

**LES MATINALES**  
de l'Agence d'Urbanisme




**Grandir sans grossir**  
Un territoire qui ne s'étend pas est-il voué à perdre des habitants ?

aurm  
agence d'urbanisme de  
la région mulhousienne

28 mars 2019

Grandir, se développer, reste le dessein commun de la plupart des territoires. Une ville ou un village qui gagne des habitants, qui construit à foison donne le signe positif d'un territoire attractif où il fait bon vivre ou s'installer. Mais **le modèle de développement urbain a engagé un tournant depuis les années 2000, avec la nécessité de réduire autant que possible la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

*Construire et s'étendre sont-ils gages de croissance de la population et des emplois ? Un territoire qui n'aurait plus la liberté ou la faculté d'ouvrir des zones d'extension à l'urbanisation est-il voué à perdre des habitants, comme le pensent nombre d'élus ?*

*Pour continuer à se développer en préservant les espaces agricoles et naturels, quelles solutions sont à mieux exploiter ? Quelles solutions innovantes explorer ?*

## Quand abondance rime avec vacance et non croissance ...

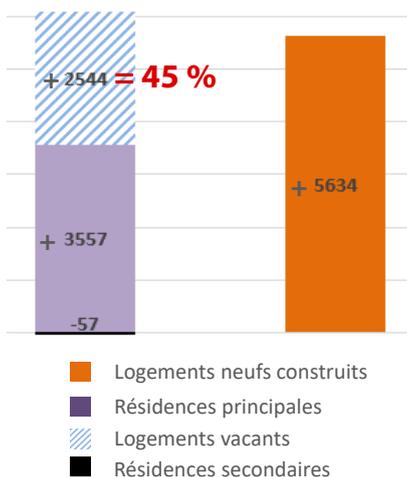
En mettant en parallèle l'évolution de la population avec les surfaces consommées pour la construction de logements (dans le tissu existant comme en frange), on se rend compte que **les situations sont très contrastées. Le fait de construire et/ou de s'étendre beaucoup n'est pas gage de croissance démographique.**

Des communes de m2A ont vu un déclin de leur population malgré un foncier important mobilisé pour des logements. D'autres, à l'inverse, ont connu une belle croissance démographique avec peu de foncier mobilisé. Une des raisons est le phénomène de vacance, plus ou moins important, que génère la construction neuve en situation de marché immobilier peu tendu (logement neuf préféré à l'ancien ou production neuve sans mesure avec un réel besoin).

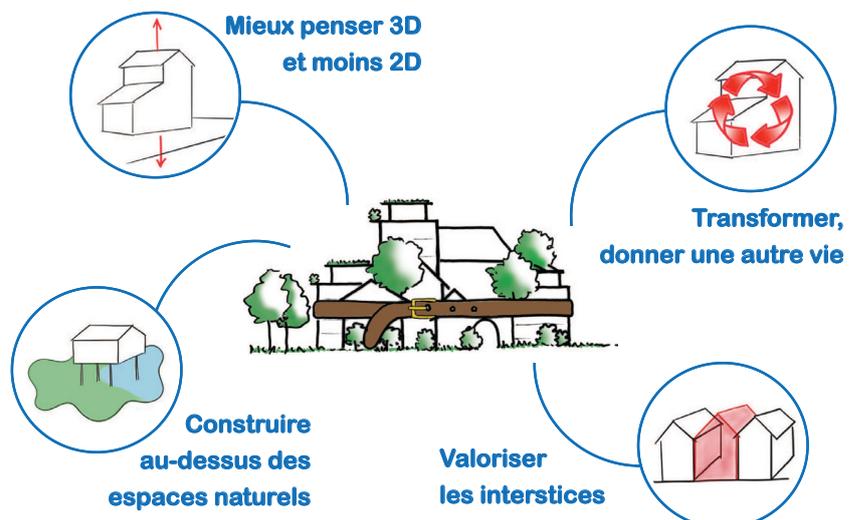
Fort de ce constat, s'il est possible de gagner autant d'habitants en consommant moins d'espaces, ou si l'attractivité résidentielle n'est pas au rendez-vous, ne vaut-il pas mieux **changer de paradigme et économiser du foncier** ? Nos voisins allemands et suisses ont déjà engagé le virage vers ce chemin durable et viable à prendre.

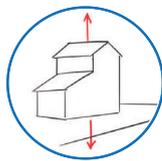


Évolution du parc de logements  
sur la Région Mulhousienne (2007-2012)



## Les solutions pour se développer autrement, sans s'étendre





### Superposer les usages

Construire plus haut  
mais plus vert et  
mieux intégré

Habiter les toits



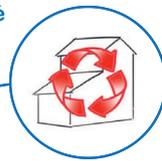
### Au-dessus de l'eau

Au-dessus de  
la terre

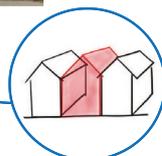


### Bâti vacant ou désaffecté

Édifices culturels  
Espaces dédiés  
à la circulation



**Bimby\***  
(construire dans  
sa cour/son jardin)

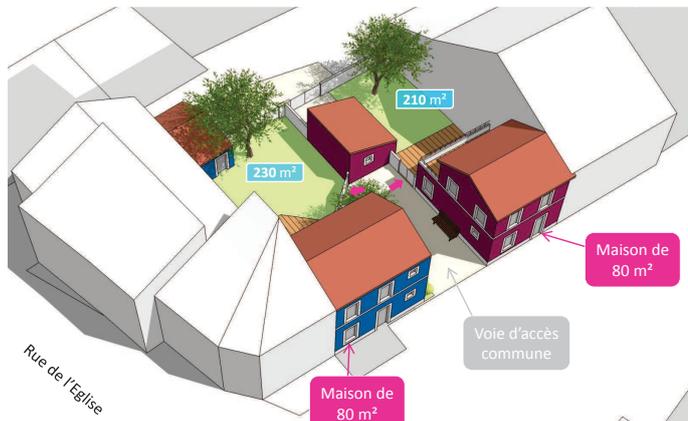


## Bimby\*, la filière courte du renouvellement urbain : une démarche sur mesure pour le SCoT des Vosges Centrales

La start-up "Villes Vivantes" s'est créée en 2013 pour mettre en oeuvre le Bimby\*. Ce concept consiste à **valoriser les interstices et le foncier en dormance** au sein des espaces urbains et villageois. Le SCoT des Vosges Centrales s'est lancé dans l'aventure en 2017, avec un **accompagnement sur mesure par Villes Vivantes** pour cibler la valorisation du bâti vacant. Le principe consiste en la désignation d'un ambassadeur en commune (élu le plus souvent) qui est formé par Villes Vivantes pour être relais de la démarche. **Une réunion publique d'information** est organisée. **Chaque propriétaire intéressé est ensuite reçu en entretien privé d'une heure par un architecte**, pour discuter d'un projet individualisé.

**336 projets ont été conçus et 139 projets sont suivis** au final en vue de les faire aboutir. Une commune peut elle aussi proposer à l'étude la valorisation d'un terrain communal pour un projet d'équipement ou d'habitat.

\* Bimby : Build In My Back Yard (construire dans son jardin/sa cour)



Deux maisons en lieu et place d'une ferme vacante, non rénovable

## À méditer ...

« Bimby, c'est un duo un urbaniste-un habitant et l'idée qu'en réfléchissant ensemble ils peuvent faire des projets géniaux » Paul Lempérière, Villes vivantes

Près de **40%**  
des Français  
propriétaires d'une  
maison prêts à  
envisager de céder  
une partie de leur  
terrain

Sondage IFOP/  
Se loger.com  
Mars 2014

«Les enjeux c'est l'étalement urbain et la vacance bien sûr mais c'est aussi la biodiversité et l'énergie »

M. Bégel, maire-adjoint des Forges (88)

«Il faut optimiser ce qui existe déjà. Par exemple, les chambres universitaires non utilisées l'été.»

M. Bourguet, conseiller municipal Mulhouse

## À regarder ...

"Bimby", Villes Vivantes, diaporama présenté lors de la matinale, 28 mars 2019 : <https://www.aurm.org/document/diaporama-de-bimby-villes-vivantes-presente-a-la-matinal-de-mars-2019-grandir-sans-grossir/show>

"Le potentiel de développement au sein des espaces bâtis de votre commune", AURM, juillet 2015

Les "Matinales" de l'Agence d'Urbanisme sont des rendez-vous réguliers avec les élus et acteurs du territoire, pour un débat sur un sujet d'actualité. Pour toute information sur les "Matinales" : programmes, documents, invitations, etc, connectez-vous sur notre site internet : [www.aurm.org](http://www.aurm.org)

Essentiel édité et imprimé par :

**Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**

33 avenue de Colmar. 68200 Mulhouse

Tel : 03 69 77 60 70 - [www.aurm.org](http://www.aurm.org)

Directrice de la publication : Viviane Bégoz

Rédaction : Christelle BARRIER

Édition : avril 2019

Crédit photo/image : AURM sauf mention contraire

Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte