

Séminaire « Densités/densification »

Compte-rendu du débat

Le débat s'est tenu entre chercheurs, pilotes et participants à la présentation de la recherche CPDT « Densification des tissus urbanisés en Wallonie ».

Les discussions ont principalement tourné autour de quatre questions : Faut-il densifier partout ? Quels sont les objectifs de la densification ? Comment l'aborder ? Et enfin, comment communiquer sur le sujet ?

Rapporteur : Coralie Meuris (CPDT-CREAT-UCL)

Faut-il densifier partout ?

On remarque que la question de la localisation de la densité est souvent traitée par des indicateurs quantitatifs (nombre de logements sur une surface de référence, par exemple) plutôt qu'en termes qualitatifs.

La densification spontanée n'intervient que pour améliorer une situation existante. Si cette dernière est satisfaisante, il n'y a pas lieu de densifier. La densification est fonction du lieu dans lequel elle intervient. Il est donc intéressant de savoir où ces densifications spontanées ont eu lieu, dans quelles conditions et quelles sont leurs caractéristiques. Pour répondre à la question « *Faut-il densifier partout ?* », il s'avère nécessaire de recourir à l'analyse et de connaître les caractéristiques tant morphologiques, que juridiques, etc. de ces lieux en question.

Quels sont les objectifs de la densification ?

Une autre manière de formuler la question est de dire : « *Comment densifier ? Pour répondre à quels besoins ?* »

Le processus de densification s'inscrit dans un tissu existant. Il doit préserver l'équilibre de ce système en s'appuyant sur son degré d'urbanité.

Les objectifs de la densification peuvent être multiples. Par exemple, la décision de densifier peut s'appuyer sur la prospective, répondre à des objectifs en termes de mixité sociale, d'assainissement du tissu, d'économie d'énergie, etc. L'objectif fixé influence directement la structure et la localisation du projet.

La littérature est assez contradictoire sur les objectifs que l'on peut rencontrer. La ville étalée coûte cher mais la ville compacte aussi. La question de la densification est complexe. Il est donc difficile de fixer un objectif qui fasse l'unanimité.

Le principe de base reste l'**utilisation parcimonieuse du sol**. Dès lors, comment faire face aux besoins, notamment démographiques, en mobilisant le tissu existant ? A ce premier objectif général, on peut ajouter l'**accessibilité**. Plusieurs projets de densification s'appuient sur une demande d'accessibilité de dix minutes à pied, en vélo, etc. Pour réfléchir à la densification, la combinaison de ce double objectif, utilisation parcimonieuse du sol et accessibilité, semble être pertinente. Toutefois, si ces derniers ne sont pas complétés, le processus de densification risque de se voir défini de la même manière partout. Par rapport à la recherche, les scénarios développés peuvent donc mettre en avant l'un ou l'autre objectif.

Une étude de l'EPFL a mis en évidence l'existence de différentes catégories de **désir** de mode d'habiter. En termes de densification, il peut être intéressant de tenir compte de ces différents désirs pour proposer des scénarii divers.

Comment aborder la question de la densification ?

Une politique de densification à l'échelon communal peut se traduire par la dédensification d'un îlot. La question de la densité ne s'aborde pas à une **échelle** unique mais nécessite de croiser ou de cumuler les échelles pour comprendre le phénomène.

Outre la question des échelles, la question des **indicateurs** est également importante. Les densités sont souvent abordées par l'intermédiaire d'indicateurs plutôt quantitatifs. Or la notion du qualitatif est également cruciale. Jusqu'où peut-on densifier sans nuire à la qualité de vie ?

Les indicateurs, les chiffres ne reflètent pas la réalité de terrain ; ne peut-on s'en affranchir pour parler de densité ? Les calculs de densité, sans être suffisants, sont néanmoins nécessaires pour servir de garde-fou ou de guides. Il ne faut donc pas opposer qualité et quantité. Les critères quantitatifs sont pourtant nécessaires, par exemple quand on parle de « masse critique » pour la viabilisation d'équipements et de services.

Comment communiquer sur la densité ?

La même densité peut être perçue différemment en fonction du contexte (forme du terrain, pente, etc.). Il faut mûrir un projet, en débattre, pour se l'approprier et l'accepter.

Quand on a une commande, il faut éprouver le terrain pour voir comment apporter une réponse. Une simulation du projet permet d'apprécier tant de manière quantitative que qualitative ce qu'on pourrait atteindre à travers certaine densité. Il est aussi intéressant de lancer des idées, d'ouvrir de nouvelles perspectives et de montrer la diversité des modes d'habiter.

Le terme de densité est en soi porteur d'une image négative. Quand on aborde l'habitat intermédiaire, on évoque plus les qualités de vie que la densité. On promeut un mode d'habiter. On vend une ambiance urbaine. On interroge l'imaginaire en travaillant à travers les espaces.

La culture de l'habitat belge est issue d'une construction, de choix politiques (aide à l'accès au logement, la communication sur la villa quatre façades) qui évoluent au fil de son histoire. Ce n'est donc pas une culture pérenne. Il est possible de la faire évoluer et de développer un projet de société différent.

Si le phénomène BIMBY est intéressant, il ne se développe qu'autour de démarches individuelles et ne relève pas d'une vision commune. Pourtant, la construction en seconde rangée a toujours existé. C'est un système simple à mettre en place, spontané, et qui ne nécessite pas forcément de portage politique.

Généralement, la densification spontanée se fait pour des raisons économiques (prix du terrain, coût de la mobilité, etc.). Avec l'augmentation du coût de l'énergie, ce phénomène prend de l'ampleur. On l'observe notamment par l'augmentation du nombre de rénovations ou d'achats de maison en centre urbain. Toutefois, laisser ce phénomène se mettre en place sans l'accompagner n'est pas suffisant. Si on ne donne pas à nouveau l'envie de vivre ensemble en travaillant sur la qualité de vie et si le coût de l'énergie diminue à nouveau l'étalement urbain recommencera.

Le débat tourne donc autour de trois champs d'action principaux : changer la demande en faisant évoluer les valeurs et les désirs de mode d'habiter, proposer une offre sur base des besoins et enfin accompagner une tendance existante.