

Une 2ème maison au fond du jardin



Pour accroître l'offre de logements, des urbanistes suggèrent de favoriser la construction de maisons supplémentaires sur les parcelles des lotissements.

Grands enfants et vieux parents à portée de voix ?

En France, le manque de logements reste criant face à une démographie soutenue. Mais pour se loger, les Français préfèrent définitivement une maison avec jardin, à des immeubles -et en particulier aux constructions hautes. Ils craignent de voir leurs villes se densifier et le retour des immeubles comme dans les années 70. Ce mode d'habitat privilégié, individuel, hyper consommateur de foncier, complique l'équation pour les pouvoirs publics.

A moins que... Les urbanistes n'aient trouvé la solution avec le BIMBY " Build in My Back Yard ". Ce mode de développement urbain préconisé depuis plusieurs années, consiste à autoriser la construction de maisons supplémentaires sur des parcelles de lotissements déjà construites, des "dents creuses". "Le BIMBY est une des solutions pour densifier sans transformer nos centres villes en "forêts de building", car l'un des enjeux de la densification est bien de maintenir le style architectural existant", décrit Grégory Kalfèche, professeur de droit public et spécialiste de l'urbanisme.

Une démarche participative

Il mène une étude sur le sujet depuis plus d'un an au sein de l'Institut d'études avancé de Toulouse (IAST), laboratoire d'excellence de l'Université Toulouse Capitole, en lien avec trois collègues, Frédéric Cherbonnier, Jean-Gabriel Sorbara et Simone Sepe. Mais il précise, " le BIMBY efficace doit se faire dans une démarche participative".

Ceci consiste pour les élus à aller voir les habitants d'un lotissement pour savoir s'ils seraient intéressés à construire sur leur terrain. Le but n'étant pas de diviser des parcelles pour renchérir les prix du foncier, mais de répondre aux besoins de densification à différents moments de la vie des familles : arrivée d'un enfant, hébergement d'un senior...etc

Pour ces chercheurs toulousains, si le BIMBY offre un champ de densification énorme, c'est notamment parce qu'il permet de travailler sur les quartiers pavillonnaires ou les banlieues.

Construire là où sont les besoins

Dans leur étude portée par l'Institut Maurice Hauriou et l'IAST, et réalisée avec le Ministère du Logement, les chercheurs s'attachent en particulier à analyser les effets des plans locaux d'urbanisme (PLU) actuellement appliqués en Haute-Garonne sur les constructions de logements.

" L'idée est de vérifier que les règles en vigueur favorisent, comme elles sont censées le faire, la construction dans les lieux où les besoins sont les plus importants", observe Grégory Kalflèche.

Les chercheurs comparent les Plans Locaux d'Urbanisme avec les bases de données existantes (Ministère du logement, notaires, réseaux immobiliers... etc) qui recensent les ventes et constructions effectives. A ce jour, la moitié environ des PLU du département a été analysée et un bilan d'étape est attendu d'ici fin 2015. Le développement des plans locaux d'urbanisme intercommunaux prévu par la loi pour début 2015 aura d'ici là été initié. Une réforme qui enrichira la recherche.

"Au final, nos résultats fourniront un outil pour mesurer sur le long terme à quel point les politiques publiques cumulées sur le logement, fonctionnent... ou pas ", indique Grégory Kalflèche.



Grégory Kalflèche

Professeur de droit public à l'Université Toulouse Capitole, il dirige l'école doctorale des sciences juridiques et politiques ainsi que le groupe de recherche "**Droit patrimonial public**" au sein de l'**Institut Maurice Hauriou**. Ce spécialiste des questions d'urbanisme a publié un **Manuel du droit de l'urbanisme** (coll. Themis, PUF, 2012). Il est par ailleurs l'auteur d'une thèse sur "L'évolution du droit des marchés publics et la notion de commandes publiques."



Pour aller plus loin

Le BIMBY est un mode de développement urbain alternatif soutenu par des territoires, villes, communautés confrontés à de forts besoins en logements en France.

Un site de référence

Une vidéo très pédagogique