

**Séminaire des Architectes-Conseils du Ministère de l'Équipement  
le 18 octobre 2002 à Rotterdam**

**La densité ou la vie dure d'une faux concept**

**Serge Renaudie**

*En hommage à Marc Payot qui ne disparaîtra jamais*

Comme lors des séminaires précédents, pour le « conseil » et le « renouvellement », je me suis attaché au mot principal qui anime notre séminaire la densité.

La densité étant aujourd'hui cause de tous les maux ou de tous les espoirs, il est très difficile de rester sereins. Aussi, je vous propose de revenir à quelques données scientifiques.

**D'une description scientifique à la genèse de la densité urbaine**

En physique, la densité c'est un rapport de masse volumique qui permet de comparer la compacité des corps par rapport à un corps de référence. Il faut donc un corps de référence. Pour les solides et les liquides c'est l'eau, pour les gaz, c'est l'air.

Jusqu'à là c'est simple. Mais pour nous, urbanistes et architectes, ça s'corse : le corps de référence de la densité urbaine, la ville-étalon, nous la cherchons toujours. Personnellement j'en verrais bien une engoncée dans l'histoire de notre culture judéo-chrétienne ; elle s'imposerait parce qu'elle fut la première tentative de réaliser une densité totale réunissant tous les hommes de la terre : Babylone que les hommes voulurent construire pour être Un et rivaliser avec Dieu en densité. « Venez, construisons par nous-mêmes une ville, et une tour qui aura son sommet dans le ciel, et faisons nous un nom ; de peur que nous soyons éparpillés au loin sur toute la surface de la terre » (Genèse, chap. 11). Dieu vint aussi et plus personne ne comprit plus rien à ce que l'autre lui disait et ce fut la dispersion sur terre, l'étalement urbain en quelque sorte. Dieu, lui, préférait Jérusalem mais comme ville-étalon aujourd'hui ce n'est pas donné.

Cette question de la ville-référence n'est pas anodine, parce qu'elle traverse notre histoire. Thomas More lui donna le nom, en 1516, d'Utopia. Notre étalon, notre corps urbain de référence n'est-il pas une utopie, utopie des relations harmonieuses entre les hommes dans une densité équilibrée? La Suisse quoi !

## **Des densités multiples et inconséquentes**

Ce que nous appelons densité en urbanisme n'établit jamais de rapport entre deux types d'occupation des sols. Je n'ai jamais rencontré un COS comparé à un autre COS qui ferait référence dans un POS. Jamais explicitement. C'est bien dommage parce que cela ouvrirait la porte à des explications sur la stratégie d'occupation des sols. Mais il faudrait alors mettre en confrontation toutes les densités et elles sont nombreuses comme le fait remarquer Vincent Fouchier dans un article en septembre 1994 : "Penser la densité" : le nombre de personnes / logement, la surface habitable par habitant, le nombre de logements par hectare, la surface de plancher par m<sup>2</sup> de terrain, c'est le COS et même le volume bâti par m<sup>2</sup> de terrain....

On serait tenté de superposer ces différentes densités, en les confrontant à des densités de références. Ce serait un travail inutile puisque chacune ne dit jamais vraiment tout. Prenons le COS que nous connaissons bien, il ne nous informe pas sur l'occupation des m<sup>2</sup> construits, pourtant il existe une immense différence entre un logement de 100 m<sup>2</sup> occupé par 2 personnes et la même surface occupée par 6 personnes, et il faut encore peser des différences de masses des dites personnes. Quelle densité donne quelque information sur la masse sociale ? Aucune ! Pourtant il n'existe pas un maire qui ignore qu'un m<sup>2</sup> de plancher est plus ou moins lourd suivant qu'il est occupé par telle ou telle activité, ou par telle ou telle personne.

## **De la densité sociale à celle du désespoir**

Comme un m<sup>3</sup> de plomb est considérablement plus lourd qu'un m<sup>3</sup> de plume, il est courant de considérer que certaines familles pèsent socialement plus lourd que certaines autres pour des volumes assez semblables. Une famille lourde c'est une famille de plomb qui les fait péter aux autres familles qui l'entourent. Il est donc bien connu qu'une famille lourde provoque le départ des familles plus plumes ce qui induit une dédensification, mais une dédensification inattendue. Mais une famille lourde peut être aussi très attractive, on parle alors d'une « concentration d'éléments a-sociaux », un autre type de densité ! Un saut qualitatif en quelque sorte !

Notre grande connaissance du territoire urbain au moins français nous permet d'affirmer qu'il y a des densités socialement plus acceptables que d'autres. Cela tient-il au fait que dès lors que l'on a plus d'espace en soi, plus de recul par rapport aux événements, on dispose de plus de compréhension pour l'autre et ses intrusions dans notre espace intime ? Ou cela tient-il à notre histoire culturelle ? Ou cela tient-il encore qu'une densité forte est acceptable dès lors que l'on peut s'en échapper assez souvent ? Peut-être tout cela ensemble. Une densité forte de personnes au km<sup>2</sup> ne peut être tenue pour responsable de la délinquance. Au Japon, les zones denses font 4000 habitants/km<sup>2</sup> et malgré cette densité il n'y a que fort peu de délinquance ; maintenant en sont-ils plus heureux, c'est une autre histoire !

Ce qui est certain c'est qu'une densité de personnes en situations difficiles, voire désespérées, ne construit que le désespoir. On pourrait même l'axomiser ainsi : le manque d'intensité dans le plaisir d'être ensemble entre particules d'un même ensemble augmente le sentiment de densité par le poids social des frustrations ressenties. Exemple

: soit un grand ensemble donné, nommé ZUP, composé de particules ayant de faibles capacités de liaison, le poids ressenti sera égal à la somme des frustrations de chacun élevé à la puissance de tous :  $\sum_n f^n$ .

Dédensification en folie

Comment faire de la densité à problèmes ? Prenez une boîte, installez cette boîte en périphérie de tout, remplissez cette boîte de familles pour qui c'est le dernier logis avant le nomadisme et l'asile, pas besoin d'agiter ou de touiller... vous disposez là d'une belle densité de problèmes ! Cette boîte, vous pouvez décider d'en faire autre chose qu'une boîte avec la plus humaniste des architectures accompagnée d'aménagements resplendissants, cela ne marchera pas parce qu'il existe certainement des seuils au-delà desquels il faut plus que des bonnes intentions, plus que notre savoir d'architecte, pour vaincre une telle densité de désespoir et de mal-être. Ainsi n'est-ce pas le nombre de personnes qui importe mais la masse de détresse qui bloque le jeu social.

Justement Jean Renaudie, que j'ai bien connu, a réalisé voici un peu plus de 20 ans, à Villetaneuse, de petits bâtiments de logements HLM disposant tous de terrasses plantées en étage et de jardins en rez de chaussée dans un ensemble composé de petites places résidentielles... un parfait habitat proudhonien, du DD (Développement Durable) doré sur tranche, la quintessence de la VUD (Villa Urbaine Durable) du PUCA, au centre-ville, avec des commerces et des équipements. Après 20 ans d'entassement de tous les cas sociaux que le département pouvait connaître, l'opération cumule des problèmes de dégradations très graves - certains sont même partis avec les fenêtres et les portes- et l'implantation d'une mafia qui donne du travail et un rôle à ceux qui n'ont plus rien. Nous apprenons que la solution retenue par le bailleur et la ville serait la démolition. Ces logements d'une qualité indéniable étaient l'occasion d'intégrer des populations difficiles à notre société et à nos modes de vie, les démolir c'est démissionner. Bien entendu c'est difficile, intégrer cela demande des investissements en accompagnement social, culturel, etc... investissements qui n'arrivent jamais de manière suffisante. Quand les organismes, aidés par l'Etat, ont concentré des problèmes qu'ils ne savent plus gérer, la seule solution qu'ils trouvent c'est la démolition, pourquoi pas le lance-flamme, les tanks, un missile ?! C'est comme si on démolissait toutes les maisons dont les couples divorcent ! En 10 ans ils auraient une drôle de tête les pavillonnaires !

Villetaneuse est un parfait exemple d'une ville qui n'arrive pas à sortir de la panade malgré l'Université qu'elle abrite, on pourrait même s'interroger si certaines villes n'ont pas fonction, dans le cadre de l'aménagement du territoire, de cumuler le négatif.

Un autre exemple : 850 logements HLM dans des bâtiments de 4 à 7, et ponctuellement 13 étages (Andrault-Parat, architectes), idéalement situés dans un quartier périphérique d'une ville moyenne, très mixte d'habitat, avec tous les équipements publics, commerciaux, culturels, sociaux, scolaires, sportifs dont on peut rêver.... Et un programme de démolitions de 226 logements, construit uniquement sur un équilibre financier négocié entre les partenaires Etat-Collectivités-bailleurs. Les habitants ? C'est leur dernier refuge, surtout aussi bien situé et dans des logements plus grands que ceux que les bailleurs sont capables de construire aujourd'hui. Après où iraient-ils ? Cela ce n'est pas dit dans l'histoire. Que demandent-ils ? Surtout pas de démolitions, mais des réparations, des ascenseurs qui marchent, des papiers peints qui tiennent, des nettoyages plus conséquents, une aide plus efficace auprès de ceux qui déconnet, etc.... Puisqu'un partenariat a retenu un budget d'investissement pensez-vous qu'il serait possible de

basculer la somme prévue pour les démolitions vers une réhabilitation plus conséquente que le minimum paludos retenu ? Serait-il possible d'utiliser cette somme pour restructurer vraiment les bâtiments, les terminer en quelque sorte, les amender en les écrêtant un peu, les améliorer avec des loggias ou des logements traversants ? Serait-il possible d'utiliser cette somme pour répondre aux demandes des habitants en faisant évoluer les bâtiments ? Naifs ! Pas possible ! Ou c'est démolir ou cela reste en l'état avec une couche de jaune crème et de rose culotte en plus. On n'a pas le choix. D'autant que le chœur consensuel nous le chante sous tous les tons : ce qu'il faut c'est DEDENSIFIER ! Et démolir.

Il est vrai que mes exemples ne sont pas très porteurs depuis quelques années où on a un peu trop tendance à penser que pour éradiquer la délinquance, il faut démolir les bâtiments où elle loge ! Nous comprenons tous que la démolition n'est pas un tabou, mais nous ne devons pas cesser d'alerter sur les effets pervers d'un geste dont le radicalisme cache trop souvent la faiblesse des résultats ?

### **Un équilibre du territoire**

Nous le voyons bien avec cette histoire de densité, il s'agit toujours de savoir quelle serait la bonne densité et pour qui. Il ne suffit pas d'avoir une seule référence de densité, il faudrait autant de références de densité que les hommes ont de raisons de se réunir sur une portion de territoire. Et méfions-nous que dès qu'un groupe ait obtenu la bonne densité, c'est à dire la bonne distance à l'autre, il ne considère pas que celle du voisin nuit à la sienne. Toute densité idéale ne se fait-elle pas au détriment d'une autre que l'on considère comme moins agréable ? L'équilibre de la bonne densité est très fragile.

Prenons un exemple : une ville arriverait à une équation stable entre la densité sociale, culturelle, ethnique et la densité des espaces bâtis et des espaces non bâti, et également la densité idéale en activités, commerces, équipements, services, bureaux, etc.... une ville comme Neuilly par exemple, et par hasard. La moindre introduction d'un élément externe, par exemple sous forme de logement social pour les plus démunis, ne provoquerait-il pas un basculement de cet équilibre ?

Inversement, l'intrusion d'un programme de logements de très grand standing, ou le siège d'une grande société internationale, ou même l'implantation d'un ministère au 4000 à La Courneuve ou au Franc Moisin à Saint Denis ne provoquerait-il pas un bouleversement dans l'équilibre de la densité de la précarité existante dans ce secteur ?

Imaginons que le Ministère de la Culture, par exemple, s'installe dans les 4000, la révolution ! Ce serait facile, il y a assez de terrain disponible dans les friches, il y a le R.E.R., bientôt le métro et tramway.... Personnellement je ne vois aucune raison qu'un Ministère ne viennent pas s'installer dans la zone pour qu'elle soit moins zone... sauf à craindre de déstabiliser une densité forte et stable de RMIstes, de friches industrielles, etc.... Quant aux locaux actuels au Palais Royal, mal adaptés pour des bureaux, les familles des 4000 qui auront fui la nouvelle densité de cultureux envahissant la plaine pourront y loger. Je trouve que c'est un projet plutôt réaliste qui ferait passer le discours de la densité vers un projet ambitieux et conforme à l'équilibre des territoires souhaité

dans la SRU.

Est-ce que je m'égare ? Non, je suis en plein dans le sujet. Parce que la densité mériterait que l'on parle un peu plus de ce que l'on nomme aujourd'hui la mixité et poser cet axiome : **une densité est d'autant mieux vécue qu'elle favorise la mixité fonctionnelle et sociale**. Et son corollaire : Pour mixer, comme pour ramer, il vaut mieux être plusieurs. D'ailleurs à ce propos, ce n'est pas en ramant qu'on a inventé le moteur, pas plus qu'on « inventa l'électricité en perfectionnant la bougie » (Auguste Perret). Ce qui tendrait à penser que ce n'est pas en s'obstinant à vouloir perfectionner une densité, qu'on fait de la ville.

## Foule

Comme le dit le poète Thierry Van de Wyngaert dans un haïku sur le sujet :  
Si le brouillard est dense, c'est qu'il est impénétrable,  
Si le feuillage est dense, c'est qu'il est abondant,  
Mais l'abondance des villes est-elle impénétrable ?

L'abondance des villes n'est-ce pas la densité des événements, la densité des frottements, des possibilités, des différences.... la ville c'est la foule, la foule chère à Baudelaire, cette foule qui assure l'anonymat, la possibilité de n'être pas toujours que soi-même, d'être un autre que soi...

Dans la ville dense, la foule permet une excitation que la dilution urbaine ne permet plus. L'expérience de la foule des grands boulevards n'est pas remplacée par celle des embouteillages sur les autoroutes qui mènent aux pavillonnaires. L'étalement urbain distend les rencontres, réduit les expériences à l'autre, et dévalorise ainsi chaque relation au voisin en une confrontation. Dans la situation d'une densité forte d'un habitat social, la promiscuité n'est pas forcément non plus le meilleur contexte pour établir la bonne distance à son voisinage et la densité des grands ensembles ne réside pas forcément dans le nombre mais dans la forme de l'agglomération des cellules toutes identiques dans un no-man's land dédié au parking et aux crottes de chien.

Ce n'est pas la densité ou son contraire qui sont en cause mais l'entassement, l'empaquetage, le formatage, qu'il soit vertical ou horizontal, qui appauvrissent les rapports entre les individus et les détournent de l'érotisme de la ville.

*Publié dans la publication du Corps des Architectes-Conseils N°8.*