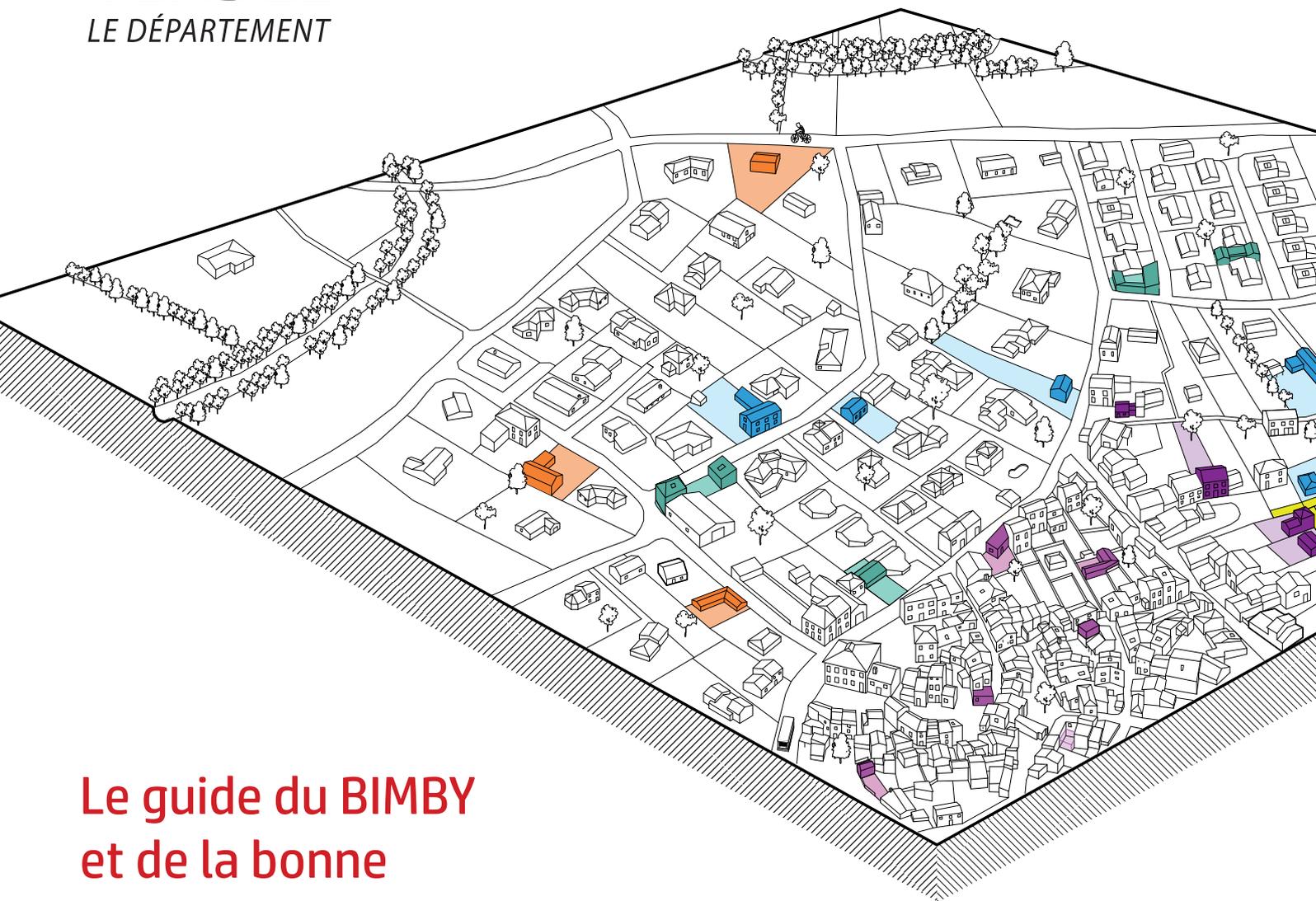




# UNE NOUVELLE MAISON DANS MON JARDIN ?

**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT



**Le guide du BIMBY  
et de la bonne  
division parcellaire  
en Vendée**

Édition 2017



# Edito



Marquée par une forte croissance démographique, la Vendée est un département dynamique.

La surconsommation de terres agricoles est le revers de la médaille. Le rythme d'artificialisation des terres en Vendée étant

trois fois supérieur à la tendance nationale, le plan « Pour un nouvel urbanisme en Vendée », porté par le Conseil départemental, vise à promouvoir l'équilibre entre accès à la propriété, maîtrise du foncier et maintien du cadre de vie.

Ce plan repose sur plusieurs dispositifs : soutien de projets pilotes en matière d'urbanisme et d'architecture, contrats communaux d'urbanisme, réalisations d'éco-quartiers ou expérimentation du

concept BIMBY... (littéralement « Build In My Back Yard, construire dans mon jardin »), qui propose une densification douce et progressive des tissus pavillonnaires, reposant sur la division parcellaire. Les propriétaires de maisons individuelles, qui le souhaitent, peuvent en effet envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour eux-mêmes, pour un proche ou pour un tiers.

De la conception à la réalisation de votre projet, le présent guide, étayé de nombreux témoignages, vous permettra d'appréhender les différentes étapes de cette démarche pionnière dans notre département.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

**Yves AUVINET**

**Président du Conseil départemental  
de la Vendée**



## Promouvoir la construction, par les habitants, de nouvelles maisons dans leurs jardins

Pourquoi les Vendéens recherchent-ils un terrain issu de la division parcellaire ?

5

## Les 10 clés de la réussite d'un projet BIMBY !

Y compris celles auxquelles vous n'auriez pas pensé ...

13

## Qui fait quoi ?

Acteurs et étapes d'un projet

17

## Vendre, construire, diviser, louer ?

Choisir le scénario le plus adapté

25

## Faire construire une maison et embellir mon quartier

Beauty in my back yard

37

## Certains l'ont fait, pourquoi pas moi ?

Les Vendéens témoignent !

43



# La construction, par les habitants, de nouvelles maisons dans leurs jardins

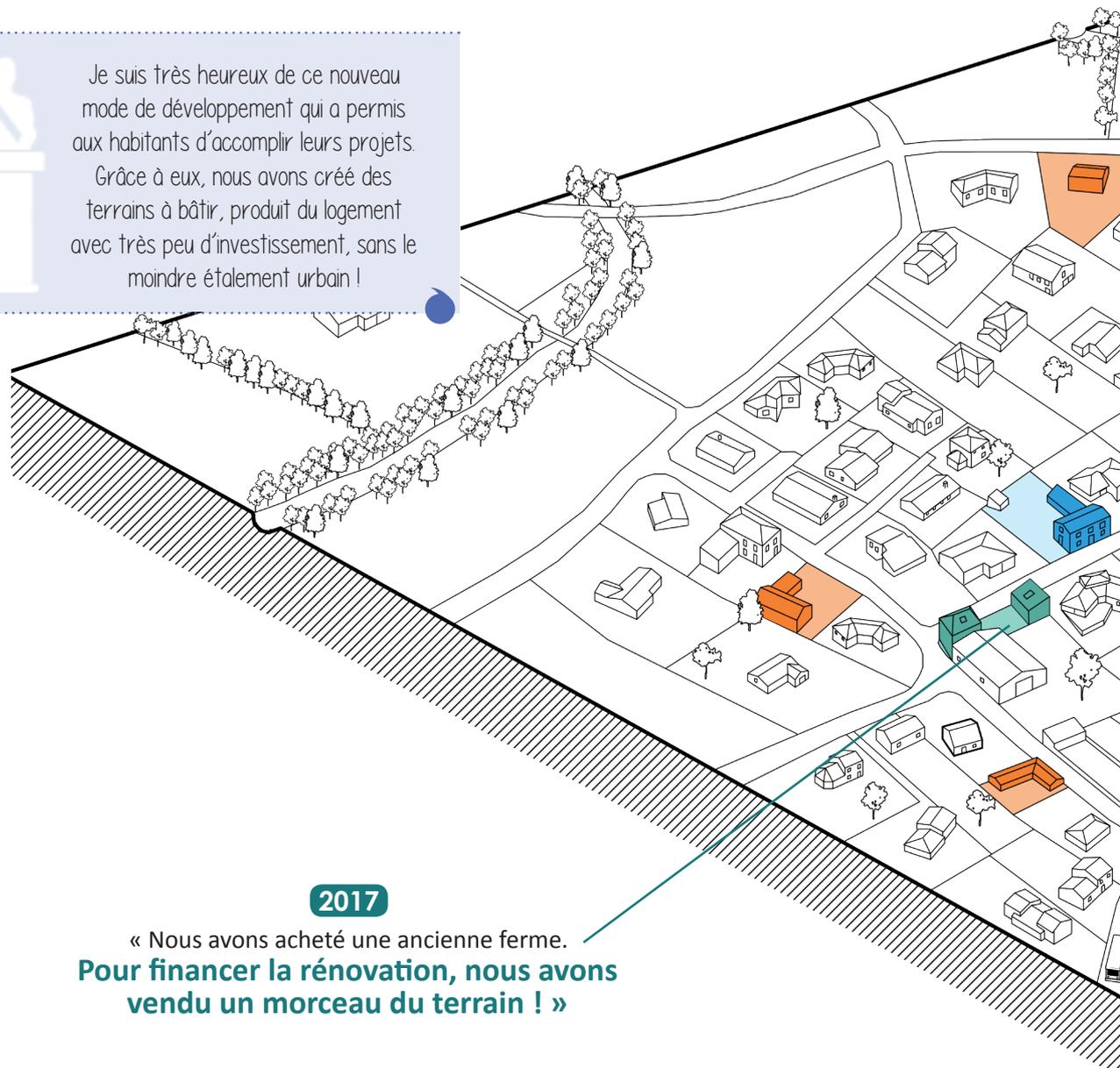
Pourquoi les Vendéens recherchent-ils un terrain  
issu de la division parcellaire ?

# La construction, par les habitants, de nouvelles

Permettre aux propriétaires de maisons d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement, pour eux-mêmes, pour un proche, ou pour un tiers, c'est l'idée de la démarche BIMBY. Cette démarche, « *Build in my back yard* » ou « Construire dans mon jardin », permet une évolution douce, harmonieuse, et progressive, des tissus d'habitat existant, reposant sur l'initiative des habitants.



Je suis très heureux de ce nouveau mode de développement qui a permis aux habitants d'accomplir leurs projets. Grâce à eux, nous avons créé des terrains à bâtir, produit du logement avec très peu d'investissement, sans le moindre étalement urbain !



**2017**

« Nous avons acheté une ancienne ferme.  
**Pour financer la rénovation, nous avons  
vendu un morceau du terrain !** »

# maisons dans leurs jardins ?

2025

« Nous avons fait construire la maison de nos rêves sur un bout de notre terrain.

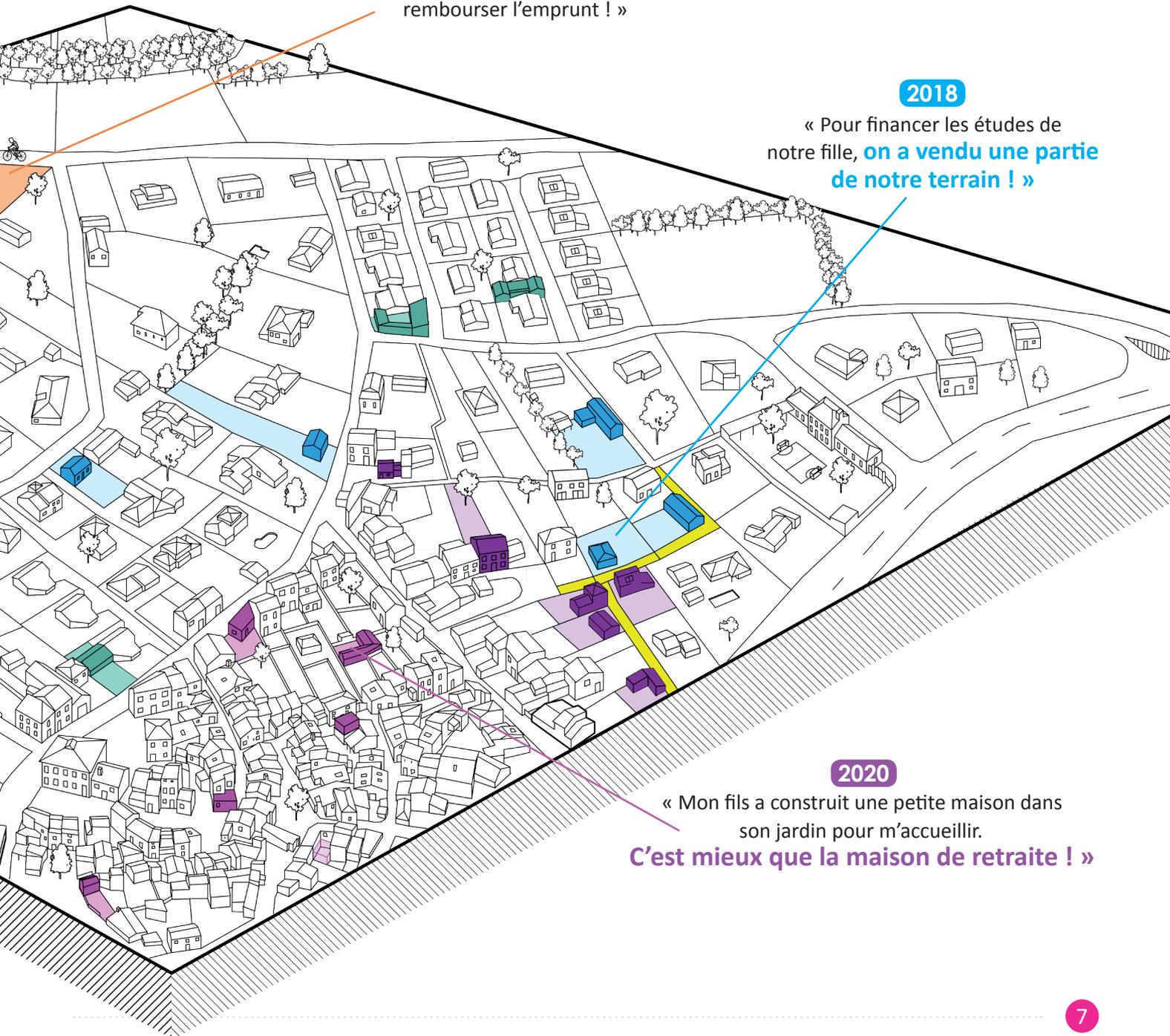
La location de l'ancienne maison nous permet de rembourser l'emprunt ! »

2018

« Pour financer les études de notre fille, on a vendu une partie de notre terrain ! »

2020

« Mon fils a construit une petite maison dans son jardin pour m'accueillir. C'est mieux que la maison de retraite ! »



De l'idée à la réalité...

## Lucien et Jeanne ont divisé leur terrain pour aider leurs enfants à acheter une maison



« Avec la montée des prix, nos enfants, même après des études supérieures, avaient du mal à acquérir une maison et nous voulions les aider. **En vendant un terrain à bâtir, nos parents nous ont permis de construire la maison qui nous correspond : trois chambres, une vraie cuisine et une belle pièce à vivre pour recevoir nos amis et notre famille. »**

## Paul et Bénédicte voulaient vendre une partie de leur terrain devenu trop difficile à entretenir

« J'envisageais dans un premier temps de vendre une partie de mon terrain en lot à bâtir. Mais un architecte nous a fait remarquer que bientôt notre maison ne serait plus adaptée ! **Finalement, nous nous sommes construits une maison adaptée de plain-pied sur le terrain et nous avons mis en location la maison familiale ! Nos nouveaux voisins sont charmants ! »**



## Patrick et Charlotte ont construit une maison locative dans leur jardin



« Nous avons vendu un bout de terrain pour financer la construction d'un logement locatif neuf. Ce qui est génial, c'est que ce locatif a aussi été pensé pour nos vieux jours. Lorsque la maison familiale sera trop grande et mal adaptée, on emménagera dans la nouvelle ! **Notre fils va bientôt finir sa première année d'études et nous avons de nouveaux voisins qui se sont très bien intégrés dans le quartier. »**

## Depuis son divorce, Sylvie trouve que l'entretien de la maison et du terrain représente trop d'investissement

« Ma mère aimerait se rapprocher de ses petits enfants, et moi je cherche une maison plus adaptée à mon nouveau mode de vie. **Grâce à la vente d'un bout de terrain, j'ai pu financer la construction d'une nouvelle maison pour mes enfants et moi. Puis j'ai mis la maison familiale en location afin de financer la construction d'une petite maison pour ma mère !** »



## Monique a divisé son terrain pour conserver la maison familiale sans que cela ne lui coûte un sou



« J'ai hérité d'une grande maison familiale que je souhaitais conserver pour mes enfants. Je savais que l'entretien de cette maison serait un poids financier surtout que je suis bientôt à la retraite. Comment garder cette maison sans qu'elle ne me mette en péril financièrement ? **Grâce aux revenus fonciers dégagés par la vente de deux bouts de terrain, j'ai pu conserver mon appartement et restaurer mon patrimoine familial.** »

## Marlène et Olivier ont divisé leur terrain pour permettre à leurs parents de rester près de leurs petits enfants

« Mes parents ont décidé de vendre leur maison, devenue trop grande pour eux. Nous avons choisi de leur libérer un bout de notre jardin pour qu'ils y construisent une nouvelle maison plus adaptée à leur situation. **Grâce à cette solution, nous vivons ensemble en conservant chacun nos habitudes et notre intimité. Nos enfants sont très heureux car ils peuvent voir quand ils le veulent leur papi et leur mamie.** »



# Pourquoi les vendéens recherchent-ils un terrain

## ..... Trouver un terrain à un prix abordable .....

Le prix d'un lot à bâtir dépend de sa situation par rapport aux équipements, commerces et services, de la qualité du quartier dans lequel il se trouve et dans le cas des lotissements, des coûts de la viabilisation et de la marge de l'opérateur. **Lorsque vous achetez un terrain issu de la division parcellaire dans un secteur déjà urbanisé, c'est un particulier qui vous vend son terrain.** Il n'y a donc pas d'intermédiaire, hormis l'agent immobilier si besoin et le notaire. La vente est réalisée en « filière courte ».

Mieux vaut vendre un terrain moins cher pour s'assurer d'avoir les meilleurs voisins du monde : un proche peut vous céder un bout de son jardin et peut-être vous faire un bon prix... Plus généralement, si les propriétaires sont séduits par un candidat à l'achat de leur terrain, son prix pourra être réduit.



## ..... Acquérir une propriété agréable .....



L'objectif est de trouver un terrain agréable et bien situé, proche des équipements, des commerces et des services.

Le terrain sur lequel vous envisagez de construire votre maison appartenait auparavant à vos voisins. **Vous avez de grande chance de trouver un terrain arboré. Les arbres sont déjà grands, les haies ont poussé depuis longtemps, parfois même un verger aura pu être planté par les anciens propriétaires.**

Pas besoin d'attendre des années pour avoir des fruits, de l'ombre et de l'intimité ! **La parcelle sera également mieux située que les nouvelles parcelles de lotissements**, créées en général en périphérie des communes. En supprimant quelques intermédiaires, il est fort probable que **le prix sera réduit.**



Retrouvez des informations détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [www.bimby.vendee.fr](http://www.bimby.vendee.fr)

# issu de division parcellaire ?

## ..... Faire construire une maison neuve, avec les charmes de l'ancien .....

Un des nombreux avantages à bâtir sur un terrain issu de division parcellaire est le cadre de vie. Ces terrains, souvent dans des quartiers vivants, proches des équipements et des services, possèdent tout le charme de l'ancien. Avoir sa maison neuve au cœur d'un centre bourg pittoresque n'est plus une utopie ! En revanche, pour conserver ce cadre de vie, il est essentiel que la nouvelle maison s'intègre au mieux au paysage existant : cela passe par les matériaux, le traitement du front de rue, les plantations, les volumes, l'intimité, etc.



## ..... Trouver un voisin formidable .....



Diviser son terrain signifie également avoir un nouveau voisin. Un sondage réalisé en 2013 par OpinionWay pour seloger.com démontre que pour 37% des français interrogés, le voisin idéal est celui qui est amical et sur qui l'on peut compter. 19% le préfèrent serviable et 16% le souhaitent convivial. En lotissement, le hasard vous proposera votre nouveau voisin, avec le BIMBY c'est vous qui le choisirez !

## Les points de vigilance

- Avant toute chose, si vous souhaitez vendre un morceau de votre terrain constructible, parlez-en aux services de votre mairie pour avoir des conseils sur la forme, la viabilisation, les règles d'urbanisme mais aussi sur les meilleures implantations de la nouvelle maison etc. Vous pourrez également faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour être sûr de la viabilité de votre projet.
- Il sera ensuite judicieux de rencontrer des personnes intéressées par l'achat de votre terrain. Savoir ce qu'elles recherchent et à quel prix pourra vous permettre de réaliser une division de qualité correspondant à la fois à vos besoins et à ceux de vos futurs voisins.

Ceci peut vous éviter de réaliser des démarches, parfois coûteuses et de les regretter ensuite ! Ce moment sera aussi l'occasion de discuter de la mise en place de servitudes pour protéger votre cadre de vie et/ou donner plus de droits à bâtir à votre nouveau voisin.



# Les 10 clés de la réussite d'un projet BIMBY !

Y compris celles auxquelles vous n'auriez pas pensé ...

# Les 10 clés de la réussite d'un projet BIMBY !

## #Intimité



### Se rapprocher de mon voisin pour moins le voir

La question n'est pas tant d'éloigner ma maison le plus possible de celle de mon voisin, mais de bien la positionner afin de ne pas créer de vis-à-vis.

## #Beauté



### Grand terrain ou beau jardin

Un beau jardin, ce n'est pas une question de taille mais de configuration : sur un terrain de petite taille, mieux vaut choisir l'emplacement de son jardin (vues, ensoleillement, végétation remarquable) avant celui de la maison.

## #Sympathie



### Pour un projet serein, pensez à vos voisins

Pour conserver une bonne entente avec vos voisins, parlez leur de votre projet. Ils pourront peut-être même avoir de bonnes idées auxquelles vous n'auriez pas pensé !

## #Introspection



### Et si le meilleur projet BIMBY, c'était reconstruire, pour soi-même, une maison neuve dans son jardin ?

Au début, c'est l'idée qui paraît la plus saugrenue, mais à la réflexion ...

## #Réflexion



### Un projet, plusieurs scénarios

Même si on pense savoir tout de suite quel est le bon scénario, un peu de réflexion ne nuira pas à l'optimisation patrimoniale de votre projet.

## #Solidarité



### Un BIMBY dans mon jardin pour aider les miens

Faire bâtir pour un parent dépendant, donner un bout de terrain à ses enfants, vendre une partie de son jardin pour aider financièrement un proche.

## #Convivialité



### Le BIMBY pour faire vibrer son quartier

Une nouvelle maison dans le quartier : quel événement ! Plus vous plantez d'arbres, plus vous veillez à préserver votre intimité et celles de vos nouveaux voisins, plus votre projet sera apprécié par le voisinage.

## #Négociation



### Ne pas se précipiter avant de diviser

Selon votre projet, la division du terrain n'est pas nécessaire ou peut se faire dans un second temps : l'idéal est de déterminer la bonne division avec le futur acheteur, ce sera un excellent sujet de discussion et de négociation.

## #Amitié



### Vaut-il mieux vendre mon terrain au meilleur prix ou trouver mon voisin idéal ?

Si vous acceptez d'être plus raisonnable sur le prix de vente de votre terrain, vous aurez un plus large choix de voisins !

## #Conseil



### Le service urbanisme de votre commune vous recevra à bras ouverts

Le service urbanisme de votre ville est là pour délivrer les autorisations nécessaires à votre projet, mais aussi et surtout pour vous conseiller le plus tôt possible dans votre réflexion.



# Qui fait quoi ?

Acteurs et étapes d'un projet

# Qui fait quoi ?

Se poser les bonnes questions tout au long du projet

## ..... Les règles d'urbanisme au service de mon projet .....

Bonne nouvelle ! Le Département de la Vendée soutient la démarche BIMBY ! Les règlements d'urbanisme de plusieurs communes permettent déjà de faciliter la réalisation de vos projets. **Pour connaître les règles qui s'appliquent à votre terrain, vous pouvez faire une demande de certificat d'urbanisme auprès de votre mairie.** Ce certificat vous informe sur les droits à bâtir de votre parcelle, ainsi que sur les taxes et participations applicables à votre terrain.



## ..... L'aménageur c'est vous ! .....



Avec la démarche BIMBY, c'est vous qui décidez de l'aménagement ! **Il est important que le projet vous corresponde mais corresponde aussi à vos futurs voisins.** Pour créer des terrains à bâtir d'exception, quoi de mieux que de rencontrer vos futurs voisins avant de diviser ? Il en va de même pour l'investissement locatif, quels types d'habitats sont les plus recherchés ? **Une implantation bien pensée vous permettra de préserver votre intimité, mais aussi d'améliorer les performances énergétiques de votre logement en fonction de l'orientation.**

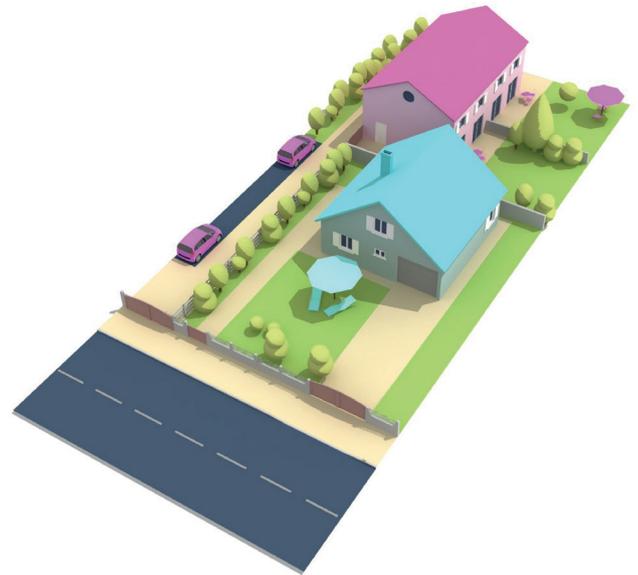
## ..... Quelles autorisations pour quels projets ? .....

Selon votre projet, ses dimensionnements et le règlement de votre commune, il vous faudra déposer différentes demandes d'autorisation auprès du service urbanisme de votre mairie.

Déclaration préalable de division, permis d'aménager ou permis de construire, vous pouvez télécharger tous les formulaires sur le site : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)



Retrouvez des informations détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [www.bimby.vendee.fr](http://www.bimby.vendee.fr)



## ..... Les outils de droit privé pour harmoniser les relations de voisinage .....

Le droit privé régit les relations entre les personnes (particuliers, entreprises ou associations...) et leur permet d'établir un accord qui définit ce qu'elles s'autorisent ou ce à quoi elles s'astreignent mutuellement.

Les accords de droit privé prennent la forme de servitudes qui peuvent être mises au service des projets sur les propriétés privées, se surimposant aux règles du PLU pour limiter ou octroyer des droits à bâtir.

Il existe par exemple des servitudes de passage, de réseaux, de cour commune, de vue etc...



# Qui fait quoi ?

## De la conception à la réalisation

### Conception

### Réalisation

#### Service urbanisme de votre collectivité

La collectivité est là pour vous conseiller et vous guider dès le début du projet. Elle peut aussi vous renseigner sur le projet communal. En amont de la division, l'Architecte-Consultant du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) de la Vendée peut vous aider dans votre réflexion.

La collectivité intervient pour l'instruction du projet de division et/ou de construction. Elle va délivrer les autorisations vous permettant de réaliser votre projet.

#### Etat Département Collectivités locales

Les services de l'Etat, du Département ou des collectivités locales peuvent vous renseigner lors de la conception du projet sur les montages et les aides dont vous pouvez bénéficier.

Les services de l'Etat, du Département et des collectivités locales peuvent selon votre projet, vous faire bénéficier de subventions, avantages fiscaux et/ou prêts aidés.

#### Voisins

Vos voisins peuvent vous donner des idées, vous conseiller et participer à la réalisation du projet (par exemple par la création d'un passage sur leur terrain via une servitude).

Une fois le projet réalisé, vos voisins disposent d'un droit de recours si votre projet ne respecte pas les règles d'urbanisme.

#### Notaire

Le notaire peut estimer un lot à bâtir ou une construction.

Le notaire formalise l'acte de vente et les éventuelles servitudes. Il peut aussi rédiger le règlement d'utilisation des espaces communs ou de la copropriété.

#### Constructeur de maisons Maître d'oeuvre Architecte

Les professionnels de la construction vous aideront sur la conception du projet, sa faisabilité ou la stratégie de réalisation. Ils pourront contribuer à trouver le scénario le plus adapté à votre situation.

Les professionnels de la construction (architectes, constructeurs de maisons individuelles et maîtres d'oeuvres) interviennent pendant la construction. Ils peuvent suivre le chantier et son bon déroulement.

#### Agent immobilier

L'agent immobilier connaît bien la demande et ce que recherchent les acheteurs. Il vous conseillera sur votre projet pour que celui-ci corresponde à vos attentes et celles des acquéreurs.

L'agent immobilier peut intervenir pour l'estimation d'un bien et sa vente. Il vous met en relation avec les acquéreurs.

#### Géomètre

Le géomètre peut vous conseiller en amont sur les servitudes (passage, réseaux, vue...) ou l'implantation de la nouvelle limite en fonction du projet.

Le géomètre interviendra au moment de la division pour borner le terrain et déposer le nouveau plan au cadastre.

#### Banque

Votre banquier peut vous informer des moyens de financement de votre projet et vous accompagner pour réaliser le montage financier de votre projet.

Votre banquier répondra à la demande de prêt pour financer votre projet.

# 6 étapes pour concevoir votre projet



## Identifiez vos besoins

Vous souhaitez donner un morceau de terrain à un enfant, vendre une partie de terrain pour réaliser un projet ? Identifier quels sont vos besoins et motivations pour le projet de division vous permettra de le réaliser au mieux.



## Explorer différents scénarios

En fonction de vos besoins et de votre terrain, n'hésitez pas à explorer plusieurs scénarios de division ou d'implantation pour choisir le plus adapté. Vous pouvez vous renseigner sur le prix des terrains et commencer à consulter des professionnels.



## Parler du projet à vos proches

Un projet de division ou de construction est un projet patrimonial. Parler de votre projet à vos proches vous permettra de trouver un scénario qui corresponde à vos besoins.



## Discuter avec la commune et vos voisins

La commune pourra vous conseiller dans votre projet et vous guider dans la marche à suivre. Parlez de votre projet à vos voisins ! Ils pourront vous donner des idées et seront plus facilement favorables au projet s'ils sont prévenus.



## Rencontrer des acheteurs potentiels

Rencontrer des acheteurs potentiels est la meilleure façon de connaître ce que recherchent les acheteurs afin que le projet corresponde autant à vos attentes qu'aux leurs.



## Prendre son temps pour bien choisir

Une fois que toutes les questions ont été posées et que vous avez pu mesurer les implications de chaque scénario, il est temps de se poser pour faire un choix réfléchi, avant de passer aux étapes de la réalisation du projet.

# Qui fait quoi ?

## 5 étapes pour **diviser votre terrain**



### Le service urbanisme de votre mairie

Pour connaître la faisabilité de votre projet, vous devez déposer une demande de Certificat d'Urbanisme auprès du service urbanisme de votre collectivité. Ce document vous informera également sur les droits à bâtir de votre parcelle.



### Le bornage du terrain

Une fois le projet de division instruit et validé, il s'agira de faire borner le terrain par un géomètre afin qu'il puisse délimiter précisément le nouveau lot de votre terrain. Il va ensuite déposer le nouveau plan pour inscription au cadastre.



### La viabilisation et les aménagements

La viabilisation concerne le raccordement d'un terrain aux différents réseaux : contactez la mairie de votre commune pour connaître les entreprises à contacter. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, réaliser les clôtures, aménager la parcelle que vous allez vendre (allées, accès, portails, plantations...) afin de mieux la valoriser.



### Estimation et vente du lot

Il est préférable de faire estimer son terrain avant de le mettre en vente. Vous pouvez avoir recours à un notaire ou un agent immobilier. La vente de votre terrain pourra s'effectuer via un agent immobilier ou bien de particulier à particulier en publiant des annonces. L'acheteur vous fait parvenir une offre d'achat, si celle-ci vous convient vous pouvez signer le compromis de vente.



### L'acte de vente

Lorsque vous aurez trouvé un acheteur, vous devrez passer ensemble chez un notaire pour signer un acte de vente qui constituera la base du titre de propriété. Au besoin, ce sera aussi le moment d'apposer des servitudes de droit privé sur la parcelle à vendre.

# 5 étapes pour construire sur votre terrain



## Le service urbanisme de votre mairie

Vous pouvez déposer une demande de Certificat d'Urbanisme auprès du service urbanisme de votre collectivité pour connaître la faisabilité de votre projet. Ce document vous informera également sur les droits à bâtir de votre parcelle.



## Constitution du permis de construire

Le permis de construire peut être dessiné par un constructeur de maisons ou un architecte. Si la surface du projet est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le recours à un architecte est obligatoire. Toutefois les conseils d'un architecte sont toujours utiles quelle que soit la taille de la construction. Si le terrain n'est pas viabilisé, vous devrez inclure des travaux de raccordement aux réseaux.



## Prêt bancaire

Pour financer la construction de la nouvelle maison, vous pouvez formuler une demande de prêt auprès de votre banque. Il est préférable d'avoir la validation du permis de construire pour appuyer votre projet.



## Dépôt du permis de construire

Votre dossier doit être déposé en plusieurs exemplaires auprès de votre mairie. Cette dernière validera ou non votre projet au terme du délai d'instruction, en général de deux mois.



## Maîtrise d'œuvre et construction

Vous pouvez vous tourner vers un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte pour assurer le suivi du chantier. Si vous souhaitez vendre une des deux maisons il faudra diviser le terrain mais pour une location la division n'est pas obligatoire puisque l'ensemble de l'unité foncière vous appartient.



# Vendre, construire, diviser, louer ?

Choisir le scénario le plus adapté

# Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir

Vous aimeriez diviser votre jardin en vue d'y réaliser une nouvelle construction ou de le vendre comme lot à bâtir ? Comment bien organiser cette opération pour préserver les qualités de votre cadre de vie et assurer votre tranquillité, ainsi que celle de vos voisins ?

## Pourquoi diviser son terrain ?

Vous pouvez vouloir découper un morceau de votre terrain pour de nombreuses raisons : jardin trop grand ou trop fastidieux à entretenir, besoin de mobiliser une partie de votre patrimoine pour financer un projet, souhait de céder un terrain à bâtir à vos enfants ou d'accueillir un proche sur votre parcelle...

Dans tous les cas, **le projet doit être bien pensé en amont, afin d'éviter toute dévalorisation de votre patrimoine ou dégradation de votre cadre de vie.**

## Si je réduis la taille de mon jardin, la maison va-t-elle perdre de sa valeur ?

Alors qu'il était courant, par le passé, de faire bâtir sa maison sur des terrains de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, les modes de vie et les usages ont aujourd'hui évolué. Les jeunes ménages accédant à la propriété n'ont plus les mêmes aspirations que leurs aînés : nombre d'entre eux préfèrent acquérir une maison dotée d'un petit jardin, mais bien aménagée et bien située.

Ainsi, sur le marché immobilier, la valeur d'une maison est principalement définie par son emplacement (qualité du cadre de vie, accessibilité des services et équipements) et par sa surface (mètres carrés habitables et potentiel d'agrandissement). **La taille du jardin ou les prestations de la maison sont des variables secondaires dans la formation du prix.**

## Quels sont les aspects qui déterminent la qualité de mon projet ?

Si une division bien réalisée peut faire augmenter la valeur de votre patrimoine et apporter du renouveau dans votre quartier, un projet mal pensé peut à l'inverse dévaloriser votre bien et créer des tensions avec le voisinage.

Dans votre projet, une attention spécifique devra donc être portée à :

- **L'implantation de la nouvelle construction par rapport à l'existant** : crée-t-elle des ombres portées ou des vis-à-vis avec les bâtiments proches ?
- **L'implantation de la nouvelle construction sur son terrain** : permet-elle de dégager un jardin d'un seul tenant ? Votre intimité et celle de vos voisins sont-elles préservées ? Quel est le rapport du bâtiment à la rue et à l'espace public ? L'orientation du bâtiment et du jardin sont-elles satisfaisantes ?
- **La configuration de l'accès** : la division implique-t-elle d'aménager une longue voie pour accéder au nouveau logement ? Entraîne-t-elle du passage sous vos fenêtres ?

Par ailleurs, vous n'anticiperez pas les conséquences d'une division de la même manière, selon la personne qui portera le projet de construction nouvelle.

Dans l'hypothèse d'une vente à un tiers, vous n'aurez pas la maîtrise du projet : si vous redoutez certains scénarios, comme la construction d'une maison à étage qui bénéficierait d'une vue plongeante sur votre jardin, par exemple, **il vous est possible de négocier avec l'acheteur des servitudes de droit privé (de hauteur, de vue, non aedificandi, etc.)** Elles seront rédigées chez le notaire et annexées à l'acte de vente.

## Quelles démarches accomplir pour diviser son terrain ?

Avant d'investir du temps et de l'argent dans votre projet, vous pouvez effectuer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel auprès de la mairie ou déposer une déclaration préalable :

- Le certificat d'urbanisme classique, vous informe sur les droits à bâtir de votre parcelle, ainsi que sur les taxes et participations applicables à votre terrain. Il ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme.

En revanche il a une portée légale et les droits qu'il décrits restent applicables à votre terrain pour une durée de 18 mois.

- Vous souhaitez créer un ou plusieurs lots à bâtir qui utiliseront un espace commun (stationnement, allée...), il vous faudra déposer un permis d'aménager.

- Vous souhaitez créer un ou plusieurs lots à bâtir qui utiliseront différents accès, il vous faudra déposer une déclaration préalable. Si vous êtes en site classé, il vous faudra déposer un permis d'aménager.



Retrouvez des informations détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [www.bimby.vendee.fr](http://www.bimby.vendee.fr)



Une maison à laquelle on retire une partie de son terrain ne perd donc pratiquement pas de valeur, à condition de bien penser l'aménagement de la parcelle.

**Attention !**  
Avec le certificat d'urbanisme, vous n'aurez pas l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut être déterminant dans l'instruction. Si votre territoire est en site classé ou protégé, il est conseillé de déposer une déclaration préalable pour avoir son avis.

# Organiser l'accueil d'un parent dépendant sur

L'accueil d'un parent dépendant sur sa parcelle est une solution alternative au placement en maison de retraite, plus économique et respectueuse du souhait des personnes âgées de vieillir à domicile.

## Construire un nouveau logement pour un parent dépendant : une solution économique

En Vendée, vivre en maison de retraite coûte en moyenne 1 500 euros par mois : au bout de quelques années, l'argent versé en redevances est équivalent au budget de construction d'une petite maison ! Si cette idée vous déplaît, pourquoi ne pas bâtir un nouveau logement adapté dans votre jardin pour accueillir un parent dépendant ? **Un tel investissement dans la pierre est une solution plus avantageuse, économiquement et patrimoniallement, puisqu'il aboutit à la création d'un bien qui pourra être transmis.** Ce compromis est aussi plus acceptable que l'hébergement directement sous votre toit, car chacun dispose de son propre espace de vie.

*Je ne veux pas quitter ma maison pour habiter en maison de retraite...*

*On pourrait te construire une petite maison adaptée dans ton jardin ?*

## Financer la construction d'un nouveau logement : quel montage ?

En fonction des souhaits et des capacités financières de chacun, plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- Votre parent finance la construction du nouveau logement grâce à la vente de sa maison : cette solution nécessite soit l'obtention d'un crédit relais pour démarrer la construction du futur logement en attendant la vente de la première maison, soit de trouver une solution d'hébergement temporaire entre les deux. Attention, au-delà de 65 ans et/ou selon les antécédents médicaux, les assurances demandées par votre banque seront plus onéreuses et peuvent présenter des exclusions, voir même être refusées, ce qui peut amener celle-ci à rejeter votre demande de financement. Il convient donc d'étudier le projet en amont avec votre banque. Par ailleurs, dans cette configuration, le logement est

situé sur votre terrain mais ne vous appartient pas, une situation qui peut s'avérer un peu compliquée au moment de la transmission du patrimoine...

- Vous construisez vous-même le logement sur votre terrain : vous êtes alors propriétaire du bien en question et pouvez le mettre à la disposition de la personne que vous souhaitez héberger, gracieusement ou en échange d'un loyer mensuel. **Cet investissement augmente la valeur de votre patrimoine : lorsque votre parent n'y habitera plus, le logement pourra être loué ou vendu.**
- Vous fondez une SCI familiale pour financer la construction du logement : plusieurs membres d'une même famille peuvent s'associer au sein d'une société civile immobilière (SCI) pour conduire un projet. Chaque associé dispose de parts sociales égales à son apport personnel.

# sa parcelle

## Respecter l'intimité et l'indépendance de chacun

Avant de s'engager dans un tel projet, il est important de faire le point sur les attentes de chacun. Quel est le niveau d'autonomie du parent accueilli et quel sera votre investissement vis-à-vis de celui-ci ? Serez-vous suffisamment disponible ou faut-il faire appel à des professionnels, en complément de votre présence ?

**Pour que la cohabitation entre les générations se passe bien, chacun doit pouvoir conserver le sentiment d'être chez soi.** Ceci implique de fixer des règles de vie claires à respecter, mais aussi de réfléchir à la configuration de votre parcelle. On cherchera à éviter les vis-à-vis, notamment par des accès relativement indépendants pour desservir les deux logements, ou par l'aménagement d'une clôture, d'une haie...

En bref, héberger un parent dans un nouveau logement construit dans votre jardin implique de réfléchir aux règles de bon usage du terrain, garantissant le bien-être de chacun.

## Aménager un logement adapté à une personne âgée

Une attention toute particulière devra être portée à l'accessibilité du nouveau logement, et ce dans toutes les pièces de la maison.

Par exemple :

- Installer une douche à l'italienne et des barres d'appui dans la salle de bain pour éviter tout risque de chute ;
- Placer les rangements et plans de travail à la bonne hauteur, ni trop haut ni trop bas ;
- Prévoir un encadrement des portes suffisamment large pour permettre le passage d'un éventuel fauteuil roulant ou déambulateur ;
- Penser les espaces de vies de la maison afin qu'ils offrent le confort nécessaire à un âge de la vie où l'on passe beaucoup de temps dans la maison (luminosité des pièces, éviter de trop cloisonner les espaces, créer des vues agréables sur les extérieurs,...)



# Se reconstruire une maison pour les vieux jours

Votre logement ne correspond plus à votre mode de vie : plutôt que de vous lancer dans des travaux d'adaptation coûteux, pourriez-vous reconstruire dans votre jardin la maison idéale ? Zoom sur une solution vertueuse qui vous invite à déménager tout en restant chez vous !

## Les besoins d'habitat évoluent tout au long de la vie

Votre maison actuelle a été conçue pour répondre aux besoins et projets que vous aviez à l'époque : fonder un foyer, élever des enfants... Or, aujourd'hui, peut-être n'êtes vous plus qu'un ou deux à occuper la maison familiale que vous avez fait bâtir. Avec le temps, les modes de vie évoluent : entre les enfants qui quittent la maison et le départ en retraite, votre rythme de vie et vos envies ont changé.

Peut-être avez-vous déjà réalisé quelques travaux pour adapter votre logement à vos aspirations et besoins : création d'une véranda, aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée, installation d'un monte-escalier, réfection de la salle de bains... Ces aménagements, souvent chers à réaliser, peuvent aussi ne pas suffire : lorsque la maison est trop grande, l'étage inutilisé, l'isolation mauvaise, le jardin trop difficile à entretenir... Si la situation se complique, vous pouvez être amenés à déménager chez un proche ou en maison de retraite, une solution que vous n'aurez pas forcément anticipée ni souhaitée.

## Le déménagement, une étape douloureuse

Parce que la vie d'un ménage évolue plus vite que ne s'adapte une maison, vous pouvez être amenés à vouloir changer de logement. Il est en effet plus intéressant, économiquement parlant, d'acquérir ou de faire construire une maison pensée dès le départ pour correspondre aux besoins d'une personne âgée, plutôt que de transformer la maison dans laquelle on a toujours vécu !

Le déménagement peut toutefois être difficile, puisqu'il implique de quitter votre quartier et donc vos habitudes, vos voisins... De même, intégrer un établissement spécialisé type maison de retraite est une solution chère et parfois peu satisfaisante. Neuf français sur dix préfèrent vieillir chez eux, mais comment ?

## Et si votre jardin n'attendait que votre second projet d'habitat ?

Nombreux sont les ménages dont la maison est bâtie sur un terrain suffisamment vaste pour accueillir un second logement. Ainsi, selon vos besoins en termes de jardin et de surface habitable, peut-être pouvez-vous déménager sur votre propre terrain ! Faire construire votre nouvelle maison dans votre jardin présente plusieurs avantages :

- Vous pouvez vous reloger au même endroit et donc conserver vos habitudes ;
- Vous ne payez que la construction et les éventuels aménagements sur la parcelle, puisque vous possédez déjà le terrain ;
- Vous pourrez financer tout ou partie de ce projet par la vente de votre première maison, dont vous conservez un morceau de jardin ;
- Votre nouveau logement sera parfaitement adapté à vos besoins puisque ceux-ci seront pris en compte dès l'étape de conception de la maison : surface habitable, orientation, isolation, aménagements intérieurs, meubles...

## Comment financer un second projet d'habitat ?

Vous souhaitez vous reconstruire une maison adaptée à vos vieux jours : se posent alors les questions du financement. Deux cas de figure :

- Vous pouvez contracter un emprunt seul : faites une demande de crédit-relais, qui vous permettra de faire construire votre nouveau logement avant d'avoir vendu l'actuel. Contracté pour une durée maximale de deux ans, il permet de bénéficier d'une avance dont le montant est compris entre 50 et 70% de la valeur du logement qui sera vendu. Afin de monter le dossier de financement, concevez et chiffrez précisément votre projet (coûts de construction et d'aménagement de la parcelle, coût des finitions, achat des meubles, taxe d'aménagement...) et faites estimer votre maison actuelle par un professionnel de l'immobilier.
- Au-delà de 65 ans et/ou selon les antécédents médicaux, les assurances demandées par votre banque seront plus onéreuses et peuvent présenter des exclusions, voire être refusées.

Vous pouvez par exemple créer une SCI (société civile immobilière) familiale pour associer parents et enfants au sein d'une même structure pour conduire un projet immobilier.

C'est alors la SCI qui finance, fait construire et est propriétaire du bien ; elle facilite également sa transmission puisqu'elle permet de diminuer le coût fiscal de la succession et évite les cas d'indivision. Pour créer une SCI, rapprochez-vous d'un notaire : il rédigera les statuts et s'occupera des formalités obligatoires de publicité (prévoir des frais de 1 500 euros environ).

Vous pouvez réaliser un emprunt afin de financer la construction, tout en louant votre bien actuel. Cela vous permettra en fonction du projet et de la valeur locative de votre futur bien d'autofinancer le projet et de rester propriétaire de l'ensemble. Cela valorisera à terme votre patrimoine. Pour cela, rapprochez-vous de votre conseiller bancaire ou gestionnaire de patrimoine afin de mesurer les impacts fiscaux et successoraux.



Plutôt que de déménager dans une autre commune, ou d'adapter à grands frais notre logement, nous avons décidé de construire une maison de plain pied dans notre jardin . Elle est conçue pour répondre à nos besoins, actuels et futurs.

# Des dispositifs d'aides à l'investissement édition 2017

Que ce soit pour investir dans la construction d'un logement locatif ou dans la rénovation de votre logement, il existe des dispositifs d'aide dont vous pouvez bénéficier.

## Le prêt locatif social

Le prêt locatif social (PLS) est un prêt aidé accompagné d'un dispositif d'aide fiscale concernant la construction d'un logement neuf pour une mise en location, ou la vente du logement actuel en vue d'une location par le nouveau propriétaire (acquisition-amélioration). Ce logement est à vocation sociale et l'agrément est délivré par le Département de la Vendée ou l'Agglomération de La Roche-sur-Yon.

## Le propriétaire s'engage...

Une fois le logement construit, le propriétaire s'engage à le louer à titre de résidence principale. Il devient lui-même bailleur ou en confie la gestion à un organisme privé mais ne peut louer le logement à un membre de sa famille. Le conventionnement APL dure pendant 15 ans minimum y compris si le bien est revendu.

Le bailleur s'engage à respecter les plafonds de loyers (le plafond varie selon la zone géographique B1, B2 et C) mais le loyer doit rester inférieur de 20% au loyer du marché locatif privé du secteur considéré.

*Exonération de  
la taxe foncière  
pendant  
25 ans sur le  
bien créé !*

Pour l'année 2016,  
le **plafond de ressources**  
pour les locataires est de :  
**26 144€** pour une personne  
**34 913 €** pour deux  
personnes

## ...et bénéficie d'avantages !

Les avantages du PLS sont nombreux pour le propriétaire, **le taux de la TVA est réduit à 5,5%** sur le montant des travaux de construction et le propriétaire est **exonéré de taxe foncière pendant 25 ans sur le bien construit.**

L'emprunt pour financer la construction du logement se fait auprès des banques agréées par la Caisse des dépôts et consignation. Au moins 50% du prix de revient de la construction sont financés par le PLS et jusqu'à 100%. Une fois que le propriétaire reçoit l'agrément, il dispose d'un délai de 18 mois pour commencer les travaux.

## Des subventions pour rénover son habitat principal

Le Département peut accorder des aides si vous souhaitez améliorer votre logement (résidence principale). Pour en bénéficier : les propriétaires occupants doivent avoir des ressources qui ne dépassent pas un certain plafond réévalué chaque année, les travaux engagés doivent correspondre aux priorités de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) comme la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie ou la dégradation de l'habitat. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels et la maison doit avoir plus de 15 ans (sauf pour la perte d'autonomie). Ces aides sont cumulables avec celles des collectivités ou des caisses de retraite.

*Dans les deux cas, un abattement fiscal de **30 à 60%** se fait sur les revenus brut tirés de la location du logement*

### Besoin de renseignements ?

L'Agence départementale d'Information sur le Logement peut vous renseigner au 02 51 44 78 78. Concernant le PLS, le secteur Habitat du Département de la Vendée peut vous renseigner au 02 28 85 85 85.

*En 2016, le plafond de ressources des propriétaires occupants ne devait pas dépasser **18 342€** pour une personne, et **26 826€** pour deux personnes*

## Des subventions pour rénover et louer un logement

Des subventions existent lorsque vous souhaitez conventionner une habitation en logement social en vue de le louer. Deux situations sont possibles : vous améliorez un logement via des travaux pour le louer en tant que résidence principale ou vous faites une demande de conventionnement sans travaux.

Dans le premier cas, le logement doit avoir plus de 15 ans, les travaux doivent être réalisés par des professionnels, le loyer et les ressources des locataires éligibles sont plafonnés. Le logement est conventionné pour une durée de 9 ans et vous pouvez combiner subvention de l'ANAH, et prime « Habiter mieux », attribuées par le Département de la Vendée. Ces aides sont le plus souvent cumulables avec celles des collectivités locales.

Si vous souhaitez conventionner un logement sans réaliser de travaux, il n'y a pas de condition d'ancienneté du logement et ce dernier est conventionné pour une durée de 6 ans. Ce régime offre des exonérations fiscales.

# Structurer au mieux votre patrimoine familial,

Les besoins et aspirations évoluent au fil du temps et votre patrimoine foncier et immobilier peut s'adapter à ces changements. Comme vu précédemment, de nombreux schémas peuvent être envisagés.

## Un patrimoine foncier et immobilier adapté tout au long de sa vie

Tout au long de votre vie, vos besoins ont évolué et évolueront encore : l'envie d'un logement avec un grand jardin pour les enfants, le besoin d'agrandir la maison pour accueillir un enfant supplémentaire, la nécessité d'adapter son logement pour les vieux jours et de réduire la charge d'entretien du jardin etc.

Votre patrimoine est susceptible d'évoluer en fonction de vos besoins ; le BIMBY devient alors un outil patrimonial intéressant pouvant s'adapter aux scénarios et aux projets de vie de chacun : tantôt il permettra d'accueillir un parent dépendant, ou un enfant devenu indépendant, d'adapter le lieu de vie, de dégager de la trésorerie ou de sécuriser son patrimoine.

De nombreux schémas peuvent alors être envisagés et dépendront des cas de figures toujours différents selon la situation familiale, financière, professionnelle et fiscale du ménage. Des adaptations à envisager au

cas par cas en fonction des besoins et des mode de vie de chacun, qui conduiront à mobiliser une partie de son patrimoine. Il s'agira donc de prendre le temps de réfléchir au meilleur scénario afin de ne pas dévaloriser le patrimoine existant.

« La maison n'était plus adaptée à mon âge.  
**Plutôt que de déménager dans un autre quartier,**  
loin de mes habitudes, je me suis reconstruit une petite maison adaptée dans mon jardin.  
Je loue l'ancienne maison ce qui **m'assure des revenus** et ma fille envisage de s'y installer pour fonder sa famille. »



# son évolution, sa transmission



« Notre fille veut **construire une maison pour fonder sa famille** mais sans emploi stable, les banques lui refusent un prêt. Nous avons **créé une SCI pour cumuler nos capacités d'emprunt** et comme elle construit sa maison dans le jardin, **elle n'a pas à payer le terrain ! »**

## La Société Civile Immobilière : un outil de gestion du patrimoine permettant de cumuler les atouts de chacun et faciliter la gestion de son patrimoine

Une SCI (société civile immobilière) permet à plusieurs personnes de s'associer pour acquérir un ou plusieurs biens.

Ce type de contrat s'avère très utile à condition de savoir dans quelles conditions il s'établit. Vous pouvez créer une SCI familiale entre époux, parents mais aussi avec les enfants ou encore frères et soeurs. Avec un minimum de 2, il n'y a pas de nombre maximum d'associés imposés, mais un nombre trop élevé d'associés reste peu concevable.

La SCI, utilisée lors d'un projet de division ou de construction d'un nouveau logement, peut devenir un outil de gestion pratique et avantageux. Disposant d'un cadre juridique intéressant et d'une grande liberté, elle permet notamment :

- de cumuler les capacités d'emprunt en amont du projet ;
- d'éviter l'indivision ;

- de protéger son conjoint ou un mineur ;
- de protéger son patrimoine ;
- de gérer le patrimoine familial et faciliter les modalités de sa transmission ;
- de s'assurer une retraite paisible ;
- de réduire les «droits de donation»

Attention, pour conserver le statut civil de la société vous devez éviter toute opération commerciale ou spéculative pour éviter une requalification en société commerciale.

Rapprochez-vous de professionnels (notaire, conseiller bancaire, gestionnaire de patrimoine) pour envisager la solution la mieux adaptée à votre situation.



# Faire construire une maison et embellir mon quartier

Beauty in my back yard

# Faire construire et embellir mon quartier

## Beauty in my back yard

### ..... Créer un beau jardin sur un petit terrain .....

Même sur un petit terrain, il est possible d'avoir un beau jardin ! Il s'agit surtout d'optimiser la surface. **L'idéal est d'avoir un jardin d'un seul tenant sans perdre d'espace sur les côtés, entre la maison et la limite du terrain. Cela réduira les espaces résiduels inutilisés.** Pour profiter pleinement du jardin, la façade principale de la maison, doit profiter de la meilleure ouverture possible sur le jardin, tout en portant une attention particulière à l'orientation.

Selon vos besoins, les cinq qualités principales que l'on peut attribuer au jardin sont : une pièce de vie type terrasse, une partie destinée à la détente et au jeu, un lieu de contemplation, un espace potager et une intimité particulière vis-à-vis de son voisinage. **Un jardin est agréable lorsque l'investissement qu'il demande (frais d'aménagement et temps consacré à l'entretien) et la qualité d'usage qu'il offre en retour sont équilibrés.** Il est important de bien dimensionner ces aménagements et de préférer ceux qui sont polyvalents.



## ..... Me rapprocher de mon voisin ? .....

Pour limiter le vis-à-vis avec les voisins, on a souvent tendance à vouloir s'installer le plus loin possible d'eux. Cette solution n'est pourtant pas toujours la meilleure, puisqu'on se retrouve bien souvent avec des vis-à-vis.

Sur l'exemple ci-contre, les propriétaires de la maison bleue décident de diviser leur terrain pour vendre un lot à bâtir. Un jeune couple fait construire la maison rose au fond du terrain « pour être tranquille ».

En s'implantant de cette façon, leurs terrasses respectives se retrouvent quasiment côte à côte et les façades principales (séjour, salle à manger) se font face. Une solution pour éviter ces vues gênantes peut être de se rapprocher de son voisin pour préserver l'intimité de chacun.

Dans l'exemple ci-dessous, les nouveaux voisins implantent la nouvelle maison en mitoyenneté avec l'ancienne et avec un léger recul par rapport à la rue. Les terrasses des maisons bleue et rose regardent dans la même direction, vers leurs jardins, et sont donc protégées du vis-à-vis.

Aucune chance de croiser le regard du voisin depuis le salon ! En se rapprochant de la rue, les nouveaux habitants ont pu intégrer un garage connecté à leur maison, tout en conservant un beau jardin à l'arrière du terrain.

Sachez que lorsqu'une construction s'implante le long d'une limite séparative, il n'est pas possible de créer des ouvertures sur les façades érigées sur cette limite. Donc aucune chance que vos voisins aient des vues sur votre jardin !



# Faire construire et embellir mon quartier

## Beauty in my back yard

### ..... Comment imaginer un projet entre plusieurs voisins ? .....

Vous avez un projet sur votre terrain, parlez-en à votre voisin. Il a peut-être, lui aussi, des projets. Vous pourrez ainsi réfléchir ensemble à la meilleure organisation de vos projets. Par exemple, en mutualisant un accès pour desservir plusieurs lots, vous éviterez les impasses à répétition.

Céder une partie de son jardin à la commune pour qu'elle puisse créer une voie qui desservira plusieurs fonds de jardins. (illustration ci-dessous)

Deux voisins qui ont chacun une bande de terrain entre leur maison et la limite séparative pourront également créer un nouveau lot à bâtir (image ci-contre).

Deux ménages qui sont à la recherche d'un terrain à bâtir pourront acquérir un terrain bâti et le diviser ensuite, ceci afin que l'un des deux puisse y bâtir sa maison. **Construire ensemble le quartier permet de mieux se l'approprier et d'éviter des solutions parfois peu pratiques.**



*Les deux propriétaires des maisons bleues ont chacun vendu un morceau de leur terrain pour créer un nouveau lot à bâtir. De cette manière, la nouvelle maison s'intègre bien dans le quartier et tout le monde conserve un beau jardin.*

## ..... Les garanties avant d'acquérir

### Chacun ses besoins, chacun son terrain !

L'achat d'un terrain ou d'un bien doit être précédée par une étape préalable d'identification de vos besoins. **C'est seulement lorsque vous aurez pris le temps de connaître vos motivations et vos besoins que vous pourrez réaliser au mieux votre projet.**

### Connaître le potentiel de son terrain

Il s'agit en premier lieu de bien vérifier si le terrain qui vous intéresse est constructible. Un prix alléchant peut parfois cacher des zones d'insconstructibilité ou d'autres contraintes. **En vous délivrant un certificat d'urbanisme, le propriétaire s'engage à une transparence sur le potentiel du terrain.**

Il existe deux types de certificat d'urbanisme, le premier est informatif et vous indiquera les règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain (constructibilité, recul, alignement, hauteur etc...), ainsi que les limites administratives précises et les taxes et participations d'urbanisme relatives au terrain. En revanche le CU informatif ne mentionnera pas les servitudes privées (droits de passage etc.). Le certificat d'urbanisme opérationnel, vous indiquera, en plus des informations précédentes, si un projet est réalisable avec le règlement en vigueur. **Mais attention ! Ce n'est pas une autorisation pour autant, un CU opérationnel positif ne vous autorise pas à démarrer les travaux.**

### Connaître les servitudes existantes

Votre terrain peut également être soumis à des servitudes de droit privé. Une servitude de vue, de hauteur, de passage peut influencer votre projet (voir page 19). Ces servitudes permettent à plusieurs personnes d'établir un accord qui

définit de nouveaux droits ou au contraire, de nouvelles contraintes. Si le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit les règles s'appliquant au cas général, il est possible qu'un propriétaire souhaitant réaliser un projet trouve ces règles trop contraignantes ou trop souples pour préserver son cadre de vie et son projet. Le droit privé, par le biais des servitudes peut alors prendre le relais du PLU pour assouplir les contraintes ou au contraire, garantir une protection forte de son cadre de vie.

Lors de la visite, pensez à demander au propriétaire ou à l'agent immobilier si le terrain en vente est grevé de servitudes. Une servitude est en effet perpétuelle et reste attachée au bien (sauf si elle n'est pas utilisée depuis 30 ans) ; elles apparaissent dans l'acte de vente. **De nouvelles servitudes peuvent être ajoutées par le propriétaire lors de l'élaboration de l'acte de vente, toutefois il est judicieux d'en discuter en amont car cela peut être un outil de négociation du prix.** Ce sont vos futurs voisins, et un projet construit et accepté par tous n'en sera que plus apprécié !

### La viabilisation du terrain

La viabilisation du terrain est à prendre en compte également. Elle concerne le raccordement du terrain à différents réseaux, comme l'eau potable, le tout à l'égout, l'électricité ou encore le gaz et le téléphone.

Si le terrain n'est pas viabilisé, **les coûts d'installation et de branchement dépendront de l'éloignement de la nouvelle construction par rapport aux différents réseaux** et peuvent varier en fonction des prix pratiqués par les gestionnaires de réseaux. Vous pouvez compter jusqu'à 15 000 € selon la complexité du projet, notamment lorsque la construction est située à une distance importante des réseaux.



Retrouvez des informations détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [www.bimby.vendee.fr](http://www.bimby.vendee.fr)



# Les Vendéens témoignent !

Certains l'ont fait, pourquoi pas moi ?

# Les habitants témoignent !

## Témoignages d'habitants venus aux entretiens BIMBY à **Challans, Cöex, Treize-Septiers en 2014**

En 2014, ont eu lieu des entretiens gratuits avec un architecte dans les villes de Challans, Treize-Septiers et Coëx en Vendée. **228 ménages propriétaires de maisons individuelles ont été reçus par un architecte.** Les habitants ont parfois déjà un projet précis en tête, parfois une idée et certains viennent simplement pour se renseigner sur le potentiel de leur terrain.

Les projets sont variés : division parcellaire, extension, réhabilitation, aménagements divers... Il arrive même que certains ménages viennent pour exprimer leur avis sur la

démarche initiée par la collectivité, demander des renseignements sur les règles d'urbanisme... L'architecte est là pour accompagner la réflexion des habitants et proposer plusieurs scénarios tout en répondant aux questions réglementaires, juridiques, techniques, financières, architecturales, paysagères etc...



Deux ans après, des habitants ayant réalisé leur projet acceptent de témoigner !

**Avec nos voisins, il y a un renouvellement de génération. Comme c'est un jeune ménage avec enfants et que nous sommes retraités, ça va amener de la vie dans le quartier !**

*Monsieur et Madame M. ont un beau et grand terrain arboré au sud de Challans sur lequel est bâtie leur maison. L'âge avançant et leurs besoins ayant évolué, ils décident de faire construire une nouvelle maison répondant parfaitement à leurs envies : une jolie « maison à tabac », sur pilotis avec une terrasse donnant sur l'étang. A l'arrière de leur terrain, l'endroit le plus calme ! N'ayant plus besoin d'un si grand jardin, ils ont vendu la maison existante avec un jardin de 2 000 m<sup>2</sup> et ont conservé tout de même 2 500 m<sup>2</sup>, suffisants pour leurs usages. La vente de la maison leur permet de financer la construction de leur nouvelle maison de 120 m<sup>2</sup> et d'avoir de nouveaux voisins dynamiques et agréables qui partagent d'ailleurs le même portail qu'eux. Idéal pour la retraite !*

**37** ménages sont venus pour se reconstruire une maison plus adaptée

soit **15%** des ménages reçus !

**Ce projet va nous permettre de financer l'extension de la maison pour l'adapter à nos besoins.**

*Afin d'améliorer leur confort et financer un projet d'extension sur leur logement, Monsieur et Madame P. ont divisé une partie de leur jardin en vue de la vendre à un ménage qui y fera bâtir sa maison. Ce nouveau terrain de 970m<sup>2</sup> se situe en fond de parcelle avec un accès indépendant.*

**45** ménages sont venus pour financer l'extension ou la rénovation de leur logement

soit **20%** des ménages reçus !

**En réfléchissant à ce projet entre voisins et en famille, nous avons pu réaliser un projet qui valorise l'ensemble de notre patrimoine tout en diminuant la surface de jardin à entretenir.**

*Monsieur G. a pour voisins sa tante et son beau-père. Ayant les mêmes difficultés à entretenir leurs terrains, ils ont organisé dans un premier temps un projet familial leur permettant de réduire la surface de chaque jardin. Ils ont ainsi divisé leurs parcelles et vendu trois terrains à bâtir. Une maison est actuellement construite, les autres terrains sont vendus tandis que le beau-père de Monsieur G. a déménagé et vendu sa maison. Par souci de simplicité administrative, trois accès individuels ont été créés pour desservir les nouveaux terrains.*

**122** ménages sont venus pour réduire la taille de leur jardin, devenu trop pénible à entretenir

soit **52%** des ménages reçus !

**L'architecte BIMBY nous a montré que notre terrain avait du potentiel, cette division et les futurs travaux sur l'annexe vont valoriser notre patrimoine**

*Monsieur et Madame M. possèdent un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> à Challans, comprenant leur maison de 150 m<sup>2</sup> et des annexes en fond de parcelle. Afin de préparer sereinement leur avenir, ils ont décidé de diviser leur parcelle en deux terrains de 500 m<sup>2</sup> et envisagent de réaliser des travaux pour rendre l'annexe habitable. Celle-ci pourra servir à leurs propres besoins mais la location n'est pas exclue de leurs projets.*

**65** ménages sont venus pour valoriser leur patrimoine grâce à une nouvelle construction

soit **27%** des ménages reçus !

# Les communes vendéennes témoignent !

## Témoignages d'élus ayant mené une opération BIMBY à **Challans, Cöex, Treize-Septiers de 2013 à 2015**

Si les habitants font du « Bimby » sans le savoir, les collectivités peuvent sensibiliser et accompagner leurs habitants dans cette démarche. Pour les élus, accompagnés par le Département et le CAUE, le BIMBY est un outil à adopter dans le cadre d'une politique foncière globale. Des élus de communes vendéennes ayant expérimenté cette démarche de 2013 à 2015, témoignent dans le présent guide.

### Rappel de la démarche conduite par les communes :

#### 1 Évaluation du potentiel de densification

Cette première étape permet d'avoir un premier regard pour évaluer l'ampleur et la qualité des divisions parcellaires spontanées et évaluer le potentiel pour de nouvelles divisions.

Par exemple à Treize-Septiers, 50% à 60% des parcelles bâties peuvent accueillir une nouvelle habitation.

#### 2 Ateliers participatifs avec les habitants

Cette seconde étape doit permettre de recenser les projets potentiels et d'envisager l'organisation d'une éventuelle division sur leur terrain, évaluer l'attente des habitants en la matière. Lors de ces ateliers, tous les habitants propriétaires d'une maison individuelle sont invités à rencontrer gratuitement et individuellement un architecte pendant une heure. Avec l'architecte, qui bâtit une maquette 3D de leur propriété, ils réfléchissent à différents scénarios d'adaptation et de transformation de leur habitat.

Par exemple à Coëx, 74 entretiens ont été menés avec les ménages.

#### 3 Définition des stratégies urbaines

Cette étape se construit à partir d'une synthèse des 2 étapes précédentes. Enrichis par la vision des habitants, les élus et les services peuvent prendre du recul et définir les priorités et les scénarios en faveur ou non d'une densification pavillonnaire, se prononcer sur des rythmes plus ou moins soutenus, des choix stratégiques dans l'urbanisme communal (Où les divisions sont-elles souhaitées et où doit-on les faciliter, à quelle vitesse, dans quelle limite, pour quel type de ville ou de bourg...).

À Challans, le principe d'une seule division par parcelle bâtie a été défini pour ne pas bouleverser la physionomie d'un secteur en particulier.

#### 4 Mise en oeuvre opérationnelle des stratégies

Cette étape doit définir les stratégies adoptées par les élus. Il s'agit également d'impulser, de suivre, et d'évaluer la démarche et la dynamique engagées. La mise en oeuvre opérationnelle se traduit souvent par des adaptations réglementaires (PLU en particulier) mais pas seulement. En effet, l'organisation et le rôle des acteurs internes à la collectivité ou externes (domaines de la construction, immobilier, aménagement, conseil...) doivent créer un environnement favorable à la démarche où la collectivité accompagne des projets de particuliers pour servir l'intérêt général.

## À CHALLANS



Rencontres habitants-architectes  
le 4 et 5 juillet 2014



100 ménages ont été reçus, soit  
1.5% des propriétaires de maisons  
individuelles



147 nouveaux logements dessinés  
par les habitants sur des terrains  
déjà urbanisés

### Pourquoi avoir décidé de vous porter candidat à cette expérimentation ?

*Nous avons le sentiment que certains aspects du développement de notre ville nous échappaient et que nous avions besoin d'organiser les divisions parcellaires qui se réalisaient de façon parfois anarchique, trop vite, sans que nous puissions agir.*

### Est-ce que les résultats de l'étude vous ont surpris ?

*L'étude a révélé un potentiel de densification très important au sein des tissus existants, ce qui nous a conforté dans l'idée qu'il était important de prendre la main sur leur organisation.*

### Que vous a apporté la démarche dans la définition de votre stratégie en matière d'urbanisme ?

*La division a et aura un impact sur la ville. Aujourd'hui Challans densifie son centre sous forme de collectifs, ce n'est pas le lieu favorisé pour les divisions parcellaires. Les divisions sont à privilégier dans la périphérie du centre. Les caractéristiques de la géographie de notre territoire, la proximité du marais notamment, impliquent un développement mesuré de certains quartiers. Les réseaux doivent également être bien dimensionnés pour garantir un développement et une bonne qualité de vie dans les différents quartiers.*

### Que mettrez-vous en œuvre ?

*L'étude Bimby a permis une approche enrichie et complémentaire du PLU actuel. Les choix stratégiques vont commencer à être mis en œuvre dans le cadre d'une modification de notre document d'urbanisme, notamment par rapport aux règles sur les accès (le nombre, leur largeur, ...), le stationnement et les retraits des constructions.*

**Propos recueillis auprès de Monsieur Jean-Jacques Rouzault, premier adjoint, en charge de l'aménagement du territoire, du logement et du transport et Madame Sylviane Brun-Boutet, conseillère municipale déléguée à l'urbanisme**

## À COËX



Rencontres habitants-architectes  
les 10 et 11 octobre 2014



74 ménages ont été reçus, soit  
5% des propriétaires de maisons  
individuelles



81 nouveaux logements dessinés  
par les habitants sur des terrains  
déjà urbanisés

### Qu'avez-vous pensé de la démarche participative avec les habitants ?

*Il est important de s'adresser directement aux habitants sur les sujets comme l'urbanisme. En effet c'est un sujet complexe et, pour nos concitoyens, y entrer par le biais de son projet personnel est bien plus riche et plus facilement compréhensible.*

### Que conseillerez-vous aux collectivités qui souhaiteraient engager une démarche similaire ?

*De cibler des secteurs opérationnels c'est-à-dire des secteurs où les divisions seraient envisageables et de s'appuyer davantage sur le PLU pour apprécier davantage la faisabilité des divisions envisagées et ne pas générer de frustrations.*

*Les objectifs de l'étude mais aussi l'acronyme BIMBY sont des notions qu'il faut s'approprier au fil de l'étude, petit à petit les choses s'éclaircissent et révèlent des marges de manœuvre. L'opération était véritablement pilote et en dehors des approches habituelles.*

### Est-ce que cette expérience a changé votre regard sur les possibilités de densification ?

*Nous étions davantage dans la procédure de lotissement et beaucoup moins dans la densification des tissus urbanisés. Aujourd'hui, notre regard a évolué et nous avons pris conscience du potentiel de densification et des points de blocage et des faiblesses de notre PLU. Nous devons faire évoluer notre PLU face aux évolutions des besoins des habitants, de la société actuelle.*

### Quelle suite donnerez-vous à cette expérience ?

*Nous envisageons de faire évoluer le PLU, après l'approbation du SCoT qui doit intervenir au cours de cette année. Nous allons adapter les règles pour rendre certains projets possibles. Aujourd'hui 11 demandes sont réalisables dans les deux ans, ce n'est pas anodin.*

**Propos recueillis auprès de Monsieur Dominique Michaud, Maire de Coëx et Monsieur Michel Remaud, adjoint à l'urbanisme et à l'assainissement évoquent l'opération BIMBY à Coëx**

## À TREIZE-SEPTIERS



Rencontres habitants-architectes  
les 27 et 28 juin 2014



60 ménages ont été reçus, soit  
5% des propriétaires de maisons  
individuelles



51 nouveaux logements dessinés  
par les habitants sur des terrains  
déjà urbanisés

### Qu'est-ce qui vous a amenés à engager cette démarche ?

*L'urbanisme est l'une de nos missions essentielles et pour autant nous n'y sommes pas préparés lorsque nous sommes élus. On ne mesure pas assez l'importance de l'urbanisme dans le vivre ensemble. La démarche Bimby, présentée en 2012 dans le cadre du Forum Vendée Avenir « Pour un nouvel Urbanisme » nous a particulièrement intéressés. Avec l'éco-quartier de la Papinière, nous avons déjà travaillé avec les habitants pour créer un quartier où il fait bon vivre. C'est pourquoi j'ai souhaité me saisir de cette démarche expérimentale pour continuer à partager et explorer les façons de développer notre commune. S'engager dans l'expérimentation est un challenge et notre rôle d'élus est d'être inventif.*

### Quels retours avez-vous eus de la part des habitants ? Comment cela a-t-il été perçu ?

*L'implication de la population a été le plus intéressant et le plus important. Non seulement cette approche permet de mobiliser la population et de créer du lien entre les habitants et la commune mais les habitants expriment une certaine fierté d'avoir participé à cette expérience. La démarche est encore présente dans l'esprit de nos habitants et certains nous demandent si nous renouvellerons les ateliers participatifs. De mon côté, j'ai pu mesurer l'attachement des habitants à leur environnement, ce que je n'avais pas forcément perçu auparavant.*

### Que vous a apporté cette expérience dans vos projets d'urbanisme ?

*Nous avons découvert qu'il y avait de multiples façons de faire revivre un quartier, et ce en mobilisant toutes les générations. L'étude a permis d'envisager des hypothèses d'aménagement que nous n'avions pas imaginées auparavant. Cette démarche peut sans doute servir dans le cadre du maintien des personnes âgées dans un environnement accessible et familier. Même si les plus âgées ne sont pas les plus faciles à rencontrer dans le cadre d'ateliers participatifs. Cela, nous a permis d'enrichir des réflexions complémentaires, en particulier sur une nouvelle approche d'habitat partagé pour des personnes âgées.*

### Quels conseils donneriez-vous aux collectivités qui souhaiteraient engager une démarche semblable ?

*Je leur conseillerai de s'appuyer sur un bureau d'études. La commune garantit le respect de l'intérêt général. Mais, elle ne dirige pas l'échange entre l'architecte et l'habitant. Les élus sont là pour impulser, animer, faciliter mais pas pour faire à la place des habitants et des professionnels. Le bureau d'études apporte le regard extérieur et l'expertise, une relation de confiance doit s'instaurer entre le prestataire et les habitants. Les ménages peuvent ainsi sans arrière-pensée aucune expliquer leur projet ou poser de façon naturelle leurs questions. Tous sont ainsi écoutés et pris en compte dans la démarche.*

**Propos recueillis auprès de Madame Isabelle Rivière, Maire de Treize-Septiers et Régine Sevin-Boulanger, adjointe à l'urbanisme, témoignage de l'opération BIMBY de Treize-Septiers**

# Lexique - glossaire

**BIMBY** : Build In My Back Yard – « Construire dans mon jardin ». C'est une méthode d'évolution et de densification douce des quartiers pavillonnaires, reposant sur l'initiative d'habitants.

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme : Ce document règlemente le droit d'usage du sol. Il permet de connaître les zones constructibles et non constructibles et les conditions de la constructibilité.

**Règlement d'urbanisme** : Les règles d'urbanisme sont une des composantes du plan local d'urbanisme, déclinées pour chaque zone, elles définissent la constructibilité, concernant la nature des implantations, les distances à respecter par rapport à la voirie ou aux limites séparatives, ou encore les hauteurs maximales.

**Certificat d'urbanisme** : Il existe deux types de Certificats d'Urbanisme que vous pouvez obtenir auprès de votre mairie. Le certificat informatif vous informe sur les droits à bâtir de votre parcelle ainsi que les taxes et participations applicables à votre terrain. Le certificat d'urbanisme opérationnel concerne un projet esquissé et vous donne la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme. Attention, le CU n'est pas une autorisation et ne vous autorise pas à démarrer les travaux.

**Déclaration préalable de division** : Pour réaliser une division de votre terrain, vous devez remplir une demande de déclaration préalable de division à remettre auprès du service d'instruction de votre mairie. L'instructeur dispose d'un délai pour donner une réponse favorable ou non à votre projet. La déclaration préalable de division concerne les projets de division en un ou plusieurs lots, disposant chacun d'un accès individuel.

**Permis d'aménager** : Le permis d'aménager est une demande d'autorisation à remplir et déposer auprès du service d'instruction de votre mairie. Il concerne les projets de division de plusieurs lots disposant d'espaces communs (stationnement, accès...). L'instructeur dispose d'un délai pour donner une réponse favorable ou non à votre projet.

**Permis de construire** : Le permis de construire est le document vous autorisant à construire sur votre terrain. Ce document est validé par le service d'instruction de votre mairie.

**Servitudes** : Les servitudes font partie du droit privé et régissent les relations entre plusieurs personnes. Ces dernières peuvent établir des accords pour définir ce qu'elles s'autorisent ou ce à quoi elles s'astreignent. Il existe des servitudes de passage et de réseaux, de vue ou de cour commune, permettant à des propriétaires voisins d'organiser au mieux l'implantation des logements pour préserver leur cadre de vie, leur intimité et leur confort.

**Viabilisation** : La viabilisation concerne le raccordement du terrain à différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone, évacuation d'eau...). Les gestionnaires de réseaux peuvent varier d'une commune à l'autre ; pour les connaître, rapprochez-vous de votre mairie.

**SCI familiale** : Société Civile Immobilière familiale : C'est un contrat qui permet à plusieurs personnes de s'associer pour acquérir un bien. Cette solution permet de cumuler les capacités d'emprunt avec les apports des autres.

**PLS** : Prêt Locatif Social : C'est un dispositif d'aide fiscale pour la construction d'un logement neuf destiné à la location. Le nouveau logement locatif sera à destination sociale pour une durée minimum de 15 ans.

**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : C'est un établissement public administratif de l'Etat mettant en œuvre une politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existant. Cette agence délivre également des aides sous conditions aux particuliers souhaitant rénover leur habitat.



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

**WWW.VENDEE.FR**

- Conception : Laboratoire In Vivo, Département de la Vendée, CAUE de la Vendée •
- Impression : Imprimerie Conseil Départemental de la Vendée •

..... **CREDITS PHOTOGRAPHIQUES** .....

Page 4 : Luçon : vue aérienne - plan général - Patrick Durandet - Photothèque CD85 • Page 8 haut : © Copyright un million d'amoureux 2015  
• Page 8 milieu : Jean François Renaud CC02.0 Flickr • Page 8 bas : Vladimir Pustovit CC2.0 Flickr • Page 9 haut : Petr Kratochvil CC2.0  
Flickr • Page 9 milieu : Almadrava CC0 Flickr • Page 9 bas : Quatre générations - Chloé Michel © • Page 10 haut : Annonce Hemery Boyaval  
Notaires © • Page 10 bas : Entre Bretagne et Roussillon © • Page 11 haut : Freshly Mown Lawn and Tree in a Peaceful Leafy Garden, shutterstock  
• Page 11 bas : Friends Friendship Outdoor Dining People Concept, shutterstock • Page 12 : Pouzauges : vue aérienne - Patrick Durandet  
- Photothèque CD85 • Page 16 : Les Sables d'Olonne : vue aérienne - le Lac de Tanchet et le centre de thalassothérapie • Page 24 : Centre-  
bourg de Mortagne sur Sèvre- Service Editions - Photothèque CD85 • Page 27 : Vue aérienne sur Landeronde - Patrick Durandet - Photothèque  
CD85 • Page 29 : Source : Yoann Loyant - CC1.0 - Flickr • Page 31 : Centre-bourg de Mortagne sur Sèvre- Service Editions - Photothèque  
CD85 • Page 34 : Ferme Label Vert, La Jonchère - Maison d'habitation de la ferme - Patrick Durandet, Photothèque CD85 • Page 35 : Une  
maison en construction au Château d'Olonne - Service Editions, Photothèque CD85 • Page 36 : Talmont Saint Hilaire : vue aérienne - quartier  
Jean Yole - Patrick Durandet Photothèque CD85 • Page 42 : Vieille ville de Fontenay de Comte - Alexandre Lamoureux - Vendée Expansion  
.....

  
[www.wikibimby.fr](http://www.wikibimby.fr)

  
[www.lab-invivo.fr](http://www.lab-invivo.fr)

  
[www.caue85.com](http://www.caue85.com)



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

[WWW.VENDEE.FR](http://WWW.VENDEE.FR)

## QU'EST-CE QUE LE BIMBY ?

La démarche BIMBY (pour « *Build in my back yard* », littéralement « construire dans mon jardin ») propose une densification douce et progressive de nos tissus pavillonnaires, reposant sur l'initiative d'habitants. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, pour un proche ou pour un tiers.

## A QUI S'ADRESSE CE GUIDE ?

Ce guide est à destination de tous les habitants propriétaires en Vendée souhaitant faire évoluer leur patrimoine immobilier, ayant des projets pour eux-mêmes ou pour un proche mais aussi pour tous les futurs ménages souhaitant acquérir une propriété en Vendée.



Retrouvez des informations plus détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [WWW.BIMBY.VENDEE.FR](http://WWW.BIMBY.VENDEE.FR)

  
BIMBY  
[www.wikibimby.fr](http://www.wikibimby.fr)

In Vivo  
  
[www.lab-invivo.fr](http://www.lab-invivo.fr)

  
DE LA VENDEE  
[www.caue85.com](http://www.caue85.com)