

Densités urbaines : quelles opportunités pour les villes de demain ?

Premier débat : pour ou contre la densité urbaine ?

Dominique LEFEBVRE, Maire de Cergy et Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Antoine HAUMONT, géographe-sociologue urbain

Marcel BELLLOT, Délégué général de la FNAU

Les débats ont été animés par Frédéric LENNE, directeur du Département Architecture du Groupe Moniteur

Les Français ont spontanément une perception négative de la densité. Comme le souligne Dominique Lefebvre, cette image résulte d'une part du désir très majoritaire d'habiter une maison individuelle, et d'autre part de l'expérience des grands ensembles des années 60, où la densité urbaine a été associée à la densité humaine, au logement social, et *in fine*, à l'insécurité.

Marcel Belliot rappelle que la densité urbaine est aujourd'hui une nécessité pour répondre à la demande considérable de logement. La véritable question porte donc sur son mode d'organisation.

I. Quels moyens pour accroître la densité ?

Antoine Haumont suggère de tirer les leçons de certains phénomènes plébiscités par la population, mais aujourd'hui intenables sur le plan de l'urbanisme, comme le desserrement. Les ménages privilégient les espaces desserrés qui favorisent une conciliation entre la sociabilité collective et l'identité individuelle. Cette réflexion constitue une direction de travail pertinente pour concevoir des modes d'occupation des sols denses tout en satisfaisant les attentes du public.

Marcel Belliot insiste également pour que les désirs de la population soient pris en considération. Les solutions d'habitat devront néanmoins être économiques et conformes aux normes environnementales. Pour cela, il préconise une campagne d'information pédagogique en direction du public sur les nouvelles formes urbaines qui allient densité et individualité.

Dominique Lefebvre, qui prend l'exemple de l'agglomération de Cergy-Pontoise, souligne l'importance d'un urbanisme diversifié, qui permet de travailler sur la perception de la densité. La sociabilité découle, même dans un environnement dense, de la mixité sociale et de la présence de services et commerces.

Marcel Belliot et Dominique Lefebvre conviennent ensemble que la densification, difficile à mettre en œuvre dans les centres villes, touchera probablement d'abord les périphéries. Alain Sallez

souligne l'importance du travail de densification dans les bourgs et villages, où la croissance démographique est forte.

II. Le besoin d'une réflexion française sur l'habitat

Tous les intervenants en appellent aux urbanistes, architectes et promoteurs pour concevoir des solutions innovantes et proposer des produits attractifs à la clientèle, dans le respect de la satisfaction globale des grands besoins de logement.

Robert Joly, urbaniste-architecte retraité, estime que la question de l'habitat en France a besoin d'une réflexion sérieuse, concrète et patiente. Il rappelle par ailleurs la centralité de la question foncière. La maison individuelle représente en effet une valeur-refuge.

Deuxième débat : quel impact les désirs d'habitat ont-ils sur la ville ?

Gilles CARREZ, député du Val-de-Marne, Rapporteur Général de la commission des finances à l'Assemblée nationale

Paul VERMEYLEN, urbaniste, consultant auprès de la Commission européenne

Jean-Claude DRIANT, géographe-urbaniste

Ingrid NAPPI-CHOULET, économiste expert immobilier, professeur à l'ESSEC

Les débats ont été animés par Frédéric LENNE, directeur du Département Architecture du Groupe Moniteur

I. Quelles sont les modalités des désirs d'habitat aujourd'hui ?

Si Gilles Carrez perçoit un rejet fort de la densification, Jean-Claude Driant souligne qu'il existe un paradoxe entre le désir de la maison individuelle et une demande forte pour les attributs de la densité, comme la proximité avec l'école, l'emploi et les services. La maison individuelle correspond en effet à une étape du cycle de vie : la famille avec enfants. Pour les autres qui préfèrent la ville, la contrainte économique partage les plus aisés qui restent au centre ville, des plus pauvres, qui sont contraints à partir. Ainsi, la question de la part de la contrainte économique et celle du désir dans la périurbanisation est posée. Il conviendra enfin d'identifier quels attributs de la maison individuelle attirent vraiment le public : l'accès individuel, le jardin, l'espace ?

Pour Ingrid Nappi-Choulet, les désirs d'habitat sont véritablement conditionnés par la contrainte financière. En France, la capacité d'achat des primo accédants est en forte diminution depuis cinq ans. Cette capacité, très basse à Paris (autour de 27,5 m²), augmente au fur et à mesure de l'éloignement du centre ville. Pour autant, les prix des logements dans la grande couronne rattrapent aujourd'hui ceux du centre.

Paul Vermeulen présente, à travers l'étude des valeurs qui sous-tendent des projets novateurs observés dans les villes du nord de l'Europe, les nouvelles modalités des désirs d'habitat. Le désir de mixité sociale et de centralité s'associe à la demande de proximité avec le lieu de travail. Par ailleurs, le taux croissant de mobilité familiale et professionnelle appelle la flexibilité des solutions d'habitat. Enfin, la prise de conscience de l'impact écologique du lieu de vie renforce la demande d'un logement répondant aux contraintes du développement durable.

II. Impact du contexte français sur les modes d'organisation urbains

Gilles Carrez s'alarme de la chute de la capacité d'achat en grande couronne qui reflète la pénurie de l'offre de logements. En Ile-de-France, 45 000 logements sont construits, contre 110 000 dans les années 70. Ces bas niveaux de construction n'ont pas pris en compte les évolutions sociales qui ont provoqué une hausse qualitative de demande de logements. Or il n'existe aujourd'hui aucune proposition opérationnelle pour redresser de la construction en Ile-de-France.

Gilles Carrez souligne par ailleurs que les maires sont actuellement confrontés à une attitude très conservatrice du public. Il est difficile de faire accepter la nécessaire évolution du tissu urbain, un certain degré de densification et la construction d'une proportion de logement social.

Paul Vermeulen et Gilles Carrez déplorent la complexité des procédures administratives et l'instabilité juridique. Ils demandent un cadre réglementaire simplifié et allégé. Paul Vermeulen précise ainsi que les procédures administratives font l'objet d'allègement en Europe du nord.

Par ailleurs, Gilles Carrez souhaite la révision de la dévolution du pouvoir d'urbanisme, dont le morcellement mène à une situation de blocage institutionnel. En Ile-de-France, le financement du logement est partagé entre l'Etat, les départements, la région et le foncier, alors que l'urbanisme est contrôlé par les communes. Il estime que les responsables politiques organisent la pénurie de logements par des approches réglementaires, foncières, institutionnelles de non-gouvernance publique sur cette question.

Paul Vermeulen considère que la manière d'organiser la planification de la consommation foncière en France est trop rigide. En outre, il déplore que la France, contrairement aux pays nordiques, ne privilégie pas le travail original des petits artisans et PME dans la construction immobilière.

III. Quelles solutions pour mettre en cohérence les besoins d'habitat et la planification urbaine ?

Gilles Carrez estime que des procédures administratives accélérées permettraient de faire face à la demande de logements. Par ailleurs, il plaide pour une intervention publique beaucoup plus énergique dans le domaine de la planification urbaine. Des solutions d'urbanisations nouvelles sont aujourd'hui indispensables.

Robert Joly demande la création d'habitats à bon marché, afin de réguler le prix du marché de l'immobilier.

Troisième débat : comment soutenir un développement durable de la ville ?

Pierre KERMEN, Maire-adjoint de Grenoble

Francis AMPE, ingénieur-urbaniste

Bertrand WARNIER, architecte-urbaniste

Les débats ont été animés par Frédéric LENNE, directeur du Département Architecture du Groupe Moniteur

I. Prendre en compte les transformations de la ville

Pierre Kermen souligne que la France manque d'un imaginaire urbain. En outre, les Français ne savent pas nommer précisément le fait urbain. Aujourd'hui, le territoire périphérique n'a pas de nom. Ce phénomène résulte du manque collectif de réflexion sur les évolutions territoriales en France.

Pour Bertrand Warnier, la ville traditionnelle a duré mais elle ne se densifiera pas. Par ailleurs, les formes urbaines de la périphérie d'aujourd'hui seront une source d'inspiration pour densifier les espaces au sol. Il prévoit que ces lieux, avec les transports en commun et les services, deviendront des espaces recherchés. Il interpelle donc les planificateurs sur cette éventualité et met en garde contre la destruction massive des tours.

Bertrand Warnier estime que l'organisation du sud-ouest de l'Ile-de-France, où des espaces agricoles et boisés côtoient des espaces de loisirs et d'urbanisation, pourrait être le modèle d'une grande périphérie, agencée selon une structure urbaine nouvelle et adaptée. Il ajoute que des dispositions devront être prises par les planificateurs pour sauvegarder ou créer un paysage agréable dans la ville.

Francis Ampe se livre à un plaidoyer pour la ville, qui est en réalité le creuset de la civilisation. Il est donc urgent de valoriser ce qui fait la force de l'Europe : un réseau de villes et une histoire urbaine. Or l'administration française n'a pas pris la mesure des transformations de la ville. Il faut régler en priorité la question des logements en Ile-de-France.

II. Créer la ville européenne durable du XXI^{ème} siècle

Paul Kermen souligne que le mode de développement actuel est un modèle insoutenable. Il est aujourd'hui nécessaire de reconstruire une pensée urbaine qui associe la ville, la périphérie, et le reste du territoire. Pour cela, il faut transformer les représentations et les pratiques. Paul Kermen prend l'exemple de sa ville de Grenoble, où la densité est offerte à deux conditions : la diversité sociale et le respect de l'environnement. Il est aujourd'hui indispensable de refonder les valeurs de la ville européenne durable du vingt-et-unième siècle.

Francie Ampe présente le premier rapport qui réalise une étude générale de la question du développement durable en ville. Ce document, réalisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et qui s'intitule *Vers un aménagement urbain durable*, propose onze objectifs pour une approche systémique du développement durable. Ces propositions comprennent entre autres l'adéquation économique, sociale et environnementale du cadre de vie bâti avec son contexte territorial ; une accessibilité sociale équitable entre les différents réseaux et la participation de la population à la définition et à la gestion environnementale du cadre de vie.