

COMMENT HABITER LE GRAND PARIS?

table des matières

> Hypothèse: la couronne intermédiaire

> Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

- * En réponse au SDRIF 2012
- * En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*
- * En raison de son potentiel immanent

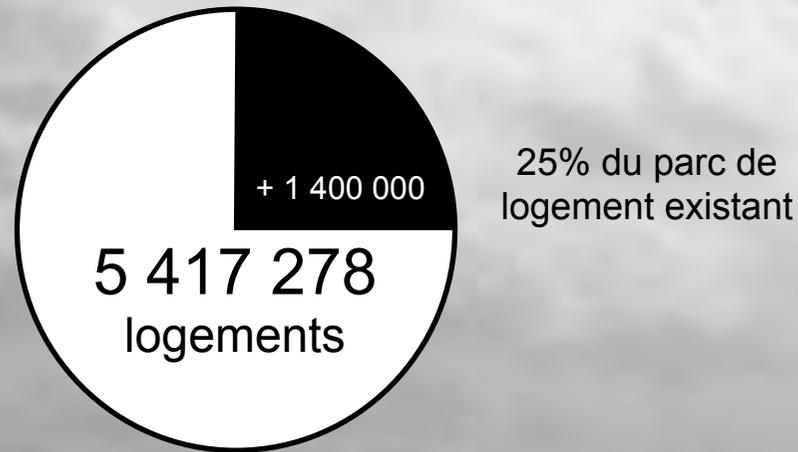
> Conclusions

> Atlas de la couronne intermédiaire

Groupement TVK - Güller Güller - Acadie - Bas Smets

auteur. Güller Güller (Mathis Güller, Jacques Beljaars, J. Marcos Rodriguez, Nicolas Segouin)

Mars 2013



Est-ce que Grand Paris peut accueillir

1 400 000

logements en 20 ans...

... en optimisant son tissu urbain existant ou faut-il envisager une révision
de sa structure?

Hypothèse: la couronne intermédiaire

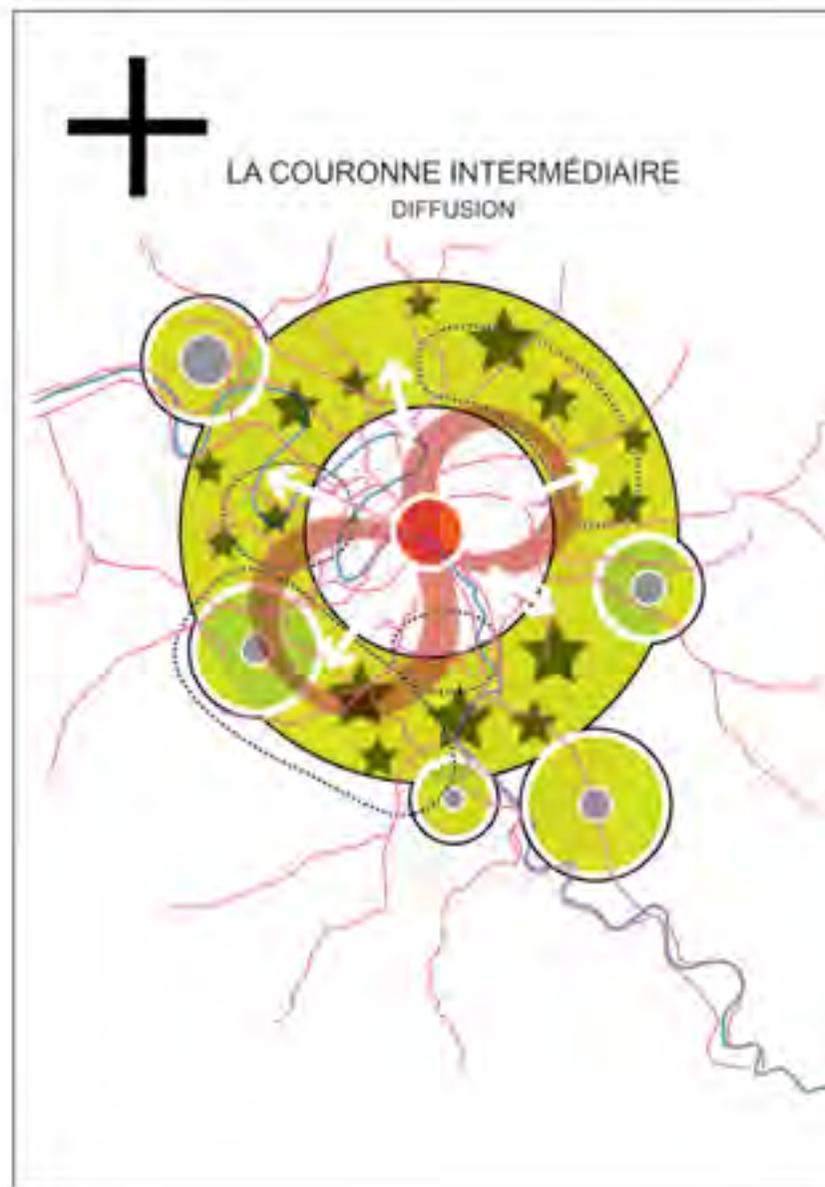
L'accent mis sur la construction d'une ville compacte comme une interprétation d'une ville durable est étroite, faible et peut-être même contre-productive: Une ville durable demande un effort pour répondre à de multiples questions concernant la qualité du logement et de l'habitat, la résolution de la mobilité, l'égalité sociale, l'efficacité énergétique du parc de logements, utilisation efficace ressources etc.

En plus: le modèle de la ville compacte "ne change pas la donne", il est déjà là.

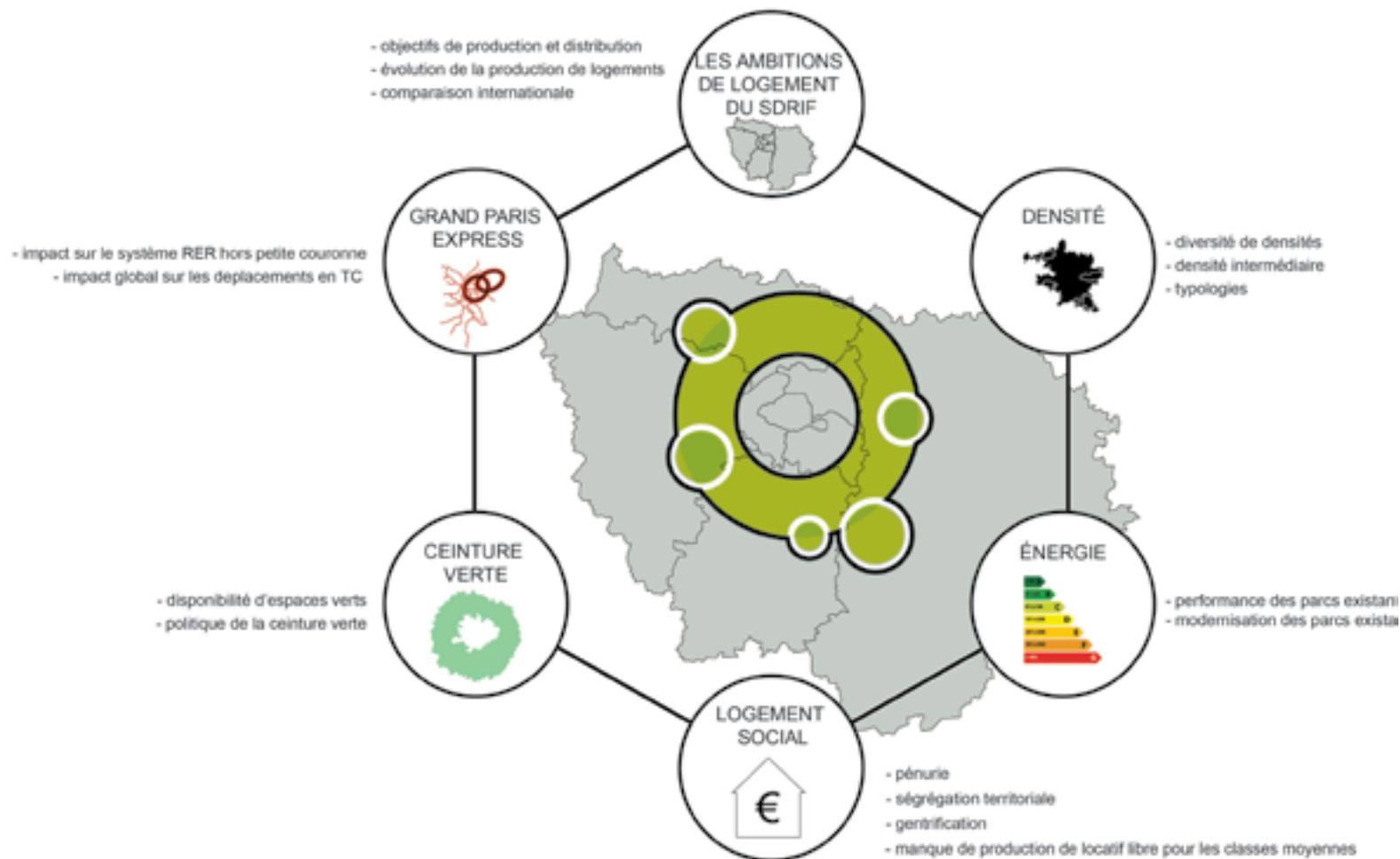
Hypothèse: la couronne intermédiaire

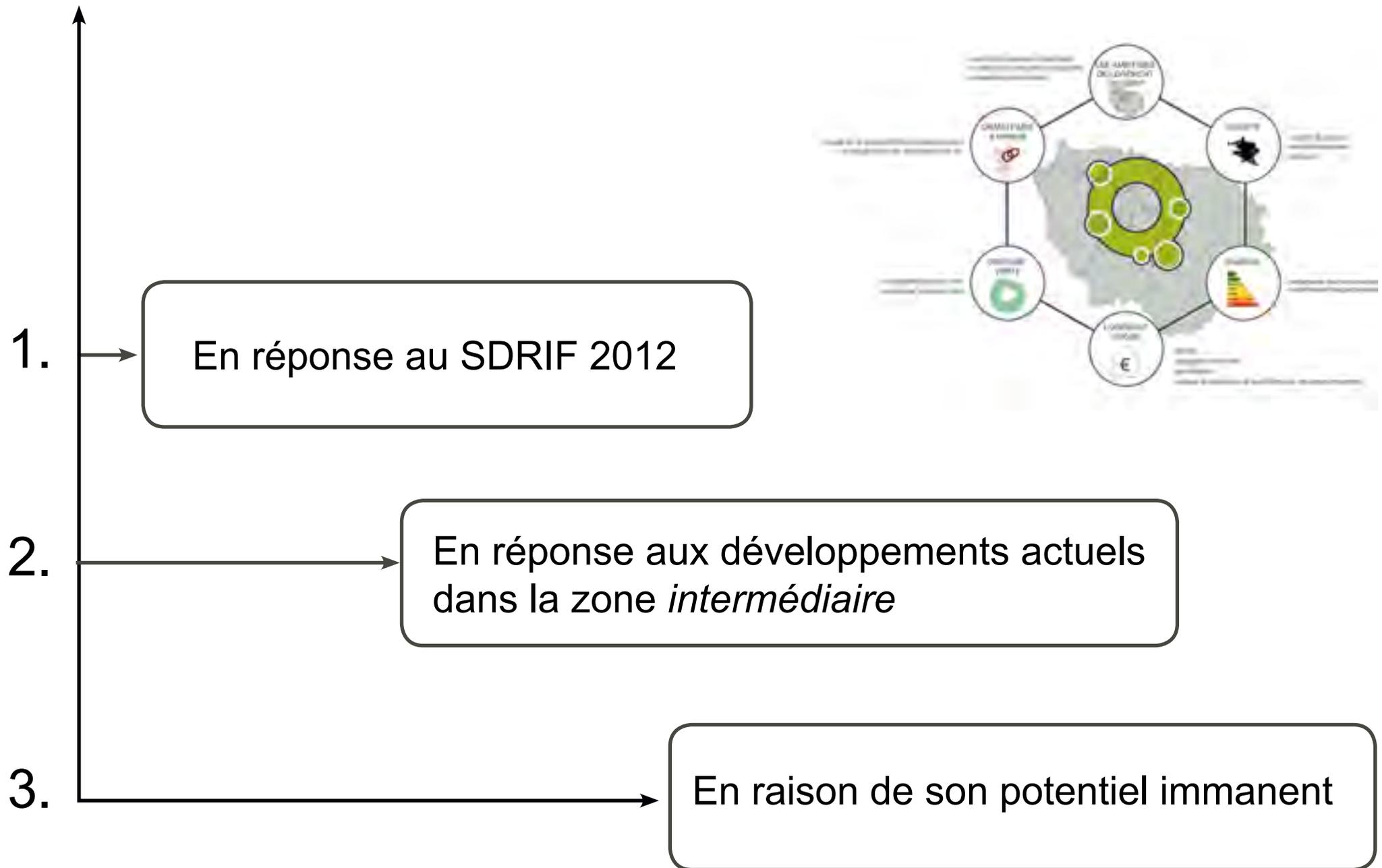
COMMENT HABITER LE GRAND PARIS

INTENSIFICATION ↔ DIFFUSION



En définitive **6 motifs & moteurs** qui qualifient le potentiel de la ville intermédiaire:







1A.
L'objectif de densification de la 'petite couronne' avec 32 385 logements par an semble irréaliste et trop ambitieux en termes de disponibilité foncière.



Adaptation

‘La désindustrialisation massive de nombreuses communes de la banlieue proche a offert un foncier très souvent utilisé pour la construction de logements.’

Xavier Desjardins, 2011, *Une lecture territoriale de la crise du logements en Ile-de-France*, in ‘Pour sortir de la crise du logement’ Regards croisés sur l’économie N°9 2011/1, Ed de la découverte.

Mais peut-on s’attendre à ce que le recyclage de la désindustrialisation du coeur de la métropole soit un processus continu jusqu’en 2030 ou atteint-il déjà son apogée?

Y a-t-il encore suffisamment de réserves de sites industriels vacants au coeur de la métropole pour contribuer de manière significative à l’objectif de densification logement du SDRIF?

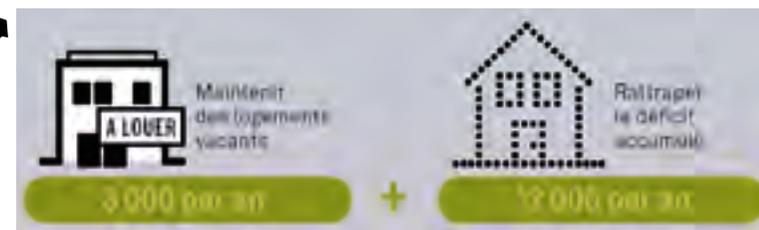
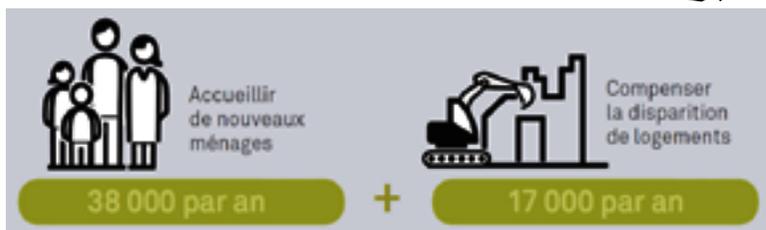


SDRIF 2012 ---> TOL 2010:

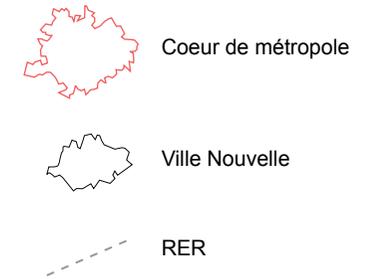
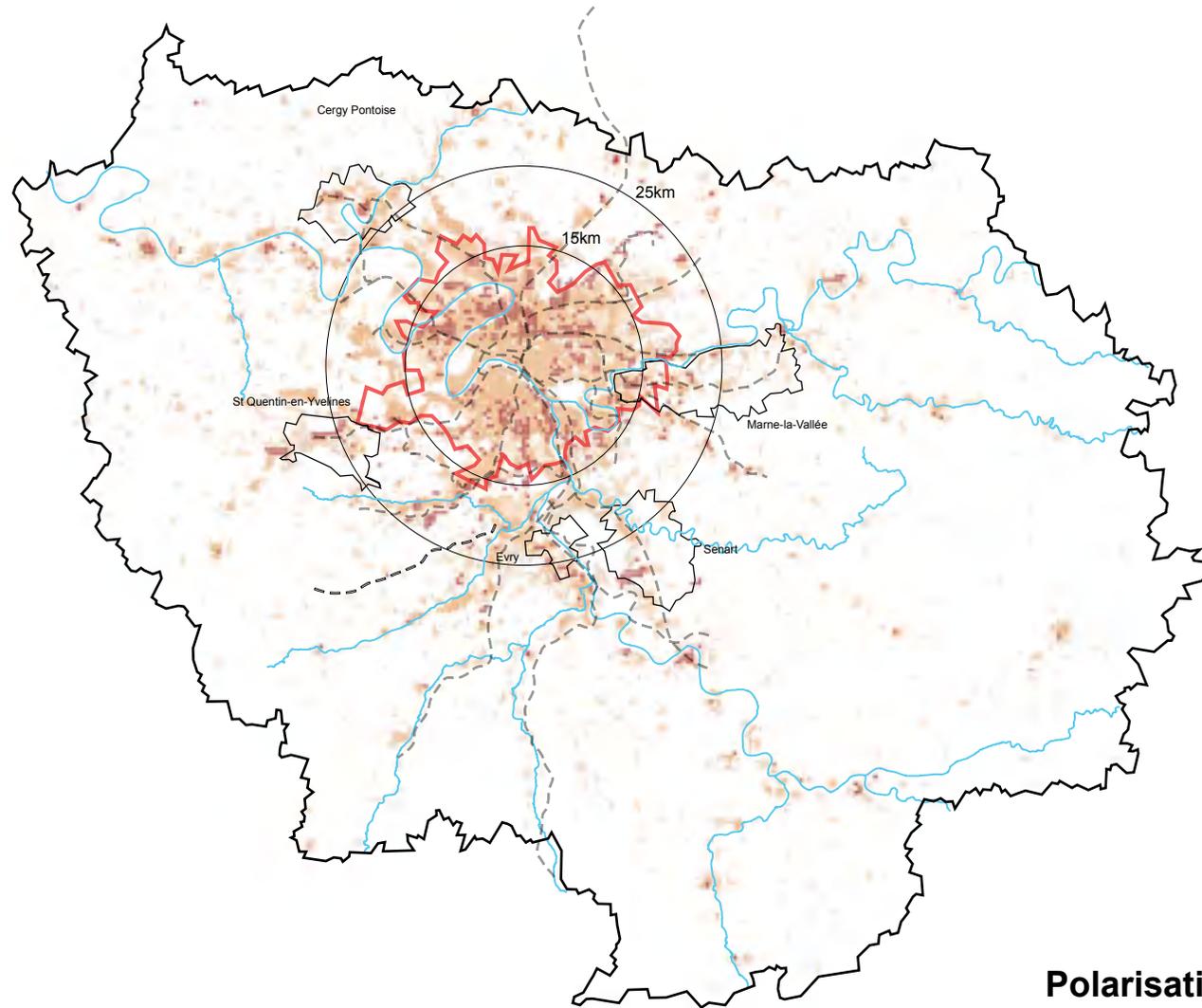
La territorialisation de l'objectif de construction de 70000 logements par an est prévue par la loi relative au Grand Paris (loi n° 2010-597 du 3 juin 2010). L'article 23 de cette loi dispose qu'afin d'atteindre l'objectif de 70000 logements annuels, le représentant de l'État doit définir « tous les trois ans, les objectifs annuels de production de nouveaux logements dans les périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à obligation de réaliser un programme local de l'habitat.

SDRIF PROPOSITIONS POUR LA MISE EN OEUVRE, p.27

+70 000



1 400 000 (2032)



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Polarisation et Intensification

Les efforts de densification couvrent entre 50 et 70 % du territoire des départements de la Petite Couronne. Les zones centrales des villes nouvelles seront également fortement densifiées.

1 400 000

Vue d'ensemble
des objectifs SDRIF
en Ile-de-France

52,7%

DENSIFICATION

Paris et
Petite Couronne

25 %

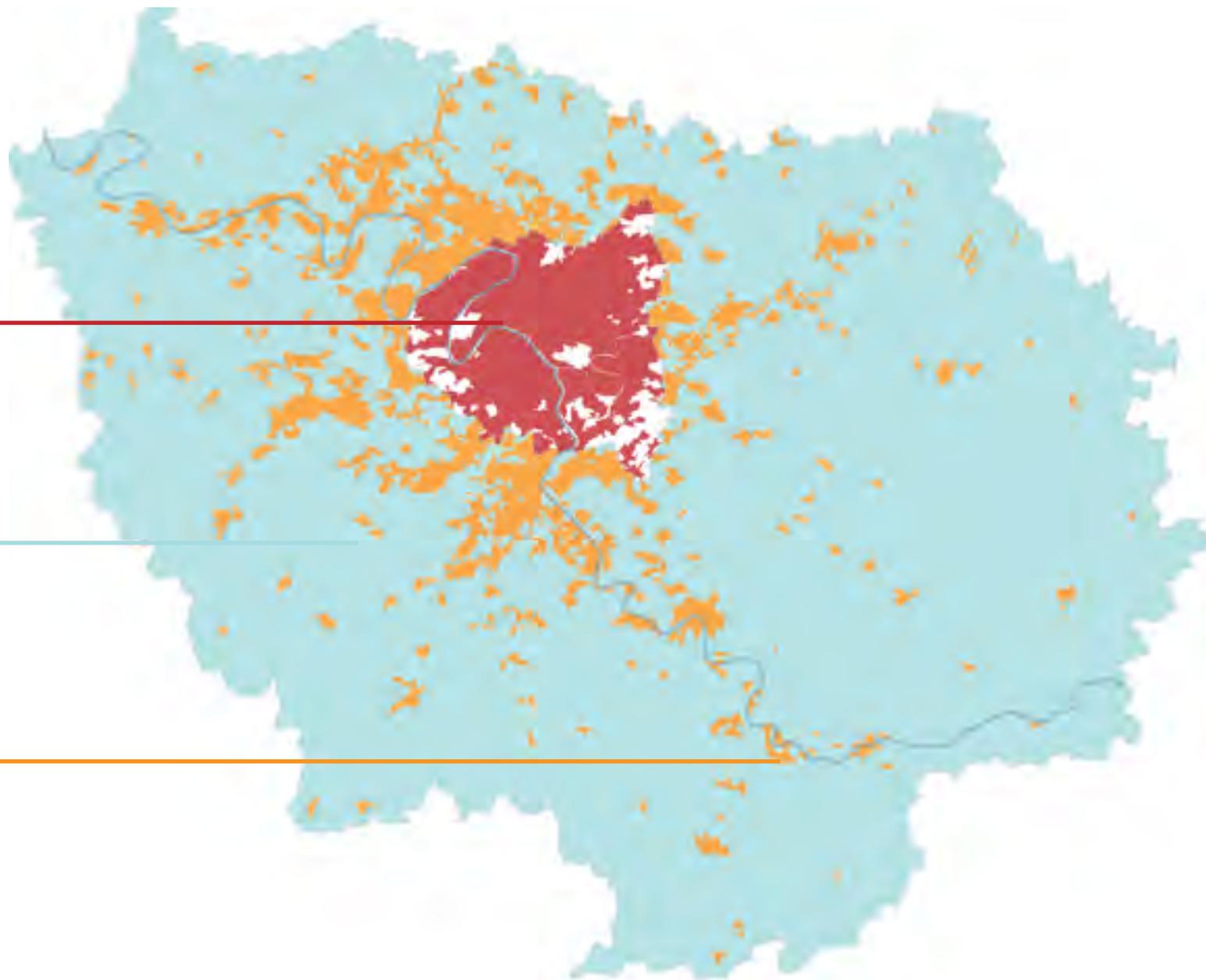
EXTENSION

Grande Couronne

22,3%

DENSIFICATION

Grande Couronne



1 400 000

Vue d'ensemble
des objectifs SDRIF
en Ile-de-France

52,7%

DENSIFICATION

Paris et
Petite Couronne

25,7%

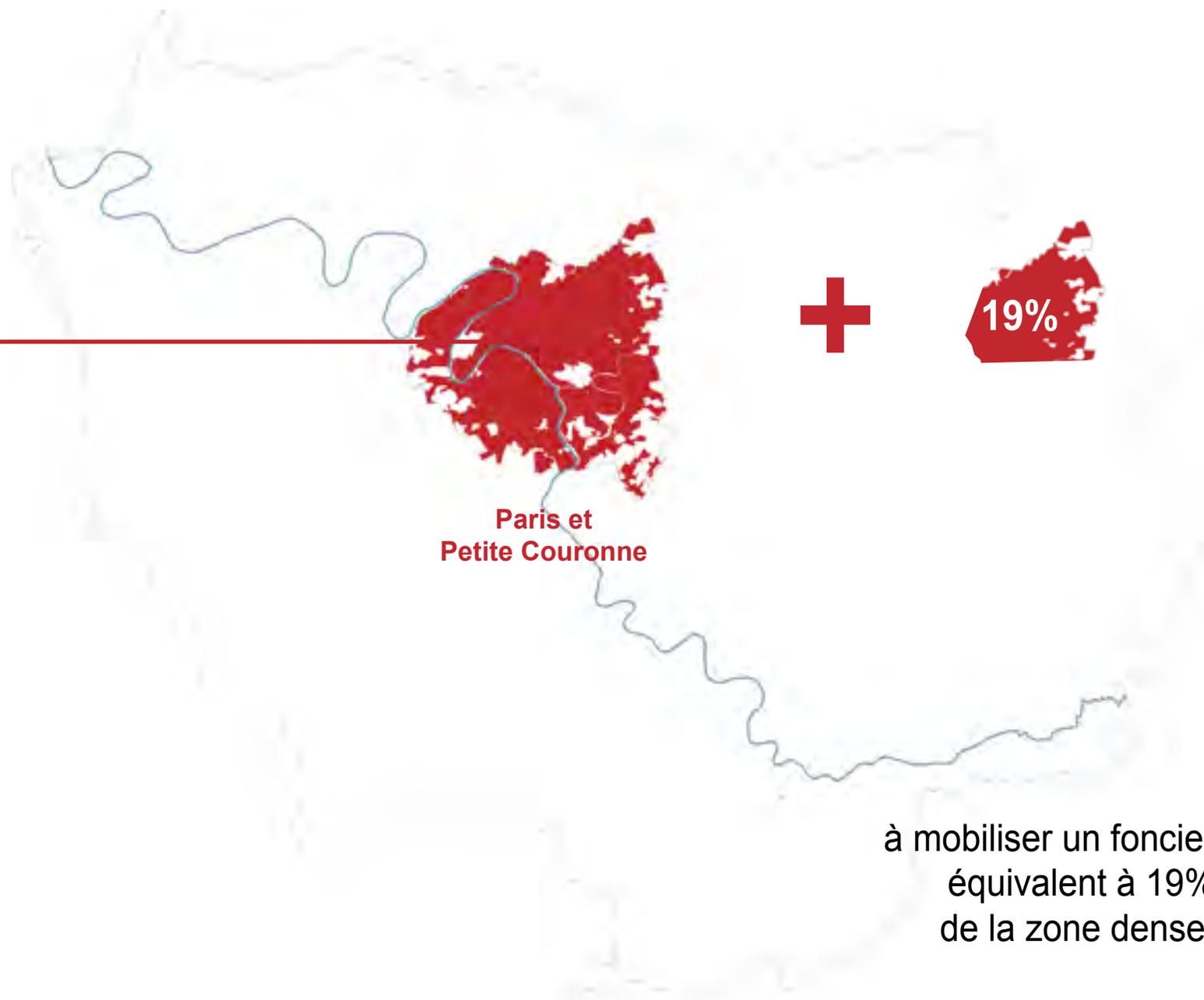
EXTENSION

Grande Couronne

22,3%

DENSIFICATION

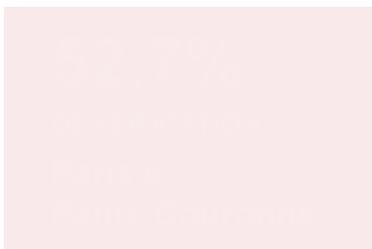
Grande Couronne



à mobiliser un foncier
équivalent à 19%
de la zone dense.

1 400 000

Vue d'ensemble
des objectifs SDRIF
en Ile-de-France

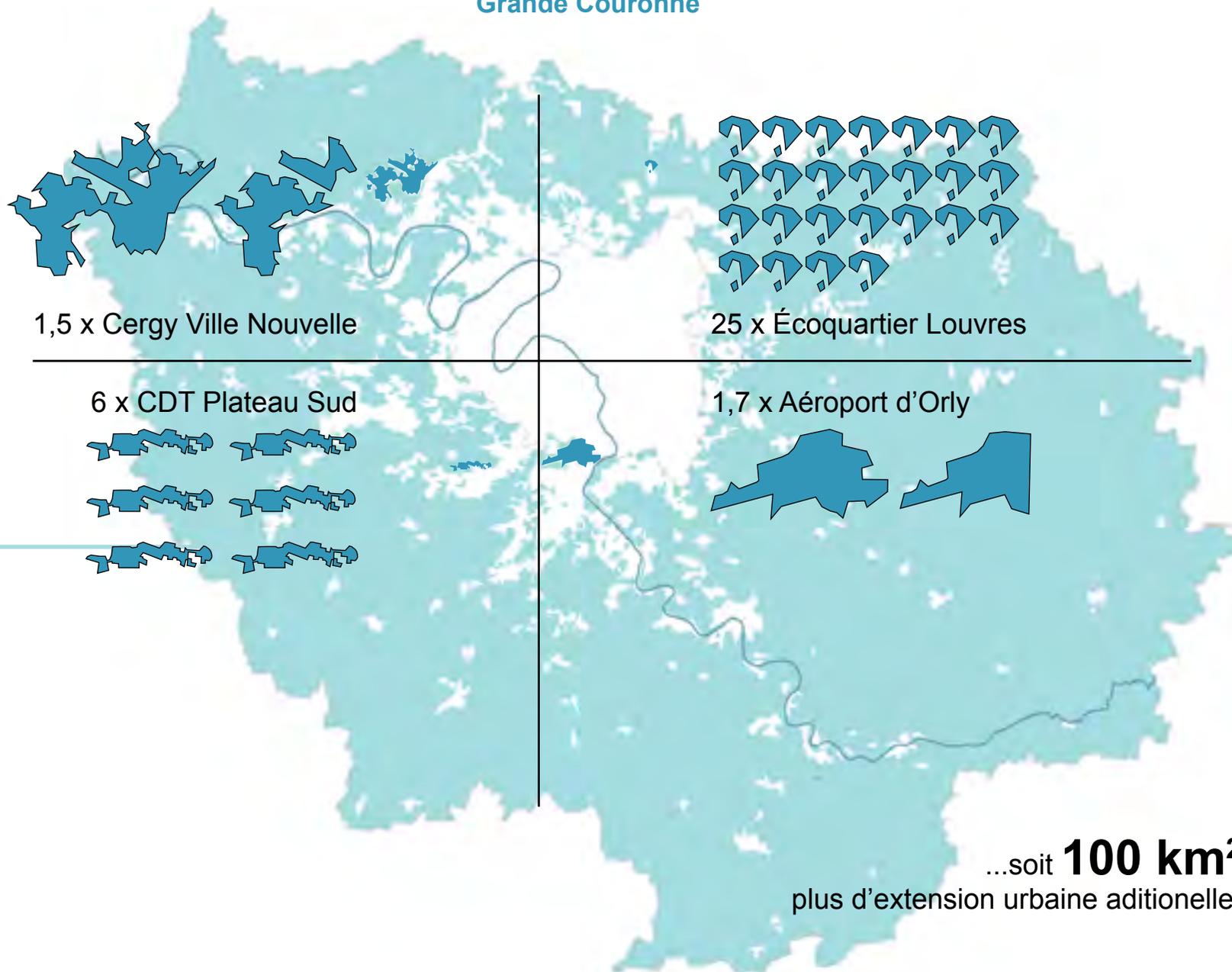


25 %

EXTENSION
Grande Couronne



Grande Couronne



1 400 000

Vue d'ensemble
des objectifs SDRIF
en Ile-de-France

52,7%

DENSIFICATION

Paris et
Petite Couronne

25 %

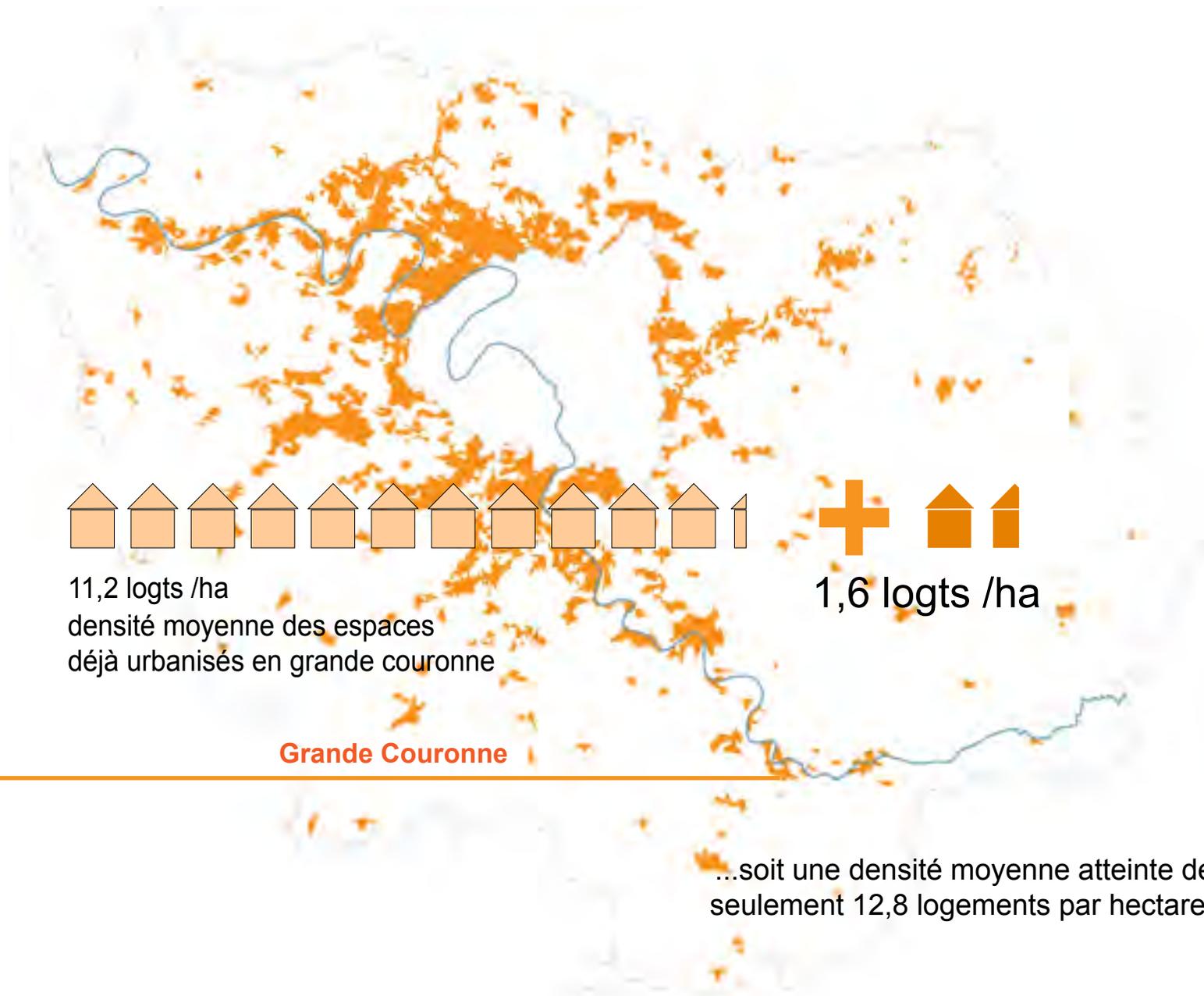
EXTENSION

Grande Couronne

22,3%

DENSIFICATION

Grande Couronne



...soit une densité moyenne atteinte de
seulement 12,8 logements par hectare.



1B.

L'objectif de densification de la 'petite couronne' avec 32 385 logements par an semble irréaliste et trop ambitieux selon une perspective historique et selon une ambition internationale.



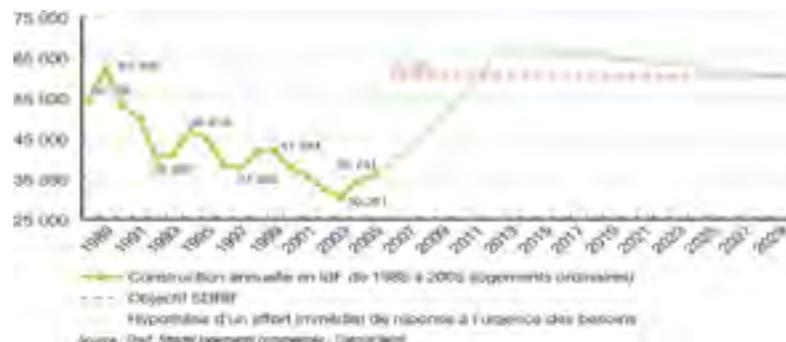
Une perspective historique:

- Les statistiques de construction à long terme montrent une baisse progressive depuis 1975, malgré l'augmentation des objectifs fixés par le SDRIF.
- Entre 1990 et 2005, la production réelle en Île-de-France a atteint seulement 77% de l'objectif du SDRIF 1994.

L'histoire montre que construire 70.000 logements par an est extrêmement ambitieux.

Est-ce que le passage d'une stratégie d'intensification et de polarisation à une logique de diffusion dans la perspective de notre proposition peut contribuer positivement à l'objectif de construction de logements?

SDRIF 2008



SDRIF 1994

petite couronne

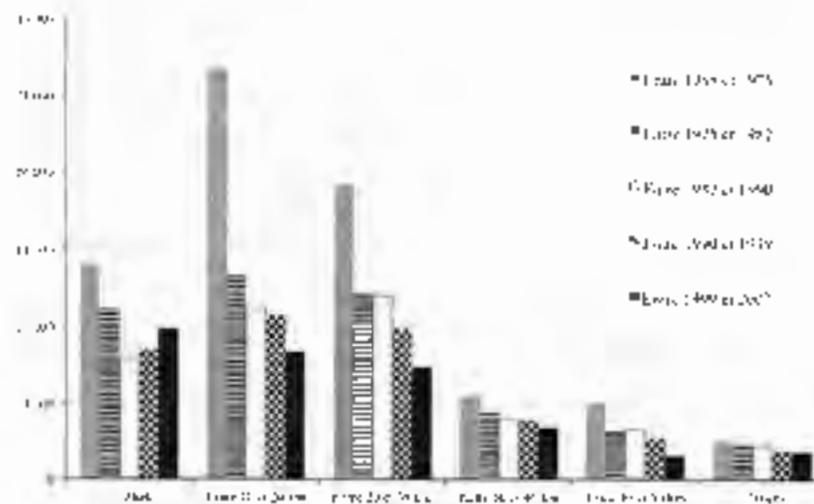
grande couronne

Les objectifs prévus dans le cadre des logements par département

	SDRIF 1994	Construction, moyenne annuelle moyenne entre 1990 et 2005
Paris	5 500	4 800
Hauts-de-Seine	7 500	7 100
Seine-St-Denis	4 000	4 300
Val-de-Marne	4 500	4 700
Seine-et-Marne	4 200	5 700
Essonne	6 700	4 500
Yvelines	6 100	4 800
Val-d'Oise	5 700	4 000
ÎLE-DE-FRANCE	52 800	40 800

Selon cette répartition, l'agglomération centrale réalise 82 % des logements.

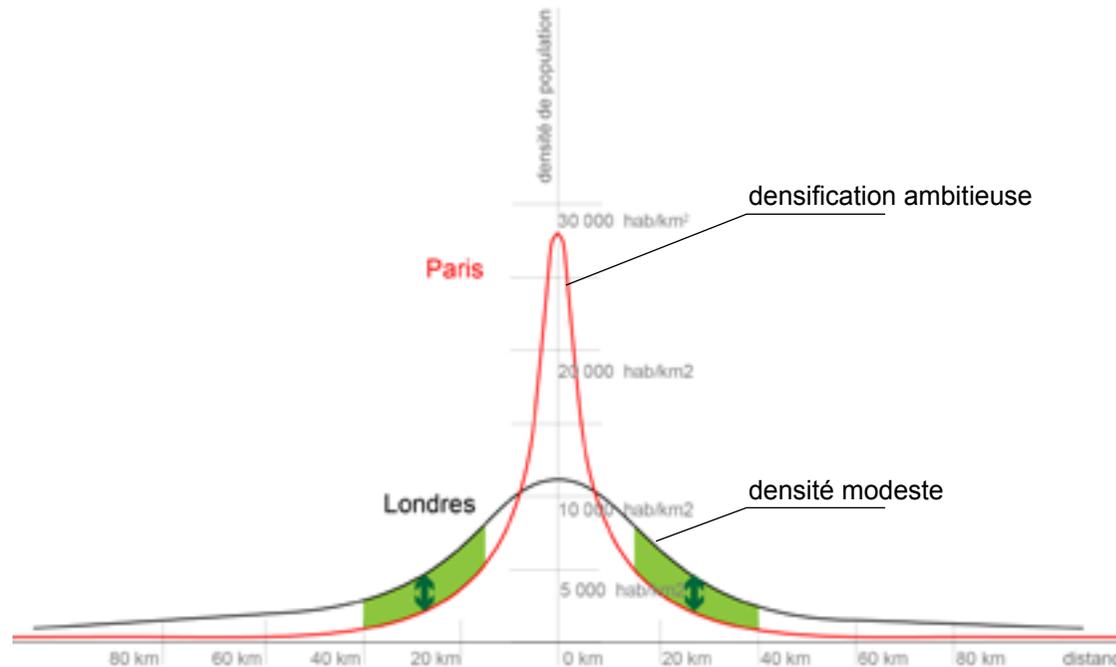
Graphique 2 - Nombre de logements supplémentaires en moyenne annuelle par période intercensitaire selon la distance à Paris





Paris

Un objectif ambitieux pour une ville déjà dense.



Greater London

Un objectif modeste par rapport aux autres métropoles européennes.





Une perspective internationale:

source : The London Plan 2011

Le Plan de Londres (The London Plan) constitue la stratégie d'aménagement règlementaire du Grand Londres aux Royaumes-Unis, il est rédigé par le Maire de Londres et édité par l'Institution du Grand Londres (the Greater London Authority). Ce nouveau plan vise l'horizon 2031.



Londres

- Les politiques de logement:

Conformément au concept de ville durable et compacte les futures développements résidentiels seront localisés de manière à rentabiliser au maximum la rareté foncière, à économiser l'énergie, à réduire les émissions Ils permettront d'accéder facilement aux emplois, aux écoles, aux établissements de santé et autres services commes les commerces et transports publics. La mise sur le marché de nouveaux logements devra également contribuer à soutenir la croissance économique et d'offrir un éventail de choix pour les nouveaux accédants, y compris des logements sociaux.

The Mayor's vision for London

The best big city

My great ambition for my first four years in office is to secure London's global reputation as the 'best big city in the world'. We will preserve and enhance all those things that make London such an enriching place to live, work and visit. And we will address with determination all those challenges faced by London and Londoners everyday.

Boris Johnson
Mayor of London





Une perspective internationale:

les secteurs d'opportunités constituent les principales réserves foncières de la capitale présentant d'importantes capacités pour accueillir de nouveaux logements, du commerce ou tout autre développement en lien avec l'actuel ou les futures offres de transport public

Secteurs d'intensification constituent des secteurs bâtis caractéristiques présentant un offre de transport actuel ou à venir permettant des opérations de densification.

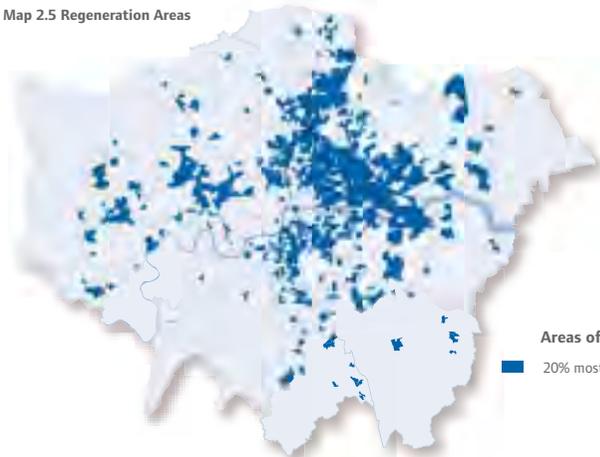
Les centres villes de Londres (London's town centres) sont les secteurs d'aménagement prioritaires du Plan de Londres permettant une offre variée de services et à chacune des parties de Londres de contribuer au succès économique de la capitale. Toute une série de centres villes propères autour de Londres complètent la zone centrale d'affaires Londonienne et portent la structure polycentrique encouragée par les schémas de développement Européens.

Map 2.4 Opportunity and Intensification Areas

- ◆ Opportunity Area
- ◆ Area for Intensification

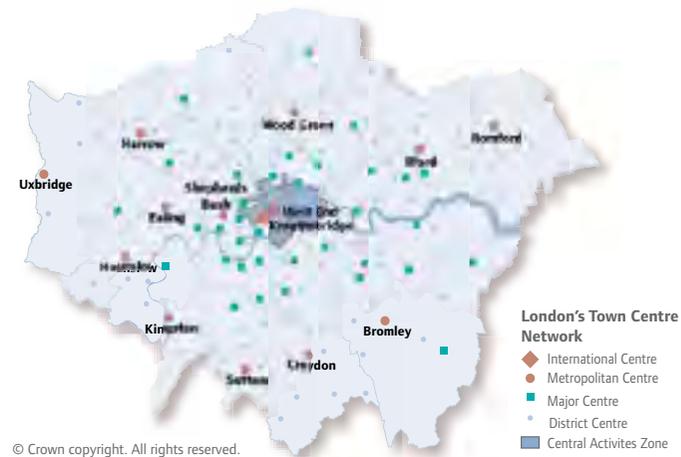


Map 2.5 Regeneration Areas



- Areas of Regeneration
- 20% most deprived LSOAs

Map 2.6 London's town centre network



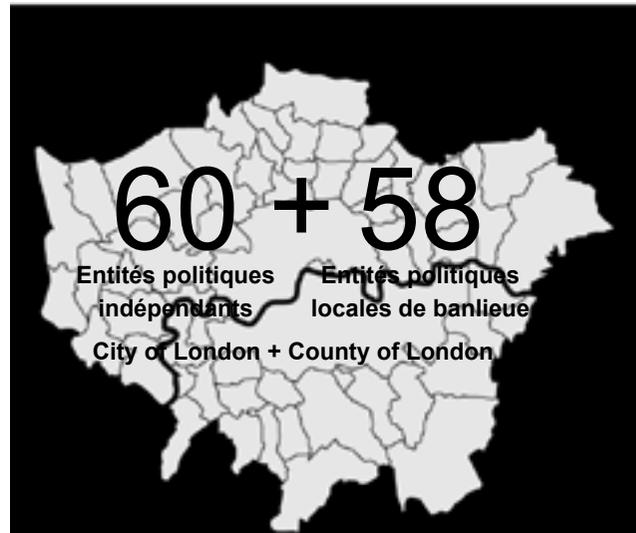
- London's Town Centre Network
- ◆ International Centre
- ◆ Metropolitan Centre
- Major Centre
- District Centre
- Central Activities Zone

© Crown copyright. All rights reserved.

Opportunity Areas
Bexlev Riverside
Londres

Londres

Greater London boroughs



1960



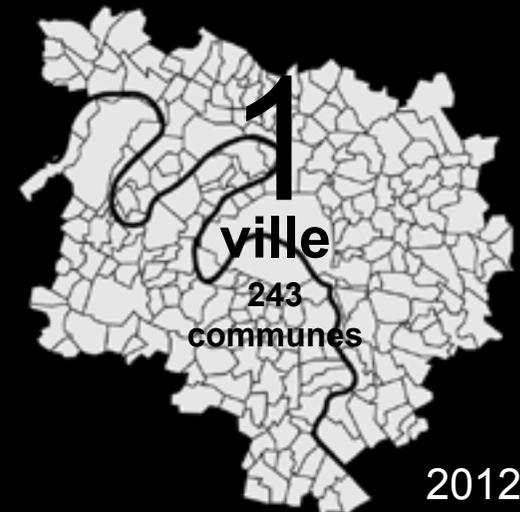
2012

Paris

244 communes les plus peuplées avec un surface comparable au Geater London



1960



2012

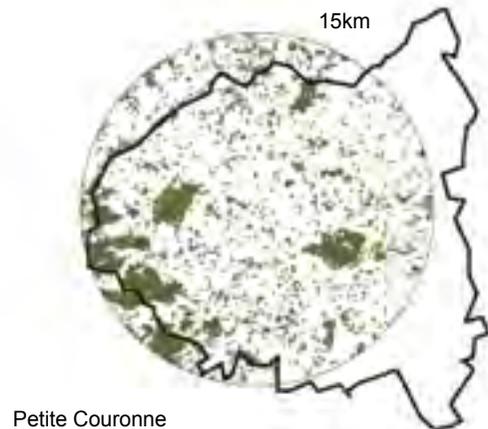


1C.

L'objectif de densification de la 'petite couronne' avec 32 385 logements par an semble irréaliste et trop ambitieux en termes de réalisation d'habitat et de qualité de vie.



Comparativement à Londres, Paris montre une faible présence d'espaces verts en zone centrale. Une densification de la zone centrale de Paris mettra encore plus de pression sur ces espaces verts et réduira leur usage récréatif en favorisant leur construction afin d'être en mesure d'atteindre les objectifs de SDRIF.



Paris



Londres



Paris



Londres



South London Housing, Credit: Mike Newitt



Une perspective internationale:

Amsterdam est une “ville monde”, c’est là son charme et en même temps sa faiblesse : Comment alors dans ce monde globalisé en perpétuel expansion, Amsterdam peut-elle rester attractive pour ses habitants et ses entreprises, pour y vivre, s’y former ou simplement y séjourner. Comment attirer un haut niveau de qualification et d’investissement?’



Zef Hemel
Deputy Director department spatial development
Amsterdam

Amsterdam

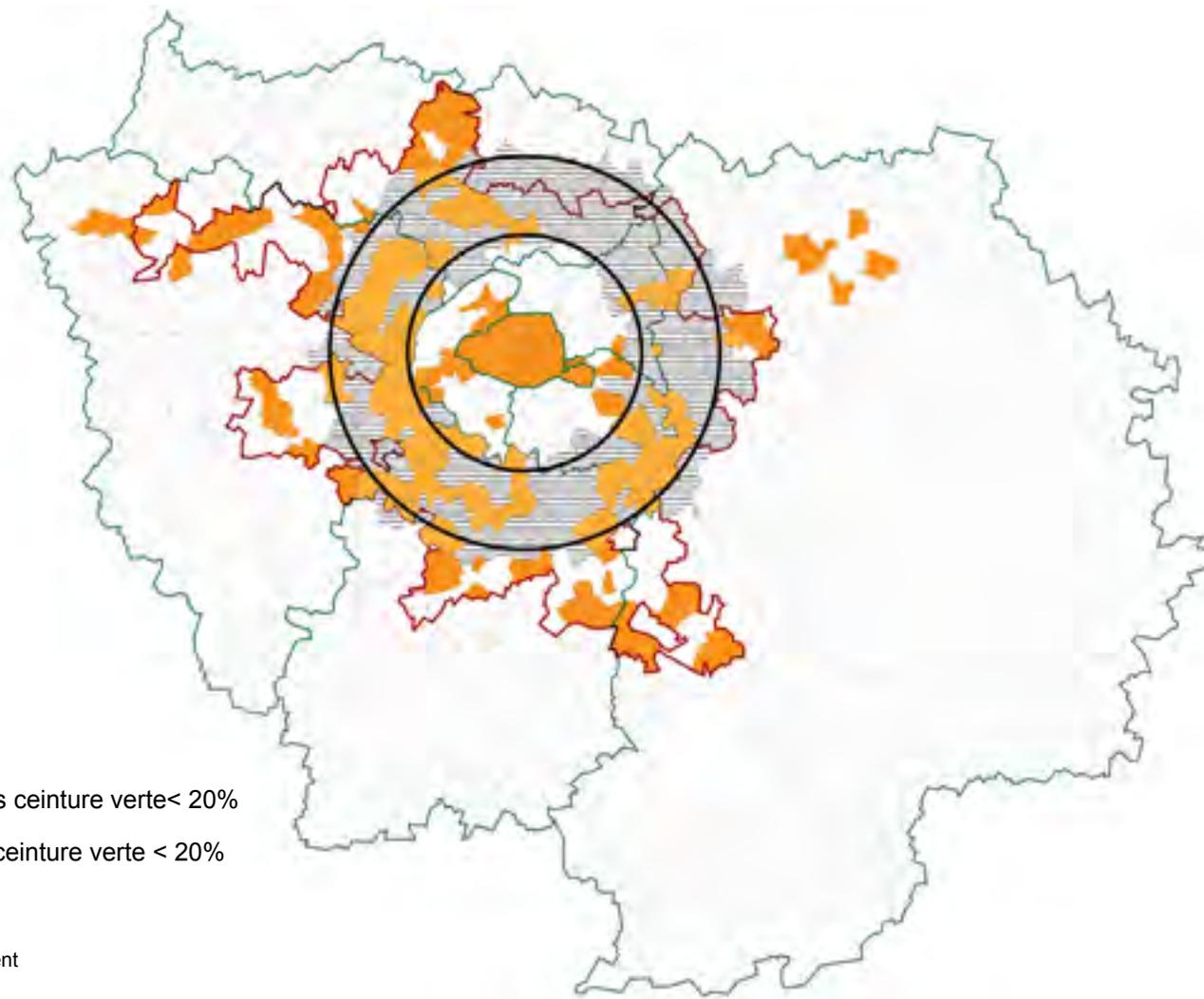
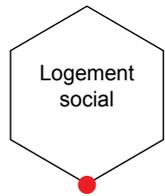
Sélection de 9 projets/sites d’investissement spatio-économique métropolitains à proximité de la rivière ‘IJ’, espace naturel et agricole





1D.

Selon le SDRIF 30% au minimum des nouveaux logements devront être des logements sociaux. En termes de répartition équitable du logements social et de lutte contre la ségrégation sociale, pour de nombreuses communes de la zone intermediaire la contribution est faible par rapport aux communes de la petite couronne.



Les logements sociaux en Ile-de-France (2012)

Villes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20%

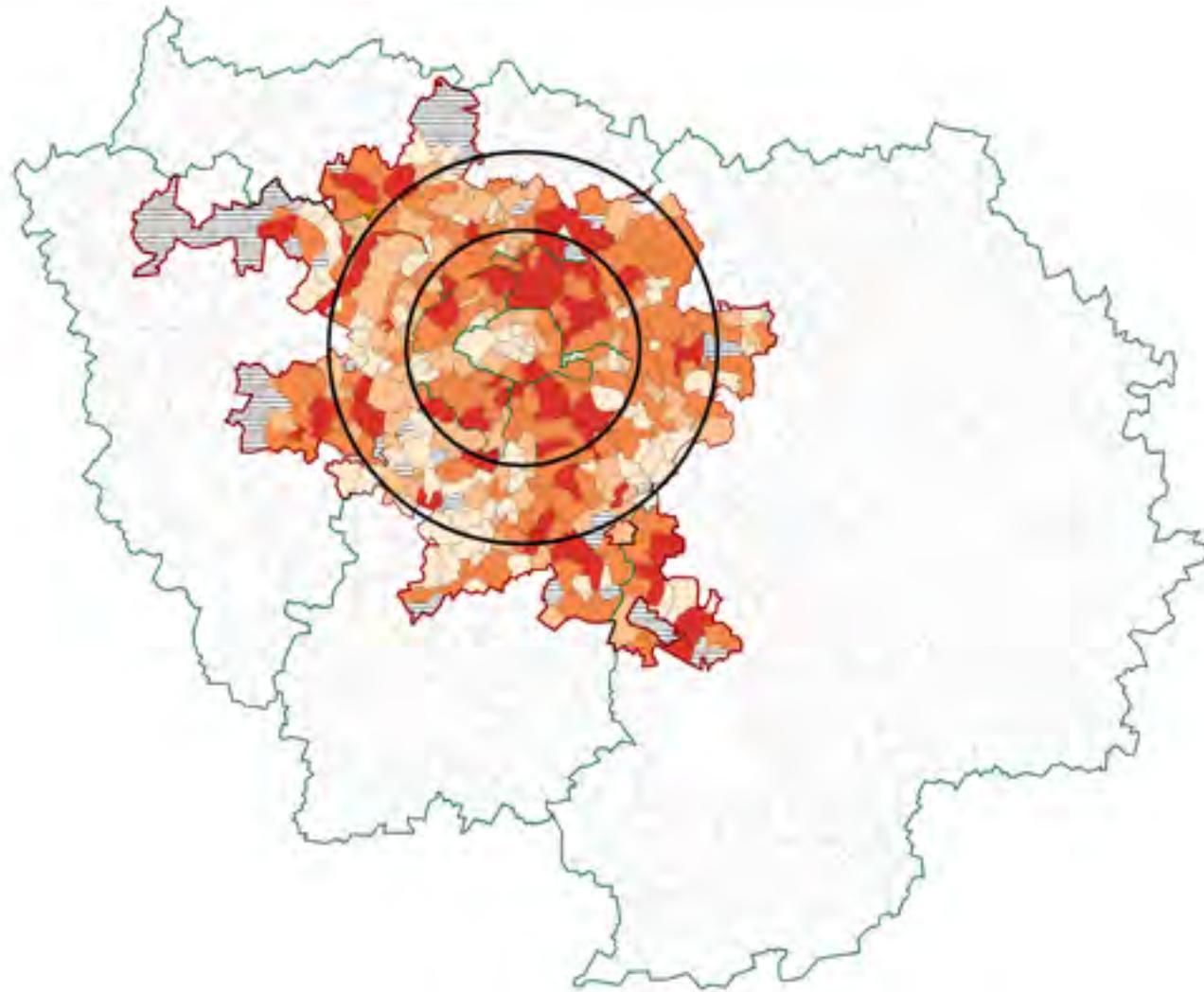
-  communes hors ceinture verte < 20%
-  communes en ceinture verte < 20%

Sources:

Secrétariat d'Etat au Logement

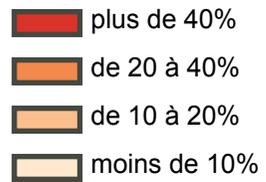
La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a été promulguée en décembre 2000 sous le gouvernement de Lionel Jospin. Elle vise à développer le logement social en France, en obligeant les communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Île-de-France) à disposer d'un taux minimum de 20% de logements sociaux. Pour que la loi s'applique, la commune en question doit être comprise dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant une commune d'au moins 15.000 habitants.

Le non-respect de cette mesure entraîne pour la commune une pénalité financière sensée inciter les municipalités à la respecter. Cependant, 927 communes sont en-deçà du quota réglementaire de logements sociaux et payent quelque 23 millions d'euros de pénalités. Les sanctions financières sont actuellement limitées à 5% du budget de la commune.



Les logements sociaux en Ile-de-France (2006)

Part des logements sociaux dans le total des résidences principales dans la agglomération parisienne



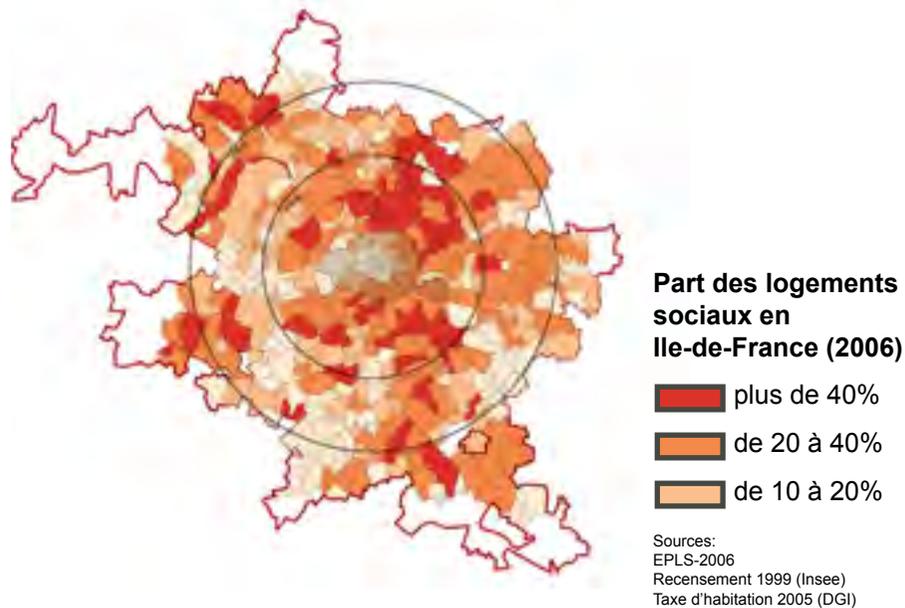
Sources:

EPLS-2006
Recensement 1999 (Insee)
Taxe d'habitation 2005 (DGI)



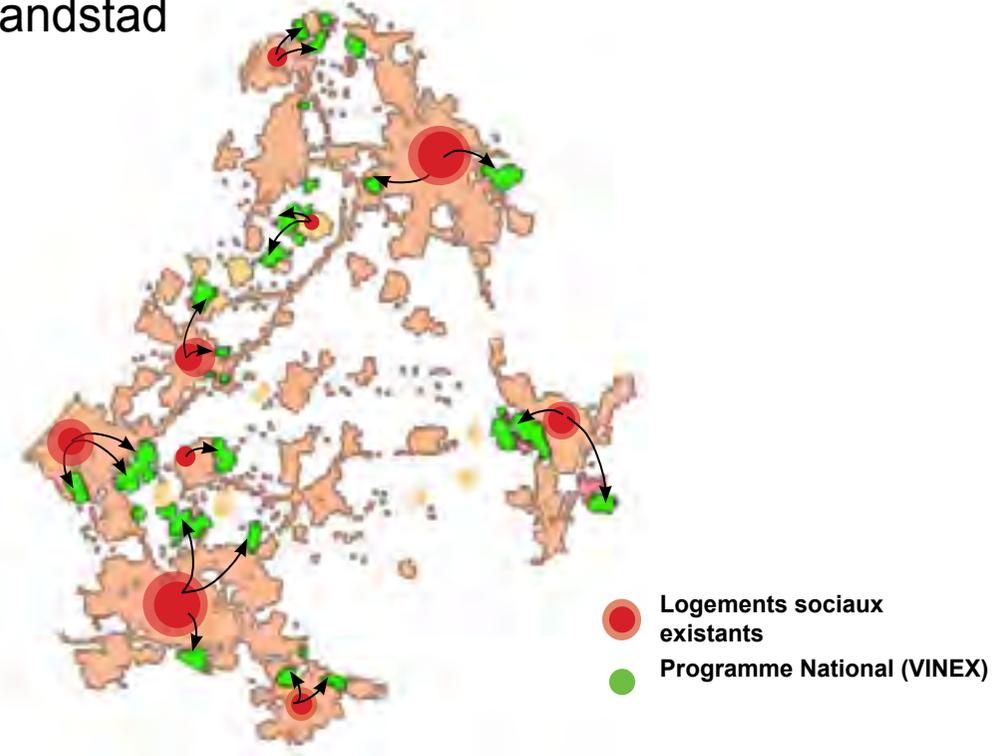
La capacité de production de logement intermédiaire (pour augmenter la disponibilité des logement sociaux et le dynamisant le marché du logement)

Paris



1.4 million logements
entre 2012 - 2032

Randstad



1 million logements
entre 1995 - 2015

Aujourd'hui la crise du logement n'est plus une simple question quantitative mais une crise du marché du logement.



Intensification:
A quel prix de sortie?

Espace intermédiaire:
accueillir des populations qui ont des moyens moins articulés.



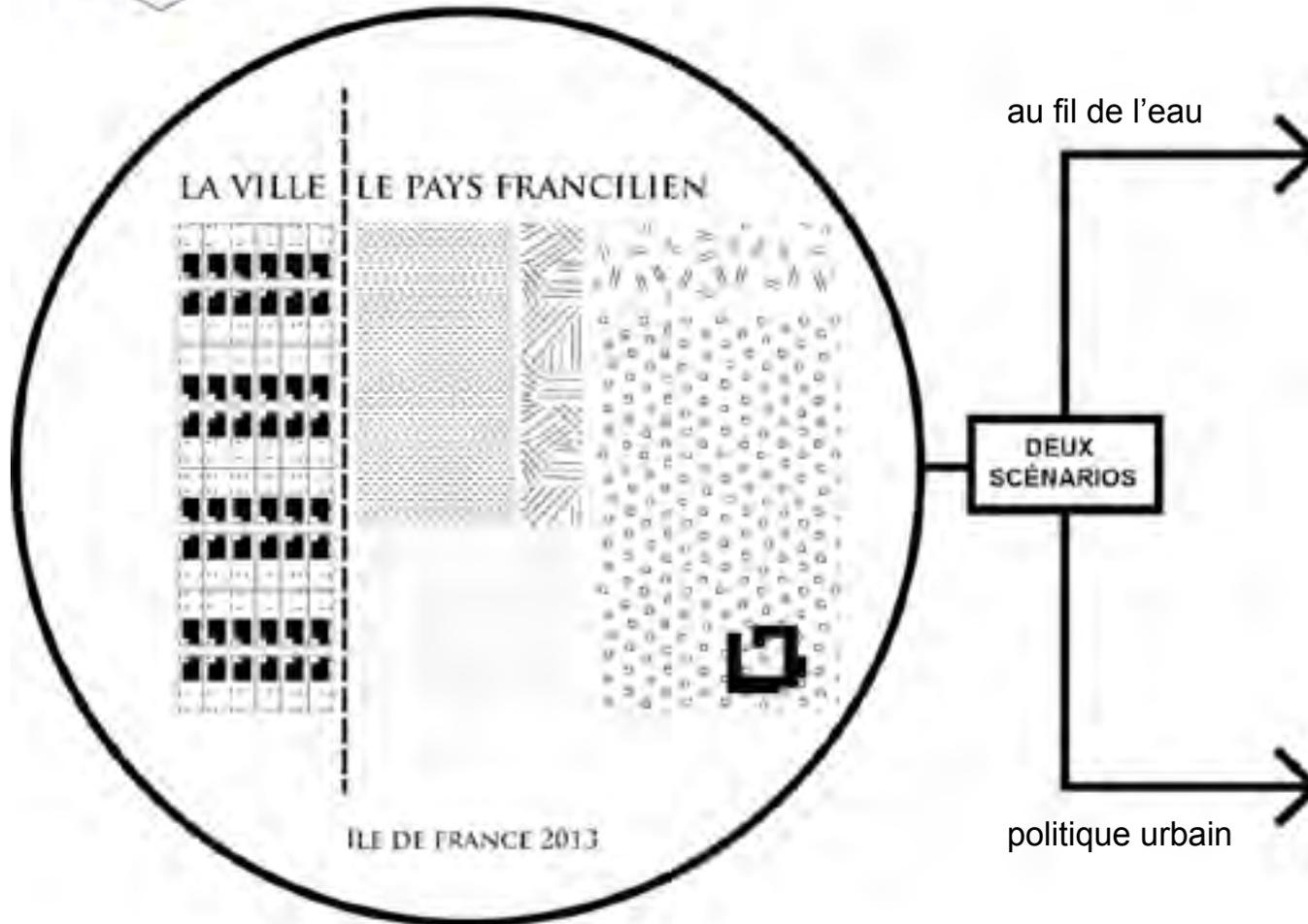
The question is not how to prevent sprawl,
but how to control it.

2A.

Intervenir activement dans la zone intermédiaire permet d'éviter le processus de laissez-faire à long terme qui dissout progressivement ces espaces en logements à faible densité ou en îlots d'activités isolées.

Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

Les espaces agricoles et naturels par rapport à la métropole

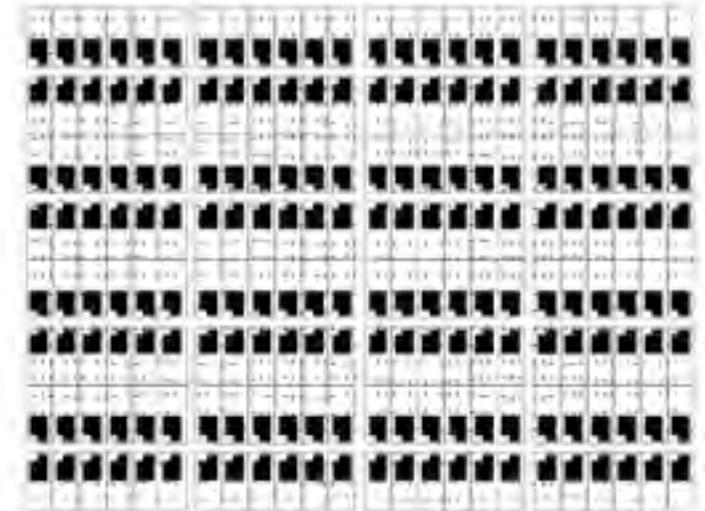


ILE DE FRANCE 2013

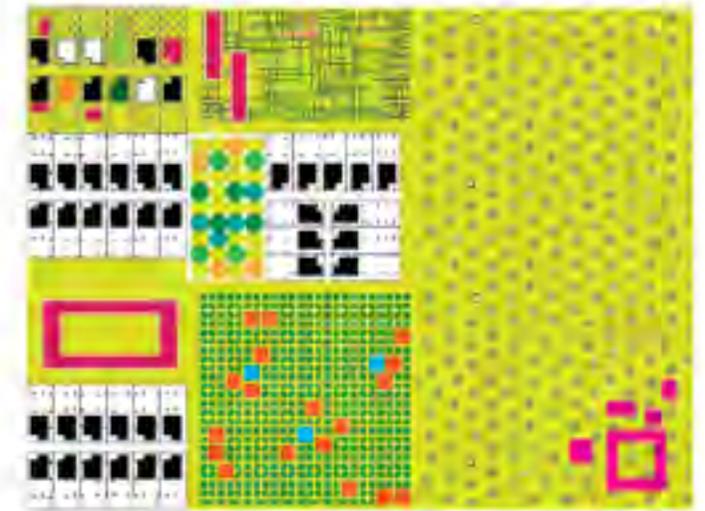
2013

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*

LE PAYS DU LOTISSEMENT



la couronne intermédiaire

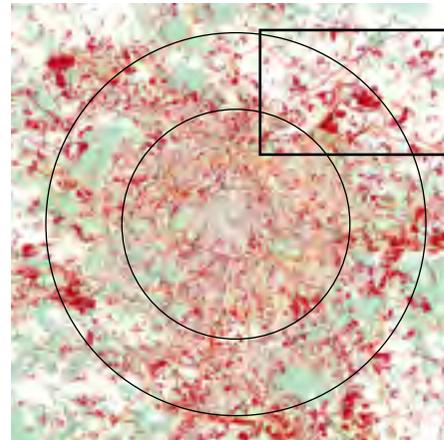


2030

futur

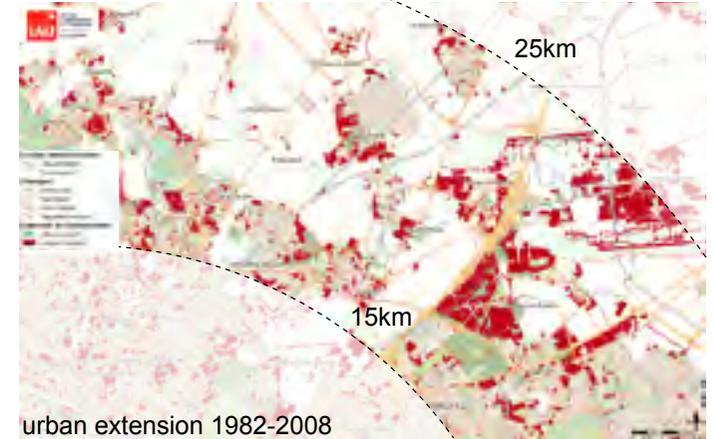
Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*

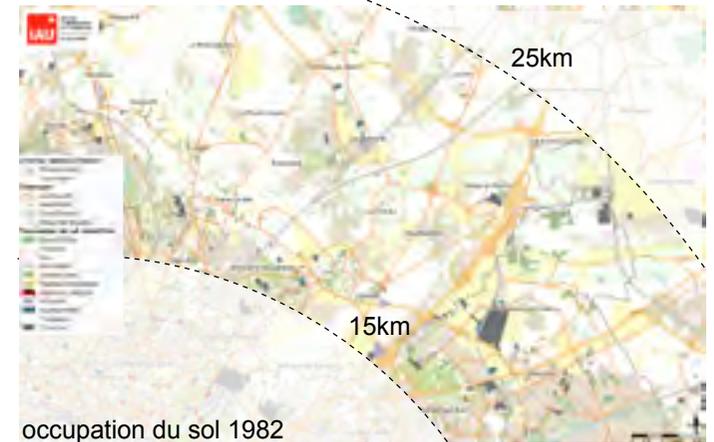


urban extension 1982-2008

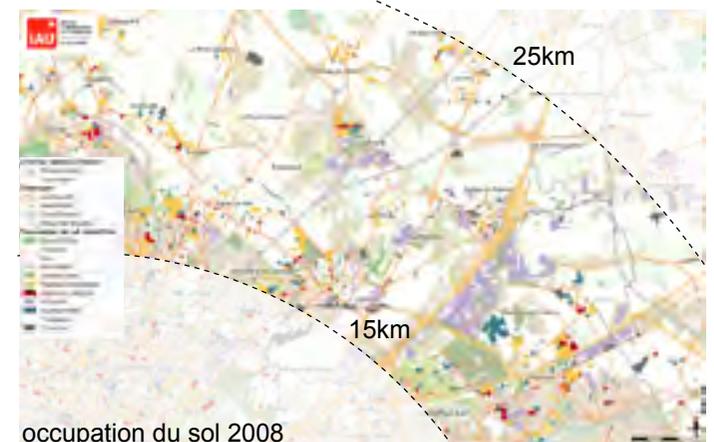
exemple



urban extension 1982-2008



occupation du sol 1982



occupation du sol 2008

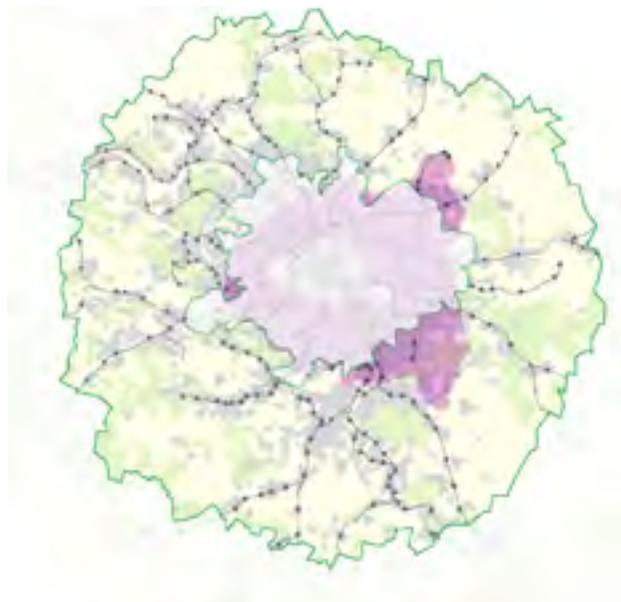
Exemple de la variation des dynamiques urbaines (1982- 2008)

- 99% extension urbaine
- 25% espace ouvert
- 75% extension urbaine construite
- 60% activités - 30% habitat individuel - 10% habitat collectif



Bénéfice partagé:

Combiner ensemble un programme d'habitat à un programme d'espace naturel et agricole est bien plus solide qu'une stratégie uniquement de conservation



-  ceinture verte
-  petite couronne
-  espace urbanisé
-  espace agricole
-  espace naturel
-  réseaux ferrés



2B.

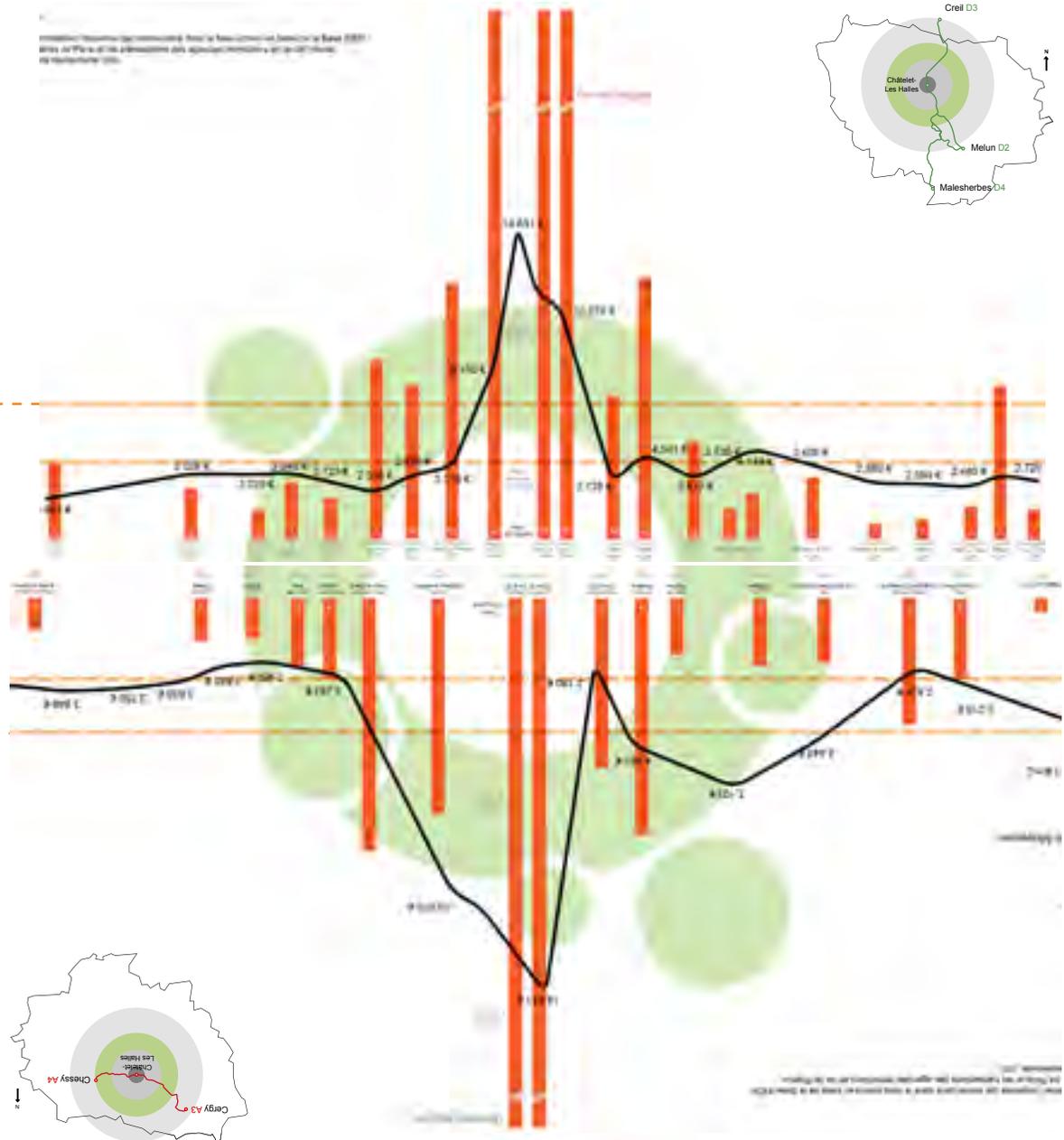
Intervenir activement dans la zone intermédiaire permet d'offrir une typologie d'habitat aujourd'hui absente (locatif libre à moyenne densité) qui répondrait aux exigences des populations moins favorisées.

Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*

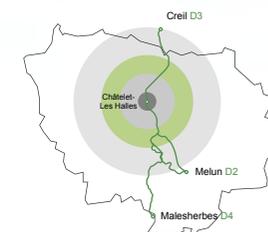
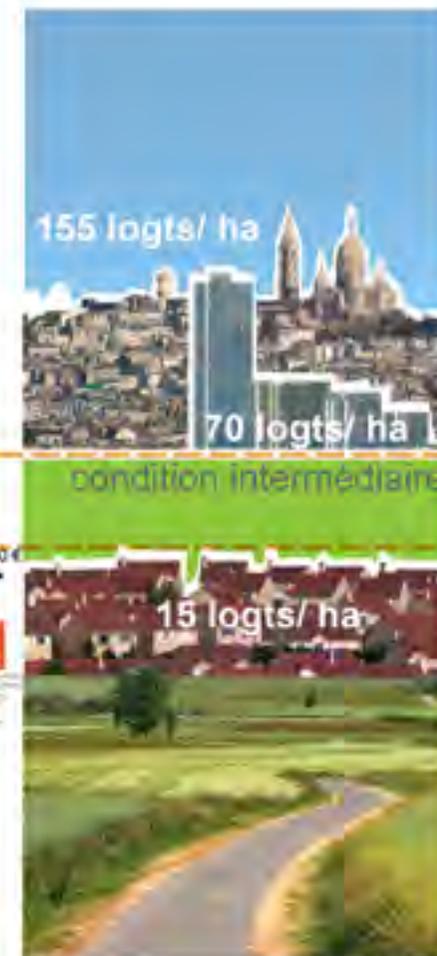
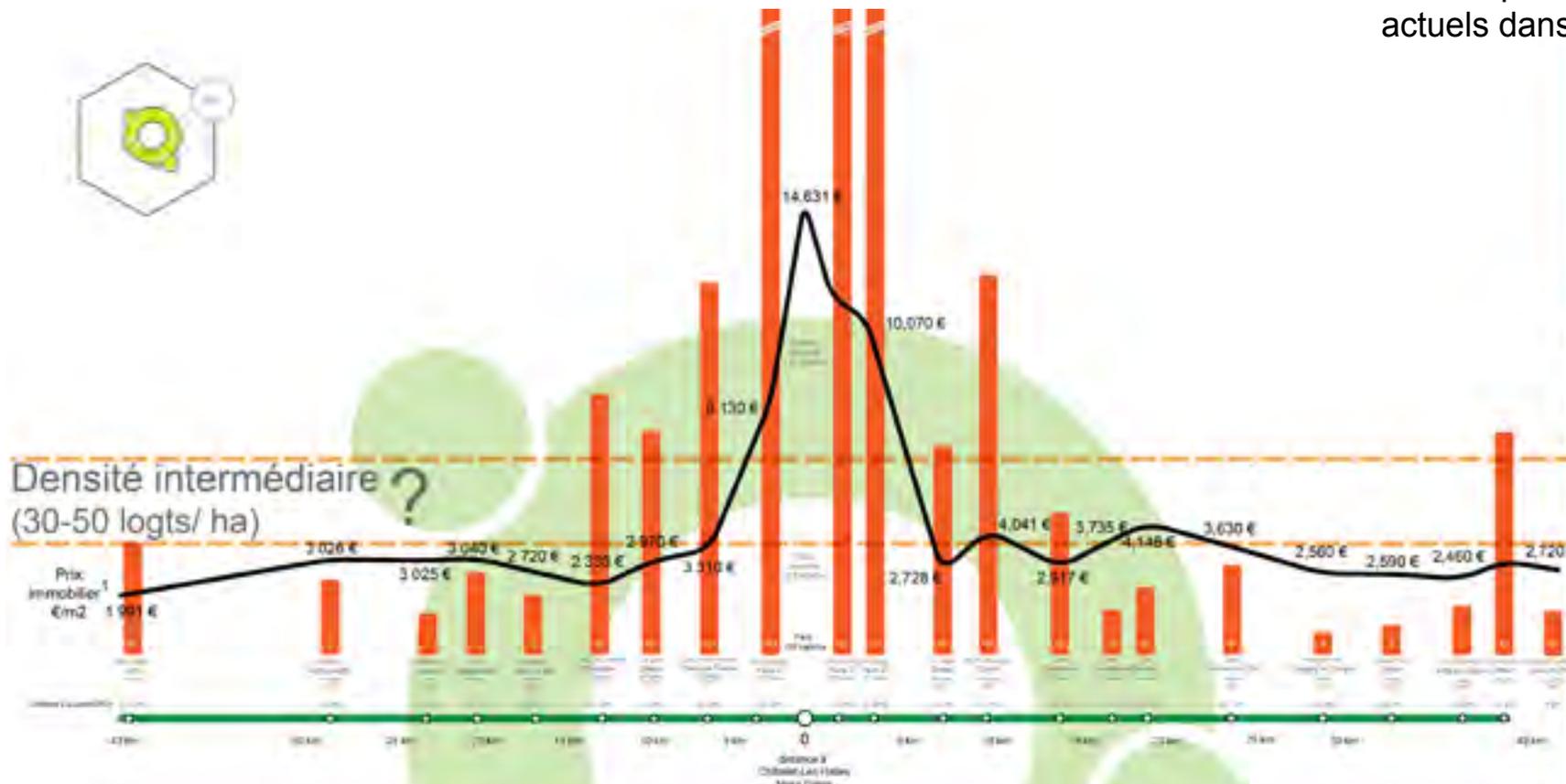


Peut-on construire une ville intermédiaire, qui serait ni desserrée ni un ghetto hyperdense mais une autre ville, une ville entre ville et campagne, une ville des moyennes distances et de moyenne densité ?



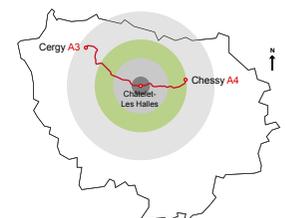
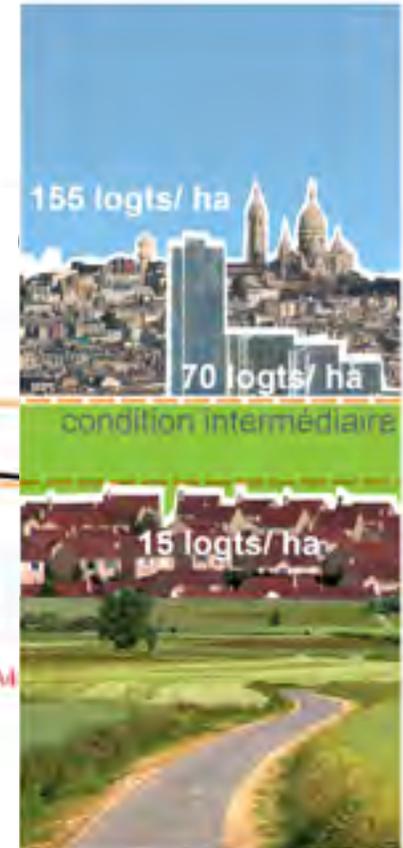
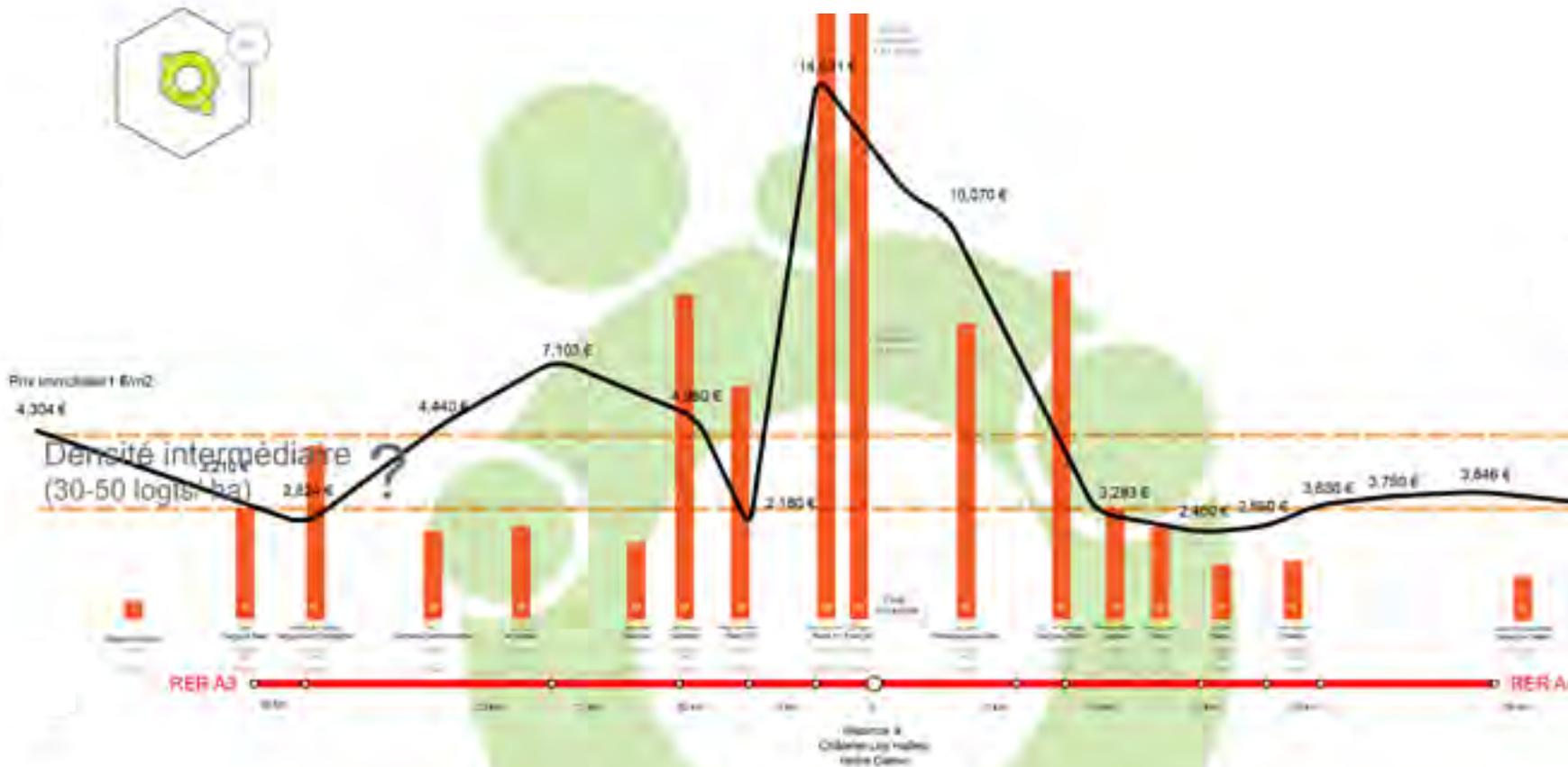
Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*



Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*





Comment imaginer la moyenne densité?



Dans un monde pas si loin du nôtre, Simon Boudvin propose avec ses photomontages un mode d'habiter l'image. Ses collages composent avec les données du monde et traduisent visuellement les anomalies existantes : urbanisation non raisonnée, défiguration des paysages, habitats bâtards...

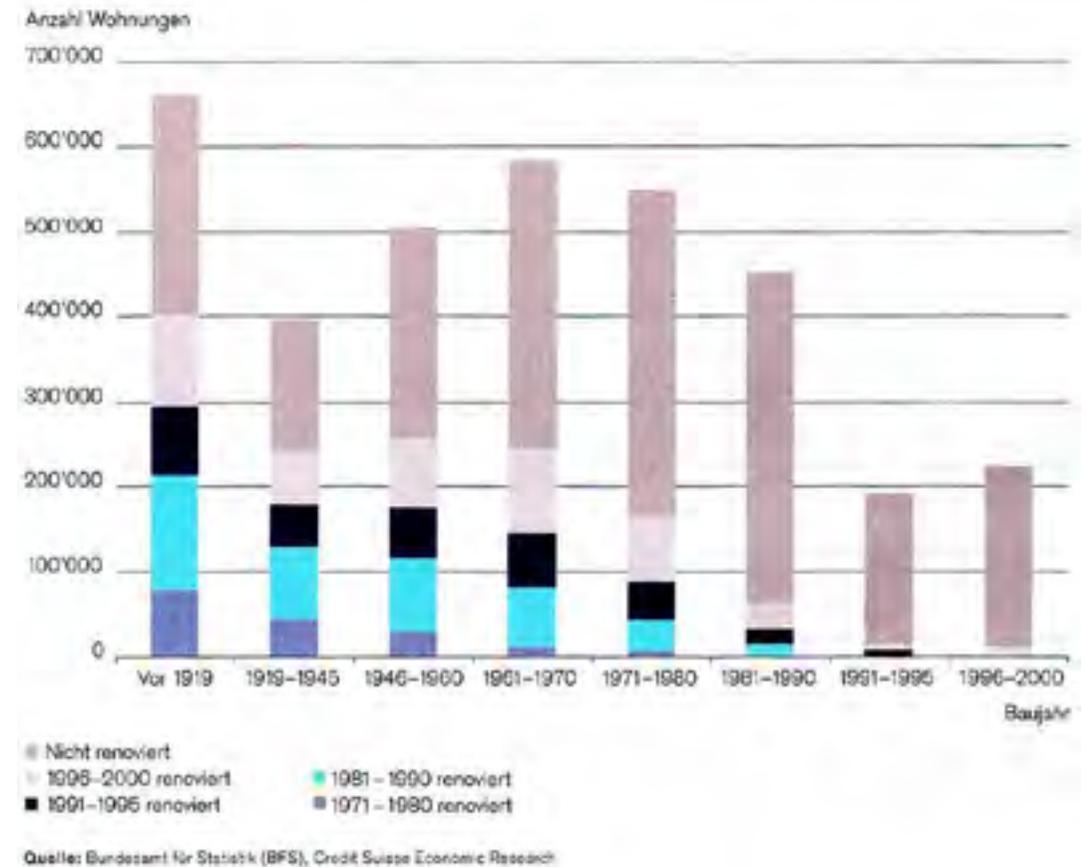


2C.

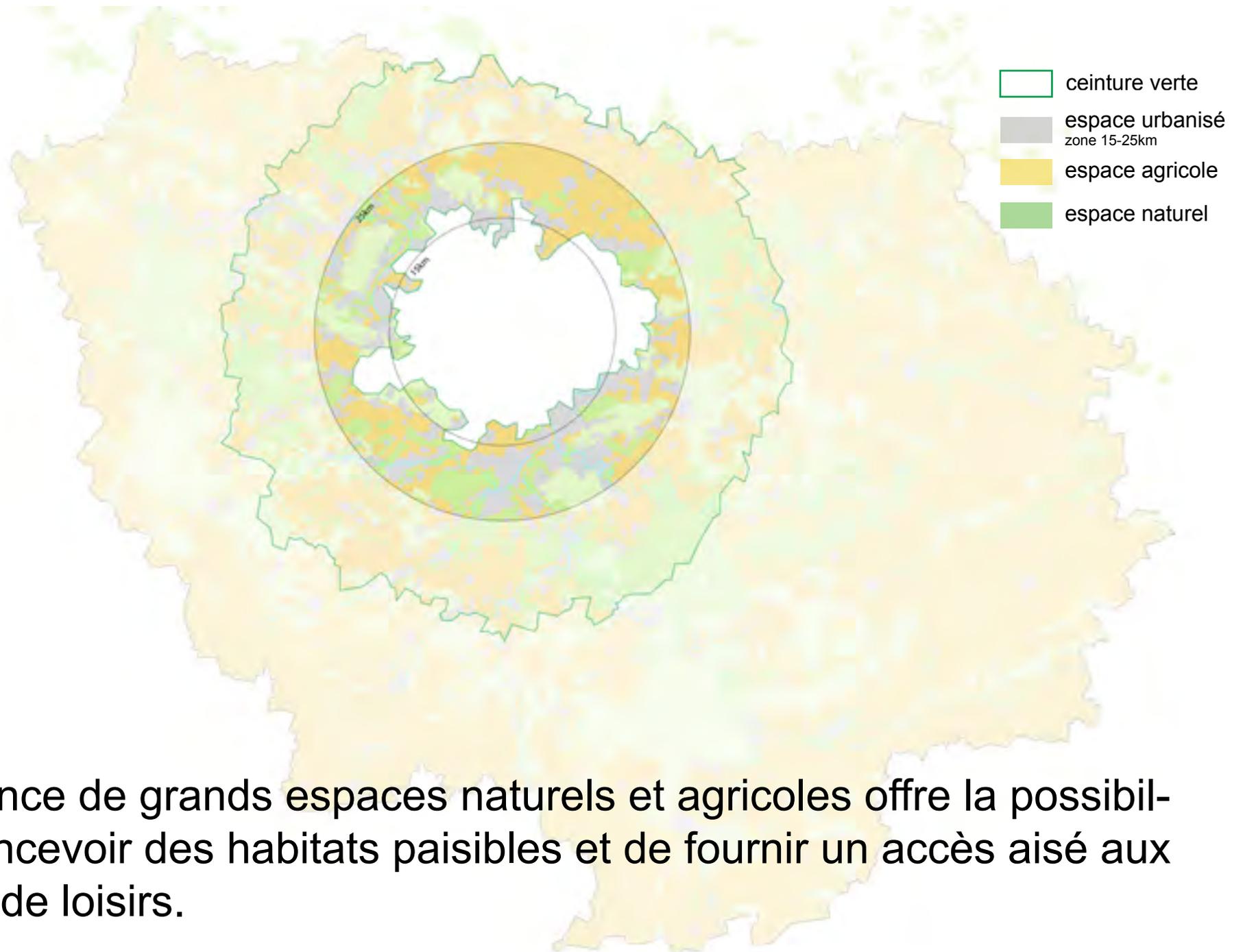
Mettre en marche un processus de modernisation structurelle (retrofitting) du parc de logements au bilan énergétique inefficace (typiquement dans la zone de 15-25 km?)

Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire

2. En réponse aux développements actuels dans la zone *intermédiaire*



Energie
 $\frac{3}{4}$ de la fabrique urbaine construite entre
1950 et 1990 n'a jamais été recyclé...



3A.
La présence de grands espaces naturels et agricoles offre la possibilité de concevoir des habitats paisibles et de fournir un accès aisé aux espaces de loisirs.



Comparé à Londres, Paris est faiblement doté en espaces verts dans la zone centrale de la ville, la couronne de 15-25 km reste aujourd'hui encore significativement riche de grands espaces naturels et agricoles.

La question n'est peut être pas d'essayer de protéger la ceinture mais de savoir comment la valoriser.

0-15km



15-25km



Paris

Londres

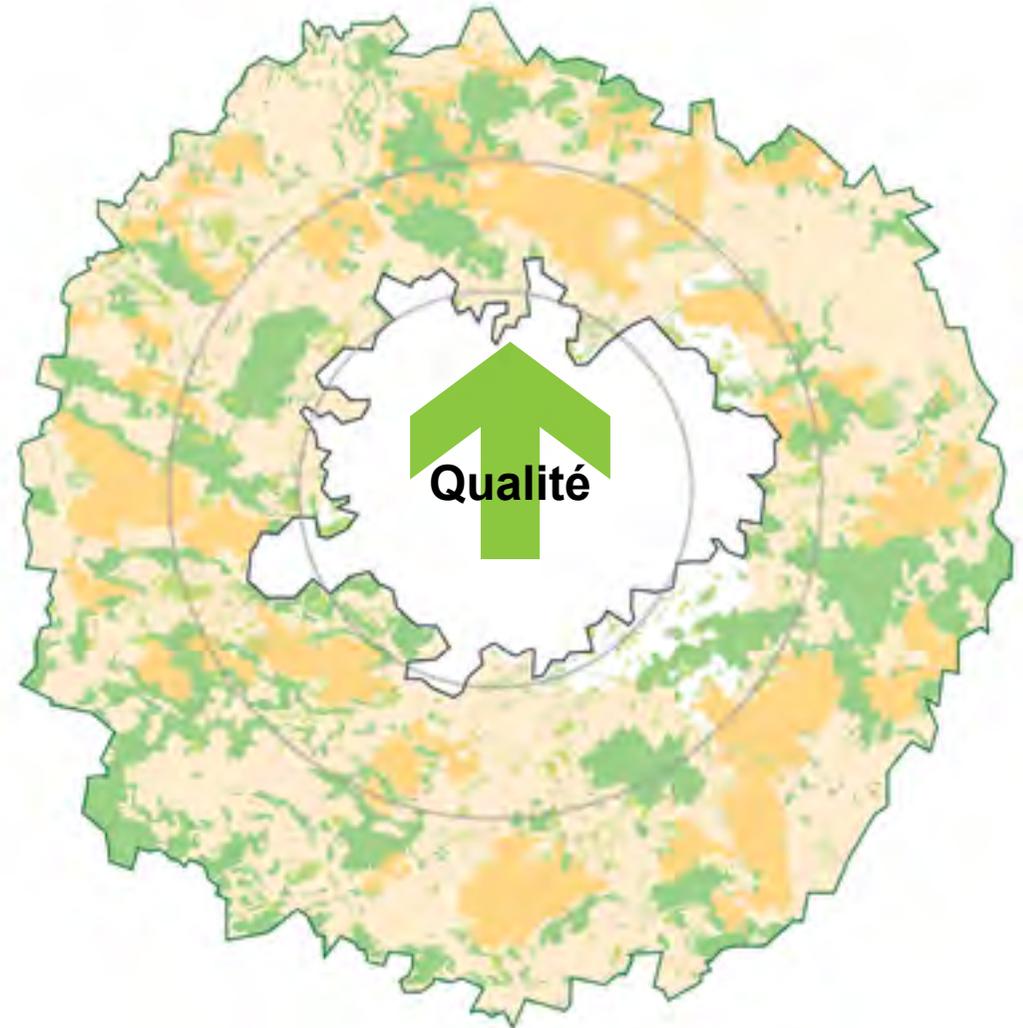


Tirer bénéfice de la couronne verte pour la condition métropolitaine



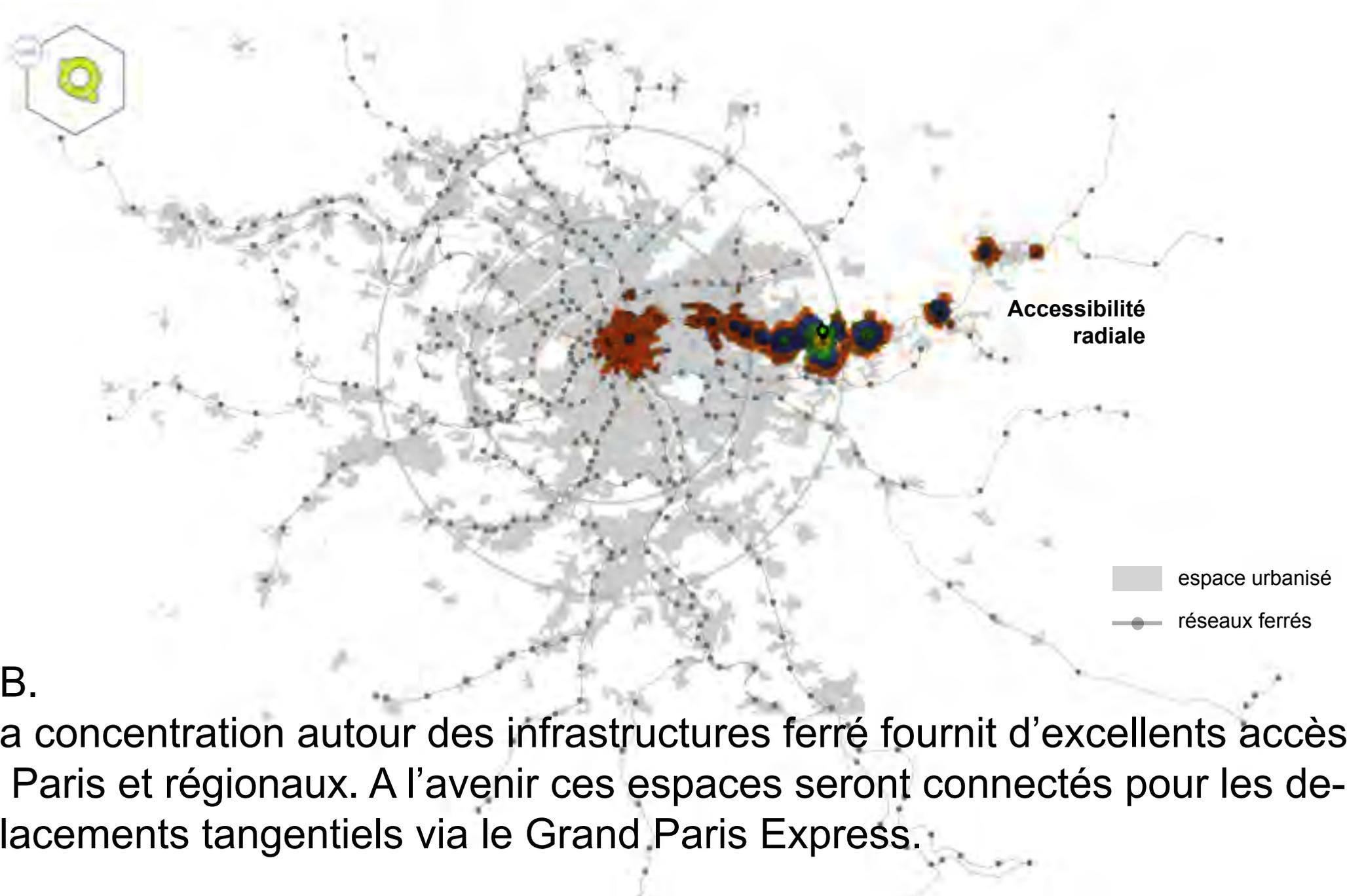
Intensifier la ville dans les espaces intermédiaires

et



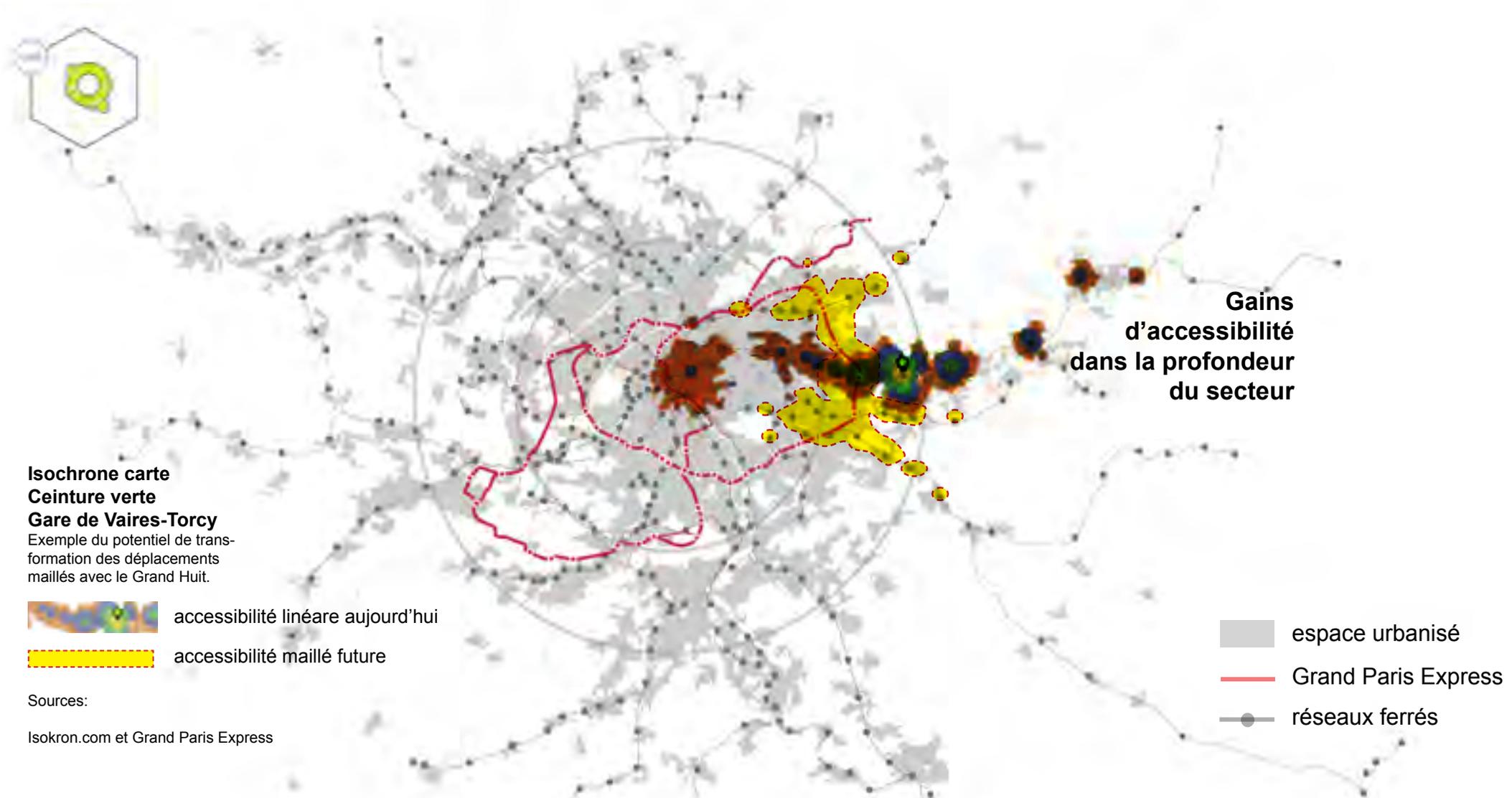
Renforcer la couronne verte

> Comment protéger et valoriser la couronne verte par son 'développement'?



3B.

La concentration autour des infrastructures ferré fournit d'excellents accès à Paris et régionaux. A l'avenir ces espaces seront connectés pour les déplacements tangentiels via le Grand Paris Express.



Le Grand Huit ne sera pas seulement un élément polarisant autour de ses gares, il sera encore plus important: il va créer un énorme gain d'accessibilité le long des couloirs du RER.

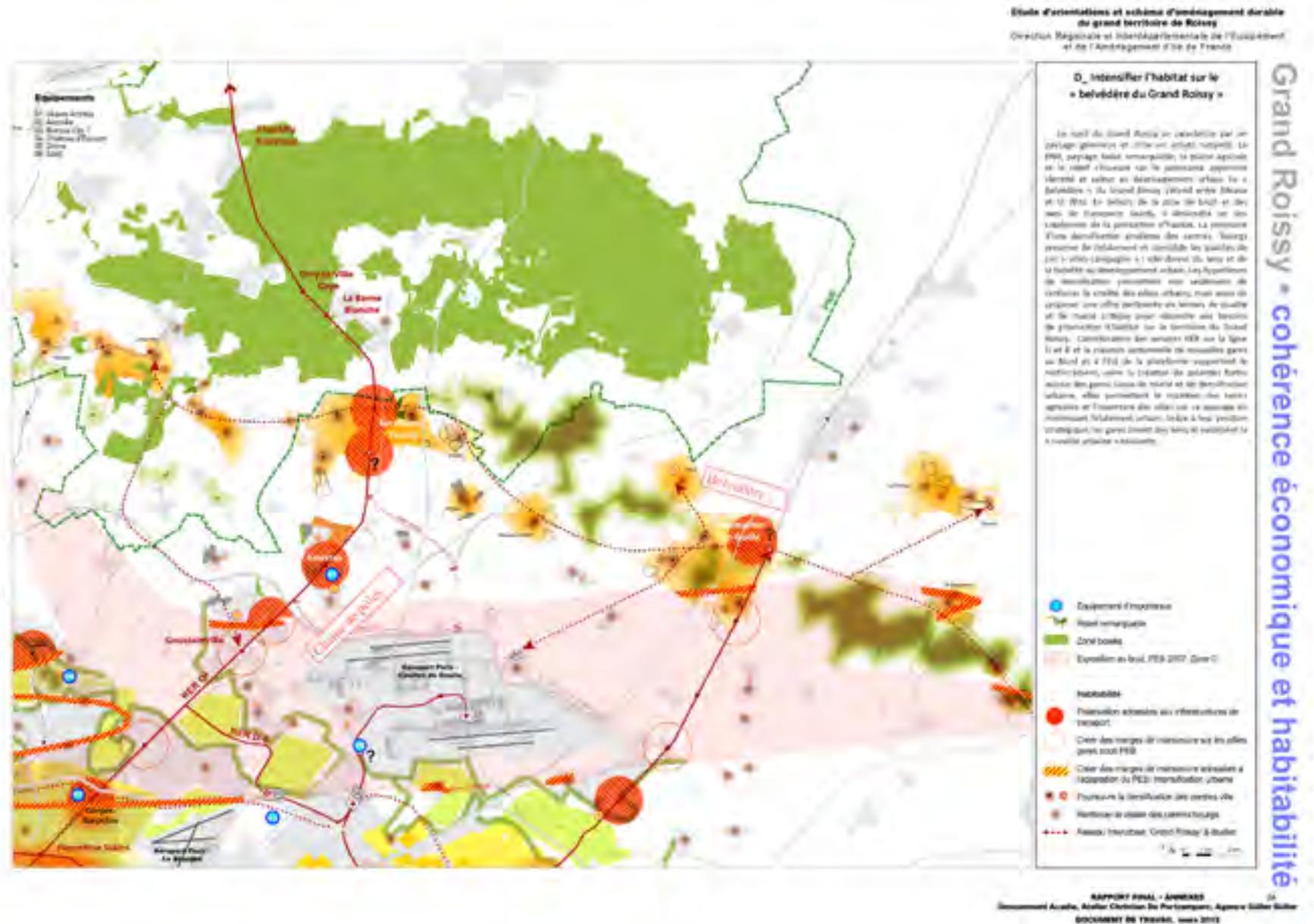


3C.
La performance du tissu urbain comme réserve pour la production de logements

Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire 3. En raison de son potentiel immanent



Exemple performance du tissu urbain zone intermédiaire :



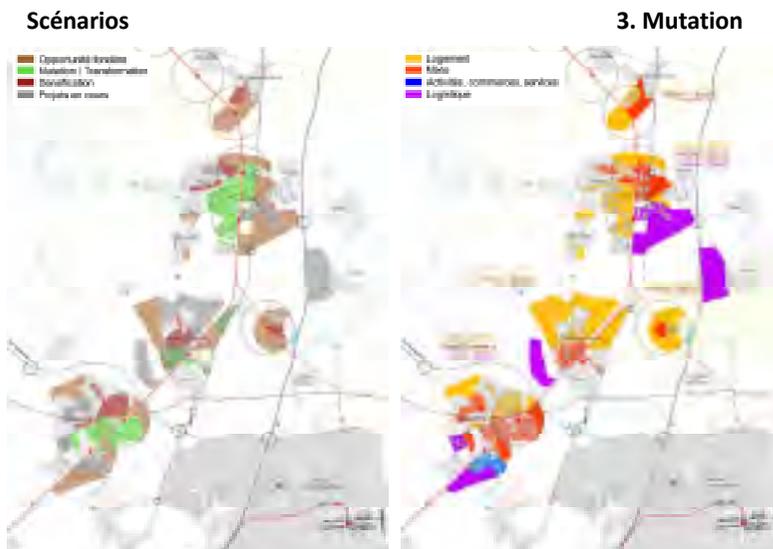
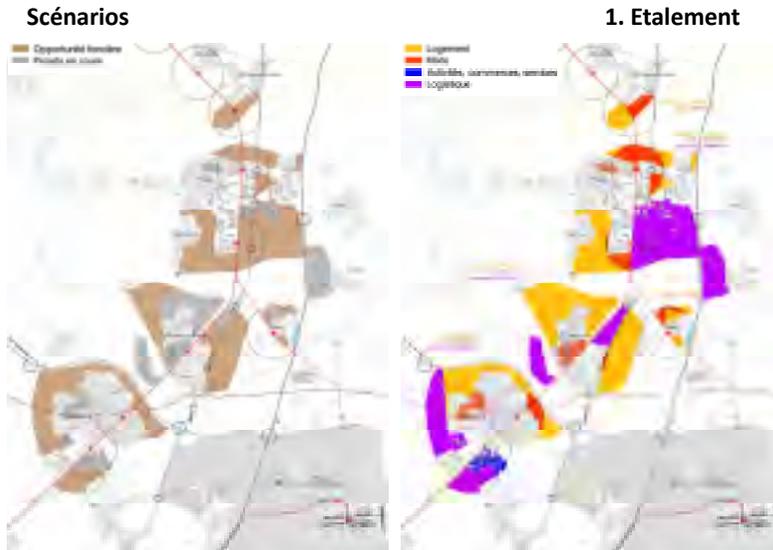
Argumentation pour une orientation sur la couronne intermédiaire 3. En raison de son potentiel immanent



Exemple performance du tissu urbain zone intermédiaire :

GRAND ROISSY

Zoom, scénarios de développement



Scénarios capacités théoriques

Scénario	2020-2030	2030-2040	2040-2050
Densification parcellaire zone R+500m			17
TOTALE logements créés (K)	93,000	30,532	31,000
Surface équipements, activités, commerces, services créés (M²)	1,131,000	730,800	1,000,000
Surface activité logistique créée (M²)	832	110	180



Ceci étant, l'adaptabilité de cet espace pose question à cause de sa forte complexité et fragmentation spatiale.

Les morceaux urbains monofonctionnels construits en dehors de la première couronne ont une immense inertie en ce qui concerne leur adaptabilité.

Tissu urbain de la ville intermédiaire à Poissy



1. Mener une stratégie proactive pour la ceinture verte et de production de logement

Intervenir activement dans la ceinture verte avec une solide stratégie de logement offre la possibilité de conserver, de requalifier et/ou de valoriser l'espace naturel et agricole dans le cadre d'une reconfiguration urbaine à grande échelle.

2. Promouvoir la moyenne densité là où les gains d'accessibilité vont surgir

La future Grand Paris express augmentera fortement l'accessibilité autour des gares dans le coeur de la métropole, mais aussi dans tous les territoires reliés aux axes RER en dehors du grand huit.

La construction de logement de moyenne densité dans la zone intermédiaire autour des lignes de RER, valoriserait ce saut quantique en terme d'accessibilité et permettrait un usage plus durable de la ressource foncière, tout en maintenant un cadre de vie qualitatif, résidentiel, paysager et apaisé.

3. Permettre une meilleure répartition du logement social et en quantité suffisante

L'intensification, à quel prix de sortie?

La présence de logement social à Paris et dans la petite couronne sera mis sous pression avec la politique de densification de la ville déjà compacte portée par le SDRIF, et par la gentrification et la hausse du prix du foncier qui en résultera.

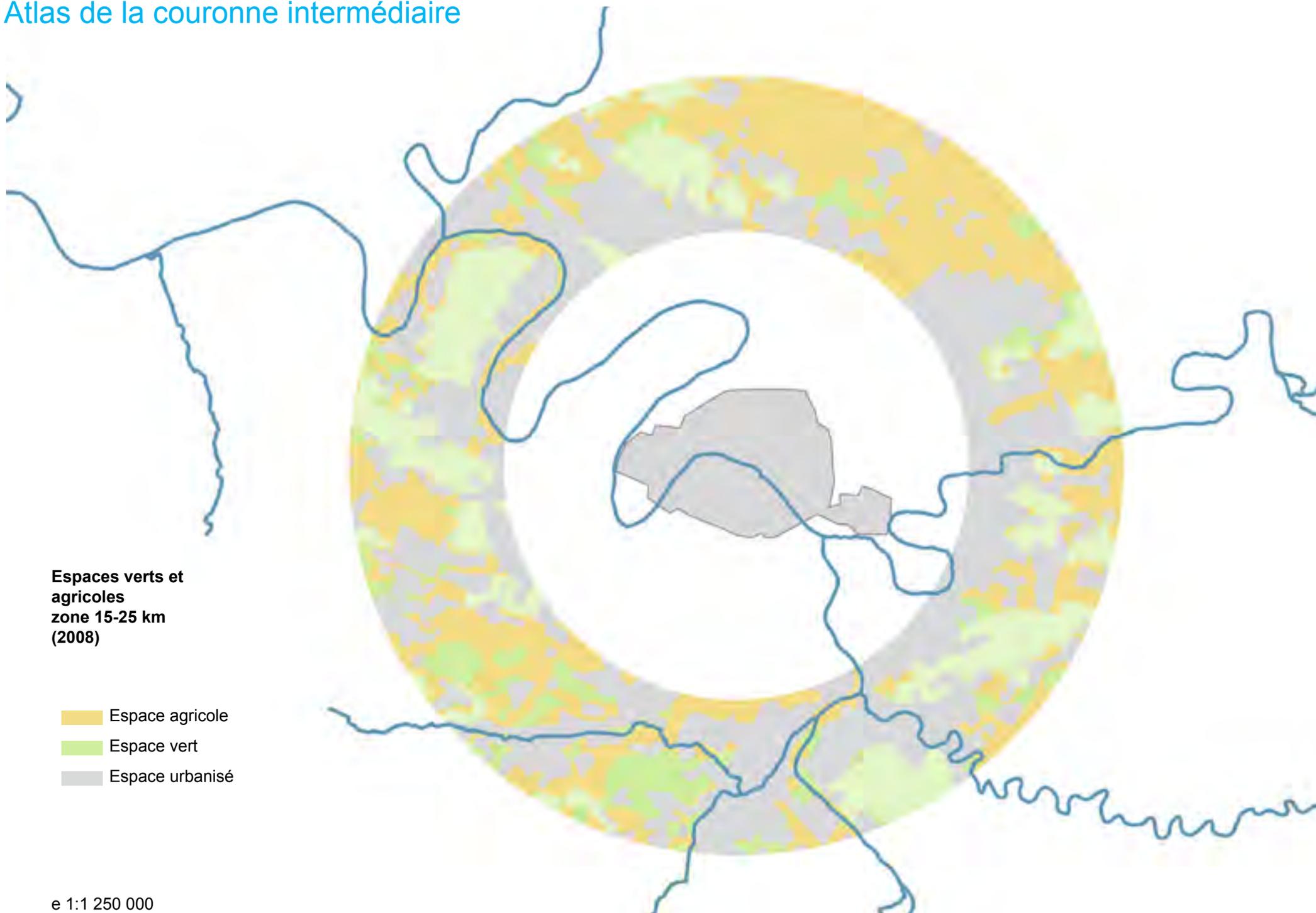
L'espace intermédiaire pourrait accueillir des populations qui ont des moyens plus modestes; Cela abaisserait non seulement la pression sur le centre de l'agglomération mais inciterait également les communes de cette couronne intermédiaire à compenser leur insuffisance relative en logements sociaux.

4. Mener une politique proactive de mise à niveau énergétique du patrimoine bâti des années 1950-90

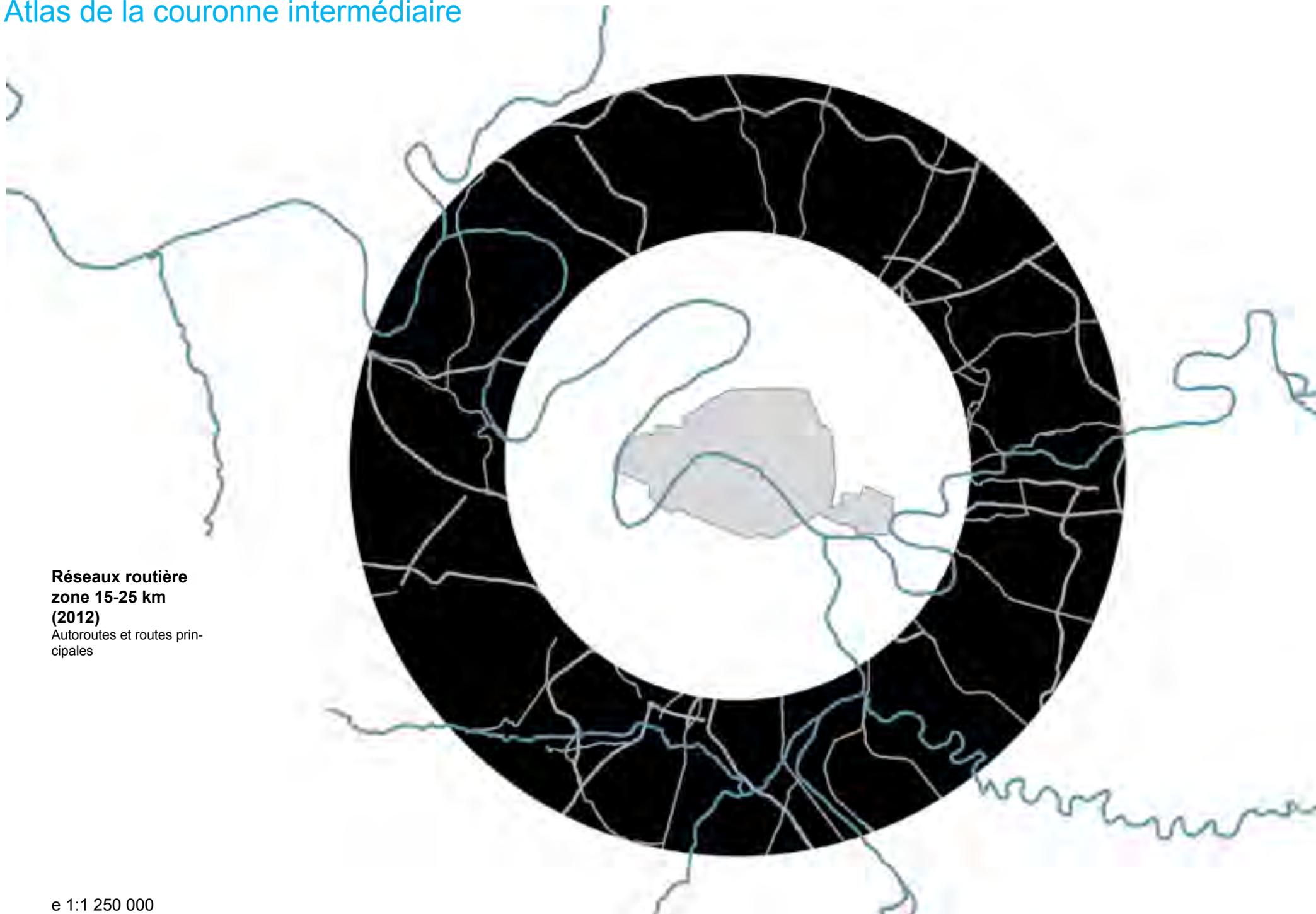
La mise en place d'une stratégie proactive de mise à niveau du bâti d'après-guerre dans les zones périurbaines va créer d'importantes marges de manoeuvre (au regard de l'ambition modeste de 22% de densification) et permettrait de mieux valoriser les opportunités qu'offre la ceinture verte en termes de potentiel résidentiel qualitatif.



Atlas de la couronne intermédiaire



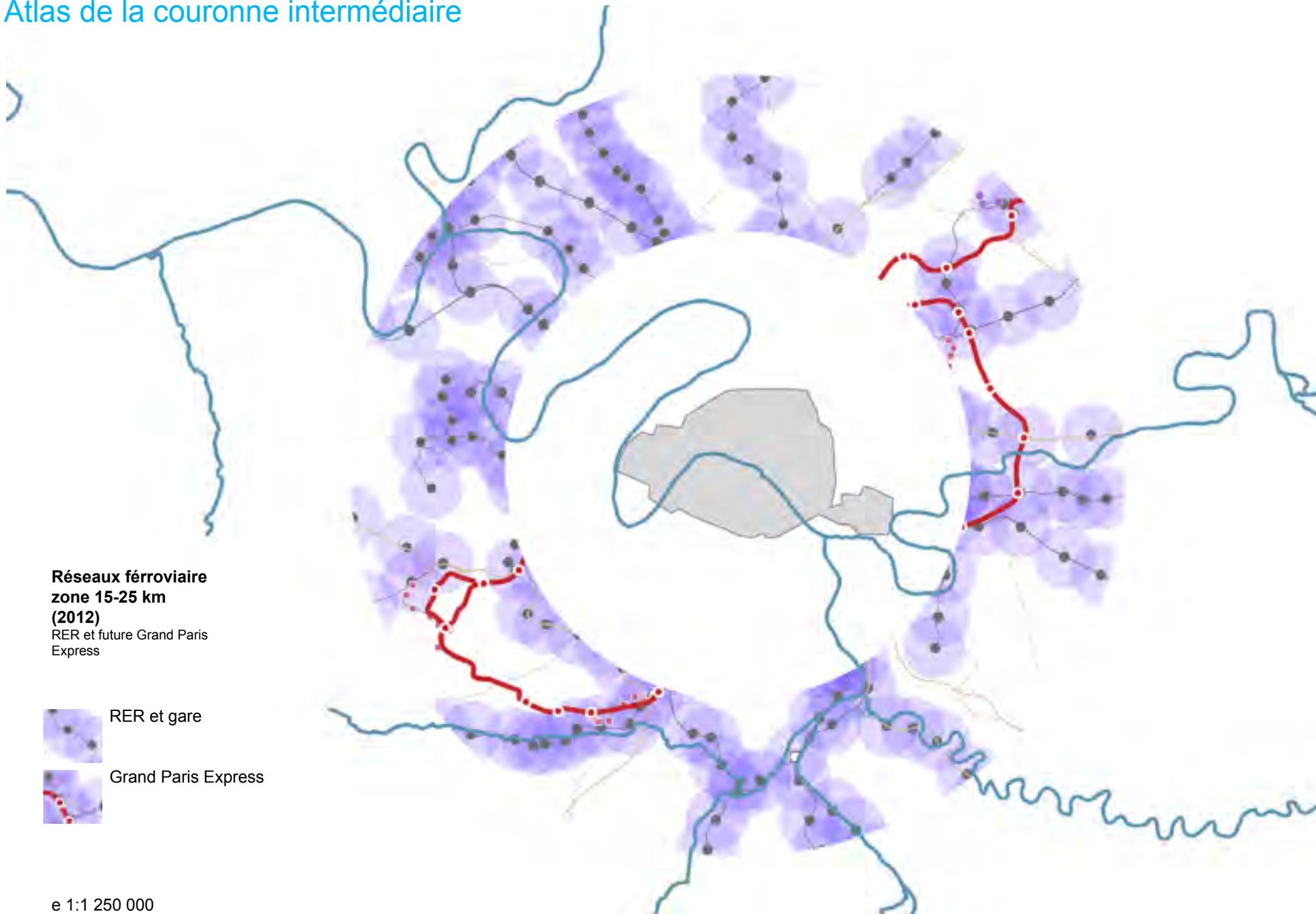
Atlas de la couronne intermédiaire



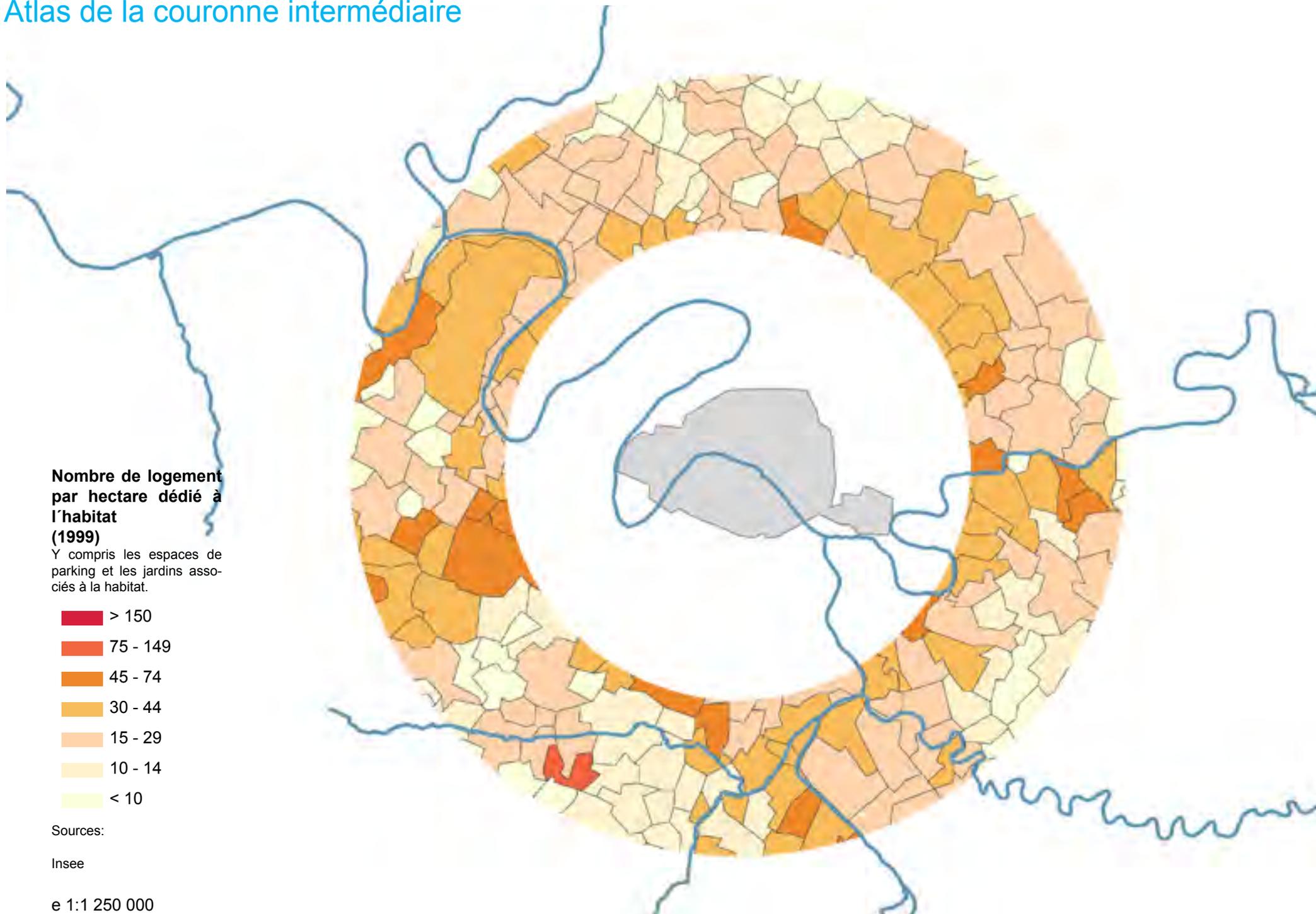
**Réseaux routière
zone 15-25 km
(2012)**
Autoroutes et routes prin-
cipales

e 1:1 250 000

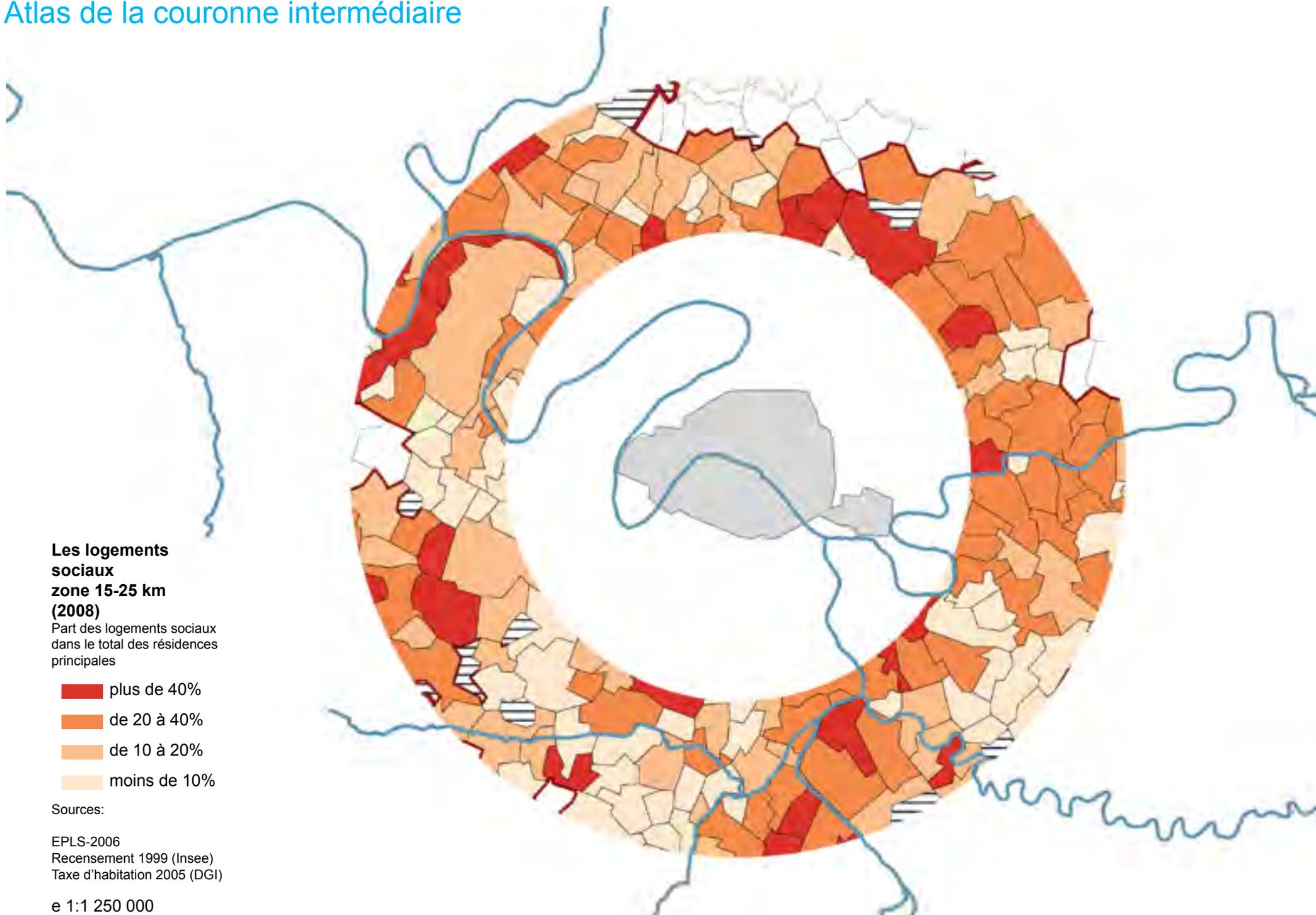
Atlas de la couronne intermédiaire



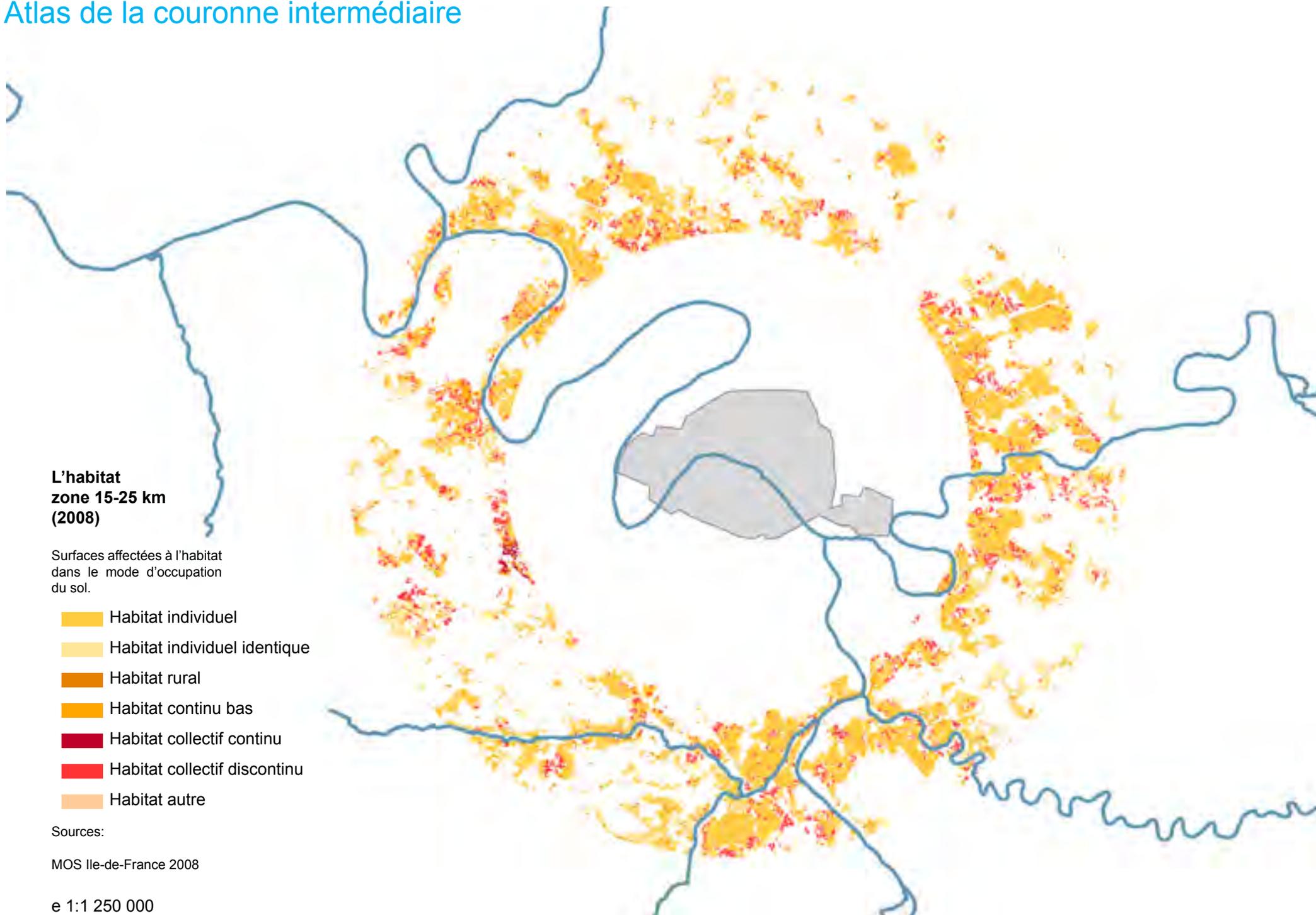
Atlas de la couronne intermédiaire



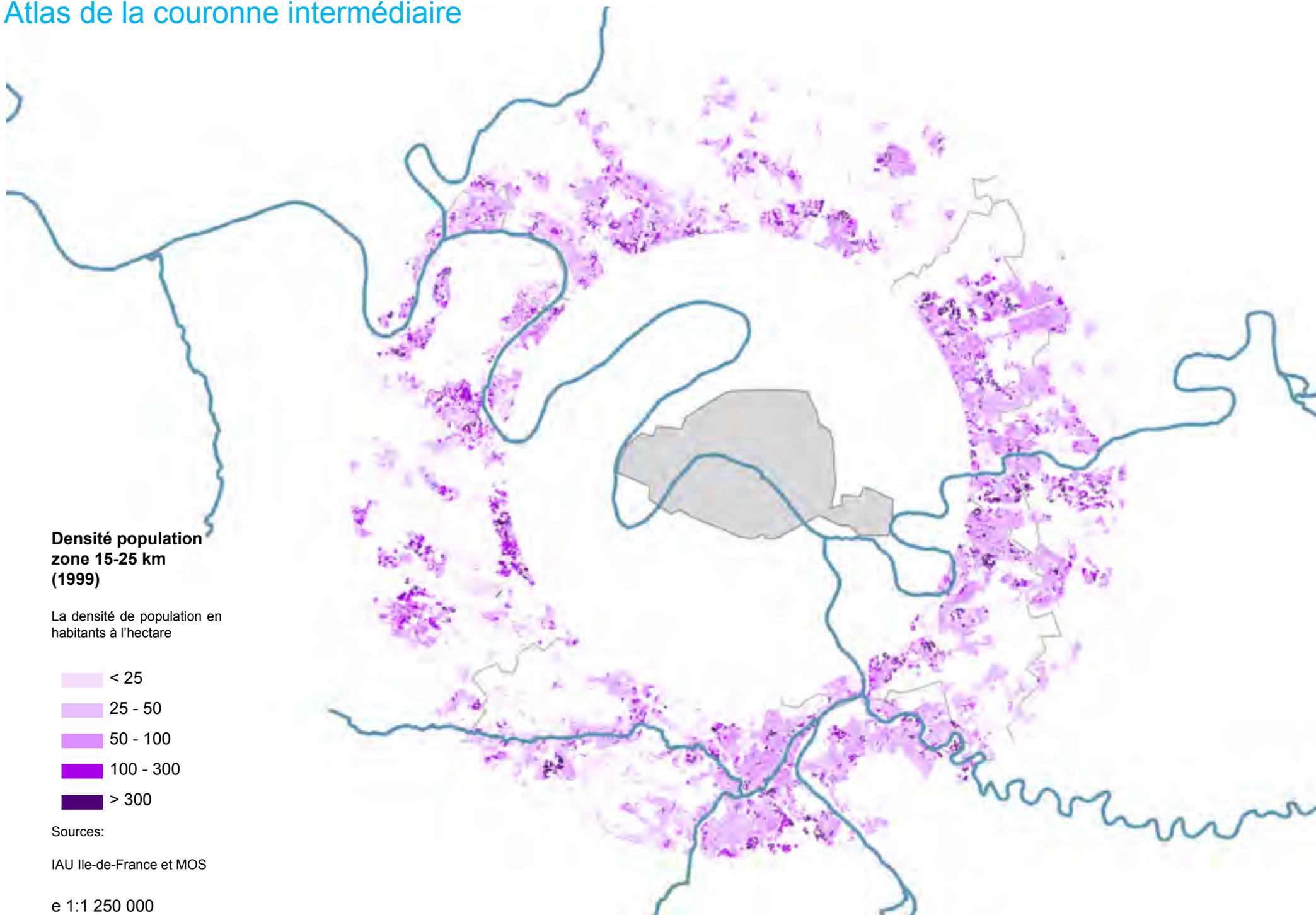
Atlas de la couronne intermédiaire



Atlas de la couronne intermédiaire



Atlas de la couronne intermédiaire



Atlas de la couronne intermédiaire

