

DENSITÉ ET FORMES URBAINES : VERS UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

par **Mégane Lefebvre** Master 2 Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest
Nanterre La Défense

Le présent article est l'abstract du mémoire de fin de cycle de l'auteure, qui s'est vu décerner le Prix Junior de l'immobilier au Simi 2013, organisé par le groupe Moniteur et parrainé par la Fondation Palladio.

Près de neuf Français sur dix affirment vouloir vivre en habitat individuel. Face à une demande forte en logement individuel, la question de la gestion de l'espace se pose. L'impératif de redensifier les villes et villages peut s'imposer pour répondre aux nouveaux besoins et problèmes engendrés par l'étalement urbain. Cette densification s'aborde avec prudence pour éviter les erreurs du passé et essayer de garder les avantages du cadre de vie de la maison individuelle.

LES MORPHOLOGIES DE LA DENSITÉ

La question de la densité¹ est complexe. En effet, il n'existe pas une seule densité, mais des densités...

► Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil réglementaire par excellence. C'est lui qui permet de définir un « droit à bâtir » sur une parcelle, c'est le rapport de la surface constructible sur la surface de la parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme.

► Contrairement au COS, le calcul de la densité bâtie se rapporte au réel et non plus au possible. Elle correspond à ce qui existe sur le terrain, elle se mesure en nombre de mètres carrés construits. On distingue deux densités bâties distinctes : la densité nette, qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot ; la densité brute, qui prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

► La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare. Elle permet de donner une mesure de l'occupation des sols par le logement.

La densité réelle et apparente. Dans l'imaginaire collectif, la densité est souvent assimilée à des formes urbaines imposantes comme les tours ou les grands ensembles. En réalité, densité et forme urbaine ne sont pas liées (schémas 1). On peut obtenir une même densité réelle avec une tour qu'avec un tissu de logements individuels. Un même COS peut donc correspondre à

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

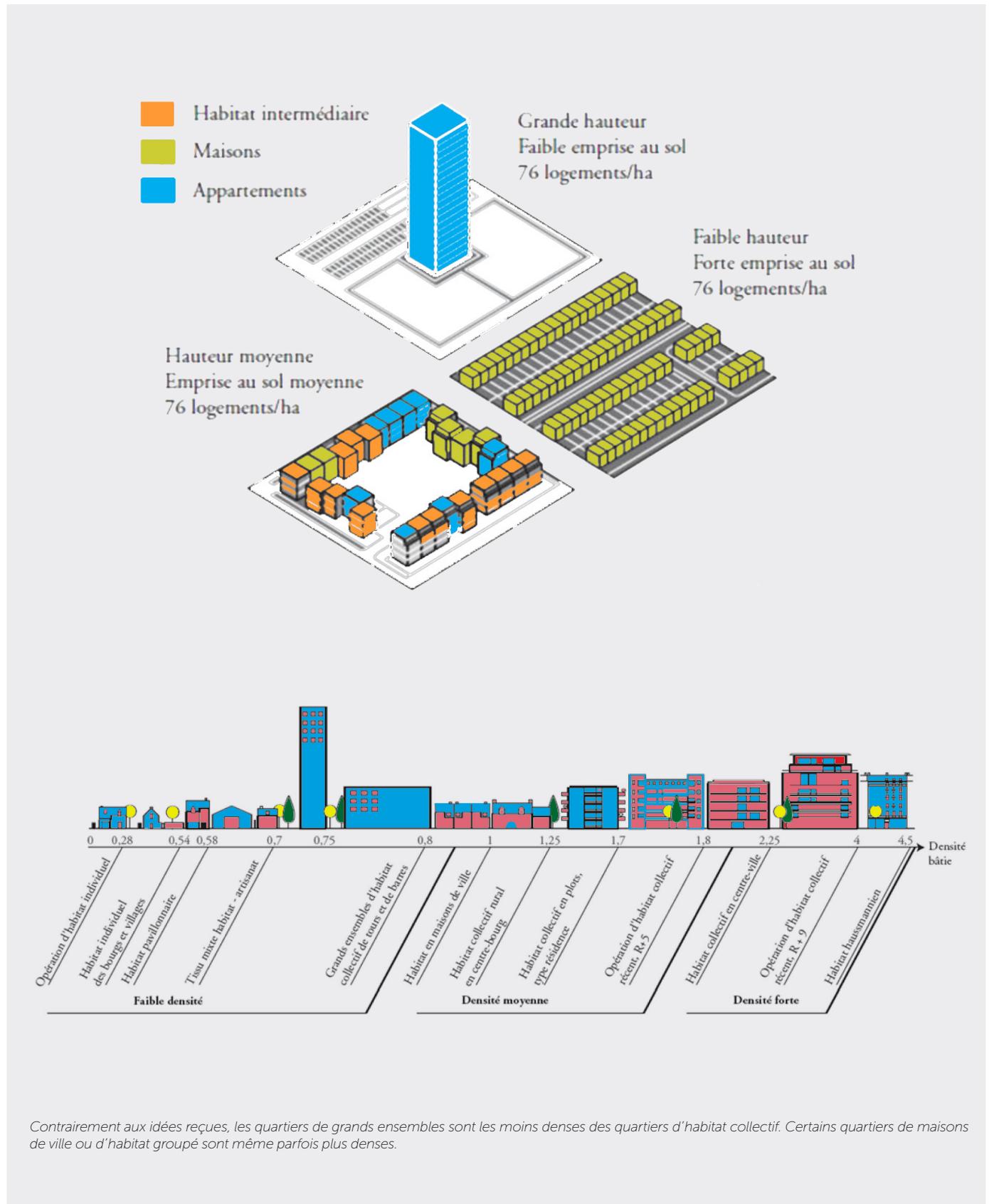
Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : www.fondationpalladio.fr/nos-publications.

1. La densité est le rapport entre un élément quantifiable – habitant, emploi, mètre carré de plancher, par exemple – et la surface d'un espace de référence.



SCHÉMAS 1

Les modulations morphologiques de la densité



Contrairement aux idées reçues, les quartiers de grands ensembles sont les moins denses des quartiers d'habitat collectif. Certains quartiers de maisons de ville ou d'habitat groupé sont même parfois plus denses.

différentes formes urbaines. Ce qui est intéressant, c'est la modularité des formes urbaines¹.

Il existe un ancrage profond dans les mentalités de cette culture binaire : individuel/collectif, qui a prévalu depuis les années 1960. Il semble évident qu'en France on a du mal à concilier les deux, alors que les Pays-Bas ou la Grande-Bretagne ont une très grande expérience en la matière. Les Pays-Bas ont en effet une densité plus forte que celle du Japon, tout en ayant recouru à la maison individuelle. Il faut se demander comment faire dense et adapté au site et comment faire dense sans que l'on perçoive cette densité. La maison individuelle n'est pas obligatoirement synonyme de faible densité. Les maisons accolées par exemple, rendent possibles des densités qu'on ne peut qualifier de faibles, avec des valeurs de 25 à 30 maisons par hectare.

La densité perçue est trompeuse. Elle correspond à l'appréciation subjective que font les usagers du nombre de personnes présentes dans un espace donné, au regard de ces caractéristiques physiques. La densité a mauvaise image et se nourrit de représentations qui n'ont souvent pas grand-chose à voir avec la réalité. Celles-ci expriment au contraire des frustrations et des attentes. En effet, les quartiers vécus comme denses le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est apprécié. Cette perception de la densité peut aller jusqu'à un état de stress dont le plus étudié est le sentiment d'entassement ou d'étouffement.

« 65 % des Français pensent que la densité est quelque chose de négatif » (Observatoire de la ville, janvier 2007). La densité subjective résulte d'une construction complexe élaborée à partir des différentes sources d'informations sensorielles. La vue, l'odorat, le toucher nous informent sur notre environnement, nous permettent de nous déplacer, de reconstruire mentalement notre environnement et nous renseignent également sur la densité d'un espace, qu'il s'agisse de la densité de bâtiments ou la densité d'habitants. Ces différents signaux sensoriels sont analysés, évalués en fonction des besoins et aspirations des habitants.

On peut recenser un certain nombre de facteurs qui vont participer à la perception de la densité d'un quartier, tels que les caractéristiques architecturales, la qualité de l'espace public, la composition urbaine, l'organisation des circulations et des transports en commun, les équipements publics, la fréquentation et l'activité du quartier, les nuisances (bruit, pollution...), les éléments socioculturels, etc.

DENSITÉ ET QUALITÉ DE VIE

La densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques et n'est pas synonyme de grande hauteur. Plus que la hauteur, c'est la compacité et la continuité du bâti qui sont à mettre en relation avec la densité. 87 % des Français rêvent d'une maison individuelle, mais aspirent aussi à une meilleure qualité de cadre de vie : accès rapide aux pôles emploi, services et commerces de proximité, alternatives au tout-voiture, espaces collectifs...

La densité peut contribuer à augmenter la qualité de vie ; pour qu'elle soit acceptée, il faut des contreparties. Cela passe par un traitement qualitatif des espaces « vides » (mail piéton, square, cours...), une attention portée aux espaces de transition et aux prolongements des logements (coursives, loggias, terrasses, balcons...), des espaces végétalisés, une gestion des vis-à-vis de sorte à préserver l'intimité, la présence de mixité de formes (varier les typologies et les fonctions au sein d'une même opération) et une mobilité facilitée. De même, les petits immeubles, considérés comme étant à échelle humaine, faciliteraient les échanges entre habitants. La convivialité et l'animation d'un quartier contribuent donc à la perception positive de la densité.

L'habitat intermédiaire. Au-delà de l'habitat pavillonnaire du péri-urbain ou des logements collectifs des centres-villes, d'autres formes d'habitat existent et renouvellent l'image du logement pour s'adapter à la fois aux nouveaux modes de vie, mais aussi pour répondre aux préoccupations liées au développement durable des territoires.

Quelle prise en compte législative ?

Si la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif de la loi SRU à travers le principe du renouvellement urbain et avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification, la loi Grenelle II datant du 12 juillet 2010 (venue retranscrire les objectifs de la loi du 3 août 2009 dite Grenelle I) reprend à son compte cette problématique en en faisant une contrainte centrale de la politique de l'urbanisme. Cette loi a pour finalité la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace par la densification.

1. La forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc.



► Situé entre l'individuel et le collectif, l'habitat individuel dense (ou habitat intermédiaire) répond aux aspirations d'une partie de la population en quête de nature, qui souhaite à la fois profiter de la proximité des services publics et bénéficier d'une qualité de cadre de vie, tout en conciliant densité urbaine et besoin d'individualité.

► L'habitat individuel dense constitue une troisième voie entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Il possède à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif, une hauteur maximale de R + 4. Il en existe une multitude de formes : maisons en bande, juxtaposées, superposées, jumelées, adossées... Il s'adapte à tous les contextes urbains, favorise la cohabitation en bonne intelligence des catégories sociales et des fonctions urbaines et permet de recréer de la vie urbaine.

Une nécessaire gestion qualitative. Ce qui est refusé n'est pas la densité en tant que telle mais le

fait qu'elle se voit. La principale crainte de la population est finalement une croissance urbaine sans aucune gestion qualitative, plus qu'une densification. Il est donc primordial, lors de la conception d'un projet, de porter une attention particulière à la qualité urbaine, c'est-à-dire à l'ensemble de ce processus qualitatif conjuguant qualité d'usage, qualité paysagère, confort des espaces, vie intime et commodités publique.

Si l'on veut faire de la densité, il apparaît essentiel de penser le désir de vivre ensemble. La densité n'est pas à aborder comme dans les grands ensembles. Il est possible de concevoir une densité douce, généreuse en espaces publics, en espaces à vivre, en service, loisirs, etc. Les projets doivent être faits sur mesure, en tenant compte du contexte, de façon à construire en harmonie et en continuité avec l'urbanisation existante et à préserver l'identité locale. Car la ville peut être dense et belle !▲

Composition du jury du Prix Junior de l'immobilier 2013

Président : Stéphane Bureau, Directeur général gestion d'actifs de Cushman & Wakefield

Membres :

- Jérôme Arnaud, Global Head of Real Estate Transactions de Sanofi
- Cyril Aulagnon, Directeur général adjoint du groupe Affine
- Alain Boyer-Chammard, Conseiller d'Immovalor Gestion
- Éric Costa, Président de Citynove et Directeur immobilier du groupe Galeries Lafayette
- Éric Cosserat, Président du directoire de Perial
- Christian Delaire, CEO de Generali Real Estate
- Jérôme Durand, Directeur délégué de Sogelym Dixence
- Gilbert Emont, Directeur de l'Institut Palladio
- Véronique Guillemain, Présidente du CDIF (Club des développeurs immobiliers et fonciers) et Directrice du développement Logement IDF de Sogeprom
- Dorian Kelberg, Délégué général de la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières)
- Anne Keusch, Directeur du développement de Péricle Développement
- Barbara Koreniouguine, Directeur général délégué et Président exécutif Promotion immobilier d'entreprise et résidentiel de BNP Paribas Real Estate
- Jean-Pierre Lourdin, Secrétaire général de l'ADI (Association des directeurs immobiliers)
- Claude Samson, Président d'Afilog
- Nicolas Simon, Directeur général d'Amundi Immobilier