

# Lettre d'information

## L'éditorial

d'Alain Sallez, Président  
de l'Observatoire de la Ville



Face à la position contradictoire des spécialistes, favorables à une politique de densification des villes, et celle des Français qui rêvent d'un habitat individuel, l'Observatoire de la Ville a voulu ouvrir le débat sur la densité urbaine le 15 février à la Cité de l'architecture et du patrimoine.

« *La forme d'une ville change plus vite que le cœur d'un mortel* » a dit l'écrivain Julien Gracq, évoquant ses souvenirs de jeunesse à Nantes dans son ouvrage « *La forme d'une ville* »\*.

A l'issue de nos travaux, nous serions également tentés de dire que la forme des villes a plus changé au cours du demi-siècle passé que les désirs d'habitat des Français. Il revient donc aux acteurs de la ville de concevoir la « ville durable », d'aménager sa périphérie et d'inventer des formes d'habitat compatibles avec les désirs de ses habitants. C'est pourquoi l'Observatoire de la Ville, lieu de réflexion, de prospective et d'échanges, a l'ambition d'accompagner ces recherches pour la ville de demain.

\* Éditions José Corti, 1985

## Zoom sur l'Observatoire de la Ville

### Notre constat

Bien que la ville soit source d'enjeux importants, tant économiques que sociétaux et sociaux, force est de constater qu'il manque encore de véritables lieux d'échanges aux différents acteurs (habitants, promoteurs, élus, architectes, urbanistes...) pour rassembler efficacement leurs expertises et leurs points de vue.

### Notre objectif

L'Observatoire de la Ville cherche à offrir aux acteurs concernés un lieu d'information, de réflexion et d'échanges sur l'état des villes françaises, sur leurs évolutions et sur les défis auxquels elles devront répondre.

Il a donc pour objectif de créer les circonstances propices au débat, pour imaginer des solutions innovantes et proposer des applications concrètes aux acteurs de la ville.

### Le Comité d'experts

L'Observatoire de la Ville est présidé par **Alain Sallez**, Professeur Emérite de l'ESSEC et ancien Professeur de l'Ecole Nationale

des Ponts et Chaussées. Il est piloté par un comité d'experts, réunis pour la complémentarité de leurs expertises en matière d'économie urbaine, d'architecture, d'urbanisme ou de sociologie :

- **Christian Devillers**, architecte-urbaniste
- **Bertrand Warnier**, architecte-urbaniste
- **Antoine Haumont**, géographe-sociologue
- **Ingrid Nappi-Choulet**, économiste, expert immobilier

### La méthode de travail

Réunis par périodes de 6 mois, les membres de l'Observatoire nourrissent leur réflexion d'études complémentaires (sondages, rapports techniques, etc.) et auditionnent des spécialistes de la ville. Les résultats de ces travaux prennent ensuite la forme de **propositions concrètes, rassemblées dans les « Cahiers de l'Observatoire »**, édités pour chaque thématique traitée.

Pour consulter les travaux de l'Observatoire de la Ville :

→ <http://www.observatoiredelaville.com>



En tant que leader de la promotion immobilière, avec une présence dans plus de 230 villes de France,

nous croyons que nos réalisations ont un impact sur le paysage urbain. C'est pourquoi il est naturel pour nous d'insérer harmonieusement dans ce paysage, des espaces d'habitation, de travail ou de commerce, et d'agir en partenariat avec les collectivités locales, les architectes comme avec les urbanistes.

Dans ce contexte, Bouygues Immobilier s'est résolument engagé dans une démarche de développement durable : certification Habitat et Environnement pour la totalité de ses logements en France à partir de juillet 2007 et démarche HQE® en immobilier de bureaux pour nos grands projets, comme le quartier Seine Ouest à Issy-les-Moulineaux, où s'installeront les futurs sièges de Bouygues Telecom et de Bouygues Immobilier.

Cet engagement illustre notre volonté de réaliser des opérations en harmonie avec l'environnement. C'est pourquoi, nous sommes fiers d'être associés à la démarche de l'Observatoire de la Ville, qui regroupe des experts éminents tous reconnus dans leur domaine. Par ce partenariat, que nous voulons riche et durable, nous souhaitons contribuer, ensemble, à rendre les villes plus belles, plus agréables à vivre et plus humaines.

# 15 février 2007 : 1<sup>er</sup> débat de l'Observatoire de la Ville sur la densité urbaine

Pour faire connaître sa démarche et ses travaux, l'Observatoire a tenu son premier débat le 15 février 2007. L'événement a rassemblé plus de 300 experts de la ville (élus, urbanistes, responsables de collectivités locales, architectes, etc.) à la Cité de l'architecture et du patrimoine.

## La thématique

Pour ce premier grand rendez-vous des acteurs de la ville, le comité d'experts s'est intéressé au rapport entre les formes d'habitat et la densité urbaine, au travers de la thématique suivante :

« Densités urbaines ; quelles opportunités pour les villes de demain ? »

La question a été abordée sous trois axes :

- Pour ou contre la densité urbaine ?
- Quel impact les désirs d'habitat ont-ils sur la ville ?
- Comment soutenir un développement durable de la ville ?

## Les intervenants

Des invités extérieurs sont venus débattre avec les membres de l'Observatoire et le philosophe **Alain Etchegoyen**, présent en tant que « grand témoin ».

**Brice Teinturier**, Directeur-général adjoint de TNS SOFRES a exposé les grandes tendances de l'opinion au travers des résultats de l'étude « Les Français et leur habitat », réalisée pour l'Observatoire de la Ville. Enfin, Monsieur **Gilles Carrez**, député du Val-de-Marne et Rapporteur Général de la Commission des finances à l'Assemblée nationale, Monsieur **Dominique Lefebvre**, Maire de Cergy et Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, ainsi que Monsieur **Pierre Kermen**, Maire-adjoint de Grenoble, sont venus présenter leurs expériences d'élus en matière d'urbanisme.

## Les propositions des experts

Au terme de leurs travaux, les experts de l'Observatoire de la Ville ont émis des propositions afférentes aux centres villes, aux périphéries et tissus intermédiaires, ainsi que des propositions « mixtes », pouvant s'appliquer à différentes parties des agglomérations et aires urbaines.

Lors de ce premier débat de l'Observatoire de la Ville, les experts ont choisi de présenter six de leurs douze propositions en faveur d'une augmentation des densités urbaines. Ces six propositions sont présentées ci-dessous et l'ensemble des travaux et propositions de l'Observatoire de la Ville est disponible sur le site internet de l'Observatoire :

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

- 1 Construire et réutiliser des bâtiments de grande hauteur s'inscrivant dans le maillage traditionnel des rues**
- 2 Densifier le tissu résidentiel intermédiaire sur lui-même**
- 3 Densifier les centres des villes et les villages dans le périurbain**
- 4 Organiser des chapelets d'urbanisations denses, autour des gares des réseaux de transports périurbains**
- 5 Développer les transports en commun en site propre (TCSP), se prolongeant en périphérie**
- 6 Créer les conditions de l'appropriation des logements dans la ville dense**



## Les conclusions

### • Pour ou contre la densité urbaine ?

Les Français ont une perception négative de la densité. Cependant, alors que la demande de logements augmente, certains phénomènes plébiscités par la population, tels que le desserrement, doivent être analysés, pour concevoir des modes d'occupation des sols denses qui répondent aux attentes.

Les solutions de l'habitat de demain devront répondre à des contraintes économiques et environnementales. Il devient donc important de faire évoluer la perception des Français en matière de densité, en priorité là où la croissance démographique est forte.

Les experts appellent donc les acteurs de la ville à conduire une réflexion nouvelle sur l'habitat pour concevoir des solutions innovantes, dans le respect des grands besoins de logement.

### • Quel impact les désirs d'habitat ont-ils sur la ville ?

Entre rejet de la densification, désir d'individualité et recherche des services associés à la densité, la question de la

contrainte économique dans le choix de la périurbanisation se pose.

Il convient, dès lors, de comprendre comment les désirs d'habitat sont conditionnés par la contrainte financière, alors que la capacité d'achat des primo-accédants est en forte diminution, reflétant la pénurie de l'offre de logements en France. La question se pose d'autant plus que le faible niveau de réalisations n'a pas pris en compte les évolutions sociales et que les propositions pour augmenter le nombre de logements restent encore insuffisantes. On sait par ailleurs que les maires sont confrontés au conservatisme du public en matière d'évolution du tissu urbain, et que la complexité des procédures administratives, l'instabilité juridique ou la dévolution du pouvoir d'urbanisme, participent à une situation de blocage.

Ainsi, des procédures administratives accélérées ou encore une intervention publique plus énergique dans le domaine de la planification urbaine pourraient permettre de développer des solutions d'urbanisation devenues indispensables.



Avec ses 23 000 m<sup>2</sup>, situés dans le palais du Trocadéro, en face de la Tour Eiffel, la Cité sera le plus grand centre au

monde consacré à l'architecture. Ce grand projet vient combler un vide. La France, qui a toujours fait figure d'exemple en matière culturelle, ne disposait pas en effet d'un grand équipement qui parle d'architecture et d'urbanisme. Une absence d'autant plus paradoxale que l'architecture est sans aucun doute l'art le plus populaire, celui que chacun croise au bout de sa rue.

Lancé il y a plus de dix ans, ce grand projet a ouvert ses portes cette année avec, en mars 2007, l'inauguration de ses galeries temporaires et en septembre l'inauguration de son musée. En créant ainsi une grande vitrine sur notre patrimoine et l'architecture contemporaine, le ministère de la culture, qui assure la tutelle de ce nouvel établissement public, a voulu rompre avec le traditionnel clivage entre les amateurs de l'architecture contemporaine et ceux qui préfèrent les vieilles pierres. Pour atteindre cet objectif, trois entités préexistantes ont été réunies dans la Cité et en constituent désormais l'armature : le Musée des Monuments Français, qui dispose de collections exceptionnelles de reproductions de fragments des chefs-d'œuvre de notre patrimoine, l'Institut Français d'Architecture, qui assure la promotion de l'architecture contemporaine et l'École de Chaillot, qui forme les architectes du patrimoine et les architectes urbanistes de l'Etat. S'appuyant sur les collections historiques du Musée des Monuments Français, sur les expositions d'actualité montées par l'IFA et sur les enseignements dispensés par l'École de Chaillot, la Cité sera un lieu de culture générale, où les néophytes comme les amateurs éclairés pourront s'initier ou approfondir leurs connaissances.

# Les partenaires de l'Observatoire de la ville



Ensemble, imaginons votre bien-être

## Bouygues Immobilier

Partenaire fondateur de l'Observatoire de la ville, Bouygues Immobilier est un leader de la promotion immobilière privée en France et en Europe. La société compte 1 300 collaborateurs et développe depuis 50 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux, en France et en Europe.

LE MONITEUR ARCHITECTURE

## AMC - Le Moniteur Architecture

Créé en 1989, AMC s'adresse aux maîtres d'œuvre, aux maîtres d'ouvrage publics et privés et à tous leurs partenaires. Devenir partenaire de l'Observatoire de la Ville pour ce débat s'est donc tout naturellement imposé pour AMC.



## La Cité de l'architecture et du patrimoine

Structure d'un genre nouveau, la Cité de l'architecture et du patrimoine se situe au carrefour des sphères culturelle, économique et civique. Équipement culturel destiné à développer des pédagogies de l'architecture au sens large, la Cité est également un outil au service des professionnels (architectes et maîtres d'ouvrages).



## • Comment soutenir un développement durable de la ville ?

Le manque de réflexion sur les évolutions territoriales capables de développer un imaginaire urbain et mieux comprendre le fait urbain est évident. On sait pourtant que la ville traditionnelle ne se densifiera pas, tandis que les formes urbaines de la périphérie peuvent devenir des espaces recherchés pour densifier les espaces au

sol. Cette opportunité doit être prise en compte par les planificateurs, pour sauvegarder ou créer un paysage agréable dans la ville.

Parce que notre mode de développement actuel est insoutenable, il est urgent de refonder les valeurs de la ville européenne durable du XXI<sup>ème</sup> siècle. Cela passera par une pensée urbaine associant la ville, la périphérie et le reste du territoire.

## 3 questions à Brice Teinturier,

Directeur-général adjoint de TNS SOFRES



*Quels sont les grands enseignements de votre sondage ?*

*Cette étude nous enseigne que les Français sont globalement satisfaits de vivre dans leur ville (91% dont 48% très satisfaits). Parallèlement, ils sont une majorité à souhaiter vivre dans un habitat de type individuel (87%) dont plus d'une majorité dans une maison individuelle isolée (56%). En toute cohérence, ils habiteraient donc plutôt à la campagne (33%), ou en périphérie de la ville (21%) voire plus loin encore (9% à une demi-heure). Finalement, seul un tiers d'entre eux fait le choix de la ville (36% dont 21% en ville mais pas au centre et 15% en centre ville).*

*constate un désir assez paradoxal d'intimité et de vivre ensemble, par rapport aux formes d'habitat souhaitées.*

*Comment les Français perçoivent-ils la ville de demain ?*

*Pour 60% des Français, les gens vivront plutôt moins bien qu'aujourd'hui dans les villes de demain. Cette crainte se nourrit du portrait d'une ville que 73% des Français décrivent plus peuplée, plus anonyme (68%), plus dense (64%) mais également plus animée (63%).*

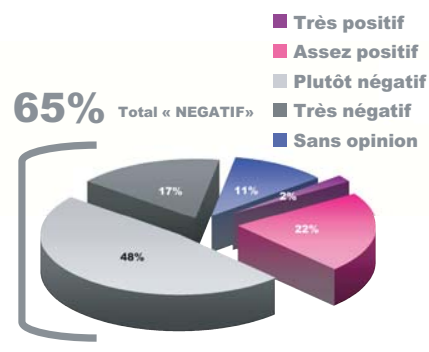
*La ville de demain est à l'évidence le terrain de désirs et de peurs contradictoires, un lieu susceptible de prendre des visages différents en fonction des choix et des réflexions de ses principaux acteurs. Il s'agit donc de réduire les dissonances et contradictions des Français eux-mêmes.*

*Quelle perception ont les Français de la densité urbaine ?*

*La densité est quelque chose de très ambivalent pour les Français. En effet, spontanément, ils en ont une représentation très négative, associant le terme aux nuisances sur la qualité de vie, la santé, l'environnement. Toutefois, les Français déclarent dans le même temps sans ambiguïté vouloir conserver l'essentiel à proximité de leur lieu de vie, tant en termes d'espaces verts (82%, première citation !), que de services quotidiens (médecin, écoles, commerces, etc.). Ils sont donc en attente des attributs de la densité. Enfin, on*

## La densité vous paraît-elle être positive ou négative ?

Enquête de TNS Sofres



## Pour en savoir plus :

→ Site de l'Observatoire de la Ville - <http://www.observatoiredelaville.com>

→ Contact - Tél.: 01 55 20 33 35 / E-mail: [julie.valette@observatoire-de-la-ville.com](mailto:julie.valette@observatoire-de-la-ville.com)