

Métropole  
du Grand Paris

**CODEV**  
CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

SUJET D'ÉTUDE :

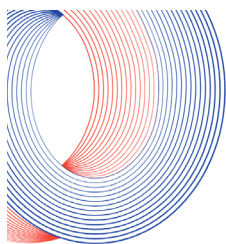
**DENSITÉ ACCEPTABLE,**

**DENSITÉ DÉSIRABLE**



À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS





# REMERCIEMENTS

Patrick OLLIER

Ancien Ministre, Président de la Métropole du Grand Paris, Maire de Rueil-Malmaison

Philippe PELLETIER

Président du Conseil de Développement de la Métropole du Grand Paris

---

Les intervenants auditionnés dans le cadre du groupe de travail.

Dr. Sophie BUHNIK, Université Métropolitaine de Tokyo

Dr. Damien DELAVILLE, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Prof. Xavier DESJARDINS, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Dr. Sarah DUBEAUX, Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes - LIFTI

Prof. Yankel FIJALKOW, Ecole Nationale d'Architecture Paris Val-de-Seine

Sylvain GRISOT, Dixit.net

Valérie LENAIN, Métropole du Grand Paris – Direction de la Cohérence Territoriale et de l'Information Géographique

Aline de MARCILLAC, Maire de la Ville d'Avray

Christian MOROUGANE, Métropole du Grand Paris – Direction de l'Aménagement Métropolitain

Pierre PIOUSHE, Métropole du Grand Paris – Direction de l'Habitat et du Logement

Prof. Denise PUMAIN, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Nicolas ROLLAND, Métropole du Grand Paris – Direction de l'Environnement, de l'Eau et du Climat

---

Les membres du groupe de travail, pour leur implication et le temps accordé au groupe et au CoDev.

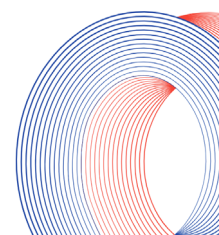
Clémence Grunenberger, Ancienne secrétaire déléguée du CoDev

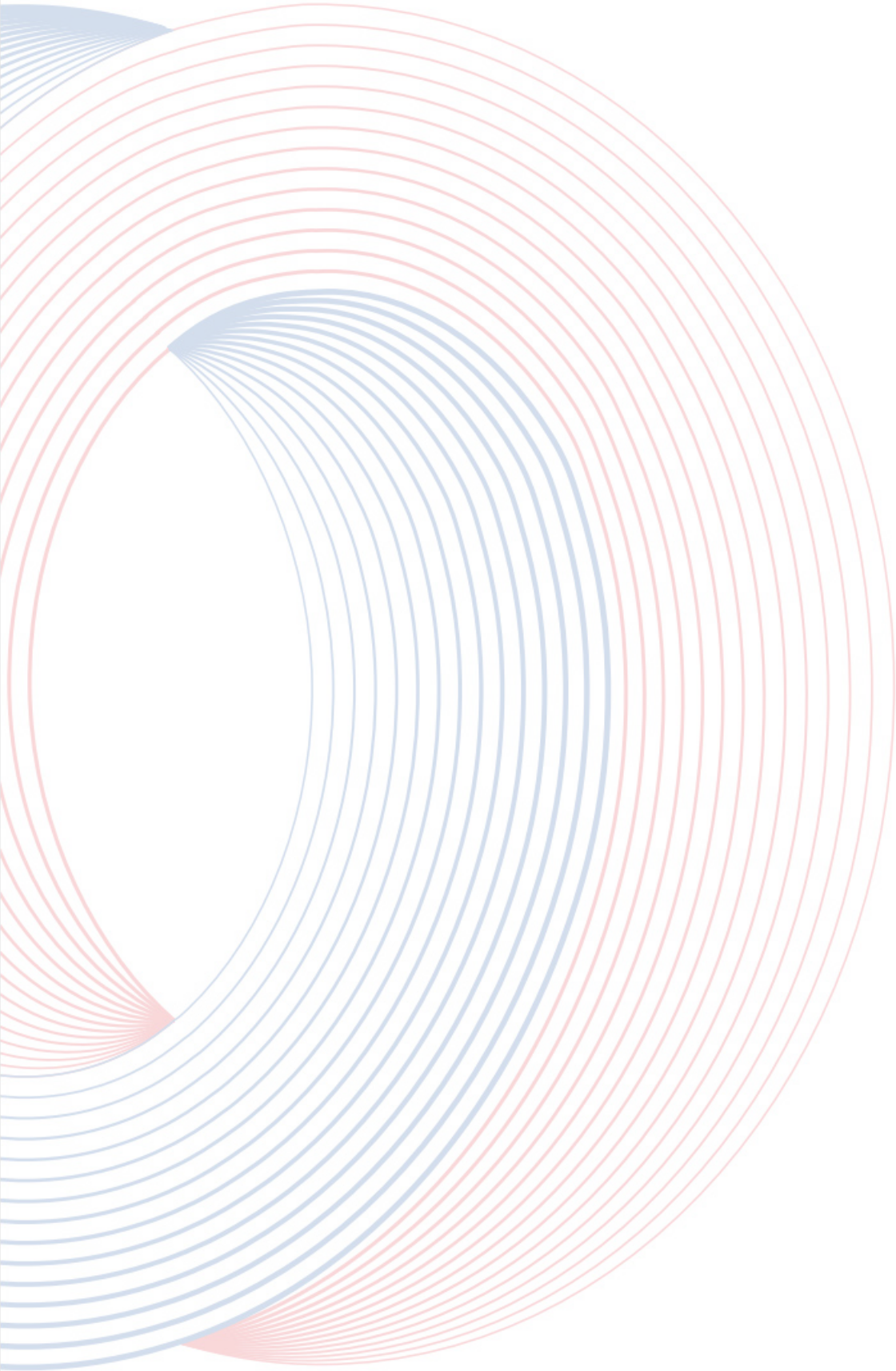
Alison Lam, Ancienne stagiaire Densité du CoDev

Marcelle Roger, Stagiaire Participation du CoDev

Anaëlle Motta, Chargée de mission du CoDev

Dr Alexandre Faure, Secrétaire délégué du CoDev





# TABLE DES MATIÈRES

PAGE

**6**

SYNTHÈSE

PAGE

**8**

INTRODUCTION

PAGE

**10**

MÉTHODE DE TRAVAIL

PAGE

**12**

QUESTIONNAIRE SUR LA DENSITÉ  
ACCEPTABLE ET DÉSIRABLE

PAGE

**14**

ANALYSES ET ORIENTATIONS  
ISSUES DES ATELIERS

PAGE

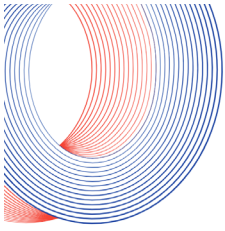
**18**

RECOMMANDATIONS POUR UNE  
DENSITÉ ACCEPTABLE ET DÉSIRABLE

PAGE

**20**

ANNEXES



# 1

## SYNTHÈSE

La densité prend des formes aussi diverses que le sont les contextes locaux. Sa définition, sa perception, et sa représentation dépendent d'un nombre de facteurs trop important pour donner lieu à une délimitation précise. Il est de ce fait beaucoup plus pertinent de s'intéresser, du point de vue des habitants, au phénomène de densification.

La perception négative de la densification est liée à un changement de l'état du quartier ou du voisinage dont les objectifs et les modalités sont incomprises ou jugées incohérentes avec les attentes des habitants. La première recommandation vise à renforcer l'information, sa mise à jour régulière et l'instauration de moments de rencontre et d'échanges entre les porteurs de projets et les habitants.

Afin de poursuivre l'objectif d'une densité acceptée et désirable, il semble nécessaire d'accompagner les communes et les Établissements Publics Territoriaux (EPT) dans l'acquisition et la maîtrise d'outils et d'instruments de concertation adaptés au contexte local et aux projets ciblés. Pour cela, il faut collecter, classer, créer des modes d'emploi, et diffuser ces outils au sein de la Métropole du Grand Paris et auprès des métropolitains.

Les **4 recommandations retenues** sont les suivantes :

**1. Approfondir les mécanismes de participation citoyenne pour les projets urbains et les nouvelles constructions impliquant une densification du bâti.**

- Intégrer les citoyens en amont de la définition de la stratégie urbaine
- Proposer à des communes volontaires d'expérimenter différentes formes de participation dans le cadre des projets urbains

**2. Favoriser la cohésion des opérations immobilières avec le quartier d'accueil par l'intégration de concepteurs de projets.**

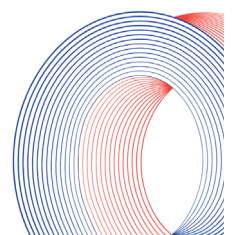
- Intégrer des concepteurs dans les équipes de concertation pour aider la compréhension des projets et de leur impact à moyen et long terme sur la ville.
- Outiller les communes pour les aider à mettre en place des concertations efficaces en amont aux projets.
- Coconstruire un mode d'emploi de la concertation.

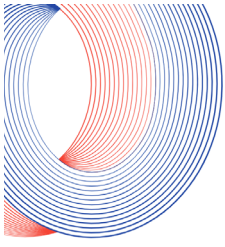
### 3. Prévoir pour chaque projet immobilier des externalités positives.

- Inciter à ce que chaque nouveau projet intègre des externalités positives en cohérence avec les attentes des habitants : espace public, espace vert, équipements publics, services publics ou marchands, etc.

### 4. Réorienter substantiellement les aides vers la réhabilitation.

- En prévision de la raréfaction du foncier, notamment avec le principe de diminution de l'artificialisation des sols, ainsi que pour poursuivre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les aides à la construction devraient être massivement réorientées vers la réhabilitation, la rénovation et la requalification des bâtiments.





# 2

## INTRODUCTION

### **Pour une densité acceptable et désirable**

Le Conseil de Développement de la Métropole du Grand Paris s'est autosaisi en 2022 de la question de la densité, en cherchant à qualifier et à caractériser une densité qui pourrait être à la fois « désirable et acceptable ».

Le débat sur la densité urbaine n'est pas nouveau. Il est lié historiquement à l'émergence des villes, et plus récemment à la transformation de l'économie urbaine avec l'industrialisation. La densité est aussi bien perçue comme un vecteur d'intensification des relations interpersonnelles et économiques favorisant la création de richesse et les échanges culturels, que comme un facteur de nuisances induites par les circulations, la quête d'efficacité foncière et de rentabilité, et la promiscuité des individus et des activités. Ce débat est renouvelé depuis les années 1980, avec la prise de conscience du rôle de l'activité humaine sur le réchauffement climatique, et l'établissement des objectifs de développement durable. La densité est alors au centre de l'attention des chercheurs et des producteurs de la ville pour savoir dans quelle mesure elle peut participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et la limitation de l'artificialisation des sols. Cette tendance favorable à la densité ne fait pas consensus, et vient se heurter à un débat plus profond sur le rôle des métropoles concernant l'environnement en général, et un net appétit des populations des pays aux économies avancées d'habiter des espaces moins denses et plus calmes que les centres urbains.

Ce groupe de travail n'a pas vocation à répondre à ce débat qui concerne aussi bien les domaines de l'urbanisme, des politiques publiques, de la sociologie ou encore de l'anthropologie urbaine.

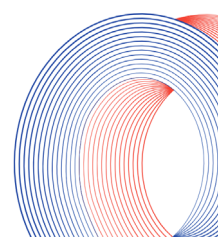
Les principaux questionnements soulevés par les membres du Codev présents lors des réunions ont concerné le processus de densification et non pas la densité elle-même. Si la densité est une notion trop complexe et large pour être résumée et synthétisée afin de donner lieu à un avis pertinent de la part du Conseil de Développement, interroger la façon dont les opérations de densification peuvent intégrer les remarques et les suggestions des habitants est apparu comme une approche beaucoup plus féconde.

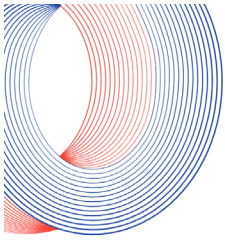
En portant son regard sur la densification, le Codev présente une réflexion originale, traitant aussi bien de la participation des habitants à la fabrication de la ville, de l'amélioration de la qualité des projets, que de la cohérence entre les nouvelles constructions et l'organisation du quartier ainsi que de la métropole.



Ce rapport est organisé en **trois parties** :

1. **La méthode mise en place pour recueillir les avis des habitants, des personnalités qualifiées, des services de la métropole et des universitaires ;**
2. **Les choix concernant l'orientation des réflexions au sein du groupe de travail ;**
3. **Les propositions et recommandations à destination des décideurs métropolitains et locaux.**





# 3

## MÉTHODE DE TRAVAIL

### 1. S'informer pour mieux échanger sur la densité et ses enjeux

Un nombre important des membres du CoDev, et notamment venant du collège habitant, a participé aux travaux. Le nombre de rapporteurs n'a pas varié, bien que la composition du groupe de travail ait changé, passant de deux membres du collège habitant et un du collège des personnalités qualifiées, à trois rapporteurs du collège habitant.

Initialement, trois groupes étaient pressentis pour répondre à cette auto-saisine :

- 1) comparaison internationale avec les autres métropoles ;
- 2) questionnaire pour collecter l'avis des habitants ;
- 3) établissement des critères d'une densité désirable et acceptable.

À la suite des réflexions menées au sein du Groupe de Travail, la comparaison internationale a été supprimée car de nombreuses études existent déjà dans le milieu académique, comme au sein des institutions franciliennes : APUR, Institut Paris Région, Ville de Paris, etc.

Le groupe de travail a procédé à partir d'auditions de chercheurs et d'acteurs du territoire :

#### Chercheurs :

- Prof. Fijalkow Yankel (Ecole Nationale d'Architecture Paris Val-de-Seine) ;
- Dr. Damien Delaville (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne) ;
- Dr. Sophie Buhnik (Université Métropolitaine de Tokyo) ;
- Dr. Sarah Dubeaux (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes - LIFTI) ;
- Prof. Denise Pumain (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne) ;
- Prof. Xavier Desjardins (Sorbonne Université).

#### Acteurs de la ville :

- Sylvain Grisot (Urbaniste à Dixit.net) ;
- Nicolas Rolland (Métropole du Grand Paris – Direction de l'Environnement, de l'Eau et du Climat) ;

- Pierre Piouhé (Métropole du Grand Paris – Direction de l’Habitat et du Logement) ;
- Valérie Lenain (Métropole du Grand Paris – Direction de la Cohérence Territoriale et de l’Information Géographique) ;
- Christian Morougane (Métropole du Grand Paris – Direction de l’Aménagement Métropolitain) ;
- Aline de Marcillac (Maire de Ville d’Avray).

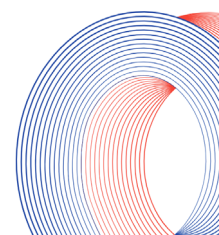
## 2. Choix et réflexions

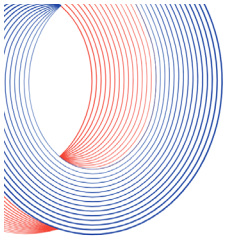
La première difficulté majeure était de circonscrire le sujet. La densité est un sujet qui a déjà été beaucoup traité, qui est à la fois flou et empli de clichés.

Très rapidement, les membres du groupe se sont mis d’accord pour évacuer certains pans du sujet considérés comme trop techniques et incertains. Ainsi,

- Le GT ne cherchera pas à définir la densité ;
- Le GT ne cherchera pas à mesurer la densité par des indicateurs qui sont très nombreux et déjà existants ;
- Le GT ne s’engagera pas dans la comparaison internationale.

Dans ce cadre, les membres du GT ont choisi de procéder en deux phases : par questionnaire pour demander aux membres du Codev et aux personnes qui avaient été candidates pour intégrer le collège habitant afin de répondre à une série de questions sur la densité, puis à travers l’analyse des résultats et leur recoupement avec les auditions.





# 4

## QUESTIONNAIRE SUR LA DENSITÉ ACCEPTABLE ET DÉSIRABLE

Les activités du sous-groupe 2 se sont axées autour de l'élaboration d'un questionnaire à destination de l'ensemble des membres du CoDev ainsi qu'aux personnes ayant postulé en 2021 pour le rejoindre. L'objectif étant de collecter l'avis des habitants sur leur perception de la densité.

### Chronologie :

- Novembre 2022 : préparation des questions
- Début janvier 2023 : envoi du questionnaire
- 23-29 janvier : traitement des résultats
- Février : discussion et débat autour des résultats

### Questions :

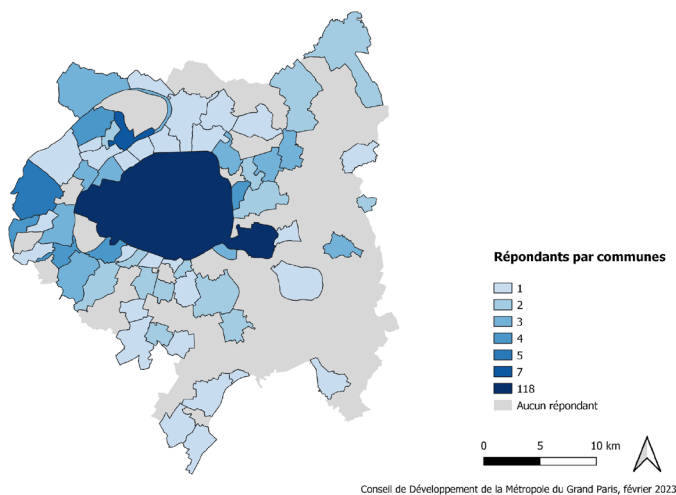
- Série 1 : informations sociodémographiques sur les répondants
  - o Questions sur l'âge, le lieu de résidence et l'activité
  - o Question sur le type de logement occupé
- Série 2 : questions sur la perception de la densité par les habitants
  - o A quelles notions la densité est associée ?
  - o Niveau de satisfaction concernant l'environnement urbain de résidence
  - o Niveau de densité ressentie dans l'environnement urbain du lieu de travail
- Série 3 : Mise en situation et réaction face à un projet de densification
  - o Acceptation de la densification
  - o Conditions d'une densification acceptable
  - o Quels sont les services prioritaires pour les habitants ?
  - o Quelle forme urbaine est privilégiée ?

- o Connaissance du programme Inventons la Métropole du Grand Paris
- o Connaissance du projet du Grand Paris Express

### Echantillon :

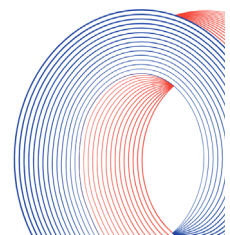
- 248 participants ;
- Surreprésentation des 60 ans et plus (44% des répondants pour 20% des franciliens) ;
- Surreprésentation des CSP + et des télétravailleurs ;
- La majorité des répondants vivent dans du collectif privé (56%) et social (16%) ;
- Un quart de l'échantillon habite une maison individuelle

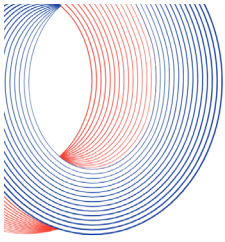
### Répartition des réponses au questionnaire sur la densité par commune



### Synthèse des résultats :

- Très majoritairement, les répondants considèrent leur quartier de résidence comme assez à très dense, et le quartier de leur lieu de travail comme très dense ;
- Les mots auxquels les répondants associent la densité sont plutôt négatifs : Bruit, pollution, congestion, et promiscuité en premiers ;
- La moitié des répondants, quel que soit le type de logement qu'ils habitent, ressentent des nuisances sonores ;
- Quasiment la moitié des répondants sont favorables à une baisse de la densité de leur quartier (37% opposés et 18% d'indécis) ;
- 48% des répondants accueilleraient volontiers de nouveaux voisins dans leur quartier, mais 64% s'opposeraient à une augmentation du nombre de logements même dans le cas d'une augmentation des services disponibles (transports, commerces, etc.)
- Les répondants valorisent prioritairement la qualité de leur logement et des espaces extérieurs privés, ainsi que l'accès aux transports, aux espaces verts et aux commerces.





# 5

## ANALYSES ET ORIENTATIONS ISSUES DES ATELIERS

### Densité et densification.

Le problème de la densité est plutôt celui de la densification, c'est-à-dire d'un changement d'état d'un quartier, d'une ville, d'un voisinage qui est perçu négativement par les habitants pour une série de raisons qui peut différer d'un lieu à un autre, mais qui globalement est liée à l'appréhension de l'augmentation des nuisances résultant d'une augmentation du nombre des habitants et ou des activités économiques.

La principale critique concernant ces changements du tissu urbain entraînant une densification du point de vue des habitants, est le manque de cohérence avec leurs aspirations. Alors même que la qualité des services publics et des transports ne s'améliorent pas, la construction de nouveaux logements, ou l'installation de nouvelles activités économiques, est perçue comme une incohérence.

### Manque de transparence dans les projets urbains.

Les travaux menés par le groupe de travail mettent en lumière le manque d'informations sur les objectifs des projets urbains. L'enquête publique n'est pas jugée suffisante. Il est difficile de trouver les informations relatives aux projets et il manque en général de diagnostics et d'études préalables. Ainsi, les habitants peuvent avoir l'impression que l'objectif de rentabilisation des projets à la parcelle est plus important que l'insertion du projet dans le quartier en cohésion avec les services publics existants, tout particulièrement concernant les transports (peur d'une augmentation du trafic routier, de la saturation des stationnements, de l'augmentation de la fréquentation des transports en commun sur les lignes déjà inconfortables, etc.). Ce sentiment est accentué dans le cadre des opérations de réaménagement urbain impliquant de reloger des habitants dont les logements sont démolis ou rénovés. Avec l'augmentation des prix de l'immobilier, le rachat au prix cadastral ne permet pas de trouver un logement équivalent dans la commune et impose donc un éloignement parfois important en seconde ou troisième couronne. Cela participe à donner une image négative des opérations de densification.

Le manque de transparence est aussi ressenti du fait de la complexité institutionnelle francilienne. Les membres du groupe de travail, personnalités qualifiées comme habitants, estiment que la gouvernance métropolitaine n'est pas facilement lisible. La répartition des compétences entre l'Etat, le Conseil régional, les Conseils départementaux, la Métropole du Grand Paris, les Établissements Publics Territoriaux, les communes, les entreprises publiques pérennes ou sur projets comme la Société du Grand Paris, et enfin les syndicats n'est pas claire ni évidente. Et cela l'est d'autant moins concernant la place du citoyen dans les processus de participation. Ainsi, lorsqu'une opération urbaine est lancée, ou lorsqu'une construction est annoncée, de nombreux habitants ne savent pas à qui ils

doivent s'adresser du côté des autorités publiques pour exprimer leur avis. Dans certains cas, la proximité avec les aménagements liés au nouveau réseau de transport du Grand Paris Express inscrits dans la loi relative au Grand Paris de 2010, puis modifiés par les accords dits du Nouveau Grand Paris en 2013, amène les habitants à faire un raccourci en parlant du projet du "Grand Paris".

Si un débat constructif est difficile à développer sur ce thème, c'est aussi parce que le contexte institutionnel est illisible et que la répartition des compétences entre l'Etat, la MGP, les EPT et les communes est peu claire. Comment expliquer que coexistent des schémas ou des SCOT, régionaux, métropolitains ou territoriaux, avec des PLU territoriaux et des permis de construire dans la main des maires, des pénalités SRU frappant les communes alors que les politiques du logement sont dans la main des EPT, etc.

### **Représenter la densité dans les documents d'urbanisme.**

Un autre problème est la faible lisibilité de la densité dans les documents d'urbanisme et notamment dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Bien que le PLU ne soit pas seulement un document de gestion urbaine, mais aussi un document de projet, sa technicité et celle de l'enquête publique attachée empêchent les habitants de se représenter le futur de la ville et de sa forme. Rappelons aussi que le PLU est très codifié et que les élus municipaux n'ont pas toujours beaucoup de marges de manœuvres concernant son écriture. En définitive, il manque un outil de projection pour que les habitants puissent imaginer ce que le PLU prévoit en matière de densification.

### **La temporalité de l'enquête publique.**

Il faut aussi prendre en compte les temporalités politiques et urbanistiques des projets urbains. Les documents d'urbanisme et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme sont le fruit d'un travail pluriannuel pour leur réalisation ou leur révision, et sont ensuite en application pour au moins une décennie. De ce fait, les résultats de l'enquête publique reflètent l'avis d'une population vis-à-vis du projet urbain à un moment précis et qui ne sont pas mis à jour. Ainsi, les PLU sont souvent en décalage avec les demandes d'intervention urbaine ponctuelle (projet d'un promoteur, constructions diverses, etc.) qui arrivent au fil de l'eau. Cette temporalité spécifique peut expliquer entre autres l'impression d'incohérence ressentie par les habitants.

### **Des instruments de concertation existent.**

Certaines communes ont trouvé des solutions pour mieux prendre en compte l'avis des habitants. L'une des solutions est de valoriser la qualité des projets urbains à travers l'instauration d'une charte paysagère qui vient en appui aux documents d'urbanisme. Cela a notamment été mis en place à Ville d'Avray (audition d'Aline de Marcillac, maire de Ville d'Avray). La charte s'avère un meilleur outil de participation que les Plans Locaux d'Urbanisme et le

Plan d'Aménagement et de Développement Durable. La charte apparaît être un outil efficace car elle intervient dans la phase en amont aux permis de construire. Elle précise les fragilités comme les ambitions locales, et peut constituer le meilleur instrument pour lancer l'échange et, en particulier, pour engager le promoteur du projet à prendre en compte le plus tôt possible les difficultés qu'il sera amené à rencontrer. En cherchant à déterminer les points de blocage avant de lancer le projet, et en écoutant les habitants, le promoteur peut éviter des complications qui peuvent être bien plus lourdes que le coût de la procédure de consultation initiale. Ajoutons que la préparation d'une charte se prête mieux que celle du PLUI à impliquer les citoyens et, le cas échéant, à les amener à s'approprier d'éventuels projets d'avenir.

Un bon exemple de la difficulté de produire de la concertation est celui des permis de construire : les voisins d'un pétitionnaire (nom d'une personne qui a déposé un permis de construire en cours d'instruction) ne peuvent pas accéder aux détails du permis au motif que celui-ci est la propriété du pétitionnaire et qu'il n'a pas encore d'existence publique. Ainsi, la mairie ne peut pas construire une démarche participative durant l'instruction du fait de la protection du pétitionnaire, mais ne peut pas non plus le faire une fois le permis déposé car il est difficile de modifier un permis une fois instruit.

Dans ce contexte, certaines communes prévoient des concertations en amont aux projets et sans nécessairement posséder de charte paysagère. Ces concertations existent aussi bien pour des grands projets, que pour de petites opérations immobilières (voir le cas de Fresnes). Les habitants sont incités à participer pour exposer leur vision de la ville et les conditions d'un changement acceptable à leurs yeux. Les élus endossent alors le rôle de médiateurs entre la population et les porteurs de projet.

### **Des outils pour approfondir la concertation.**

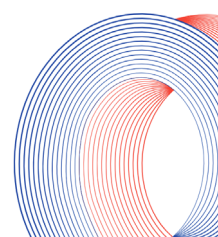
Afin d'améliorer la concertation, la priorité est de donner le plus d'informations possibles aux habitants dans un format accessible et lisible. Pour cela, il est possible d'intégrer des concepteurs utilisant des outils de représentation adaptés pour évaluer les conséquences des nouveaux projets sur la ville et les quartiers concernés. Concrètement, cela revient à utiliser des simulations, des maquettes, les Système d'Information Géographique, voir dans certains cas les jeux vidéo dit sérieux (serious games). Plus la simulation est mise en valeur et plus le citoyen arrive à se projeter dans le futur et dans l'espace.

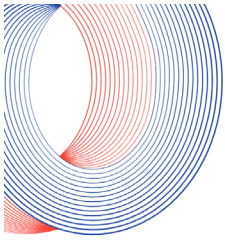
### **Une dynamique de densification dépendante des changements législatifs.**

Des changements en cours dans les politiques urbaines nationales et métropolitaines vont aussi exercer une influence importante, voire majeure, concernant la densité et les opérations urbaines. Ces politiques publiques sont souvent le résultat de la poursuite des objectifs de développement durable et de respect des engagements climatiques internationaux. Il s'agit en tout premier lieu de la Zone à Faible Émission (ZFE) et de la politique de



Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La ZFE va avoir pour effet de modifier les conditions d'accès à l'ensemble du territoire métropolitain aux utilisateurs de véhicules individuels motorisés. Les véhicules les plus récents et donc les plus chers seront autorisés. Ce mécanisme peut avoir comme résultat de faire s'éloigner les populations les plus pauvres et ainsi participer à une nouvelle répartition des habitants sur le territoire. La politique du ZAN va aussi exercer une influence sur ces dynamiques en favorisant la densification à l'éparpillement urbain. Les conséquences combinées de ces politiques publiques ne sont pas encore connues et méritent une attention particulière notamment concernant la densification de la zone urbanisée.





# 6

## RECOMMANDATIONS POUR UNE DENSITÉ ACCEPTABLE ET DÉSIRABLE

**Approfondir les mécanismes de participation citoyenne pour les projets urbains et les nouvelles constructions impliquant une densification du bâti.**

- **Intégrer les citoyens en amont de la définition de la stratégie urbaine**

Comme l'ont montré les exemples cités dans l'analyse, il est possible de définir des mécanismes, instruments et outils de concertation en amont aux décisions d'urbanisme, que ce soit sur les documents d'urbanisme, ou sur les permis de construire. Une telle approche qui peut apparaître comme un alourdissement et un facteur de lenteur, permettrait d'intégrer les remarques des habitants et ainsi d'éviter les contentieux nombreux. Ainsi, la concertation devient un avantage pour les promoteurs comme pour les municipalités.

- **Proposer à des communes volontaires d'expérimenter différentes formes de participation dans le cadre des projets urbains**

Afin de mesurer et de comparer la qualité et l'efficacité des outils de concertation en amont aux décisions d'urbanisme, les communes volontaires pourraient mettre en place des expérimentations, en évaluer l'impact, et diffuser leurs expériences aux autres municipalités. Ce système serait un atout majeur pour la mise à l'échelle et la montée en généralité des bonnes pratiques de concertation.

**Favoriser la cohésion des opérations immobilières avec le quartier d'accueil par l'intégration de concepteurs de projets.**

Le décalage entre les opérations immobilières à la parcelle et l'organisation du quartier est l'un des éléments critiques relevés par les membres du groupe de travail. Pour pallier ce problème, la création d'outils permettant de faire correspondre le fonctionnement d'un quartier avec les objectifs des porteurs de projets s'avère essentiel.

- **Intégrer des concepteurs dans les équipes de concertation pour aider la compréhension des projets et de leur impact à moyen et long terme sur la ville.**

Les concepteurs de projet sont issus des domaines de l'urbanisme, de l'architecture, et ou du design. Ils auraient dans ce cadre pour objectif un travail de médiation entre les porteurs de projets et les habitants afin de mettre en valeur les conséquences des opérations immobilières sur les quartiers. Par la simulation, les outils de projection graphique, et les Systèmes d'Informations Géographiques, il est possible d'aider les habitants à comprendre la portée des nouveaux projets, mais aussi de mieux pouvoir exprimer leurs attentes et les incorporer à ces projections pour trouver collectivement des solutions. De manière générale, l'aug-

mentation des études de diagnostic urbain est un moyen mis en avant par l'ensemble des membres du groupe de travail pour améliorer la qualité des projets et ainsi leur acceptabilité.

- **Outils les communes pour les aider à mettre en place des concertations efficaces en amont aux projets.**

Un des rôles de la Métropole du Grand Paris et avec l'aide du CoDev, pourrait être de recenser, d'évaluer et d'informer sur les instruments de concertation. L'objectif n'est pas de prétendre à une solution unique et uniforme, mais d'assister les communes dans le choix d'un ou plusieurs instruments adaptés au contexte local et aux projets ciblés. Si la piste des chartes est certainement l'une des plus intéressantes, la conduite d'étude apparaît tout aussi nécessaire bien qu'onéreuse à l'amont comme l'aval.

- **Coconstruire un mode d'emploi de la concertation.**

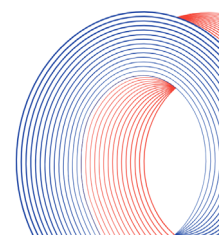
Au-delà de l'outillage des communes, le but est aussi d'orienter les habitants et de leur communiquer une information claire et précise sur les méthodes de concertation. Cela peut prendre la forme d'un mode d'emploi et d'un recensement des outils, instruments et cadres légaux existants.

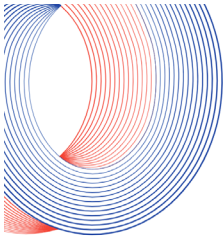
### **Prévoir pour chaque projet immobilier des externalités positives.**

Toute opération de densification devrait être menée en prenant en compte les aspirations des habitants et l'accroissement de la demande en service généré par l'opération. Dans ce cadre, les projets immobiliers doivent participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants en prévoyant lorsque la concertation et les diagnostics le demandent, la création d'externalités positives à destination des habitants et des nouveaux arrivants (espace vert, commerce, tiers-lieu, espaces sportifs, équipements de santé ...). Pour cela, il est possible de prévoir deux mécanismes : intégrer les équipements supplémentaires dans le cadre du projet (par exemple à travers le Projet Urbain Partenarial) ; financer auprès des acteurs publics l'amélioration des services existants. Dans les deux cas, la refonte du mécanisme de la Taxe d'Aménagement semble nécessaire, et un bilan après opération permettant de savoir comment les sommes collectées ont été utilisées serait de nature à améliorer les connaissances des habitants sur le fonctionnement des institutions, et ainsi à favoriser l'acceptation des nouveaux projets.

### **Réorienter substantiellement les aides vers la réhabilitation.**

Afin de prévenir l'artificialisation des sols agricoles, forestiers et des zones en pleine-terre, il est recommandé de concentrer les aides à la construction et à la rénovation sur la réhabilitation et la requalification de bâtiments et friches existants. Cela va notamment dans le sens de la reconversion de certains immeubles de bureaux alors que la région parisienne connaît une vacance importante dans ce secteur et une tension toute aussi forte dans le domaine de l'immobilier résidentiel.





# ANNEXES

## Annexe 1 : Lettre d'auto-saisine

REPUBLIQUE FRANÇAISE



**CODEV**  
CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

Paris, le 22 juillet 2022

*Le Président*

**Objet : Contribution du Conseil de développement sur la densité urbaine et ses perceptions**

Monsieur le Président,

Les trois premiers travaux du Conseil de développement (CoDev), portant sur le Schéma directeur énergétique métropolitain (SDEM) dans le cadre d'une saisine, les tiers-lieux et l'eau et le réchauffement climatique dans le cadre de deux auto-saisines, sont arrivés à leur terme à l'été 2022.

Ainsi, nous préparons la suite, en maintenant le rythme de trois groupes de travail simultanés. Vous avez une seconde fois saisi le CoDev sur le SDEM, et je vous ai proposé deux sujets d'auto-saisines ; ce choix se fondant sur la réunion que nous avons eue le 1<sup>er</sup> juin 2021, durant laquelle nous avons pointé plusieurs sujets à mettre à l'étude du CoDev. Parmi les contributions alors retenues, celle sur la densité urbaine et le développement métropolitain.

Au regard des perspectives d'évolution démographique et économique, et de la limitation de la consommation d'espace prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain, adopté à l'unanimité lors du Conseil Métropolitain du 24 janvier 2022, la densité urbaine déjà présente sur le territoire est un atout. Cependant, elle engendre aussi des contraintes et des défis spécifiques, notamment avec la prise de conscience des changements climatiques en cours. Canicules, inondations, pressions sur la ressource en eau en sont des manifestations déjà très concrètement perceptibles qui auront un impact déterminant sur la qualité de vie et l'attractivité métropolitaine dans les années à venir.

Plutôt que parler de densité urbaine, le SCoT lui préfère la notion d'intensification urbaine, qui va permettre de répondre au besoin de développement métropolitain tout en préservant le cadre de vie des métropolitains. Par exemple, dans son Document d'orientation et d'objectifs, seul document opposable, une des préconisations est l'intensification urbaine dans les opérations d'aménagement relatives aux gares du Grand Paris Express, entraînant une production de logements conséquente et diversifiée favorisant une mixité sociale et des parcours résidentiels, et amenant les services, commerces, et équipements nécessaires à la vie quotidienne.

Aujourd'hui, la densité est associée à l'image de tours et de barres dans lesquelles les habitants ont peu d'intimité. Le mot "densité" interroge souvent les citoyens mais également les élus. La question de la densité renvoie à des représentations et des perceptions sur lesquelles on peut s'interroger : pourquoi la densité a-t-elle du mal à être acceptée ? Le problème vient-il de la densité elle-même, ou de la manière dont nous traduisons aujourd'hui les densités dans la ville ?

Au regard du SCoT et des besoins des habitants de vivre dans un cadre de vie apaisé avec de nombreuses aménités et notamment de bénéficier d'espaces verts de qualité, il est important de travailler sur les formes urbaines. Quelles formes urbaines, pour quelle(s) densité(s) ? Comment densifier/intensifier tout en répondant aux besoins des métropolitains (commerces et services de proximité, parcours résidentiels, espaces verts, espaces publics de qualité...) ?

La Métropole du Grand Paris s'interroge déjà sur la notion de densité sur ses opérations, avec un angle de réflexion multiple en lien avec l'intérêt métropolitain des opérations :

- Contribuer au rééquilibrage territorial et à la production de logements ;
- Promouvoir des ambitions environnementales exemplaires en portant notamment des projets vertueux en termes de pleine terre, de désimperméabilisations, de transition écologique et de lutte contre le réchauffement climatique ;
- Développer des projets au modèle économique soutenable tant pour la Métropole en tant que concédant et maître d'ouvrage des opérations que pour les maires, en tant que co-financeurs des équipements publics générés.

Afin de poursuivre une démarche constructive avec les maires, la Métropole du Grand Paris va mener une réflexion prospective, afin d'appréhender, dans une approche pédagogique, ce que pourrait être « la densité désirable, acceptable » et lever ainsi les freins actuels dans la conception et mise en œuvre des projets urbains. Cette étude sera menée dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Celle-ci portant spécifiquement sur les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain (OIM), la contribution du CoDev en serait complémentaire, avec une approche plus large sur la perception de la densité par les habitants, et ses représentations.

J'espère que cette contribution nourrira utilement la réflexion et les actions de la Métropole du Grand Paris,

Je suis attentif à votre retour et vous prie de croire, Monsieur le Président, en mes sentiments les plus amicaux,



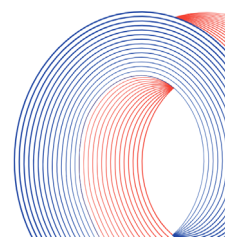
Philippe PELLETIER  
Président du Conseil de Développement

## Annexe 2 : Bibliographie

- Ananian, P., Anaya, M., & Lescieux, A. (2009). Densités bruxelloises et formes d'habiter [Nord Sud sprl]. Direction Etudes et Planification-Bruxelles Développement urbain.
- Atelier parisien d'urbanisme. (2003). Densités vécues et formes urbaines : Etude de quatre quartiers parisiens. APUR. <https://www.apur.org/sites/default/files/documents/165.pdf>
- CAUE et DDT de l'Ain. (s. d.). La densification douce maîtrisée [Plaquette]. Séminaire final de l'expérimentation, Bourg-en-Bresse, Ain, France.
- Demain la ville. (2017). Une brève histoire de la densité urbaine. Ubesk & Rica. Consulté le 2 février 2023, à l'adresse <https://usbeketrica.com/fr/article/une-breve-histoire-de-la-densite-urbaine>
- [Etude] Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine : une étude du Cerema en Ile-de-France | Cerema. (2021, 25 octobre). Cerema. Consulté le 27 novembre 2022, à l'adresse <https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>
- Geneste, S. (2013, mars). Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire. Métropolitiques. Consulté le 10 octobre 2022, à l'adresse <https://metropolitiques.eu/Rendre-acceptable-la-densite-en.html>
- Inter-Friches, C. (2021, 15 novembre). « Bye-bye les friches ! » Densifier la ville sur les friches, une panacée ? Métropolitiques. Consulté le 15 janvier 2023, à l'adresse <https://metropolitiques.eu/Bye-bye-les-friches-Densifier-la-ville-sur-les-friches-une-panacee.html>
- Lapierre, E. (2013). Paris, un cas d'école - Densifier la ville ? - Constructif. Constructif. Consulté le 2 février 2023, à l'adresse [http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/paris-un-cas-d-ecole.html?item\\_id=3331](http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/paris-un-cas-d-ecole.html?item_id=3331)
- Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine : une étude du Cerema en Ile-de-France | Cerema. (2020, 11 mai). Cerema. Consulté le 4 septembre 2022, à l'adresse <https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>
- Lipietz, A. (2013). Les pièges de la densification en Île-de-France - Densifier la ville ? - Constructif. Constructif. Consulté le 2 février 2023, à l'adresse [http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/paris-un-cas-d-ecole.html?item\\_id=3336](http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/paris-un-cas-d-ecole.html?item_id=3336)
- Lorrain, D. (2018). L'urbanisme 1.0 : Enquête sur une commune du Grand Paris. Raisons d'agir.
- Mayneris, F. (2022, 16 juin). Densifier la ville ? Oui, mais de manière verte et socialement acceptable. The Conversation. Consulté le 23 décembre 2022, à l'adresse <https://theconversation.com/densifier-la-ville-oui-mais-de-maniere-verte-et-socialement-acceptable-184122>
- Montigny, G. (2023, 16 février). Un plaidoyer pour les grandes villes. Métropolitiques. Consulté le 22 février 2023, à l'adresse <https://metropolitiques.eu/Un-plaidoyer-pour-les-grandes-villes.html>
- Picot, D. (2022, 5 juillet). Et si la ville dense était tendance ? La Gazette des Communes. Consulté le 14 janvier 2023, à l'adresse <https://www.lagazettedescommunes.com/780101/et-si-la-ville-dense-etait-tendance/>
- Pitte, J.-R. (2013). Une lubie française - Densifier la ville ? - Constructif. Constructif. Consulté le 2 février 2023, à l'adresse [http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/une-lubie-francaise.html?item\\_id=3339](http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/une-lubie-francaise.html?item_id=3339)
- Rodriguez, C. (2014). Rôles et influences des perceptions de la densité urbaine des acteurs de la ville dans la conduite de projet urbain : les enseignements de la démarche Plana. HAL Open Science, Sciences de

l'Homme et Société, fdumas-01266789f. <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01266789/document>

- Stupid Economics. (2022, 25 mars). Urbanisme : La fin de la maison individuelle [Vidéo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=-gsCVB99u8>
- Université Paris Ouest La Défense. (2013). Mémoire de fin de cycle - Densité et formes urbaines : Vers une meilleure qualité de vie. Master 2 Sciences de l'Immobobilier
- Van Eeckhout, L. (2017, 2 février). L'urbanisme du Paris d'Hausmann, modèle pour la ville durable ? Le Monde.fr. Consulté le 8 décembre 2022, à l'adresse [https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/02/01/l-urbanisme-du-paris-d-hausmann-modele-pour-la-ville-durable\\_5072553\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/02/01/l-urbanisme-du-paris-d-hausmann-modele-pour-la-ville-durable_5072553_4811534.html)
- Véloration Lorient. (2021, 17 avril). France 5 - Le monde en face - Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle (2019). [Vidéo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=IOFTLPPjta4>



---

Métropole du Grand Paris  
15-19 avenue Pierre-Mendès-France  
75013 Paris - Tél. : 01 82 28 78 00

[www.metropolegrandparis.fr](http://www.metropolegrandparis.fr)



Conseil de développement  
de la Métropole du Grand Paris  
15-19 avenue Pierre-Mendès-France  
75013 Paris - Tél. : 01 82 28 78 00

