Quel modèle économique du BIMBY & BUNTI dans le territoire du SCoT des Vosges Centrales ?

Denis Caraire Paul Lempérière David Miet

2019-12-01

Table des matières

Des projets initiés, coachés et développés dans le cadre d'une opération conduite par la collectivité... mais portés par les habitants eux-mêmes : un nouveau modèle pour financer la densification du bâti, l'intensification des usages et la transformation des pratiques professionnelles pour atteindre à court terme le "zéro artificialisation nette" ? 2

Le modèle économique BIMBY & BUNTI du point de vue de l'habitant : les ménages recourent à la filière courte de production du logement pour compenser la hausse des prix du foncier et de la construction. Ils n'ont cependant p as d'intérêt direct à faire bâtir en densification ou dans l'ancien. 7

L'effort consenti par les français pour se loger a augmenté d'environ 50% en province depuis le début des années 2000. 7

Le coût du foncier à bâtir est plus élevé en densification, et cette tendance va se renforcer dans la perspective d'une mise en œuvre du "Zéro Artificialisation Nette." 9

A surfaces égales, la densification et la rénovation du bâti ancien entraînent des surcoûts techniques. 10

L'autopromotion, qui est une forme de "filière courte" de production de l'habitat, est le facteur premier de la réduction des coûts de sortie des logements pour l'habitant. 11

Peut-on faire basculer la filière courte en autopromotion de l'extension urbaine vers la densification des espaces bâtis ? 11

Le modèle économique du BIMBY & BUNTI du point de vue de la collectivité : déclencher et faire aboutir des projets pour dynamiser l'économie locale, mieux rentabiliser les infrastructures existantes et amorcer un large réinvestissement du cœur des bourgs et des villes moyennes. 13

Des projets initiés, coachés et développés dans le cadre d'une opération conduite par la collectivité... mais portés par les habitants eux-mêmes : un nouveau modèle pour financer la densification du bâti, l'intensification des usages et la transformation des pratiques professionnelles pour atteindre à court terme le "zéro artificialisation nette" ?

ZAN pour Zéro Artificialisation Nette ! Ce terme apparaît pour la première fois dans le Plan biodiversité 2018. France Stratégie le reprend dans un rapport en juillet 2019[1] en le présentant comme un objectif dont l'échéance n'est pas arrêtée mais dont le sens est clair : entre 2006 et 2016, ce sont 20 000 hectares, hors infrastructures de transport, qui sont passés chaque année de l'état d'espace naturel ou agricole à l'état de terrain aménagé. Et l'habitat compte pour plus de la moitié de ces surfaces artificialisées.

Le SRADDET de la Région Grand Est, approuvé en janvier 2020, fixe quant à lui un objectif de réduction de la consommation foncière de 50% à l'horizon 2030 et de 75% à l'horizon 2050. La priorité est désormais donnée au renouvellement urbain et à la réduction

[1] Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?

de la vacance du parc.

En 2019, le SCoT de Vosges Centrales a revu à la hausse ses objectifs en matière de renouvellement et de densification :

- Répondre à 80% des besoins de production de nouveaux logements dans les enveloppes urbaines (962 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2014 sur le territoire du SCoT, pour moitié pour de l'habitat[2]),
- Dont 30% par la reconquête de logements vacants (le nombre de logements vacants a progressé de 25% entre 2011 et 2016).

Cet objectif ambitieux n'a toutefois rien d'acquis dans un territoire où l'étalement urbain et l'abandon du bâti existant demeurent ancrés dans les habitudes.

Pour faire tenir ce consensus politique jusqu'au bout du processus de révision du SCoT, dans ce vaste territoire de 154 communes à dominante rurale, les élus ont décidé de s'attaquer frontalement à la question en cherchant à obtenir rapidement des résultats tangibles et concrets, quitte à expérimenter.

Au printemps 2017, le SCoT des Vosges Centrales s'associe avec vv.codes[3] pour lancer une expérimentation BIMBY[4], dont le principe consiste à mobiliser les ressources foncières disponibles au cœur des bourgs, notamment dans les jardins des propriétaires de maisons. Si la valeur d'un terrain à bâtir peut constituer un levier important pour aider un propriétaire à prendre la décision de céder une partie de sa propriété pour accueillir un nouveau voisin, la démonstration n'a pas encore été faite qu'un tel principe peut fonctionner dans un marché immobilier aussi détendu que celui des Vosges.

Fin 2019, les équipes de Villes Vivantes et du SCoT découvrent, après 27 mois et sur la base de 160 porteurs de projets accompagnés :

1. Que la faible valeur des terrains à bâtir n'est pas un obstacle au principe actif du BIMBY : c'est le besoin et la volonté d'adaptation de l'habitat aux besoins des ménages qui est la première condition de déclenchement des projets ;
2. Que les méthodes initialement développées pour bâtir une offre neuve sans étalement urbain fonctionnent également pour rénover et restructurer le parc bâti ancien.

C'est dans les Vosges Centrales que le BUNTI (*Beautifully Upgraded Nests Tailored with architectural Intelligence*)[5], petit cousin du BIMBY (*Beauty In My Back Yard*), devait naître !

Et c'est ainsi que le SCoT des Vosges Centrales et Villes Vivantes décident, en janvier 2020, de lancer une seconde étape de l'opération, désormais dénommée "BIMBY & BUNTI".

BIMBY & BUNTI sont 2 projets de recherche & développement *open source* (mobilisables par l'ensemble des acteurs publics et privés de l'aménagement du territoire) visant à produire, en réinvestissant le bâti existant (BUNTI) ou en densifiant les parcelles déjà bâties et bien situées (BIMBY), une offre de logements :

- *Abordable*, accessible au plus grand nombre ;

[2] Projet de SCoT des Vosges Centrales arrêté, 2ème révision, RP3 Bilan de la consommation foncière, pp. 11-12.
[3] Département R&D de Villes Vivantes : www.vivantes.fr
[4] https://www.bimbyopensource.org/
[5] https://www.buntiopensource.org/

- *Sur mesure*, désirable, adaptée aux aspirations et aux modes de vie variés des ménages ;
- *Sans étalement urbain*, au sein des "enveloppes urbaines".

L'originalité des concepts BIMBY et BUNTI réside dans le fait de faire porter cette production par les particuliers dont les micro- projets sont rendus possibles, accompagnés, coachés et orchestrés par la collectivité publique dans une approche "gagnant – gagnant" :

- *les particuliers* bénéficient de compétences techniques pointues et d'un coaching personnalisé pour réaliser des projets au sein des villes et villages,
- ce qui permet à *la puissance publique* d'activer un développement en intensification plus économe en ressources.

Depuis l'été 2016 Villes Vivantes, teste, avec des collectivités pionnières, le service BIMBY via des *installations pilotes* "in vivo" développées "grandeur nature". Ces expérimentations sont aujourd'hui financées entièrement par les collectivités et leurs partenaires[6] qui créent, avec Villes Vivantes comme opérateur expérimental, un service dédié "gratuit" pour les habitants souhaitant porter des projets sur leur propriété, en partageant une parcelle déjà bâtie (idée originelle du BIMBY) ou en restructurant un bâtiment existant (émergence du BUNTI).

L'opération lancée par Villes Vivantes et le SCoT des Vosges Centrales en septembre 2017 est la 3e *installation pilote BIMBY* mise en place en France, suivant celles de la ville de Périgueux (juillet 2016) et de la Communauté Urbaine du Creusot-Montceau (janvier 2017), toujours actives en 2020.

L'opération des Vosges Centrales est le premier prototype mis en place à une échelle aussi vaste (154 communes, 136 000 habitants) dans lequel la production neuve est attendue essentiellement dans les pôles, dans des quantités très mesurées, et où c'est surtout le réinvestissement du bâti ancien – et notamment le bâti vacant – qui est la clé d'un usage optimum des espaces, des équipements et des infrastructures du territoire.

Les résultats observés lors des 27 premiers mois (oct. 2017 à déc. 2019) de l'expérimentation sont encore à l'état préliminaire. Ils nécessitent une consolidation qui viendra avec l'aboutissement des projets en cours de développement. Au 1er janvier 2020, les premiers résultats sont encourageants, avec :

- 365 projets conçus, 160 projets accompagnés (pour 262 logements) pour 80 logements aboutis[7] ;
- 55% des projets aboutis dans l'ancien (BUNTI) et 45% en neuf (BIMBY), essentiellement dans les pôles du SCoT ;
- 45% de l'offre créée en locatif et 55% en propriétaire occupant ;

[6] Notamment l'Europe, l'État, les régions, les départements, l'ADEME.

[7] 365* projets conçus (modélisation architecturale et d'exploration de scénarios patrimoniaux répondant aux besoins et aspirations qualitatives des porteurs de projet ; soutien des habitants au déclenchement de leurs projets (alignement de l'ensemble des acteurs partie-prenantes du projet : famille, financeurs, maîtres d'œuvre, …). Cela représente 411 habitants rencontrés dont 240 au cours de la session d'impulsion de septembre 2017 pour un équivalent de 342 parcelles de particuliers étudiées.
* 165 projets accompagnés (approfondissement des options architecturales, patrimoniales et familiales ; définition d'un plan d'action par étapes et options, et accompagnement des habitants dans la réalisation des différentes étapes du projet). * 80 logements aboutis (projets dont l'autorisation d'urbanisme a été agréée : déclaration préalable de division ou de travaux, permis d'aménager, certificat d'urbanisme, permis de construire validés ; travaux démarrés hors autorisation d'urbanisme ; mise en vente de biens dans une nouvelle configuration créant un ou plusieurs nouveau logements).

- Une durée d'accompagnement sensiblement plus longue que dans les autres territoires opérés par Villes Vivantes, s'expliquant par un marché immobilier local très détendu, d'une part, et par cette forte proportion de projets développés dans le bâti ancien d'autre part ;
- Un coût d'accompagnement global de 5 220€ par logement BIMBY ou BUNTI abouti, supporté à 85% par la collectivité (4 400€) et à 15% pour vv.codes dans le cadre de son programme de recherche ;
- Un investissement privé moyen consenti par les porteurs de projet de l'ordre de 80 000€ par projet, soit un volume global de l'ordre de 6M€ de travaux générés.

L'un des objectifs de la nouvelle étape de l'expérimentation lancée en janvier 2020 est d'arriver à un coût supporté par la collectivité de l'ordre de 4 000€ par logement BUNTI ou BIMBY produit.

La question de savoir si c'est à la collectivité et ses partenaires de financer un service "public" de type BIMBY et BUNTI peut légitimement se poser dans une configuration où, à l'instar des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les politiques publiques portées par les collectivités (ici le SCoT et ses partenaires) à travers l'opération BIMBY & BUNTI, s'appuient sur la réalisation de projets "privés".

Plus largement, la question du financement de la résorption de la vacance, du réinvestissement des bourgs et cœurs de ville, et d'un aménagement à Zéro Artificialisation Nette du territoire se pose à 3 niveaux :

1. *Quels sont les surcoûts réels et quelle est l'efficacité intrinsèque du modèle économique des actions et mesures envisagées : combien coûte le fait de produire effectivement un logement neuf au sein de l'enveloppe urbaine (VS en extension urbaine) ? Combien coûte le fait de réinvestir un bâtiment ancien, voire vacant (VS de le construire en neuf) ? Quel est le coût du BIMBY et du BUNTI lorsqu'on les compare à d'autres options comme celle de la "renaturation" des espaces artificialisés, comme le préconisent les auteurs du rapport ZAN établi par France Stratégie ?*
2. *Qui peut et doit financer ces mesures et ces actions, avec quels effets de levier, quels modèles économiques et quels retours sur investissement en fonction des buts visés par chaque acteur ?*
3. *Qui peut et doit contribuer au financement de la transition du modèle actuel de développement vers le modèle souhaité, c'est-à-dire le travail de recherche & développement de type "développement expérimental" qu'il est nécessaire d'engager pour passer des observations à l'action et à son évaluation ?*

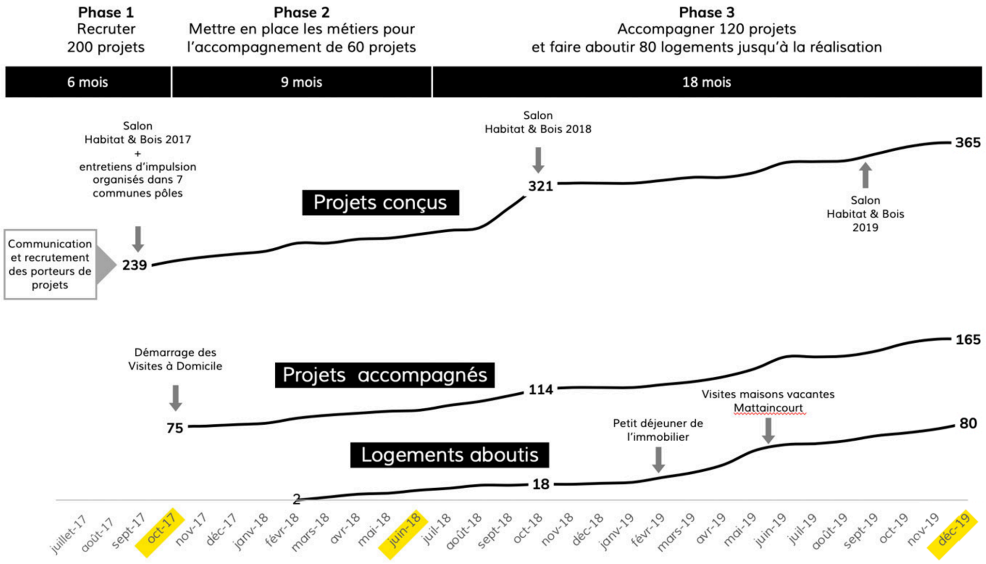


Figure 1: Courbes de progression des projets conçus, accompagnés et aboutis au cours de l'opération BIMBY BUNTI du SCoT des Vosges Centrales

Le modèle économique BIMBY & BUNTI du point de vue de l'habitant : les ménages recourent à la filière courte de production du logement pour compenser la hausse des prix du foncier et de la construction. Ils n'ont cependant p as d'intérêt direct à faire bâtir en densification ou dans l'ancien.

L'effort consenti par les français pour se loger a augmenté d'environ 50% en province depuis le début des années 2000.

Le logement n'a jamais autant pesé dans le budget des ménages, ceci malgré les progrès technique et l'industrialisation de la filière du bâtiment. Se loger est devenu l'un des rares domaines dans lequel le pouvoir d'achat des français a fortement baissé, sans compter les coûts induits dus à l'augmentation des déplacements quotidiens. La Province et les territoires ruraux, bien que moins impactés que Paris ou l'Ile-de-France, n'échappent pas à ce phénomène.

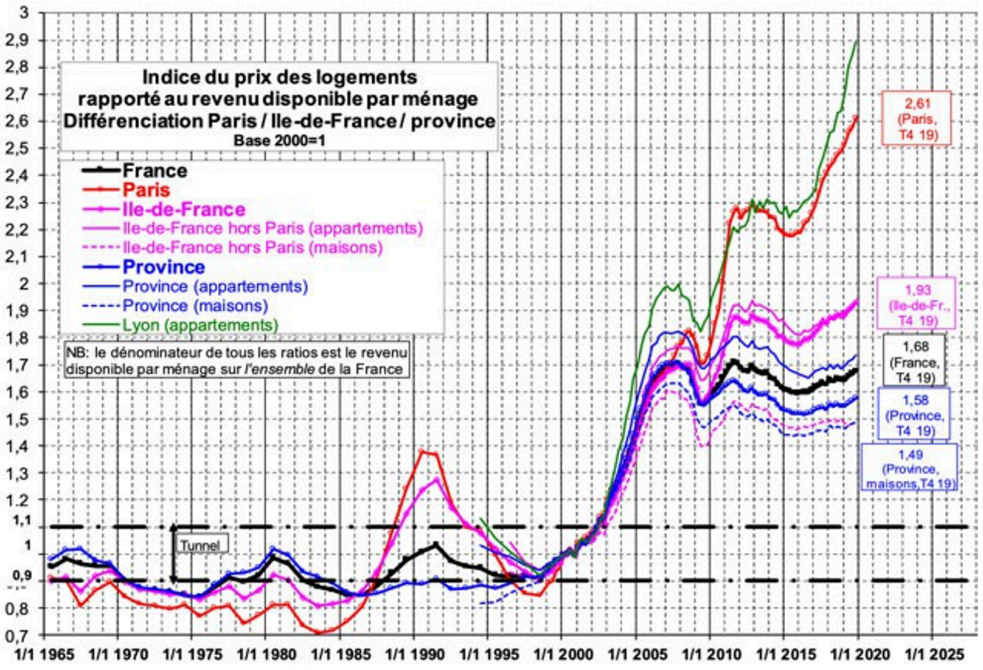


Figure 2: Indice du prix des logements rapporté au revenu par ménage. Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE.

Dans le département des Vosges, si les prix de l'immobilier ont baissé de 10% ces 10 dernières années, suivant la crise de 2008, qui a également entraîne une baisse des revenus, ils ont tout de même augmenté de 64% depuis le début des années 2000.

Pour l'habitant, les marges de manœuvre financières sont de plus en plus resserrées et, au-delà du traditionnel secteur du logement social français, c'est plus globalement la question du "logement abordable" qui se pose pour une très large part de la population et ceci dans l'ensemble des territoires, qu'ils soient tendus ou détendus, si bien que, comme le résume Jean Charles Castel, « l'objectif principal des politiques du logement devrait être d'atteindre des prix de sortie qui soient compatibles avec la solvabilité de la demande locale. »[8]

[8] Jean-Charles Castel, *La densité ne se décrète pas*, Études Foncières, Sept-Oct 2012.

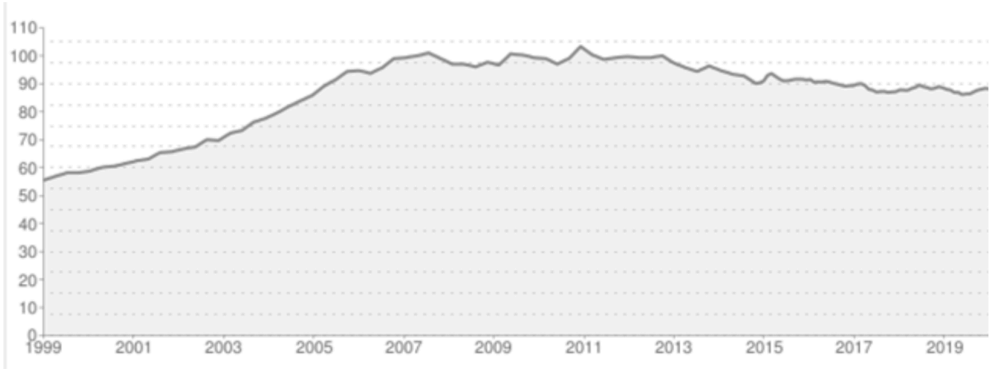


Figure 3: Évolution du prix de l'immobilier dans les Vosges. Source : données MeilleursAgents

Le coût du foncier à bâtir est plus élevé en densification, et cette tendance va se renforcer dans la perspective d'une mise en œuvre du "Zéro Artificialisation Nette."

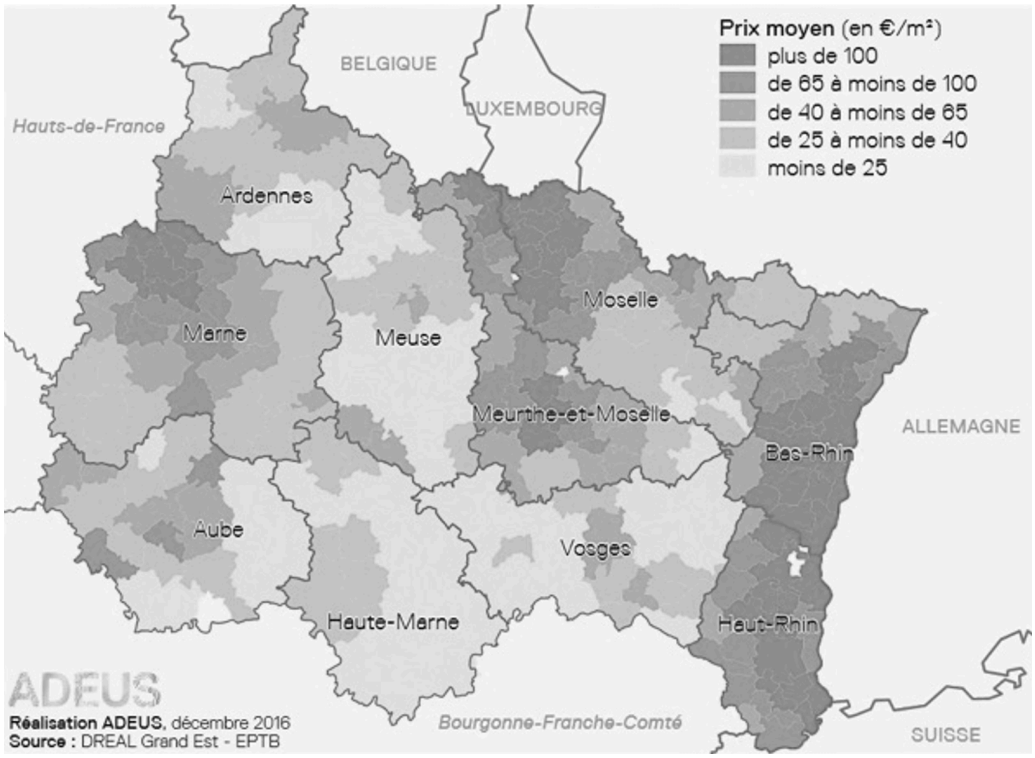


Figure 4: Prix moyen des terrains à bâtir dans le Grand Est entre 2013-1015 (DREAL Grand Est, EPTB, ADEUS)

Les Vosges Centrales constituent le secteur du département des Vosges dans lequel le prix des terrains à bâtir est le plus élevé. Mais les Vosges sont aussi, dans la région Grand Est, l'un des départements dans lesquels la surface des terrains vendus est la plus grande.

Les perspectives de réduction forte de l'étalement urbain devraient :

1. diminuer la surface des terrains, notamment si ceux-ci sont produits par division de parcelles déjà bâties, mais également
2. maintenir la tendance des prix des terrains à la hausse par effet de rareté, surtout dans les secteurs bien situés, équipés et desservis, y compris dans les territoires à dominante rurale.

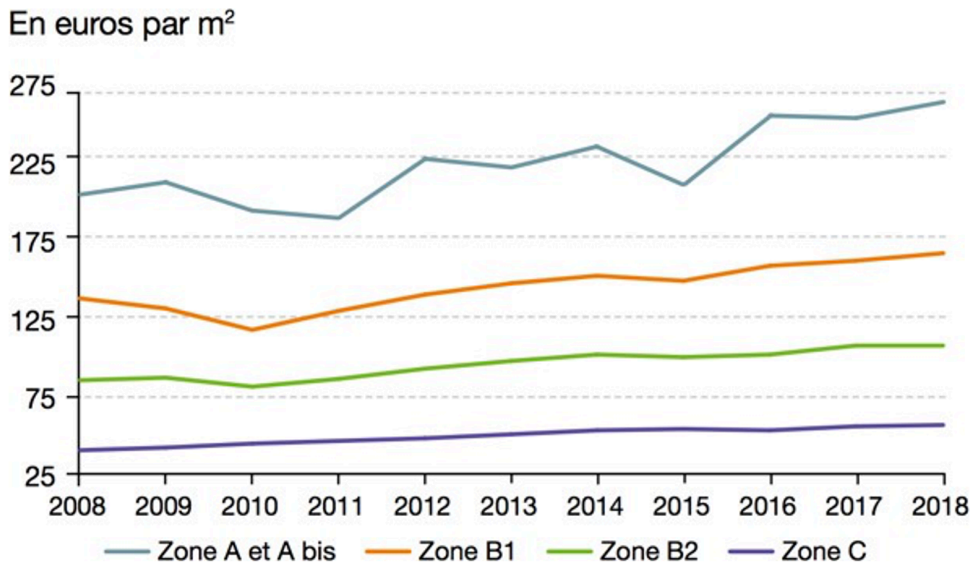


Figure 5: Evolution des prix moyens au m2 des terrains achetés en France entre 2008 et 2018 en France en fonction du zonage A, B1/B2 et C (EPTB 2018)

A surfaces égales, la densification et la rénovation du bâti ancien entraînent des surcoûts techniques.

La pratique montre que rénover peut coûter plus cher que de bâtir neuf, notamment lorsque le patrimoine bâti est ancien et de qualité (BUNTI). De même, construire sur des parcelles issues de divisions parcellaires en cœur de ville ou en cœur de bourg (BIMBY) présente des contraintes techniques supplémentaires (difficultés d'accès, mitoyennetés aux bâtis voisins complexifiant les chantiers et nécessitant une main d'œuvre qualifiée…) qui peuvent engendrer une hausse des coûts de travaux pour l'habitant ainsi que la mobilisation d'un savoir-faire plus pointu.

L'autopromotion, qui est une forme de "filière courte" de production de l'habitat, est le facteur premier de la réduction des coûts de sortie des logements pour l'habitant.

Les 2 procédés BIMBY (construire une seconde maison sur une parcelle déjà bâtie) et BUNTI (reconfigurer un local existant) sont compatibles avec l'"autopromotion" : l'habitant est le maître d'ouvrage de l'opération. Faire bâtir ou rénover pour soi-même, plutôt que d'acheter un logement clé en main produit par un promoteur, est ce qui permet de réduire drastiquement le coût final du logement.

Le coût au m2 d'un logement en accession sociale se situe autour de 1 800€-1 900€ en PSLA (prêt social location accession), sans compter le coût du terrain à bâtir. Dans un modèle d'auto-promotion, ce coût peut descendre à 1 200€/m2 toujours hors foncier, et même à 1 000€/m2 si l'habitant a recours à l'auto-maîtrise d'œuvre (ce qui est le cas pour 21% des maisons construites en France[9], et dans une proportion sans doute plus importante sur le secteur des Vosges Centrales).

Si elle demeure minoritaire, l'auto- construction, partielle ou totale (l'habitant réalise lui-même une partie des travaux) fait également partie des options, dans un contexte où certains ménages disposent de plus de temps que de ressources financières.

Tableau 3 : prix moyen (en euros/m² de surface de plancher et en euros) et surface moyenne (surface de plancher en m²) des maisons en 2018, selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2018 (en %)	Prix en euros par m² de surface de plancher				Surface de plancher moyenne des maisons (en m²)	Coût moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains (en m²)
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile			
Degré de finition								
Totalement terminé	36	1 526	1 228	1 460	1 741	124	189 500	1 108
Prêt à décorer	57	1 401	1 198	1 359	1 555	118	164 900	971
Clos et couvert	7	1 258	1 044	1 259	1 483	116	146 100	1 026
Chauffage								
Gaz	11	1 438	1 224	1 389	1 600	121	173 300	681
Électricité seule	23	1 413	1 176	1 346	1 569	115	162 600	951
Électricité et bois d'appoint	4	1 445	1 176	1 378	1 667	125	180 600	1 305
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	34	1 472	1 228	1 422	1 653	124	182 800	1 159
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	14	1 430	1 199	1 379	1 604	121	172 800	1 037
Autres modes de chauffage	13	1 389	1 136	1 342	1 590	114	158 600	986
Maître d'œuvre								
Architecte	4	1 794	1 421	1 718	2 091	147	264 100	1 281
Constructeur de maisons individuelles	63	1 445	1 229	1 389	1 589	114	164 300	894
Entrepreneur ou artisan	9	1 471	1 208	1 412	1 667	124	182 100	1 093
Particulier lui-même	21	1 310	1 008	1 268	1 552	130	170 500	1 315
Autre cas	3	1 536	1 264	1 466	1 724	125	192 500	1 094
France entière	100	1 438	1 197	1 382	1 615	120	172 500	1 024

Champ : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
***Source :** SDES, EPTB 2018*

Peut-on faire basculer la filière courte en autopromotion de l'extension urbaine vers la densification des espaces bâtis ?

Rénover ou construire en densification présente des surcoûts réels, connus des acteurs professionnels, des habitants et des collectivités, à la fois au niveau du prix du foncier et des coûts de travaux, dans un contexte où les ménages vivant en province consentent à

[9] SOeS, EPTB 2018.

un effort financier pour se loger qui a augmenté de 50% par rapport au début des années 2000 et où les crises successives de 2008 (crise financière) et de 2020 (covid19) laissent présager des périodes difficiles.

Le principal facteur de réduction des coûts pour un ménage est donc de contribuer lui-même à la réalisation de son logement, en commençant par en être le maître d'ouvrage. Pour un logement de 100 m2 habitables, recourir à ces leviers peut permettre une économie de 50 000 à 80 000€. Sans celle-ci, une très large part des ménages ne disposerait tout simplement pas des moyens financiers pour se loger.

Les économies de coûts de déplacement réalisables grâce à une meilleure localisation (habiter en cœur de ville, dans un pôle du SCoT), n'entrent en ligne de compte qu'à partir du moment où l'habitant peut comparer deux offres en filière courte. Or :

- L'offre de terrains à bâtir en cœur de ville ou en cœur de bourg est rare, comparée à l'offre en étalement, elle est aussi plus chère.
- La complexité et les coûts supérieurs des projets de rénovation dans l'ancien constituent une vraie barrière à l'entrée pour les particuliers.

La première hypothèse de l'expérimentation BIMBY & BUNTI du SCoT des Vosges Centrales est la suivante : le déploiement d'une ingénierie technique avancée (accompagnement multi- facettes pour inverser les tendances, explorer les potentialités du renouvellement urbain et faire mûrir les projets que le marché ne produit pas naturellement) peut faire basculer le choix des habitants vers le choix de l'autopromotion en densification et en réinvestissement du parc bâti existant, sans recourir nécessairement à un système de subvention.

La seconde hypothèse, c'est qu'être le maître d'ouvrage de son propre logement, en faisant bâtir ou rénover un bâtiment existant, pourrait aussi être le plus court chemin pour adapter son logement à ses besoins spécifiques, notamment les besoins d'adaptation liés à l'âge, qui sont différents d'un ménage à l'autre, comme l'indiquent les premières séries de projets accompagnés par Villes Vivantes sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales.

Le modèle économique du BIMBY & BUNTI du point de vue de la collectivité : déclencher et faire aboutir des projets pour dynamiser l'économie locale, mieux rentabiliser les infrastructures existantes et amorcer un large réinvestissement du cœur des bourgs et des villes moyennes.

Les premières données dont nous disposons sur les 80 projets aboutis lors des 27 premiers mois de l'opération BIMBY & BUNTI du SCoT des Vosges Centrales montrent des projections d'investissements privés à des niveaux variés :

- Entre 120 000€ et 300 000€ pour les constructions de maisons neuves ;
- Entre 40 000€ et 150 000€ pour les travaux de rénovation lourde ;
- Entre 5 000€ et 40 000€ pour les travaux d'extension et d'amélioration de logements existants.

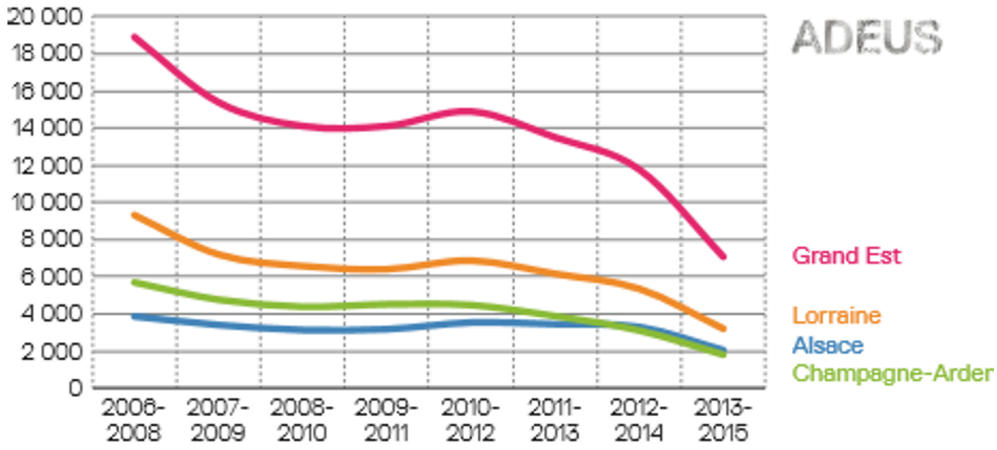
Soit, pour 4 400€ investi par la puissance publique, un investissement privé moyen de 40 000€ pour les projets BUNTI et de 120 000€ pour les projets BIMBY, soit un effet de levier moyen de 15€ investis par les ménages pour 1€ investi par la collectivité publique[10].

[10]10 On peut prendre, comme point de référence, le Programme d'Intérêt Général mis en place par la Communauté d'Agglomération d'Épinal sur la période de 2015 à 2020, qui présente un effet de levier de 1,1€ privé

Au total sur les 27 premiers mois de l'opération BIMBY du SCoT des Vosges Centrales, les 80 projets aboutis représentent :

- Un montant de 6 millions d'euros invertis par les ménages particuliers pour rénover et construire sans étalement urbain ;
- Un total de 94 professionnels locaux impliqués dans la réalisation des projets BIMBY et BUNTI (9 architectes, 9 constructeurs de maisons individuelles, 35 artisans, maîtres d'œuvre et entreprises générales, 11 géomètres, 23 notaires et 7 agents immobiliers).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS FONCIÈRES DANS LE GRAND EST



Source : DREAL Grand Est - EPTB

Dans un contexte où l'activité du secteur du BTP a fortement ralenti suite à la crise de 2008 dans la région Grand Est et dans le département des Vosges en particulier, et où l'après crise du Coronavirus laisse présager des difficultés économiques au moins aussi impactantes sur le tissu économique local, cet effet de levier de l'action publique sur l'activité locale n'est pas anodin. Les projets BIMBY et BUNTI sont en effet des projets de petite taille qui font travailler essentiellement des entreprises locales, dont les opérations se déroulent dans un périmètre restreint.

Une contribution et/ou une association plus formelle des acteurs locaux de l'immobiliers et de la construction, ou de leurs fédérations, est également une piste à explorer en 2020 dans un contexte où la relance de l'économie locale sera une question clé pour l'avenir du territoire des Vosges Centrales.