

Faire vivre la densité urbaine : collectivités locales et organismes Hlm agissent ensemble

Synthèse de la web-conférence du Réseau des acteurs de l'habitat du 15 septembre 2022

« Faire vivre la densité urbaine : collectivités locales et organismes Hlm agissent ensemble »

Par **Hélène Morel**,
doctorante Cifre laboratoire
LISST, Université Toulouse
Jean Jaurès

SYNTHÈSE

Le cycle de web-conférences proposé par le Réseau des acteurs de l'habitat permet de débattre de sujets d'actualité et de partager avec le plus grand nombre les analyses d'experts et d'acteurs.

Cette dixième web-conférence traite la question de la densité, et plus spécifiquement de la « juste » densité. L'objectif du zéro artificialisation nette porté par la loi Climat et Résilience interroge les collectivités locales et les acteurs du développement de l'offre de logements, en particulier abordables, dans leur manière d'intégrer cette question dans leur stratégie. Celle-ci se confronte à l'aspiration des habitants à un cadre de vie de qualité, exacerbée en réaction aux crises sanitaire et environnementale, mais aussi à l'imaginaire que véhicule le terme de densité.

Comment construire des logements abordables qui répondent aux attentes des habitants en termes de qualité d'espace et du cadre de vie, tout en limitant les consommations foncières ? Comment garantir une certaine densité qui soit à la fois adaptée aux besoins et désirs des futurs habitants mais aussi acceptée par les résidents présents ? Comment éviter que l'impératif de densité prenne le pas sur les enjeux de l'accès au logement et de la cohésion territoriale ? Ces questions se posent aux collectivités locales et aux organismes Hlm, comme à tous les acteurs de la production de la ville. Au-delà des modalités de production de l'offre, l'enjeu de la densité doit être réfléchi en lien avec la programmation territorialisée de l'offre de logements. Les instruments opérationnels, comme les stratégies de développement, sont à réinventer aussi bien de la part des collectivités locales que des organismes de logement social.

La webconférence met en débat les enjeux réciproques des collectivités locales et des organismes de logement social au travers des interventions de **Raphaële d'Armancourt**, responsable du Pôle Politiques territoriales et urbaines, l'Union sociale pour l'habitat, **Adrien Gros**, directeur de l'aménagement urbain, Aquitanis et **Marc Hervé**, premier adjoint à la Maire de Rennes, délégué à l'urbanisme. Le débat est animé par la journaliste **Dominique Rousset**.

Introduction

La loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols à mettre en œuvre d'ici 2050. C'est le sens de l'acronyme ZAN. Cette loi marque la fin d'un modèle urbain par extension sur les zones agricoles et naturelles. Pour **Raphaële d'Armancourt**, cette injonction au recyclage urbain et à la densification va avoir des effets sur les opérateurs de la fabrication de la ville.

Cette loi intervient après la crise sanitaire liée au Covid qui a représenté pour de nombreuses personnes une révélation de l'importance de l'habitat et du cadre de vie. **Marc Hervé** rappelle combien, lors du premier confinement, les habitants ont pris conscience de manière forte de l'habitabilité de leur logement. Certains ont éprouvé la difficulté de vivre dans leur logement, sans espaces extérieurs ou situé dans des quartiers non dotés en parc public ou verdure. Dans ce contexte d'attention accrue à la qualité de l'habitat et du cadre de vie, le terme de densification peut faire peur. C'est aux élus de trouver le bon équilibre entre cadre de vie et accueil de nouveaux habitants.

Marc Hervé pointe le risque que le ZAN conduise à un arrêt de la construction. Or la production de logements est indispensable à l'accueil de nouvelles populations. « Une ville qui ne construit pas est une ville qui exclue ».

Quelle densité face à la limitation de l'étalement urbain ?

Pour beaucoup d'habitants, le terme de densification évoque un imaginaire de bétonnisation et renvoie à de nombreux fantasmes. Pourtant il n'existe pas une seule façon de concevoir la densité. **Marc Hervé** alerte sur le fait qu'il n'y aurait rien de pire que de standardiser la densification. Au contraire, l'objectif est de s'accrocher avec finesse aux différents tissus déjà constitués. Que l'on soit dans des métropoles très denses, dans des villes moyennes ou même en territoire rural, la question de la densité se pose partout, mais pas du tout de la même manière. **Raphaële d'Armancourt** ajoute que l'espace sur lequel la densification est proposée possède une histoire et surtout des habitants. Le défi est de construire une densité souhaitable ou désirable. Pour cela, il faut travailler avec l'imaginaire collectif. Enfin, le niveau de densité à atteindre dépend de la dynamique territoriale à laquelle il s'agit de répondre. À tissu équivalent, certaines villes font face à des besoins de logements bien plus importants que d'autres. Ainsi, Montpellier doit accueillir chaque mois 1000 nouveaux habitants.

Adapter la densité à son contexte : opportunité créative pour l'architecture et les modes de production

Le rôle des architectes en maîtrise d'œuvre et en conseil devient primordial pour proposer des projets cohérents avec leur environnement et les attentes des ménages. En ce sens, **Marc Hervé** considère ces nouvelles contraintes apportées par le ZAN comme des opportunités pour la créativité architecturale et la mise en œuvre de solutions différenciées.

La densification peut prendre la forme d'habitats individuels denses dans les quartiers pavillonnaires. Elle correspond ainsi au tissu voisin et répond aux souhaits des habitants de disposer d'un jardin. La hauteur n'est pas impérative pour répondre à l'objectif de densité. **Raphaële d'Armancourt** cite l'exemple de Châlons-en-Champagne, ville moyenne, où un architecte, chercheur en sociologie urbaine, a élaboré un « Habitat Individuel Optimisé ». Nommé Habio¹, ce process vise à répondre aux aspirations de maison individuelle, en s'inscrivant dans les dents creuses du centre-ville plutôt qu'en extension urbaine. Le cadre de vie s'en trouve amélioré pour le ménage qui s'était initialement projeté en périurbain plus loin des aménités. Du point de vue des riverains, ce type de projet est bien perçu.

Dans les quartiers en rénovation urbaine, un des enjeux est de préserver certains patrimoines remarquables, comme au Grand Parc à Bordeaux où est intervenu Aquitanis. Il s'agit aussi de contribuer à améliorer le parc social voire à le développer, dans une période où des ménages toujours plus nombreux en ont besoin. **Marc Hervé** souligne la difficulté financière d'intervention sur ce type de tissu. Dans les quartiers prioritaires de Rennes, la collectivité a souhaité ne pas démolir les logements anciens mais les recycler. Plutôt qu'une isolation thermique par l'extérieur qui peut s'élever à 20 ou 30 000 euros par logement et se fait assez classiquement, Rennes a choisi des réhabilitations plus lourdes pouvant coûter jusqu'à 110 000 euros par logement.

La question de la densité se pose également dans des zones rurales, pour des centres-bourgs vacants ou dégradés. Dans ces secteurs où Aquitanis commence à intervenir depuis quelques années, **Adrien Gros** ne parle pas de densification, mais de restructuration d'une vacance effective. Il ne s'agit pas de construire en neuf, mais de redonner une attractivité en prenant en compte également le transport et l'accès à l'emploi. Les organismes Hlm sont souvent les seuls à accompagner les collectivités locales dans ce type de projets urbains d'ensemble. Ils transforment l'immobilier mais aussi les espaces publics, les commerces, etc. tout en assumant le risque financier qui va avec.

¹ <https://www.novhabitat.fr/la-ric-va-construire-prochainement-un-habitat-individuel-optimise-en-coeur-de-ville/>

Respecter le ZAN en favorisant la mixité

Les équipes municipales arrivées en responsabilité en 2020 ont démarré leur mandat dans un contexte de crise sanitaire, où les ménages avaient éprouvé le confinement avec les difficultés que l'on sait. Elles ont parfois été élues sur le principe de ne plus construire, avec l'idée qu'il fallait en finir avec la densité et que la ville était presque « finie », « terminée ».

Cependant **Raphaële d'Armancourt** explique que l'USH ne peut pas accepter cet arrêt de l'urbanisation pour une raison simple : il y a 2,3 millions de ménages en attente d'un logement social. La ville n'est donc pas terminée. Les organismes Hlm, qu'ils soient constructeurs ou aménageurs, interviennent dans une perspective de mixité sociale. L'enjeu n'est pas seulement de produire du logement social, mais bien de continuer à construire la ville sur la ville dans une perspective de mixité. Les réticences évoquées sont tout à fait légitimes et compréhensibles. Pour les lever, **Raphaële d'Armancourt** appelle à mener une réflexion sur ce que sont la ville désirable et la densité souhaitable ou du moins acceptable.

Marc Hervé ajoute que si les collectivités n'y prennent pas garde, les coûts du foncier et de l'immobilier pourraient exploser du fait du ZAN, excluant certaines populations. Maintenir la mixité dans le contexte de ZAN, est un projet politique qui nécessite une régulation assez forte. Les outils pour ce faire ne manquent pas. En premier lieu, **Raphaële d'Armancourt** cite le cadre de la loi SRU qui prévoit des pourcentages de logements sociaux. Les collectivités peuvent également agir en inscrivant dans les réglementations locales, des clauses de mixité sociale ou des emplacements réservés à destination du logement social. Elles peuvent mobiliser des interventions foncières ciblées à l'occasion de déclarations d'intention d'aliéner (DIA), à condition qu'un budget soit prévu pour préempter.

A Rennes, la métropole a mis en œuvre des servitudes de mixité sociale dans le diffus et poursuit une politique foncière assez forte pour maintenir l'accès aux terrains pour les bailleurs sociaux. Cette politique découle de la volonté de maintenir l'accès de tous à la ville. Ces servitudes de mixité sociale imposent à tous les promoteurs 20 à 30% d'accession sociale ou de locatif social, dans chaque opération dépassant 15 logements. Ainsi, systématiquement à côté des logements libres, dont le prix moyen est de 4 700 €/m², sont produits des logements accessibles.

Marc Hervé souligne l'enjeu de péréquation. La vente aux ménages sous plafond de ressources en Bail Réel Solidaire est plafonnée à 2 055 €/m². La VEFA est limitée à 1 890 €/m², ce qui permet aux bailleurs sociaux d'acheter à un prix compatible avec les loyers Hlm.

Le logement social n'a pas toujours eu bonne presse et véhicule tout un imaginaire, constate **Raphaële d'Armancourt**. Elle rappelle que l'image de densité attachée aux

grands ensembles est erronée, puisque la densité de ces quartiers est en réalité équivalente à celle des tissus pavillonnaires. De ces *a priori* découle une frilosité des riverains, qui craignent de voir leur vie quotidienne transformée par ce voisinage. **Raphaële d'Armancourt** appelle à ne pas se voiler la face sur la peur de l'autre et la volonté de l'entre-soi, qui peuvent émerger. La réflexion sur la densité nécessite en parallèle de traiter les *a priori* sur le logement social d'une manière générale.

Produire une densité « raisonnable » : les modèles de fabrication de la ville évoluent

Le travail sur la densification nécessite des savoir-faire spécifiques. En effet, les opérations de recyclage urbain concernent des fonciers affectés par leurs usages antérieurs. Ils peuvent être bâtis ou non, parfois pollués, mais surtout ils sont à proximité d'habitants déjà installés. Le métier de bailleurs se transforme donc radicalement, d'abord dans l'ingénierie financière mais aussi dans l'accès au foncier.

Transformation des métiers des organismes Hlm

Depuis 5 à 7 ans, **Adrien Gros** observe une complexification des opérations et une réduction de leur taille. Portant précédemment sur 40 à 60 logements, elles ne sont plus que de 20 à 30 logements aujourd'hui. **Adrien Gros** ne considère pas cette évolution comme négative, dans la mesure où ces petites échelles offrent la possibilité de développer d'autres types de projets, proches des valeurs de l'habitat participatif : une meilleure appropriation, plus d'attention à la qualité du voisinage et une plus grande mutualisation. Mais concrètement, un responsable d'opération gère toujours le même nombre d'opérations. Celles-ci étant plus petites, il produira moins de logements. Les équilibres de l'ingénierie changent. Les compétences évoluent.

Le travail de densification nécessite aussi de travailler sur le parc ancien des organismes Hlm. Ces interventions doivent permettre une remise aux normes suivant la stratégie nationale bas carbone qui améliore considérablement le confort de ces logements. Cependant les coûts d'investissement sont importants, car la réhabilitation peut se révéler plus chère que le neuf. Les loyers plafonds fixés dans les conventions APL préexistantes ne permettent pas toujours d'amortir ces investissements. **Raphaële d'Armancourt** explique qu'un certain nombre de projets, à titre dérogatoire, parviennent à opérer un déconventionnement / reconventionnement, afin de permettre la mise en œuvre de ces projets ambitieux. L'USH travaille actuellement sur un principe de réhabilitation en vue de favoriser la seconde vie des bâtiments afin de trouver des moyens financiers supplémentaires à ce type d'opérations.

Si l'impératif de travailler dans les tissus constitués conduit à mobiliser des compétences particulières, celles-ci sont

déjà présentes dans les organismes Hlm. **Adrien Gros** rappelle que beaucoup d'entre eux sont déjà intervenus sur des PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés), sur des opérations d'habitat dégradé, en reconversion d'îlots dégradés ou dans la ville constituée. **Raphaële d'Armancourt** confirme la compétence des bailleurs sociaux dans les tissus complexes et leur capacité à produire de la densité. En Île-de-France, 85% de la production se fait en recyclage urbain. Dans les Hauts-de-France, ce sont les deux tiers. Les 33% de production qui restent en extension urbaine représentent près de 28% des opérations en extension urbaine, mais seulement 18% des surfaces consommées. Cela signifie que l'habitat social, même réalisé en extension urbaine, est plus dense que ce que produisent les opérateurs privés.

De nouvelles sources de foncier

L'autre grand changement dans la production, qui nécessite des évolutions de compétence chez les bailleurs comme chez les aménageurs, concerne les sources de foncier. Le ZAN va sanctuariser des espaces de pleine terre. La tension sur les secteurs déjà urbanisés affecte le coût du foncier dans les équilibres d'opérations. Or, par définition, les opérateurs ajustent le prix de sortie ou le loyer aux capacités financières des preneurs. Si les coûts des terrains ne sont pas gérés ou régulés par la collectivité, il devient difficile pour les bailleurs de continuer à construire. Les difficultés d'accès au foncier remettent parfois en cause la capacité des organismes Hlm à être maître d'ouvrage, et les poussent à devenir acquéreur auprès de promoteurs.

Raphaële d'Armancourt rappelle qu'à une époque l'essentiel de la production se faisait via des opérations publiques d'aménagement. Elles sont en recul depuis une quinzaine d'années. Pour l'USH, le ZAN représente une opportunité de réinterroger le rôle des collectivités locales dans les politiques foncières, à la fois sur la maîtrise foncière stratégique et les politiques publiques d'aménagement.

Rennes a une forte culture de la maîtrise foncière, organisée depuis les années 1960-1970. **Marc Hervé** estime à grands traits que la ville de Rennes sur le XX^{ème} siècle, en tant qu'opérateur, a détenu, aménagé puis revendu près de la moitié du territoire communal. Cette histoire a permis de réguler les prix et de faciliter la construction pour les bailleurs sociaux. Le premier adjoint à la maire de Rennes craint cependant une déstabilisation de ce modèle. Le territoire répond déjà à l'objectif ZAN de 2050. Il n'y a plus de zone à urbaniser dans la commune de Rennes. Sur l'ensemble des 70 000 hectares de Rennes métropole, il n'en reste que 1% à urbaniser. Or, la collectivité achetait 5 000 € les hectares agricoles pour les opérations en extension urbaine. Aujourd'hui, un mètre carré dans du tissu déjà bâti coûte entre 1 000 € et 1 500 €, soit 10 millions d'euros l'hectare. Cette différence réactualise la question foncière. La dissociation du terrain et du bâti

représente une des voies pour sortir la charge foncière du plan de financement du bailleur. L'utilisation des servitudes sociales amène les promoteurs à inclure le bailleur social dans leurs opérations. La métropole étudie ce type de solutions actuellement.

Si Rennes a une culture de la planification déjà ancienne, **Raphaële d'Armancourt** note que sur beaucoup d'autres territoires les collectivités ont peu abordé le champ de la maîtrise foncière stratégique. Dans certains secteurs, la collectivité se contente des documents d'urbanisme pour encadrer la production urbaine. Cependant, **Adrien Gros** observe que la plupart des politiques locales portent quand même des ambitions en matière de développement urbain. Le ZAN va rendre ces objectifs relativement difficiles à atteindre.

Les friches industrielles sont de moins en moins nombreuses parce qu'elles ont déjà été reconverties dans les territoires tendus. Lorsqu'elles restent disponibles, elles ne peuvent pas être affectées uniquement au logement car elles pourraient être demain nécessaires pour le développement économique, notamment la relocalisation de l'industrie.

Raphaële d'Armancourt évoque le potentiel foncier des organismes Hlm. Propriétaires de terrains déjà bâtis, ils peuvent mener des opérations de transformation avec le bon niveau de densité pour les personnes déjà présentes et celles qui arriveront. La production se fait maintenant dans ce qu'**Adrien Gros** nomme « le diffus », sur lequel les acteurs publics n'ont pas autant la main. Une diversité d'acteurs contribue à la fabrique de la ville.

Quelle densité pour la production en diffus ?

En diffus, la production de logements ne peut pas être traitée seulement au travers du document d'urbanisme. **Marc Hervé** souligne que les règles appliquées directement n'aboutissent pas à de bons projets. Le PLU ne suffit pas à produire des opérations pertinentes. Il prône un urbanisme négocié entre collectivité, riverains et opérateurs, pour parvenir à des projets mieux acceptés. **Adrien Gros** appelle à inventer un processus intermédiaire, qui va au-delà de la réglementation, et pose la question de la densité « tenable ». D'ailleurs, ces dernières années nombre d'élus ne considèrent plus le PLU que comme un maximum. Ils rediscutent ensuite avec l'ensemble des opérateurs d'une densité tenable, minorant le document d'urbanisme ou précisant des contraintes en terme d'épannelage ou de hauteur. Si les projets sont plus pertinents, ces pratiques complexifient le travail des bailleurs. Là où la règle de densité qui s'applique à tous est transparente, les opérateurs peuvent se positionner sur des fonciers. Lorsque les règles ne sont plus si claires, cela devient beaucoup plus compliqué.

Raphaële d'Armancourt souligne que le ZAN va entraîner la révision de tous les documents de planification aux différentes échelles territoriales. La densité maximale sera

donc réinterrogée, ce qui peut contribuer à améliorer l'adéquation des règles aux contextes. **Adrien Gros** considère que ces opérations en diffus remettent en cause le sens même de la densité. La production sur des fonciers aménagés était claire et simple. La densité relevait d'une sorte d'utilité publique. Dans le diffus, il faut nuancer ce principe, viser la bonne échelle et tenir compte de l'acceptabilité. L'époque n'est plus aux grands projets reposant sur le dogme de la quantité.

Concernant les compétences des opérateurs, la production dans le diffus peut également enrichir les manières de travailler. **Adrien Gros** explique que l'on a toujours opposé le diffus, où l'on pense à la parcelle, aux opérations d'aménagement issues d'un projet politique global, comme s'il n'y avait rien entre les deux. Il considère qu'une échelle intermédiaire peut être trouvée, et qu'une hybridation des pratiques peut avoir lieu. Pourquoi ne pas utiliser des outils d'aménagement en réunissant un certain nombre de parcelles en diffus ?

Les opérations vont se réduire en taille et en nombre. L'ingénierie financière va devoir s'adapter et intégrer les surcoûts. Mais cette manière de produire pourrait mieux répondre aux enjeux environnementaux, de qualité, de durabilité et d'acceptabilité.

Acceptabilité de la densité : le rôle des collectivités et des bailleurs sociaux

La densification, par essence, génère une forme de conflictualité. En extension urbaine, les constructions nouvelles sont relativement éloignées des habitations existantes et les riverains perçoivent à peine les chantiers. Au contraire, construire dans une ville aux limites pratiquement finies impose d'être plus proche des riverains. Bâtir un immeuble sur une parcelle qui jouxte des maisons représente une source de tension.

Mener la concertation avec les futurs habitants et les riverains

Adrien Gros présente l'opération Paul Boncour², lancée en 2015, dans laquelle Aquitanis a réalisé une centaine de logements locatifs sociaux sur la rive droite de Bordeaux. Le tissu environnant est constitué de petites maisons individuelles avec jardin, souvent acquises récemment par leurs propriétaires. Plutôt que d'arriver avec un projet de qualité, validé avec la ville dont il n'y aurait eu qu'à montrer les images, l'opérateur a choisi de lancer un processus de concertation à partir d'une page blanche. Une maîtrise d'œuvre urbaine, CUADD Conseil, et les équipes de l'architecte Philippe Madec ont pris le temps de discuter avec l'ensemble des riverains sur les conditions de développement du projet. Au cours du processus, forcément, il est

² <https://www.aquitanisphere.com/innovation/paul-boncour-proj-12>

arrivé un moment où le projet a pris forme et a pu créer du débat. Cependant, quand il a abouti et est arrivé devant la collectivité, il était presque porté par les riverains.

Adrien Gros ajoute que ces processus apportent plus encore que ce qui était initialement imaginé, convoquent d'autres valeurs, notamment environnementales. Dès lors que les citoyens sont associés à la fabrication de la ville, les débats s'orientent vers les sujets d'imperméabilisation, de performance, de modes de construction, etc...

En plus de la concertation avec les riverains, **Adrien Gros** invite à échanger avec les futurs habitants des programmes, qui vont vivre cette densité. Leurs aspirations, notamment après le Covid, remettent en cause certains modèles de développement urbain. Avec les futurs occupants, l'opérateur réinvente sa manière de produire et d'aménager. Il envisage différemment la notion de qualité, l'occupation d'une parcelle, les espaces extérieurs, les ouvertures ou encore la gestion des vis-à-vis. **Adrien Gros** suggère même d'associer le propriétaire foncier au débat. Cela peut lui permettre de comprendre les contraintes économiques du projet, le potentiel réel de constructibilité et donc la valeur d'achat qui lui est proposée.

Une concertation bien menée avec les habitants et les riverains fait gagner beaucoup de temps. En effet, un projet co-construit rencontre moins d'oppositions. Cependant, cette mise en débat des projets n'est facile ni pour les opérateurs ni pour les élus. Les premiers craignent que l'issue de la discussion les mène à un programme irréalisable. Les seconds s'inquiètent d'ouvrir le débat à bien d'autres sujets.

Expliciter le projet urbain et la politique publique d'aménagement

En tant qu'élu, **Marc Hervé** considère que son rôle est d'organiser le dialogue entre le constructeur et les habitants. Il faut expliquer que le promoteur ou le bailleur agit en fonction de ce que la collectivité décide. Rennes s'est doté d'une charte Construction et Citoyenneté³, qui sert de guide pratique pour la concertation dans le diffus. Une des premières étapes prévoit que les élus viennent présenter le projet urbain auprès des riverains concernés par la densification. Pour **Marc Hervé**, le travail de pédagogie sur le modèle urbain incombe aux collectivités, puisque ce sont elles qui régulent. Ainsi Rennes organise par exemple des forums urbains dans les quartiers.

La collectivité passe ensuite le témoin à l'opérateur, à qui il revient d'expliquer sa manière de s'inscrire dans le projet urbain. En effet, un certain nombre de choix relèvent de l'opérateur : épandage, hauteur, matérialité, orientations des logements, vues, inscription au sol... Ils doivent démontrer qu'ils prennent en compte les considérations des habitants, et travailler avec eux. **Marc Hervé** mesure

³ <http://www.presse.metropole.rennes.fr/accueil/documents-presse/tous-les-documents/25-15219/presentation-de-la-charte-construction-et-citoyennete>

combien ces pratiques constituent une révolution. Lorsque les opérateurs construisent en ZAC, ils négocient seulement avec l'urbaniste. En diffus, ils sont amenés à échanger directement, parfois de manière désintermédiée, avec les riverains qui ont souvent des attentes précises.

Adrien Gros confirme la nécessité d'un partenariat entre la collectivité et les bailleurs pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Les organismes Hlm ont l'avantage par rapport à d'autres constructeurs d'être dans la transparence vis-à-vis des élus puisqu'ils sont rattachés d'une manière ou d'une autre à ces collectivités. Cela facilite le dialogue. Les bailleurs sont aussi des propriétaires de long terme, qui se soucient de la qualité de vie et d'occupation, ainsi que de la gestion des immeubles. Ils entretiennent un échange continu à la fois avec les habitants et les collectivités.

Raphaële d'Armancourt témoigne de la crainte de certains élus vis-à-vis du dialogue avec les riverains et leur refus de lancer ces démarches de concertation.

Gérer les oppositions

Au-delà de l'intégration des habitants dans les processus de projets de densification, **Dominique Rousset** soulève le sujet des oppositions plus fermes.

Pour **Adrien Gros**, les oppositions naissent du manque de discussion préalable, lorsque le projet n'est pas compris, pas partagé, pas cohérent avec ce qui a été posé en amont. Il n'a jamais rencontré d'opposition complètement gratuite, qui n'emportait pas un fond de raison. Les oppositions sont toujours des opportunités d'intégrer des éléments pour faire évoluer un projet, ou pour se questionner sur le sens de ce qu'on fait.

Marc Hervé confirme que certaines revendications sont assez fortes. Il revient sur la nécessité de ne pas traiter opération par opération, mais de toujours revenir au projet urbain global, qui est un projet humain sur un territoire. **Adrien Gros** confirme la pertinence de s'appuyer sur différentes échelles pour éviter de s'enfermer sur un débat sur une parcelle qui fait oublier la grande diversité des enjeux.

Place de la nature dans la densification

Dominique Rousset interroge les intervenants sur la manière d'articuler la densité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains, notamment en préservant des espaces végétalisés.

Intégrer la nature dans les projets urbain et architecturaux

Pour **Marc Hervé**, cette question se traite à l'échelle intercommunale, au travers des outils réglementaires. La métropole de Rennes, lors du renouvellement du PLU devenu PLUI, a créé un coefficient de végétalisation. L'ensemble des opérateurs se trouvent obligés de libérer de la pleine

terre pour que les arbres puissent s'enraciner et développer une canopée. Rennes a défini un barème qui donne une valeur à chaque arbre dans les opérations d'aménagement et conditionne la constructibilité à proximité.

Dans cet urbanisme contraint par la densification, **Marc Hervé** considère la nature comme un des déterminants des formes urbaines. Bien souvent la hauteur est la clé pour respecter l'ensemble de ces contraintes dans des territoires aux limites finies. Il invite à réhabiliter l'idée de hauteur, pour respecter les sols et leur capacité à rafraîchir la ville. L'image de l'urbanisme prioritaire des années 60 – 70, reste dans les esprits lorsque l'on parle de construire à la verticale. Or il ne s'agit pas de faire la même chose. Sur ce sujet, l'architecture devient un enjeu premier. **Adrien Gros** partage cette conviction que construire plus haut permet d'améliorer l'implantation au sol et la qualité tout en respectant l'équilibre économique.

Pour **Adrien Gros**, le constat du changement climatique en cours est clair. S'il faut trouver des solutions pour se rafraîchir l'été et supporter l'augmentation de la température estivale, il est aussi nécessaire de lutter contre le réchauffement climatique. Or, lorsqu'on produit des logements, même s'ils sont denses, on dépense du carbone. Il faut s'employer à ce que la construction soit la plus économique possible : couler moins de béton, ne plus enterrer les parkings, proposer des structures légères en bois ou dans d'autres matériaux, etc.

Retrouver du sens

Pour **Adrien Gros**, ces questions suscitent aussi beaucoup d'enthousiasme, qu'il est important de partager avec les habitants. D'autres modes de fabrication de la ville et de l'habitat sont possibles.

Raphaële d'Armancourt partage le témoignage d'opérateurs qui lors de phase de concertation se sont vus dépassés par les ambitions écologiques portées par les habitants. Certains proposaient des toilettes sèches par exemple. Or, un organisme Hlm aujourd'hui ne sait pas gérer ce type de solution dans du collectif. Lorsque les habitants prennent conscience que leur manière de vivre a des effets sur la trajectoire globale de la planète et sur l'humanité, ils sont prêts à accepter des choses auxquelles ils n'auraient pas adhéré au premier abord. **Raphaële d'Armancourt** reprend le terme « enthousiasme ». Pour les équipes de maîtrise d'ouvrage, le travail avec les habitants et les nouvelles exigences environnementales sont grandement vecteur de sens.

Marc Hervé souligne néanmoins que certaines oppositions, s'appuyant sur des arguments écologiques sont parfois utilisées à mauvais escient, relevant en réalité d'envies d'entre-soi social. Le politique doit alors répondre très clairement sur les objectifs d'une ville accessible à tous. **Raphaële d'Armancourt** rappelle la prise de position d'Emmanuelle Cosse lors de la promulgation de la loi Climat et

Résilience, qui alertait sur le risque que le ZAN devienne un prétexte pour ne plus produire de logement social.

Intensification : comment la densité contribue à améliorer le cadre de vie ?

Marc Hervé rapproche la densification de l'intensification. Le fait de mêler ces deux sujets permet de démontrer aux populations environnantes que l'arrivée de nouveaux logements va favoriser l'ouverture ou le maintien de commerces, d'équipements ou de services publics. L'intensification va de pair avec la densification, car la vie en collectivité ne se limite pas au sujet du logement.

Lorsque le politique parvient à faire le lien entre un nouveau projet immobilier et tout ce que les populations voisines attendent comme services, le risque politique diminue. Sans nouvelles opérations, certains quartiers péricliteraient. Il est beaucoup plus difficile de fermer une école, que de livrer de nouveaux logements.

Raphaële d'Armancourt précise que la valeur ajoutée liée à la densification peut aussi concerner les locataires Hlm dans les opérations de renouvellement urbain, et notamment celles hors secteurs du NPNRU. Elles concernent une diversité de territoires, en secteur tendu ou détendu. Ces projets consistent précisément à relever les manques et besoins du territoire en termes d'aménités urbaines, services, équipements ou encore éléments de nature en ville. L'amélioration du cadre de vie va bénéficier aussi bien aux nouveaux habitants, qu'à ceux qui vivent là depuis longtemps. Le chantier et la densification constituent alors une promesse de meilleure qualité de vie et pas seulement une nuisance.

Sans ce lien à l'intensification et la concertation, les projets rencontrent une succession de recours et sont ralentis. La démarche devient douloureuse pour tout le monde : élus, opérateurs et habitants. Compte tenu de la rapidité de mise en œuvre du ZAN, **Raphaële d'Armancourt** appelle à ne pas tergiverser. La densification doit se faire dans un rapport gagnant-gagnant entre les acteurs de la production de la ville et les habitants, afin de construire un environnement urbain qui réponde aux aspirations des uns et des autres, et œuvre à une ville équitable, désirable et juste.