

## **La densification : pour un urbanisme à échelle humaine**

Le Conseil économique et social régional d'Ile-de-France (CESR Ile-de-France), deuxième assemblée consultative de la Région Ile-de-France a rendu ce jeudi 22 mars 2007, un avis sur la question de la densification afin de proposer des solutions pour la mise en œuvre du concept de compacité retenu dans le projet de Schéma directeur de la Région Ile-de-France.

### **Pourquoi densifier ?**

D'ici à 2030 l'Ile-de-France connaîtra une augmentation sensible et diversifiée de son parc immobilier. Or, de plus en plus, de ménages avec enfants aux revenus modestes ou moyens quittent l'Ile-de-France (forte tension sur le foncier et sur le niveau des loyers). Les besoins qualitatifs et quantitatifs en logements sont importants pour résoudre la grave crise du logement francilien. La ville, lieu d'échange (et donc de mixité) de par sa structure traditionnelle en centre ville, rues, espaces de vie..., perd cette fonction au profit de celle de lieu de transit qui va à l'encontre de la mixité sociale et crée des coupures dans l'agglomération. De plus, les quartiers sont souvent dépourvus des équipements collectifs essentiels, des services publics ou privés de proximité indispensables à la vie quotidienne des populations. Par ailleurs, l'étalement urbain et le mitage engendrent de sérieuses menaces pour l'ensemble des espaces ouverts, naturels et agricoles, de la région.

Face à ces constats, le concept de compacité retenu par le projet de Schéma directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) comporte de nombreux avantages pour les Franciliens (économies, meilleure accessibilité à l'emploi, aux services et à la vie sociale) mais aussi pour la collectivité en luttant contre l'effet de serre et en "rentabilisant" les équipements publics...

**Des objectifs qui passent par la densification.** Le CESR a soutenu, dès 2004, l'idée d'une densification « raisonnée ». Par ses travaux, il a largement contribué à l'élaboration de la révision du SDRIF. Il soutient l'objectif du SDRIF de rééquilibrer géographiquement le parc de logements sociaux afin de créer une offre accessible à tous les ménages sur l'ensemble des territoires. Cet effort doit être fermement soutenu, tout en développant impérativement un parc privé conséquent. L'objectif ambitieux de construction de 60 000 logements en moyenne par an sur 25 ans (soit 1,5 millions de logements et donc environ 100 millions de m<sup>2</sup>) passe par la densification mais ne sera réalisé que par :

- la réduction des déséquilibres entre l'emploi et l'habitat et la localisation plus équitables des équipements collectifs et des services publics et privés ;
- la mise en œuvre d'une politique importante de développement des transports en commun ;
- la lutte opiniâtre contre l'étalement urbain.

### **La densification où et comment ?**

**En réunissant toutes les fonctions de la ville et en faisant la mixité urbaine.** Pour le CESR, la compacité devra se faire dans : le tissu urbain existant (notamment autour des gares), les villes nouvelles, les villes historiques, les bassins d'emploi périphériques et certains bourgs et villages et par des extensions urbaines (nouveaux quartiers) en continuité de l'existant.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme doivent mettre un terme au découpage du territoire en zones spécialisées (logement social ou résidentiel, activités, commerces, tertiaire, etc..), consommatrices d'espace, génératrices de nombreux déplacements contraints et source de déstructuration de la ville et du paysage urbain. La mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, doit prioritairement prévaloir.

**En requalifiant certaines zones.** Dans les zones qui ont déjà connu un début d'étalement urbain (par adjonction de quartiers pavillonnaires et de lotissements excentrés), le CESR propose de faire évoluer l'urbanisme, par le biais d'une densification progressive, vers un habitat plus urbain : maisons moins espacées, habitations mitoyennes de deux ou trois étages, maisons de ville, etc. afin de créer des ensembles un peu plus denses, semi-collectifs.

**En désenclavant les territoires.** Pour le CESR, la réussite de la densification passe par une amélioration drastique des transports en commun existants ou à créer pour réduire les déplacements contraints tout en favorisant la mobilité choisie et réaliser ainsi des économies d'énergie.

**En "ré-inventant" la ville.** Le CESR préconise « la ré-invention de la ville » en faisant appel au savoir faire de tous les professionnels concernés (acteurs publics et privés, architectes, concepteurs, élus, paysagistes, promoteurs publics et privés, urbanistes...) mais aussi aux résidents et à leurs associations pour qu'ils recherchent ensemble des configurations urbanistiques et architecturales novatrices et fonctionnelles visant la haute qualité environnementale (HQE).

Ces opérations HQE, dont le coût est plus élevé, devront être aidés sous forme de prêts bancaires à taux très modérés, d'aides ou des montages financiers spécifiques. Le CESR préconise que soient menés rapidement, à l'initiative ou avec le soutien de la Région, des appels à projet et des concours architecturaux et urbanistiques pour réaliser des « opérations vitrines » dans un double objectif d'expérimentation et de démonstration.

### **La densification avec quels outils ?**

**La communication auprès des Franciliens.** Le CESR considère que, pour réussir la densification, il faut commencer par convaincre les Franciliens du bien-fondé de la compacité par une importante campagne de communication expliquant que la densification vise l'amélioration des conditions de vie.

**L'urbanisme réglementaire et les évolutions législatives.** Le CESR réaffirme son souhait que le SDRIF soit « transcrit » dans des schémas de cohérence territoriale (SCoT) « prescriptifs », rendus obligatoires et dotés d'une cartographie appropriée pour construire un lien plus fort entre le schéma directeur et les plans locaux d'urbanisme (PLU) et "sécuriser" l'affectation et la localisation des zones urbanisables et des espaces naturels et agricoles.

Le CESR souhaite que soient proposées des modifications législatives des règles d'urbanismes et fiscales afin que les SCoT et les PLU puissent prescrire, pour chaque zone, une densité minimale pour les constructions neuves en vue du respect des objectifs territorialisés du SDRIF.

**L'ingénierie.** Le CESR préconise une mise en réseau de l'ensemble des acteurs de l'ingénierie publique (agences et services de l'Etat et de la Région, agences d'urbanisme) et privée au service des décideurs (élus, promoteurs...)

**L'urbanisme commercial.** Afin que la grande distribution (dont les grands centres commerciaux dénaturent les entrées de villes, engendrent un gaspillage d'espace et génèrent de nombreux déplacements automobiles) soit mieux insérée dans les zones agglomérées pour participer au maintien et au développement du commerce de centre-ville, le CESR souhaite la création d'un schéma régional prévisionnel d'équipement commercial "prescriptif" et d'une commission régionale décisionnaire pour l'examen de tous les projets dont la zone de chalandise dépasserait les limites d'un département.

**La mise en place d'une gouvernance régionale.** Pour le CESR il reste indispensable, pour résorber la crise du logement et réussir la densification, de mettre en place une gouvernance adaptée pour mener à bien une politique de l'habitat, analyser, planifier, aménager, urbaniser, régir le droit du sol, gérer l'action sociale. Une « instance coordinatrice régionale », associant Etat, Région et Collectivités infra-régionales, pourrait ainsi définir et suivre la politique de l'habitat préconisée par le SDRIF.

**Rapport et avis du Conseil économique et social régional d'Ile-de-France relatif à « La densification : pour un urbanisme à échelle humaine » présentés au nom de la Commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie, par Monsieur Lucien Dumont-Fouya. Avis adopté le 22 mars 2007 en séance plénière du CESR.**

**Service de presse** : Jean Tilloy - CESR Ile-de-France 29, rue Barbet-de-Jouy 75007 Paris  
Tél. : 01 53 85 66 18 - Portable : 06 63 12 85 10 - Fax : 01 53 85 71 20  
Courriel : [jean.tilloy@iledefrance.fr](mailto:jean.tilloy@iledefrance.fr) - Site Internet : [www.cesr-iledefrance.fr](http://www.cesr-iledefrance.fr)