



DOSSIER DE PRESSE

Point presse

Mardi 28 janvier 2014

Contact presse

Isabelle Muller 06 73 79 49 34

Sommaire

- ◆ Communiqué
- ◆ Etude d'Olivier Piron
- ◆ Slides de la conférence de presse
- ◆ Deux exemples d'opérations d'aménagement

Paris, le 28 janvier 2014

COMMUNIQUE

Réconcilier logement et consommation foncière

Le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) et l'Union des Maisons Françaises (UMF) ont souhaité s'associer pour faire toute la lumière sur le sujet de la consommation foncière et la construction de logements.

Ils tiennent à attirer l'attention sur :

- la notion de consommation d'espace, souvent invoquée en matière de construction de logements neufs, est doublement infondée puisqu'il ne s'agit pas d'une «disparition» mais d'un changement d'usage et que les réversibilités d'usage sont nombreuses et fréquentes. De plus, ce changement d'usage permet justement l'activité économique, l'emploi et la production de logements.

- l'étalement urbain, considéré à l'aune de la définition de l'Agence Européenne de l'Environnement, a régressé au cours des dernières années puisque l'évolution des espaces urbanisés a été inférieure au rythme moyen d'évolution de la population. L'évolution des chiffres entre 2000 et 2006 indique que la population a cru en France métropolitaine de 4,4 % au regard d'une progression de 1,7 % des surfaces urbanisées. Ces chiffres montrent un étalement urbain négatif de 2,7 % avec un développement des zones urbanisées inférieur à celui de la population.

Enfin, au moment où la production de logements est en France à un niveau extrêmement inquiétant, l'étude présentée ce jour, prouve que le concept «d'artificialisation zéro» est un objectif contre productif qui ne peut qu'entretenir le mal logement, qui oppose sans raison les territoires urbains et ruraux et conduit à produire des logements à des coûts de plus en plus élevés en entretenant un déficit foncier devenu chronique.

Le SNAL et l'UMF proposent de réconcilier foncier et logement en tenant compte du réel qui indique qu'on construit là où il y a de l'espace, des coûts de construction maîtrisés et une demande réelle solvable.

Etude de janvier 2014

De l'utilisation des sols

I) Position du problème

Le logement n'est pas un produit hors sol, et donc tout logement est donc implanté quelque part. Cette vérité semble être largement méconnue depuis des années, avec une politique du logement qui se perfectionne- ou à tout le moins qui se complexifie- toujours plus sur le plan juridique et financier, et qui adresse des objurgations constantes aux politiques urbaines sans en vérifier ex ante la faisabilité, ni sans en évaluer ex post la portée réelle.

Il est donc indispensable, au nom de l'efficacité conjointe des politiques d'urbanisme et de celle du logement, de tenter de croiser les deux en réfléchissant aux dynamiques territoriales du logement.

Or l'examen des faits dans la durée jumelée à l'analyse des multiples discours actuels conduit à constater une divergence qui s'accroît entre :

- Le poids croissant de la construction en milieu périurbain et rural, devenue majoritaire
- Et les discours politiques continuant à prôner la densification en condamnant l'étalement urbain.

D'où la nécessité d'y regarder d'un peu près, en utilisant les multiples données disponibles en ligne comme les nombreuses analyses récentes sur ce thème (cf. Bibliographie annexe), et sans s'enfermer dans des idées préconçues.

Cela conduit à examiner :

- Le plafonnement des densités résidentielles
- La maîtrise actuelle de l'étalement urbain
- Les concepts et les données non adaptés de Teruti pour mesurer la « consommation » d'espace.

II) une densité résidentielle qui plafonne

Pour parler sérieusement de la densification, de sa portée comme de ses limites, il convient de définir ce terme puis de trouver un corpus statistique permettant les analyses nécessaires et enfin de chercher à comprendre, et expliquer, les phénomènes constatés.

Une densité, c'est d'abord un numérateur et un dénominateur. Ici l'on parlera simplement de la densité démographique brute, c'est-à-dire du rapport entre le nombre d'habitants et la surface de la commune considérée.

Cette densité brute prend donc en compte aussi bien les espaces résidentiels strictement dédiés à l'habitat que ceux consacrés à des équipements publics, des espaces naturels ou des activités économiques.

La densité physique, c'est-à-dire le nombre de M2 bâti par surface, sera laissée de côté. En effet, si les constructions tertiaires se développent sans construction suffisante de logement pour compenser les phénomènes de desserrement, il y aura simultanément densification au sens physique du terme, et « dédensification » au sens de la population. Tout discours qui ne précise pas de quoi il parle ne sert en fait qu'à obscurcir le réel, et donc à brouiller les raisonnements.

Seront déclarées denses pour ce travail les communes avec plus de 2 500 habitants par km², en laissant de côté les communes de moins de 5000 habitants. Cela élimine quelques communes avec de vastes espaces voués à la nature comme aux transports- Arles, Dunkerque ou Le Tremblay en France par exemple, mais cela ne change rien à la nature qualitative des résultats obtenus.

Cette définition concerne in fine

-Paris, pratiquement toute la petite couronne et certaines communes en grande couronne

- les grandes villes en région, ainsi que les communes les plus denses qui leur sont accolées.

Au total, cela fait environ 17 ,5 millions de personnes concernées, 8,6 millions pour l'Ile de France et 9 millions pour les villes en région, soit en gros 30 % de la population française actuelle.

Le corpus ville denses

Tableau 1- population en milliers densité en hab/km² données 2010

Secteur géographique	Nombre de communes	Surface En km ²	Population	Densité
communes denses	325	3 538	17 706	5 004
Ile de France	192	1 194	8 645	7 240
En régions	133	2 344	9 061	3 866

Les premiers résultats pour les villes denses

L'évolution de la population de ce corpus lors des recensements depuis 1968 est assez frappante :

Population d'ensemble du corpus dense

Tableau 2 population en milliers d'habitants

	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Communes denses IdF	8 645	8 139	8 087	7 852	7 929	7 764
Communes denses régions	9 061	8 864	8 664	8 770	9 124	8 810
ensemble dense	17 706	17 003	16 751	16 622	17 056	16 594
France métropolitaine	62 754	58 518	56 615	54 335	52 591	49 711
% corpus dense/pop.	28,2%	29,1%	29,6%	30,6%	32,4%	33,4%

Ce tableau montre que le poids des communes denses sur l'ensemble de la France métropolitaine a fortement chuté en valeur absolue entre 1968 et 1982, pour évoluer plus lentement à la hausse par la suite - ce qui d'ailleurs est assez commun en Europe (Le Galès, 2003).

Mais en valeur relative, leur poids a constamment diminué. L'ensemble de ces villes denses n'a au total regroupé que 8,5% de la population française supplémentaire depuis 1968. C'est donc l'expansion urbaine- ou comme l'on dit aujourd'hui l'étalement urbain- qui a permis de loger depuis 50 ans une population accrue dans de meilleures conditions de confort. ***L'étalement urbain n'est pas un problème, donc une solution.***

L'examen des cas de croissance accélérée (doublement du parc de résidences principales depuis 1968) fournit un angle d'analyse complémentaire :

Les croissances accélérées

Tableau 3 population en milliers densité en habitant par km²

	Pop 2008	Densité 2008	Densité 1968
En IdF	1 193	4 106	1 538
Hors IdF	693	3 844	2 308

Cette croissance accélérée englobe en Ile de France aussi bien des villes nouvelles, que des actions d'urbanisation antérieures, comme certaines ZUP, à Créteil par exemple. Dans les régions, elle s'appuie davantage sur des noyaux urbains préexistants, comme Montpellier.

L'essentiel des zones agglomérées étant récentes, la densité trouvée in fine traduit bien le résultat concret des conceptions urbaines actuelles et de leurs méthodes de mise en œuvre.

Ces différents tableaux font apparaître une densité pivot autour de 4 000 habitants/km². C'est vers ce seuil que tendent les communes qui se densifient en régions, ainsi que les grandes opérations d'urbanisation comme les villes nouvelles. Et les communes au dessus de ce seuil ont tendance à perdre de la population.

Des analyses européennes (Guérois, 2003) établies sur 94 agglomérations confortent ce constat :

Densités de population dans la surface bâtie des agglomérations européennes

Tableau 4 population en milliers d'habitants, densité en hab/ km² bâti

	Sup 2000	De 1000 à 2000	De 500 à 1000	De 300 à 500	De 200 à 300
Densités médianes	5 669	4 413	4 356	3 858	3 829

Sources Guérois, 2003

De réflexions plus vastes dont le tableau ci-dessus ne fournit qu'un volet, Marianne Guérois tire la constatation suivante : « *Cette régularité remarquable ... exprime, sous la forme d'une tendance constatée, une constante dans l'espace disponible par habitant, quelle que soit la taille des villes* ».

Cette densité moyenne de 4000 hab/km² correspond sur le plan opérationnel à environ 100 logements /hectare sur la partie strictement implantation d'habitat. Ce type de tissu urbain peut tout à fait être obtenu par un mélange entre petits collectifs et maisons de ville, ou pavillons construits sur des petites surfaces. Et c'est bien un ordre de grandeur que l'on retrouve- au mieux- aujourd'hui dans les différents projets d'éco quartiers.

Cette constatation peut s'expliquer de la façon suivante : en fait les habitants ont des exigences croissantes en matière de confort au sens large, logement et modes de vie inclus. Les familles vivent au sol, avec ce qu'il faut comme espaces verts de proximité ou de cours d'école. Cette demande est forte, voire décisive, et entendue par les élus au premier degré, au suffrage universel direct, à savoir les maires. De toute façon tout un imposant arsenal juridique permet aux citoyens de contester, pour in fine bloquer, les opérations susceptibles de compromettre notablement leur confort spatial. En quelque sorte, les habitants choisissent leur densité- ou s'en vont le cas échéant.

Cela correspond également à une vérité économique trop souvent laissée de côté : dans les villes denses, le terrain nu est bien sûr assez rare, et donc cher. Et de nombreux anciens terrains industriels abandonnés posent des problèmes de retraitement de sols pollués qui ne peuvent se faire qu'à des coûts interdisant de fait l'implantation de logements à des prix ordinaires.

Par ailleurs le coût technique même de la construction est sensiblement plus élevé en zone dense. Il évolue à partir d'un certain seuil comme une fonction linéaire croissante du COS que le promoteur souhaite atteindre. Plus concrètement, les coûts liés à la présence de parkings souterrains, indispensables en zone dense, viennent annihiler assez vite la possibilité d'amortir des dépenses de construction sur plus de m² à commercialiser.

Et la densité qui optimise la rentabilité d'une opération pour un promoteur n'est pas en général la densité maximale autorisée par la réglementation (Bouteille, 2008).

Du coup, à qualité technique réglementaire identique- niveau BBC (Bâtiment basse consommation), les maisons coûtent 1 200 euros TTC du m2 hors foncier (Calcul sur l'ensemble des permis de construire maisons individuelles délivrés en 2012 Source CGDD déc. 2013), alors qu'en zone urbaine le coût correspondant serait d'au moins 1 500 euros le M2 pour du petit immeuble collectif, et grimpant assez vite à 2000 euros TTC pour des constructions un peu denses, et surtout en mitoyen, avec les frais complémentaires de chantier que cela induit. Il est très coûteux de vouloir construire dans des « dents creuses ».

Dans ces conditions, vouloir répondre à la demande de logement par une densification des secteurs déjà denses - le cas de la majorité des grandes villes françaises-, ne peut conduire qu'à une impasse, comme on le voit depuis 20 ans en Ile de France, avec un rythme de construction bien inférieur à celui du reste du pays. Et clairement les volontés globales de recours prioritaire à la densification conduisent logiquement à un accroissement du mal logement, et bien sûr d'abord pour les plus pauvres.

III) Un étalement urbain contenu

Depuis environ 20 ans, le thème de la lutte contre l'étalement urbain se trouve à l'avant-garde des discours sur l'urbanisme. Il a été popularisé à l'occasion de la présentation de la loi SRU en 2000, mais toujours sans définition faisant consensus. Enfin la revue du Commissariat général au développement durable (CGDD), et intitulé « *Urbanisation et consommation d'espaces, une question de mesure* » (Mars 2012) reprend la définition de l'étalement urbain fournie par l'Agence européenne de l'environnement. ***Celle-ci définit l'étalement urbain comme une évolution des espaces urbanisés supérieure au rythme moyen d'évolution de la population.***

L'évolution des espaces urbanisés est donnée par la base de données intitulée CORINE Land Cover en suivant une méthodologie établie au niveau européen, et utilisant un suivi satellitaire des sols Elle sera dite CLC par la suite. Elle utilise la base nationale des changements d'occupations des sols de plus de 5 hectares. Une première série de données concerne les années 1990 et 2000, puis, après divers ajustements, une seconde série les années 2000 et 2006. La nomenclature s'explique, soit en 5 postes - exemple ci-dessous -, soit en 15 postes, soit en 30 postes.

Voici les résultats de Corine Land Cover au premier niveau de nomenclature.

Terrains artificialisés évolution 1990-2006

Tableau 5 unité : milliers d'hectare

	Terrains artificialisés	Terrains agricoles	forêts milieux semi-naturels	zones humides	Surface en eaux	% artificialisés
Base 1990	2 538	33 040	18 827	169	370	4,6%
base 2006	2 819	32 860	18 705	172	387	5,1%
variation	281	- 180	- 122	+3	+17	

Source Commissariat général au développement durable Corine Land Cover. Données en ligne.

Aujourd'hui les sols seraient donc artificialisés à 5,1%, avec une artificialisation tournant donc autour *d'un rythme annuel de 14 000 ha/an - 1/30ème de la superficie d'un département moyen.*

Et si l'on compare ce rythme d'urbanisation avec celui de la population, on a le résultat suivant:

Evolution 2000-2006 des surfaces artificialisées et urbanisées

Tableau 6

Pays	surfaces artificialisées	surfaces urbanisées	population
France métrop.	3%	1,7%	4,4%
Europe à 27 (hors GB et Grèce)	2,7%	2,1%	2,9%

Si l'on fait la soustraction entre l'évolution des surfaces urbanisées et celle de la population, on trouve un taux d'étalement urbain négatif de 2,7% sur la période. La France serait donc un des bons élèves européens.

On serait donc d'ores et déjà en période de resserrement urbain, autrement dit de densification. Le peu de publicité donné à ces chiffres figurant pourtant sur les sites officiels n'en entame pas la crédibilité : ils peuvent être scientifiquement justes, et politiquement incorrects, et donc de ce fait sous le boisseau.

Les analyses plus détaillées de niveau 2 sont très instructives. Les définitions sont présentées directement de manière fonctionnelle dans le langage habituel de l'urbanisme.

ZU regroupe les zones urbaines dites continues ou discontinues. Elles incluent les zones résidentielles.

L'appellation ZI regroupe les zones industrielles et commerciales et les infrastructures de transports.

L'appellation Mines regroupe les mines, les carrières et les décharges.

L'appellation Espaces verts urbains regroupe les espaces verts urbains comme les zones de loisirs.

L'ensemble constitue les surfaces dites artificialisées.

Le tableau suivant montre l'évolution de ces différents agrégats :

Evolutions 1990-2006 CLC second niveau
Tableau n° 7 unités : milliers d'hectares

	Z/U	Z/I	Mines	EV urbains	Ensemble
CLC 1990	1 975	354	98	111	2 537
CLC 2006	2 139	443	102	135	2 819
variation	164	89	4	24	282
% totale	8,3%	25,3%	4,6%	21,9%	11,1%
Poids dans les variations	58%	32%	2%	9%	100%

Ce tableau montre le poids des zones urbanisées dans le stock - 78% des terrains artificialisés-, et qui contiennent l'essentiel des zones résidentielles. Mais elles ne représentent que 58% de l'évolution 1990-2006, alors que les zones industrielles et commerciales, ainsi que les espaces verts et libres voués aux loisirs prennent une importance croissante.

L'augmentation des surfaces utilisées en matière industrielle et commerciale est cohérente avec la politique dite de « refaire la ville sur la ville ». En effet les activités industrielles ou d'entrepôts sont fortement incitées, par le marché comme parfois par des volontés d'aménagement, à se reconstituer hors périmètre urbain construit. *La densification et l'extension urbaine sont des produits liés.* Les opposer n'a en fait aucun sens.

Ces données montrent bien qu'il existe en ce moment une densification certaine en matière de logement. En effet, comme la surface des zones urbaines a évolué en gros comme la population, le desserrement de l'habitat a débouché sur une réelle densification si l'on considère le nombre de logement dans un périmètre urbanisé donné. Ce résultat est bien cohérent avec la dernière flambée des prix du foncier urbain comme de l'immobilier : Tenter de contenir une demande croissante de logements sur un espace que l'on souhaiterait fortement contingenté ne peut qu'entraîner des inflations de toutes les données économiques foncières comme immobilières.

La politique de lutte contre l'étalement urbain, qui tourne vite à l'organisation de la pénurie foncière, a toute sa part de responsabilité dans les difficultés présentes en matière de logement.

IV) Données Teruti et consommation d'espaces

Le ministère en charge de l'agriculture a mis en place depuis 1980 un dispositif statistique spécial, dénommé Teruti, puis Teruti-Lucas depuis 2006, pour évaluer l'utilisation des différents territoires et en mesurer les évolutions.

Teruti est une enquête qui fonctionne par analyse à double niveau. Après couverture de la France métropolitaine par un quadrillage, les statisticiens délimitent un certain nombre de segments répartis régulièrement sur la grille, puis à l'intérieur de chaque segment des points d'environ 10m². Ceux-ci seront enquêtés visuellement, et resteront stables pendant une période analysée. En 2010 ils étaient au nombre de 320 000 environ. Chaque point est représentatif

d'en moyenne 90 hectares en Ile de France (grande couronne exclue), et 174 hectares sur le reste du territoire.

Deux séries de résultats ont été publiés: les premiers concernent la période de 1981 à 1991, et les second celle de 1992 à 2004. Une nouvelle série est en cours-Teruti-Lucas depuis 2006, avec certains changements de nomenclature. Les résultats sont consultables en ligne sur le site Agreste géré par le service d'études et d'enquête du ministère chargé de l'agriculture. Ils sont présentés sous forme de tableaux chiffrés, mais font de temps à autre l'objet de notes de synthèse thématiques.

Un point clé, c'est bien sûr la précision de ces mesures. Elle est estimée à environ 1% soit un demi-intervalle de confiance¹ - pour les grands agrégats autour du million d'hectares. Mais elle diminue bien entendu les types de surface analysés, pour n'être plus que de 17 % pour les agrégats autour de 40 000 ha, puis de 22% pour ceux autour de 5 000 ha.

Une première constatation s'impose. Bien qu'employé rituellement dans des documents de ce genre depuis bien longtemps, le terme de « consommation d'espaces », avec sa présentation mélodramatique « un département tous les 10 ans, voire 7 ans », n'a strictement aucun sens. Dans le vocabulaire courant le terme de consommation évoque une disparition définitive: par exemple consommer un café, ou utiliser des « consommables » au bureau. Alors il est radicalement impropre à décrire ce qui est tout au plus un changement d'utilisation des sols. Parfois est avancé l'argument de changements irréversibles. Mais c'est un argument fallacieux. En effet les chiffres issus de l'enquête Teruti 1992-2004 permettent montrent que les flux de retour vers la nature d'usage initiale sont d'un tiers pour les espaces agricoles, et de 60% pour les espaces naturels. On est bien loin de l'argument d'irréversibilité avancé pour justifier le terme de consommation.

Mais le mot choisi a de l'importance. *On pense avec les mots*, disait Victor Klemperer², *mais les mots pensent pour nous*. L'expression « consommation d'espace » sous-entend que seuls les espaces naturels et agricoles méritent d'exister, et qu'une utilisation à d'autres fins les fait disparaître. **Mais c'est une position idéologique intenable, et qui revient à considérer l'homme comme une pollution.** Nos villes et nos bourgs ne seraient que la résultante de terrains consommés? Impensable pour la passé, cette position l'est donc tout autant pour l'avenir.

A la suite de cette question du vocabulaire utilisé se pose la question des mesures elles-mêmes. Bien entendu il est impossible de l'extérieur de juger de la pertinence d'une méthode de mesurer en elle-même, mais on peut tenter de la confronter à d'autres types de mesure pour des objets similaires. Le point central, c'est d'abord la mesure des espaces effectivement bâtis. C'est un item qui regroupe 5 lignes de nomenclature dans Teruti, et dont la principale, et la plus évolutive, concerne les terrains bâtis bas- en fait les bâtiments de 3 étages et moins.

¹ Un intervalle de confiance, c'est la plage autour de la moyenne retenue, et dans laquelle il y a 95 chances sur 100% pour qui s'y que se trouve le chiffre exact.

² Klemperer Victor, *Lingua Tertii Imperii*, pour l'édition française, le Seuil, 1999

Surface des terrains bâtis d'après les différentes séries

Tableau 8, en milliers d'hectares

	Teruti 1			Teruti 2			Teruti-Lucas		
années	1981	1990		1992	2004		2006	2010	
	660	858		714	878		775	849	

Données du site Agreste reprises par l'Insee dans la rubrique « Occupation du territoire »

Un fait majeur apparaît : la discontinuité entre les différentes séries chiffrées, qui conduit à ce qu'en 2010 l'estimation des terrains bâtis soit inférieure à celle donnée pour 1990 par la première série d'enquête. Les responsables de Teruti expliquent bien que ces données ne sont pas comparables. On s'en aperçoit. Mais cela indique à contrario qu'il y a eu, à définition constante de la nomenclature, des changements forts dans les échantillons utilisés.

Les questions que l'on peut donc avoir sur la pertinence de la méthode Teruti ou Teruti-Lucas concernant la mesure des espaces bâtis sont renforcées par la confrontation que l'on peut faire avec les données issues de Sitadel, c'est-à-dire du système d'information statistique qui comptabilise l'ensemble des autorisations de construire ou des mises en chantier pour l'ensemble des constructions édifiées quel que soit leur destination. En 2009³ Teruti dénombre 500 000 hectares au sol pour les seules maisons, au sens de la surface bâtie stricto sensu, alors que l'INSEE évalue à 200 000 hectares la superficie habitable des logements, pris dans leur ensemble. **Autrement dit Teruti, sur la base de sondages, donne des chiffres au moins deux fois supérieurs à ceux de Sitadel.**

On peut voir l'origine de ces divergences dans la méthode même, et sa difficile adéquation à la mesure des évolutions urbaines. En effet, en prenant le chiffre d'artificialisation de Teruti à 9% du territoire, on a le tableau suivant :

Nombre de points par type de territoires

Tableau 9

territoire	France métro.	Un département	Terrain artificialisé par département	Evolution annuelle de 1% à 2%
Nombre de points analysés	300 000	3 150	280	3 à 6

Autrement dit, le dispositif de mesure de la « consommation d'espaces agricoles » prévu au niveau départemental de par la loi sur la modernisation de l'agriculture de Juillet 2012 reposerait, années après années, sur l'observation des évolutions de 3 à 6 points par département. Et on penserait pouvoir opposer des synthèses fondées sur des analyses de ce type aux analyses comme aux choix effectués dans les multiples commissions d'élaboration des SCOT et autres PLU ?

³ Agreste Primeur n° 129 de 2009

Les responsables de l'enquête ont bien sûr repéré la difficulté. Ils s'expriment ainsi dans leurs notes techniques: ***le meilleur échantillon spatial de l'échantillon permet d'obtenir des résultats fiables jusqu'au niveau départemental pour les occupations des sols les plus importantes et/ou les plus homogènes*** ». Or les évolutions territoriales des communes urbaines et rurales d'un département ne sont ni importantes, ni homogènes. Alors il ne faut pas les utiliser au-delà de leur limite de validité, cela semble vraiment radicalement hors de propos.

Autrement dit, et comme l'écrivait le ministère de l'écologie dans ses analyses sur la mesure de l'étalement urbain, « *il convient de laisser Teruti à sa vocation de base d'évolution des territoires en majorité agricoles ou naturels* », et à contrario ne pas tenter de l'utiliser en matière de mesure de l'urbanisation. Et surtout cesser de répéter des chiffres sans valeur sur un concept faux, celui de la consommation d'espace.

Conclusion

Les données exposées ci-dessus montrent clairement l'impasse actuelle de la politique du logement.

En définitive, au nom de concepts faux, comme celui de la consommation d'espace, et de données erronées sur le risque de l'étalement urbain, elle prône une densification impossible à réaliser, dont on ne trouve aucun exemple en Europe, et dont par surcroît les Français ne veulent pas.

Et l'on s'étonne de la persistance de phénomènes de mal logement ?

Olivier Piron

Annexe 1

Données résidences principales et population long terme

Analyser le rythme d'augmentation des résidences principales selon une distinction simple : d'un côté les pôles urbains (en gros toutes les agglomérations de plus de 12 000 habitants), de l'autre les petites villes et le milieu rural, débouche sur le tableau suivant :

Rythme d'évolution de la répartition des résidences principales

Tableau 10 *résidences principales en milliers*

Période considérée	1999-2010	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
Pôles urbains	151	143	134	157	218
Périurbain et rural	152	106	100	112	61

La grande stabilité de l'évolution dans le secteur urbain est frappante, et montre son inertie face aux discours publics sur la densification, alors que le rebond cette dernière décennie dans le milieu rural montre bien sa réactivité à une demande de logement complémentaire.

Ces chiffres traduisent simplement une évidence :

Des besoins s'expriment en zone urbaine, mais là où le foncier est cher, et les coûts de construction sont élevés.

Et ils sont satisfaits en majorité en zone rurale, là où les terrains est abondant, et les coûts de construction bien maîtrisés.

Autrement dit, et contrairement aux affirmations des derniers ministres en charge du logement, B. Apparou comme C. Duflot, les lieux des problèmes ne sont pas les seuls lieux des solutions.

L'utilisation du même crible en matière de répartition de la population complémentaire donne des résultats encore plus frappants :

Répartition des augmentations de population selon les périodes intercensitaires

Tableau 11

Période considérée	1999-2010	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
Pôles urbains	38,7%	45,1%	47,5%	31,8%	88,1%
Reste du territoire	61,3%	54,9%	52,5%	68,2%	11,9%
ensemble	100%	100%	100%	100%	100%

Autrement dit les populations des pôles urbains, qui pèsent en 1999 59,4% de la population métropolitaine augmentent moins vite que la moyenne nationale. Ce fait est peu connu, encore plus rarement reconnu, car contrevenant aux discours habituels sur le tout urbain.

Peut-on croire un instant que ces dynamiques lourdes, et constantes depuis bientôt 40 ans, pour les raisons indiquées ci-dessus, pourraient évoluer sensiblement et rapidement par la grâce de quelques dispositions législatives complémentaires ?

Bibliographie

Exemples d'ouvrages et d'articles récents (depuis 2000) montrant qu'il faut savoir penser globalement le territoire et ses évolutions en sortant des discours tout faits de l'urbano-centrisme.

Beaucire Francis et Chalonge Ludovic, « L'emploi dans les couronnes périurbaines. De la dépendance à l'interdépendance », in *Les annales de la Recherche urbaine* n° 102, 2007, pages 97-102

Bouteille Arnaud, « Les déterminants de la densité parcellaire », in *Etudes foncières* n° 135, 2008, pages 6-10

Castel Jean-Charles et Jardinier Laurent « La densité au pluriel. Un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation », in *Etudes foncières* n°152, 2011, pages 13-17

Castel Jean Charles, « Ville dense, ville diffuse », in *Etudes foncières* n° 147, 2010, pages 14-20

CERTU, *L'habitat individualisé en ville*, éditions CERTU, 2009

Commissariat général au développement durable (CGDD), « *Urbanisation et consommation d'espaces, une question de mesure* » (Mars 2012).

Grosjean Bénédicte, *Une urbanisation sans urbanisme, une histoire de la ville diffuse*, Mardaga 2012

Guérois Marianne, « Les formes de villes européennes vues du ciel » in Mattei Marie-Flore et Pumain Denise (dir), *Données urbaines* n°4, Economica, 2003, pages 411-426

Juppé Alain, « Une question à aborder avec pragmatisme » in Seyer Nathalie (dir), *Densifier la ville ?*, Constructif n°35, FFB, Juin 2013, pages 56-60

Le Galès Patrick, *Le retour des villes européennes*, Presses de Sciences po, 2003

Mischi Julian, « *Les territoires ruraux, des espaces ouvriers en mutation* », in *Métropolitiques* Octobre 2013

Morlet Olivier, *Coûts-avantages des basses densités résidentielles : état des lieux*, Editions ADEF, 2001

Perrier-Cornet Antoine, *Repenser les campagnes*, Editions de l'Aube Datar, 2002

Piron Olivier, La densification acceptée, *Etudes foncières* n°119, 2006, pages 11-13

Piron Olivier, *Les déterminants économiques de l'étalement urbain*, in *Etudes Foncières* n°129, 2007, pages 24-27

Piron Olivier, « Densité et coût de construction, in Coûts et avantages des différentes formes urbaines, *Revue du CGDD*, ministère chargé du développement durable, 2010, page 7

Piron Olivier, « *Les familles vivent au sol* », in *Urbanisme* n°356, 2010, pages 45-47

Piron Olivier, « Habiter la ville dense », in Carrel Marion, Cary Paul et Wachsberger (dir) *Ségrégation et fragmentation dans les métropoles* », Editions du Septentrion, 2013, pages 97-115.

Pistre Pierre, « *la renaissance des territoires ruraux* », thèse 2013

Talandier Magali, Davezies Laurent, *Repenser le développement territorial, analyse dans les pays développés*, PUCA-CERTU, 2009

Terrier Christophe, « *L'économie présentielle, une nouvelle gestion du territoire* », in *Cahiers Espaces*, 2006

Vanier Martin et alii, *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, DIACT, documentation française, 2008

Viard Jean, *Portrait de la France. La société des modes de vie*, Editions de l'aube, 2012

Pour une utilisation rationnelle des espaces

Deux exemples d'opérations

UMF- Constructeur BOOA Burger

Challenge Or, Lisbonne 2014, catégories réponse urbaines

Il s'agit d'une opération à Wintzenheim, en Alsace (68)

Répondant à la volonté de la collectivité de redynamiser en quartier d'habitation une friche industrielle à l'abandon depuis 1999, le projet "booquartier" est une solution globale et alternative à l'immeuble, offrant un cadre de vie adapté aux habitants d'aujourd'hui. **40 lots proposés** : 23 maisons individuelles, 17 maisons en bande, de plain-pied ou à étage.

MIXITÉ

L'essentiel est là. Maisons adaptées aux familles actuelles, seniors et aux personnes à mobilité réduite (PMR).

DENSIFICATION

Le sens de l'espace

Construction sur des terrains à partir de 150 m². Superficies moyennes : terrains, 300 m² et maisons, 105 m².

Maisons évolutives

Possibilité de rajouter un étage ultérieurement

COMPETITIVITÉ

Alternative

Prix au m² maison « booa » = prix au m² appartement

Fabrication 100% française oblige.

ENVIRONNEMENT

Environnement paysager

SNAL - CM CIC- Eco quartier Adelshofen

Trophée qualité urbaine 2013

Il s'agit d'aménagement urbain d'une friche industrielle dans un milieu très dense, celui de la ville de Schiltigheim (67) sur le site de l'ancienne Brasserie Adelshoffen, au Nord de Strasbourg.

Procédure : Permis d'Aménager

Type de projet : Requalification de friche urbaine (d'origine industrielle - Brasserie Adelshoffen)

Contexte urbain : 31.148 habitants (INSEE 2009), commune urbaine, densité communale de 4082 habitants/km², intégrée à la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS)

Descriptif synthétique de l'opération : Opération de 2.58 hectares en cœur urbain
Surface plancher de l'ensemble de l'opération : 28.498m² répartis sur 7 lots et 365 logements.

- ➔ 48 logements aidés (Soit 3.625m² surface plancher)
- ➔ 100 logements en accession à la propriété +15 logements en autopromotion (Soit 17.214² surface plancher)
- ➔ 142 logements en investissement locatif : 7.748m²
- ➔ Hôpital de jour (EPSAN) 841m²
- ➔ Galerie commerciale (624m²) + Supermarché 3.525m² + commerces relocalisés (1.591m²) + Villa Weber & brasserie (1.050m²)

Qualité urbaine, environnementale, sociale et économique