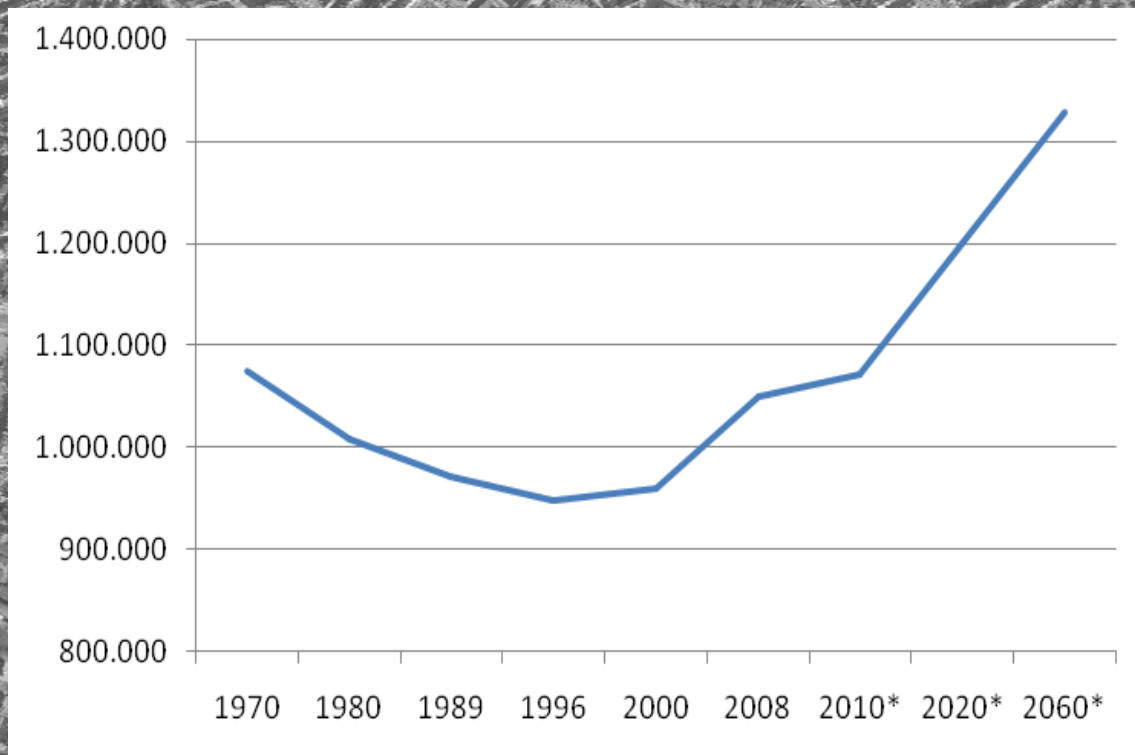




# Bruxelles / City Boom et densités

Brussels Citizens University

Bernard Declève, LOCI – UCL / 02/10/2010



# 1 Population Evolution 1970 - 2060

Source : INS - Données après 2006 : Prévisions du Bureau fédéral du Plan, Perspectives 2007-2060

## Nécessité d'une politique volontariste

■ + 151.110 habitants dans 12 ans => besoin d'environ **6.200 logements par an**, à 2 habitants par logement.

■ Production annuelle de logements : +/- 4500 unités par an, dont 3 000 logements neufs et entre 1000 et 1400 rénovations avec permis (Observatoire du logement, chiffres 2009)

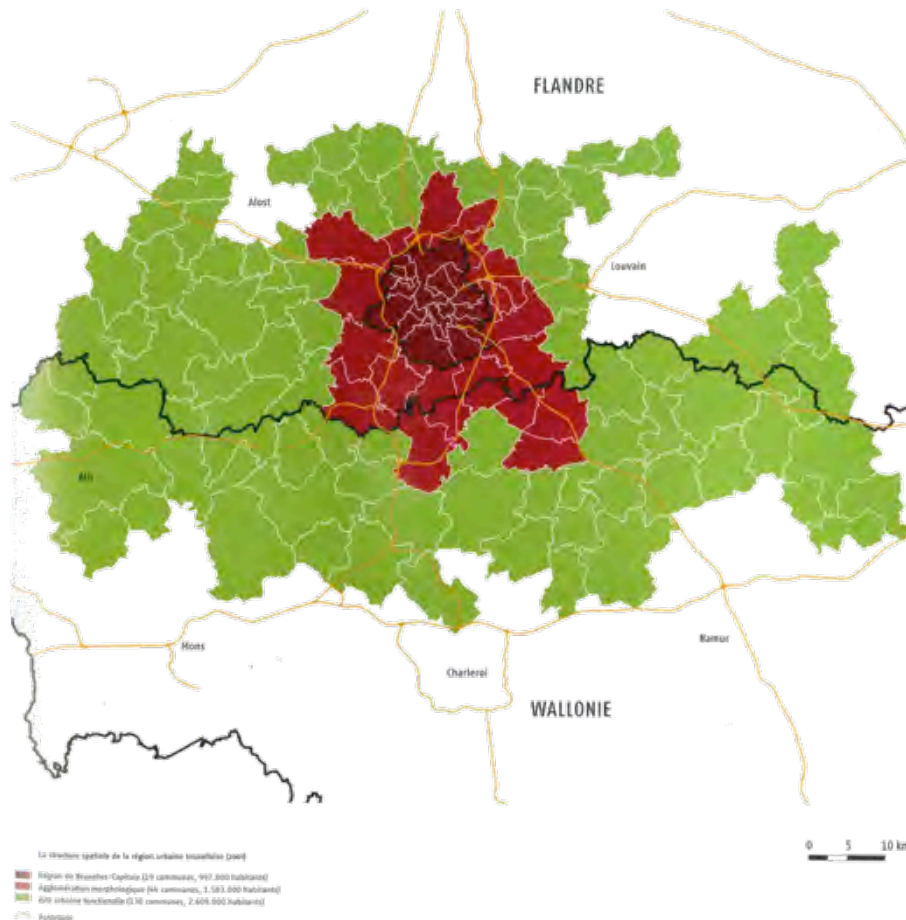
### Listes d'attente dans les différents acteurs du logement public

(Source : Registre des candidats –locataires en date du 31/12/2009)

|  |                    |
|--|--------------------|
| Logement social  | 36.867 ménages     |
| Société de Développement Régional de Bruxelles   | 10.681 ménages     |
| Fonds du Logement  | 3.598 ménages      |
| Agences immobilières sociales  | env. 5.000 ménages |
| <b>Soit environ 56.000 ménages en attente d'un logement public en 2010 à Bruxelles</b> |                    |

■ Le déficit en logements peut donc devenir un déficit structurel si la croissance de la population se poursuit. Une politique volontariste de l'habitat est donc requise pour anticiper et répondre aux besoins en logements et en équipements liés à la nouvelle situation démographique de la ville.

# Défis méthodologiques



|                              | Surface Km2 | Nombre communes | Population 2009 Hab | Densité résidentielle Hab /Km2 | Densité de population Hab + Emplois/ Km2 |
|------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|--|
| Région de Bruxelles Capitale | 161         | 19              | 1.050.000           | 6.505                          | 8.500                                    |
| Agglomération Morphologique  | 795         | 44              | 1.554.367           | 1.957                          | -  |
| Agglomération Fonctionnelle  | 4.534       | 130             | 2.691.752           | 594                            | -  |

## Trois géographies de référence / trois « modèles » de ville pour un projet

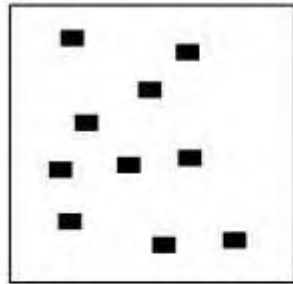
La ville-région / Figure de référence du projet : la ville compacte.

La Région Urbaine / Figure de référence du projet : la ville diffuse.

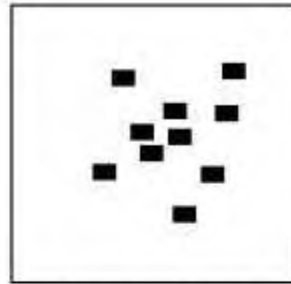
La métropole/ Figure de référence du projet : les réseaux de ville.



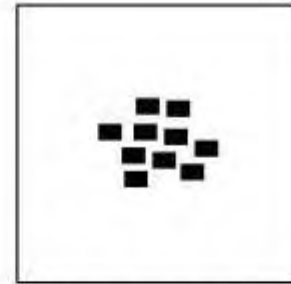
Une même densité peut correspondre à des occupations très différentes de l'espace



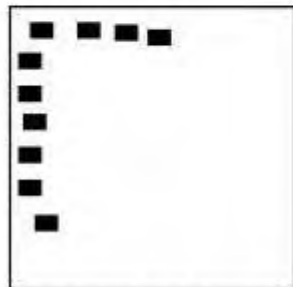
**Dispersé**



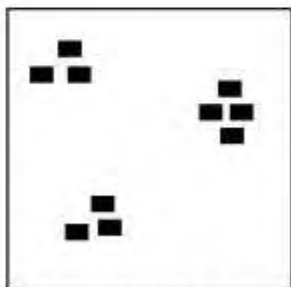
**Semi-concentré**



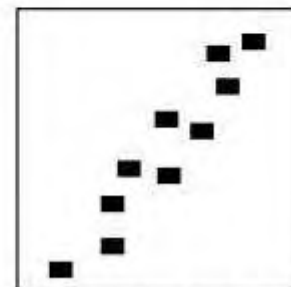
**Concentré**



**Frontalier**



**Poly-nucléaire**



**Linéaire**



R+17  
36 logements de 10 m  
Emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>  
70 habitans  
Densité de 1,37 habitans



R+3  
36 logements de 30 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol de 300 m<sup>2</sup>  
70 habitans  
Densité de 1,37 habitans



Récorder  
36 logements de 100 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol de 300 m<sup>2</sup>  
57 habitans  
Densité de 1,37 habitans

1.8. Le nombre d'habitans est égal selon le nombre moyen de personnes par ménage en 1990 (2,3 personnes pour l'indivisuel et 2,2 pour le collectif)



C.O.S. végétal = 0,4



C.O.S. végétal = 2,3



C.O.S. végétal = 6,1

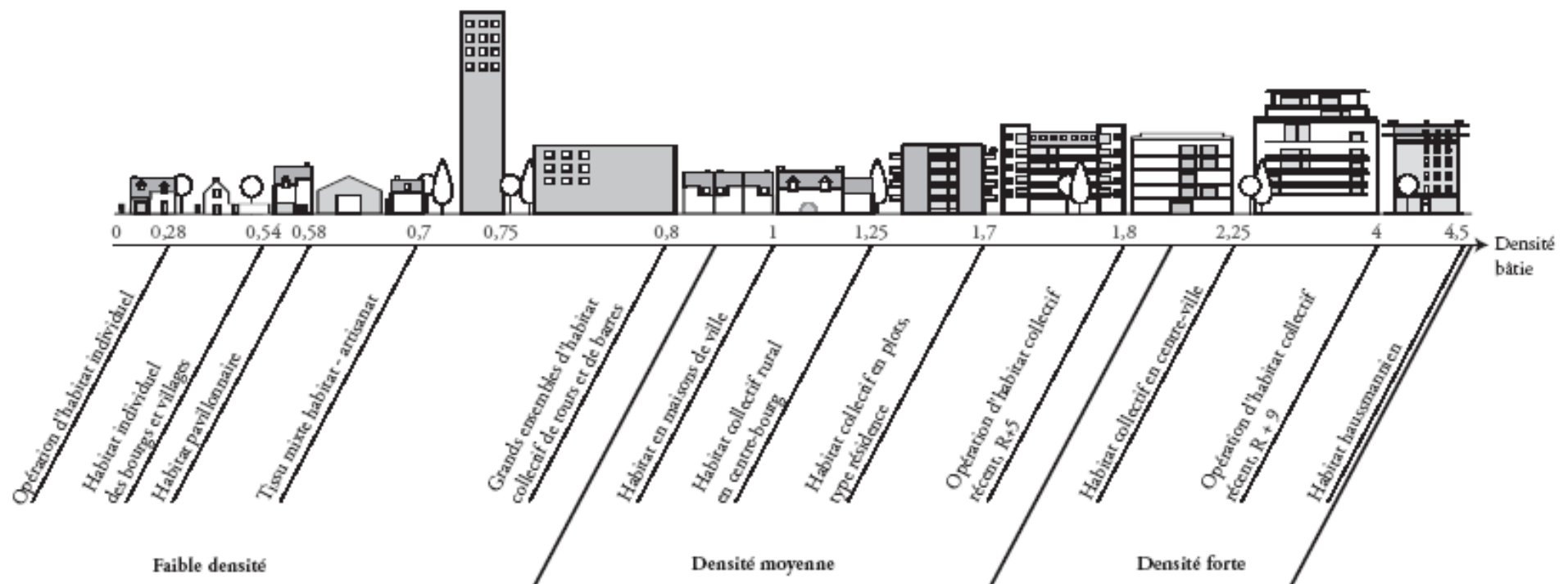


Une même densité bâtie peut aussi être obtenue par des formes très différentes.

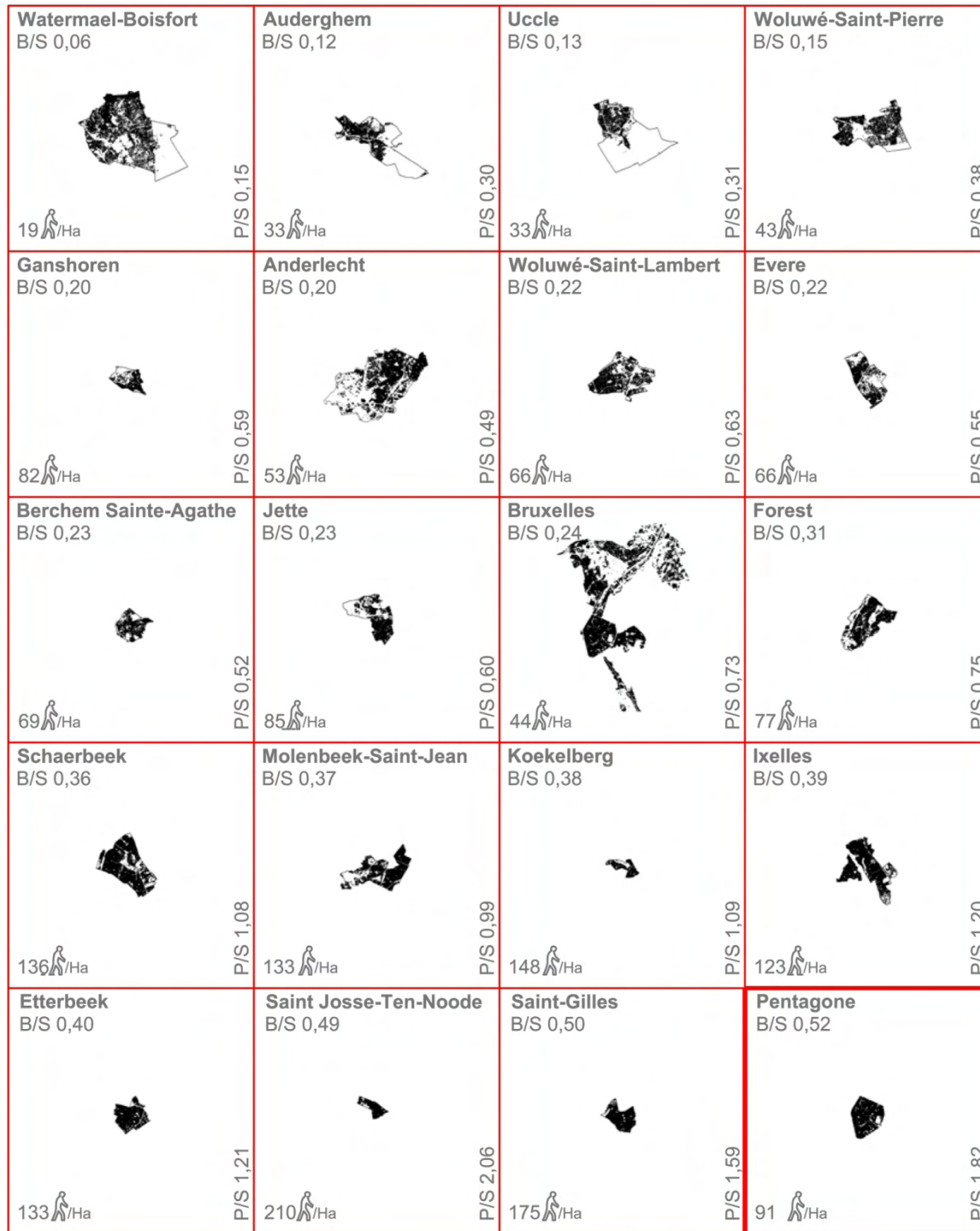
Un végétal plus ou moins abondant modifie la perception de la densité qu'on peut avoir d'une forme urbaine ou d'une architecture

# Qu'est-ce qu'une densité bâtie faible, moyenne, forte?

(Densité bâtie = relation entre le nombre total de m<sup>2</sup> de planchers hors sol et la superficie du terrain d'opération. Net ou brut selon qu'on tient compte ou pas des espaces de circulation).



# Densités bâties des 19 communes



'faibles' :  $0 < P/S < 0,8$

'moyennes' :  $0,8 < P/S < 2,25$

'fortes' :  $22,25 < P/S < 4,5$

|                       | Surface m2  | Emprise    | B/S  | Plancher   | P/S  |
|-----------------------|-------------|------------|------|------------|------|
| Watermael-Boisfort    | 12.984.302  | 778.254    | 0,06 | 1.984.904  | 0,15 |
| Auderghem             | 8.966.913   | 1.080.883  | 0,12 | 2.666.145  | 0,30 |
| Uccle                 | 22.861.323  | 2.894.065  | 0,13 | 7.154.936  | 0,31 |
| Woluwe Saint-Pierre   | 8.938.909   | 1.363.330  | 0,15 | 3.391.578  | 0,38 |
| Ganshoren             | 2.432.073   | 483.199    | 0,20 | 1.435.853  | 0,59 |
| Anderlecht            | 17.916.591  | 3.622.334  | 0,20 | 8.752.443  | 0,49 |
| Woluwe Saint-Lambert  | 7.299.011   | 1.598.063  | 0,22 | 4.584.324  | 0,63 |
| Evere                 | 5.130.791   | 1.125.525  | 0,22 | 2.803.460  | 0,55 |
| Berchem Sainte-Agathe | 2.956.820   | 667.782    | 0,23 | 1.538.048  | 0,52 |
| Jette                 | 5.183.240   | 1.199.374  | 0,23 | 3.113.604  | 0,60 |
| Bruxelles             | 33.094.851  | 7.828.344  | 0,24 | 24.097.253 | 0,73 |
| Forest                | 6.304.946   | 1.927.262  | 0,31 | 4.745.572  | 0,75 |
| Schaerbeek            | 7.896.418   | 2.860.570  | 0,36 | 8.502.421  | 1,08 |
| Molenbeek Saint-Jean  | 6.002.033   | 2.233.893  | 0,37 | 5.920.655  | 0,99 |
| Koekelberg            | 1.191.906   | 447.682    | 0,38 | 1.298.624  | 1,09 |
| Ixelles               | 6.422.852   | 2.512.437  | 0,39 | 7.719.271  | 1,20 |
| Etterbeek             | 3.174.854   | 1.266.506  | 0,40 | 3.832.625  | 1,21 |
| Saint Josse-Ten-Noode | 1.160.328   | 566.945    | 0,49 | 2.393.916  | 2,06 |
| Saint Gilles          | 2.529.277   | 1.265.734  | 0,50 | 4.016.189  | 1,59 |
| Region                | 162.447.438 | 35.722.182 | 0,22 | 99.951.821 | 0,62 |
| Pentagone             | 4.387.916   | 2.293.019  | 0,52 | 7.976.515  | 1,82 |





La ville compacte comme figure de référence du projet de ville-région

1 Priorité aux métriques pédestres

2 / Mixité

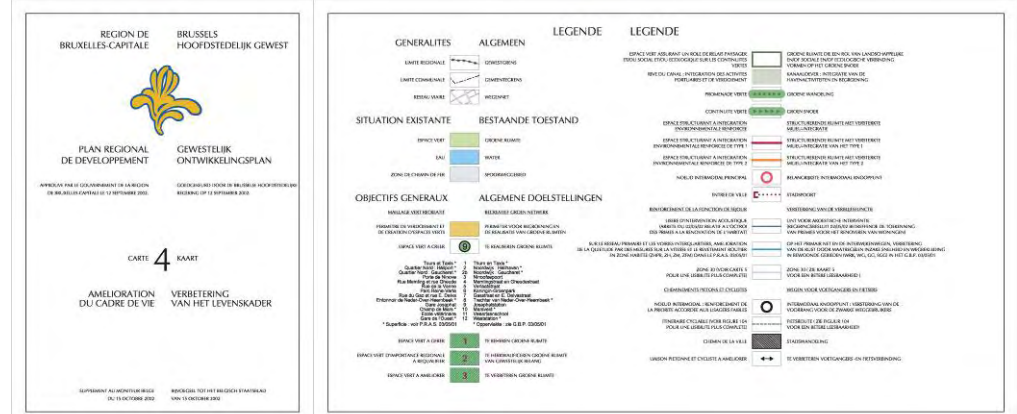
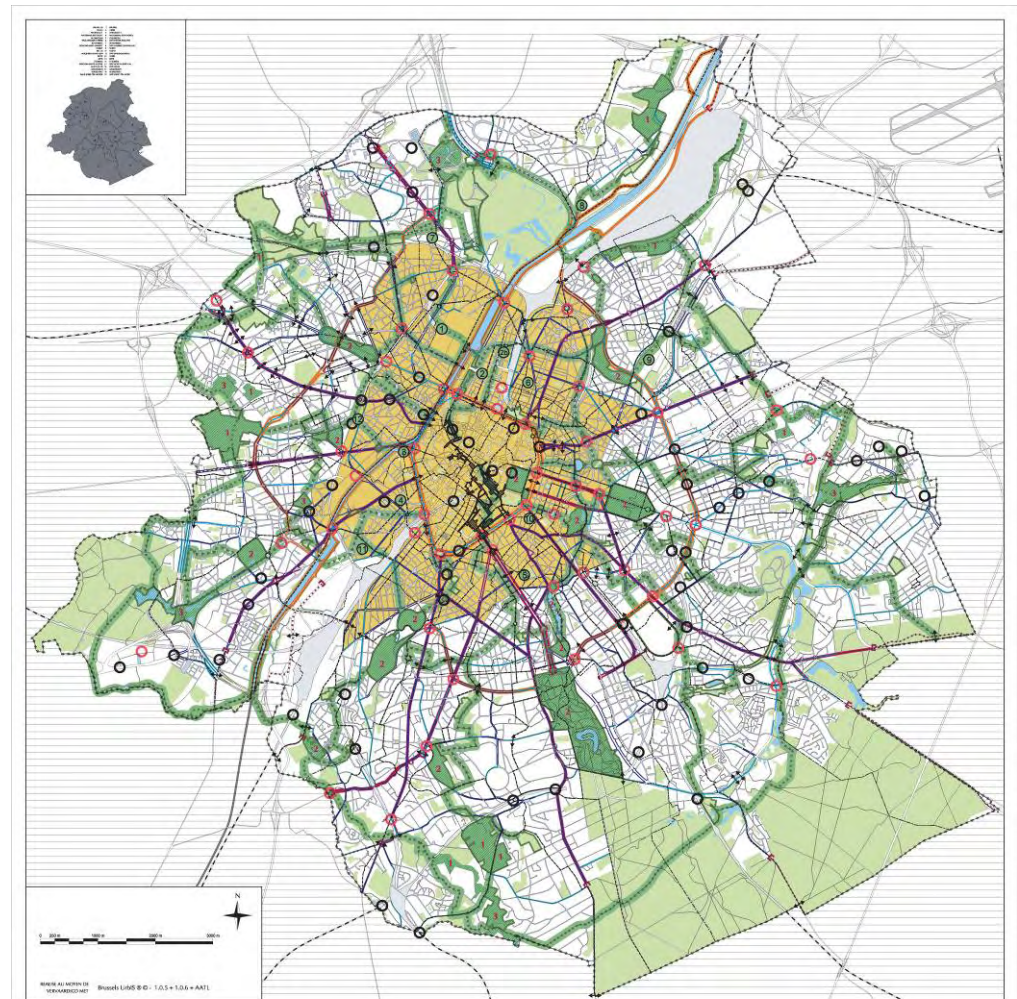
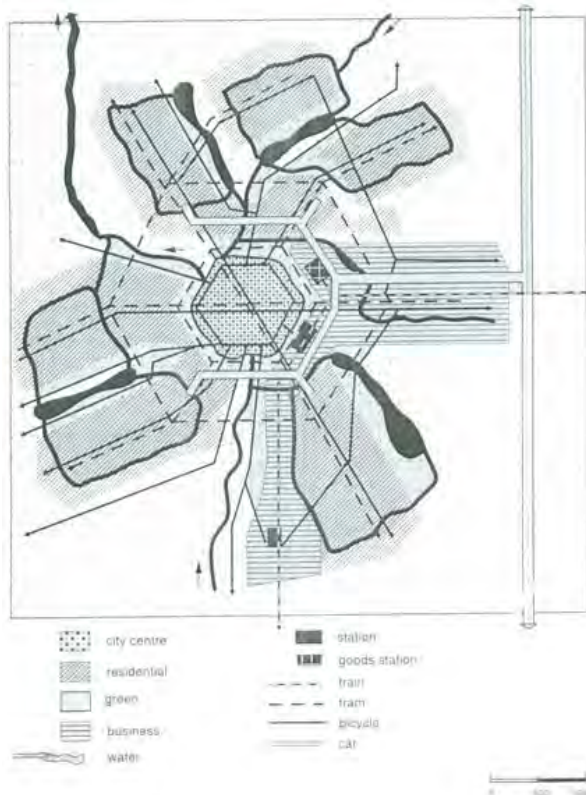
3 / Continuité de l'urbanisation

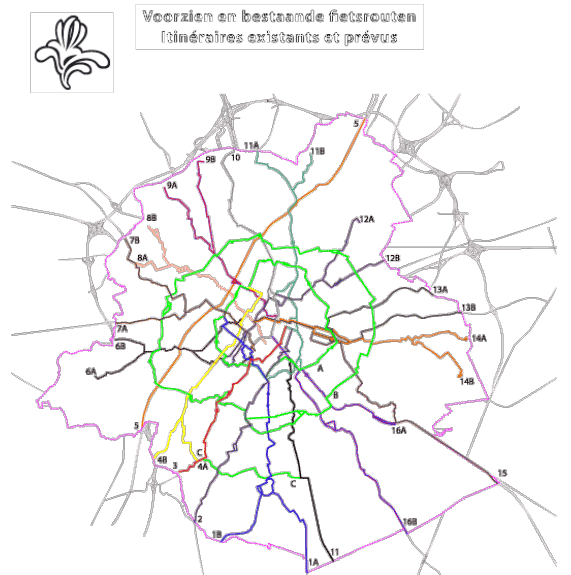
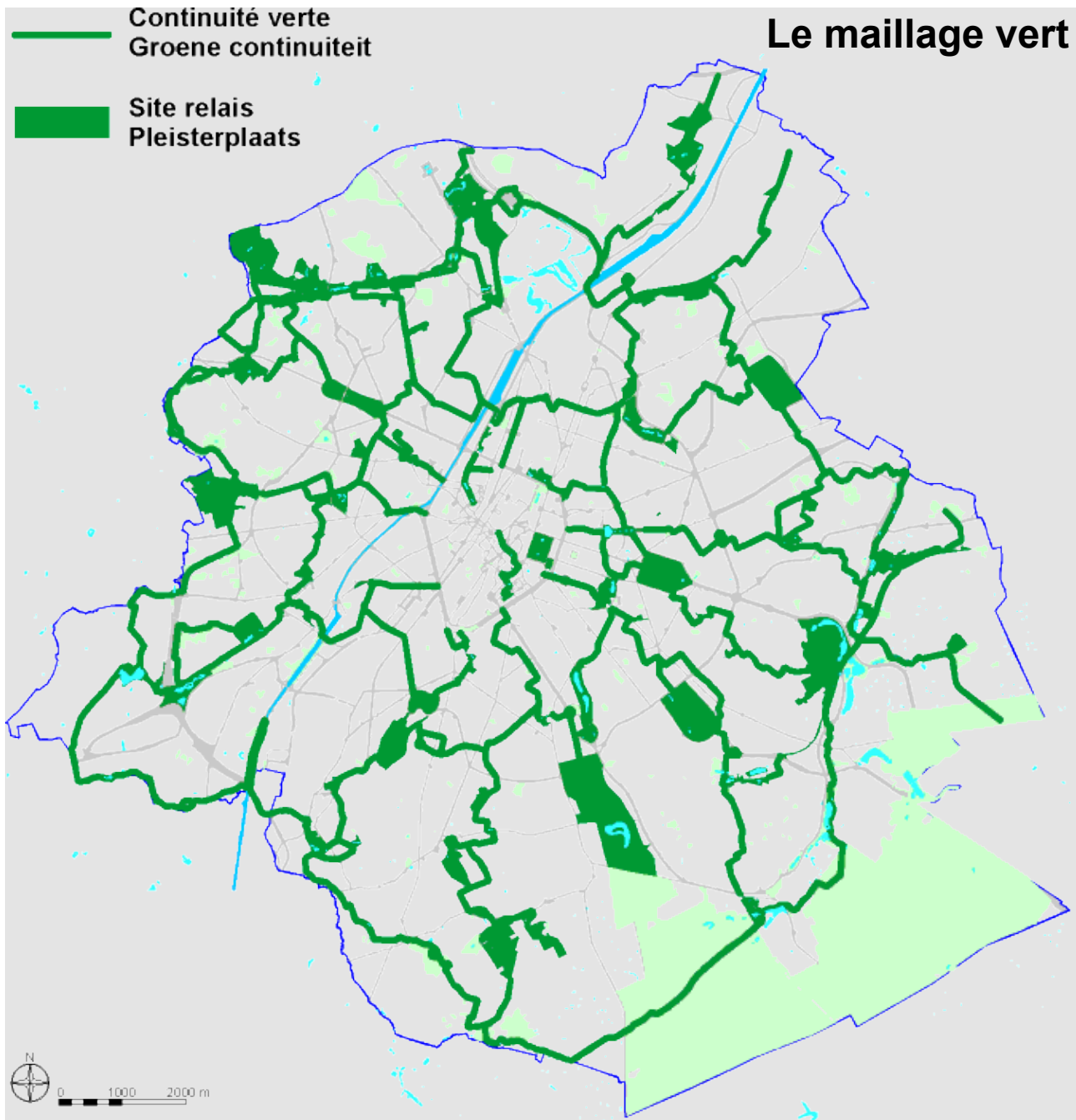
4 / Apporter la nature en ville

# Critère n°4 / Apporter la nature en ville

Référence stratégique et opérationnelle :  
PRD / Carte 4 / Amélioration du cadre de vie

Référence théorique:  
TJALLINGII, 1996 / Lobes City :





# Une ville compacte

Superficie : 161 km<sup>2</sup>

Nombre d'habitants : 1.004.239

Densité : 6238 habitants / Km<sup>2</sup>

Prévision : + 1.220.000 hab. en 2020

+ 1.310.000 hab. en 2030

Population active : 413.187 (2003)

Industrie : 11,6% / Services : 88,3%

Agriculture : 0,1%

Population active navetteuse : 322.000 p

Taux de chômage : 15,74% (2003)

53% de la superficie = espaces verts

12.000.000m<sup>2</sup> de bureaux en 2005

Patrimoine classé / 209 ensembles

681 monuments / 182 sites / 5 sites archéologiques

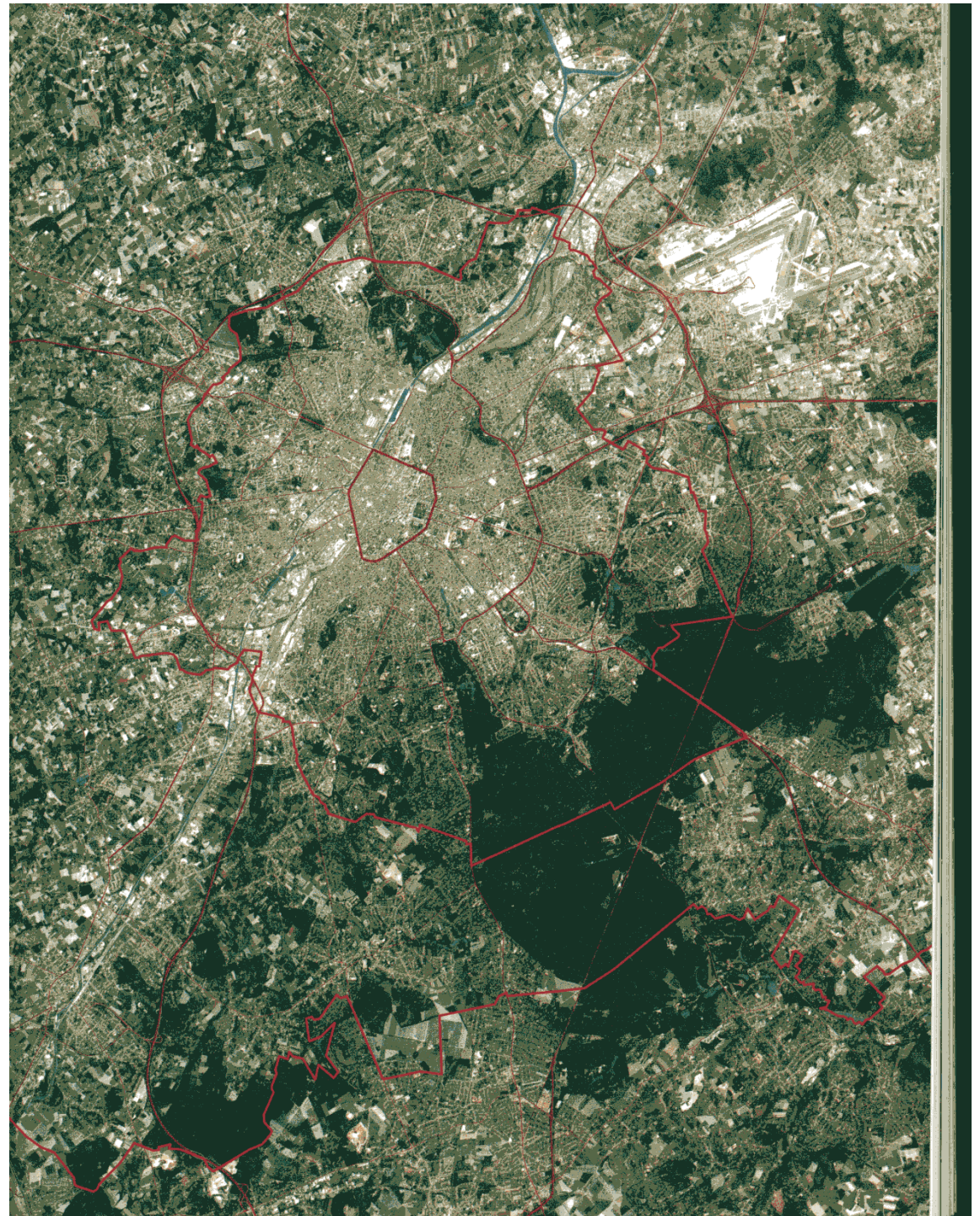
4 universités, 48 écoles supérieures

48 hôpitaux et centres hospitaliers

61 musées

19 complexes de cinéma

4000 restaurants



## La question de la capacité d'accueil de la ville compacte

- **81,4 hab./ha** est la densité résidentielle minimum à atteindre en 2020 pour accueillir le chiffre de population annoncé par le bureau du Plan (1.220.000 habitants).
- Si on veut créer les conditions urbanistiques permettant aux ménages de se démotoriser, il semble qu'il faille tendre vers une densité moyenne par quartier de  $\pm$  100 habitants à l'hectare.
- En fonction de cette hypothèse théorique, le seuil maximum de la population bruxelloise serait de **1.610.000 habitants** .

# Les ressources foncières et immobilières

## Un parc immobilier résidentiel polyvalent

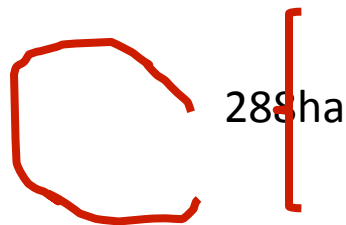
- 470.000 unités de logements, dont 50% appartements, 30% de maisons unifamiliales mitoyennes et le solde des villas et autres formes d'habitations (CADMAP, 2009)

- Bruxelles : une ville de maisons. Capacité d'évolution et de résilience de la maison bruxelloise

## Un foncier en voie de raréfaction

- Deux types de terrains mobilisable pour la construction neuve :  
surfaces libres non encore urbanisées  
friches ferroviaires, militaires, hospitalières ou carcérales.

- Surfaces libres non encore urbanisées  
1.240ha de terrains agricoles / NON DISPONIBLE  
2.243 ha de forêts / NON DISPONIBLE  
122ha de terrains publics d'une surface supérieure à 1.000m<sup>2</sup>,  
79ha de terrains à bâtir privés,  
87ha de terrains vides ou vagues de plus de 10a.



- Potentiel : 28.800 logements (avec une densité de 100 logts par ha).

## Friches

- La plupart des friches hospitalières, militaires et industrielles ont fait l'objet d'une réurbanisation au cours de la période précédente. La question d'aujourd'hui concerne le sort des terrains ferroviaires (Tours et Taxis, Josaphat, Gare de l'Ouest, etc.) et carcérales prisons de Saint Gilles (5,9ha - 600 détenus- potentiel de 900 logements pour une superficie et une densité analogues à celles des jardins de la couronne à Ixelles) (ANANIAN, 2010).

## Une offre latente de biens « désaffectés »

- 15.0000 à 30.000 logements inoccupés
- 121 bâtiments de bureaux (9,6% du parc / 350.000m<sup>2</sup> hors sol, soit 3.200 logements. (BRAT, 2007)
- Etages vides au-dessus de commerces (inventaire à actualiser)

An aerial photograph of a dense urban grid, likely in a European city. The streets are tightly packed and form a complex pattern. A river or canal winds through the city, and a large industrial facility with several tall chimneys is visible in the lower-left quadrant. The overall scene is a detailed view of urban infrastructure.

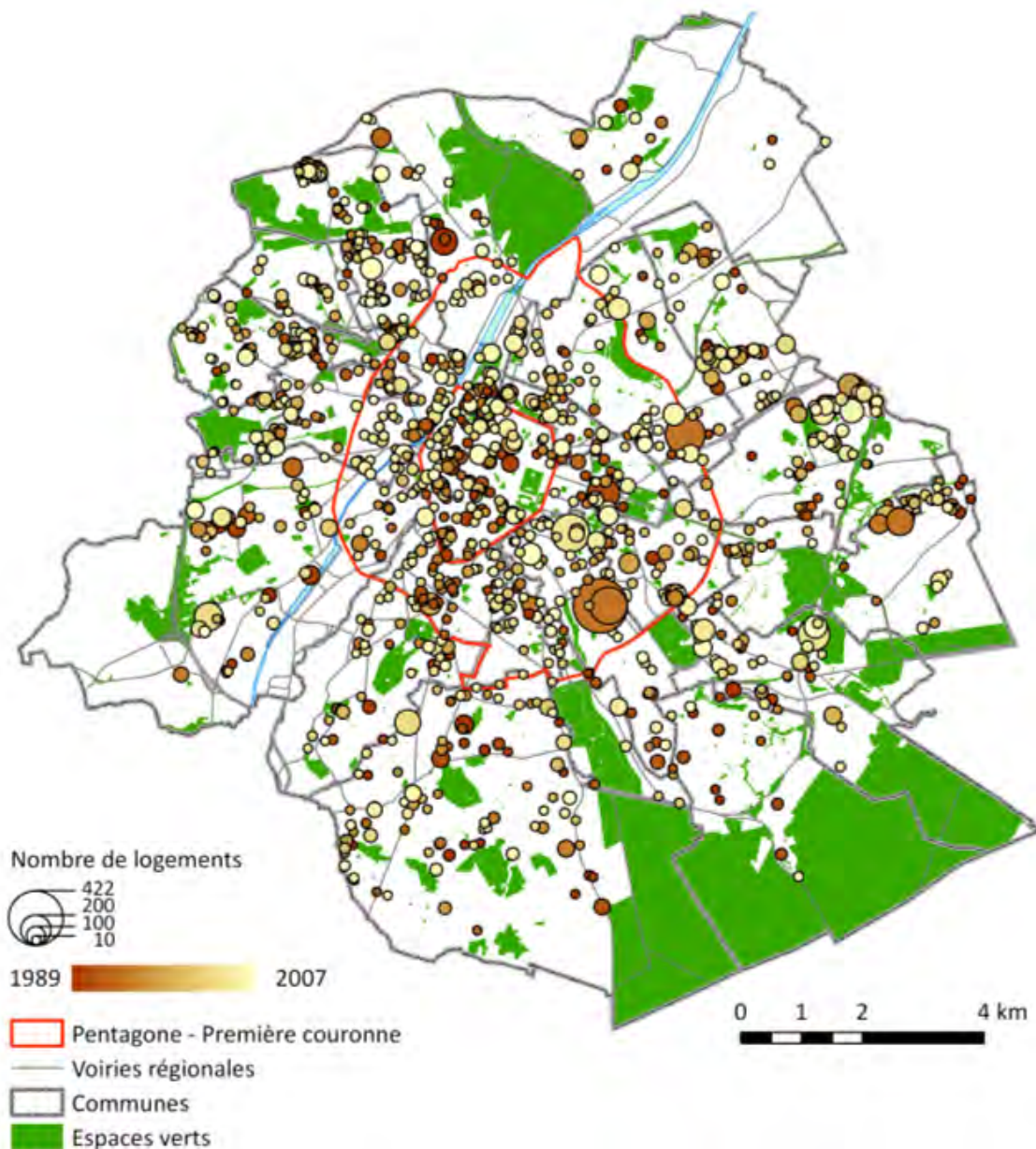
4

Référence : les opérations immobilières de 10 logements et plus réalisées en RBC depuis 1989





# 1266 permis d'urbanisme octroyés entre 1989 et 2007 pour des opérations de '10 logements et plus'



- Les opérations de '10 logements et plus' représentent 2/3 de la production de logements entre 2003 et 2006
- 1.266 permis d'urbanisme octroyés
- 41.063 logements autorisés dont 97,3% sont des appartements
- 254 hectares de terrain
- Densité moyenne de 151log/ha
- Environ 10% Pentagone, 33% en première couronne et 57% en deuxième couronne

Classement en nombre de logements:

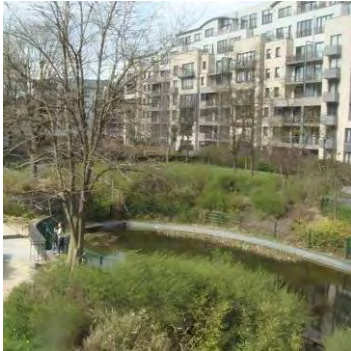
1<sup>o</sup>: Bruxelles (19,2%)

2<sup>o</sup>: Molenbeek-Saint-Jean (8,9%)

3<sup>o</sup>: Woluwe-Saint-Lambert (7,8%)

# Cinq types d'opérations

Modalités et représentativité en % de logements produits



JARDINS DE LA COURONNE



JARDIN DES FONDERIES



RESIDENCE NOVALIS



REMPARTS DE DINANT



JARDINS DE JETTE



Reconversion  
friches/  
délocalisation de  
grands équipements

Reconversion de  
bâtiments

Réinsertion  
Mixité/zones  
administratives

Remplissage

Urbanisation nouvelle

5,2%

5,1%

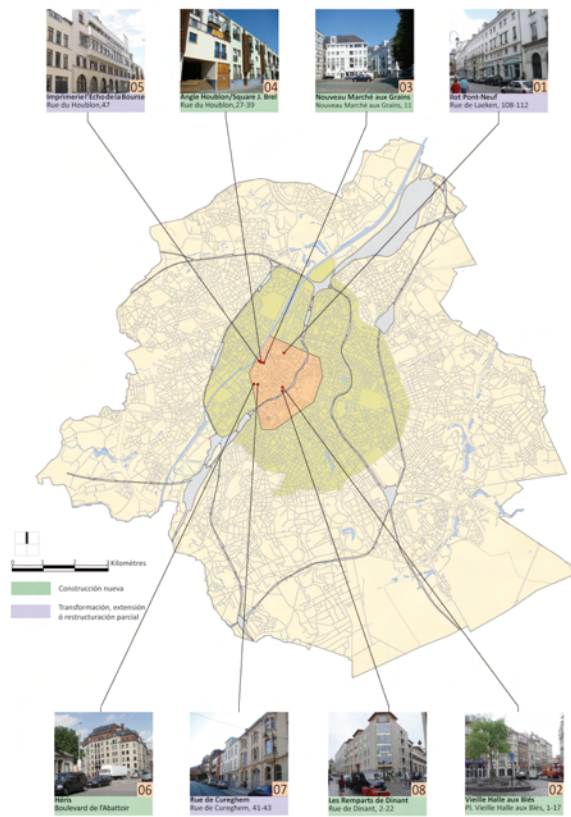
3,7%

64,2%

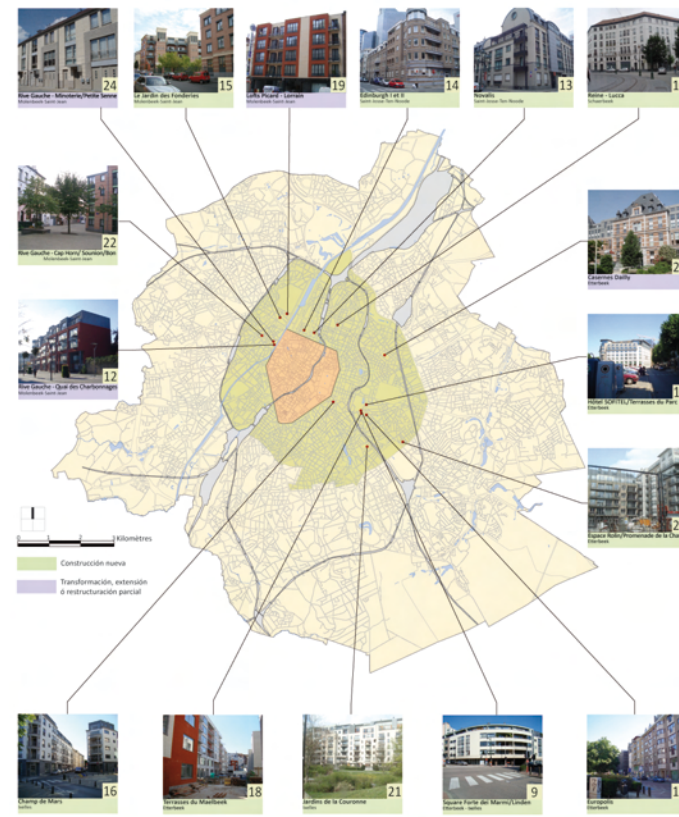
21,6%

# Analyse de 32 opérations

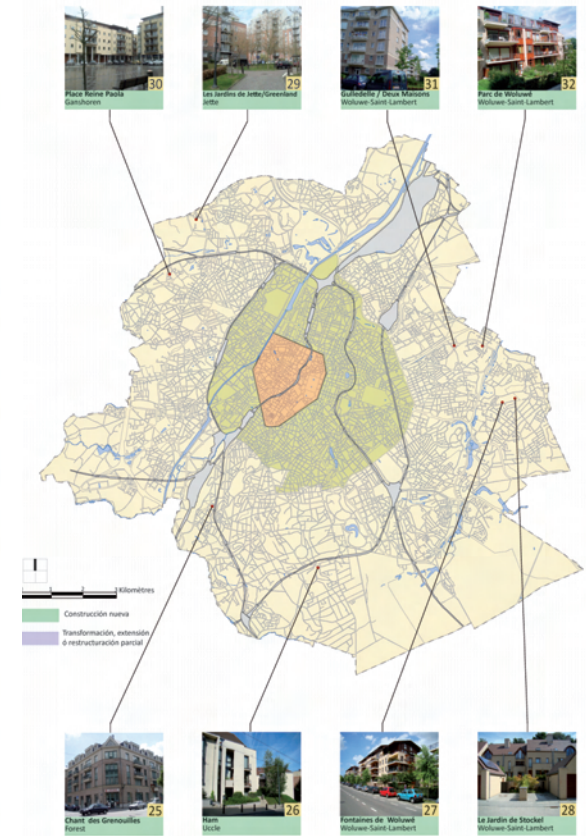
## Centro histórico



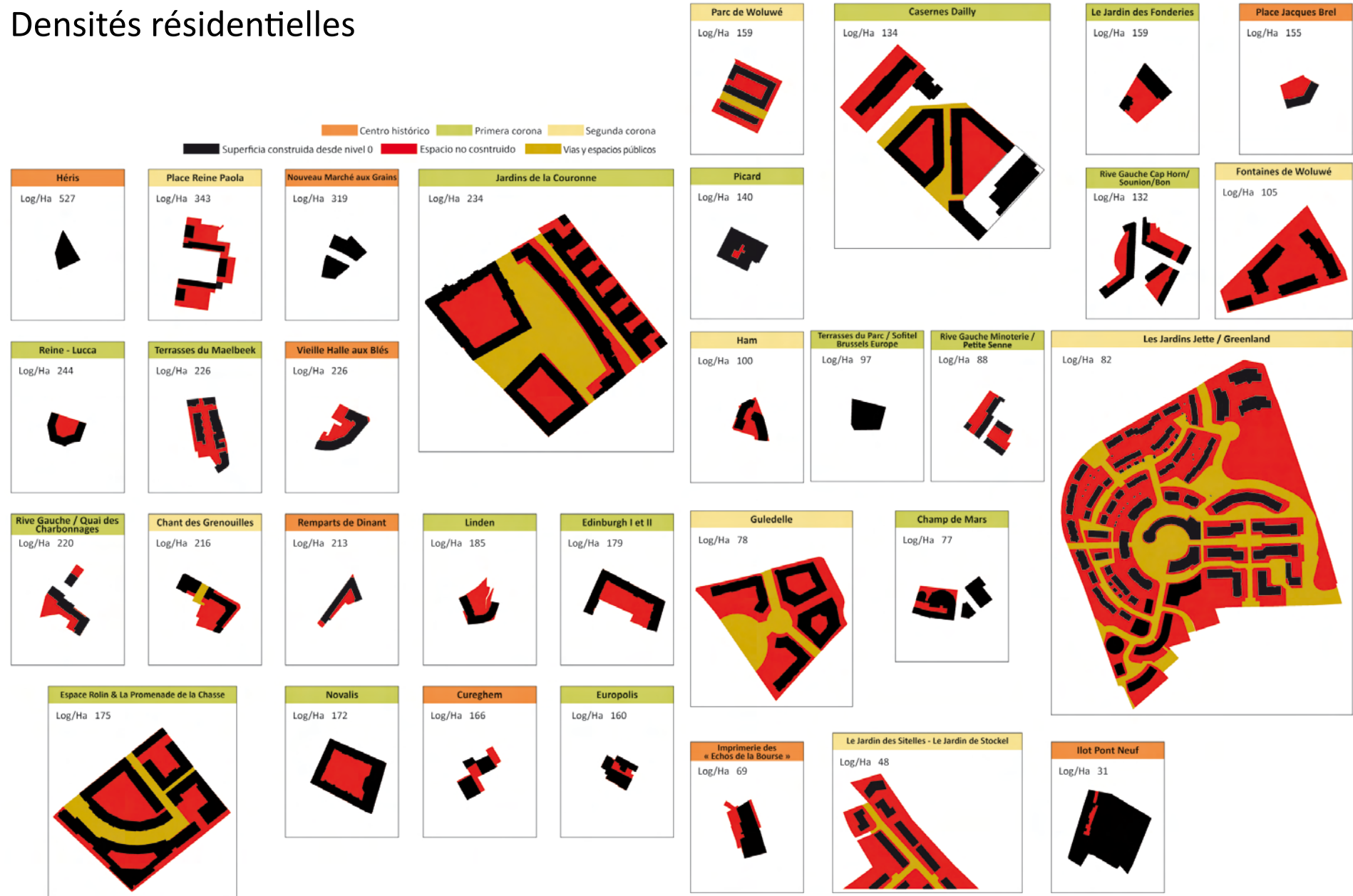
## Primera corona



## Segunda corona



# Densités résidentielles



# Densités bâties



An aerial photograph of a dense urban grid, likely in Paris, showing a complex network of streets and buildings. A large river, the Seine, flows through the city. In the lower-left quadrant, there is a prominent industrial facility with several large, circular structures, possibly a refinery or power plant. The overall scene is a high-density urban environment.

5

Enquête sur la densité perçue  
par les habitants des 32  
opérations

# Profils des personnes interrogées

400 personnes interrogées.

- 50% entre 18 et 44 ans, plutôt au centre
- 25% entre 45 et 60 ans
- 15% de + de 65 ans, plutôt en 2° couronne
- Un peu plus d'1/3 ont des enfants à charge
  - La moitié a des enfants de moins de 6ans
  - + de la moitié habitent des logt SDRB ou FL
- 74% d'actifs, 18% de pensionnés, 8% étudiants
- Une dominante des CSP plutôt favorisées (45% cat 0 et 1 INS)
- 50% habitent des logt produits par des sociétés privées/ 40% SDRB ou FL/ 10% des logements sociaux intégrés à des opérations mixtes
- La moitié sont propriétaires occupants





*Le choix du logement : un choix (47%) , un hasard (33%) , une obligation ou une contrainte (20%)*

## Qu'est-ce qui motivé votre choix de venir habiter là?



- Attractivités des opérations (SDRB, Fonds du logements ) / rapport qualité - prix / localisation



- Attractivité des quartiers centraux et péri-centraux pour :
  - Les jeunes /
  - Les ménages sans enfants/
  - Les + de 50 ans

« *Etre près de tout, pouvoir aller partout* »



- Faciliter les déplacements domicile travail : réduire le temps; la pénibilité et le cout.

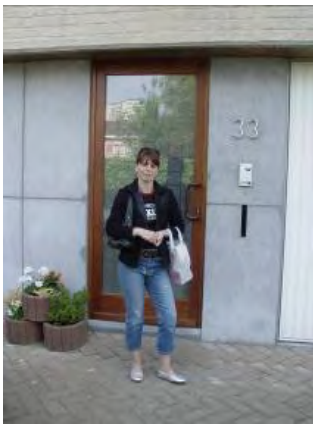
Deux critères contrastés :

- À proximité du ring
- A proximité des TC



- Le logement : « espace et fonctionnalité »
- La proximité d'équipements spécifiques (écoles, hôpital, université...)





# Mobilité



- 90% des ménages pensent habiter un endroit bien desservi par les TC. Un degrés de satisfaction inégal 75% sont tout à fait satisfaits au centre et en 1ère couronne, 57% en 2°
- Les ménages résidant dans les quartiers centraux et péricentraux font par d'une évolution de leurs comportements de mobilité
  - part plus faible des déplacements quotidiens en voiture
  - abandon de la 2° voiture / solutions alternatives
  - part des déplacements piétons et vélos plus importante/ Importance des Facteurs économiques et environnementaux
- La question de l'obligation de changer de modes de TP et de la perte de temps est évoquée de manière récurrente comme un problème, surtout par les ménages avec enfants
- Incidence forte de la proximité du métro dans les changements de comportements
- Le manque de sécurité des déplacements vélo: une perception récurrente
- Critique générale des politiques de stationnement : le marché du parking?



## La question de l'école



L'école à moins de 10 minutes pour au moins un des enfants de 40% des ménages avec enfants.

L'abondance de l'offre scolaire contribue à l'attractivité de certaines opérations ( Houblon, Dansaert, Anderlecht...) . De toute façon, l'accessibilité de l'école est un critère déterminant du choix de résidence.

Dans certains quartiers, tensions entre désirs éducatifs de mixité sociale et de diversité culturelle et enjeux de réussite scolaire.

Le choix d'une école éloignée peut être une contrainte ou une stratégie d'évitement délibérée. Il entraîne de toute façon une absence ou une plus grande faiblesse des liens avec « le quartier ».



## Vivre en ville avec des enfants



Un des attraits reconnus de la ville dense : diminuer le temps de trajet domicile travail au profit de la vie familiale

Des souhaits de déménager plus fréquents chez les ménages avec enfants de moins de 6 ans

Evolution des besoins

Désir de nature et d'espaces verts

Attente de meilleurs services (école, crèche, mobilité, soins de santé)

Offre scolaire de proximité pas « attractive » ou trop « sélective »

Peur de l'insécurité des déplacements (circulation, rencontres)

Crainte des « mauvaises influences »



## La demande de nature « publique »



- Un sentiment général : « Bruxelles c'est vert »...
- ...mais des perceptions différenciées selon la localisation, l'âge, la composition familiale (enfants)
- Les ménages avec enfants : attirance pour les quartiers 'verts' de la périphérie. Une attente de vert qui se cumule avec d'autres aspects éducatifs et environnementaux
- une satisfaction forte des ménages de + de 65 ans habitant les opérations situées en deuxième couronne
  - Accessibilité aux espaces de nature
  - Vue depuis les immeubles
- Les ménages sans enfants et – de 44 ans : Vivre dans un environnement vert et être à proximité de tout = des attentes incompatibles.



# La demande de nature « privée »



## 1 / Appropriation des intérieur d'ilots

Des usages influencés par :

L'accessibilité depuis le logement

Le profil des habitants

L'existence ou non d'un projet commun

Des modes d'organisations collectives différenciés  
(conseil de gérances, organisation spontanée)

Des intérêts et conceptions du vivre ensemble qui parfois  
se confrontent .... Fonction récréative/ fonction  
ornementale

La fonction ornementale comme mise à distance ( rue de  
Laeken)

### Rive Gauche Cap Horn/Sounion/Bon

B/S net 0,53

Log/ha 132

P/S net 1,87

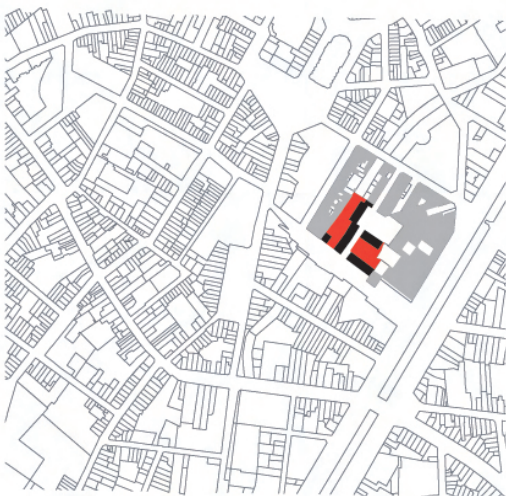


### Rive Gauche Minoterie / Petite Senne

B/S net 0,43

Log/ha 88

P/S net 1,27



« On habite une maison sur une place piétonne avec un jardin qu'on partage avec Les voisins, et pas loin du centre. »



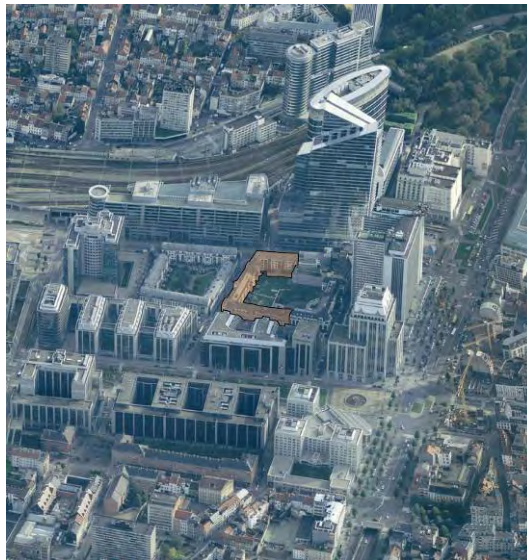
On a décloisonné Les jardins depuis qu'un voisin a proposé une partie commune. On a tout replanté, redressé Les terrains avec un voisin paysagiste, tout mis en commun : La tondeuse, Le taille haie, Le compostage...On est trois maisons de belges, 2 marocaines. On s'est retrouvé d'abord avec Les autres familles belges on s'est très bien entendu. Puis, on a essayé de créer quelque chose entre toutes Les maisons ; au début c'est Les enfants qui ont fait Le Lien. »

## Edinburgh I et II

B/S net 0,50

Log/ha 179

P/S net 2,02



« je prendrais Le jardin. Si je dis j'habite Bruxelles, tout de suite les gens disent "Ah Bruxelles, qu'est ce que tu penses !" Alors je montre une photo du jardin, voilà en plein centre et c'est beau! Je m'occupe de la tonte. On a tous une clef, c'est un passage ouvert.

On a eu des problèmes avec la copropriété en face, nous sommes deux différentes, car les bâtiments ont été construits en 2 étapes. Ils ne veulent pas que je mette un bac à compost. On voulait faire aussi une passerelle pour que les enfants puissent venir plus facilement jouer ici. Mais ils n'ont pas voulu »

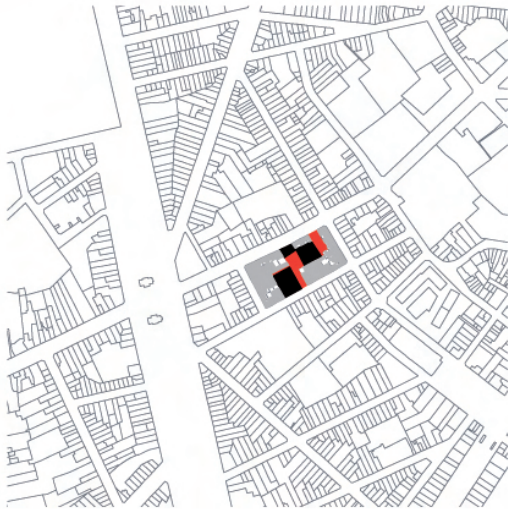


## Cureghem

B/S net 0,58

Log/ha 166

P/S net 2,58



« La cour  
arrière parce  
qu'elle est  
assez grande et  
c'est un espace  
de jeux pour  
nos enfants ;  
elle rend le  
coin aéré et  
lumineux ».



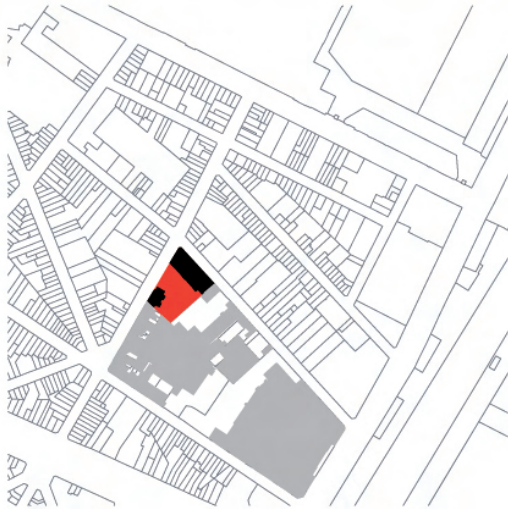


## Le Jardin des Fonderies

B/S net 0,44

Log/ha 159

P/S net 1,75



*Cette grille, c'est un peu mal vu. Pour atténuer on a mis des plantes, mais ça ne fait pas moins grille ».*

*«...On a l'impression d'être un peu des riches dans un cluster.*

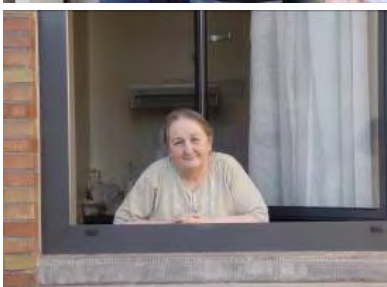
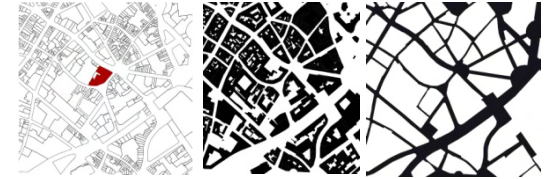
*Pourtant, il n'y a ni de très riches, ni de très pauvres qui habitent ici mais dans le quartier on nous appelle le square des milliardaires.*



*« Il y a ici une espèce de communauté de voisins. Avec le collectif du jardin, des liens se sont créés. C'est un endroit où les gens vont avec les enfants ou tout simplement pour*

*discuter. On discute partout dans le garage, quand on nettoie les parties communes, au barbecue, le dernier on était 30 logements représentés sur 50. Une fois par an on fait un tour en vélo... Je me sens moins entourée qu'en France forcément je n'ai pas ma famille ici ni mes amis, je suis donc un peu comme un étrangère. Mais ici je me sens bruxelloise et c'est ça qui est agréable ici ».*

# Les places publiques un élément du confort de l'habiter



## Place du nouveau marché aux grains

*« Je vois Les gens vivre depuis ma fenêtre, et je reconnais Les habitués : ceux des bancs, Les jeunes basketteurs, Les passants réguliers, Les écoliers ... Je me sens entourée par La ville même si je me sens un peu seule à Bruxelles »*



**Place Voltaire, « La place, c'est vraiment le cœur du quartier. Les enfants jouent à la balle du matin au soir. Il peut y avoir 200 à 300 personnes Les soirs de beau temps !**

*De nouveaux habitants ont voulu établir des règles par rapport au bruit, mais ça a dégénéré, et finalement ils ont déménagé »*



## Les commerces

- Une offre commerciale de proximité estimée peu présente en 2° couronne / Logiques de déplacements en voiture vers les shopping-center / « L'installation des commerces de proximité a du mal à suivre » . Exemple: jardins de Jette .
- Une offre estimée riche par 80% des ménages du centre et des quartiers péricentraux/ ou habitants à proximité des chaussées
- une fonction sociale jugée essentielle (personnes âgées, ménages avec enfants, habitants des quartiers « mixtes »)
- « trouver de tout, pas cher et à tout heure » / Les noyaux commerciaux de la ville centre participent de l'image de l'habiter et du désir de ville, même si les pratiques effectives sont ailleurs.
- Des pratiques de fréquentation des commerces très influencées par les habitudes et les logiques sociales et culturelles



## Équipements de santé



- Une offre estimée présente à proximité
- Des opérations qui abritent une offre nouvelle de services de santé en pieds d'immeubles
- La proximité n'est pas le critère le plus déterminant. D'autres critères entrent en compte
  - L'offre existence / pathologie
  - Qualité des soins
  - Coût
  - Habitudes (on a tendance à garder son médecin quand on déménage)
  - Qualité du service (Délais d'attentes; se faire soigner dans sa langue)
- Fort sentiment d'une inégalité sociale des soins: «une médecine pour les riches et une médecine pour les pauvres »



## Les relations de voisinage

### Quatre types de relations

- Convivialité active
- « Bonjour au revoir, sans plus »
- Anonymat
- Conflits

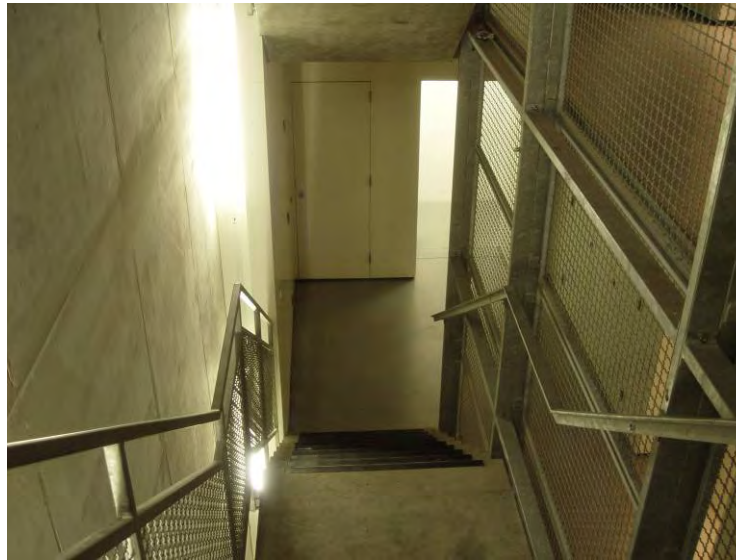


## 2- Trois types d'attentes de relations

- **des « non attentes » de sociabilités**
  - Habitat choisi/ choix subi
  - A la recherche d'Indépendance et d'anonymat
  - Des attentes principalement fonctionnelles: localisation, typologie et confort
  - Variable selon les âges de la vie
- **des rythmes et des style de vie différents :**
  - Les habitants de passages / les habitants permanents
- **Les relations de voisinage une plus-value sociale de l'endroit où l'on vit**
  - Participent de la satisfaction et de la stabilité résidentielle
  - Des facteurs facilitateurs : Ancienneté de résidence/ partage d'une histoire commune/ les enfants / les problèmes de gestion et de malfaçons
  - En particulier dans les quartiers moins favorisés

### 3. Incidence de l'architecture sur les relations de voisinage

- Espaces communs intérieurs aseptisés/ monumentalisés/ sécurisés
- Espaces intermédiaires peu appropriables



## Rive Gauche Quai des Charbonnages

B/S net 0,52

Log/ha 220

P/S net 2,65



## L'importance des terrasses



« La configuration du bâtiment fait qu'on voit les voisins, et donc on se parle sur la passerelle, on se connaît. On fête l'anniversaire. Les 2° et 3° étages ont des contacts plus fréquents à cause des terrasses. C'est plus facile. Au 4° les appartements sont loués. Les gens sont moins attachés ».



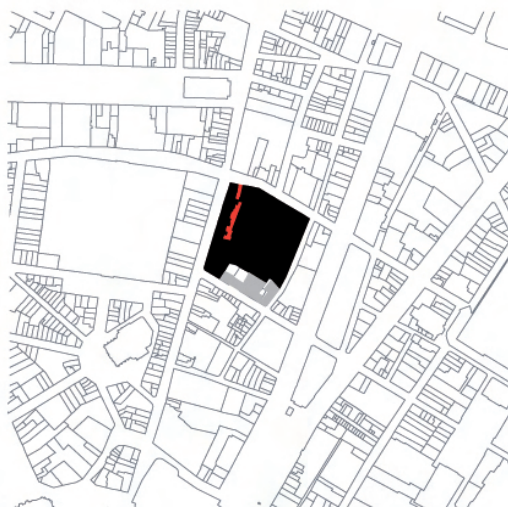


## Ilot Pont Neuf

B/S net 0,67

Log/ha 31

P/S net 2,78

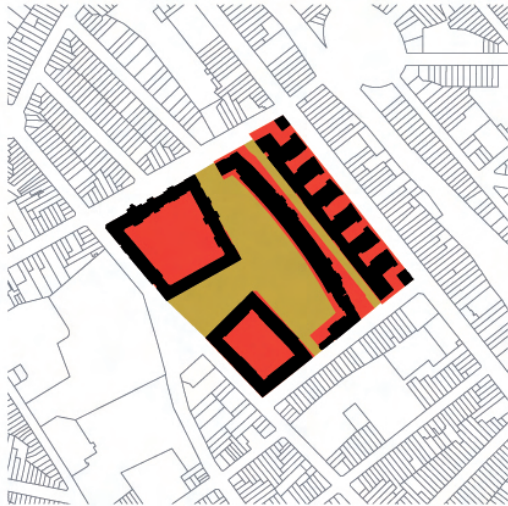


20- Là il est bientôt 6h et demi . Ils vont tous rentrer, alors ils vont manger sur les terrasse. Hier en bas ils recevaient.

Ce sont tous des jeunes, ils sortent et reçoivent beaucoup. C'est gai. On discute de temps en temps de terrasse à terrasse. On se sent entouré. Je suis la mamie du bloc. Ça fait pas longtemps qu'on habite ici, mais les gens me confient leurs clefs...

### Jardins de la Couronne

B/S net 0,55 B/S brut 0,37 Log/ha 234  
P/S net 3,26 P/S brut 2,18



### Place Adolphe Sax, Jardins de la Couronne, Ixelles

*« Je prendrais une vue de la place pour montrer qu'il y a 3 catégories de gens ici. En face, les particuliers, plutôt des belges. De l'autre côté les privés, la catégorie au-dessus, c'est le marché commun. Et ici c'est du logement social, plutôt l'Afrique ... C'est très varié, tout le monde n'a pas le même mode de vie. Il y a aussi des contrastes dans l'aspect des bâtiments. »*

*Au milieu il y a une place carrée. Les jeunes jouent au foot, les gens se regroupent pour les fêtes, c'est là aussi qu'il y a le bruit et les conflits et ceux qui appellent la police... Mais il y a aussi des choses positives ; le contact entre des personnes différentes qui finissent par se dire bonjour... »*



## Conclusions

- Il faut envisager une densification de la ville.
- Quantitativement, 81,3 hab/ ha est la densité résidentielle qui permet de répondre au défi de 1220000 habitants en 2012. Pour démotoriser la ville, il faudrait sans doute monter à 1.610.000 (100 hab./ha)
- La densification s'opérera principalement par recyclage et restructuration de terrains ou immeubles déjà urbanisés.
- La densification doit être quantitative mais surtout qualitative. Il faut rechercher explicitement la cohérence territoriale des fonctions d'habitat, de travail, de services et d'aménités urbaines.
- Ceci implique une action sur le stock de logements, mais aussi une coordination de cette action avec les stratégies d'accueil des entreprises, avec la politique scolaire, de mobilités de gestion du cadre de vie et de l'environnement.

MERCI DE VOTRE ATTENTION!