Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2006)

Heft: 5

Artikel: Vers une nouvelle compréhension de la densité

Autor: Capol, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956888

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Vers une nouvelle compréhension de la densité

Parler d'une ville dense évoque chez certains des anxiétés, des images de métropoles formées de quartiers de tours d'habitations anonymes, de rues surchargées et probablement également de pauvreté urbaine, etc. Pourtant tout le monde connaît, consciemment ou inconsciemment, des références à des villes de densité élevées et d'une qualité de vie tout à fait exemplaire.

Si nous prenons la densité dans son sens juridique, tel que pratiqué par la planification urbaine, ce terme chargé d'émotions se réduit à une formule qui définit la relation entre la surface brute de plancher et la surface de la parcelle. Cette formule est vide de valeur ou de qualité, elle est un simple indicateur. La différence entre l'application du terme dans la planification et la compréhension générale pose un vrai problème.
Cette problématique se retrouve également dans le domaine immobilier. On croit que si le plan de quartier prévoit une augmentation de la densité, ce qui se traduit par une augmentation de la surface vendable, l'opération devient plus rentable pour le propriétaire de la parcelle et pour le vendeur du projet. Erreur, ceci ne se révèle pas forcément juste dans la réalité.
La question principale est de trouver un utilisateur pour un projet immobilier. La densité toute seule ne dit rien sur le marché et en particulier sur la demande. Si le développeur basait son plan financier uniquement sur la densité et ne considérait pas les exigences des utilisateurs, la valeur du terrain pourrait monter à un prix théorique au dessus de la vraie valeur du marché. Sans une demande, donc sans utilisateur, chaque projet, aussi dense soit-il, reste un projet condamné à l'échec. La planification urbaine peut bel et bien prévoir une densité mais elle doit se baser sur une demande, sinon le développement de la ville va dans une autre direction que prévue.
La densité ne peut être une finalité en soi, mais plutôt le résultat d'une demande. Pour prévenir le danger d'échec d'un projet immobilier nous parlerons plutôt de l'attractivité d'un site plutôt qu'uniquement de sa densité. Le mot attractivité contient déjà en soi cette valeur positive d'un élément voulant se rapprocher d'un autre.
Ne devons-nous pas nous diriger vers une nouvelle compréhension de la densité ? Qu'est ce qui arriverait si nous remplacions le terme « densité » par « attractivité » ?
Automatiquement il faudrait se demander : attrayante pour qui ? Cette question placerait l'utilisateur, donc l'Homme, au milieu de la planification. Ceci me semble plus juste et nous amènerait vers une planification plus entrepreneuriale que procédurière.

Voici quelques exemples de l'importance de l'attractivité pour les utilisateurs :
L'utilisateur qui cherche des espaces pour habiter met l'accent sur la qualité privative, la protection de sa zone de confort de toutes sortes de dérangements, tel que le bruit etc. De l'autre côté, il cherche une relation avec l'extérieur, une vue qui réponde au besoin de se situer dans son contexte extérieur. Cette vue devrait être évidemment rassurante et réconfortante. Au niveau de l'implantation, la proximité des équipements sociaux est également importante. La pondération de ces éléments dépend évidemment fortement de l'âge et de la position sociale, ainsi que de l'offre des éléments adéquats sur le marché. Par exemple, la périphérie de nos villes est très attrayante pour ce type d'utilisateur. Elle offre toutes les qualités recherchées, tel un cadre vert, des vues souvent dégagées ainsi que la proximité des équipements sociaux de la ville. De plus, la périphérie représente un potentiel mis en valeur par un manque de terrains constructibles en ville. Il en résulte une augmentation de la densité dans ces secteurs grâce à son attractivité. Toutefois, la densification augmentera seulement jusqu'au point où les qualités exigées par les utilisateurs peuvent être maintenues.
Un second exemple d'utilisation du terme « densité » se réfère à son application pour des projets résidentiels où il n'est que d'une utilité limitée car il ne précise pas la densité des habitants, un facteur important dans la structure sociale et la qualité de vie d'un quartier.
Pour un utilisateur qui cherche des espaces de travail, l'attractivité est toute autre. Il met l'accent sur les relations professionnelles relatives à son produit. Il cherche la proximité de ses fournisseurs et de ses clients. Une structure urbaine plus dense et le regroupement des entreprises de la même branche favorisent les relations professionnelles (clusters). La présence visuelle et une facilité d'accès sont souvent primordiales. Les avantages fiscaux du style « arrêté Bonny » sont évidemment un moteur pour stimuler l'im-

Les deux images montrent des quartiers d'habitations avec des densités similaires, mais des attractivités et impacts sociaux totalement différents.

Jürg Capol
Architecte EPFL / Urbaniste UniGe
Manager de projet
K. Steiner SA
Développement de projets immobiliers

Zusammenfassung

Für ein neues Verständnis der Dichte

Der Ausdruck städtische Dichte ruft in uns unterschiedlichste Bilder bezüglich Lebensqualität hervor. Die einen sehen in der städtischen Dichte eine Gefahr für die Gesellschaft, die anderen durchaus eine erstrebenswerte Qualität für eine lebendige Stadt. Im Grunde jedoch ist Dichte in der Raumplanung kein Wertindikator, sondern nichts anderes als eine Formel, die Wohnfläche und Grundstückfläche in Beziehung setzt.
Die Frage, ob die Diskussion um die städtische Dichte nicht irreführend und sogar Ursache von Missplanung ist, drängt sich auf. Müsste nicht viel mehr ein anderer Ausdruck gefunden werden?
Ein Vorschlag wäre es, die Planungsgröße «Dichte» durch «Attraktivität» zu ersetzen. Von Attraktivität kann jedoch nicht gesprochen werden, ohne die verschiedenen Benützergruppen der Stadt zu unterscheiden. Die Stadtplanung müsste sich somit grundlegend mit den Bedürfnissen der Benützer, auseinandersetzen. Dies würde zu einer viel dynamischeren und der Nachfrage gerechteren Planung führen. Oder eben zu einem Stadtmanagement, das alle Partner, sowohl öffentliche und private, einbezieht. Städtische Dichte würde somit eine erwünschte Folge von Attraktivität und nicht ein Ziel in sich.

plantation d'une entreprise. L'accueil politique est également un élément non-négligeable. La pratique d'un marketing urbain professionnel est essentielle. Le potentiel important de cet élément d'attractivité n'apparaît pas être suffisamment abordé en Suisse.
De fait, les emplacements des entreprises dans la périphérie de nos villes sont très erratiques et une vraie stratégie d'accueil et d'implantation est souvent absente. Une concentration des entreprises à des endroits stratégiques augmenterait leur attractivité fonctionnelle pour l'utilisateur et pour la ville.
A ce sujet, la réalité au niveau de la planification communale est souvent différente de la planification régionale. Etant donné que le critère de « densité » est insuffisant pour définir la qualité de vie du lieu, le terme de la mixité est introduit. Les communes périphériques définissent un taux de mixité pour « créer » de l'emploi et éviter de devenir des « cités dortoir ». En réalité cette application se révèle souvent contre-productive.
Ainsi il est opportun de citer un exemple. On constate que les communes périphériques exigent pour des grands projets une mixité entre les affectations tertiaires et résidentielles de l'ordre des 40%-60% ou de développement 50%-50% respectivement. La problématique réside dans le fait que le marché de ces deux affectations se comporte de façon complètement différente. Admettons que nous achetions un terrain dans une commune qui exige, lors de l'établissement d'un plan de quartier, une mixité de 60% de surface administrative pour 40% de surface résidentielle. Il en résulte que les immeubles résidentiels peuvent être vendus relativement vite. Par contre, le marché absorbe les surfaces administratives très lentement et, par ce fait, un projet peut être considéré comme terminé seulement après de longues années. Or, les marges du projet résidentiel doivent intégrer le prix du terrain du projet administratif, ce qui souvent ne peut être fait sans une prise de risque importante pouvant occasionner l'abandon du projet. Dans cet exemple, ni les besoins, ni le mécanisme d'absorption du marché n'ont été pris en compte, occasionnant un manque d'attractivité. La planification arbitraire par le biais de ratios fixes peut bloquer le développement urbain, lésant ainsi les partenaires privés et publics.
D'autres utilisateurs de la ville, tels que les commerçants et les opérateurs d'installations culturelles et de loisirs sont aussi concernés par l'attractivité. Ce thème n'est pas abordé ici comme ceci dépasse le cadre de cet article.
L'attractivité, se basant sur les besoins de chaque utilisateur, optimise la structure urbaine et peut y amener une augmentation de la densité. Toutefois, une planification de densité avec des outils trop rigides et arbitraires, tels qu'ils sont souvent inscrits dans les textes législatifs induit une dévalorisation de la qualité urbaine.
Comment planifier sur la base de l'attractivité ? L'attractivité ne survient que si la planification urbaine se rapproche des différents utilisateurs et de leurs représentants et demeure évolutive avec le temps. En bref, l'attractivité exige inévitablement une planification conjointe entre les acteurs du privé et du public. Une fois que cette démarche intégrée aura pleinement pris le dessus dans les pratiques courantes de planification ce pas nous amènera à une gestion interactive de la ville et de son territoire dans sa globalité plutôt qu'une planification réglementaire basée sur des formules telles que la densité et mixité.
En conclusion, tous les partenaires impliqués dans la planification et la construction de la ville gagneraient à se diriger vers une nouvelle définition de la « densité » par la compréhension de l' « attractivité » et mettant les besoins de l'Homme – l'utilisateur de toutes les affectations – au premier plan. ■