



Exemple de projet de réhabilitation mené sur le territoire.



# LA DENSIFICATION DOUCE AVEC LE PROGRAMME BIMBY-BUNTI

## SCoT des Vosges Centrales



### CONTEXTE

Lors de son approbation en 2008, le SCoT des Vosges Centrales préconisait la réalisation d'un plan climat. Celui-ci a été élaboré dès 2010, en intégrant un fort volet urbanisme. En 2014, une révision du SCoT est lancée. Les constats sont les suivants : la vacance augmente, le rythme de construction est élevé par rapport aux besoins et les bourgs-centres se dévitalisent au profit des campagnes environnantes. Le nouveau SCoT fixe alors des orientations exigeantes : sur les 5 800 nouveaux logements à produire d'ici 2030, 30% des besoins en logement doivent être satisfaits grâce à la remise sur le marché de logements vacants et 80% des nouveaux logements doivent être localisés dans les enveloppes urbaines.

En 2016, le SCoT est lauréat Territoire Engagé pour la Croissante Verte. Ce programme a permis d'engager l'étude pré-opérationnelle BIMBY pour anticiper la mise en oeuvre du nouveau SCoT ambitieux sur la sobriété énergétique et foncière, grâce à une densification douce des enveloppes urbaines et à la reconquête du bâti vacant. En 2017, la première convention avec Villes Vivantes est signée, l'expérimentation du programme est lancée.

### INFOS CLÉS

#### PORTAGE POLITIQUE

- Le fort portage politique explique le succès de l'opération qui n'était pas assuré d'entrée de jeu, sur un aussi grand territoire avec un marché du logement détendu.
- Au début de la démarche, certains élus ruraux étaient loin d'être convaincus par l'intérêt de celle-ci. Pour les mobiliser, un programme d'animations et de sensibilisations mené par Villes Vivantes a été engagé
- Chaque commune a dû élire au sein du conseil municipal un « ambassadeur BIMBYBUNTI ». Plus de 80 conseillers communaux se sont donc impliqués dans l'animation de la démarche, en relayant les informations auprès de leur commune et des habitants.

#### MOYENS HUMAINS

- La directrice du SCoT supervise le projet et rassemble les subventions nécessaires.
- Le suivi du programme est assuré par l'un des chargés de mission du SCoT. La charge de travail représente environ 30% d'un ETP.

#### CHIFFRES CLÉS

- Au bout de 5 ans d'expérimentation, 600 foyers ont été accompagnés.
- On compte aujourd'hui 200 projets aboutis, dont 89 logements auparavant vacants.
- 70% des projets rentrent dans la logique BUNTI, et 30% dans la logique BIMBY.

#### BIMBY ET BUNTI, C'EST QUOI ?

Le programme BIMBY propose un accompagnement des propriétaires de grandes parcelles qui aimeraient vendre une partie de leur terrain pour construire un ou plusieurs logements. Cela peut leur permettre d'améliorer leur logement existant ou de construire le logement neuf adapté à leurs besoins en vendant leur ancienne maison.

Pour BUNTI, l'accompagnement porte sur la restructuration du bâti existant vacant ou occupé, afin de produire des logements de qualité, répondant aux besoins des ménages, sans nécessairement recourir à des aides publiques pour les travaux qui peuvent être financés, par exemple par la revente du foncier non utilisé.

## POINTS FORTS DU PROJET

Concrètement, la démarche repose sur deux piliers. Le premier est **l'animation du dispositif** avec le fort portage politique et le dynamisme du prestataire Villes Vivantes, qui a été présent sur des salons, des stands, et a organisé des temps forts dans les villages. Le second pilier est **l'accompagnement personnalisé des particuliers** par Villes Vivantes, qui met son expertise pluridisciplinaire au service des projets, en contribuant à la définition des besoins, en esquissant les possibilités techniques d'adaptation des logements, en conseillant sur le choix des procédures et en expliquant les démarches aux personnes intéressées.

Initialement centré sur l'axe BIMBY, le projet de la collectivité a évolué afin de prioriser la restructuration du bâti existant à la construction en ouvrant la voie au programme BUNTI. Aujourd'hui, les communes ont identifié certains logements vacants problématiques et bénéficient du soutien de Villes Vivantes, qui engage le dialogue avec les propriétaires récalcitrants. Il s'agit d'une extension du dispositif, soutenue par le recrutement de d'un agent spécialisé dans la vacance au sein de chaque EPCI composant le SCoT.

## INFOS CLÉS

### MONTAGE FINANCIER ET IMPACTS ÉCONOMIQUES

- Les études préalables ont été financées par l'État dans le cadre des subventions TEPCV. Désormais, la Région et le Département subventionnent le programme à hauteur de 44%. Le reste à charge est payé par le SCoT.
- Le SCoT estime qu'en 7 à 9 ans, il aura récupéré son investissement en ingénierie actuel grâce aux économies effectuées (sur les réseaux notamment) et à la fiscalité perçue.
- On peut parler d'un fort effet de levier : pour 1€ investi par la collectivité, le secteur privé investit 14€ en travaux environ, ce qui est profitable au territoire.

### PARTENAIRES

Hormis Villes Vivantes qui joue un rôle central dans la mise en œuvre du programme, différents partenaires ont été mobilisés, parmi lesquels on compte :

- Les élus locaux qui jouent le rôle d'ambassadeurs du programme
- Les communes et les EPCI
- Les professionnels comme le CAUE, les architectes, les agents immobiliers, les notaires.

## GRANDES ÉTAPES DU PROJET

2008 - 2010

2014

2017

2022 À partir de 2023

Intégrations des enjeux d'urbanisme dans les documents cadres

De BIMBY à BUNTI

Perspectives

Approbation du premier SCoT puis élaboration d'un Plan Climat par le Syndicat

Révision du SCoT en intégrant les orientations du Plan Climat

Première convention avec Villes Vivantes

Renouvellement régulier des conventions avec Villes Vivantes

Accentuer le programme BUNTI et accompagner les communes dans la résorption de la vacance

## RETOURS D'EXPÉRIENCE

**Les résultats de ce dispositif ne sont pas immédiats mais sont sans équivoque.**

La collectivité a dû s'armer de patience au début car il faut 3 à 4 ans pour que les projets mûrissent et que la dynamique de revitalisation soit visible concrètement. Les 200 projets aboutis au bout de cinq ans montrent que l'accompagnement fonctionne, sans aide financière aux travaux.

À l'origine, le dispositif rimait avec un **changement complet du modèle d'aménagement du territoire**. Cependant, aujourd'hui, on peut dire qu'il a préparé la collectivité au respect de l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Alors que cet objectif peut sembler difficile à atteindre, le programme BIMBY-BUNTI s'est révélé encourageant et attractif pour les élus et les habitants.

### EN SAVOIR PLUS

- La page de **l'opération BIMBY - BUNTI du SCOT des Vosges Centrales**, sur le site internet Villes Vivantes
- Focus sur la **démarche BUNTI**, sur le site internet Villes Vivantes

Consultez la fiche en ligne pour retrouver les liens cliquables.

Fiche rédigée par :

AUXILIA **tranitions**  
CONSEIL EN TRANSITION

La Région Grand Est et l'État accélèrent la transition énergétique



PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST  
Liberté Égalité Fraternité  
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement