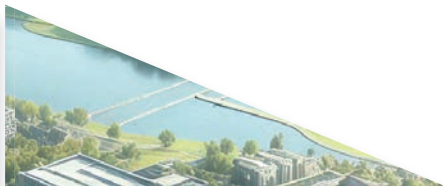


LA **DENSITÉ URBAINE** VUE PAR QUATRE CONSEILS DE DÉVELOPPEMENT

Métropole Aix-Marseille-Provence
Agglomération du Grand Annecy
Métropole de Lyon
Métropole du Grand Paris



EDITIONS
LE MONITEUR

INTRODUCTION

La densité urbaine est présentée dans le champ scientifique comme une solution à de nombreux défis de nos sociétés, depuis la poursuite d'objectifs de développement durable, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, la sobriété énergétique, le rapprochement des habitants avec les services publics et marchands. Pour autant, l'idée de vivre dans un espace densément bâti semble rebuter une partie significative de la population qui souhaiterait plutôt vivre dans une maison individuelle, avoir accès à un jardin privé, ne pas être en cœur d'agglomération, et ne pas habiter à côté d'immeubles collectifs. De plus, la densité pâtit d'une représentation négative, souvent associée aux grands ensembles, aux immeubles de grande hauteur, ou à la proximité avec des équipements et des infrastructures générant de nombreuses aménités négatives.

Le but de cet ouvrage n'est pas de dire si la densité est bonne ou non. Il n'est pas non plus question de produire un texte scientifique ou technique sur les enjeux de la densité, sur le débat autour de l'utilisation d'un terme connexe comme l'intensité ou la compacité, de pointer un territoire ou des comportements «bons élèves» ou «mauvais élèves».

Donner la parole aux habitants

La densité est appréhendée de manière subjective et perçue en fonction du vécu de chacun. Aussi, l'objectif de cet ouvrage est de mettre en valeur la relation que les habitants des métropoles et des grandes agglomérations peuvent entretenir avec la densité, sa conception et sa réalisation, à travers les réflexions menées par quatre Conseils de développement différents (Métropole Aix-Marseille-Provence,

Agglomération du Grand Annecy, Métropole du Grand Lyon et Métropole du Grand Paris).

Les Conseils de développement (CoDev) sont des instances de démocratie participative (obligatoires pour toute intercommunalité à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants) et sont donc bien placés pour apporter un point de vue collectif sur l'enjeu de la densité.

Les quatre CoDev qui ont collaboré à cet ouvrage ont comme point commun d'avoir réfléchi à la densité, chacun sur son territoire et chacun avec sa méthodologie. Ils se sont coordonnés *a posteriori* pour partager leurs conclusions et comparer leurs propositions, notamment sous l'égide de la Coordination nationale des Conseils de développement (lors des rencontres nationales à Nancy en novembre 2023). Il s'agit ici de donner la parole aux habitants et aux acteurs socio-économiques qui se sont emparés de ce sujet complexe pendant plusieurs mois voire plusieurs années, pendant et après la pandémie de Covid-19, au moment où la société questionne notre rapport à la nature, aux ressources, à notre capacité à lutter contre les bouleversements climatiques et à s'y adapter.

Vous trouverez dans ce livre quatre points de vue qui recoupent chacun une diversité d'approches de la densité, de la densification et de leurs enjeux tout en convergeant à de nombreux égards. Deux grands témoins viennent appuyer leur démarche en contribuant à cet ouvrage : François Leclercq, architecte, et Valérie Flicoteaux, vice-présidente de l'Ordre national des architectes. Un sondage original sur la perception de la densité par les habitants est également restitué, pour enrichir la compréhension de la question de la perception et des attentes des habitants : 6 400 personnes ont répondu à ce sondage initié par le CoDev d'Aix-Marseille-Provence et accompagné par la Coordination nationale des Conseils de développement. Le CoDev de Lyon Métropole a choisi d'aller à la rencontre des habitants et des différents acteurs publics et privés impliqués dans les territoires afin de recueillir la parole citoyenne dans trois quartiers spécifiques et contrastés sur les plans urbain, social et historique avec pour objectif d'aboutir à une analyse transversale des leviers de compensation de

la densification. Le Grand Annecy a travaillé sur la base d'un questionnaire puis d'ateliers participatifs ouverts.

Densifier, oui : mais pas n'importe comment !

Les messages envoyés par les CoDev engagés dans cette réflexion sont finalement clairs : la densité peut répondre à des problèmes importants auxquels nous faisons face, mais la densification ne peut pas se faire au détriment de la qualité de vie et de son amélioration. Ainsi, comme ils l'expriment, la densification peut permettre de :

- faire face aux enjeux climatiques et limiter la consommation d'espace ;
- faire face aux enjeux économiques (coût des mobilités carbonées et de l'expansion urbaine, réorganisation du commerce).

Mais, pour que la densification soit réussie, il faut :

- combattre l'image très négative de la densité, notamment lorsqu'elle est associée aux grands ensembles ;
- dépasser la profonde envie de posséder une maison individuelle avec un environnement vert en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des projets urbains et immobiliers ;
- retravailler la qualité des constructions collectives contemporaines ;
- traiter les espaces publics et notamment les espaces verts pour les rendre plus accessibles, de qualité et bien répartis sur le territoire ;
- améliorer l'offre en services publics et en services marchands ;
- intégrer bien en amont des projets urbains et immobiliers l'avis des habitants ;
- apprendre à vivre ensemble !

À l'heure où se relance le débat sur la pertinence ou non du «zéro artificialisation nette» promu par la loi Climat Air Énergie, les CoDev livrent ainsi un témoignage déterminant : les habitants et les forces vives locales n'hésitent pas face au besoin à réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles et soutiennent de ce fait la nécessité de densifier. Ils éclairent les élus sur les conditions de réussite de la densification... il ne reste qu'à les écouter !

Alexandre Faure, Vincent Fouchier

PRÉSENTATION DU CODEV DE L'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANNECY



Une agglomération attractive au cœur des Alpes
© Grand Annecy

Le territoire de l'Agglomération du Grand Annecy

Avec plus de 215 000 habitants et 34 communes, le Grand Annecy se hisse au rang des plus grandes communautés d'agglomération de France. Au cœur du sillon alpin, entre Genève et Chambéry, le territoire jouit du fait de sa position stratégique d'une grande attractivité et visibilité.

L'Agglomération du Grand Annecy est née en 2017 de la fusion de 5 intercommunalités du Bassin annécien : les Communautés de communes du Pays de Fillière, du Pays d'Alby, de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, de la Tournette et de la Communauté de l'agglomération d'Annecy.

Présentation en quelques chiffres

Le Grand Annecy, c'est :

- 34 communes dont 20 communes de moins de 2 000 habitants et une commune-centre de plus de 130 000 habitants ;
- 215 286 habitants, soit 25 % de la population du département de la Haute-Savoie, en augmentation de + 2 000 habitants chaque année (Source : Populations légales en vigueur le 1^{er} janvier 2023 – INSEE) ;
- 98 000 emplois, soit 32 % des emplois du département de la Haute-Savoie ;
- 539 km², soit 12 % de la superficie du département de la Haute-Savoie ;
- 95 conseillers communautaires : ils siègent au Conseil d'agglomération. Parmi eux, 25 composent le bureau : 1 présidente, 13 vice-présidents/présidentes et 11 conseillers/conseillères communautaires délégués ;
- 5 grandes missions : le développement économique et le tourisme, l'aménagement du territoire, la mobilité et les transports, l'environnement et les personnes âgées.

Le Conseil de développement, lieu de rencontre des paroles citoyennes

Le Conseil de développement de l'Agglomération du Grand Annecy, nommé «Espace Citoyen», est une instance participative qui a un rôle consultatif dans l'élaboration des politiques publiques locales. Composé de représentants de la société civile, il regroupe des acteurs issus de divers horizons : associations, entreprises, syndicats, institutions éducatives et culturelles, et pour les trois quarts, de citoyens intéressés par la chose publique.

Il a pour mission principale de réfléchir et de proposer les orientations qui lui paraissent stratégiques pour le Grand Annecy en prenant appui sur son expertise d'usage. Il s'assure pour cela d'une concertation élargie et adaptée à chacune de ses missions afin de porter des controverses argumentées. Il peut être saisi par le président de la communauté d'agglomération sur des sujets spécifiques ou initier des réflexions de son propre chef.

Le Conseil est composé de 130 membres dont un bureau composé de 9 membres. L'assemblée plénière se réunit 2 fois par an.

Ses membres, bénévoles et volontaires, travaillent sur différentes thématiques : pacte pour le climat, plan alimentaire territorial, plan local d'urbanisme intercommunal, plan de mobilité, mise en œuvre d'une zone à faible émission et équité sociale, vieillissement et autonomie, préservation de la ressource en eau, place des jeunes sur le territoire, orientations budgétaires et plan d'investissement.



FOCUS

Description du Conseil de développement, l'Espace Citoyen du Grand Annecy

Participer, c'est une occasion de :

- s'impliquer dans la vie de son territoire et de façon non partisane ;
- participer à une dynamique collective au service du territoire ;
- rencontrer des personnes d'horizons différents ;
- apporter des idées et être force de propositions ;

« Être citoyen, ce n'est pas attendre la solution, c'est incarner la solution. »

Ses rôles sont :

- d'informer, sensibiliser et impliquer les citoyens ;
- de produire des avis sur les projets de l'intercommunalité ;
- d'apporter une expertise citoyenne.

L'Espace Citoyen est une belle aventure humaine, riche en lien social. Un lieu d'échanges et de débats pour consolider le « vivre ensemble » et la qualité de vie sur notre territoire. Les membres de l'Espace Citoyen mettent leur intelligence collective au service de l'intercommunalité. Ils impulsent une dynamique indéniable en replaçant les questions de démocratie participative au centre des débats.

Les membres de l'Espace Citoyen ont en commun la volonté de contribuer de manière citoyenne aux débats collectifs. Ils travaillent dans un état d'esprit ouvert, constructif et de dialogue.

Issus de cultures et d'horizons tous différents, chacun partage ses expériences et ses points de vue.



Le bureau du Conseil de développement,
Espace Citoyen du Grand Annecy



DOCUMENTATION

Trouver l'Espace Citoyen, Conseil de développement du Grand Annecy sur Internet : espacecitoyen.grandannecy.fr



Marc Reverchon

Trois questions à Marc Reverchon, deuxième vice-président du Conseil de développement d'Aix-Marseille-Provence, co-rapporteur de l'avis «Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre?»

Directeur général adjoint puis Président directeur général de 2014 à 2023 de la compagnie maritime La Méditerranéenne. Membre élu de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille-Provence de 2005 à 2016.



Comment le CoDev de la Métropole Aix-Marseille Provence s'est-il intéressé au sujet de la densification urbaine?

En début de mandat en avril 2022, nous avons consacré une séance plénière à définir nos priorités de travail. Plus de 150 d'entre nous, présents ce soir-là, ont plébiscité l'aménagement du territoire comme un des thèmes à traiter en priorité. Le CoDev s'est auto-saisi du sujet de la densification comme moyen d'amélioration de la qualité de vie, soutenu par les élus et les services concernés de la Métropole.

De plus, le cadre législatif était propice à engager une telle réflexion?

La publication de la loi climat et résilience d'août 2021 qui fixe notamment des objectifs de zéro artificialisation nette et de sobriété énergétique, nous a permis de donner une assise plus importante à nos propositions. Nous nous efforçons de formuler des préconisations qui peuvent être reprises par les élus de la Métropole et les services techniques dans les différents documents de planification et de programmation que la Métropole a la charge d'élaborer et notamment le schéma de cohérence territoriale qui a un caractère prescriptif.

Le travail du CoDev ne s'arrête pas à la production de ces avis?

Nous avons l'écoute de la présidente de la Métropole et des élus qui participent à nos réunions, à nos plénières. Plusieurs de nos contributions et avis dont celui sur la densification, ont été présentés et votés par les élus de la Métropole. D'autre part, nos membres, au premier rang desquels les rapporteurs des avis, participent à des événements et contribuent à valoriser les propositions du CoDev de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Certains membres sont des chercheurs, des enseignants, des professionnels en prise directe avec les préoccupations de terrain des habitants. Cela nous permet d'activer un écosystème de réflexion et des leviers d'action à court terme.





Brigitte Bertoncello

Trois questions à Brigitte Bertoncello, vice-présidente du Conseil de développement Aix-Marseille-Provence déléguée à l'Aménagement, co-rapporteur de l'avis «Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre?»

Géographe-urbaniste de profession et professeur émérite des universités au sein d'Aix-Marseille Université. Rattachée au Laboratoire Population Environnement Développement (IRD/AMU).



Quelles sont les caractéristiques du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence?

C'est la plus étendue de France: six fois celle de Lyon et quatre fois celle du Grand Paris. Son organisation territoriale est aussi unique, caractérisée par un polycentrisme singulier et un étalement urbain très marqué. Son occupation du sol est atypique avec un quart «seulement» urbanisé. Une moitié d'espaces naturels, le reste en espaces agricoles sont sous forte pression, alors qu'ils sont indispensables pour assurer la souveraineté alimentaire et réduire les effets du changement climatique à l'œuvre.

Comment le sujet de la densification est perçu par le CoDev Aix-Marseille-Provence?

Les membres du CoDev sont convaincus qu'il convient de freiner l'étalement urbain et de densifier les territoires déjà habités dans un souci de mieux vivre ensemble. Densifier est ainsi devenu incontournable, mais comment rendre sa concrétisation attractive? Deux points forts ont émergé des ateliers du CoDev: le fait que la densité ne soit pas toujours synonyme de construction et l'idée que la qualité doit accompagner la densification tout en reconsidérant le «déjà-là».

Comment la densification peut améliorer la qualité de vie?

La densification doit améliorer les services offerts et articuler logement, emploi, mobilités. Elle prend en compte les espaces publics, la diversité, la convivialité, la mixité sociale, les nuisances sonores, les espaces verts et naturels, etc. Elle fait rimer intensification, inclusion, proximité, mutualisation, végétalisation... La densification est à envisager à partir d'une réflexion globale sur l'ensemble du territoire métropolitain et d'une concertation approfondie avec les habitants pour éviter la standardisation des espaces car chaque situation appelle une réponse spécifique.

”

Au regard de ce qui précède, la réponse du groupe à la question posée «Quelles sont les conditions d'une densité acceptable?» ne peut être que nuancée, partielle et subjective. Cependant nous avons abouti à la conviction qu'au défi de la densité, notion de type quantitatif, on ne pourra répondre que par la qualité, celle du vivre-ensemble, qui nous attache à un territoire et nous rend acceptable de le voir changer.

2.2 Méthode

2.2.1 Comment une question «repoussoir» au premier abord, nous a conduits à imaginer les fondements d'une agglomération intense et désirable ?

Cet avis de l'Espace Citoyen s'inscrit dans le cadre du Plan d'aménagement et de développement durable du Grand Annecy. Il tente de traiter la question de «quelle est la densité acceptable pour ceux qui vivent, travaillent ou visitent notre territoire»? Ceci nous a amenés à des réflexions d'ordre géographique, démographique, sociologique, économique et anthropologique.

De cette étude, éclairée par des intervenants, des lectures inspirantes et un questionnaire adressé aux 150 membres du Conseil de développement, il ressort des inquiétudes, des résistances au changement, pour les natifs du territoire, mais un attrait certain pour d'autres. Le bien-vivre ensemble sur notre territoire est lié aux attentes des cinq générations qui coexistent et y résident.

Cette étude met en résonance «densité acceptable obligatoire» et «densité désirable» à l'aide d'éclairages quantitatifs et qualitatifs. Elle met en lumière cinq grands défis à affronter et les points de vigilance et de transitions indispensables à considérer pour une harmonisation de la croissance et de la qualité de vie sur le Grand Annecy.

L'Espace Citoyen du Grand Annecy a adopté une approche approfondie pour aborder cette question. Le processus a débuté par des échanges avec les élus et les services pour définir clairement la notion de densité. Une enquête a été menée auprès de ses membres pour saisir leur perception de la densité dans différents quartiers. En

s'inspirant d'autres modèles, l'Espace Citoyen a cherché à adopter les meilleures pratiques. Des visites de terrain avec un expert ont été organisées pour déconstruire les clichés, en prenant exemple sur le centre historique d'Annecy qui, malgré sa densité, demeure accueillant.

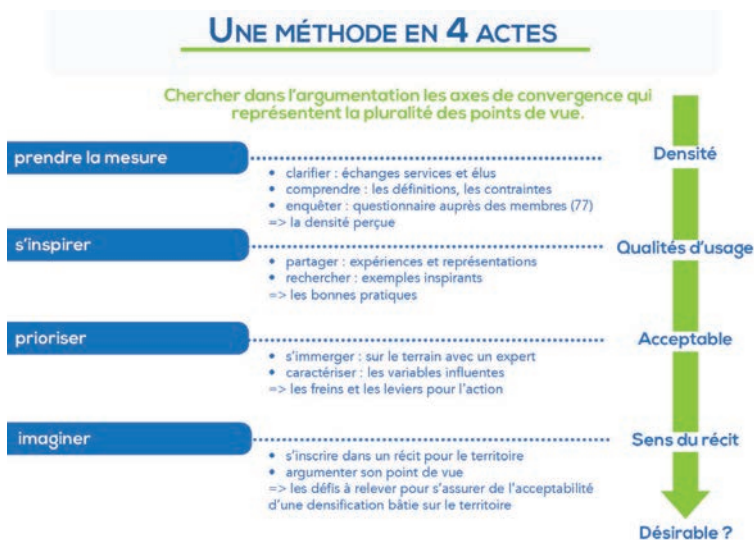


Figure 2.2 – Une méthode pragmatique: sur la base d'un questionnaire auprès des membres, d'analyse d'exemples inspirants ailleurs dans le monde, de rencontres d'experts et visites de terrain.

2.2.2 L'Espace Citoyen du Grand Annecy a reconsidéré la question de la densité, la percevant non plus comme une source d'inquiétude, mais comme un élément du bien vivre ensemble

À la lumière de nos lectures, il ressort que la taille des villes n'est pas ce qui importe. Ce qui influe sur l'acceptabilité, c'est la valeur.

« *Toute ville, même petite, réclame pour animer son esprit, trois qualités: urbanité, diversité et altérité.* » (Thierry Paquot)

Il en ressort que la question posée n'est pas seulement celle de la quantité, mais surtout de la qualité. Ce qui paraît important de considérer alors serait plutôt:

*est fondamentale: elle doit se poser dans sa complexité et sa pluralité de fonctions (logements, commerces, équipements publics/ privés dont écoles). Aucun territoire ne se résume à sa carte... La **densité vécue** est liée à ce qui est perçu, à la diversité des populations, aux singularités individuelles et toujours en lien avec la pluralité des fonctions. Il n'existe pas une recette pour rendre la densité acceptable, partout.» (Makam Rafatdjou, architecte et urbaniste – assemblée citoyenne de la Métropole de Lyon)*

La densification urbaine est l'augmentation du nombre d'habitants par kilomètre carré dans un espace donné.

La densification de l'habitat est définie comme l'évolution dans le temps du rapport entre le parc de logements et la surface dédiée à l'habitat dans chaque commune, dans chaque quartier.

Les concepts de densité et de densification n'ont pas la même signification pour toutes et tous et restent très subjectifs, donc sujets à débats. Chaque habitant a une perception différente de la densité et de la densification étroitement liée à son expérience.

L'imposante littérature et les recherches conduites par de nombreux chercheurs et experts montrent que cette thématique est complexe et fait l'objet de multiples controverses.

3.1.3 Contexte

«Le contexte actuel de crise affecte tous les pans du logement: de la qualité de vie dans son logement à l'obtention d'un logement en passant par un accès à la propriété» Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville.

Comme toutes les grandes métropoles de France, la Métropole de Lyon se trouve confrontée à une croissance démographique rapide (15 000 nouveaux arrivants/an) et à une offre de logements insuffisante, notamment en matière de logements sociaux (1 attribution pour 10 demandes).

- ***Face à la crise du logement la densification urbaine est-elle une solution ?***

La prise de conscience des problèmes générés par l'étalement urbain mais aussi le coût du foncier ont amené l'idée de densification urbaine au centre des débats sur la ville et sur ses formes urbaines. Elle s'avère d'autant plus d'actualité aujourd'hui qu'il faut répondre aux enjeux contemporains tels que l'expansion urbaine, la crise du logement, le changement climatique et le grand défi posé aux territoires par la loi «Climat et résilience» avec son objectif ambitieux de «zéro artificialisation nette» des sols.

Néanmoins, la première Assemblée citoyenne a fait émerger des réserves – voire des oppositions – d'une partie des métropolitaines et métropolitains vis-à-vis de la densité urbaine, telle qu'elle existe à ce jour, et qui apparaît comme un repoussoir de la densification.

Se pose alors la question : faut-il densifier et comment densifier pour lutter contre l'artificialisation des sols, tout en répondant au besoin de plus d'équipements, de transports, de commerces, de nature ?

- ***Comment rendre plus acceptable la densification de l'habitat ?***

Il s'agit d'un défi pour les grandes métropoles. Si la densification est un concept large et aux significations multiples, le groupe de travail a décidé de l'aborder sous l'angle de la densification de l'habitat. De ce point de vue, densifier, c'est démolir et reconstruire, rénover, requalifier, surélever, construire sur des terrains vierges de toute habitation, pour créer plus de logements et accueillir plus d'habitants. Toutefois, le groupe se détache de cet aspect quantitatif pour centrer son analyse sur la densification telle qu'elle est «vécue» par les habitants.

Il intègre dans la réflexion le fait que la densification impose de trouver un équilibre entre les différentes fonctions du territoire et de répondre à des besoins sociaux (équipements, services publics, etc.), économiques (commerces, industries, etc.), et écologiques (espaces verts, organisation des transports, etc.).

3.1.4 Méthode d'investigation

Face à un important nombre d'études mettant en évidence la complexité de la thématique et des concepts densité/densification, le CoDev a souhaité prendre du recul sur cette controverse récurrente en allant chercher la parole citoyenne directement sur les territoires.

- **Objectifs de l'étude**

Ils sont essentiellement de deux ordres; il s'agit ainsi de:

- comprendre comment sont réellement vécus la densification et ses impacts environnementaux et sociaux par les habitants des quartiers déjà «denses»;
- identifier les attentes des habitants afin de dégager les critères d'acceptabilité de la densification urbaine.

- **Territoires retenus**

- **La Duchère, (11 000 habitants) : la densité inversée.** Il s'agit d'un quartier «politique de la ville», qui connaît une rénovation urbaine ambitieuse depuis 2003.

Le quartier passe alors de 80% à 56% de logements sociaux. Cette transformation en profondeur s'accompagne de la démolition de «grandes barres» remplacées par des petits îlots bâtis végétalisés. La qualité de vie des habitants est améliorée: désenclavement du quartier (modes doux, transports collectifs, etc.), nouvelle centralité et renforcement des services publics. Il faut noter une forte volonté de placer l'habitant au cœur des préoccupations en matière d'aménagements urbains.

LA DENSITÉ SELON LE CODEV

DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Les membres du Conseil de développement de la Métropole du Grand Paris ont souhaité, en 2022, émettre un avis et des recommandations sur le thème de la densité acceptable et désirable. Entamé en septembre 2022, le groupe de travail a remis au bureau du CoDev un premier rapport en mars 2023, validé en avril suivant par l'assemblée plénière. L'importance des questions abordées et l'entrain avec lequel les membres se sont investis ont amené le Conseil de développement à renouveler le groupe de travail, pour une «saison 2», aboutissant à un rapport remis en 2024 et à l'organisation d'une conférence internationale visant à discuter les propositions du CoDev au prisme des politiques métropolitaines (cf. encart ci-après). Ce chapitre propose de revenir sur les origines de ce groupe, d'expliquer l'évolution de l'avis de ses membres et, enfin, les préconisations et recommandations transmises au Conseil métropolitain en octobre 2023 pour le premier rapport, en fin d'année 2024 pour le second.



Figure 4.1 – Carte des communes de la Métropole du Grand Paris
(source : Métropole du Grand Paris, 2023)

4.1 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,

avec l'industrialisation, de l'économie urbaine. 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. 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, le débat sur la densité a été investi par des chercheurs et des producteurs de la ville pour comprendre dans quelle mesure elle pouvait participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et la limitation de l'artificialisation des sols.

Pour autant, la densité ne fait pas consensus. La propension des Français à vouloir habiter dans une maison individuelle, le rejet parfois marqué du phénomène de métropolisation souvent associé à celui de mondialisation, l'image très négative des grands ensembles symbolisant, à tort, la très forte densité, et très récemment la pandémie de Covid-19 et ses conséquences sur la qualité de vie des citoyens, sont autant de manifestations de la faible attractivité de la densité. Les membres du groupe de travail soulignent aussi que les tentatives de changer la terminologie, avec notamment l'utilisation de la notion « d'intensité » peuvent avoir comme conséquence d'accentuer le décalage entre une population plutôt hostile à la densité et les décideurs publics soupçonnés de vouloir contourner le débat.



FOCUS

Les Premières Rencontres de la Métropole du Grand Paris organisées avec le Conseil de développement

« Les métropoles face aux défis de la densité : quelles solutions concrètes pour une densité durable et désirable ? », 8 février 2024, à la Maison de la Chimie à Paris.

25 intervenants et 250 personnes participantes.

Ces premières rencontres ont été organisées sous la forme d'une conférence internationale avec la participation active du Conseil de développement pour la programmation de l'événement. Réunissant des élus franciliens et internationaux dont le bourgmestre de Bruxelles, des habitants,

TABLE DES MATIÈRES

Les contributeurs	5
Introduction	7
Donner la parole aux habitants.....	7
Densifier, oui : mais pas n'importe comment !	9
PRÉSENTATIONS DES CODEV.....	11
Présentation du CoDev	
de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	13
La Métropole Aix-Marseille-Provence, accélérateur de projets (périmètre et description)	13
Le Conseil de développement : laboratoire d'idées pour nourrir les actions de la Métropole.....	15
Présentation du CoDev de l'Agglomération	
du Grand Annecy	21
Le territoire de l'Agglomération du Grand Annecy.....	22
Le Conseil de développement, lieu de rencontre des paroles citoyennes	23
Présentation du CoDev de la Métropole	
de Lyon.....	27
La Métropole de Lyon, un statut unique en France	27
Le Conseil de développement.....	28
Les quatre missions du CoDev	28

Le CoDev en chiffres (2021-2023).....	30
En 2024 : renouvellement partiel des membres du CoDev	30
Présentation du CoDev de la Métropole du Grand Paris (MGP).....	33
Qu'est-ce que la Métropole du Grand Paris ?	33
Le Conseil de développement du Grand Paris	33
LA DENSIFICATION VUE PAR LES CONSEILS DE DÉVELOPPEMENT.....	35
1	
La densification selon le CoDev de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	37
1.1 La densification, ou comment transformer une contrainte législative en opportunité d'amélioration de la qualité de vie	37
1.2 Un avis et six propositions pour changer la donne sur la densification	41
1.3 Des suites concrètes pour « donner vie à l'avis » du CoDev	55
2	
La densité selon le CoDev de l'Agglomération du Grand Annecy	73
2.1 La densification acceptable vue par l'Espace Citoyen.....	73
2.2 Méthode.....	75
2.3 Cinq défis à relever pour une densité acceptable.....	78
2.4 Les conditions de réussite	82
2.5 Et après... La densification deviendra désirable à plusieurs conditions.....	83

3

La densité selon le CoDev de la Métropole de Lyon.....	87
3.1 Densification de l'habitat à la Métropole de Lyon.....	87
3.2 Préconisations : les messages-clés du groupe de travail.....	99
3.3 Conclusion : interrogations et limites.....	101

4

La densité selon le CoDev de la Métropole du Grand Paris	107
4.1 Pour une densité acceptable et désirable.....	108
4.2 Évolution du positionnement du CoDev – quantifier, comparer ou qualifier ?	110
4.3 Densifier, d'accord ; mais pas n'importe comment....	112
4.4 Recommandations issues du premier groupe de travail (2023)	114
4.5 Recommandations issues du second groupe de travail (2024).....	116
Conclusion.....	121

LA **DENSITÉ URBAINE** VUE PAR QUATRE CONSEILS DE DÉVELOPPEMENT

Métropole Aix-Marseille-Provence

Agglomération du Grand Annecy

Métropole de Lyon

Métropole du Grand Paris

La densité urbaine est une solution à de nombreux défis de nos sociétés : objectifs de développement durable, limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, sobriété énergétique, rapprochement des habitants avec les services publics et marchands... Elle semble répondre à toutes les exigences qui s'imposent en matière écologique. Cependant, les promesses de la densité se heurtent souvent aux aspirations des habitants, qui privilégient le calme et la verdure, avec le rêve de l'habitat pavillonnaire.

Les Conseils de développement (CoDev) de quatre importantes agglomérations ou métropoles (Grand Paris, Aix-Marseille-Provence, Grand Lyon, Grand Annecy), qui sont des instances consultatives représentant la société civile organisée et les citoyens, ont réfléchi chacun à cette « mise en tension » de la densité urbaine. Ils partagent ici les conclusions de leurs travaux.

Composé de quatre parties, chacune sur un territoire particulier, cet ouvrage donne la parole aux habitants et croise les regards des experts.

Destiné aux élus, aux urbanistes et aménageurs, professionnels de l'immobilier et étudiants, ce livre saura également apporter de nombreuses pistes à toute personne intéressée par l'avenir des villes.

Photographie de couverture : @ Alexandre Faure – réalisée avec Microsoft Copilot

