Quizz / 20 questions sur la densité

1. La population s'urbanise, mais les aires urbaines se dédensifient

VRAI - De plus en plus d'habitants résident dans les aires urbaines, mais ces aires s'étalent plus vite que la population n'augmente. De sorte que le nombre de mètres carrés de terrain par habitant augmente.

2. La hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de la densité réelle

VRAI - Les lotissements de maisons sur de petites parcelles sont généralement plus denses que les tours de logements. Sur un terrain d'un hectare, 15 maisons de plain pied donnent la même densité qu'une tour de six étages.

3. Plus il y a d'immeubles collectifs, plus la densité est élevée

FAUX - La France est un des pays d'Europe de l'ouest les moins denses, bien qu'elle ait un des taux les plus forts de logements collectifs. Par exemple la densité de logements en immeuble collectif est deux fois plus faible en Belgique qu'en France, alors que la densité d'habitants du pays est trois fois plus forte.

4. Les types d'habitat dominants, individuels ou collectifs, varient selon les cultures régionales

VRAI - Les facteurs économiques et juridiques nationaux n'expliquent pas tout. L'habitat collectif ou groupé est davantage présent dans les régions frontalières de l'Allemagne et de l'Italie. La façade Ouest est marquée par la prédominance de l'habitat individuel isolé.

5. Une augmentation du nombre de logements habités augmente systématiquement la population

FAUX - La croissance des logements évolue environ deux fois plus vite que la croissance démographique. Sur la durée, la population décohabite plus vite que le bâti ne se densifie, en raison de la séparation des ménages et du vieillissement. Un rythme de construction faible ne suffit pas à maintenir la population.

6. La densification du bâti stoppe l'étalement urbain

FAUX - Le bâti dense ou diffus ne correspond pas à la même demande et aux mêmes besoins. Quelques expériences ont montré que la substitution entre les deux clientèles est limitée.

7. La limitation de l'offre foncière périphérique dans un plan local d'urbanisme permet de limiter l'étalement urbain

FAUX - L'étalement urbain ne se régule pas à l'échelle d'un PLU, ni même d'un SCOT. Il s'ajuste à l'échelle du marché du travail. La limitation de l'offre foncière d'une commune ou d'un groupe de communes contribue à étendre l'étalement urbain plus loin.

8. Plus une métropole est dense, plus elle réduit les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports

VRAI - La comparaison des grandes métropoles du monde a montré le lien inversement proportionnel entre densité et déplacements.

9. La densification des villages et petites villes réduit les gaz à effet de serre liés aux transports

FAUX - À la différence des grandes agglomérations, les petites villes et villages périurbains ou ruraux ne constituent pas des marchés unifiés du travail, parce qu'ils sont interdépendants avec la métropole voisine et les autres bourgs. Leur propre densité n'a guère d'impact sur les distances de déplacements parcourues.

10. Les habitants du périurbain passent considérablement plus de temps dans les transports quotidiens que ceux des pôles urbains

FAUX - Les habitants du périurbain passent en moyenne cinq minutes de plus en transports quotidiens que ceux des pôles urbains. L'argument du temps passé dans les transports ne freine pas la demande d'habitat périurbain. C'est davantage le coût d'entretien de deux voitures par ménage et l'absence d'alternative qui peuvent poser problème.

Quizz ...

11. Construire davantage en centre ville incite les habitants à déménager pour se rapprocher de leur emploi

FAUX - La disjonction entre le lieu d'habitat et le lieu d'emploi s'accentue. Les changements d'emploi sont deux fois supérieurs aux changements de logements. 90% des déménagements au sein d'une région ne sont pas motivés par la volonté de se rapprocher d'un emploi, mais pour des raisons familiales ou liées à l'environnement ou au logement lui-même.

12. La densification du bâti répond à des besoins des jeunes et personnes âgées et ménages monoparentaux

VRAI - Après avoir construit exclusivement des maisons individuelles familiales, de nombreux villages périurbains doivent répondre aujourd'hui à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services, particulièrement pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux.

13. La densification du bâti rapproche les individus entre eux et renforce les liens sociaux

FAUX - L'absence de relation entre proximité spatiale et proximité sociale est bien établie depuis longtemps par les sociologues.

14. La densification des constructions rend plus facile le respect des normes BBC ou la réalisation de constructions de bâtiments à énergie positive.

FAUX - D'un côté la densification limite les pertes d'énergie des parois, de l'autre elle rend plus difficile la bonne captation de l'ensoleillement et la conception de surfaces dédiées au confort thermique et à la production de l'énergie. Les premières constructions BBC et à énergie positive en France ont été des maisons individuelles.

15. La densification d'une opération de logements permet de faire des économies d'échelle sur l'investissement en desserte par la voirie et les réseaux.

VRAI - La densification permet de réduire proportionnellement les dépenses d'investissement en réseaux linéaires. Ces dépenses sont souvent prises en charge par les acquéreurs. C'est plus tard, au moment de leur remplacement, que la question se pose surtout à la collectivité.

16. La densification dans les opérations groupées et les lotissements permet à l'acquéreur d'acheter des parcelles moins chères qu'en diffus.

FAUX - Outre le prix des travaux d'aménagement, la vente d'une parcelle par un aménageur est soumise à la TVA. Le succès des achats de parcelles diffuses s'explique en partie par son avantage économique et fiscal qui permet d'acquérir des surfaces plus grandes à prix équivalent ou moindre.

17. La transformation d'un projet de maisons individuelles isolées en habitat comportant des parties collectives permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion des logements

FAUX - La création de parties collectives suppose le passage à une gestion collective en copropriété qui se traduit par des coûts supplémentaires et des charges monétisées là où elles sont gérées individuellement en maison individuelle.

18. La construction d'un étage dans un immeuble collectif permet une économie d'échelle sur le prix de revient

VRAI - À l'intérieur de la même procédure de construction, un surplus de densité peut permettre une économie d'échelle, à condition de ne pas nécessiter un niveau de parkings en sous-sol supplémentaire. Ce gain peut être affecté pour améliorer le bilan énergétique de l'immeuble ou produire des logements sociaux.

19. La densification des opérations de construction entraîne les prix des terrains à la hausse

VRAI - Compte tenu de la demande actuelle, lorsque le droit de l'urbanisme augmente les densités autorisées, les principaux gagnants de la densification sont les propriétaires des terrains ouverts à l'urbanisation.

20. La densification des opérations de logements permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion de la commune

FAUX - Les coûts de gestion par logement existant croissent avec la proportion de logements collectifs, car les aménagements à réaliser et les charges à prendre en compte sont plus importants. La fiscalité des communes montre la corrélation entre taux de logements collectifs et coûts de gestion.

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Certu

Ressources, territoires, habitats et logement Énergie et climat Développement durable Prévention des risques Infrastructures, transports et mer.
Présent pour l'avenir

Certu
Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
9, rue Juliette Récamier
69456 Lyon
Cedex 06
Tél. : 04 72 74 58 00
Fax : 04 72 74 59 00
www.certu.fr