



Il y a densité et densité

De l'importance de bien distinguer
les différentes qualités de densité

Par Margrit Hugentobler

La question de la densité fait actuellement l'objet de discussions très animées. Cette controverse est liée au fait que l'on a souvent une vision peu nuancée de ce phénomène. Il faut donc tout d'abord se demander: que signifie la densité? Si l'on examine plus soigneusement les différentes qualités de densité, on s'aperçoit qu'il peut tout à fait y avoir une «bonne» densité. Le sujet est de la plus grande actualité.

La notion de densité est au centre d'une vive controverse: pour les uns, elle est tout à la fois une chance et une nécessité, pour les autres, une véritable malédiction. Durant les campagnes concernant l'initiative sur l'immigration et la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, on a beaucoup parlé de «stress lié à la densité» («Dichtestress»). Or, les résultats des votations semblent montrer que ce problème est beaucoup plus sérieux dans le canton d'Appenzel qu'en ville de Zurich! Que le «stress» perçu soit inversement proportionnel à la densité effective d'une région suggère que la notion de densité est utilisée de manière floue et simpliste et qu'elle est souvent liée à des préjugés. Mais surtout, dans ce contexte, la densité n'est la plupart du temps comprise que comme densité des constructions. D'autres aspects sont pourtant importants, comme la densité sociale ou la densité fonctionnelle.

Le débat sur la densité est parfois passionné, car il met en jeu les dimensions sociale, politique et personnelle. Les dis-

Le Sihlfeld à Zurich:
des généreux espaces
privés et communs rani-
ment la cour intérieure.

*Sihlfeld: Grosszügige
private und gemein-
schaftliche Aussenräume
beleben den Innenhof
neu.*

discussions sur l'aménagement du territoire portent sur les incidences de la densité sur le paysage, mais aussi sur l'économie. Nous consommons, dans notre vie privée, des surfaces de plus en plus grandes, tant dans l'espace urbain que dans les agglomérations. Plus la densité des zones de maisons individuelles est basse, que ce soit en banlieue ou à la campagne, plus le coût des infrastructures est élevé, par exemple pour la viabilisation des terrains. De même, la mobilité est plus coûteuse dans ces zones et il est difficile d'y développer les transports publics, vu leur faible fréquentation. Au niveau politique, la lutte contre le mitage du territoire restreint l'autonomie des communes en matière d'urbanisme et peut avoir des répercussions sur leurs ressources fiscales. Pour permettre une densification judicieuse et limiter les pertes fiscales consécutives au gel des zones à bâtir, il faudrait que la collaboration et la solidarité intercommunales se développent – et ce, malgré l'importance indéniable de l'autonomie communale au sein du système fédéraliste suisse. Enfin, nos préférences personnelles entrent bien sûr également en jeu dans cette discussion.

Différentes qualités de densité

La densité est un phénomène multidimensionnel. En examinant ses différents aspects de plus près et en les mettant en relation avec notre sentiment de bien-être, nous parviendrons à mieux comprendre les paramètres constitutifs d'une «bonne» ou d'une «mauvaise» densité. Une telle analyse est indispensable pour mener un débat plus nuancé, susceptible de conduire à une densification de qualité. La principale difficulté est ici que la notion de densité est souvent identifiée à celle de densité du bâti.

La densité du bâti correspond à la relation entre le volume bâti et la surface du terrain sur lequel un bâtiment est construit.

Elle est exprimée par l'indice d'utilisation du sol, qui rend compte du rapport entre la surface habitable et la surface constructible. La construction de tours ne va pas automatiquement de pair avec une haute densité du bâti, car l'intervalle entre les bâtiments peut alors être important et occupé par de vastes espaces verts (souvent très peu aménagés). Haute densité du bâti n'est donc pas synonyme de hauteur des bâtiments: la densité est plutôt liée à la proximité entre les bâtiments. Il est ainsi révélateur que les plus hautes densités soient souvent mesurées dans les quartiers les plus appréciés du public, ceux où beaucoup de gens vivraient volontiers, à savoir les centres historiques. Ces quartiers sont en effet pleins de vie, même si les bâtiments y sont très serrés et si on y trouve souvent peu d'espaces verts. Cet exemple montre que la densité du bâti n'est qu'un aspect de la question parmi d'autres. Ce qui est beaucoup plus déterminant, c'est la combinaison des différentes catégories de densité à l'intérieur d'un quartier.

Ainsi, la densité de la population joue également un rôle important. A Paris, plus de 21 000 personnes vivent sur un kilomètre carré, tandis que la même superficie accueille 4400 habitants à Vienne, 4200 à Zurich et 2400 à Berne. Or, la plupart des gens jugent que Paris est une ville très attrayante, particulièrement animée et où il fait bon vivre, malgré son énorme densité – ou, probablement, grâce à elle.

Ce paradoxe apparent est lié à une autre catégorie de densité, la densité de l'interaction sociale. Celle-ci représente un aspect important de la qualité de la vie. Elle correspond en effet au nombre et à la variété des contacts sociaux que permet un environnement déterminé: avec quelle fréquence les individus s'y rencontrent-ils ou entreprennent-ils une activité commune, quels types d'interactions l'espace public permet-il, etc.? On remarque ici que les différentes catégories de densité se conditionnent mutuellement. Si la densité du bâti est faible, la densité sociale est moindre, car il y a peu d'interactions. Cependant, une forte densité de l'interaction sociale ne présuppose pas nécessairement un grand nombre de bâtiments: ce qu'elle exige, ce sont des lieux où les personnes peuvent se rencontrer. Or,

ces lieux peuvent être un parc, une fontaine, un café, un commerce, etc. Bref, la densité de l'interaction dépend de l'espace public et des utilisations qui le caractérisent.

La densité de l'interaction sociale est liée à la densité des fonctions. Les fonctions en question sont l'habitat, le travail, les achats, les activités culturelles, les activités de loisirs, la détente quotidienne, etc. La densité du bâti et la densité sociale doivent atteindre un certain niveau pour que différentes fonctions soient possibles, et donc pour que l'on puisse trouver une certaine densité des fonctions. Et ce n'est que de la combinaison de la densité du bâti, de la densité sociale et de la densité des fonctions que naît l'urbanité (l'architecture des édifices et l'aménagement des espaces extérieurs, publics ou semi-privés, exerçant bien sûr une influence importante sur les caractéristiques du bâti). C'est donc cette association de différentes catégories de densité qui définit la qualité d'une ville.

Les raisons pour lesquelles nous nous sentons bien (ou mal) à un certain endroit sont souvent difficiles à identifier. Ce que l'on constate, par exemple en comparant différentes villes, c'est que des densités du bâti différentes créent des atmosphères différentes et qu'une même densité du bâti suscite des phénomènes semblables. Les endroits où la densité est mal vécue ne présentent généralement pas la combinaison voulue des différentes catégories de densité. On le constate, par exemple, dans les «cités dortoirs», qui manquent d'espaces extérieurs attractifs se prêtant à une utilisation collective et présentent une faible densité des fonctions, faute de commerces, de restaurants et d'offres d'activités sociales et culturelles. On rencontre ce genre de «monocultures» (pour recourir à une image simple) aussi bien dans les lotissements où s'entassent les maisons individuelles que dans les cités monotones de grands immeubles ou dans les quartiers de bureaux désertés à la fin de la journée de travail. On peut conclure, a contrario, qu'une densification du bâti de bonne qualité est celle qui

parvient à combiner les différentes catégories de densité. Ainsi, une augmentation de la densité résidentielle présuppose un développement parallèle de la densité des fonctions et de l'interaction sociale: il ne suffit pas de construire davantage de bâtiments moins espacés.

Les défis du présent

Afin d'assurer à l'avenir une densification de bonne qualité, il convient d'instaurer (ou de maintenir) un bon équilibre entre les différentes catégories de densité. Le défi est particulièrement important pour les communes des agglomérations, où les besoins (mais aussi le potentiel) sont considérables: ces communes doivent parvenir à développer leur urbanité, autrement dit à combiner judicieusement les différentes fonctions au moyen de mesures architecturales et urbanistiques, en s'inspirant de l'exemple de quartiers urbains qui ont fait leurs preuves. Des interventions s'imposent dans ce secteur, qui offre de nombreuses possibilités de créer de nouveaux espaces urbains de

qualité associant densité sociale et densité fonctionnelle. L'évolution démographique joue en faveur de tels projets: comme aujourd'hui la plupart des femmes, et des mères, ont une activité professionnelle, les endroits où l'on peut vivre à proximité du lieu de travail, des crèches, des places de jeu, des commerces et des lieux de culture exercent un attrait croissant. Le développement de tels quartiers permettrait à leurs habitants de se passer de plus en plus de la voiture et aux villes et villages concernés de renforcer leur attractivité. Il y a aussi de bons exemples dans des communes rurales ou d'agglomération: les modèles ne sont plus à inventer, ils existent déjà et il s'agit de s'en inspirer.

On trouve à Zurich, dans un quartier du centre urbain, un exemple intéressant montrant comment il est possible de combiner une forte densité résidentielle et une excellente densité de l'interaction sociale

Sihlfeld: la cour intérieure avec les balcons et la toiture nouveaux.

Sihlfeld: Innenhof mit neuen Balkonen und Dachaufbau.





Sihlfeld: du côté rue, les grandes lignes et la façade de l'édifice, sous protection, ont été préservées.

Sihlfeld: Die denkmalgeschützte Gebäudestruktur und Aussenfassade.



et des fonctions: le complexe résidentiel et commercial de Kalkbreite, inauguré en 2014. Le rez-de-chaussée abrite un dépôt de trams. Sur son toit, près de neuf mètres plus haut, se trouve une cour intérieure publique, entourée des étages d'habitation (de un à quatre étages, fig. p. 7, 8). Le bâtiment étant environné de rues à grand trafic, les espaces d'habitation sont surtout tournés vers la cour intérieure. La terrasse collective, aménagée avec beaucoup de fantaisie, est bordée d'une cafétéria destinée aux habitants et au personnel des commerces et de divers locaux à usage collectif; depuis cet espace, on accède au jardin collectif situé sur le toit et équipé d'un sauna, qui remplace les jardins ou balcons individuels. Dans les parties de l'immeuble donnant sur les rues, le rez-de-chaussée et les deux premiers étages accueillent de nombreux commerces, des cafés, des bureaux et même un cinéma, offrant ainsi un large éventail de fonctions aux usagers (fig. p. 4, 8). Près de 30 locaux professionnels ou commerciaux s'ajoutent ainsi aux 88 appartements, qui sont en partie conçus pour permettre de nouvelles formes d'habitation (par exemple, un grand appartement de 17 pièces est prévu pour plusieurs familles). Le projet vise à offrir une surface habitable moyenne de 35 m² par personne au maximum, ce qui garantit une forte densité résidentielle. Le complexe de Kalkbreite, avec sa riche offre de prestations, apporte aussi une importante contribution à l'animation du quartier; cet apport va même au-delà, puisque le lieu est très bien relié au reste de la ville par les transports publics.

Voilà donc un exemple qui montre qu'une opération de densification du bâti de bonne qualité, réalisée à un endroit «peu attractif» à cause du bruit et du trafic, peut animer et revaloriser un quartier, pour autant qu'elle apporte aussi une forte densité de l'interaction sociale et des fonctions. A Kalkbreite, tant les habitants potentiels que les spécialistes ont été très tôt associés au développement du projet, ce qui a permis la création d'un ensemble d'habitation diversifié, vivifiant et très urbain; à leur tour, ces caractéristiques ont attiré des habitants d'une grande diversité.

Autre exemple à suivre: celui de la «Kolonie Sihlfeld» de Zurich. Celle-ci nous

montre comment on peut atteindre une nouvelle qualité d'utilisation et de mixité dans un ensemble résidentiel ancien et protégé. Cet ensemble a été construit en 1925 par la Coopérative générale de construction de Zurich (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich – ABZ), la plus grande société coopérative de construction en Suisse. Il comptait à l'origine 147 appartements, dont les dimensions étaient caractéristiques de l'époque: les deux tiers étaient des appartements de trois pièces et il n'y avait guère de plus grands logements. En outre, les immeubles de quatre étages étaient dépourvus d'ascenseurs: la suppression des barrières architecturales n'était pas encore à l'ordre du jour. De par ces caractéristiques, le complexe est devenu au fil du temps de moins en moins attractif pour les familles et la moyenne d'âge des habitants s'est élevée progressivement. L'ensemble étant protégé, il ne pouvait que faire l'objet d'une rénovation douce. Du côté rue, sous protection, les grandes lignes de l'édifice ont ainsi été préservées (fig. ci-contre), tandis que, du côté cour, on a pu coupler certains appartements et les doter de balcons aux dimensions généreuses (fig. p. 11, 13). Vu de l'extérieur, la marque la plus visible de la transformation est l'adjonction d'attiques, où six grands appartements familiaux ont été créés. Une cage d'escalier sur deux a été équipée d'un ascenseur et on a bien sûr procédé à un assainissement énergétique. Depuis son réaménagement, le complexe n'offre plus que 138 appartements, mais il accueille plus d'habitants qu'auparavant. Et il y a plus important encore: les locataires ont changé et le nombre d'enfants a pratiquement doublé. La moyenne d'âge des habitants s'est ainsi abaissée et leur mixité a augmenté.

Conclusion

On constate que la densité n'est pas bonne ou mauvaise en soi. Le principal, c'est que lorsque l'on entreprend de densifier un quartier, on veille à la qualité des bâtiments et des aménagements. La qualité de l'architecture n'est pas le seul aspect impor-

tant: l'aménagement d'espaces publics ou semi-publics multifonctionnels est essentiel. En outre, la proximité des infrastructures publiques et collectives en permet une utilisation efficace. Dans le passé, les espaces d'habitation étaient planifiés minutieusement, chaque lieu étant attribué à une fonction précise, mais on ne s'occupait guère de l'environnement des habitations. Aujourd'hui, la perspective s'est inversée: l'aménagement des intervalles entre les bâtiments et des espaces extérieurs est conçu plus soigneusement, tandis que les intérieurs sont prévus pour s'adapter à différentes utilisations.

La combinaison des différentes catégories de densité, associée à l'utilisation efficace des infrastructures publiques et collectives, est ainsi la clef du succès de tout projet de densification dans l'espace urbain ou suburbain.

En conséquence, il faut que les responsables politiques et les urbanistes réfléchissent davantage au-delà des limites de leurs communes. Il conviendrait de développer des projets de densification des quartiers et des centres des communes en associant la population à la réflexion; les habitants connaissent en effet le quartier et leurs propres besoins, ils ont des solutions à proposer pour améliorer la situation et résoudre les problèmes. Un certain nombre de réussites peuvent être une source de bonnes idées et de solutions novatrices. Enfin, il importe aussi de développer de nouvelles formes de propriété et de favoriser l'apparition de nouveaux constructeurs d'habitations. Aujourd'hui, on a encore l'impression que les sociétés coopératives de construction ne sont destinées qu'aux couches de la population socialement et économiquement défavorisées. Pourtant, plusieurs ensembles d'habitation proposant de nombreuses solutions innovantes ont été édifiés ces dernières années, la plupart du temps par une nouvelle génération de coopératives de construction. Si nous voulons prendre au sérieux la nécessité de densifier le bâti et miser sur un habitat durable, il faudra bien que nous changions notre manière de vivre, d'habiter et de construire.