

## La densité urbaine : savoirs et débats

### Le saviez-vous ?

*(Le CERTU est un centre d'études rattaché au Ministère de l'écologie...)*

La densité mesure un rapport entre la population et la surface au sol, ou un rapport entre le bâti et la surface au sol. La densité démographique française (**population totale / surface totale de la France**) est deux à trois fois plus faible que celle de nos voisins italiens, allemands, belges ou anglais. **(Nous avons la chance d'avoir un territoire plus vaste)**

### Les métropoles se concentrent...et s'étalent

A l'échelle régionale, on assiste à une concentration croissante des populations et des activités dans les grandes métropoles. Mais en faisant un zoom sur les villes, on observe une dédensification et un étalement des habitants du centre et des activités vers la périphérie. **Périphérie immédiate des villes, limites des réseaux de transports en commun...**

La France est peu urbanisée. L'espace artificialisé représente seulement 9% du territoire. Mais sa progression est rapide. En 10 ans, la consommation d'espace par l'urbanisation équivaut à la surface d'un département français. Cette progression se fait en majorité aux dépens de terres agricoles. **Mais 50% de ces surfaces prises sur les terres agricoles le sont pour édifier les infrastructures (routes, autoroutes, ronds-points) et les grandes surfaces commerciales. L'habitat ne représente donc que la moitié.**

Dans les décennies antérieures, les villes centre et les espaces ruraux ont perdu des habitants au profit de la croissance des espaces périurbains. Depuis les années 2000, cette tendance s'est rééquilibrée. Les espaces centraux (**des villes**) et ruraux connaissent à nouveau une croissance positive. Les espaces périurbains restent cependant les plus dynamiques. **On appelle espaces périurbains les zones des périphéries des villes, de 1 à 10 km du centre des grandes métropoles.**

Cette moyenne nationale varie selon les régions. La diagonale qui va du Nord-Est au Massif central connaît encore un déclin démographique, tandis que les côtes atlantique et méditerranéenne représentent les espaces les plus attractifs.

### La densité réelle n'est pas la densité apparente

La surface de logement par habitant n'a cessé de croître depuis un siècle et les conditions de logement s'améliorent. Mais la France est le pays d'Europe qui a la plus forte croissance démographique, de sorte que la demande d'habitat reste soutenue. Même là où la croissance démographique est nulle, la demande est positive, en raison de la décohabitation

des ménages et du vieillissement qui fait que les logements existants se libèrent moins vite.

La densité perçue est trompeuse. Les habitants voient des immeubles qui se construisent, alors que le nombre d'habitants n'augmente pas pour autant. De même les tours, donnent l'impression d'une densité plus forte que les bâtiments traditionnels, alors qu'il n'en est rien. Des maisons serrées produisent une densité réelle plus forte que de grands immeubles séparés. **A condition que les immeubles soient implantés sur les terrains adaptés, laissant de l'espace autour des bâtiments, respectant les distances d'éloignement des façades et évitant les vis-à-vis.**

Densifier : pour quoi faire ?

Depuis l'antiquité, les pouvoirs publics ont toujours lutté contre la tendance naturelle des constructions à s'entasser, notamment pour lutter contre les incendies, faciliter la circulation ou améliorer les conditions d'hygiène. A partir de la fin du 19ème et surtout au 20ème siècle, la dynamique s'est inversée. Les villes se sont étalées rapidement, quand les infrastructures l'ont permis et que les habitants ont pu accéder à l'automobile. De sorte qu'aujourd'hui les politiques publiques essaient de lutter contre les excès de cette dé densification.

De nombreuses communes périphériques (*des grandes villes*) ont un profil de logements déséquilibré, dominé par la maison individuelle familiale. Elles cherchent à nouveau à requalifier leur centre, attirer les commerces et diversifier l'offre de logements, pour prendre en compte les besoins des jeunes, des personnes âgées et des familles monoparentales. Elles sont soucieuses de construire davantage en harmonie avec le centre-bourg, de façon à préserver leur identité paysagère. Elles souhaitent que l'urbanisme n'oblige pas les habitants à prendre leur voiture pour le moindre déplacement et favorise la desserte par les transports en commun.

L'impératif de redensifier les villes et villages (*proches des agglomérations*) peut s'imposer pour répondre aux nouveaux besoins et problèmes engendrés par la périurbanisation. **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 à laquelle aspirent 80% des ménages français.**

Mais jusqu'où peuvent aller les effets d'une politique locale de redensification ? Peut-elle vraiment modifier la façon de se déplacer, limiter l'étalement urbain, économiser l'énergie et l'argent du contribuable, renforcer les liens sociaux ? Au delà des effets locaux et ponctuels, la densité évoque aussi des croyances implicites qui font débat ou sont exagérées ou erronées.

## 20 questions Quiz sur la densité

### 1. La population s'urbanise, mais les aires urbaines se dédensifient VRAI

De plus en plus d'habitants résident dans les aires urbaines, mais ces aires s'étalent plus vite que la population n'augmente. De sorte que le nombre de mètres carrés de terrain par

habitant augmente.

## **2. La hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de la densité réelle VRAI**

Les lotissements de maisons sur de petites parcelles sont généralement plus denses que les tours de logements. Sur un terrain d'un hectare, 15 maisons de plain pied donnent la même densité qu'une tour de six étages **(de 20 à 30 logement, à condition de ne pas entasser plusieurs tours sur 1 hectare !)**.

## **3. Plus il y a d'immeubles collectifs, plus la densité est élevée FAUX**

La France est un des pays d'Europe de l'ouest les moins denses, bien qu'elle ait un des taux les plus forts de logements collectifs. Par exemple la densité de logements en immeuble collectif est deux fois plus faible en Belgique qu'en France, alors que la densité d'habitants du pays est trois fois plus forte.

## **4. Les types d'habitat dominants, individuels ou collectifs, varient selon les cultures régionales VRAI**

Les facteurs économiques et juridiques nationaux n'expliquent pas tout. L'habitat collectif ou groupé est davantage présent dans les régions frontalières de l'Allemagne et de l'Italie. La façade Ouest est marquée par la prédominance de l'habitat individuel isolé.

## **5. Une augmentation du nombre de logements habités augmente systématiquement la population FAUX**

La croissance des logements évolue environ deux fois plus vite que la croissance démographique. Sur la durée, la population décroît plus vite que le bâti ne se densifie, en raison de la séparation des ménages et du vieillissement. Un rythme de construction faible ne suffit pas à maintenir la population.

## **6. La densification du bâti crée une offre alternative à l'étalement urbain FAUX**

La densification ne constitue pas pour l'essentiel une offre alternative à l'étalement urbain. L'effet de substitution est limité. A l'opposé, la densification du centre (*des villes*) qui attire les commerces et services, renforce aussi l'attractivité alentour et peut attirer la périurbanisation.

## **7. La limitation de l'offre foncière périphérique dans un plan local d'urbanisme permet de limiter l'étalement urbain FAUX**

L'étalement urbain ne se régle pas à l'échelle d'un PLU, ni même d'un SCOT. Il s'ajuste à l'échelle du marché du travail. La limitation de l'offre foncière d'une commune ou d'un groupe de communes contribue à étendre l'étalement urbain plus loin.

## **8. Plus une métropole est dense, plus elle réduit les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports VRAI**

La comparaison des grandes métropoles du monde a montré le lien inversement proportionnel entre densité et déplacements.

## **9. La densification des villages et petites villes réduit les gaz à effet de serre liés aux**

**transports FAUX**

***Ce qui est vrai pour les villes ne peut pas s'appliquer aux bourgs ruraux.***

A la différence des grandes agglomérations, les petites villes et villages périurbains ou ruraux ne constituent pas des marchés unifiés du travail, parce qu'ils sont interdépendants avec la métropole voisine et les autres bourgs. Leur propre densité n'a guère d'impact sur les distances de déplacements parcourus.

**10. Les habitants du périurbain passent considérablement plus de temps dans les transports quotidiens que ceux des pôles urbains FAUX**

Les habitants du périurbain passent en moyenne 5 minutes de plus en transports quotidiens que ceux des pôles urbains. L'argument du temps passé dans les transports ne freine pas la demande d'habitat périurbain. C'est davantage le coût d'entretien de deux voitures par ménage et l'absence d'alternative qui peut poser problème.

**11. Construire davantage en centre ville incite les habitants à déménager pour se rapprocher de leur emploi FAUX**

**La disjonction entre le lieu d'habitat et le lieu d'emploi s'accroît.** Les changements d'emploi sont deux fois supérieurs aux changements de logements. 90% des déménagements au sein d'une région ne sont pas motivés par la volonté de se rapprocher d'un emploi, mais pour des raisons familiales ou liées à l'environnement ou au logement lui-même.

**12. La densification du bâti répond à des besoins des jeunes et personnes âgées et ménages monoparentaux VRAI**

Après avoir construit exclusivement des maisons individuelles familiales, de nombreux **villages périurbains** doivent répondre aujourd'hui à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services (*et des transports*), particulièrement pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux.

**13. La densification du bâti rapproche les individus entre eux et renforce les liens sociaux FAUX**

L'absence de relation de causalité entre proximité spatiale et proximité sociale a été bien établie depuis longtemps par les recherches des sociologues.

**14. La densification des constructions rend plus facile le respect des normes BBC (*basse consommation d'énergie*) ou la réalisation de constructions de bâtiments à énergie positive FAUX**

D'un côté la densification limite les pertes d'énergie des parois, de l'autre elle rend plus difficile la bonne captation de l'ensoleillement et la conception de surfaces dédiées à la **production de l'énergie. Les premières constructions BBC et à énergie positive en France ont été des maisons individuelles.**

**15. La densification d'une opération de logements permet de faire des économies d'échelle sur l'investissement en desserte par la voirie et les réseaux. VRAI**

***(Économie immédiate pour le promoteur ou lotisseur, mais pas pour la commune et***

***pas à moyen terme)***

La densification permet de réduire proportionnellement les dépenses d'investissement en réseaux linéaires. Ces dépenses sont souvent prises en charge par les acquéreurs. C'est plus tard, au moment de leur remplacement que la question se pose surtout à la collectivité.

**16. La densification dans les opérations groupées et les lotissements permet à l'acquéreur d'acheter des parcelles moins chères qu'en diffus. FAUX**

Outre le prix des travaux d'aménagement, l'acquéreur d'une parcelle aménagée doit payer la TVA sur la totalité.

Le succès du diffus (**= hors lotissement**) s'explique en partie par son avantage économique et fiscal, qui permet d'acquérir des surfaces plus grandes à prix équivalent ou moindre.

***(acheter un terrain dans le lotissement d'un promoteur revient plus cher que d'acheter une parcelle plus grande en isolé)***

**17. La transformation d'un projet de maisons individuelles isolées en habitat comportant des parties collectives permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion des logements FAUX**

La création de parties collectives suppose le passage à une gestion collective en copropriété qui se traduit par des coûts supplémentaires et des charges monétisées là où elles sont gérées individuellement en maison individuelle.

**18. La construction d'un étage (*supplémentaire*) dans un immeuble collectif permet une économie d'échelle sur le prix de revient VRAI**

A l'intérieur de la même procédure de construction, un surplus de densité peut permettre une économie d'échelle, à condition de ne pas nécessiter un niveau de parkings en sous-sol supplémentaire (***qui va profiter de cette économie ?***).

**19. La densification des opérations de construction entraîne les prix des terrains à la hausse VRAI**

Compte tenu de la demande actuelle, lorsque le droit de l'urbanisme augmente les densités autorisées, **les principaux gagnants de la densification sont les propriétaires des terrains ouverts à l'urbanisation.**

**20. La réalisation de logements collectifs permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion de la commune FAUX**

Les coûts de gestion par logement existant croissent avec la proportion de logements collectifs, car les aménagements à réaliser et les charges à prendre en compte sont plus importants. La fiscalité des communes montre la corrélation entre taux de logements collectifs et coûts de gestion. (***La densification apporte des dépenses supplémentaires pour la commune***)

## 10 Chiffres clés

**10 000 hab** Nombre d'habitants en dessous duquel se situent les trois quarts des agglomérations françaises

**55% / 45 %** Proportion de surface construite chaque année en logement d'un côté, en activités (**surfaces commerciales ou zones artisanales et industrielles**) de l'autre.

C'est aussi approximativement la proportion de Français qui habitent en maison individuelle (**55%**) et en collectif (**45%**).

**20%** C'est la proportion d'habitants de France qui vivent dans des communes périurbaines (**proches des villes**)

**70%** Part de la production de maisons individuelles isolées situées dans des communes rurales. Par conséquent, 30% **des maisons individuelles isolées se** construisent dans des communes urbaines.

**3/4** Proportion de la production de maisons individuelles isolées construites en diffus, hors de toute procédure d'aménagement, pas même en lotissement.

**1/6** Part de logements individuels groupés dans l'ensemble de la construction récente de logements individuels.

**2 000 euros** Revenu mensuel moyen d'un ménage accédant à la maison individuelle, hors prestations familiales.

**1 200 m<sup>2</sup>** Surface moyenne des terrains vendus pour réaliser des maisons individuelles.

**1400 m<sup>2</sup>** pour les maisons isolées (conçues une par une avec chaque acquéreur),

**800 m<sup>2</sup>** pour les maisons groupées (conçues par un promoteur).

**130 000 euros** Prix de vente moyen TTC, d'une maison individuelle neuve, hors terrain, pour une surface moyenne de 120m<sup>2</sup>. La moitié de ces maisons se vendent aux alentours de 100 000 euros.

**15 000 euros** Coût d'aménagement moyen, en équipement en voirie et réseaux jusqu'à l'entrée de chaque parcelle, dans un lotissement.

Ne pas confondre

**La construction en lotissement** : C'est une construction située sur une parcelle obéissant à un règlement de lotissement et une gestion des co-lotis. Le lotissement est un découpage foncier organisé. Peu importe qu'il s'agisse de maisons séparées, groupées ou d'immeubles collectifs.

**La maison individuelle isolée** : C'est une maison dont la conception est réalisée au cas par

cas avec chaque acquéreur. Il est possible d'avoir un pignon commun avec un voisin. Il est difficile de faire plus dense, parce que chaque chantier est indépendant. Le terrain et la maison sont achetés l'un après l'autre. L'opération peut se situer dans un lotissement ou en dehors. L'acheteur peut réaliser des finitions, jardin et clôture lui même. Il peut se garder de la place pour des extensions ultérieures.

**L'opération.** C'est une opération dont les logements sont conçus à l'avance et de façon groupée coordonnée par un promoteur. Peu importe que les maisons soient séparées ou accolées. Chaque maison et son terrain sont vendus ensemble dans un même contrat. L'acheteur ne peut pas modifier le projet, sauf à la marge. L'opération est vendue finie, y compris jardin et clôtures. Il y n'y a guère de place pour des extensions ultérieures.

**L'habitat collectif** C'est une construction comportant plus de deux logements superposés ou partageant des parties collectives, peu importe qu'ils appartiennent ou non au même propriétaire.

**La construction en copropriété.** C'est une construction comportant au moins deux propriétaires qui gèrent en commun au moins une partie collective, comme un couloir ou hall d'entrée commun. Un simple mur mitoyen n'implique pas la création d'une copropriété.

Les données de la construction de logements en 2008

En millions de m<sup>2</sup> (source : Soes) : Total 40, 4

Logements collectifs ( y compris résidences)	13,1 (32,5%)
Logements individuels groupés	4,8 (12%)
Logements individuels purs	22,4 (55,5%)

*Note : Ce texte a été rédigé par M. J.C.Castel pour le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, service de recherche du Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable, et daté du 29- 04- 2010.*

*J'ai surligné en jaune certains points qui nous concernent plus particulièrement.*

*J'ai ajouté en rouge des précisions ou compléments.*

*Marie-France Rochard – 23 septembre 2010*

### **En résumé : ce que dit ce texte**

#### **(et de nombreux ouvrages d'urbanisme )**

- **La densification ne profite pas aux acheteurs : ils payent plus cher des terrains plus petits.**

Utiliser un argument de recherche de mixité sociale, est un prétexte car le résultat est inverse : on exploite le désir des ménages à faibles revenus d'habiter une maison individuelle pour leur vendre trop cher un produit qui ne répondra pas à leurs besoins et

qu'ils auront du mal à revendre au même prix

. Le propriétaire foncier et le constructeur font un maximum de bénéfice sur ce type d'opération.

De plus multiplier les opérations de ce type dans une commune aura pour conséquence inévitablement de faire fuir les habitants aux ressources moyennes vers d'autres communes.

- **Un habitat plus dense ou collectif coûte cher en frais de gestion et d'équipements aux communes, immédiatement et à plus long terme.**

Toutes les études fiscales et économiques le démontrent.

- **La densification de l'habitat ne peut engendrer des économies générales que dans des agglomérations** capables de rapprocher les habitants de leur lieu de travail et des services et d'avoir un réseau efficace de transports en commun.
- **Les excès des opérations récentes au Bois-d'Oingt sont à nouveau mis en lumière par ces données qui concernent des moyennes sur la France entière en 2008/10.**

Une construction de maison individuelle en lotissement occupe en moyenne, en France, 1200 m<sup>2</sup> de terrain (et non 450 m<sup>2</sup> comme des opérations récentes au Bois-d'Oingt), une opération groupée 800 m<sup>2</sup> par logement (et non 200 à 300 m<sup>2</sup> de terrain comme des réalisations en cours au Bois-d'Oingt).

Il faut se remettre ces échelles en tête et ne pas continuer dans ces erreurs.