



Une étude d'IDHEAL-recherche sur la densité résidentielle

DESIR ?

Densité, éprouvée, souhaitée, imaginée, redoutée ?

La densité est-elle un indicateur ou un ressenti ? Un objet politique ou une contrainte économique ? Un souhait ou une menace ? Un objectif ou un outil ? Tout cela à la fois... Elle semble avant tout être une réponse à la trop grande consommation de ressources, foncières et énergétiques.

Objet d'indicateurs techniques pour la planification urbaine, louée ou rejetée par les usagers et les habitants, critère déterminant de valorisation, défendue ou combattue par les élus, la densité se trouve au cœur des politiques d'aménagement et de l'habitat. Comment ces politiques la mobilisent ? Par quels leviers et pour quels objectifs ? Le concept de densité se trouve aujourd'hui au croisement d'enjeux urbains multiples. Voici, pour commencer, et dans le désordre, quelques raisons de son actualité, sur fond de crise de logement :

- **Sur le plan législatif d'abord** : la loi Climat et résilience, adoptée en 2021 aborde la densité au travers de l'une de ses mesures phares, le zéro artificialisation nette (ZAN). L'article 191 visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols poursuit l'histoire qu'entretient la politique nationale d'urbanisme et d'aménagement avec le concept de densité, dès la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967, dans la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000, ou plus récemment dans la loi ALUR avec la fin du coefficient d'occupation des sols (COS). Dernière mesure en date, le ZAN, déjà controversé, contraint la consommation foncière pour l'urbanisation, d'abord en la réduisant par deux d'ici 2030 puis en l'interdisant d'ici 2050, selon des dispositions qui restent à préciser.
- **Côté opérateurs** : à l'échelle des programmes immobiliers, contraintes par l'explosion des prix du foncier depuis 20 ans, la densité est le levier le plus souvent activé pour équilibrer le bilan économique d'une opération, quand ce n'est pas pour maximiser le profit... Densifier revient à augmenter le nombre de mètres carrés construits et de logements sur une parcelle, aux dépens, parfois, de la qualité des lieux, aux vis-à-vis trop proches, mono-orientés, disposant de peu ou pas d'espaces extérieurs... Des effets démontrés par plusieurs travaux, dont le rapport d'IDHEAL *Nos logements, des lieux à ménager* ;

- **Sur le plan politique**, la densité, et surtout le rejet de la “bétonnisation”, dont elle serait responsable, a parfois été la cause de l'échec de certains candidats sortants aux élections municipales de 2020, en une énième confirmation de l'adage “maires bâtisseurs, maires battus”. Dans un souci de modération ou pour tenir leurs promesses électorales, certaines nouvelles majorités municipales ont engagé des moratoires sur les projets d'urbanisme ou accepté de modifier des permis de construire déjà signés. Ces mètres carrés en moins ont suscité des réactions alarmistes de la part des acteurs de la production du logement, comme d'associations contre le mal-logement, ainsi que de l'Union Sociale pour l'Habitat. La question constitue un risque politique important pour les élus sommés de répondre à une série d'injonctions contradictoires. Comment tout à la fois produire des logements sans consommer de foncier, lutter contre la crise du logement et respecter les aspirations des habitants et leur cadre de vie, construire ou rénover dans des espaces où le foncier coûte de plus en plus cher avec l'impératif du logement abordable ?
- **Abordons enfin l'aspect social de la question via les aspirations des ménages français.** Ils confirment enquête après enquête leur amour pour la maison individuelle. Ils semblent aussi de plus en plus conscients des enjeux écologiques liés à l'aménagement urbain, dont les interprétations peuvent toutefois prêter à confusion : si le choix de la maison individuelle encourage l'étalement urbain et les mobilités polluantes en termes d'équipements et d'émissions de carbone, les jardins sont aussi des lieux de biodiversité qui ont tendance à disparaître en ville. Enfin, la maison individuelle, dans des tissus peu denses, là où le terrain est le moins cher, demeure aussi le moyen le moins coûteux et le plus facile d'accéder à la propriété.

Ces questions diverses et contradictoires irriguent le débat public, donnant lieu à des débats d'experts et des confrontations idéologiques. Le sens même de la densité varie avec la position politique ou économique de qui la définit.

Dans l'objectif d'éclairer les différentes facettes de cette notion, IDHEAL-Recherche sollicite des étudiants de différentes formations, à travers plusieurs ateliers. Ils ont pour mission de produire des connaissances renouvelées sur la densité, à travers des problématiques originales et des terrains variés. Ce corpus d'études ne vise pas à se positionner pour ou contre la densité résidentielle ou à considérer que la densification serait un instrument allant de soi dans le contexte d'impératif de sobriété foncière. Il vise à analyser la mise en œuvre de différents leviers vers une moindre consommation foncière en prenant en compte l'ensemble des enjeux de l'aménagement, non pas seulement la forme urbaine, mais aussi la préservation de la biodiversité, la production d'une offre de logements abordables, la tension politique et de voisinage que ce sujet peut engendrer...

1. La densité éprouvée : quel chemin vers l'acceptabilité sociale ?

Densité = béton ? Cette association d'idées est souvent le premier préconçu des débats sur le sujet. La densité résidentielle est moins critiquée et rejetée pour le nombre d'habitants à l'hectare, c'est-à-dire une mesure objective, que pour les formes et la composition urbaines traditionnellement associées à cette notion. Typiquement, les quartiers de grands ensembles sont souvent désignés comme les étendards de la ville dense alors que les communes les plus denses de France sont en réalité Levallois-Perret et Vincennes, dont le cadre de vie est apprécié par leurs habitants.

L'étude du Cerema (2021)¹ "Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine" montre ainsi que l'acceptabilité de la densité n'est pas dépendante de la densité mesurée mais de la qualité et de la proportion des espaces publics, de l'usage des lieux et des ressentis qu'ils peuvent susciter. Ce premier volet du questionnement considère la densité comme notion construite par l'expérience des usagers et des habitants, et non comme une mesure technique contenue dans les documents d'urbanisme.

2. La densité souhaitée : politiques publiques et projets

La densité demeure un instrument clé dans la planification et dans les projets immobiliers. Aux acteurs publics locaux et aux concepteurs d'opérations immobilières revient la charge d'imaginer la densité qui réponde à leurs différents objectifs (production de logements,

consommation foncière, rentabilité des opérations, qualité de vie, objectif de développement urbain, marketing territorial...), ils s'inscrivent donc dans une démarche prescriptive. Les acteurs publics définissent des niveaux de densité (habitants ou logements sur une surface donnée) dans les différents documents de planification et les concepteurs travaillent à des formes architecturales et à la composition urbaine. Comment les acteurs publics locaux intègrent-ils cette contrainte dans leurs politiques de l'habitat ? Comment gèrent-ils la densification lorsqu'elle est le fait de propriétaires privés dans des tissus diffus (densification douce ou *bimby*) ? La densité peut-elle être également un outil de gestion de la ressource foncière et/ou immobilière dans les villes en recul démographique, frappées par la vacance résidentielle ou la sous-occupation de leur parc de logements ?

3. La densité imaginée : entre valeurs et idéologie, la densité comme objet politique

Dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* de J. Lévy et M. Lussault², la densité, aux côtés de la diversité, est l'un des termes de l'équation de l'urbanité. La « ville du quart d'heure » est un exemple éloquent de la façon dont la densité peut être mobilisée dans les discours politiques. Ce concept porté par l'urbaniste et essayiste Carlos Moreno affirme que la densité, c'est-à-dire la concentration des fonctions essentielles, permet une intensification des usages, de la vie sociale et de ce que la ville a à offrir à ses habitants. Ce thème du « rêve de

¹ "Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine", CEREMA, 2021, : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>

² Jacques Lévy et Michel Lussault, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 2013.

proximité »³ est apparu très mobilisateur pour promouvoir les modes de vie métropolitains et a ainsi été central dans la campagne d'Anne Hidalgo pour les élections municipales 2020 à Paris.

4. La densité redoutée : une source de nuisances et de conflits ?

A l'opposé de la ville du quart d'heure rêvée comme consensuelle et paisible, la densité peut soulever questions et réactions, voire oppositions et conflits. L'architecte Jacques Ferrier considère ainsi que la "ville dense a trahi ses habitants"⁴. Il prend pour exemple le chiffre très important de 17% des Parisiens quittant la capitale au premier jour du confinement en mars 2020, et y voit une réminiscence des théories hygiénistes fustigeant la densité comme la source des maux et des vices des urbains. A rebours de la ville "sensible", la ville dense est supposée bruyante, violente, polluée, encombrée, peu fluide, mauvaise pour la santé, trop chère.

Aujourd'hui, la densification est souvent assimilée à la "bétonisation", en référence aux immeubles construits hauts, les uns à côté des autres, supposés boucher les vues et la lumière, et faire disparaître les espaces verts ou les espaces publics. Ainsi désignée ou perçue, la densification aurait pour effet une dégradation du cadre et de la qualité de vie suivie d'une dévalorisation financière des biens immobiliers. Ces craintes s'expriment avec une intensité particulière dans les territoires les plus favorisés, où la construction de nouveaux

logements peut avoir pour effet d'attirer des populations moins favorisées. C'est à ces effets supposés (mais facilement retournés par les défenseurs des métropoles), que répondent les recours, de bonne ou de mauvaise foi, déposés contre de nouvelles opérations par des riverains. De nouvelles constructions peuvent en effet bouleverser l'environnement. Toutefois, le fait de vivre dans un milieu urbain et de profiter des avantages induits par cette communauté économique et politique (services, équipements collectifs, transports en commun, etc.) suppose aussi d'en accepter les modifications futures et notamment la densification induite par le développement urbain. Le prétexte de la préservation de l'environnement sert bien souvent aussi à défendre des intérêts particuliers. En d'autres termes, les comportements malthusiens des derniers arrivés relèvent plus de l'« égo-logie », une forme d'égoïsme faussement teintée d'écologie.

La densification se manifeste jusque dans les tissus pavillonnaires construits : leur division parcellaire pour la construction d'un ou deux logements de plus n'a pas d'effets aussi forts sur le paysage que l'émergence d'un immeuble de cinq étages. Mais elle pose la question des coûts de toutes sortes induits par l'arrivée de nouveaux habitants. La valorisation foncière est-elle redistribuée ? Qui finance les équipements publics supplémentaires et/ou les réseaux ? Quels sont les impacts sur la biodiversité et les fonctions écologiques de la disparition d'une partie des jardins ?

³ Marco Cremaschi, « Ville du quart d'heure, ville des GAFA ? », *Métropolitiques*, 28 avril 2022

⁴ Jacques Ferrier, « La ville dense a trahi ses habitants », *Métropolitiques*, 27 avril 2020

Les ateliers du corpus DESIR

- **Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble / Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, Master 2 Urbanisme et Aménagement, parcours Design Urbain :**
Une approche sensible de la densité par le sonore
La densité redoutée : une source de nuisances et de conflits ?
La densité éprouvée : quel chemin vers l'acceptabilité sociale ?
- **Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris La Villette, étudiants en Master :**
L'intervention architecturale ambitieuse sur des logements vacants comme levier de réinvestissement du centre ancien d'une ville en décroissance
La densité souhaitée : politiques publiques et projets
- **Ecole d'Urbanisme de Paris, Master 1 en urbanisme et aménagement :**
Réguler le desserrement parisien dans les zones pavillonnaires de Beauvais
La densité souhaitée : politiques publiques et projets
La densité redoutée : une source de nuisances et de conflits ?
- **Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris, Formation Ingénieur en Génie urbain :**
Métabolisme de la ville : les enjeux techniques et économiques de la densité à travers la question des réseaux
La densité souhaitée : politiques publiques et projets
La densité éprouvée : quel chemin vers l'acceptabilité sociale ?
- **Sciences Po Saint-Germain-en-Laye – Université Paris Saclay, Master 2 Métiers du Politique et de l'Action Publique Territoriale :**
Les controverses politiques de la densité dans 3 communes de l'Ouest francilien
La densité redoutée : une source de nuisances et de conflits ?
- **Université Paris-Dauphine, Master 2 Politiques Urbaines et Gouvernance des Territoires :**
Réinvestir le parc de logements vacants dans une ville détendue : le cas du marché immobilier à Saint-Etienne
La densité souhaitée : politiques publiques et projets
La densité imaginée : entre valeurs et idéologie, la densité comme objet politique

