

Caen, le 21 octobre 2008

## LA QUALITE DE VIE EST COMPATIBLE AVEC LA NECESSAIRE DENSIFICATION

PATRICE DUNY — DIRECTEUR DE L'AUCAME

FORUM « LE LOGEMENT SOCIAL : UN ENJEU POUR LES COMMUNES DU  
CALVADOS » - UGC CINE-CITE — MONDEVILLE — 24/10/2008

D'abord bonjour à toutes et à tous !

Comme cela vous a été annoncé, je suis le Directeur de la jeune « Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole ». Je ne vais pas rentrer dans les détails de ce qu'est une agence d'urbanisme, mais retenez cependant qu'il s'agit d'un outil mutualisé des collectivités locales et de l'Etat ayant mission d'études et de conseils en matière d'aménagement sur un territoire donné. Dans notre cas, il s'agit du territoire de Caen-Métropole, périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Pays de Caen qui couvre 143 communes.

En quelques mots, notre travail consiste, sur la base d'une connaissance précise de notre territoire, à imaginer, évaluer et proposer aux décideurs des idées et solutions pour un développement durable de la métropole caennaise.

Permettez-moi d'insister sur ce terme de « développement durable ». Notez qu'il contient le mot développement. Il s'agit donc bien de prévoir des aménagements futurs, mais en faisant en sorte que leurs impacts soient le plus positifs possible

d'un point de vue économique et social, et le moins négatifs possible au plan environnemental.

Il m'a été demandé aujourd'hui de vous montrer en quoi la qualité de la vie est compatible avec la nécessaire densification en zone tendue.

Cette assertion n'est pas une vision technocratique qui ignorerait les attentes des habitants. Il s'agit d'une réponse rationnelle à un arbitrage nécessaire entre aspiration des habitants et gestion durable du territoire. Il convient pour s'en convaincre de consacrer un peu de temps à l'analyse des attentes de nos concitoyens en matière d'habitat.

### **Approche des attentes.**

Il convient à ce stade de souligner qu'il n'existe pas une attente en matière de logement, mais des attentes. Celles-ci varient chez un même individu en fonction de son âge, de sa situation familiale et de son niveau de revenu qui évoluent tout au long de sa vie.

L'une des façons d'appréhender les familles de motivations qui conduisent à changer de logement consiste à demander aux ménages les raisons qui les ont poussés à emménager dans le logement qu'ils occupent.

Sur ce point toutes les enquêtes convergent. La motivation première des ménages réside dans le logement lui-même : d'abord son prix, puis sa taille puis son adéquation avec la composition de la famille.

Les raisons qui tiennent à l'environnement du logement et à sa localisation sont importantes, mais arrivent dans un second temps. Elles ne sont jamais primordiales.

Si on interroge maintenant nos concitoyens sur leurs aspirations profondes, ce qu'a fait un sondage TNS SOFRES pour l'Observatoire des Villes en janvier 2007, la réponse est plus typée : près de 90 % d'entre eux se déclarent séduits par l'habitat individuel. La maison individuelle isolée recueille 56 % des suffrages, suivi du pavillon en lotissement (20 %) et de la maison de ville (11 %). Les grands immeubles ainsi que les grands ensembles se retrouvent en queue de peloton avec 1 % de français séduits chacun.

En toute logique, un tiers de nos concitoyens aimerait habiter à la campagne et environ 10 % en grande périphérie urbaine.

Cependant, 36 % des français souhaiteraient habiter en ville (dont 15 % en centre-ville) et 21 % en périphérie des villes.

Au total, ce sont près de la moitié de nos concitoyens qui souhaitent vivre en ville ou à proximité de la ville.

Ce que ces chiffres montrent, c'est un certain rejet de la forme physique de la ville : minérale, collective, dense et des réseaux de sociabilité qui y sont associés. La concentration des fonctions urbaines est en revanche plébiscitée.

### **Qualité et densité : deux réponses à un paradoxe apparent**

Il y a là un paradoxe qui paraît indépassable. Les français souhaitent vivre en ville ..., dès lors qu'elle ressemble à la campagne. Ils aspirent à un logement plus grand, dans un cadre plus verdoyant, de préférence sans vis-à-vis, mais à proximité des services, de l'emploi, des transports.

C'est pourtant en cherchant à résoudre ce paradoxe que l'on luttera le plus efficacement contre l'étalement urbain. Car ce modèle ne rejette pas la densité en tant que telle. Il rejette le sentiment de densité.

En effet, pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, meilleure valorisation du foncier ...), environnementales (limitation du nombre et de la longueur des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels ...) et sociales (moindre dépendance à l'automobile, réseaux de sociabilité et d'entraide plus dense...), la production d'un bâti plus compact et plus dense est plus efficace et rentable pour la collectivité.

De plus, dans un souci de meilleure organisation de la vie collective et dans le respect de l'environnement, la loi nous oblige désormais, dans les dispositions relatives à la planification urbaine et à l'habitat, à favoriser tant la mixité sociale et générationnelle que la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace.

Comment dès lors concilier aspirations des habitants à un logement vaste dans un cadre verdoyant mais à proximité des services, et exigences de l'intérêt général et du développement durable, et ce, de l'échelle du quartier à celle de l'agglomération ? La réponse, on le pressent, n'est ni simple, ni univoque. Pourtant, trois pistes de réflexions paraissent devoir être explorées :

- **La question de la densité**, car si nos concitoyens ne s'opposent pas à la densité urbaine en tant que telle, ils en rejettent certains aspects : la hauteur, un caractère trop minéral, un environnement trop bruyant notamment. De nouvelles formes urbaines répondant à ces exigences existent et paraissent devoir être analysées.
- **La polarisation de l'urbanisation**, qui permet d'organiser l'urbanisation autour de pôles équipés pour les besoins quotidiens et correctement reliés aux centres urbains par les transports collectifs.
- **L'accessibilité**, notamment par les transports publics, dont l'importance dans la forme du développement urbain est souvent sous-estimée alors qu'elle en constitue un des ressorts majeurs. Dans ce contexte, l'implantation des services et équipements et l'organisation de leur desserte paraissent constituer un levier d'action important.

La réponse urbaine à ce paradoxe n'est pas à rechercher dans le passé, mais bien dans une nouvelle façon de faire la ville.

Ce chantier interpelle tous les professionnels mais il est peut-être de nature, paradoxalement, à réconcilier les métiers de la ville. En effet, l'une des réponses paraît se trouver dans la conception même des logements, de leur plan intérieur, du traitement de leur espace extérieur, privatif ou public de leur agencement les uns par rapport aux autres et du rapport qu'ils entretiennent spatialement avec les autres fonctions urbaines.

Mais il n'y aura pas de réponse univoque, pas de plan type idéal, pas de « machine à habiter » reproductible. La réponse à la diversité des besoins, à l'individualisation des comportements, à la multiplicité des aspirations réside probablement dans la diversité des tailles, des formes, des matériaux mais aussi dans la réversibilité des fonctions, bref dans l'innovation et dans l'imagination.

Le Directeur du CAUE est plus compétent que moi en architecture. Il vous montrera des exemples de bonnes pratiques d'ores et déjà mises en œuvre en Normandie.

En ce qui me concerne, et plutôt que de me lancer dans une démonstration aussi longue que fastidieuse, je vous propose de visionner un film court (6 minutes) réalisé par le CIFP de Clermont-Ferrand pour la DDE du Puy de Dôme, avec le concours notamment de nos amis de l'Agence d'Urbanisme de Clermont-Métropole.

Ce document très pédagogique reprend l'ensemble des thèmes que j'aurais pu développer mais l'apport de l'image et de schémas vaut mieux, chacun le sait, qu'un long discours.

Je vous souhaite un bon visionnage et vous remercie de votre attention.