

« La ville mal aimée »
Colloque au château de Cerisy-la-salle
2 – 12 juin 2007

Urbaphobie et désir d'urbain, au péril de la ville

Alain Sallez

Reçu le 13 mai 2007

Urbaphobie, le terme est plus ou moins chargé selon que l'on se réfère au sens commun : phobie « aversion très vive : peur instinctive »ⁱ ou à la psychologie « forme ou névrose caractérisée par la peur morbide »ⁱⁱ. Appliqué à l'*urbs*, c'est-à-dire à la ville dense, centre du monde à l'image de Rome, le concept d'*urbaphobie* peut donc renvoyer à une simple aversion ou au contraire, à une angoisse pathologique.

Peut-on caractériser, à cet égard, l'attitude de ceux qui rejettent la ville dense, animée, lieu du mélange de l'habitat, des services, des activités mais aussi de l'animation des rues et des espaces publics ? Ces gens qui n'aiment pas la ville font souvent partie des « rurbains »ⁱⁱⁱ qui habitent dans l'espace périurbain compris entre les zones pavillonnaires et les anciens villages ruraux. Nous traiterons de ces *urbaphobes* dans une première partie en nous appuyant sur une enquête récente consacrée aux « français et leur habitat ».

A l'opposé, le désir d'urbain est bien connu des amoureux de la ville de toutes natures de l'intellectuel à l'ouvrier, du poète à l'architecte^{iv}. Julien Gracq le géographe écrivain pourrait être considéré comme leur porte-parole tant il rend magique la vie, l'architecture, les jardins, les places dans ses souvenirs d'adolescent de la ville de Nantes^v. D'un autre point de vue, la densité urbaine et les interactions de face-à-face qu'elle favorise, est constitutive d'externalités d'échelle pour les activités de création et d'innovation: communication, théâtre, mode, édition mais aussi centres décisionnels et « high-tech ».

Le désir de la ville dense trouve aujourd'hui un écho dans la volonté affichée par les responsables publics. Les raisons premières en sont un souci de rationalité des services publics, notamment les transports en commun, et de « durabilité » urbaine. Notre deuxième partie sera consacrée à l'exposé et la discussion de ces orientations publiques. Quelques pistes de réflexion pour l'avenir seront esquissées en conclusion.

L'aspiration des français pour la maison individuelle : naissance des rurbains et mutation des villes.

L'imaginaire urbain des français jusqu'au années 60 était celui de la ville traditionnelle telle qu'elle s'était constituée au cours des temps par la succession des modes de composition^{vi}. La force des transformations haussmanniennes, la vague des banlieues ouvrières puis des grands ensembles dominaient, en termes d'images, les legs de la ville classique et moyenâgeuse. L'extension de l'habitat à la limite des temps de transport supportables sous forme de maisons individuelles, semblait réservée aux pays anglo-saxons. L'archétype en était Los Angeles avec son extension remontant au 19^{ème} siècle par la revente de terrains à bâtir en périphérie par les compagnies de tramway hippomobiles le long de leurs lignes. Ces nappes de maisons continues apparaissaient comme un repoussoir.

Et pourtant, le désir d'un petit « chez soi » hors de la ville était déjà ancré pour les familles modestes depuis les années 20. Sydney Jézéquel raconte magnifiquement dans son film « Naissance d'une banlieue, mort d'un village », Goussainville dans le Val-d'Oise, l'aventure des « mal-lotis » des années 20 qui rêvaient déjà d'un chez soi paisible et campagnard à la fois proche et loin de la grande ville^{vii}.

Que s'est-il passé depuis cette époque où les banlieues et les lotissements non aménagés loin des villes étaient réservés aux classes les plus défavorisées de la société ? En fait, le choix par une part croissante de la population française s'est porté sur la maison individuelle et le mode de vie qui lui est associé.

La première enquête sur les choix résidentiels des ménages français a été menée en 1947 : elle indiquait que leur préférence allait pour 74 % d'entre eux à la maison individuelle. Or ce chiffre n'a quasiment pas varié depuis soixante ans et a même augmenté selon le dernier sondage de l'Observatoire de la ville. Ce qui a fondamentalement changé depuis le début du XX^e siècle, c'est que le développement de l'habitat périurbain n'est plus seulement le fait des plus défavorisés qui ne peuvent, pour des raisons financières, se loger ailleurs. Pour de nombreux jeunes ménages, il s'agit d'un choix délibéré de s'installer « au vert » tout en conservant une activité professionnelle dans la ville voisine. A l'heure actuelle, comme nous allons le montrer, les « primo accédants » pour des raisons financières et les jeunes ménages avec enfants pour des raisons d'espace supplémentaire et d'environnement, privilégient très clairement la maison individuelle.

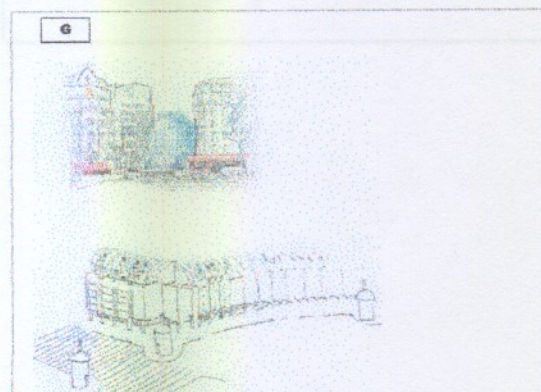
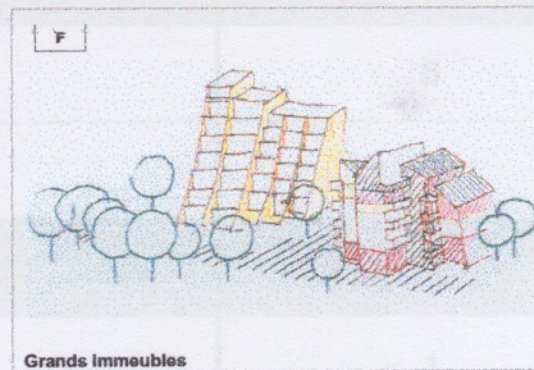
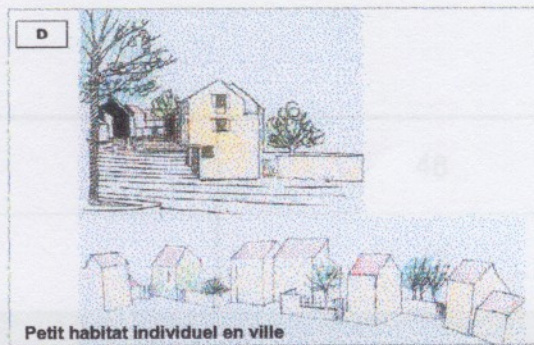
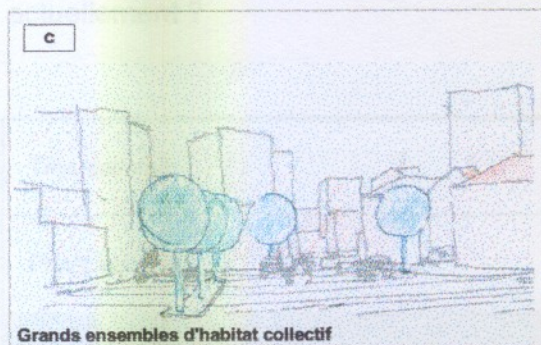
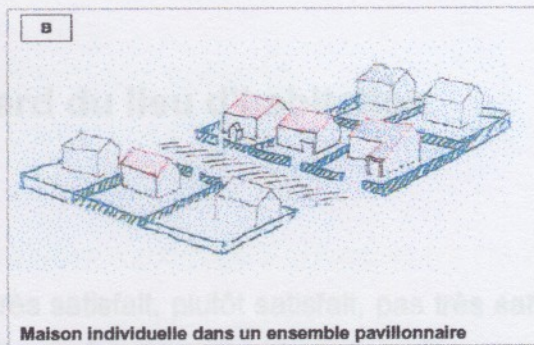
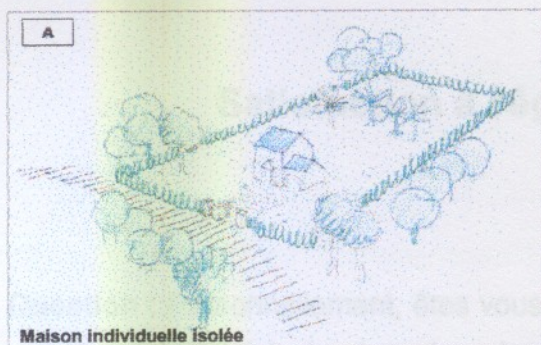
L'enseignement du sondage SOFRES « Les français et leur habitat, perception de la densité et des formes de l'habitat »

Ce sondage a été réalisé pour l'Observatoire de la ville au mois de Janvier 2007.^{viii} Sur la base d'un échantillon de 1000 personnes interrogées en face-à-face à domicile. La méthode était celle des quotas (sexe, âge, profession du chef de ménage, PCS) et stratification par région et catégorie d'agglomérations.

Les personnes interviewées ont été questionnées sur leur habitat actuel et leurs désirs éventuels de changement de domicile en distinguant sept types d'habitats : maison individuelle isolée, maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire, grands ensembles d'habitat collectif, petit habitat individuel en ville, petit / moyen habitat collectif en ville, grands immeubles, habitat haussmannien. Afin de s'assurer de l'identification de chacun des types d'habitat par les personnes enquêtées, des dessins représentatifs de ceux-ci réalisés par l'urbaniste et architecte Bertrand Warnier (chargé de l'urbanisme de Cergy-Pontoise de l'ex EPA de la ville nouvelle) leur étaient présentés durant l'entretien.

Premier constat : qu'elles habitent dans la ville traditionnelle, 19 % d'entre elles, dans les grands ensembles, 9 % ou dans le périurbain, 68 %, les personnes se disent satisfaites dans 91 % des cas de leur lieu de résidence (4 % sans opinion). Ceux qui , cependant, souhaitent majoritairement changer de quartier se trouvent être les personnes résidant dans les grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres. Mais ils ne sont pas les seuls car **87 % des personnes souhaitent bénéficier d'un habitat individuel**, quel que soit leur lieu de vie actuel.

Visuels des types d'habitat de l' enquête SOFRES



dessins : Bertrand Warnier

Plus précisément, comme on peut le déduire du tableau 1, on observe un désir d'évasion de la ville dense au profit de la maison individuelle isolée. On aurait pu, au moins, imaginer que le petit habitat individuel en ville aurait recueilli la majorité des suffrages en raison de ses qualités privatives alliées à la proximité de la ville et de ses services. Contrairement à notre attente, ce n'est pas le cas, car si 19 % des personnes interrogées habitent dans ce type d'habitat, elles ne sont plus que 11 % appartenant à toutes les catégories d'habitat à souhaiter y vivre.

Tableau 1 Comparaison des types d'habitats occupés avec ceux souhaités en %

	occupé o	souhaité s	différence o - s
Habitat collectif			
habitat haussmannien	6%	5%	
grands immeubles	4%	1%	
petit / moyen habitat collectif en ville	9%	3%	
sous total	19%	9%	10%
Grands ensembles			
d'habitat collectif de tours et de barres	9%	1%	8%
Habitat individuel			
petit habitat en ville	19%	11%	
maisons individuelles dans un ensemble pavillonnaire	29%	20%	
maisons individuelles isolées	20%	56%	
sous total	68%	87%	-19%
Sans opinion	4%	3%	
Total	100	100	

Les gens habitent donc majoritairement dans de l'habitat individuel et sont encore plus nombreux à le souhaiter : 87 % de l'échantillon. Si l'on compare l'habitat en ville, stricto sensu, à l'habitat périurbain, soit les grands ensembles, le pavillonnaire et la maison individuelle, on constate un fort souhait de quitter la ville traditionnelle au profit de l'habitat périurbain. Plus précisément, lorsqu'on demande aux gens l'endroit où ils souhaiteraient vivre, « les amoureux de la ville » sont bien réduits : 15 % au centre, 21 % en ville mais pas au centre.

**Tableau 2 : Comparaison des localisations urbaines
Actuelles et souhaitées en %**

	Localisation actuelle 1	Localisation souhaitée 2	Différence 1-2
Ville traditionnelle	38 %	20 %	18 %
Périurbain	58 %	77 %	-19 %
Sans opinion	4 %	3 %	
	100	100	

Très massivement les gens plébiscitent une localisation périurbaine : 33 % à la campagne, 21 % en périphérie mais pas en ville, 9 % à une demi-heure environ du centre ville.

Les motivations

Pourquoi décider d'habiter hors de la ville tout en conservant un mode de vie urbain ? On l'a vu avec les « mal lotis » des années vingt et plus tard avec l'affectation des logements dans les grands ensembles, la raison principale a été, avant tout, d'ordre économique. Pour les uns c'est l'acquisition d'un foncier individuel à bas coût qui a fait la différence, pour les autres ce fut l'acquisition d'un foncier collectif par les constructeurs sociaux.

Cette raison économique joue encore en raison de l'impossibilité pour les primo accédants d'acquérir un logement en ville. Ainsi en 2006, la capacité moyenne d'achat d'un ménage français primo accédant était de 48,8 m² avec une marge de solvabilité supplémentaire de 14 m² pour les catégories les plus aisées. Mais la capacité d'achat n'était plus que de 27,5 m² dans Paris intra muros, en recul de 3,7 % par an depuis 2000. Cependant, toujours en 2006, la capacité moyenne d'achat d'un même jeune ménage désireux d'acquérir pour la première fois son logement était de 64 m² dans le Val-d'Oise ou la Seine-et-Marne^{ix}. Il n'y a, en fait, pas le choix pour un jeune ménage pour peu qu'il ait seulement un enfant, même si cela implique trois quarts d'heure de trajet pour rejoindre la capitale aux heures de pointe. Dans les villes de province où le marché de l'immobilier reste moins tendu, la contrainte demeure cependant forte pour les primo accédants. Leur capacité d'achat varie entre 35 m² à Nice et 60 m² à Lille ou Bordeaux en 2006, en recul de 20 m² en moyenne depuis 2000.

En rester à la seule explication économique serait cependant commettre une grave erreur de perspective. Déjà en 1966, les recherches sur la symbolique des pratiques dans l'habitat^x montraient l'attachement des classes populaires et moyennes à l'univers pavillonnaire facilité par la loi Loucheur. La possibilité de personnaliser l'espace du pavillon et du jardin représente un des attraits de ce mode d'habitat. A en juger par les résultats du sondage Sofres précité, ce sont maintenant toutes les couches de la population qui peuvent être séduites, à un moment du cycle de vie, par les avantages de l'habitat individuel.

S'ils devaient quitter leur logement actuel, quelles qualités rechercheraient en priorité les français dans une nouvelle résidence selon le sondage Sofres ? Très clairement, d'abord un jardin et une pièce en plus ; puis, dans l'ordre, une vue dégagée et un meilleur accès aux commerces et aux loisirs. Les autres motifs tels qu'un environnement moins bruyant, un meilleur accès aux transports en commun, un environnement plus sûr, une cave, une meilleure luminosité viennent ensuite par ordre décroissant.

Sur un plan qualitatif, les gens disent apprécier l'intimité, la convivialité dans l'habitat individuel, alors qu'ils associent l'insécurité, la densité, l'anonymat aux grands immeubles, aux tours et aux barres et même, dans une moindre mesure, à l'habitat haussmannien. C'est donc le choix d'espace habitable supplémentaire qui est recherché dans l'habitat individuel mais aussi l'aspiration à des valeurs de distinction^{xi}, d'intimité et de nature. Les choix ne peuvent plus se réduire au dilemme : surfaces réduites au centre versus grandes surfaces plus coûts de transport en périphérie des modèles « centre-périphérie » des années 60 (W. Alonso, L. Wingo, R. Mayer). Il faut construire des modèles mathématiques très sophistiqués de la nouvelle économie géographique (M. Fujita, P. Krugman, J. Thisse, G. Papageorgiou...) pour tenter de rendre compte des choix résidentiels d'aujourd'hui dans les espaces urbains polycentriques. Le centre n'a plus le monopole de l'emploi et des services, notamment les grandes surfaces commerciales et les loisirs de plein air qui sont répartis dans l'espace des « aires urbaines » de plus en plus étendu.

La question posée aux urbanistes est donc de savoir si le puissant mouvement de périurbanisation fondé sur l'aspiration à la maison individuelle, la proximité de la nature, le moindre coût du logement, est compatible avec un développement durable des villes.

La réponse des urbanistes : densifier la ville, la reconstruire sur elle-même.

Que ce soit pour des raisons écologiques ou de rationalité des services publics, les responsables de l'avenir des villes, élus et urbanistes, s'accordent largement aujourd'hui pour dénoncer les méfaits de la périurbanisation et soutenir la nécessité de revenir à des formes d'habitat et de ville plus « compactes ». Quelques prises de position illustrent ce désir de changement.

Les candidats à la présidence de la République pour les élections de 2007 ont dû se prononcer sur la ratification de la charte du très médiatique Nicolas Hulot^{xii}. Or ce dernier s'exprime clairement en faveur de la ville compacte afin de juguler les conséquences néfastes sur l'environnement de l'extension périurbaine. Ainsi s'exprime-t-il dans son chapitre 4 consacré à cette question.

«... Le phénomène de périurbanisation qui, selon le modèle californien, développe désormais autour des villes centres plusieurs cercles de couronnes urbaines et de chapelets de lotissements implique en outre une multiplication des déplacements (habitation travail, habitation école, habitation approvisionnement, habitation loisirs...) effectués en automobile la plupart du temps car il est impossible d'avoir des transports en commun efficaces quand l'urbanisme est peu dense. Il contribue, en France, à faire du secteur des transports le premier consommateur d'énergie et la principale source d'émission de gaz à effet de serre. ... la limitation drastique de l'expansion périphérique des villes devrait, désormais, figurer comme la priorité des priorités. » Il propose donc que l'urbanisme s'oriente vers des unités urbaines plus denses « au bénéfice par ailleurs d'une amélioration des relations humaines, des liens sociaux, de la convivialité et, en un mot, de l'urbanité. » Notons au passage que la dernière affirmation se trouve, selon les résultats du sondage précité, apparemment en opposition avec l'opinion majoritaire des français.

N. Hulot préconise, entre autres mesures, une charte d'élaboration de projets d'aménagement et de développement durable à laquelle la plupart des urbanistes pourraient probablement souscrire. Y figurent notamment « la reconquête et la réhabilitation d'espaces délaissés et dégradés », l'obligation de préserver les coupures vertes entre zones urbaines, l'établissement de « corridors écologiques, la soumission de l'autorisation de toute nouvelle urbanisation

périphérique à la « création ou réhabilitation d'un espace naturel ou agricole de qualité et de surface équivalentes ».

Les élus et les professionnels de l'urbanisme ne sont pas en reste comme en témoignent les orientations du futur Schéma directeur d'Ile-de-France, SDRIF, et la position de la Fédération nationale des agences d'urbanisme, FNAU, exprimée dans son récent ouvrage sur l'habitat, les formes urbaines et les densités comparées^{xiii}.

Ainsi est-il précisé dans le projet de SDRIF du mois de février 2007^{xiv}, que la maîtrise de l'étalement urbain et la protection de l'environnement urbain passent par la promotion d'« une ville plus compacte et plus dense ». Le projet préconise une agglomération compacte dans son cœur et dans un ensemble de pôles autonomes de telle façon à orienter la construction de 60 000 logements annuels vers les espaces les plus propices à un développement dense. Cette réorientation par rapport au SDRIF de 1994 devrait permettre de préserver une ceinture verte de 10 à 30 kilomètres des portes de Paris. On retrouve là les orientations préconisées par le Conseil économique et social régional, CESR, dans ses avis des 8 juin et 12 octobre 2006 : « Le CESR partage le souci de contenir l'étalement urbain et soutient le principe de *compacité et d'intensité urbaine*... »^{xv}. Les élus franciliens, se rendent, en général, bien que partagés, à l'idée de la densification^{xvi}. Certains poussent d'ailleurs l'idée sur les formes afin de promouvoir un urbanisme de tours comme André Santini à Issy-les-Moulineaux ou des immeubles de grande hauteur comme le futur bâtiment de Jean Nouvel sur les terrains Renault à Boulogne-Billancourt, même si l'équipe municipale dirigée par Bertrand Delanoë s'oppose à cette orientation pour Paris.

Qu'en est-il de la province ? Les élus comme les professionnels de l'urbanisme sont sur la même ligne que leurs collègues parisiens. Jean-Marie Bockel, Président de l'Association des maires des grandes villes de France, soutient lui aussi la nécessité de revoir les modes de développement des villes. « Les villes sont au cœur des défis qui découlent des modèles actuels de développement... C'est pourquoi, avec mes collègues maires des grandes villes, nous avons décidé de faire du développement urbain durable le fil directeur de la VI^e conférence des villes »^{xvii}. Le programme du développement urbain durable est vaste et ne peut se concevoir pour « des villes isolées à l'intérieur de leurs frontières » comme le précise lui-même J.M. Bockel. La ville c'est donc l'agglomération au sens de l'unité urbaine de l'INSEE, voire l'aire urbaine, à replacer dans ses échanges avec le monde. Indépendamment de l'orientation politique de leurs élus, les grandes villes semblent bien partager les mêmes visions en matière d'urbanisme. Ces dernières se trouvent exposées dans un ouvrage récent de la FNAU auquel ont été associées les 23 agences d'urbanismes des grandes intercommunalités urbaines.

Marcel Belliot, Délégué Général de la Fédération nationale des Agences d'Urbanisme, Francis Cuillier, Directeur Général de l'Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine, Nathan Starkman, Directeur Général de l'Agence de développement et d'Urbanisme de Lille Métropole font ainsi le diagnostic et l'éloge de la ville traditionnelle : « ... derrière les débats sur les densités et les formes urbaines, se cache la question de la fabrication de la ville elle-même. La notion de ville ne se relie-t-elle pas à la densité plutôt qu'à la taille ? Pourquoi les villes anciennes et les bourgs que nous admirons sont-ils denses, que ce soient les bastides du sud-Ouest, les villes fortifiées par Vauban, les cités préindustrielles comme Rochefort, Château-Thierry, Dijon ou Nîmes ?¹ »

« De tous temps, les tissus denses agglomérés ont facilité le mélange des fonctions. Ils sont plus économes en espace et maximisent l'utilisation des réseaux. Une plus grande compacité urbaine permet aussi d'offrir un espace public vivant, porteur de liens sociaux et d'échanges.

¹ Souligné par nous

Le débat porte donc aussi sur *comment habiter* ? Veut-on produire une ville support d'individualisme ou de sens collectif et de relations humaines ? » Notons au passage que ces grands patrons de l'urbanisme ne se font pas la même idée des relations humaines dans la ville dense que la majorité des français d'aujourd'hui.

L'élu, par la bouche de Pierre Rossinot, Maire de Nancy et Président de la FNAU reste d'ailleurs plus nuancé dans son Avant-propos de l'ouvrage, même s'il soutient en fin de compte le point de vue des directeurs d'agences : « Le débat sur la densité cristallise des choix de société et il révèle souvent des visions contradictoires du monde... La ville dense permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures. Elle autorise souvent des formes architecturales et des modes d'habiter qui peuvent être très attractifs pour ceux qui y résident. Un débat ouvert et transparent sur la densité reste d'actualité. »

Ainsi ramène-t-on le débat sur la ville, ses formes et ses modes de vie, à la densité. Or le débat n'est pas si simple comme le savent les spécialistes car l'intuition des densités des différentes formes urbaines ne correspond pas aux densités réelles. Nous donnerons deux illustrations de ce phénomène. Le premier est tiré de travaux récents de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France, IAURIF, sur les densités^{xviii}. Sur la base de l'analyse de différents types de tissus de la région parisienne, les densités moyennes bâties (équivalentes aux coefficients d'occupation des sols, COS) des principaux types d'habitats ressortent ainsi :

- habitat individuel : 0,28
- habitat individuel des bourgs et villages : 0,54
- habitat pavillonnaire : 0,58
- tissu mixte habitat-artisanat : 0,7
- grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres : 0,8
- habitat en maisons de ville : 1
- habitat collectif rural en centre bourg : 1,25
- habitat collectif en plots, type résidence : 1,7
- habitat collectif centre ville : 2 ;25
- habitat collectif R+9 : 4
- habitat haussmannien : 4,9

Comme on se sait aujourd'hui, les grands ensembles ne sont pas particulièrement denses en raison de l'importance de l'espace au sol et sont même surpassés en termes de densité par l'habitat en maisons de ville et l'habitat rural en centre bourg.

C'est donc l'habitat de type haussmannien qui est objectivement le plus dense bien que les habitants ne s'en rendent pas compte. Ils en apprécient les qualités de vie sans en mesurer la densité. La complexité des pratiques et des perceptions résidentielles est ainsi révélée par une enquête pionnière de l'Atelier parisien d'urbanisme, APUR, en 2003^{xix}. Il apparaît que pour quatre quartiers de la capitale dont les coefficients d'occupation du sol sont différents, deux quartiers traditionnels (Rochechouart IX ème, cos net : 4,5 et La Roquette XI ème, cos net : 3,4) sont appréciés alors que deux quartiers comprenant des bâtiments plus récentes de forte hauteur, notamment des tours, (Falguière XV ème, cos net : 1,93 et Jeanne d'Arc XII ème, cos net : 3,15) sont jugés oppressants alors même que les densités y sont plus faibles. Les habitants ont considéré que les petits immeubles jusqu'à R + 7 au sein d'un tissu resserré procuraient « davantage des sentiments d'intimité et de bien-être que d'oppression ». Ces résultats renvoient à la question de la sociabilité de quartier et « aident à comprendre comment la construction sociale des représentations de la densité repose beaucoup sur les interactions entre les habitants. Antoine Haumont, dans la communication de l'Observatoire de la ville présentée le 15 février 2006 à la Cité de l'Architecture et du patrimoine^{xx}, rappelle

que les résultats d'un récent programme de recherche sur les pratiques résidentielles urbaines dans des quartiers variés par leur histoire et leur peuplement, vont dans le même sens^{xxi}. Cette recherche confirme, en effet, que le phénomène « *tours et barres* » semble avoir des particularités dans l'évaluation de la densité, généralement surestimée, et dans celle du cadre de vie, fréquemment déprécié. Il semble que la conception de ces types d'habitat les expose constamment à se trouver à l'écart des règles du jeu de la cohabitation résidentielle : mauvaise maîtrise des espaces communs, faible appropriation, surcharge d'interactions imprévisibles ». A. Haumont note au passage, que « la diffusion d'immeubles de grande hauteur comprenant des logements, anciennement aux Etats-Unis, aujourd'hui en Asie et en Russie, repose fréquemment sur le contrôle de l'accès à l'immeuble et sur la résidentialisation de services distinctifs. »

Les considérations précédentes montrent que la densification des centres villes, bien que « naturelle », ne peut conduire à des résultats socialement acceptés qu'à certaines conditions d'organisation de l'espace et de sa perception par les habitants. L'homogénéité du tissu résidentiel, la trame régulière des rues et des places dont la densité justifie la présence des services, des commerces et des équipements culturels ne peuvent être cassés sans risque. Le non respect de ces règles dans trop de quartiers rénovés a conduit à l'échec. Ainsi, les tours, en dehors de toutes autres considérations, si elles ne s'intègrent pas dans la trame urbaine sont perçues de façon très négative. Le modèle nord américain ou asiatique ne constitue pas une référence facilement adaptable à la culture urbaine française ou même européenne. Mais les urbains ne sont pas seulement constitués des résidents des centres des villes, qui ne représentent qu'une minorité des habitants des agglomérations et des aires urbaines. C'est pourquoi la question de la densification des villes doit être prioritairement posée à ces échelles. Le choix des formes d'habitat associées à leurs densités est donc important mais aussi et probablement plus encore, à celui des formes du développement urbain.

Remarques conclusives

L'annonce publique des responsables urbains d'augmenter la densité des villes nous paraît largement fondée pour au moins quatre raisons non indépendantes les unes des autres.

- La première qui ne rentre pas dans la problématique propre de l'habitat discutée dans cet essai, tient à la fertilité intellectuelle, artistique et entrepreneuriale propre aux milieux denses.
- La seconde résulte des besoins de surfaces qui vont croissants dans la ville à un rythme bien plus rapide que celui de la population. Ce phénomène est en partie dû à des facteurs démographiques et culturels : vieillissement de la population, modification des structures familiales. Ainsi chaque parent des familles recomposées garde fréquemment la place pour accueillir ses enfants, de même les personnes âgées qui conservent de grands appartements pour recevoir leurs enfants et petits-enfants. La tendance à l'augmentation de la surface des logements et du nombre moyen de pièces augmente : 4 pièces en 2002, cependant que la taille moyenne des ménages diminue : 2,4 personnes en 2002. A titre d'exemple, on peut citer le cas de Cergy-Pontoise où ont été construits 1 800 logements entre 1999 et 2005 pour une croissance de seulement 1 000 habitants !
- la troisième raison est écologique. Si on laisse se développer l'habitat pavillonnaire de faible densité dans les interstices périurbains non construits éloignés de tous transports en commun, on multiplie les besoins de déplacements motorisés et par conséquent les émissions de CO². Encore convient-il de remarquer que la situation serait susceptible de s'améliorer si

se développaient des générations de moteurs plus propres et la pratique de la bicyclette comme chez nos voisins du nord.

- la quatrième raison est justifiée par la limitation des dépenses publiques en équipements collectifs, des transports en commun aux équipements de santé et d'éducation. Seuls des milieux suffisamment denses en permettent une utilisation rationnelle reposant sur la proximité d'un grand nombre d'usagers ou de consommateurs à l'intérieur des aires de chalandises.

Cependant si l'on considère les tendances lourdes de la périurbanisation qui s'étend de plus en loin des centres pour des raisons économiques mais aussi de choix de mode de vie des ménages, on peut être sceptique sur la capacité des responsables de l'urbanisme à modifier les tendances à l'œuvre. Le pari ne peut être gagné que si l'on porte la priorité sur l'organisation et le contrôle de la périurbanisation en ne niant pas la demande d'habitat individuel, ou si l'on peut dire l'urbaphobie d'une partie des habitants, mais en la prenant en compte et en l'adaptant par des formes d'habitat et des formes urbaines adaptées. Les travaux menés récemment par l'Observatoire de la ville avaient conduit à avancer et détailler 12 mesures propres à augmenter les densités des différentes parties de la ville : tissus continus des centres villes, périphéries et tissus intermédiaires, ensemble de l'agglomération².

Les différentes mesures préconisées pour densifier la ville prennent bien en compte les désirs d'habitat et la volonté des urbanistes. Elles risquent cependant d'être très peu efficaces si elles se réduisent à une « boîte à outils indifférenciés ». Elles ne sont, en effet, pas toutes compatibles entre elles et doivent donc s'inscrire dans des stratégies urbaines adaptées à l'histoire et à la géographie de chaque ville. Les combinaisons sont multiples mais il y a au moins trois figures de base dont on connaît les effets.

-La première est l'**étalement concentrique** qui, par anneaux successifs, enferme le noyau central. C'était la situation de la région parisienne des années 60.

- Une deuxième famille de répartition des masses urbanisées consiste, pour éviter l'encerclement total, à créer **une structure en « doigts de gant »** ; le développement est alors concentré sur des points forts répartis le long des axes de déplacement radioconcentriques: routes, voies ferrées et autres transports collectifs. Les espaces intermédiaires entre les « doigts » sont affectés à des espaces de nature ou à des équipements de loisirs consommateurs de grandes surfaces. C'est le parti choisi très tôt par des villes comme Stockholm ou Copenhague. C'est aujourd'hui le schéma adopté par des villes comme Vancouver avec des pôles urbains de grande hauteur sur les gares d'un réseau de train de périphérie, ou de Bordeaux avec ses lignes de tramway raccordés aux opérations de périphérie.

- Enfin une troisième manière de maîtriser le développement spontané consiste à préserver **« une couronne protectrice verte autour de la ville centre »** tout en encourageant ou même en créant des satellites à courte ou moyenne distance, supports de l'habitat et des activités.

² -Reconstitution de tissus de type haussmannien ; régénération des quartiers denses anciens par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ; construction ou réutilisation de bâtiments de grande hauteur s'inscrivant dans le maillage traditionnel des rues dans les tissus continus des centres villes ;
- Densification du tissu résidentiel intermédiaire sur lui-même ; densification des cœurs d'îlots ; densification des villes et villages périurbains ; organisation de chapelets d'urbanisation denses sur les gares d'un réseau de transport périurbain en périphérie et dans les tissus intermédiaires des franges de la ville dense.
- Accompagnement des quartiers périurbains par des pôles commerciaux de quartier ; développement de transports urbains en site propre se prolongeant en périphérie ; organisation de cônes de densification radiaux de la périphérie au centre basés sur des spécialisations sectorielles ; réhabilitation privilégiée des friches raccordables au réseau de transport en commun en site propre centre périphérie ; ménagement des caractères d'autonomie, privatisation, distinction, sécurité dans les opérations de logements collectifs denses dans les différentes parties de la ville.

C'est aujourd'hui la forme de développement de la périphérie de San Francisco avec Berkeley, Palo Alto, San José et la Silicon Vallée. Tel était également le parti du Schéma directeur et d'urbanisme de la Région parisienne de 1965 avec ses villes nouvelles.

La ville est-elle en péril ? Sur bien des aspects essentiels sociaux et économiques, les inquiétudes sont nombreuses et inégales pour de nombreuses villes françaises . Sur le plan environnemental, la faible densité de l'habitat périurbain peut constituer un péril économique et écologique. La marge de manœuvre est faible compte tenu des désirs d'habitat individuel de la majorité des habitants. Les politiques urbaines auront d'autant plus de chance de réussite que les stratégies n'occulteront pas les forces à l'œuvre au nom d'un volontarisme de façade ne touchant qu'une partie de l'agglomération. La marge sera d'autant plus étroite qu'elle ne jouera, en termes d'habitat, que sur un renouvellement et une croissance au mieux de 1 à 1,3 % du parc de logements existant. L'enjeu porte, au premier degré, sur les formes d'habitat et les formes de la ville qui pourront être promues. Mais, en arrière plan, ce sont les questions moins désincarnées de l'équilibre social de la ville, de sa viabilité économique et de sa durabilité environnementale qui sont en jeu. L'échec dans ces domaines ne pourrait que renforcer « l'urbaphobie » ambiante et pousser au désir de fuite de la ville.

Ce serait oublier l'autre sens du qualificatif : « urbain », qui nous rappelle l'effet de civilité de la ville. On oublierait trop vite, tant la pression du marketing est puissante, que la ville n'est pas seulement un lieu de frustration par la confrontation au pouvoir d'achat et d'habiter mais avant tout le lieu du commerce, au propre et au figuré, du côtoiement des humains dans le plaisir de l'échange.

- ⁱ Le Petit Larousse
- ⁱⁱ Petit Robert
- ⁱⁱⁱ G. Bauer et J.M. Roux, *La rurbanisation*, Le Seuil, Paris, 1976
- ^{iv} Bruno Fortier, *L'amour des villes*, Institut français d'architecture, Madraga, Liège, 1994
- ^v J. Gracq, *La forme d'une ville*, Corti, 1985
- ^{vi} P. Riboulet, *Onze leçons sur la composition urbaine*, Presse des Ponts et chaussées, 1998
- ^{vii} S. Jézéquel, *Naissance d'une banlieue mort d'un village*, documentaire, les films Rogers Leenhardt, 2000, Paris
- ^{viii} TNS Sofres, *Les français et leur habitat, perception de la qualité et des formes de l'habitat*, Sofres, Montrouge, 2007
- ^{ix} I. Nappi
- ^x N. Haumont, *Les Pavillonnaires*, CRU, Paris, 1966
- ^{xi} P. Bourdieu, *La Distinction, critique sociale du jugement*, Les éditions de minuit, 1979
- ^{xii} N. Hulot, *Pour un pacte écologique*, Calman-Lévy, 2006
- ^{xiii} FNAU, *Habitat, formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France*, Fédération des agences d'urbanisme, Paris, octobre 2006
- ^{xiv} *Schéma directeur de la région Ile-de-France, Défis, objectifs, orientations d'aménagement, mise en œuvre et suivi -Projet-*, IAURIF, février 2007
- ^{xv} Conseil économique et social de la région Ile-de-France, *Le magazine CESR*, N° 44, novembre 2006
- ^{xvi} Urbapress information, « *Densité : l'UMP entre raison et élection*, N° 1523, 20 septembre 2006
- ^{xvii} *Le point de vue de Jean-Marie Bockel : les nouveaux défis de la ville*, Le Monde, 3 octobre 2006
- ^{xviii} Gérard Abadia, *Appréhender la densité : les repères historiques ; les indicateurs de densité ; formes urbaines et densité*, Notes rapides sur l'occupation du sol n° 382, 383, 384, IAURIF, juin 2005
- ^{xix} APUR, *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?*, Note de 4 pages N° 10, juin 2003
- ^{xx} Observatoire de la ville, *Densités urbaines : quelles opportunités pour les villes de demain*, communication présentée au 1^{er} débat de l'Observatoire de la ville à la Cité de l'architecture et du patrimoine, 15 février 2007
- ^{xxi} *Habitat et vie urbaine*, collection Recherches du PUCA, N° 166, 2006