

Mai 2006

Résumé

Les villes denses sont aussi des villes habitées.

Alors qu'aujourd'hui de nombreux discours publics parlent de densification, la construction de maison individuelle en zone rurale retrouve ses niveaux des années 1970. Il semble qu'il y ait divorce entre les discours publics et les comportements des citoyens. L'analyse précise d'un échantillon composé par les 300 communes les plus denses de France en 1990 devrait permettre d'éclairer cette distorsion.

On constate d'abord que la population de cet échantillon, en gros 50-50 entre l'Ile de France et la province, est restée stable entre 1968 et 1999 alors que la population des zones urbaines augmentait de 28%. Par ailleurs on constate que le phénomène général de desserrement (0,8% par an depuis 30 ans), et la nécessité de faire évoluer le parc de logement, la stabilité démographique de l'échantillon n'a été atteinte qu'au prix d'un rythme annuel de construction d'environ 1% du parc existant. En conséquence parler de densification sans dire s'il s'agit de densification démographique ou de densification physique n'a donc aucun sens, et ne fait qu'entretenir la confusion.

Mais surtout, quels que soient les rythmes de croissance, il semble y avoir une convergence vers une densité de 4 000 habitants au km², sauf pour les communes proches de Paris. Pour analyser cette densité de convergence, on aura recours au concept de « **confort spatial** », c'est à dire de l'ensemble de l'espace au sol dont les habitants entendent disposer tant pour leur logement privatif que pour les équipements et les espaces verts et libres. C'est l'inverse de la densité résidentielle nette. Cette densité de convergence correspond à un confort spatial de **250 m² par logement**, soit **une** densité résidentielle de **40 log/hectare** qui peut s'obtenir avec des normes habituelles d'équipements publics et un COS de 1. C'est ce que l'on trouve dans beaucoup de communes en villes nouvelles.

L'analyse des densités plus fortes que la densité de convergence révèle que ce confort spatial constitue en fait le paramètre essentiel dans la constitution des densités résidentielles. Il est, à Paris, ramené à 38 m² par logement.

Cela suffit à expliquer la position des habitants envers la densification résidentielle. En deçà de cette densité de convergence, elle est peut-être acceptée. Au delà, elle implique d'habitude une réduction du confort spatial, mal vue à la base par la population en place. Sur ce thème, il y a clairement divorce entre les désirs des habitants et les discours habituels des urbanistes.

Enfin, en analysant la composition de la population habitant dans ces communes denses, on s'aperçoit que toute densification débouche automatiquement sur une polarisation sociale de l'espace ainsi que sur une sur-représentation des ménages d'une personne, accompagnée d'une sous-représentation des familles avec enfants – sauf les familles d'immigrés.

Alors il ne faut jamais parler de densification sans préciser le sens que l'on donne à ce mot, et sans répondre à cette question :

Où la ville dense veut-elle élever ses enfants ?

O.P.