is in the bottom right corner.

Terrain
BIMBY de
635 m²

48 K€

Maison
neuve de
105 m²

201 K€

Coût de sortie (terrain + maison)

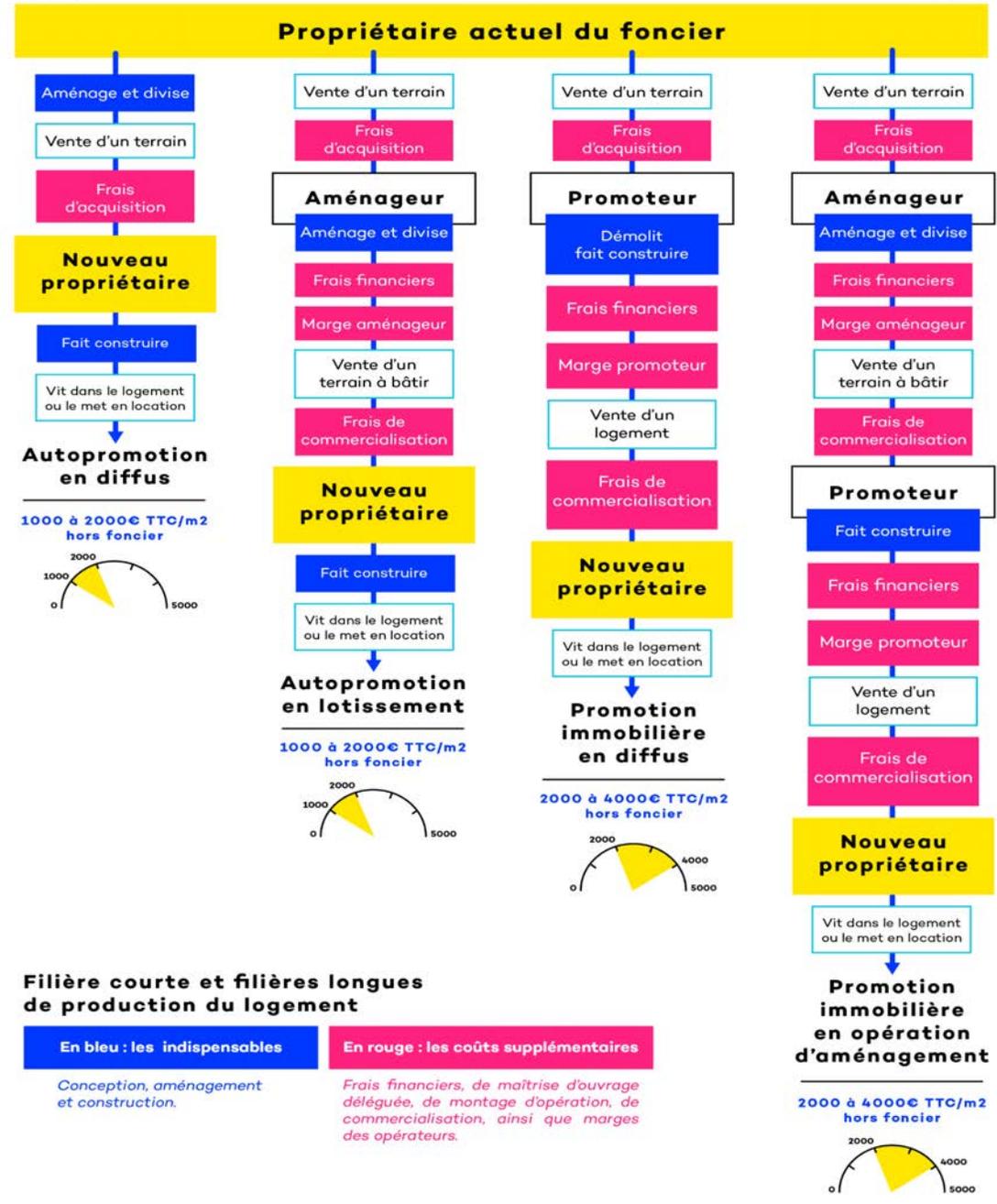
2 400 €/m²



Filière courte



Filière longue



Filière courte et filières longues de production du logement

En bleu : les indispensables

En rouge : les coûts supplémentaires

Conception, aménagement et construction.

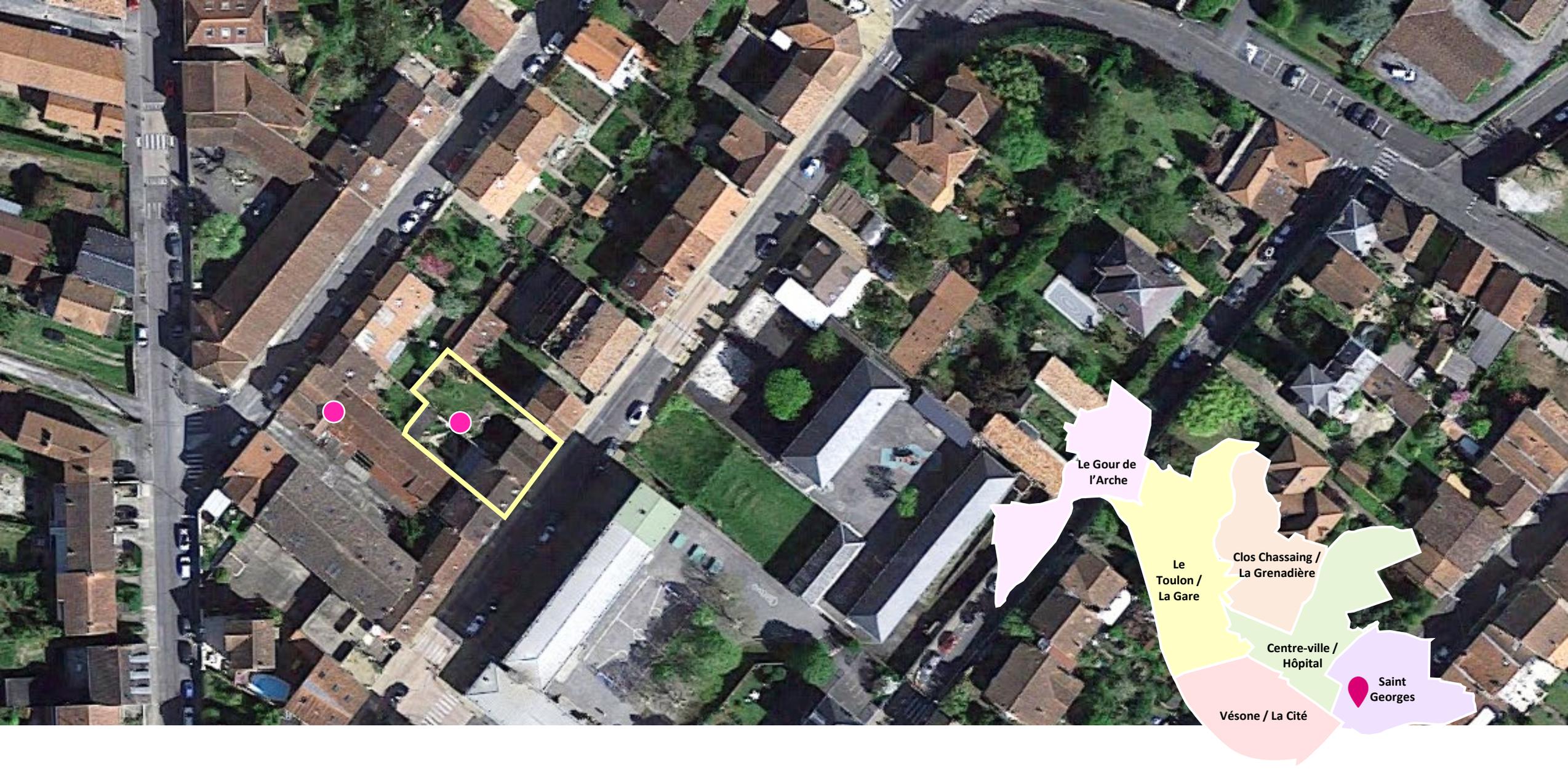
Frais financiers, de maîtrise d'ouvrage déléguée, de montage d'opération, de commercialisation, ainsi que marges des opérateurs.





BIMBY - BUNTI
Le logement pour tous par l'accompagnement des parcours résidentiels

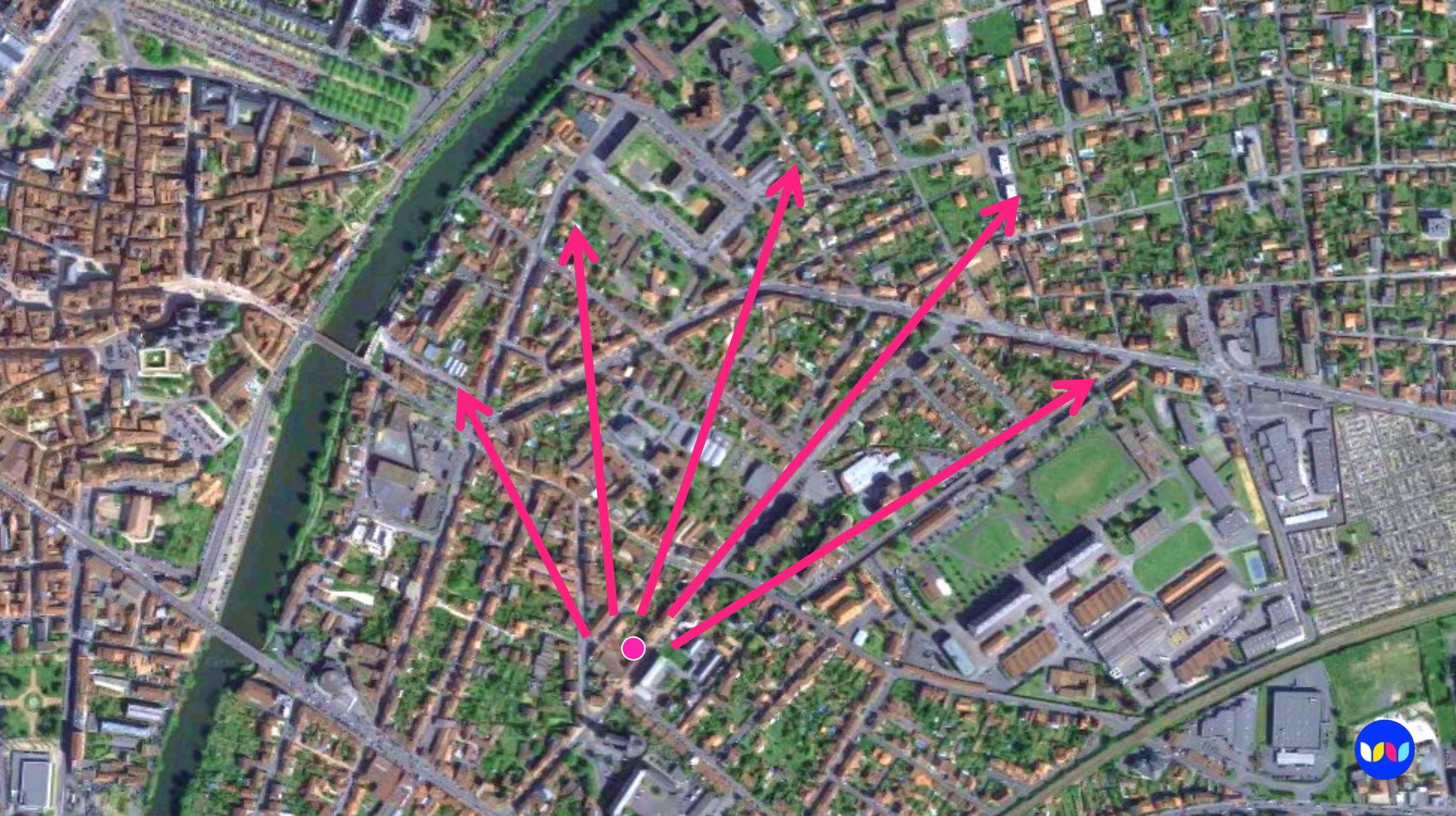




L'histoire de Sylvie : pour **ses vieux jours**, lover l'habitat de ses rêves au fond de son jardin







LE MANDAT
Membre Aggréé SNPI

LE MANDAT
en déplacement

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

ELUZY
Maison 4 pièces 120 m²
250 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

LAVERIE
LIBRE SERVICE
LAVAGE

MEMBRE
AGRÉÉ SNPI
depuis 1996



Fédération Française
des Courtiers
en Immobilier

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

ANNÉE (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

ELUZY
Maison 4 pièces 120 m²
250 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

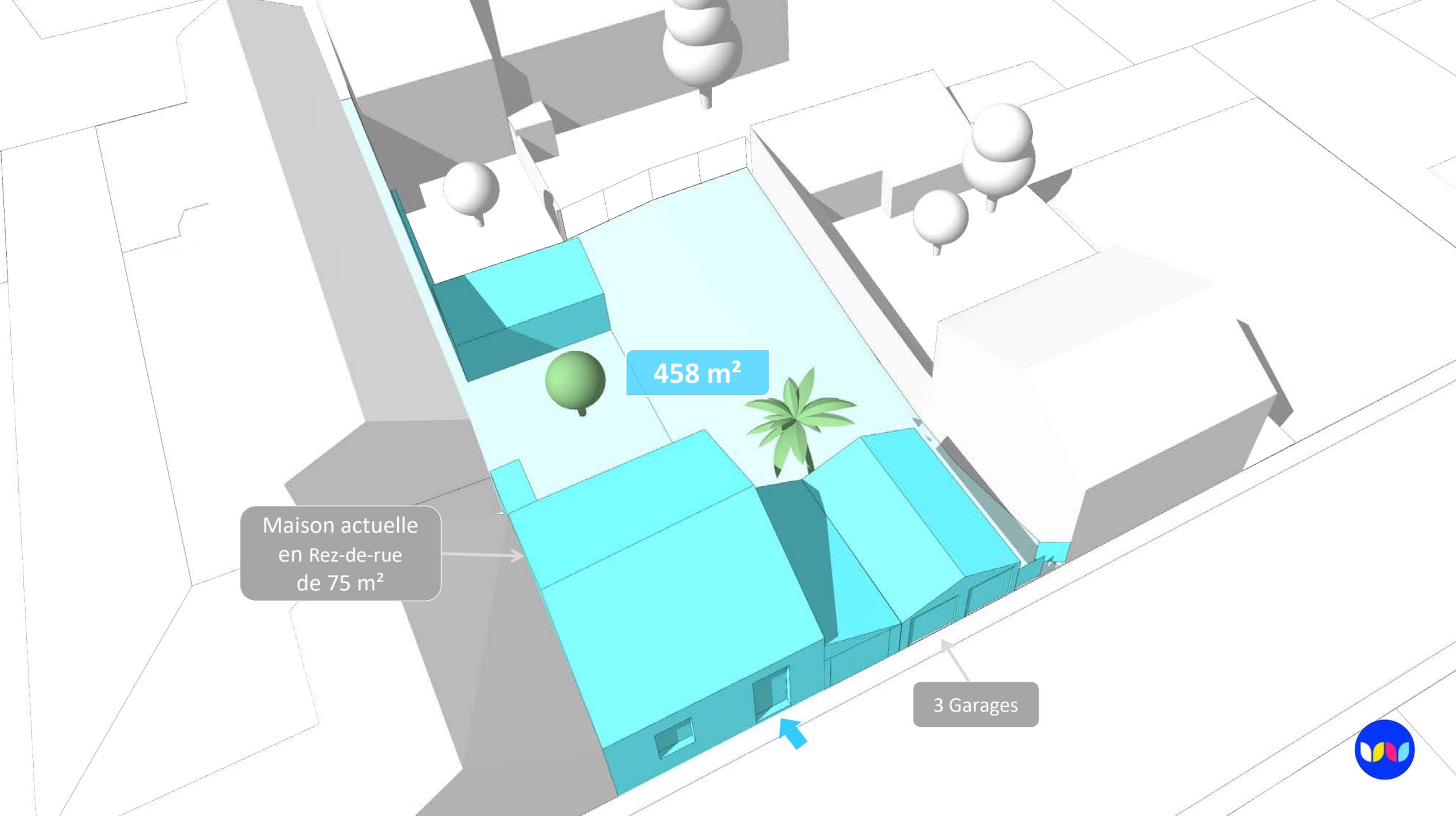
PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

LE MANDAT
Membre Aggréé SNPI

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €

PARIS (19)
Appartement 2 pièces 45 m²
100 000 €





458 m²

Maison actuelle
en Rez-de-rue
de 75 m²

3 Garages



Création
d'un logement de
plain-pied de 75 m²

210 m²

Maison actuelle
en Rez-De-Rue
de 75 m²

248 m²

3 Garages











L'histoire de Christel et Pascal : **revenir avec en ville** avec ses ados et les rendre autonomes







28





BIMBY - BUNTI
Faire (re)vivre le bâti vacant grâce à une ingénierie
programmatique multifacettes

Laura, Camille
& leur fille

Florine, Jean
& leur fils

Françoise, Luo
& leurs enfants

Quentin &
Patricia

Mathilde, Cédric
& leur famille





L'histoire de Benoît : **transformer un ancien atelier** en son loft familial + un logement locatif





 
**OPÉRATION
BIMBY
DE PÉRIGUEUX**
LE LAB IN VIVO
À VOTRE SERVICE



BIENVENUE À BORD !


BIMBY

















L'histoire de Michel : **redonner vie à un immeuble vacant depuis 15 ans**
et créer 4 logements en centre-ville







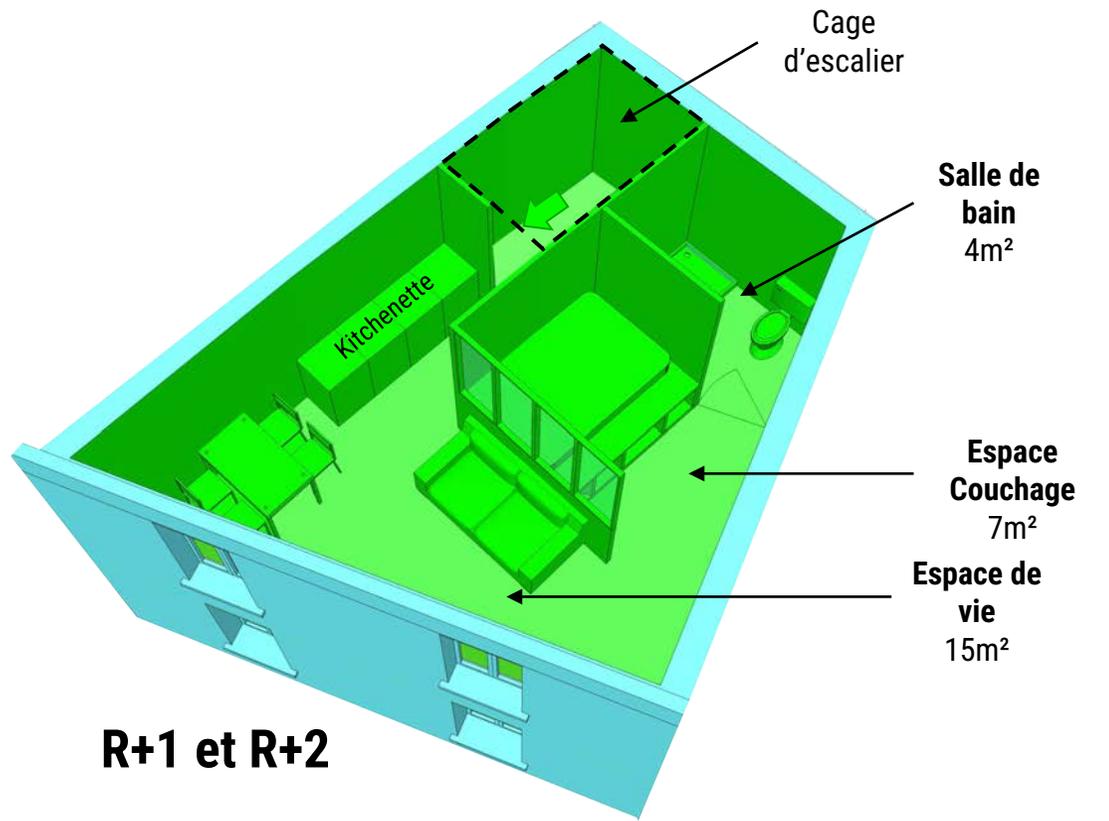
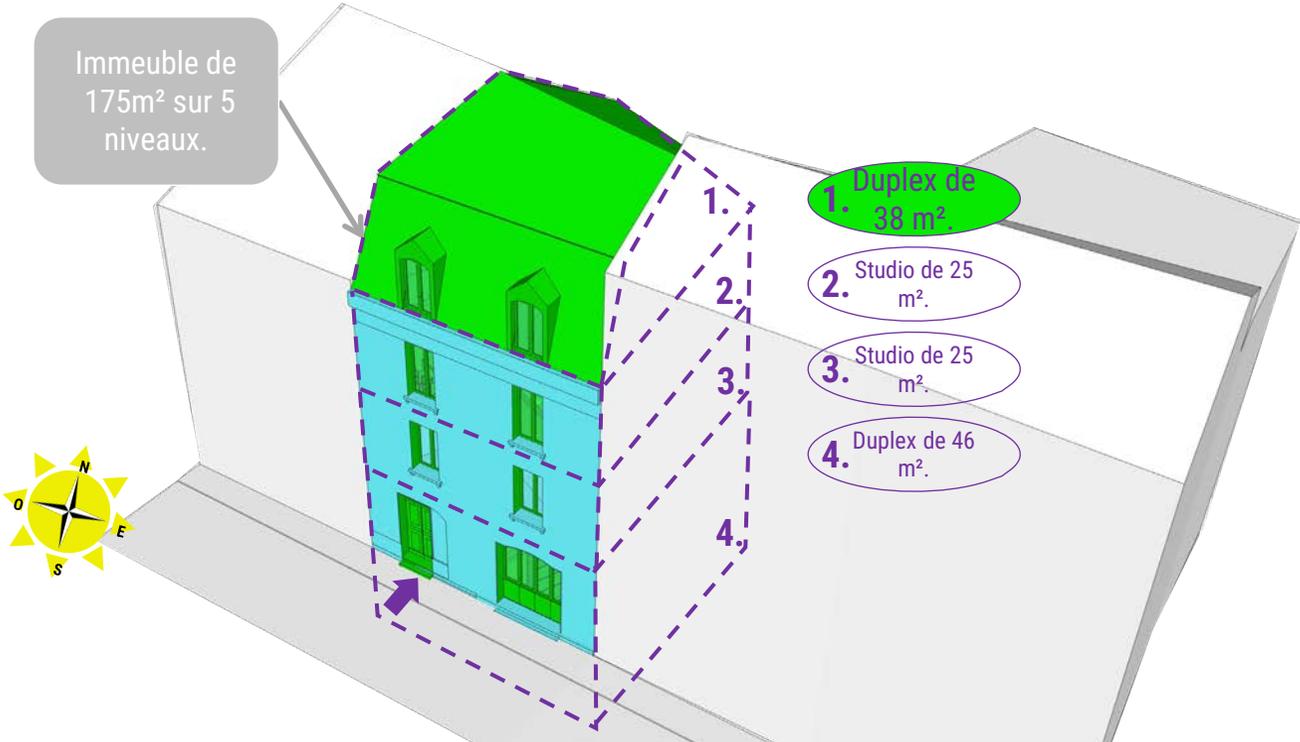
DORDOGNE KEBAB

13

© 2019 Google







+4

appartements
en secteur historique









VELUX





2016 -2021

649 porteurs de projets rencontrés

250 projets de logements aboutis

221 offres de logements impulsées

123 projets de logements imaginés

250

projets de logements autorisés



En 2016 on disait...
ressemblait déjà à :



... et fin 2021 ça



*Construction d'une
maison neuve...*





...Dans les secteurs
Les mieux placés





...Entre deux maisons



...en
réoccupant
un
logement
vacant...

...par deux !



À l'échelle du
cadre de vie

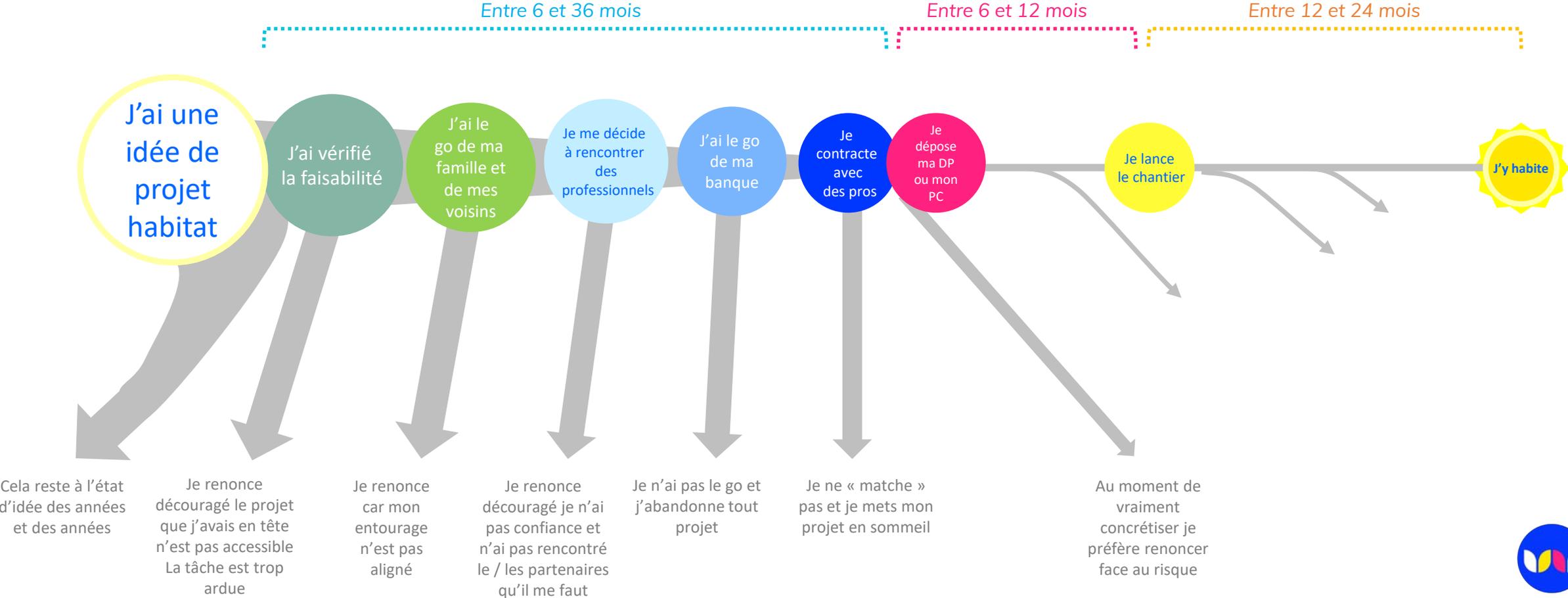


Inventer
un nouvel art du village,
de la densification organique,
de la reconfiguration villageoise.

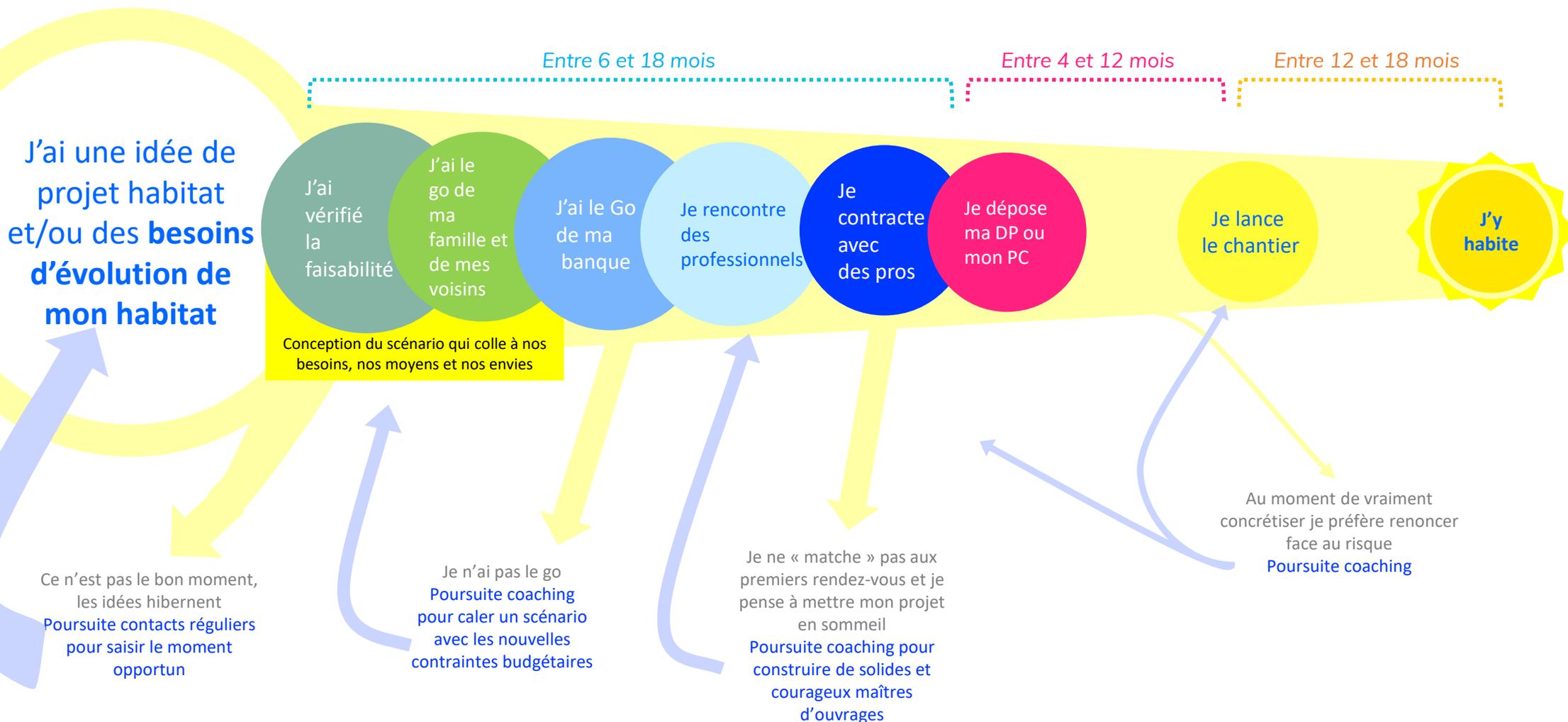


D'un flux naturel d'activation sans opération

BIMBY de +3 à 4 terrains/an



...à un flux d'activation stimulé, qualifié et accéléré grâce à l'opération BIMBY qui va atteindre les **+50 logements/an**

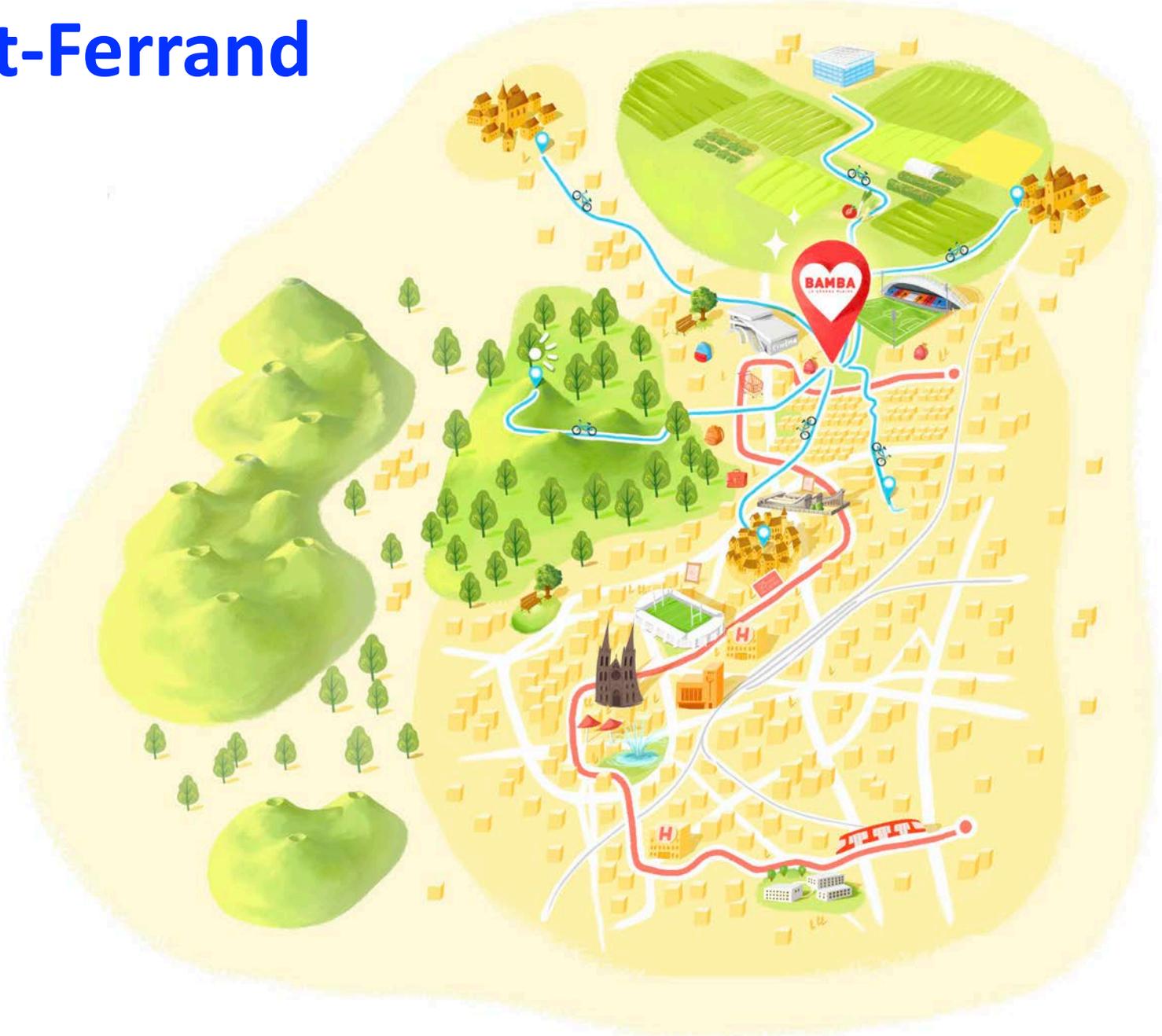


An architectural rendering of a residential street. The scene shows a paved sidewalk with a yellow-painted bicycle lane on the right. On the left, there are modern houses with white walls and grey roofs. A large bush of white roses is in the foreground. In the middle ground, a person is riding a bicycle, and two people are walking. On the right, a black cat is perched on a roof, and a person is walking a dog. A blue semi-transparent box with white and yellow text is overlaid in the center. A small blue circular logo is in the bottom right corner.

BAMBA : une opération d'aménagement basée sur
l'accompagnement de micros projets sur mesure



Clermont-Ferrand

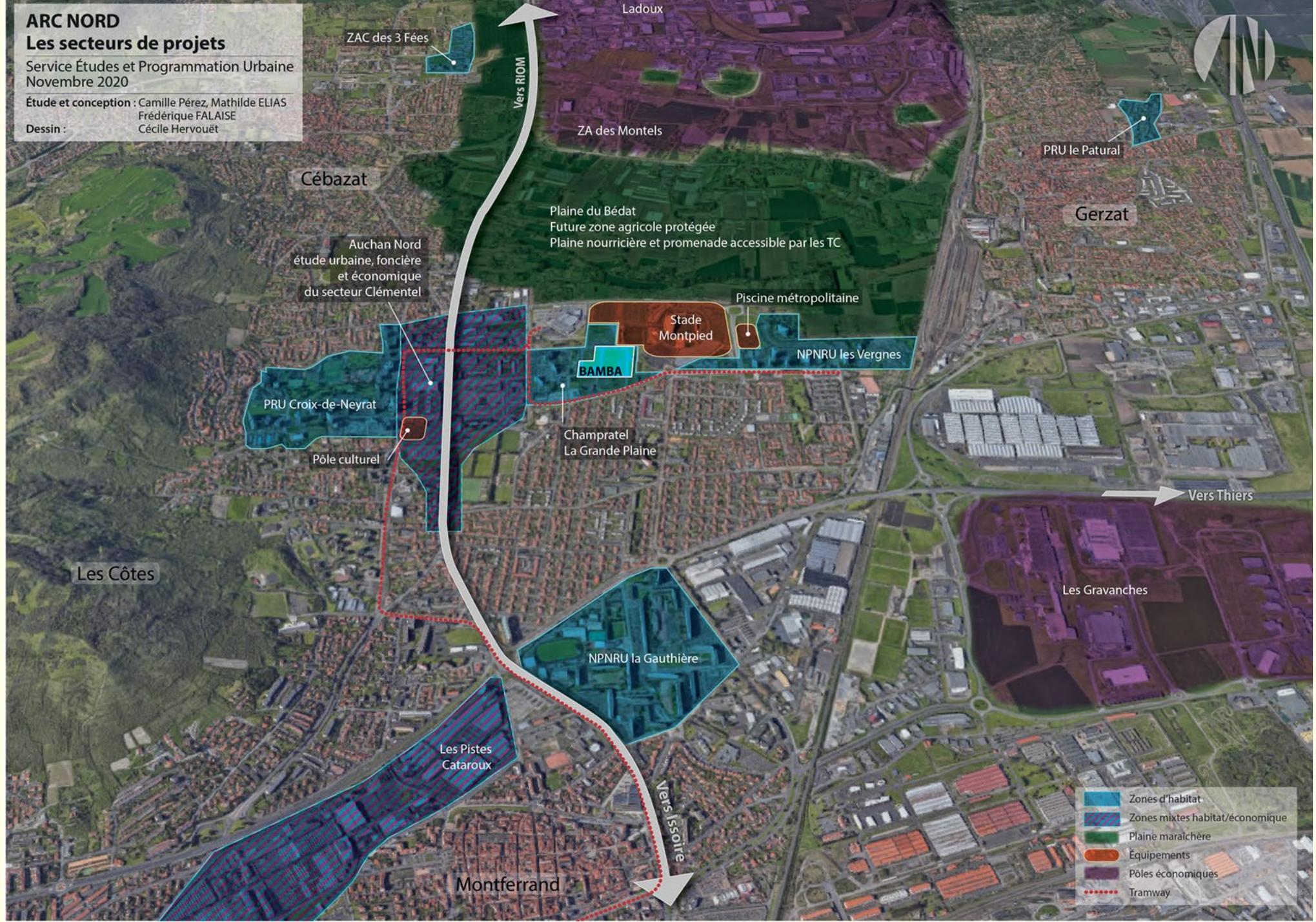


ARC NORD Les secteurs de projets

Service Études et Programmation Urbaine
Novembre 2020

Étude et conception : Camille Pérez, Mathilde ELIAS
Frédérique FALAISE

Dessin : Cécile Hervouët



ZAC des 3 Fées

Ladoux

ZA des Montels

PRU le Patural

Cébazat

Gerzat

Plaine du Bédat
Future zone agricole protégée
Plaine nourricière et promenade accessible par les TC

Auchan Nord
étude urbaine, foncière
et économique
du secteur Clémentel

Piscine métropolitaine

Stade
Montpiéd

NPNRU les Vergnes

BAMBA

PRU Croix-de-Neyrat

Champratel
La Grande Plaine

Pôle culturel

Vers Thiers

Les Côtes

Les Gravanches

NPNRU la Gauthière

Les Pistes
Cataroux

Vers Issoire

Montferrand

- Zones d'habitat
- Zones mixtes habitat/économique
- Plaine maraîchère
- Équipements
- Pôles économiques
- Tramway



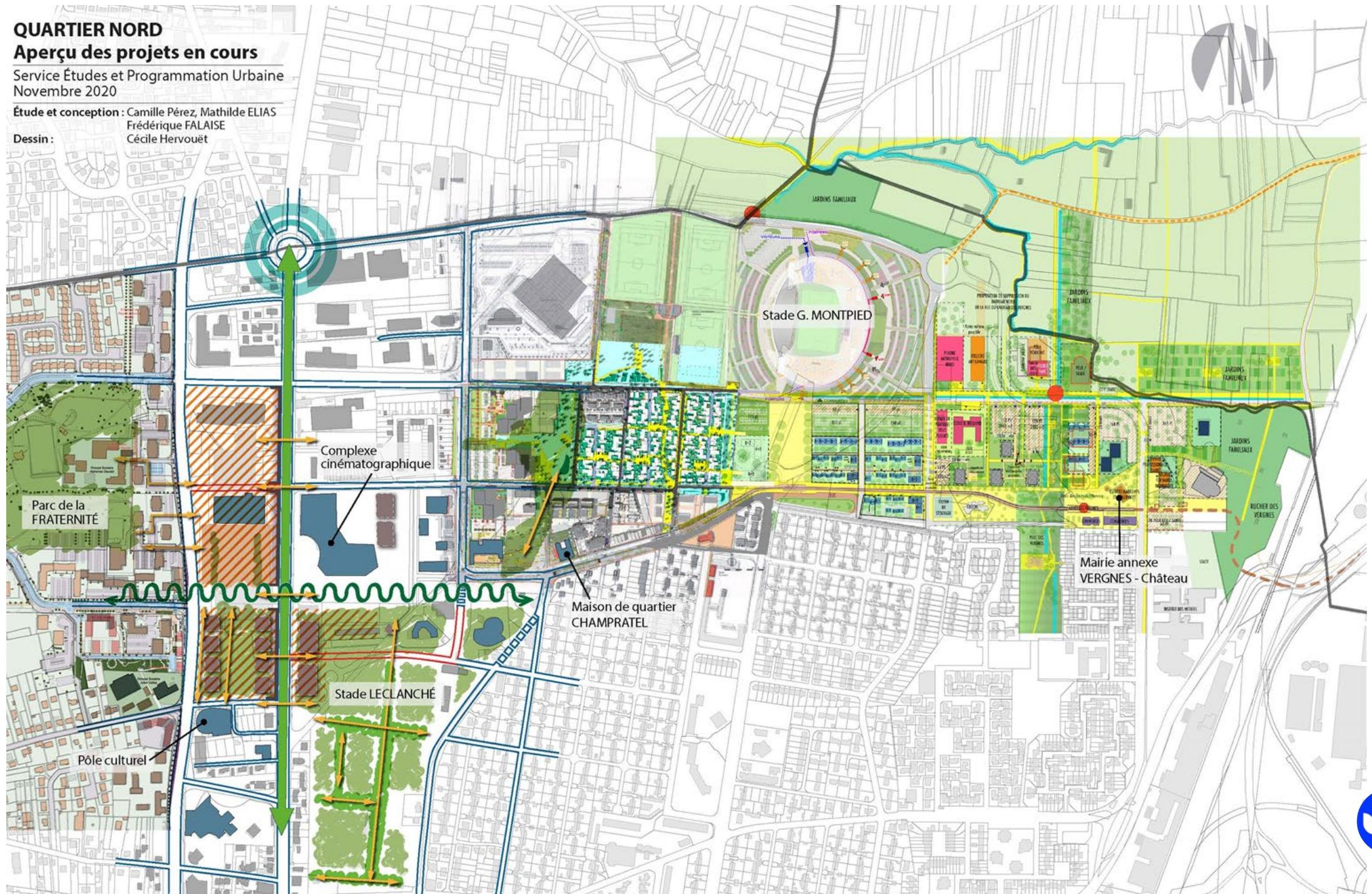
QUARTIER NORD

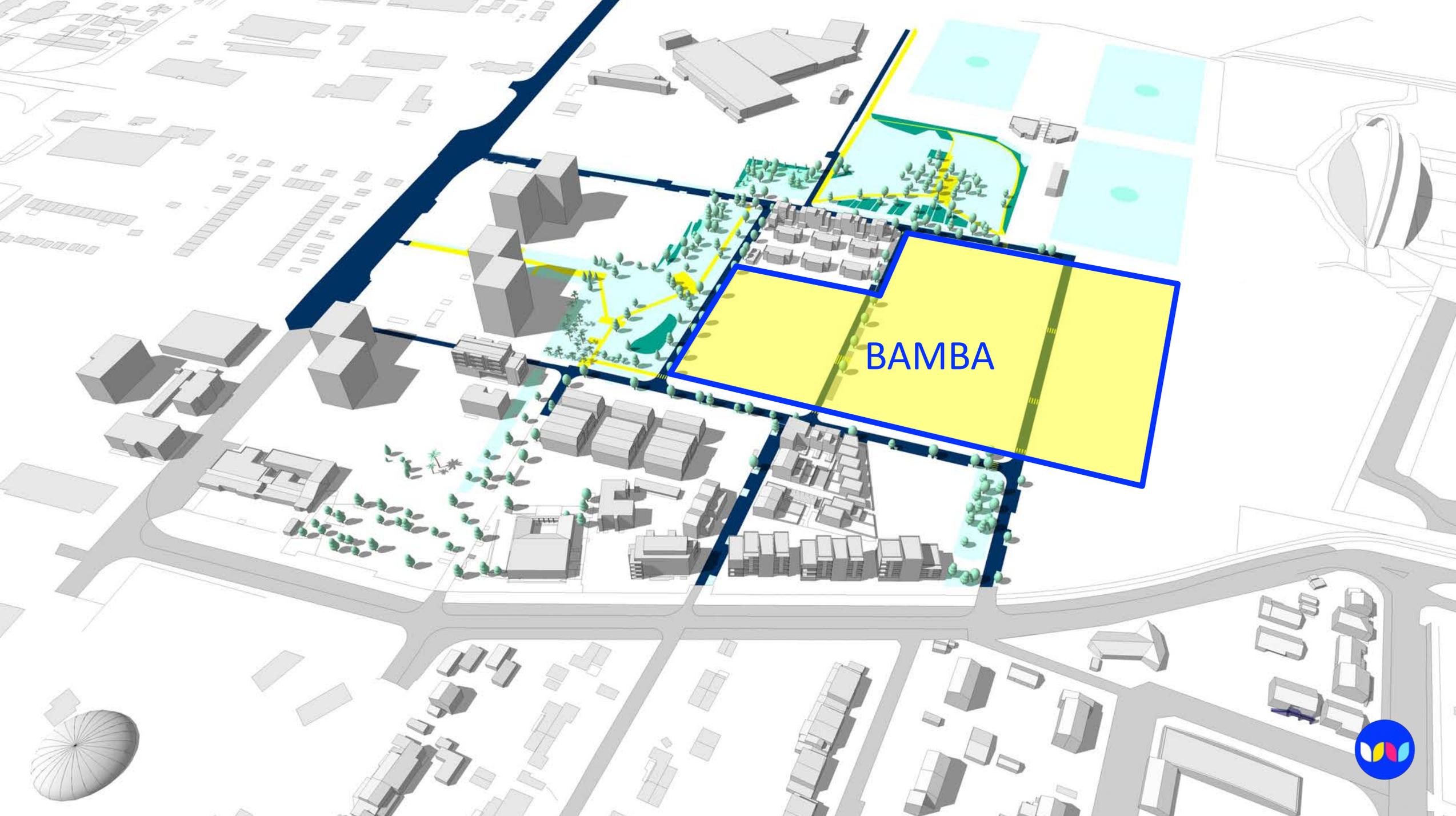
Aperçu des projets en cours

Service Études et Programmation Urbaine
Novembre 2020

Étude et conception : Camille Pérez, Mathilde ELIAS
Frédérique FALAISE
Cécile Hervouët

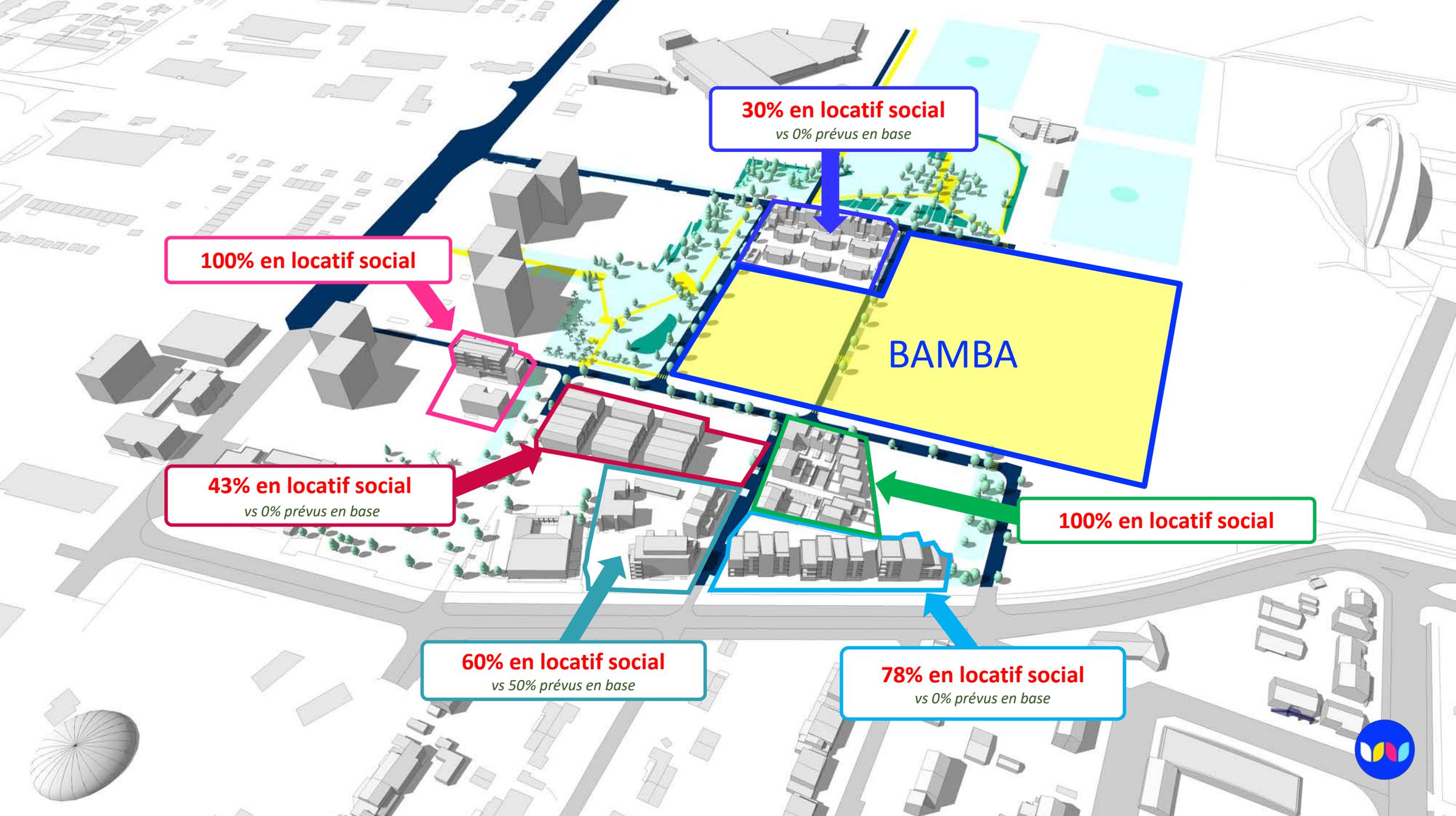
Dessin :





BAMBA





30% en locatif social
vs 0% prévus en base

100% en locatif social

BAMBA

43% en locatif social
vs 0% prévus en base

100% en locatif social

60% en locatif social
vs 50% prévus en base

78% en locatif social
vs 0% prévus en base



Difficultés de commercialisation par les filières classiques

2010 : plan d'allotement proposant les lots aux bailleurs

2011 : première appel à manifestation d'intérêt sur 6 macro lots, 7 promoteurs ont répondu, la procédure est suspendue (PPRI)

2015 : renouvellement de l'appel à manifestation d'intérêts aux promoteurs ayant répondu en 2011, seuls Bouygues et Eiffage confirment leur intérêt

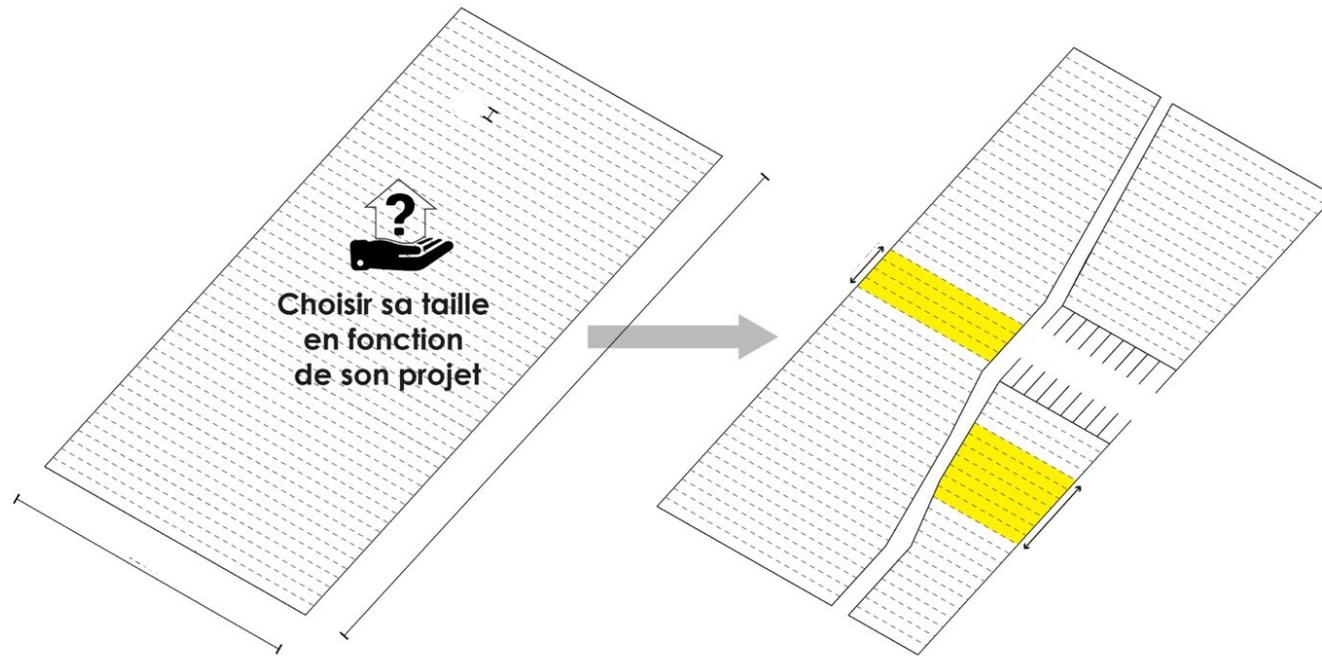
Nouvelle stratégie, Nouvelle dynamique

2018 : recherche d'un prestataire pour définir une nouvelle stratégie de commercialisation

2020 : labellisation Ecoquartier

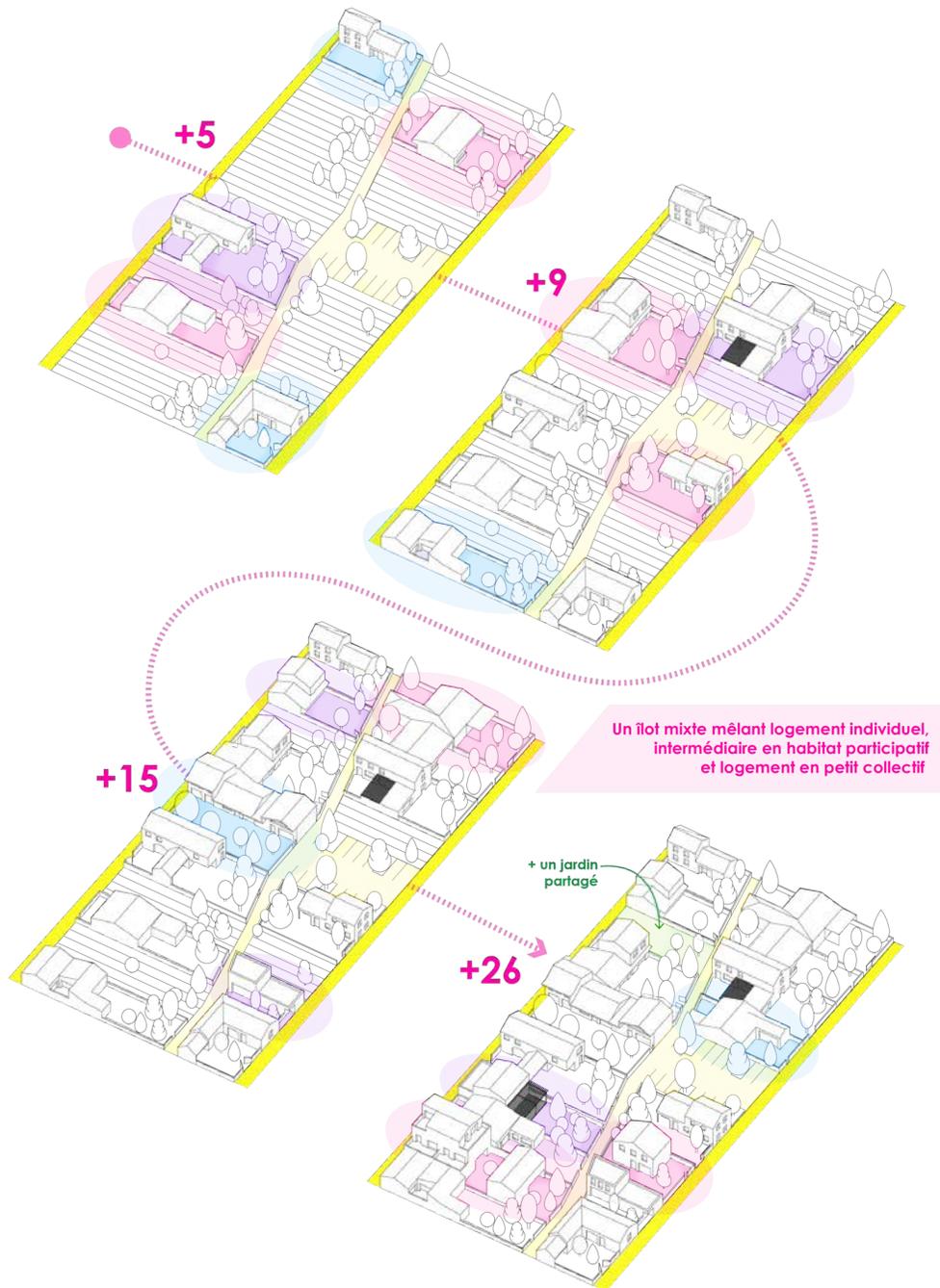
2021 : lauréat Démonstrateur de la ville durable France 2030





- ✓ Des terrains « **sur mesure** » : chaque habitant sera considéré, accompagné, guidé, aiguillé
- ✓ Des terrains à **prix « abordables »** pour favoriser la mixité sociale à l'échelle de la métropole





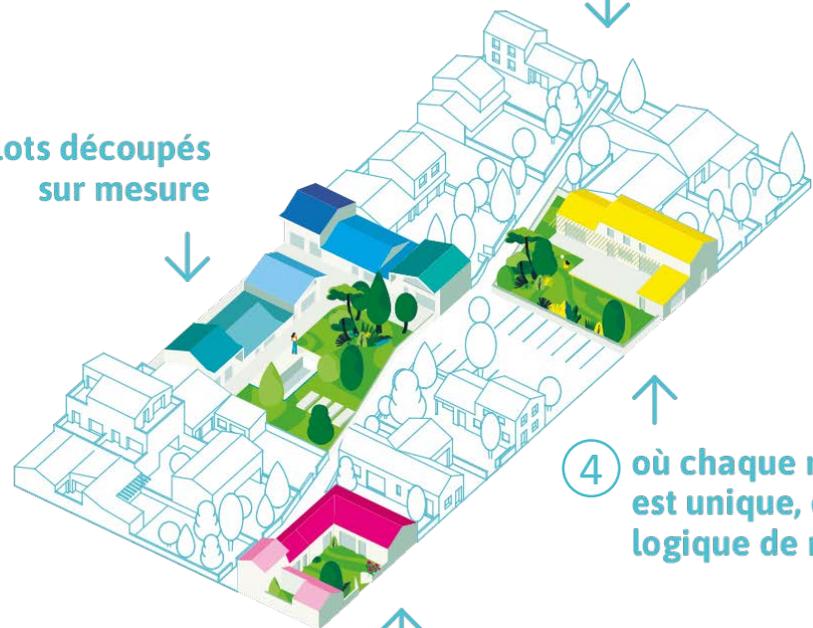
- ✓ Une « **mixité sociale à l'échelle de l'îlot** » qui participe du vivre ensemble

- ✓ Des îlots et une trame souple susceptibles d'accueillir « **tous les ingrédients d'une ville** » :
 - terrains à bâtir individuels,
 - habitat participatif,
 - investissement locatif...



Une opération d'aménagement qui propose...

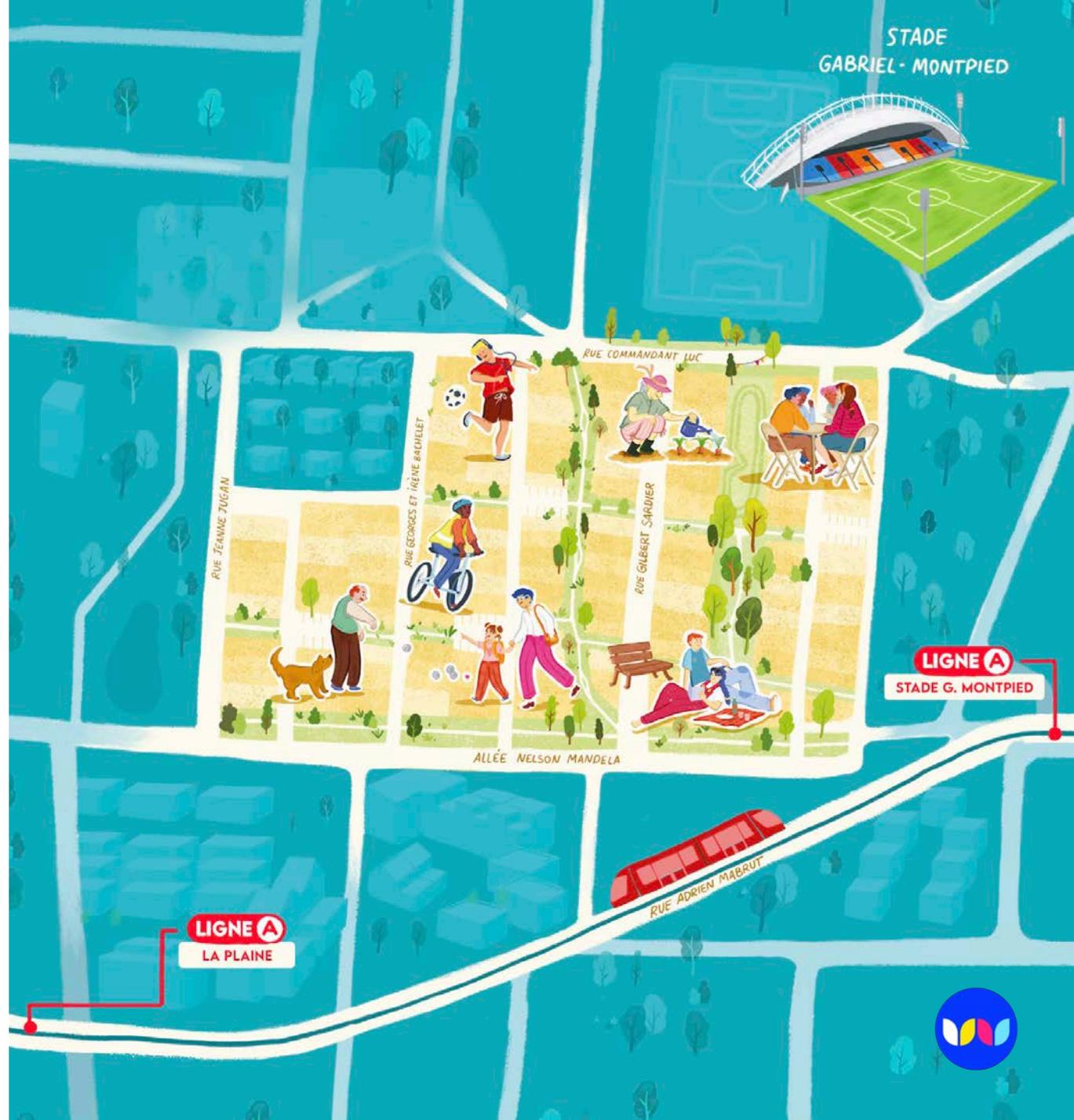
① des lots découpés
sur mesure



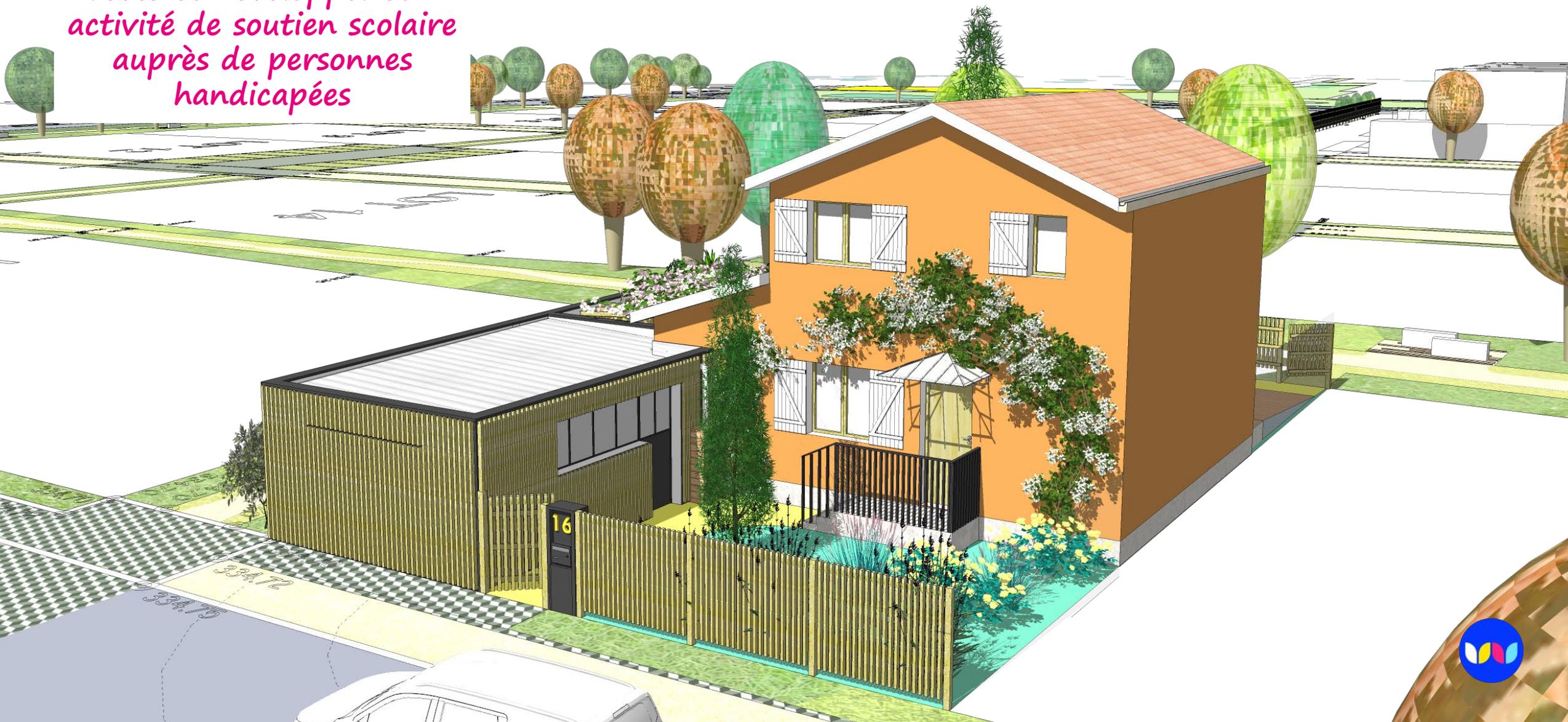
③ des lots libres
de constructeur

④ où chaque maison
est unique, dans une
logique de mixité

② un accompagnement architectural,
technique et paysager



*Créer la maison et le
jardin potager de ses
rêves et développer son
activité de soutien scolaire
auprès de personnes
handicapées*



Locataire du
parc social

Terrain
253 m²
55 K€

90 m² hab.



Restez dans son quartier et se construire la maison contemporaine de ses rêves



Locataires
du parc social

Terrain
231 m²
45 K€

92 m² hab.



*Construire sa maison
bioclimatique et évolutive
en 2 logements et venir
s'installer
en cœur de métropole*



propriétaires

Terrain

450 m²

135 K€

200 m² hab.

2 logements



Bâtir sa maison
familiale et son
local d'activité



Locataire du
parc social

Terrain

157 m²

26 K€

93 m² hab.

17 m² local pro



"Jeune entrepreneur, cherche à installer son local d'activité en ville, à deux pas de sa future maison."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Célibataire (pas pour longtemps), mais propriétaire (pour toujours) d'une maison avec jardin dans Clermont."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Pour le prix de 3 ans en maison de retraite, je peux offrir à Mamie une jolie petite maison au fond du jardin!"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Pour télétravailler j'ai le choix : m'installer au soleil sur mon transat ou rejoindre mon bureau tout confort au fond du jardin."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai trouvé une super solution à mes problèmes d'horaires décalés : me faire construire une maison en pleine ville pour le prix d'un appartement."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Finis les bouchons, je fais construire ma maison à Clermont!"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

BAMBA

MON TERRAIN À BÂTIR

"À La Grande Plaine, c'est tout le quartier qui sera construit de façon participative"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai eu une idée : et si mon investissement locatif d'aujourd'hui devenait demain la maison idéale pour mes vieux jours?"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Plus la peine de quitter Clermont pour offrir une grande maison avec jardin à mes enfants."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Ma future maison sera de plain-pied, proche des commodités, et j'ai comme l'impression que mes petits-enfants viendront me voir souvent!"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai très envie d'innover en bâtissant de mes mains, une maison écologique en plein Clermont."



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

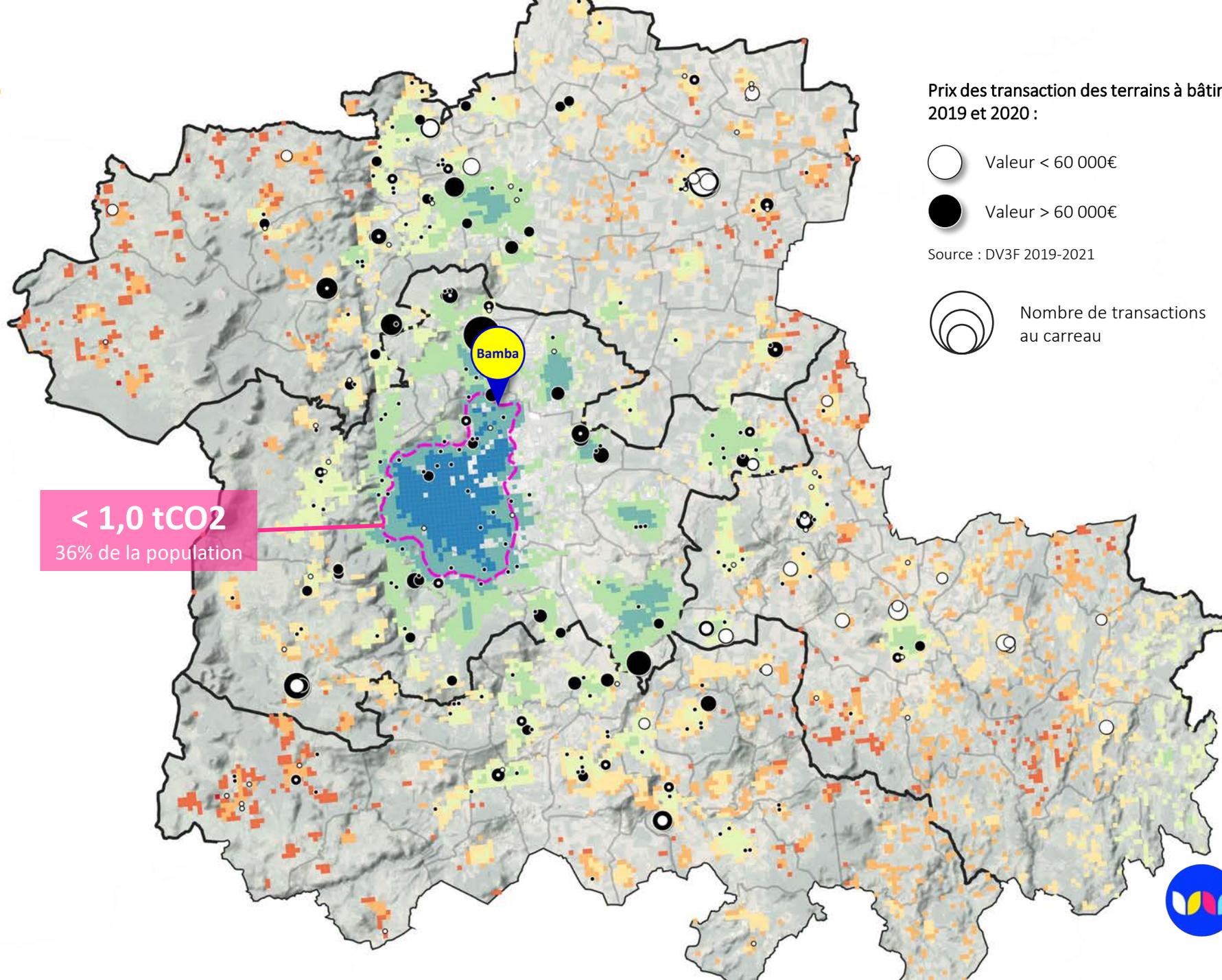
"On a trouvé un bon plan pour se faire bâtir une maison d'archi avec jardin pour le prix d'un appartement avec balcon!"



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

Emissions carbone par actif liées aux trajets domicile travail

Emissions de CO2 des actifs au Carreau de 200x200m

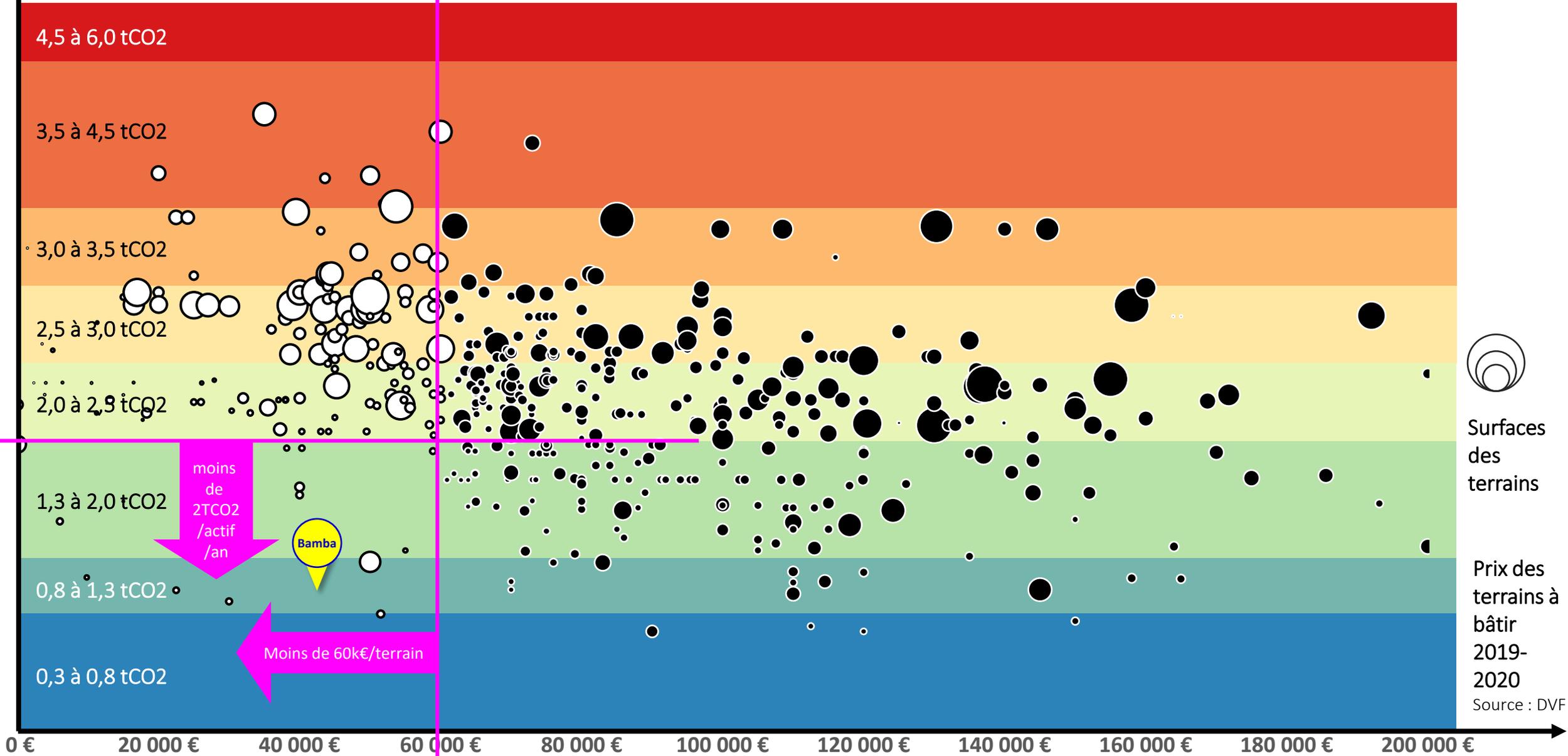


*120g/eqCO2/km en émissions directes



Emissions de CO2 par actif

au Carreau de 200x200m





An aerial photograph of a town, likely in Europe, showing a dense residential area with many houses and buildings. The town is surrounded by green hills and trees, some of which are showing autumn colors. A large blue rectangular box is overlaid in the center of the image, containing the word "Merci" in white text. The background shows a cityscape extending to the horizon under a clear sky.

Merci