



Villes Vivantes

VILLE DE
CLERMONT
FERRAND

BAMBA : le lot libre dense et sur mesure

Séance Héritage du 27 février 2023
Cycle Récré-action



1. La BAMBA, les grands principes et les origines

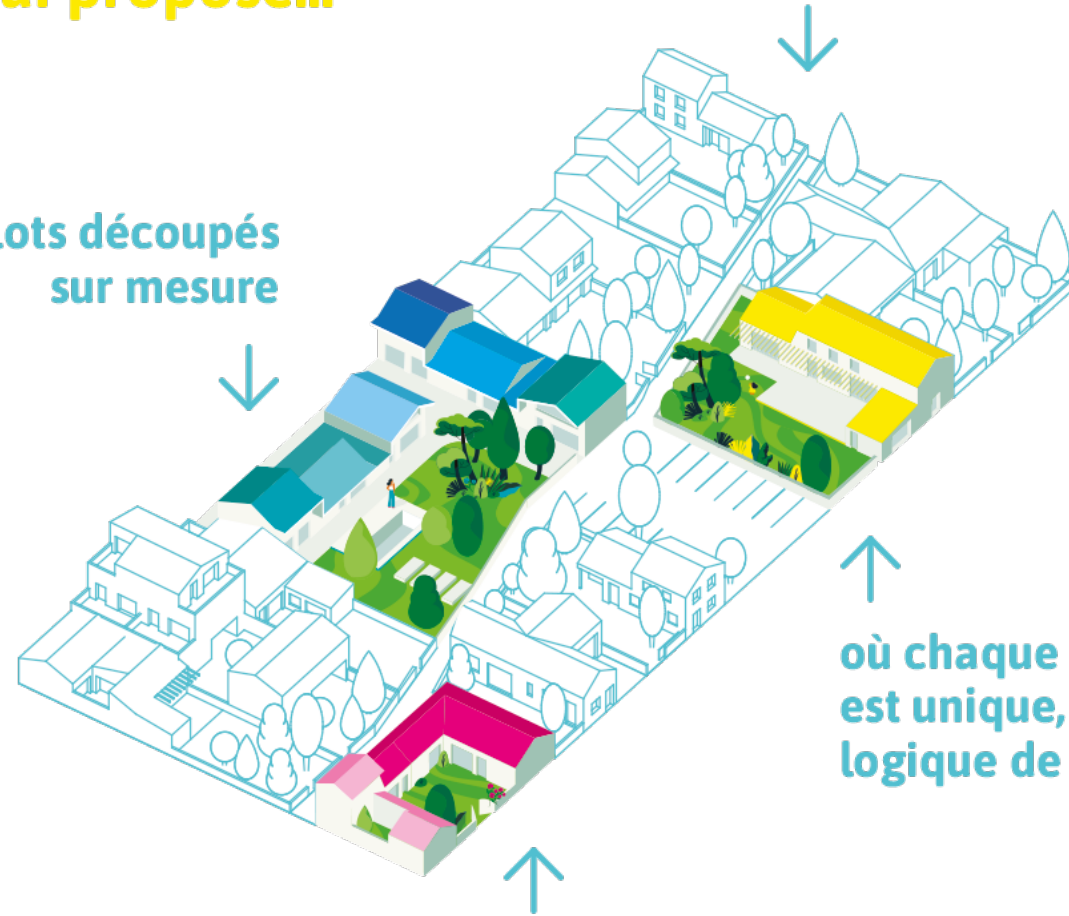




Une opération d'aménagement qui propose...

des lots découpés
sur mesure

des lots libres
de constructeur

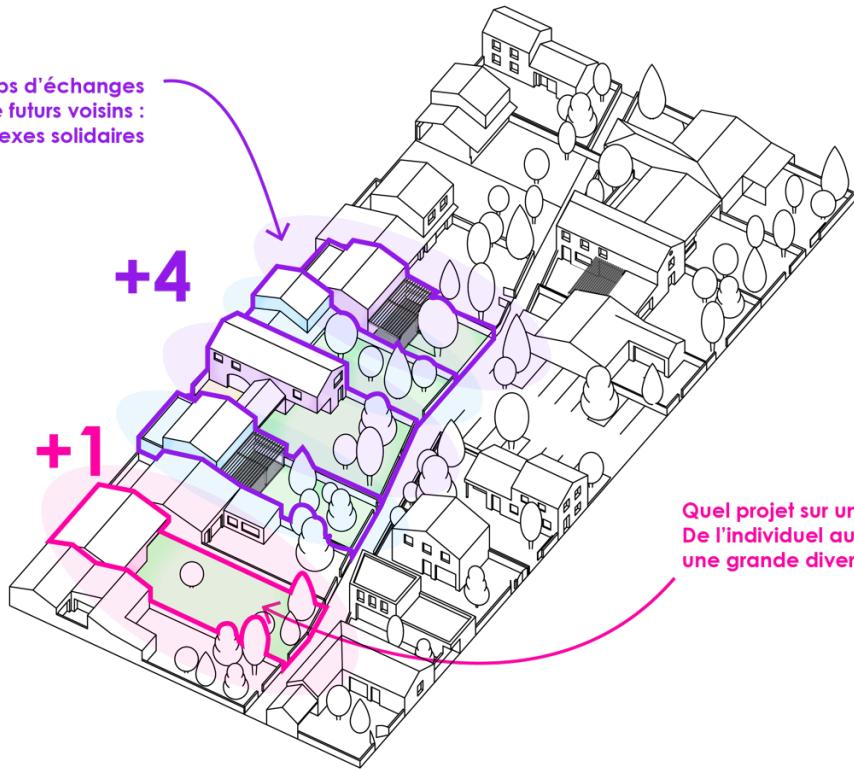


où chaque maison
est unique, dans une
logique de mixité

un accompagnement architectural,
technique et paysager



Organiser les temps d'échanges et de rencontre entre futurs voisins : faire émerger des réflexes solidaires



Quel projet sur un terrain de 300m²?
De l'individuel au collectif :
une grande diversité d'opportunités



Mettre en commun pour bénéficier d'équipements communs de qualité et d'un studio indépendant pour recevoir ses amis / sa famille



De grands espaces partagés :
potager bien exposé
entretien des extérieurs partagé



Mettre en commun et s'offrir de grands espaces

+8

+7



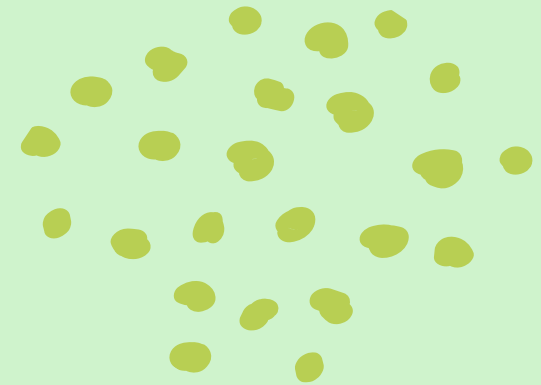
Disposer de beaux équipements :
piscine, barbecue, jeux etc..

Organiser des rencontres entre porteurs de projet accompagner l'émergence d'habitat participatif





La lot libre dense, un modèle « foncièrement » désirable !











Blotissement

Maisons collées-serrées les unes aux autres

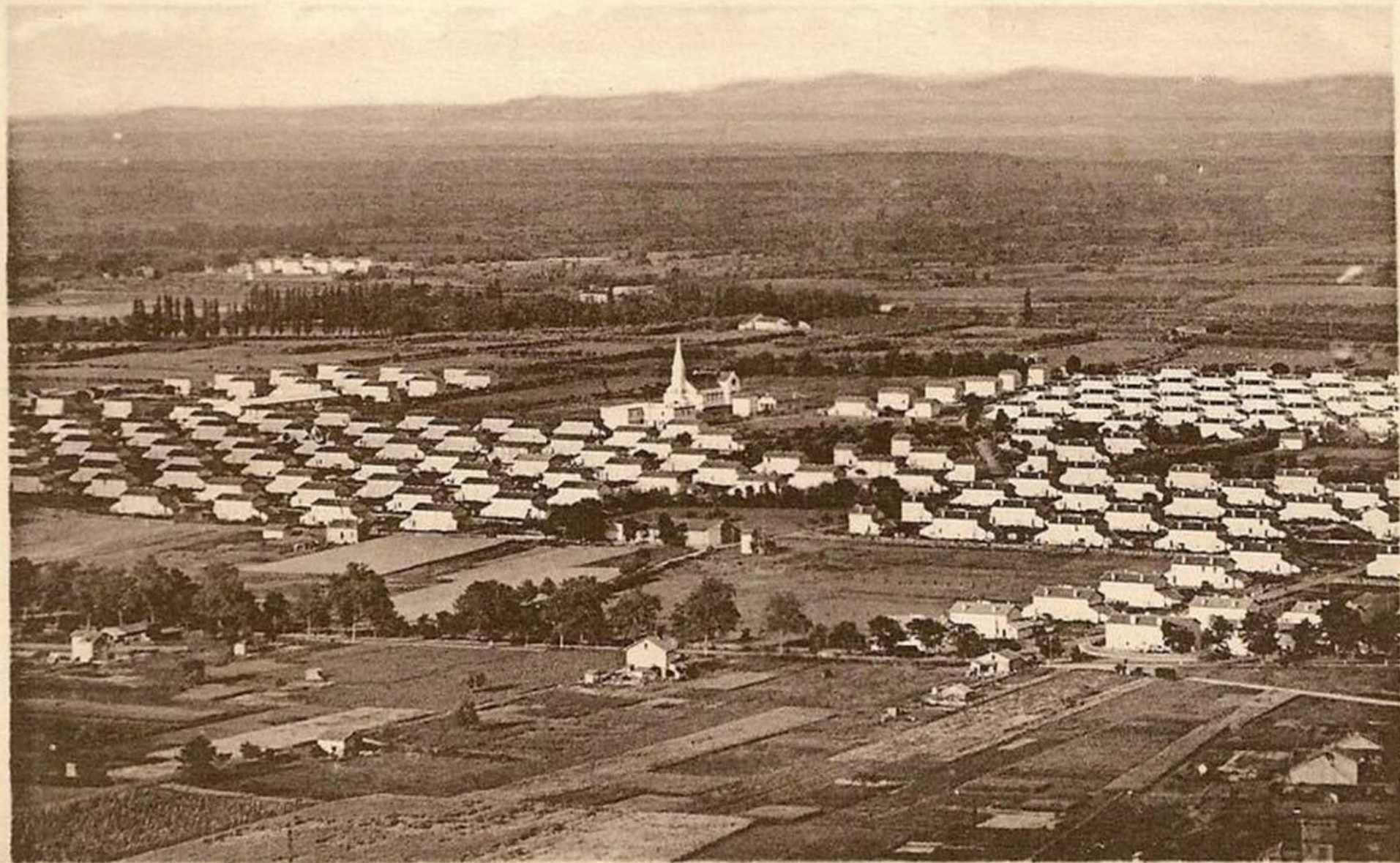
Pierre-Julien Brunet, *Mots doubles comptent triple*, Ed. Ce qui reste



Jl. Pulau Sum...

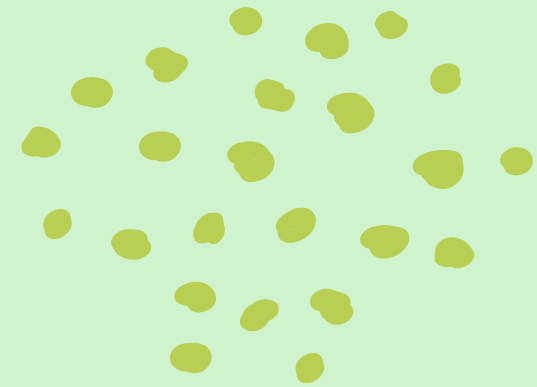






G. D'O. - 469. - CLERMONT-FERRAND. — Cité de la Plaine, Michelin.

La vertu de l'autopromotion : le logement abordable !





Filière courte



Filière longue

Propriétaire actuel du foncier



Filière courte et filières longues de production du logement

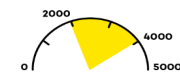
En bleu : les indispensables

En rouge : les coûts supplémentaires

Conception, aménagement et construction.

Frais financiers, de maîtrise d'ouvrage déléguée, de montage d'opération, de commercialisation, ainsi que marges des opérateurs.

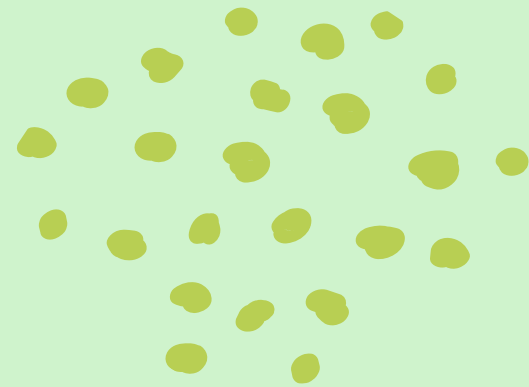
2000 à 4000€ TTC/m² hors foncier

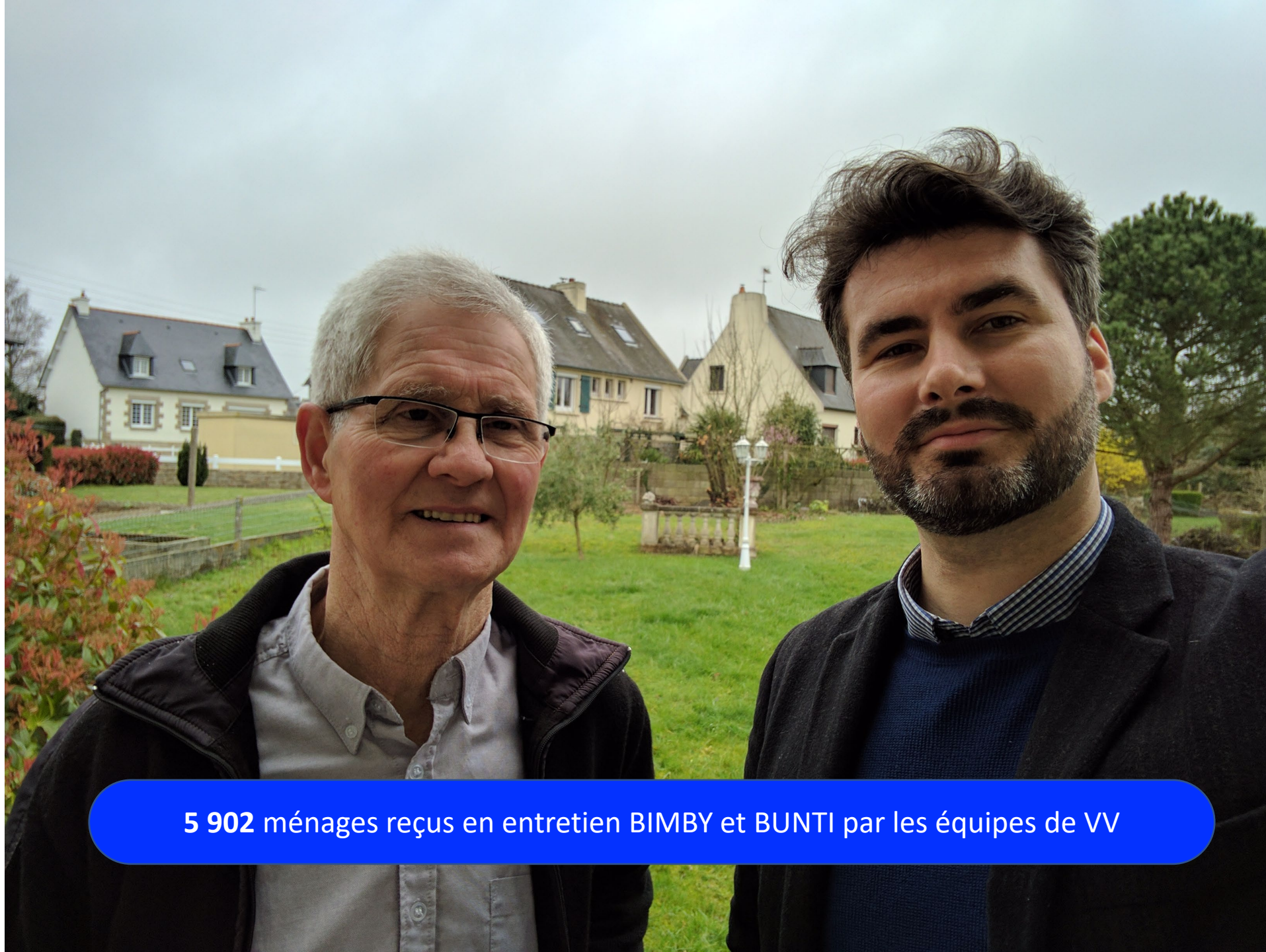




Villes Vivantes

Les résultats de nos premières opérations
d'urbanisme collaboratif **BIMBY** et **BUNTI** !



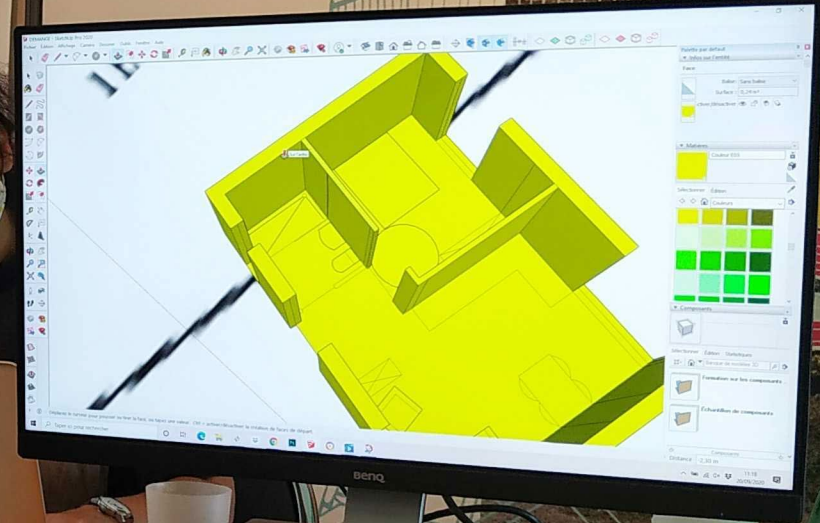


5 902 ménages reçus en entretien BIMBY et BUNTI par les équipes de VV

OPÉRATION

**BIMBY-
BUNTI**

vos projets !





BUNTI

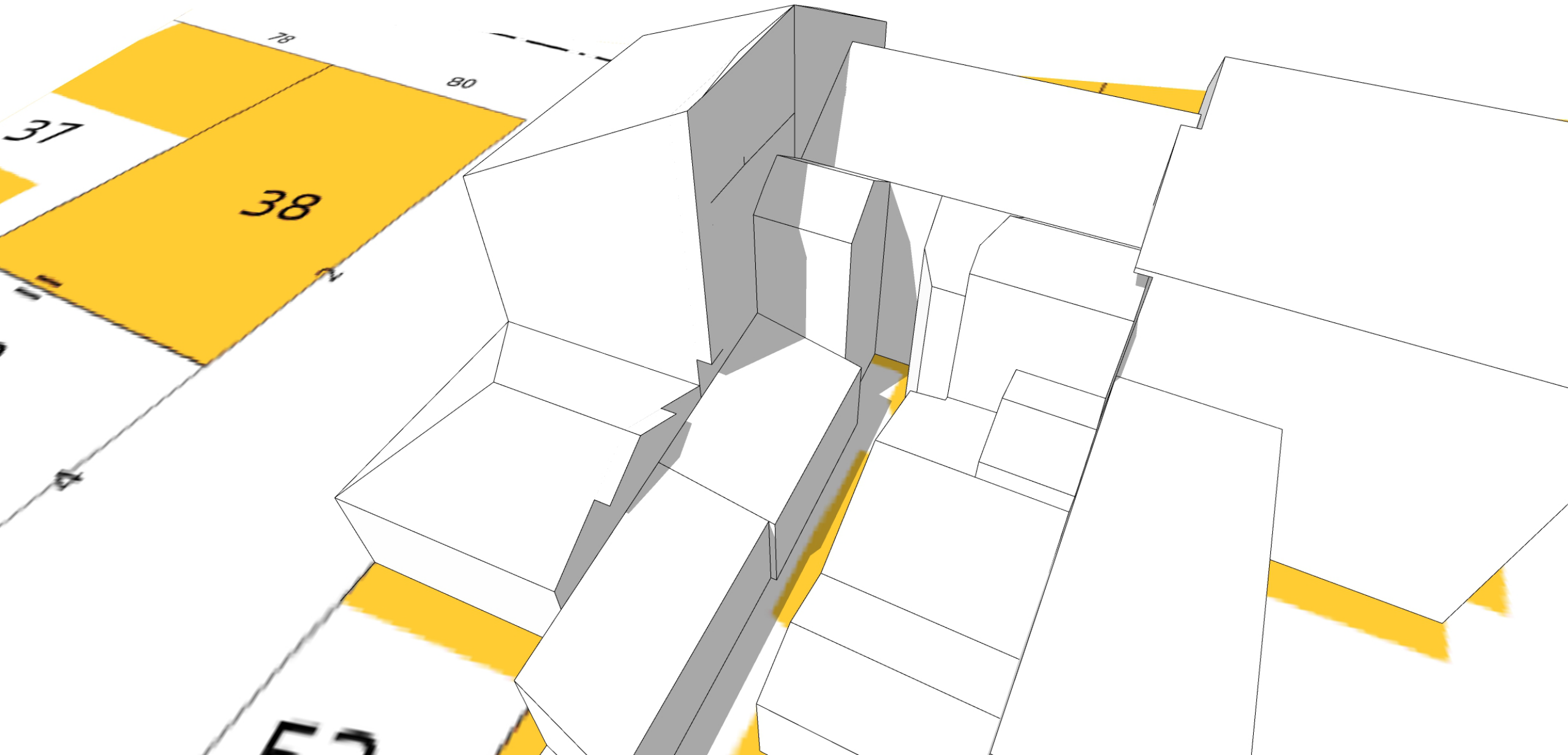


88

86

84


82



BUNTI





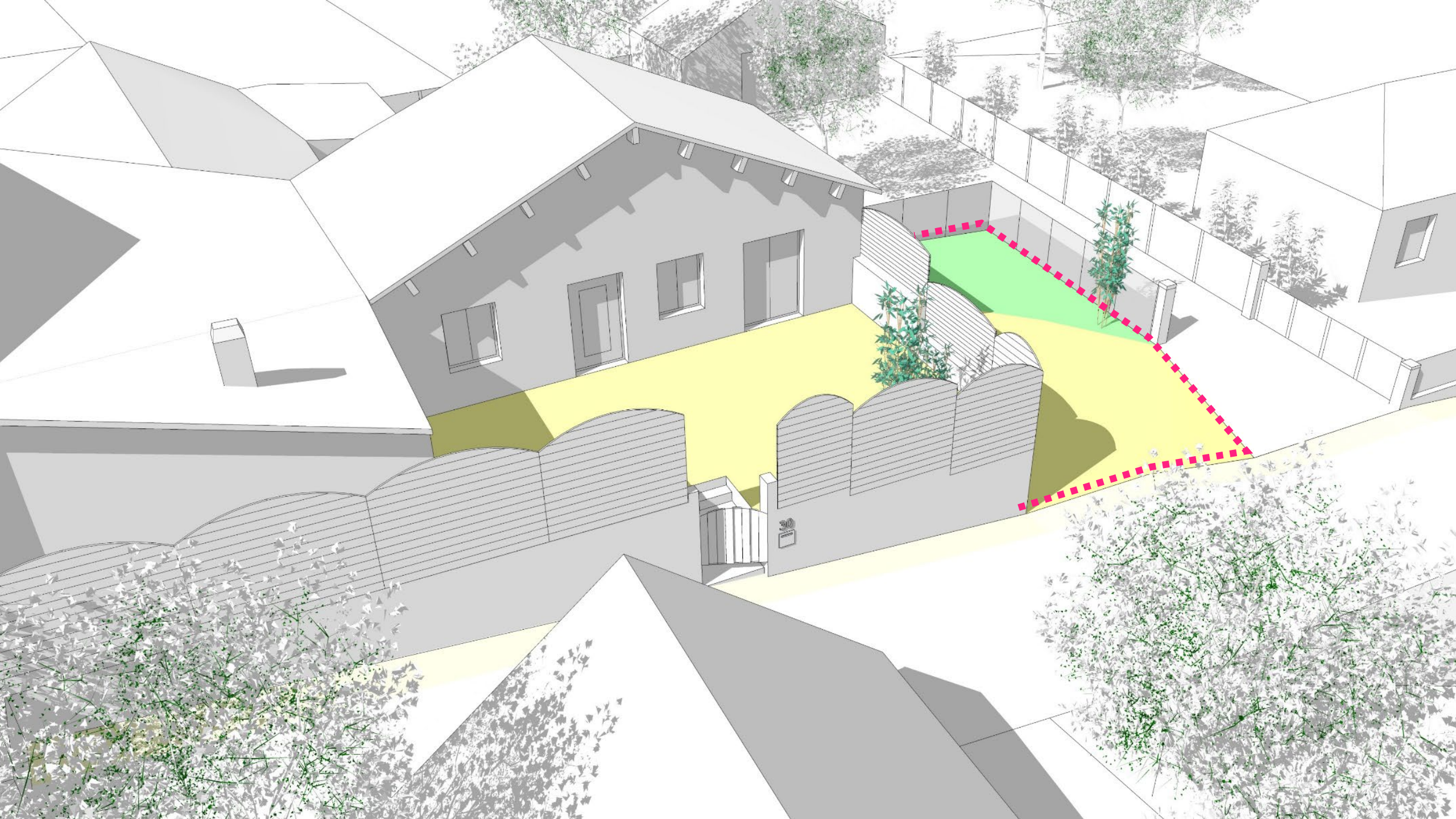


*Et si on crée
une grande
fenêtre ?*

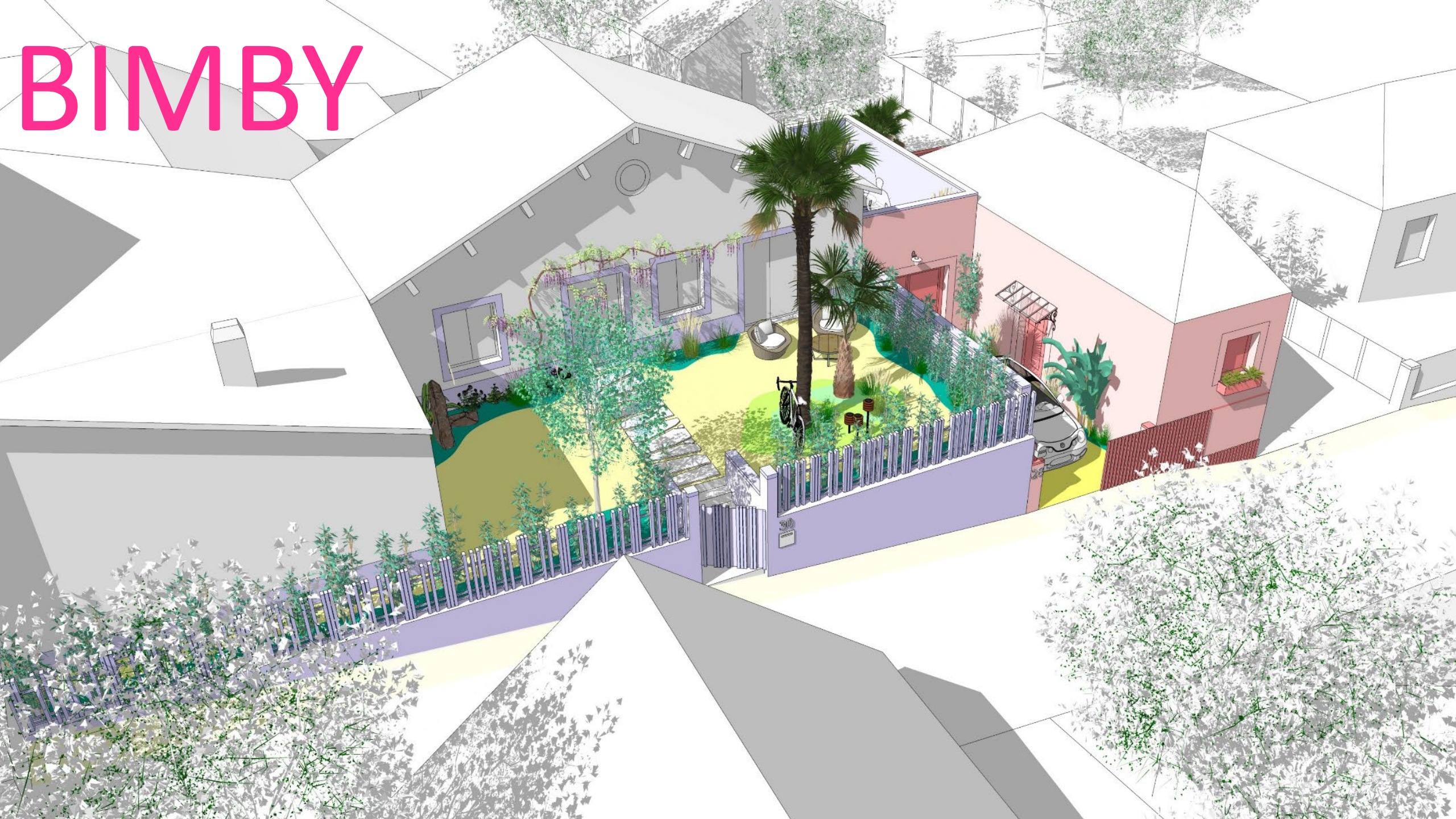
*Et si on
ajoutait une
terrasse ?*

*Et si je
pouvais
continuer à
me garer ?*

*Et si je créais un
logement de
plain-pied ?*



BIMBY



BIMBY



*Construction d'une
maison neuve...*







...Dans les secteurs
Les mieux placés



...Entre deux
maisons







+ de 1 000 projets de logements BIMBY et BUNTI aboutis depuis janvier 2023



2. La BAMBA au cœur du renouvellement urbain des quartiers nord

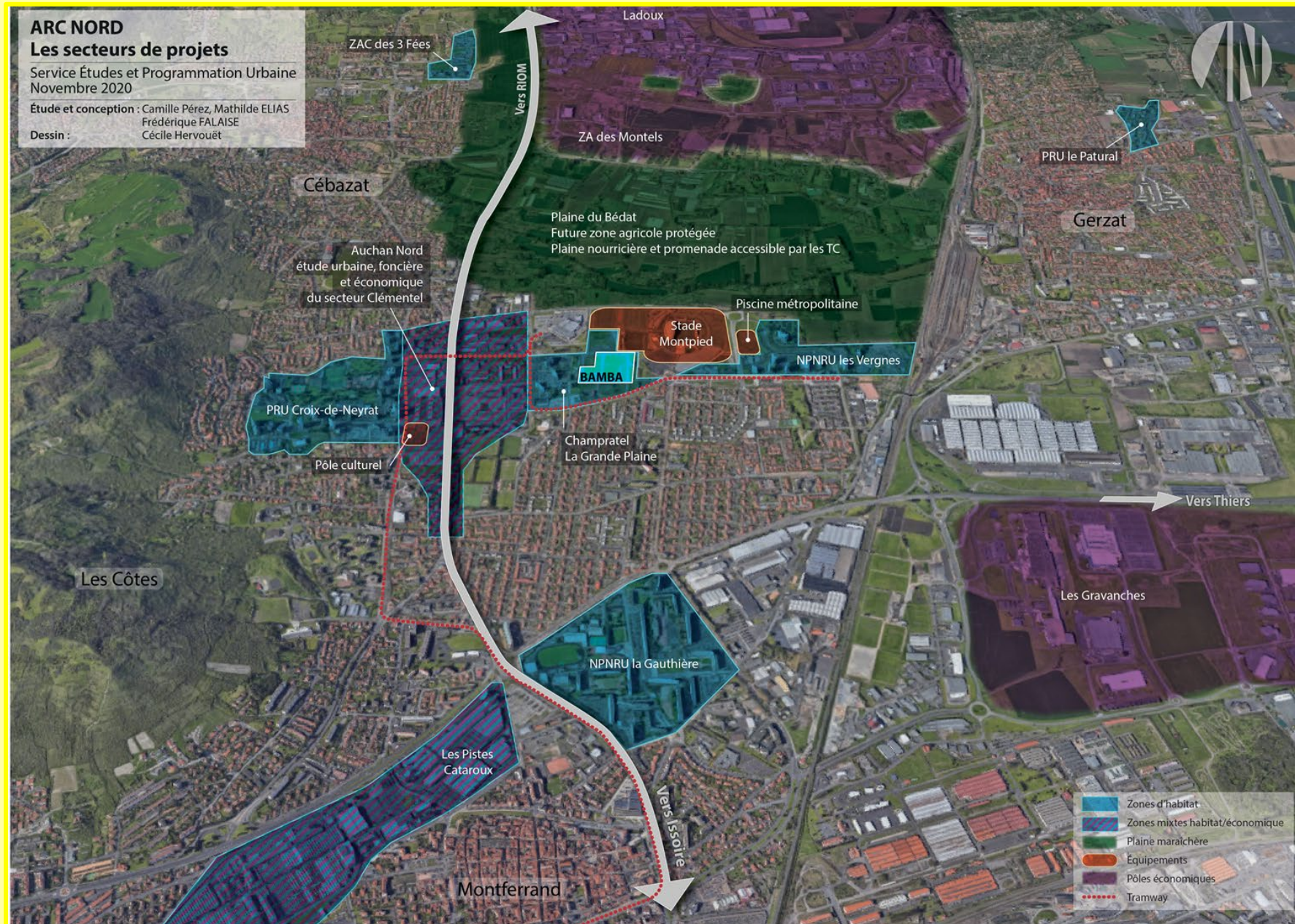


ARC NORD Les secteurs de projets

Service Études et Programmation Urbaine
Novembre 2020

Étude et conception : Camille Pérez, Mathilde ELIAS
Frédérique FALAISE
Cécile Hervouët

Dessin :



- Zones d'habitat
- Zones mixtes habitat/économique
- Plaine maraîchère
- Équipements
- Pôles économiques
- Tramway

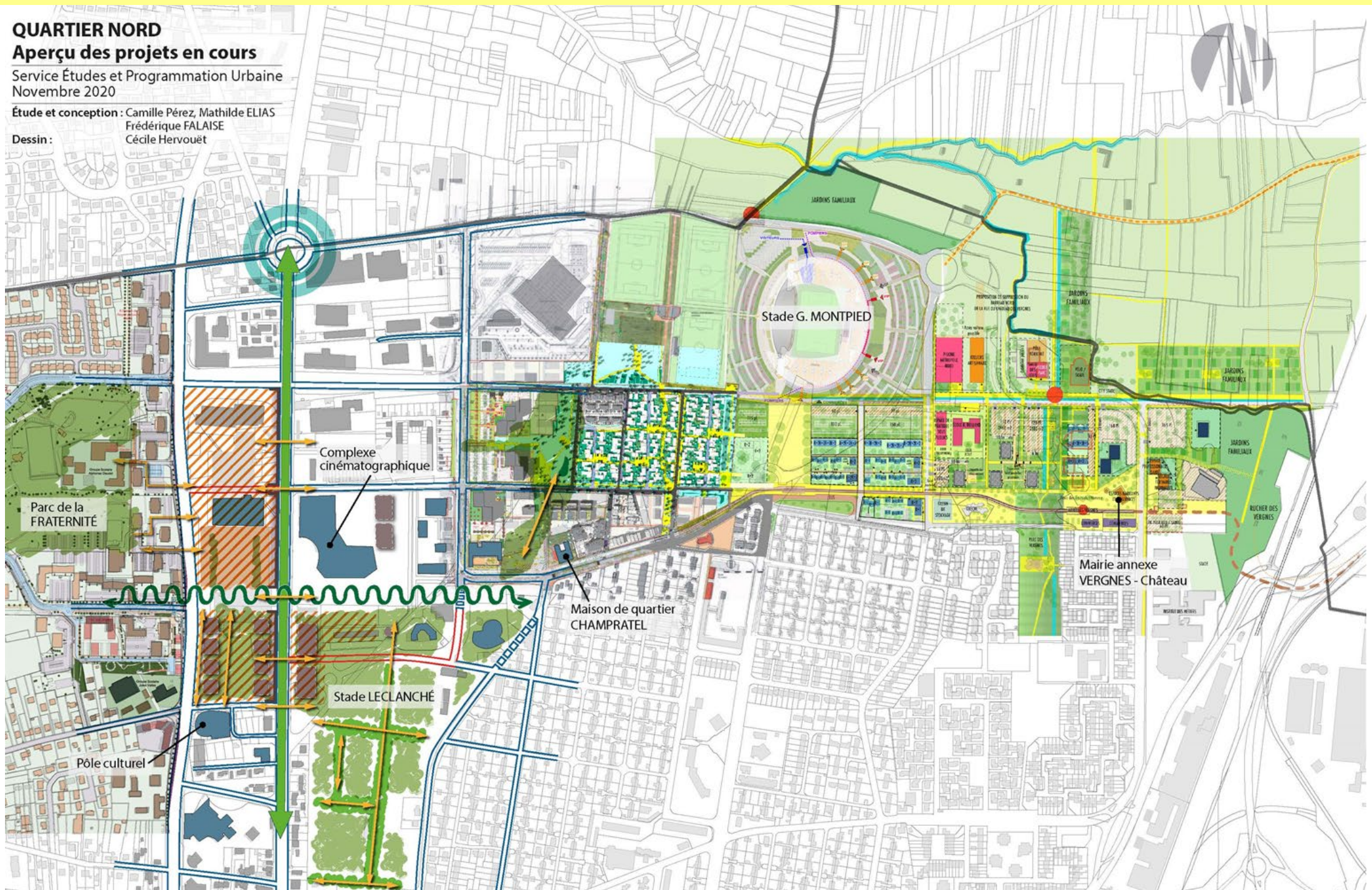


QUARTIER NORD

Aperçu des projets en cours

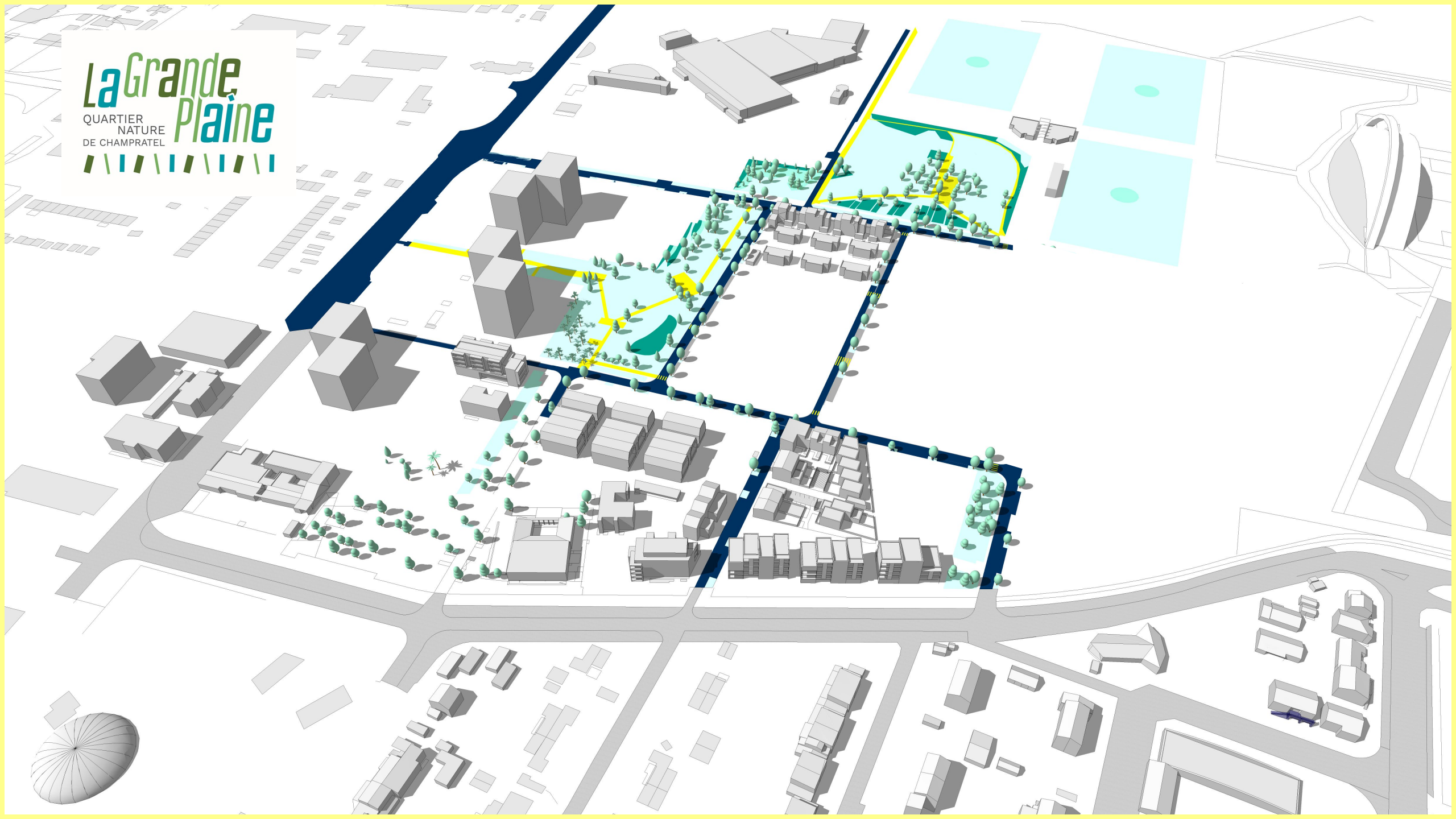
Service Études et Programmation Urbaine
Novembre 2020

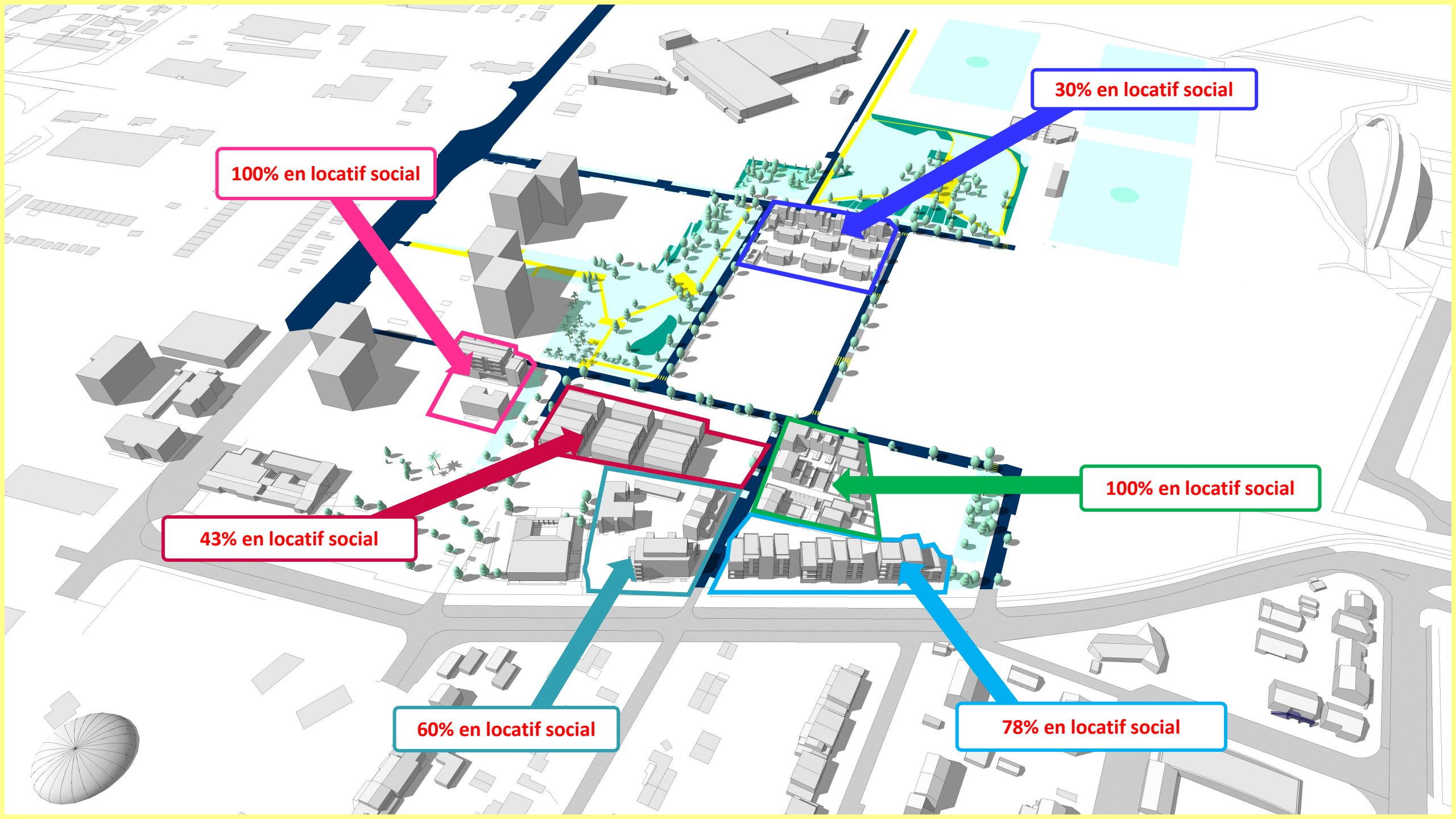
Étude et conception : Camille Pérez, Mathilde ELIAS
Frédérique FALAISE
Dessin : Cécile Hervouët



La Grande Plaine

QUARTIER
NATURE
DE CHAMPRATEL





100% en locatif social

30% en locatif social

43% en locatif social

100% en locatif social

60% en locatif social

78% en locatif social



Malgré un bon rythme (une opération livrée par an depuis 2016), l'opération a dû être requestionnée :

- Des **opérations moins denses que prévues**
- **Les terrains ont été vendus moins chers que ce qui avait été prévu** dans les études de programmation
- La **commercialisation difficile a obligé à basculer plus de logement en locatif social** pour boucler les opérations



2010 : plan d'allotement proposant les lots aux bailleurs

2011 : première appel à manifestation d'intérêt sur 6 macro lots, 7 promoteurs ont répondu, la procédure est suspendue (PPRI)

2015 : renouvellement de l'appel à manifestation d'intérêts aux promoteurs ayant répondu en 2011, seuls Bouygues et Eiffage confirment leur intérêt

2018 : recherche d'un prestataire pour définir une **nouvelle stratégie de commercialisation**

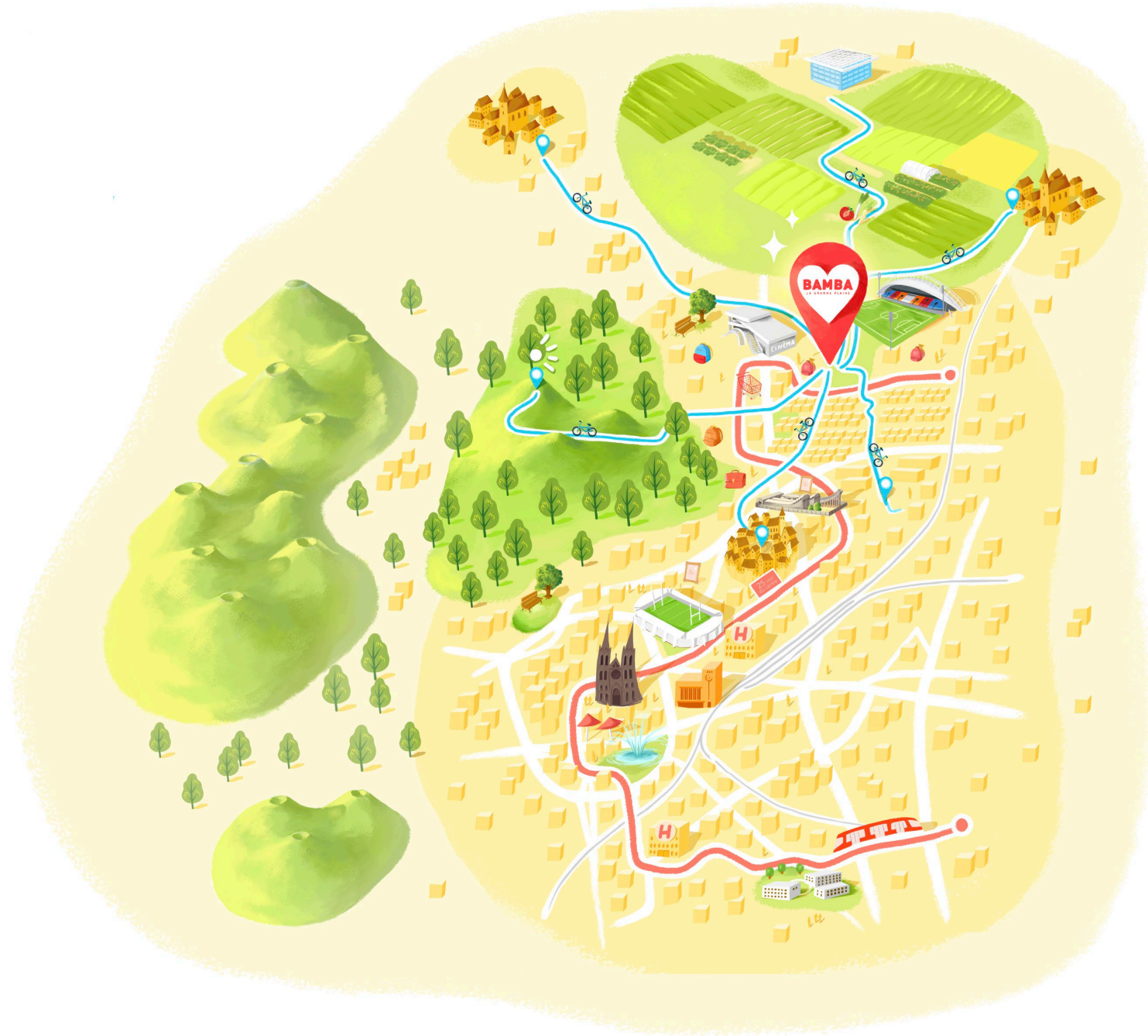
2020 : labellisation **Ecoquartier**

2021 : lauréat Démonstrateur de la ville durable **France 2030**



3. Bamba La Grande Plaine à Clermont-Ferrand





"Jeune entrepreneur, cherche à installer son local d'activité en ville, à deux pas de sa future maison."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Célibataire (pas pour longtemps), mais propriétaire (pour toujours) d'une maison avec jardin dans Clermont."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Pour le prix de 3 ans en maison de retraite, je peux offrir à Mamie une jolie petite maison au fond du jardin!"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Pour télétravailler j'ai le choix : m'installer au soleil sur mon transat ou rejoindre mon bureau tout confort au fond du jardin."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai trouvé une super solution à mes problèmes d'horaires décalés : me faire construire une maison en pleine ville pour le prix d'un appartement."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Finis les bouchons, je fais construire ma maison à Clermont!"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

BAMBA

MON TERRAIN À BÂTIR

"À La Grande Plaine, c'est tout le quartier qui sera construit de façon participative"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai eu une idée : et si mon investissement locatif d'aujourd'hui devenait demain la maison idéale pour mes vieux jours?"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Plus la peine de quitter Clermont pour offrir une grande maison avec jardin à mes enfants."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"Ma future maison sera de plain-pied, proche des commodités, et j'ai comme l'impression que mes petits-enfants viendront me voir souvent!"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"J'ai très envie d'innover en bâtissant de mes mains, une maison écologique en plein Clermont."

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!

"On a trouvé un bon plan pour se faire bâtir une maison d'archi avec jardin pour le prix d'un appartement avec balcon!"

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
à Clermont-Ferrand!



BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
dans Clermont-Ferrand

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

BAMBA
MON TERRAIN À BÂTIR
À 25 min du centre-ville en tram



BAMBA

GRAND
la taille de
une

BAMBA

BAMBA MON TERRAIN À BÂTIR dans Clermont

CLERMONT
VILLE DE CLERMONT
CLERMONT
CLERMONT
CLERMONT

100 TERRAIN À BÂTIR
CO-CONCEVEZ ET FAITES BÂTIR VOTRE MAISON À CLERMONT

PRIME PIONNIERS réduction

BAMBA MON TERRAIN À BÂTIR

À 25 min du centre-ville en tram

GRAND JEU DEVINEZ la taille de terrain de cette maison GAGNEZ une trottinette électrique





REGARDEZ À QUOI POURRAIT RESSEMBLER VOTRE FUTURE MAISON BAMBA

103 participants

estimations de la surface
de terrain allant

de 105 m² à 850 m²



**VISITEZ UNE MAISON IDÉALE
POUR VOTRE RETRAITE**

conçue sur un terrain de 280 m².
c'est un T3 d'une surface de 85 m².

Prix estimatif du terrain brut (TVA 10%) : 70 400,00€ TTC
Prix estimatif du terrain brut (TVA 20%) : 76 800,00€ TTC

81 participants

estimations de la surface
de terrain allant

de 60 m² à 602 m²



**VISITEZ UNE BELLE MAISON
FAMILIALE**

conçue sur un terrain de 225 m².
c'est un T5 d'une surface de 135 m².

Prix estimatif du terrain brut (TVA 10%) : 55 275,00€ TTC
Prix estimatif du terrain brut (TVA 20%) : 60 300,00€ TTC

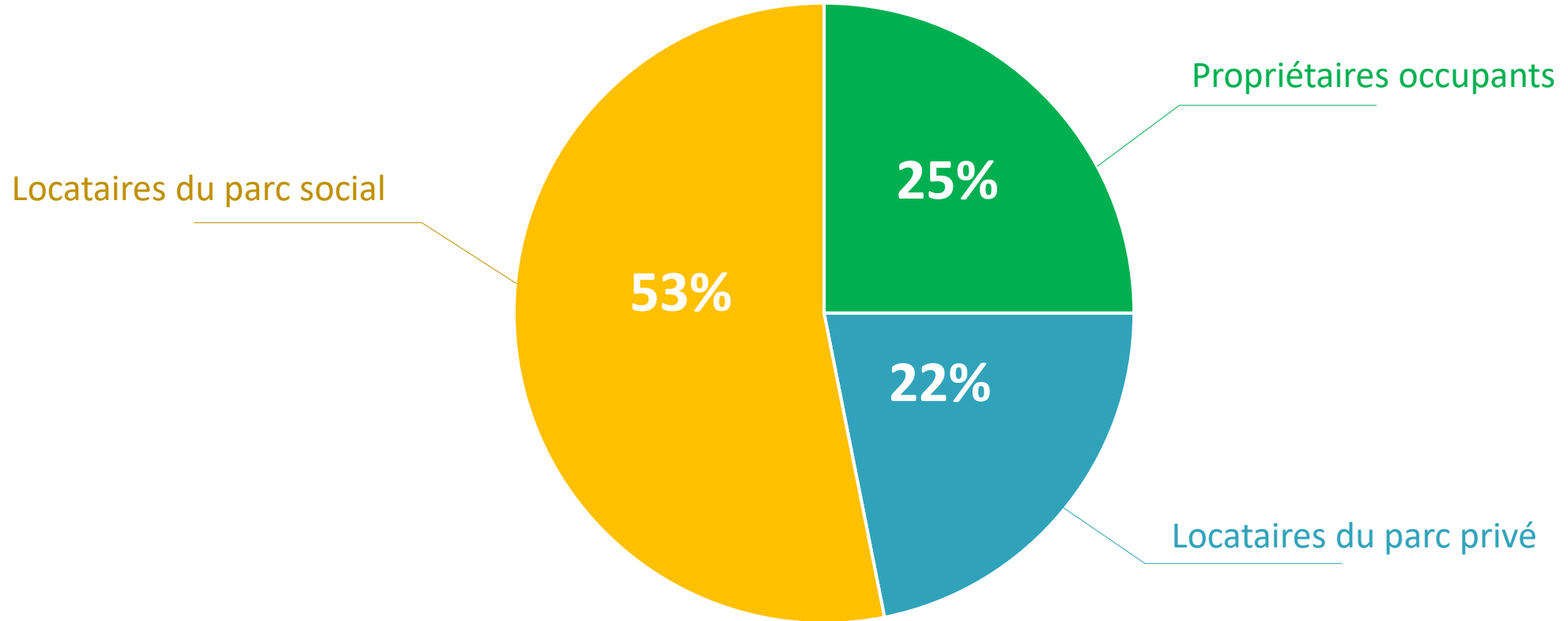


116 rendez-
vous de
modélisation
réservés
en 1 mois



Quel est le statut actuel des familles accompagnées ?

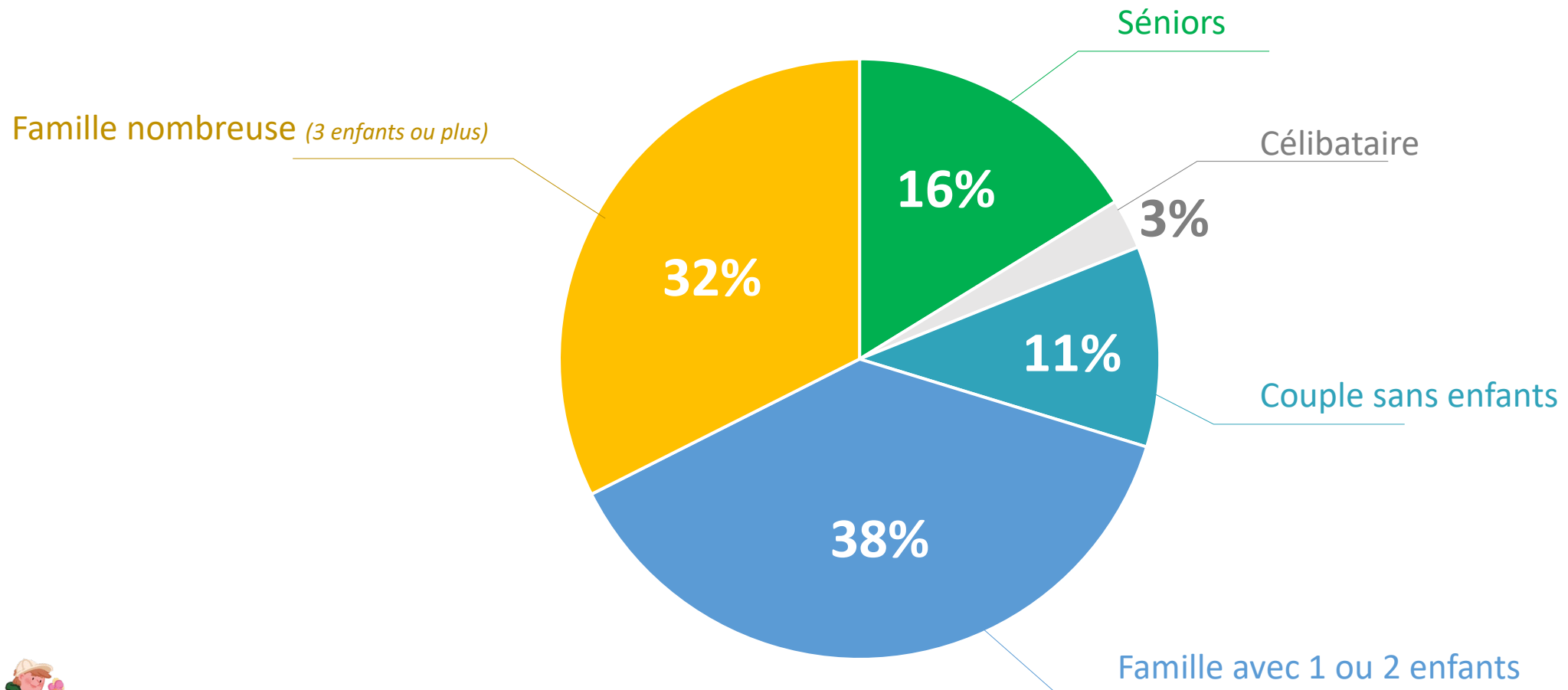
Données février 2023





Quel est le type de foyer des familles accompagnées ?

Données février 2023



172

projets coconçus et imaginés à la mi-février 2023

235,4

Surface moyenne en m2 des terrains sur mesure étudiés

104,7

Surface de plancher SP moyenne en m2 des projets imaginés

224K€

Budget moyen des porteurs de projets rencontrés



86% des projets imaginés définissent des terrains sur mesure de moins de 300 m²

3,2 pers / logement > taille moyenne des ménages BAMBA
vs 1,9 pour Clermont-Ferrand

44

porteurs de projets coachés et accompagnés

229

Surface moyenne en m2 des terrains sur mesure accompagnés

106

Surface de plancher SP moyenne en m2 des projets accompagnés

232K€

Budget moyen des porteurs de projets rencontrés

Soit **2200€/m²** budget des ménages

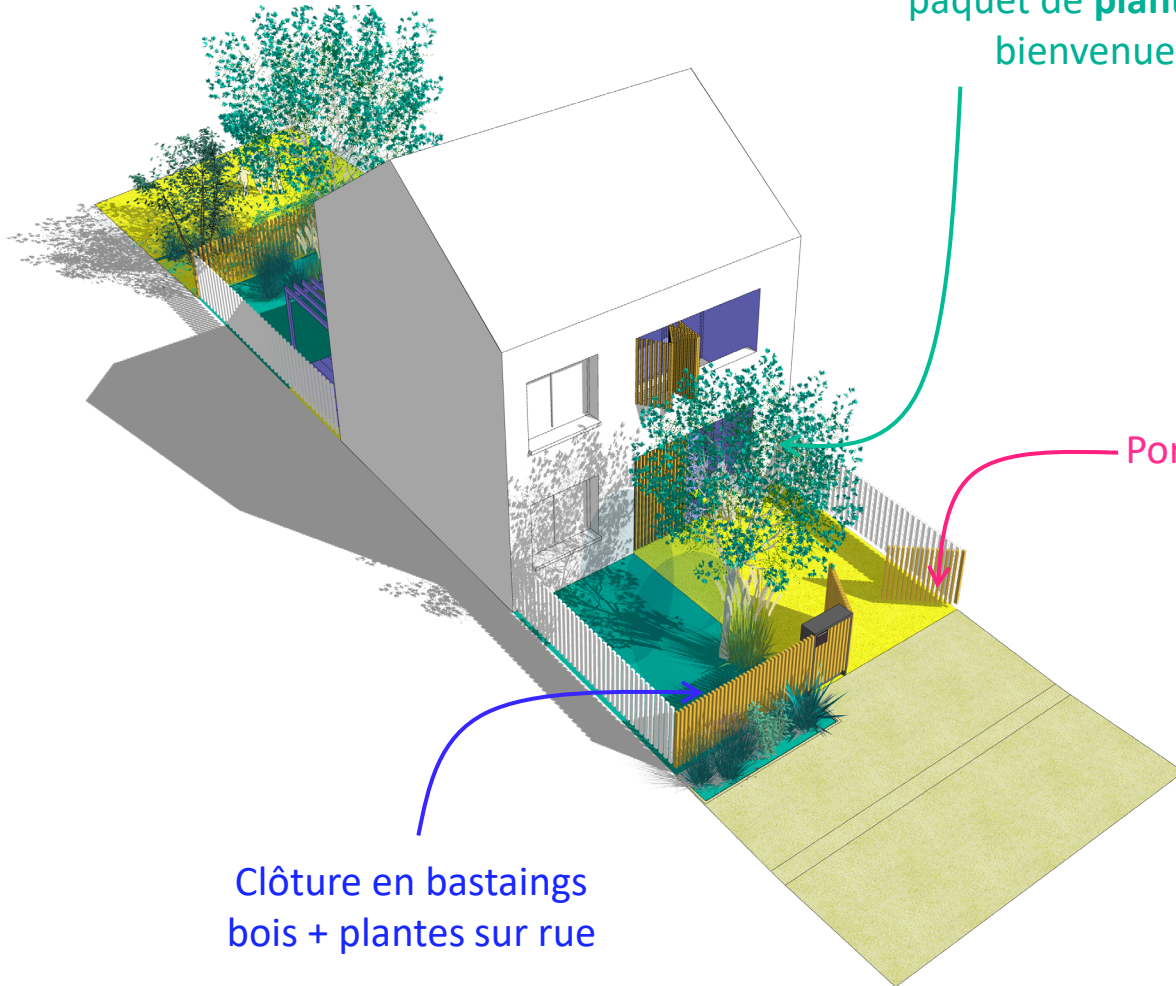
*Avec plus de 80% des ménages éligibles à la TVA à taux réduit
Soit 2500€/m² avec une TVA à 20%*





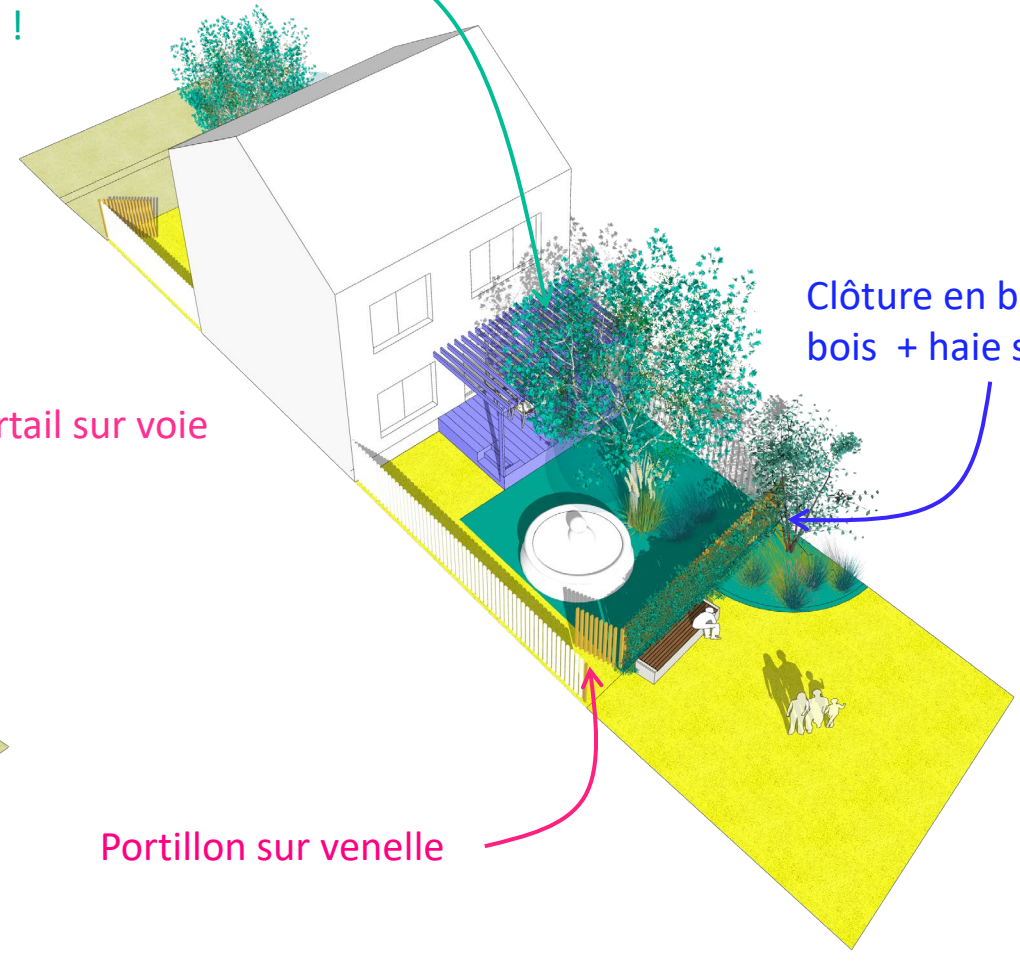
Mon jardin BAMBA plus qu'un extérieur **un eden !**

1 arbre minimum + un
paquet de **plantes** de
bienvenue !



Clôture en bastaings
bois + plantes sur rue

Portail sur voie



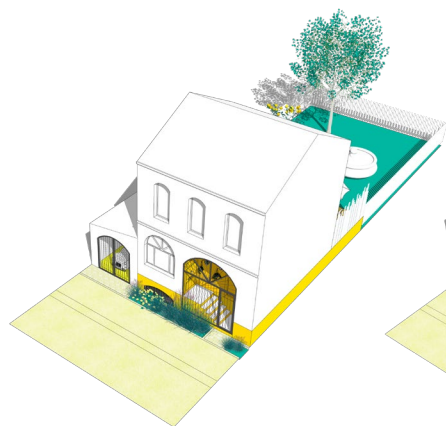
Clôture en bastaings
bois + haie sur venelles

Portillon sur venelle

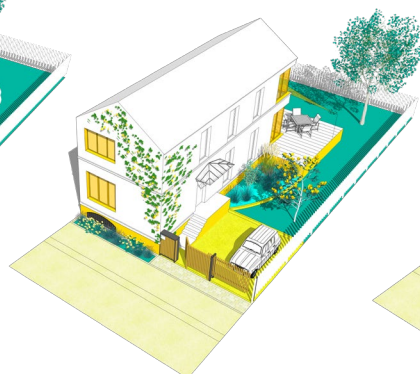


Les modèles d'implantation et de composition BAMBA des options variées!

La façade sur rue



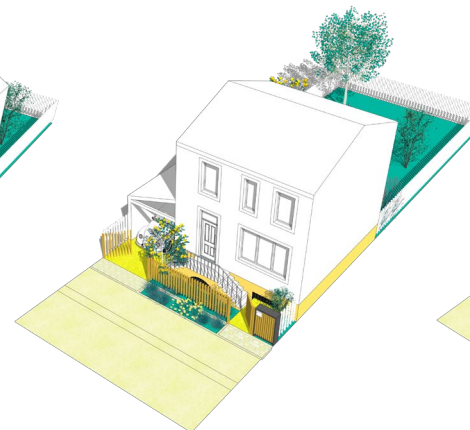
Le pignon sur rue



La maison sur cour



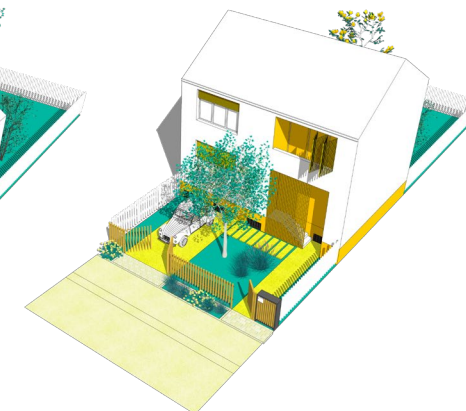
La façade en retrait

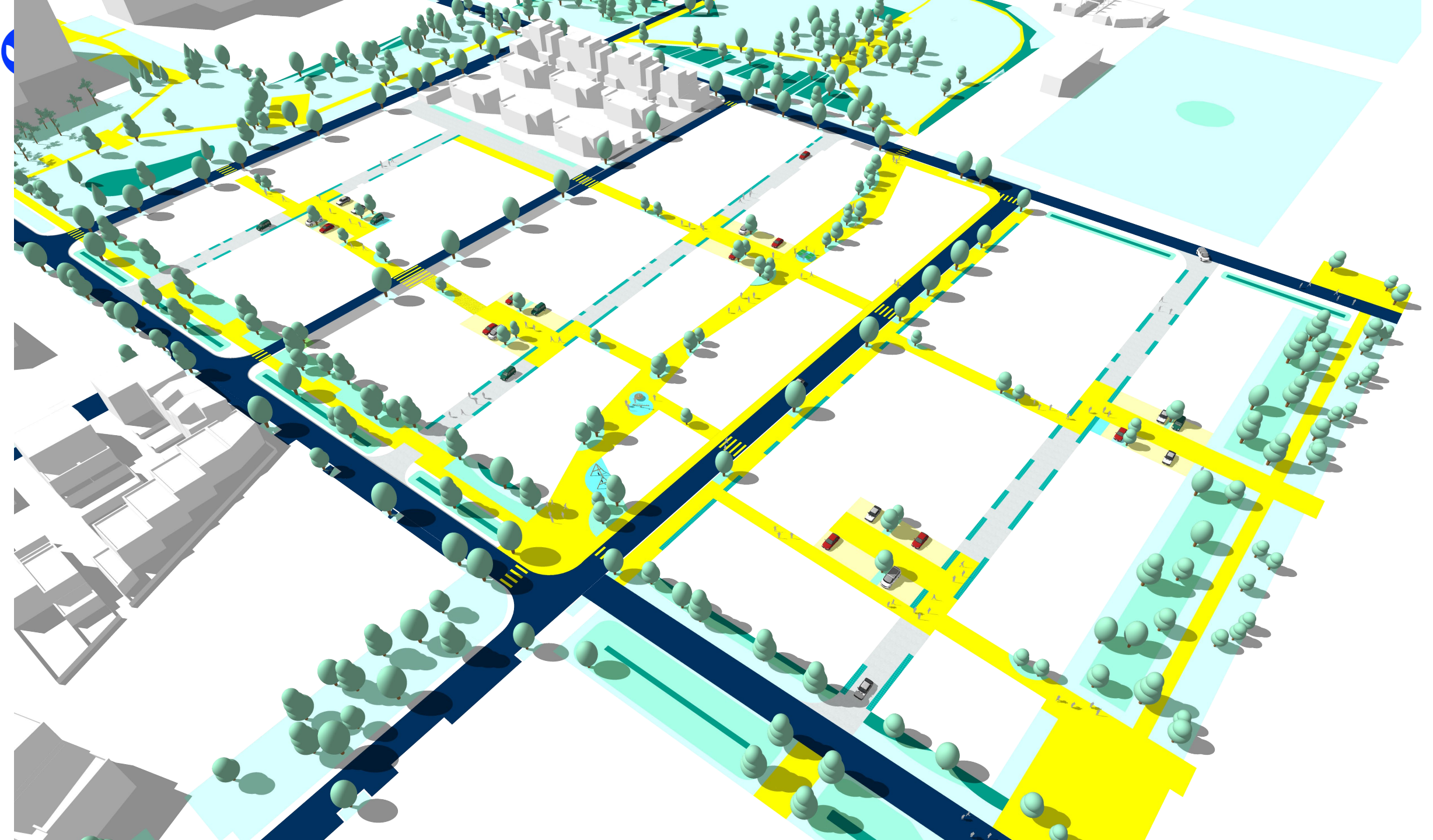


La maison ouverte



Le jardin à l'avant





Exemple de projets en cours d'accompagnement







Exemple de projets en cours d'accompagnement



