

Que l'on se place sur le terrain des experts ou du café du commerce, quand il s'agit de faire et de penser la ville, il est difficile d'échapper au débat sur la densité. Jadis choyée et érigée en modèle, la notion ne semble plus au goût du jour. Alors qu'elles se rêvaient mégapoles au sortir du XX^{ème} siècle, les métropoles d'aujourd'hui hésitent désormais à franchir la barrière symbolique du million d'habitants.

Et pour cause, on a tôt fait de mettre sur le dos de la densité tous les maux de la ville : centre-ville congestionné et flux mal organisés... c'est la densité ! Logements trop petits... c'est la densité ! Manque d'espaces verts... encore la densité ! Toujours la densité !

Et pourtant derrière ce concept valise se cachent des idées bien différentes qui dépeignent des réalités contrastées. Parle-t-on de densité humaine ? De densité de logements ? Raisonne-t-on à l'échelle du quartier, de la ville, du bassin de vie ? De densité qualitative ou quantitative ? En somme, avons-nous bien posé les termes du débat ? Cette polysémie est la source d'un malentendu et il est urgent de mieux comprendre la densité pour enfin pouvoir l'accepter comme un allié dans la quête d'une ville plus durable, désirable et définitive, mieux construite pour être mieux habitée.

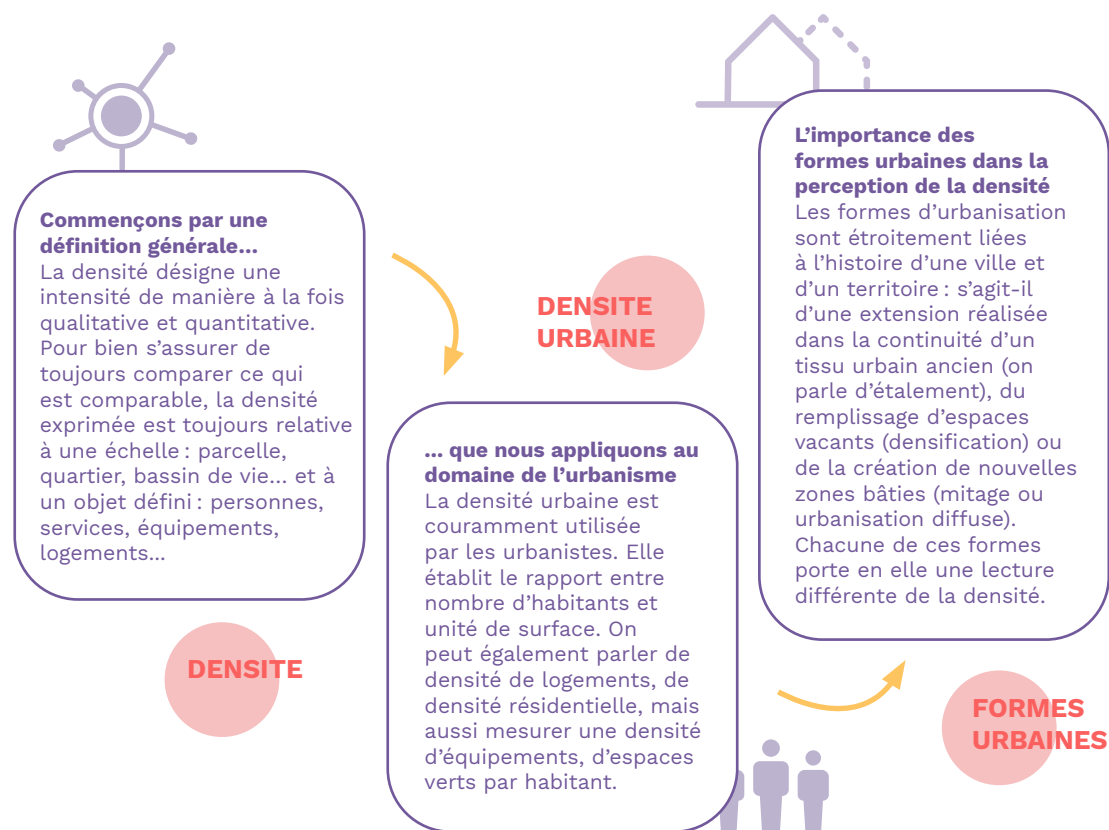
De quoi parle-t-on ?

Bien comprise et bien utilisée, la densité peut être un outil précieux pour répondre aux enjeux de l'aménagement de nos territoires. En ce qu'elle permet de regrouper habitants, équipements et services dans un périmètre restreint, cette dernière est une alternative aux dérives de l'étalement urbain, au dépérissement des centre-villes et aux interminables déplacements pendulaires.

La densité est également une clé pour relever le défi posé par le ZAN : l'objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » qui ambitionne d'en finir avec le grignotage sans limite des espaces naturels. Pour construire sans artificialiser à outrance, il faut donc construire mieux pour s'étaler moins !

Enfin, et c'est peut-être contre-intuitif au premier abord, la densité est un moyen d'apporter une meilleure qualité de vie aux urbains. C'est même un préalable indispensable pour construire une « ville de la proximité » fonctionnelle, chaleureuse et fondée sur les circuits courts !

Mais avant de commencer : parlons-nous bien tous de la même densité ?



Besoin d'un toit

La population française devrait continuer de croître dans les années à venir. Or les parcours résidentiels sont déjà complexes, et la crise du logement guette, en particulier dans les régions les plus attractives comme l'Île-de-France. Tout le monde, ou presque, s'accorde pour le dire : il faut construire et surtout construire pour tous.

500 000 logements nécessaires chaque année en France : on est loin du compte !

- **444 500** logements autorisés à la construction en 2019
- **84 000** logements autorisés à la construction en 2020
- **418 650** logements autorisés à la construction en 2021

507 000 logements autorisés à la construction en 2022 !
Rattrapage momentané ou perspective durable ?
Qui vivra verra !

Le manque de logements Les chiffres du logement



500 000 logements à produire par an jusqu'en 2030

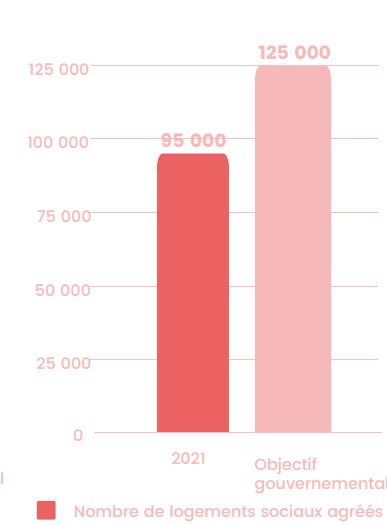
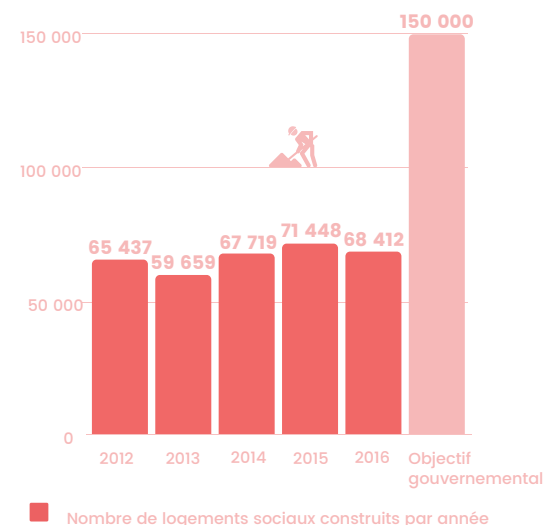


484 000 logements ont été autorisés à la construction Entre mars 2021 et février 2022



390 700 logements ont été mis en chantier Entre mars 2021 et février 2022

Le besoin en logement social Les chiffres du logement



Tous attirés par le jardin ?

Selon l'Observatoire Société et Consommation, près de la moitié des français (et jusqu'à 62% en Île-de-France) aspirent à déménager vers les horizons plus verts d'un village ou d'une petite ville, aux portes d'une plus large aire urbaine. Alors que 30% de la population est aujourd'hui concentrée sur 22 métropoles et 5% du territoire, cela présage de futurs mouvements. Y aura-t-il de la place pour tout le monde ?

La tendance semble confirmée, les métropoles françaises connaissent un lent desserrement au profit des zones périurbaines. Le marché immobilier constate un intérêt croissant pour les périphéries au détriment des hyper-centres : en 2021, les prix ont augmenté de 3,8% pour les appartements en grande couronne et 6,8% pour les maisons, alors même que les prix dans Paris intra-muros baissaient de 1,6%. Ce mouvement de hausse n'est pas cantonné à la région capitale : au niveau national, les prix ont respectivement augmenté de 4,6 à 9%.

Si cette dynamique est portée par « l'appétit pour les maisons et les jardins », elle ne se traduit toutefois ni par un exode, ni par une hémorragie. Les causes sont plutôt à chercher dans une évolution des modes d'habiter : explosion du télétravail, changement de modes de vie, acquisitions de résidences secondaires... les cas de figure sont variés.

Le rêve français pour la maison avec jardin s'est encore accentué avec la crise sanitaire

Redonner en(-)vie !

Si la densité ne fait plus recette dans les villes, c'est peut-être d'abord une question de hauteur. La hauteur véhicule l'image négative de la tour, et avec elle une kyrielle de maux associés... mais pas toujours justifiés.

La hauteur a mauvaise réputation

Quelles sont les causes ?



1
L'image négative associée à la tour et aux cités



2
La densité perçue et la présence d'habitants issus de catégories défavorisées



3
Le sentiment d'insécurité



4
La bétonisation



5
La promiscuité



6
La mauvaise qualité des constructions et des aménagements

Cette mauvaise réputation trouve sa source dans un constat biaisé, un malentendu. On associe à la densité des problématiques qui ne lui sont pas liées. En effet, tous les maux évoqués plus haut sont, paradoxalement, plutôt associés à la ville diffuse qu'à la ville dense. Les grands ensembles étant l'archétype d'une forme urbaine... finalement très peu dense !

Au contraire, la densité apporte une promesse d'intensité urbaine : c'est-à-dire une ambiance porteuse à la fois de qualité de vie, de rapports humains enrichis et de proximité avec la nature. Le tout rendu possible par la construction d'une ville concentrée qui permet de faire foisonner les espaces collectifs, les commerces et services, l'activité culturelle... Accessibles en un clin d'œil. En résumé un terreau favorable à l'émergence d'une ville désirable dont l'occupation des espaces est optimisée.

Viv(r)e la densité

Quelle qualité d'usage des espaces urbains denses ?



Le vivre ensemble

1. Éléments socioculturels
2. Rapport intimité / relations sociales
3. Partage de la rue



La vie de quartier

1. Aménités urbaines
2. Aménités sociales