Fondation Jean Jaurès

Économie/ social

POUR LA DENSIFICATION URBAINE

Thomas Chevandier

10/02/2021

La densification urbaine est une solution aux défis sociaux et environnementaux de notre époque : arme contre à l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, elle peut être, à condition d'être maîtrisée et végétale, un levier pour la mixité sociale et l'amélioration des conditions de vie en zones urbaines. Il s'agit d'une solution durable, et même désirable. C'est ce que défend Thomas Chevandier, conseiller de Paris.

Au début de l'année 2020, soit avant la crise sanitaire, 14,6 millions de Français se trouvaient en situation de mal-logement ou en situation de fragilité par rapport au logement. Ces chiffres témoignent de la réalité d'une crise du logement qui, pour autant, ne fait pas l'actualité et paraît comme écartée des agendas politiques. C'est une crise à bas bruit, qui touche les plus vulnérables dans ce qui constitue le siège, invisible, de leur intimité et de leur dignité : leur lieu d'habitation.

Pourtant, il existe des leviers connus de tous pour résoudre cette crise : augmenter l'offre de logements, privés ou sociaux, rénover massivement pour lutter contre la précarité énergétique, utiliser l'arme réglementaire pour encadrer le marché locatif.

Le premier levier manifeste est l'augmentation de l'offre de logements. Or, et c'est l'objet d'une grande partie de la présente note, celle-ci passera nécessairement par un effort accru de construction puisque les alternatives (réhabilitation, récupération des logements et bureaux vacants, tarissement des locations saisonnières) sont très largement insuffisantes pour compenser le besoin de logements.

Dès lors qu'il est indispensable de construire, sauf à considérer qu'il n'est pas grave de laisser des millions de Français vivre dans des conditions dégradées, nous nous retrouvons face à la question suivante : où construire ?

C'est là que le débat se tend, notamment dans les métropoles où la densité est perçue comme une atteinte au cadre de vie. Tous les jours, des collectifs se montent pour contester tel ou tel projet de construction, nonobstant son intérêt social, systématiquement au prétexte de la sauvegarde de l'environnement, mettant sous pression notamment les élus locaux conscients de l'enjeu social. Alors la lutte contre la densité est-elle véritablement un combat écologiste ? Pas du tout, bien au

contraire.

La densité doit, à l'inverse, être vue comme un atout et une vertu dans la lutte contre la crise environnementale : elle est notre meilleure arme face à l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ; elle peut être, à condition d'être maîtrisée et végétale, un levier pour la mixité sociale et l'amélioration des conditions de vie en zones urbaines.

C'est là le sens de cette note : démontrer que la construction de logements en cœurs de métropoles notamment est une nécessité et un atout pour affronter non seulement la crise sociale du logement, mais également la crise environnementale.

La construction de logements : un enjeu social et de dignité

Si elle passe souvent sous les radars médiatiques, la crise du logement est réelle en France et objectivée par le caractère massif du mal-logement. Elle est également un vecteur essentiel de déterminisme social et de maintien des inégalités. Et ces crises s'aggraveront à l'avenir en l'absence d'une volonté politique forte.

Le mal-logement : un phénomène massif

Dans son rapport annuel sur l'état du mal-logement en France en 2020, la Fondation Abbé Pierre objective la crise du logement en définissant trois situations de mal-logement. Elle estime ainsi à 902 000 le nombre de personnes privées de logement personnel. Parmi elles, 143 000 personnes sans domicile, 25 000 vivant en hôtel, 91 000 dans des habitations de fortune, 643 000 en hébergement contraint chez des tiers avec lesquels elles n'ont pas de lien de parentalité directe.

S'ajoutent 2 819 000 personnes « vivant dans des conditions de logement très difficiles », c'est-à-dire privées de confort (alternativement ou cumulativement manque d'eau courante, de sanitaires, de cuisine ou de chauffage) ou en surpeuplement « accentué » (ce qui comprend les ménages auxquels il manque deux pièces par rapport à la norme de peuplement).

Enfin, une troisième catégorie, concernant les personnes dites « en situation de fragilité par rapport au logement », regroupe 12,1 millions de personnes. Celles-ci ne sont pas considérées comme mal-logées, mais se retrouvent dans une situation qui, si elle se dégrade, peut générer du mal-logement. On y comptabilise notamment les personnes en impayé de loyers ou de charges, ou bien qui font déjà un effort financier excessif (c'est-à-dire dont le taux d'effort net est supérieur à 35% et leur laissant un reste à vivre inférieur à 650 euros), dont les situations déjà difficiles peuvent

s'aggraver considérablement du fait de la crise économique. S'y ajoutent également les personnes modestes qui déclarent avoir eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique et celles en situation de surpeuplement modéré.

Précisons à ce stade que le surpeuplement est un mal logiquement particulièrement prégnant dans les grandes métropoles. Une récente étude de l'Apur a démontré que 1,8 million d'habitants du Grand Paris vivent en situation de sur-occupation, sur une population de 7 millions d'habitants.

Ce qui fait un total de 14,6 millions de personnes ainsi comptabilisées (excluant les doubles comptes), en hausse par rapport aux précédentes études. La Fondation Abbé Pierre souligne, par exemple, que le nombre de personnes sans domicile a augmenté de 50% entre 2001 et 2012. Dans le même sens, si le nombre d'impayés reste stable, la précarité énergétique semble exploser, avec une hausse par rapport à 2006 de 44% de ménages se privant de chauffage et de 42% subissant un effort financier excessif.

Ce sont donc là de très nombreux ménages qui n'ont plus aucune marge de manœuvre pour honorer la dépense contrainte que constitue le loyer ou le remboursement du prêt pour les accédants. Ceux-là mêmes sur lesquels la crise économique peut avoir pour effet immédiat de les acculer à une situation de mal-logement.

La dépense liée au logement étant une dépense contrainte fixe, elle est non négociable, les ménages rognent sur toutes les autres dépenses avant (en gros, mieux vaut limiter au maximum ses dépenses alimentaires que de ne pas payer son loyer) et son poids peut devenir insupportable à mesure que les ressources des ménages diminuent.

C'est là que les effets d'une crise économique se font particulièrement ressentir. Dès avril 2020, soit au début du premier confinement, l'Institut de recherches économiques et sociales (IRES) alertait sur les conséquences du confinement sur la capacité de paiement des loyers.

En juin de la même année, la Fondation Jean-Jaurès et l'Ifop ont commandé un sondage mettant en lumière le fait que 2,5 à 2,8 millions de personnes auraient subi une perte de revenu mettant en danger leur capacité à payer leur loyer. Soit autant de personnes qui viendront gonfler les rangs des ménages en situation de mal-logement ou en situation de fragilité face au logement.

La crise du logement est une crise sociale massive, majeure et en dynamique, contre laquelle il faudra lutter avec détermination.

Le logement : un catalyseur d'inégalités sociales, territoriales, générationnelles

Ces données brutes, qui témoignent de l'importance du mal-logement en France, ne soulignent que davantage ce constat opéré par Jean-Claude Driant et Pierre Madec : le rapport au logement est un facteur central de creusement des inégalités.

En premier lieu, l'inflation des prix du logement ces vingt-cinq dernières années, s'agissant tant de l'achat que de la location, renforce l'inégalité liée à la détention ou non d'un bien ou plusieurs biens immobiliers. Thomas Piketty a souligné dans ses travaux l'impact de la détention d'un capital et de sa transmission sur la préservation des inégalités d'une génération à l'autre.

S'agissant du logement, on pourrait dire que le monde se divise en deux catégories : ceux qui ont fait acquisition d'un bien immobilier avant les années 2010 et leurs descendants d'un côté, qui sont les bénéficiaires de cette inflation galopante dont l'effet est double (hausse de valeur du bien à la revente combinée à la hausse de sa rentabilité du fait de l'augmentation les loyers) ; et les autres, qui ne peuvent accéder à la propriété qu'à des prix exorbitants, moyennement un endettement massif et durable (par chance, les taux d'intérêt sont bas) et qui, à défaut, payent des fortunes pour pouvoir se loger décemment en centre-ville.

Les jeunes sont évidemment les plus touchés, parce qu'ils entrent sur le marché du logement à un moment où les prix sont déjà prohibitifs, mais également parce que le coût du logement vient s'ajouter à la somme des difficultés d'un âge où l'entrée sur le marché du travail est souvent synonyme de revenus limités et de précarité. Et le logement social n'est pas suffisamment destiné aux jeunes, du fait des temps d'attente qui supposent une certaine stabilité dans les situations, du fait des critères d'attribution privilégiant l'ancienneté de la demande et la sur-occupation familiale. On estime ainsi à 70% le nombre de jeunes de dix-huit à trente ans ayant éprouvé une difficulté à se loger.

L'acquisition d'un bien immobilier constitue également un facteur d'inégalité au moment de faire valoir ses droits (de plus en plus faibles) à la retraite, dans une société vieillissante où le capital est le principal moyen de financement privé de la dépendance. Les inégalités de capital se font naturellement davantage ressentir après la retraite, c'est-à-dire au moment où le revenu du travail est insuffisamment remplacé par le revenu issu de la solidarité nationale.

Le logement est également un facteur d'inégalités territoriales, la hausse de la pression immobilière étant particulièrement différenciée entre les métropoles et le reste du territoire.

Ainsi, la hausse des prix du logement, à la vente et à la location, constitue un formidable facteur de transmission puis de creusement des inégalités. Quelle quantification du besoin de logements en France ?

Il faut accélérer la production de logements

D'abord, observons les chiffres. Il y a, en France, 66,7 millions d'habitants pour 36,6 millions de logements, dont 82% sont des résidences principales. Ce qui fait une moyenne de 2,22 personnes par résidence principale.

Il a été vu que 4 millions de personnes sont aujourd'hui en situation de mal-logement, auxquelles s'ajoutent plus de 8 millions de personnes en situation de fragilité face au logement et la crise économique et sanitaire risque d'aggraver cette situation. Il a également été rappelé à quel point le logement constitue un facteur central de reproduction et d'accroissement des inégalités, notamment en raison de la hausse des prix à la vente et à la location.

Il convient à ce stade de donner un dernier chiffre pour compléter le présent tableau : d'ici à 2070, la population française devrait gagner près de 10 millions d'habitants, qui devront être logés dans 4,5 millions de résidences principales, si l'on applique le ratio actuel d'occupants par logement principal.

L'augmentation continue du nombre de ménages du fait de la croissance démographique est également renforcée par la diminution constante de la taille moyenne des ménages du fait des évolutions des modes de vie, de composition familiale et des décohabitations.

Le besoin de disposer de nouveaux logements résulte de la conjonction de ces deux mouvements : une tension actuelle sur le marché du logement qui ne peut être levée (ou atténuée) que par l'introduction de nouveaux logements ; une tension qui ne sera que croissante, à mesure que la population augmentera. Bref, il est nécessaire de mettre de nouveaux logements sur le marché. La question est : combien ? Dans l'étude d'impact de la loi Alur, donc en 2013, les services de l'État estimaient que « les besoins de construction de logements en France sont estimés aux alentours de 400 000 à 500 000 logements par an pendant dix ans ». Ils prenaient d'ailleurs soin de préciser : « Surtout, l'offre de logements est apparue fortement inférieure aux besoins dans plusieurs zones du territoire. En résulte, pour ces "zones tendues", un déficit cumulé de logements mis sur le marché au vu de la demande potentielle de logements. »

De fait, la production de logements neufs ralentit très nettement, avec 418 500 logements mis en

chantier en 2018, puis 409 200 en 2019, cela avant l'année 2020, dont les chiffres d'autorisations de construction et de mises en construction seront évidemment impactés par la crise sanitaire.

Le besoin de construction de logements sociaux est également croissant. Il y a aujourd'hui plus de 2,2 millions de demandeurs de logement social au niveau national, pour 450 000 attributions par an, dont un tiers sont déjà occupants du parc social. Et la production annuelle de logements sociaux est en baisse constante depuis 2017 et 2020 est identifiée comme la pire année depuis quinze ans. Naturellement, si ce mouvement n'est pas renversé, les taux de rotation continueront de baisser, entraînant dans cette baisse les logements sociaux disponibles.

En définitive, cet objectif traditionnel de 400 000 à 500 000 constructions reste à l'ordre du jour, et il sera vu ci-après que les alternatives à la construction ne permettent pas, loin de là, de répondre au besoin de logements nouveaux sur le marché.

Un besoin de logements non compensé par les nécessaires mais insuffisantes alternatives à la construction

Les principaux viviers de logements potentiels hors constructions se trouvent dans les logements et bureaux vacants et dans le parc détourné pour répondre à la demande de locations saisonnières. Il s'agit ici de tenter de les quantifier pour voir dans quelle mesure ils peuvent combler ce besoin de logements en évitant de recourir à la construction.

Le vivier des logements vacants

Selon l'Insee, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste…) ».

Entre 2006 et 2019, le parc de logements vacants serait passé de 1,9 million à 3 millions, soit une part du total des logements de 6% à 8,4%. C'est un chiffre qui a été très commenté et son impact surinterprété. Il convient cependant de le relativiser : 3 millions de logements vacants, ce ne sont pas 3 millions de logements libres. Dans la majorité des cas, il s'agit de logements en attente de relocation ou de vente seulement depuis quelques semaines, de logements en cours de travaux ou encore des biens trop dégradés pour être habités.

En janvier 2016, l'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ont établi un rapport portant sur l'évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants. Selon ce rapport, seuls 140 000 de ces logements sont situés en zone tendue et sont en vacance de longue durée (plus de deux ans) et peuvent donc être mobilisés. Ainsi, « le gisement mobilisable de logements vides est marginal » et « la hausse de 30% du stock de logements vacants observée depuis 2006 s'explique par une hausse conjoncturelle de la vacance de courte durée, notamment en zone rurale et parmi les biens les plus dégradés ».

Parmi ces 140 000 logements, 50% supposent des travaux de remise en état très lourds pour être habitables. Les situations liées à la complexité de gestion des biens appartenant à des propriétaires en fin de vie constituent un autre facteur important de vacance. En définitive, « les cas de rétention volontaire représentent moins de 10% des locaux durablement vacants ». Les logements vacants doivent être mobilisés mais ils ne constituent en rien le formidable gisement identifié comme une alternative à la construction.

Le vivier des bureaux vacants

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France (ORIE) a publié une étude en juillet 2018 qui opère un état des lieux de la vacance structurelle des bureaux en Île-de-France. Selon elle, il y a, à la date de cette étude, 932 000 m^2 de surface de bureaux vacants depuis plus de quatre ans. Cela correspond à 31% du volume des surfaces inoccupées et à 1,7% de la surface totale des bureaux en Île-de-France. À Paris, l'Apur a recensé 500 000 m^2 de surface de bureaux inoccupés. Là encore, une grande partie de ces 932 000 m^2 de bureaux ne peuvent pas être reconvertis en logements.

D'abord, pour des raisons économiques puisque les contraintes techniques du bâti entraînent souvent des surcoûts rendant impossible l'équilibre du bilan de l'opération. Il s'agit, en effet, souvent de constructions anciennes et, désormais, lorsque l'on produit des immeubles de bureaux, on veille à ce qu'ils puissent être aisément transformés en logement pour que cette barrière du coût de la transformation tombe.

Ensuite, pour des raisons géographiques : le vivier de bureaux vacants est en grande partie concentré dans les grands centres d'affaires, limitant de fait leur potentiel de transformation. Ainsi, selon le rapport de l'IGF et du CGEDD précité, 53 000 m^2 de bureaux en vacance structurelle sont situés à Roissy, 44 000 à La Défense et 50% du vivier parisien se situe dans le quartier central des affaires du 8^e arrondissement.

En définitive, ce sont de 140 000 m^2 à 240 000 m^2 de bureaux qui pourraient être reconvertis en logements, soit entre 1000 et 2000 logements annuels à l'échelle de toute l'Île-de-France, essentiellement en grande couronne, c'est-à-dire en dehors des zones tendues.

Il est évidemment nécessaire de mobiliser ce levier, notamment au bénéfice de logements sociaux, pour autant, il s'agit d'un gisement extrêmement limité, qui ne permettra pas de répondre à la nécessaire mise à disposition de nouveaux logements, notamment en zones urbaines tendues.

La crise sanitaire et les nouvelles pratiques professionnelles qui en découlent sont cependant de nature à accroître la vacance dans l'immobilier d'entreprise, reste à voir l'ampleur du phénomène dans les mois et années à venir.

Le vivier des meublés touristiques

Le troisième grand vivier de logements potentiels hors constructions nouvelles est constitué par l'ensemble des logements détournés pour y faire de la location de courte durée de meublés touristiques. Rien qu'à Paris, ce sont 65 000 logements qui sont mis à disposition sur le site Airbnb. S'ils sont répartis sur l'intégralité du territoire parisien, dans les arrondissements centraux ils correspondent désormais à près de 20% des logements. Sur l'ensemble de ces annonces, 13 800 sont proposées par des « multi-loueurs » (soit un peu plus de 20% du total, taux qui monte à 35% dans les arrondissements centraux), c'est-à-dire des personnes qui font commerce de la mise à disposition de logements sur ces plates-formes et s'en servent comme outil spéculatif. Ainsi, les dix plus gros loueurs concentrent 1630 annonces.

Naturellement, sur ces 65 000 logements, tous ne sont pas détournés et une grande part des annonces correspond à des logements mis à disposition de façon ponctuelle durant les vacances des occupants. Un rapport d'information du Sénat souligne que ce sont donc 20 000 logements qui sont détournés du marché locatif à Paris. À Lyon, sur 12 295 annonces sur le site, 15% (soit 1844 logements) font l'objet d'une location plus de 120 jours par an ; à Bordeaux, cela concerne 19% des 6902 annonces (soit 1311 logements).

Après une très forte croissance du nombre d'annonces (+127% de hausse entre 2015 et 2020 à Paris), celle-ci s'est considérablement tassée, notamment du fait des mesures prises par la Ville à la suite de la mise en œuvre de la loi ELAN. En revanche, la croissance est beaucoup plus forte dans les villes de petite couronne, qui commencent à être touchées par le phénomène.

Reste désormais à connaître l'impact durable de la crise liée à la Covid-19 sur le nombre de

logements mis à disposition sur ces plates-formes. Dans sa note, l'Apur distingue les conséquences en fonction de l'usage des plates-formes par les propriétaires : ceux qui se servent d'Airbnb comme revenu d'appoint en mettant en location leur résidence principale quand ils ne l'occupent pas devraient continuer de mettre à disposition leur logement ; à l'inverse, il est plus probable que ceux qui en faisaient un usage intensif et spéculatif se retrouvent finalement dans l'incapacité de rembourser leurs emprunts et se tournent durablement vers la location longue durée, moins rentable mais évidemment plus fiable.

Le retour potentiel de ces logements sur le marché locatif longue durée constitue donc le principal gisement de logements disponibles, bien devant les bureaux ou les logements vacants. Leur intérêt réside également dans le fait qu'ils se situent principalement dans les cœurs de métropoles, c'est-à-dire dans les zones tendues.

Si l'on additionne ces trois gisements de logements potentiels, on reste bien loin du besoin de logements global en France et, principalement, en zones tendues, où la demande de logements est la plus forte et où le mal-logement est le plus prononcé. Il est donc nécessaire de continuer à construire des logements en France si l'on veut permettre à chacun de se loger dans des conditions décentes et répondre à l'enjeu de la croissance démographique.

Où construire ? L'évidence de la densification

Il est donc nécessaire de produire de nombreux logements dans les années à venir et les alternatives à la construction de logements ne constituent en rien des viviers suffisants. Dès lors, et sauf à considérer que le mal-logement n'est pas un problème, il est nécessaire de construire de nouveaux logements en France, mais où faut-il les construire ?

En d'autres termes, toute la démonstration qui précède nous amène à poser cette question : pour répondre à la crise sociale du logement et à toutes les inégalités, déterminismes et ségrégations qu'elle produit, faut-il densifier ou étaler ? Et laquelle de ces deux solutions, la densification ou l'étalement, permet aujourd'hui de répondre à la crise du logement sans conséquences négatives sur la crise environnementale et climatique ?

Puisque l'étalement urbain est une catastrophe environnementale, la densification durable et désirable fait office d'évidence.

L'étalement urbain et ses conséquences

L'habitat représente aujourd'hui en France 42% des surfaces artificialisées, les infrastructures de transports en représentent 28%, les surfaces commerciales et économiques 14%. Selon les démographes François Clanché et Odile Rascol, l'espace urbain a augmenté de 19% entre 1999 et 2010, alors que la population urbaine n'a, elle, augmenté que de 8%. La densité en zones urbaines est passée de 442 habitants par km^2 à 402 km^2. L'effet mécanique de cette baisse de densité est évidemment cette hausse extraordinaire de l'espace urbain sur le territoire français qui, selon les auteurs, se rapproche du rythme de croissance des aires urbaines de l'après-guerre. En bref, « les très grandes agglomérations croissent plus par extension de leur périmètre que par densification de leur population ».

Un rapport plus récent, publié en juillet 2019, par France Stratégie relève effectivement que la France est le pays d'Europe occidentale qui a le plus artificialisé ses sols. Selon les auteurs du rapport, « ce rythme élevé d'artificialisation s'explique par la faible densification des nouvelles constructions, en particulier du logement individuel : à titre d'exemple, en 2015, 46 millions de mètres carrés de surface de plancher – soit 4 600 hectares – ont entraîné l'artificialisation de 20 000 hectares de parcelles cadastrales ».

De fait, d'après l'Insee, près de 60% des constructions nouvelles de logements entre 2006 et 2014 se sont faites sur des terres qu'il a fallu artificialiser pour l'occasion, principalement en périphérie des grandes métropoles.

Et si rien n'est fait à l'horizon 2030, ce sont pas moins de 20 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) qui devraient être artificialisés pour répondre au besoin de logements. C'est deux fois la taille de Paris. C'est une catastrophe écologique qui couve.

Les conséquences de cette artificialisation massive sont très lourdes pour l'environnement car elle modifie durablement, voire de façon irréversible, l'usage des sols. L'imperméabilisation des sols nuit à l'infiltration des eaux et augmente ainsi l'érosion des sols, les coulées boueuses et les risques d'inondations. Elle contribue au réchauffement climatique car elle provoque des déstockages du carbone enfoui dans le sol. Elle diminue les surfaces agricoles. Et ce sont des écosystèmes réservoirs de biodiversité qui sont au mieux dérangés, au pire détruits.

L'étalement urbain a aussi des conséquences majeures sur nos modes de vie, donc dès lors un impact indirect sur l'environnement puisqu'il favorise le recours à la voiture individuelle, à la consommation dans les grandes surfaces, aux longs trajets domicile-travail.

Bref, la facture écologique de l'étalement urbain est considérable et irréversible.

La densification durable et désirable : un puissant levier écologique

La construction de logements neufs ces dernières années, dont on a vu que son rythme devait s'accélérer dans les années qui viennent, s'est principalement faite au moyen de l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Les conséquences pour l'environnement et pour nos modes de vie sont très lourdes et notre responsabilité aujourd'hui est de voir quels sont les leviers techniques, juridiques, politiques, dont on dispose pour freiner cette dynamique mortifère et trouver d'autres solutions, plus écologiques, pour permettre à chacun d'avoir un logement décent. L'étalement urbain et l'artificialisation des sols ne sont pas une fatalité et nous connaissons les solutions permettant d'éviter cette catastrophe écologique.

Ainsi que cela ressort du rapport de France Stratégie, « l'augmentation de la densité et du taux de renouvellement urbain pourraient réduire drastiquement la consommation d'ENAF ». Pour cela, trois scénarios de densification sont proposés, afin d'économiser des milliers d'hectares de terre qui seront préservés de l'artificialisation. Celui dit de « densification forte » vise à faire passer le taux de renouvellement urbain dans la construction de nouveaux logements de 0,43 aujourd'hui à 0,60 sous dix ans, objectif atteignable en rehaussant d'un étage les constructions nouvelles de plain-pied.

Cet objectif serait accessible en imposant un coefficient d'occupation des sols minimal aux nouvelles constructions et en posant une obligation d'atteindre un niveau minimal de renouvellement urbain avant de délivrer des permis de construire sur des zones non artificialisées. À terme, des mesures de cet ordre permettraient de diminuer de 75% l'artificialisation des sols.

Les auteurs de l'étude soulignent par ailleurs qu'en renchérissant le prix des terres libres pour aligner celui des terres agricoles françaises sur celui d'autres pays d'Europe occidentale, cela permettrait d'économiser 1400 hectares d'espaces naturels supplémentaires.

La densification constitue donc en soi une solution écologique puisqu'elle permet d'endiguer l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Mais, au-delà, il faut considérer, à rebours des représentations dominantes, que la densification peut être porteuse, y compris dans les cœurs de métropoles, d'une amélioration des conditions de vie dans des espaces urbains déjà denses.

Dans son concept de « ville du quart d'heure », l'urbaniste Carlos Moreno, identifie la densité de population comme un levier de « vivacité du tissu de proximité ». Selon une étude coordonnée par

la chaire ETI-IAE de Paris, « une densité de population conséquente offre au commerce de proximité une voie de développement : cette densité est une source de clients potentiels. Elle permet également de favoriser le déploiement de modes de transport actifs ou doux. En effet, une densité élevée de population maximise l'utilisation des dispositifs de transport publics, actifs ou doux, ce qui en baisse simultanément le coût par passage ».

La densité permet de lutter contre « l'auto-solisme », elle facilite l'installation à proximité des fonctions sociales essentielles, dans un périmètre proche et aisément accessible.

De fait, « proximité et densité sont complémentaires et fonctionnent en résonance. D'une part, la concentration d'habitants dans un périmètre favorise l'amélioration de l'offre de proximité (espaces urbains, espaces naturels, patrimoine, équipements publics…). D'autre part, l'existence d'une offre de proximité de qualité et une bonne organisation de cette proximité permettent d'apprécier et de rendre acceptable une densité qui pourrait à l'inverse être vécue comme une contrainte ». Cette proximité s'appuie sur une « mixité fonctionnelle », à savoir la présence de l'ensemble des fonctions urbaines sur un périmètre réduit, qui est, selon Carlos Moreno, un élément central de lutte contre la gentrification. Seule la densification permet, par exemple, de continuer de construire du logement social en cœur de ville.

Pour définir le concept de « ville du quart d'heure » et l'appliquer à Paris, Carlos Moreno s'est appuyé sur un certain nombre d'exemples étrangers (Melbourne, Ottawa, Portland, Barcelone, etc.), où la densification, aussi qualifiée d'intensification urbaine, est identifiée comme un levier écologique central de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, de promotion des mobilités douces, de développement des résiliences sanitaire, environnementale et climatique.

À Paris, où elle a été portée par Anne Hidalgo lors de la dernière campagne électorale, cette ville du quart d'heure est en train de se concrétiser. À travers la végétalisation des cours d'écoles et leur ouverture sur leurs quartiers en dehors des temps scolaires, à travers la végétalisation de l'espace public, à travers la plantation de 170 000 arbres, à travers la place croissante des mobilités douces sur la voiture, nous dessinons à Paris une ville où la densité est décarbonée et végétalisée.

Le plan local d'urbanisme, en cours de révision sous l'égide du premier adjoint Emmanuel Grégoire, sera « bioclimatique », c'est-à-dire qu'il intégrera les sujets environnementaux et accordera une place centrale à la nature au sein du document structurant l'évolution de la ville pour la décennie à venir, tout en permettant de maintenir l'effort en termes de production de logements.

Cet exemple parisien, que l'on peut dupliquer dans de nombreuses villes et métropoles, permet de

démontrer dans la pratique que la densification, dont on a vu ci-dessus qu'elle est essentielle pour éviter l'étalement et lutter contre l'artificialisation des sols, ne s'oppose pas à la préservation du cadre de vie des habitants.

La rédaction de cette note a été motivée par la conviction qu'il convient aujourd'hui de renverser la représentation dominante selon laquelle la densification serait une atteinte à l'environnement.

Bien au contraire, parce qu'il va être nécessaire d'accélérer le rythme de la construction de logements pour répondre aux crises du logement et au défi démographique, la densification urbaine constitue la parade écologique à l'étalement urbain, à l'artificialisation des sols, aux modes de consommation liés à l'usage de la voiture individuelle.

Cette densification, perçue dans les centres-villes des métropoles comme une atteinte au cadre de vie des riverains est, au contraire, porteuse d'améliorations de leur environnement si elle est pensée par les urbanistes, maîtrisée par les collectivités, appréhendée par les citoyens.

En somme, la densification urbaine est une solution aux défis sociaux et environnementaux de notre époque. Il s'agit d'une solution durable, et même désirable.