

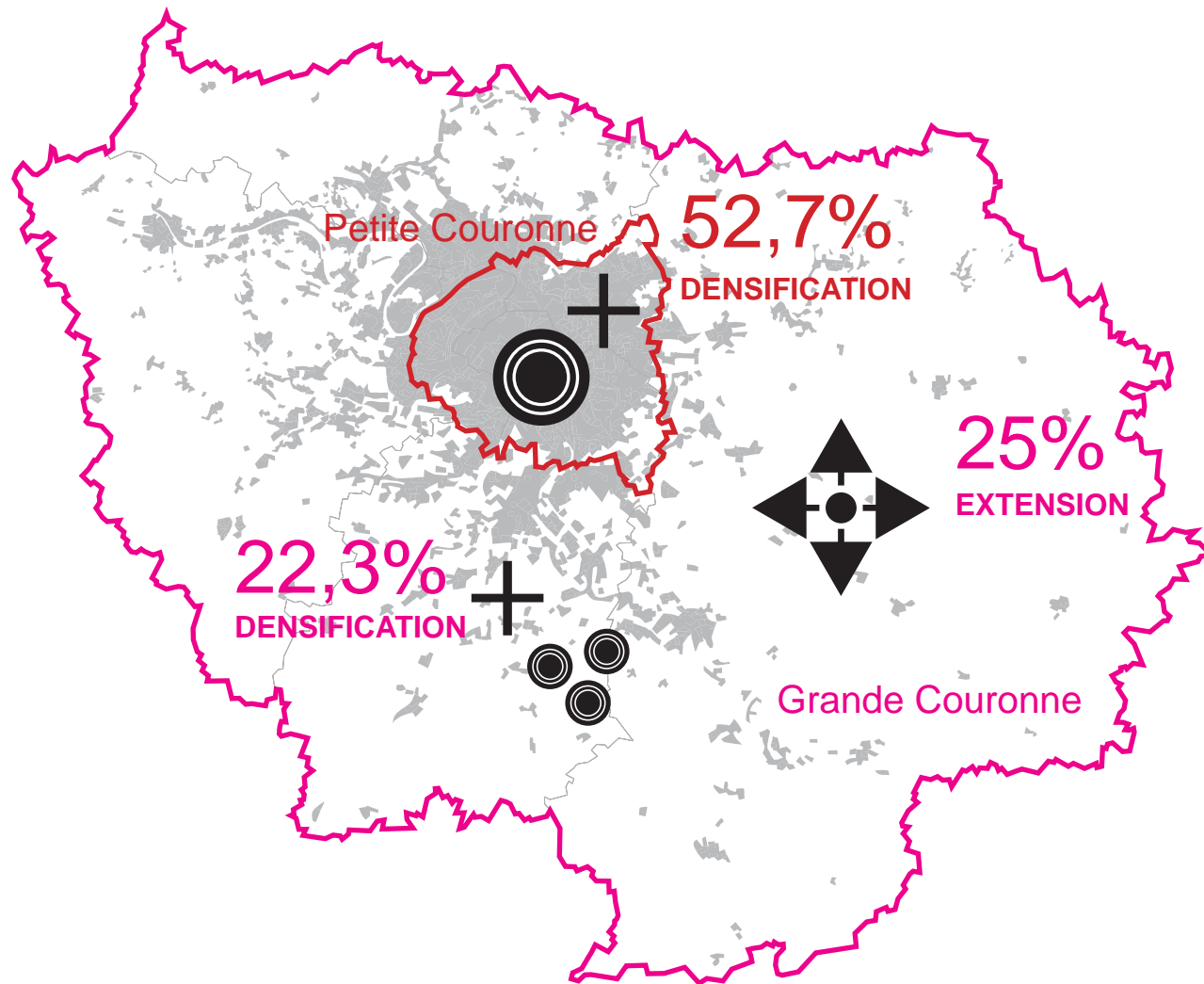
25% du parc de  
logement existant

Est-ce que Grand Paris peut accueillir

1 400 000

logements en 20 ans...

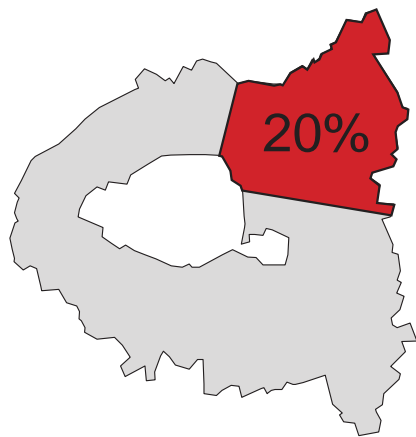
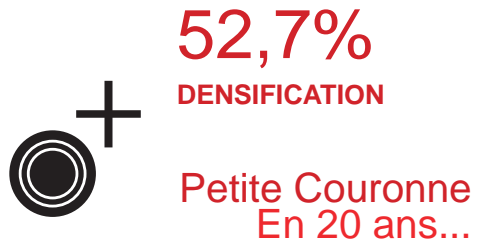
... en optimisant son tissu urbain existant ou faut-il envisager une révision  
de sa structure?



Vue d'ensemble de la distribution  
des objectifs du SDRIF

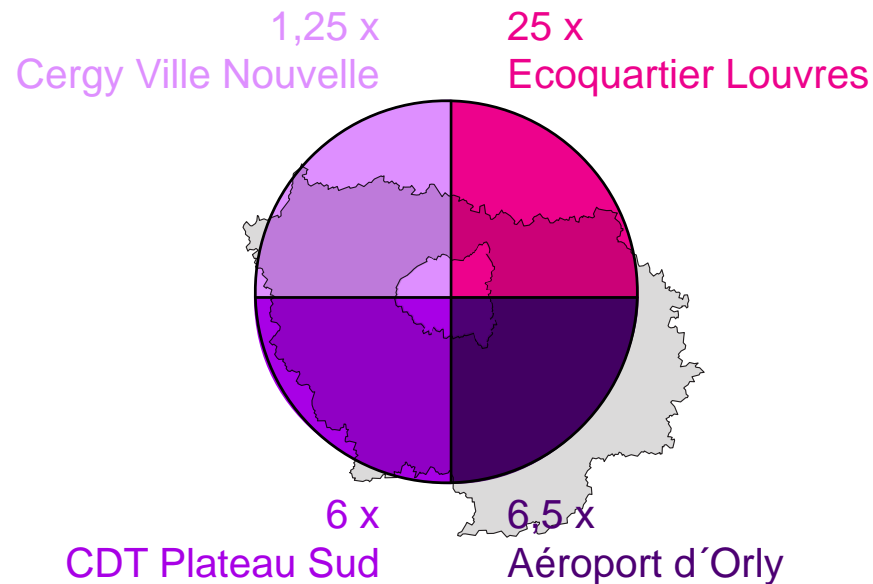
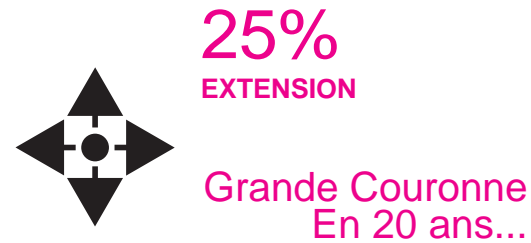


## Une mission plus qu'ambitieuse?



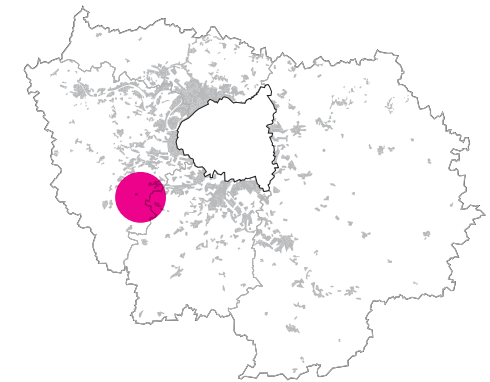
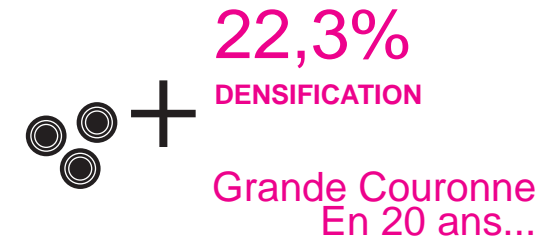
20% de surface urbanisée à rajouter.  
Densification de + 11,7 logts/ha

## Un objectif trop ambitieux?

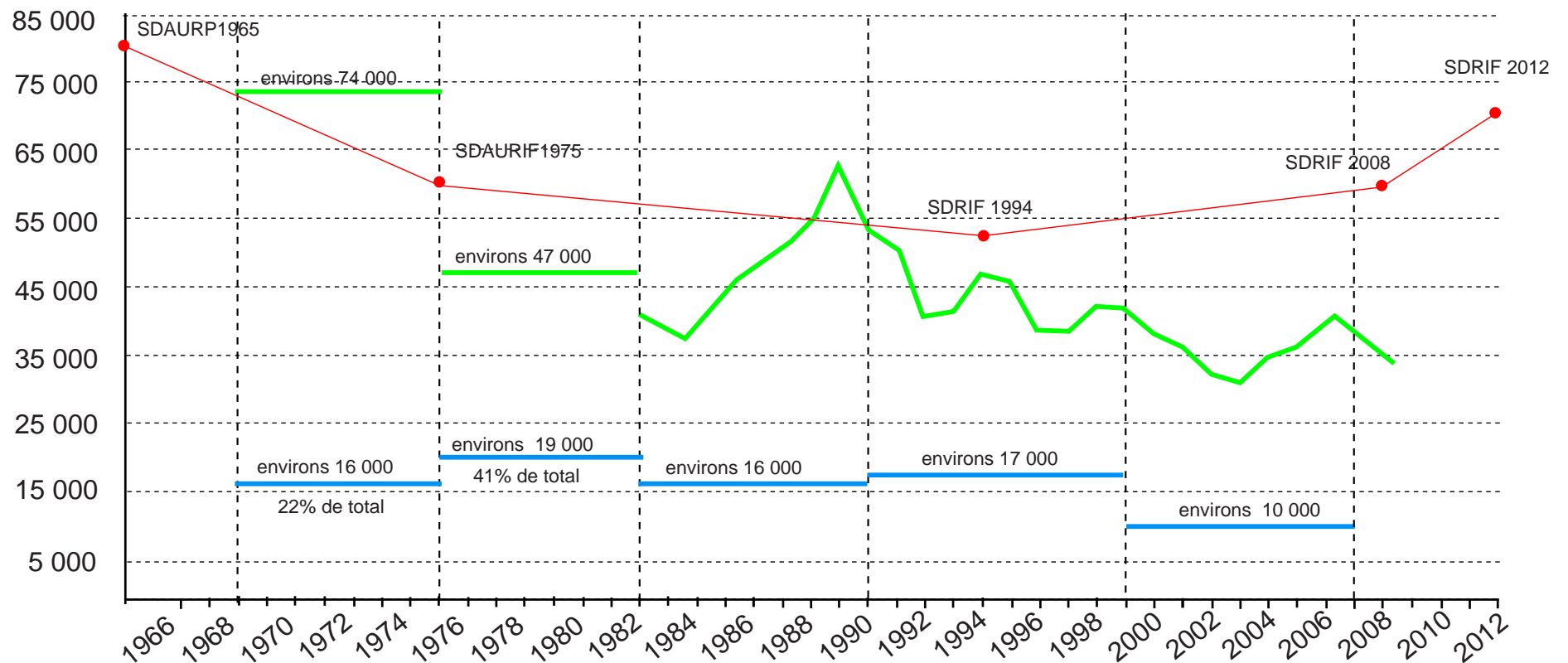


Ou bien:  
+ 100km<sup>2</sup> de surface urbanisée à rajouter  
= 3,3% de la surface déjà urbanisée  
ou 1,1% des terrains non-urbanisées

## Une ambition trop modeste?



Densification de + 1,6 logts/ha sur l'ensemble de la zone urbanisée



Construction de logements et objectifs SDRIF

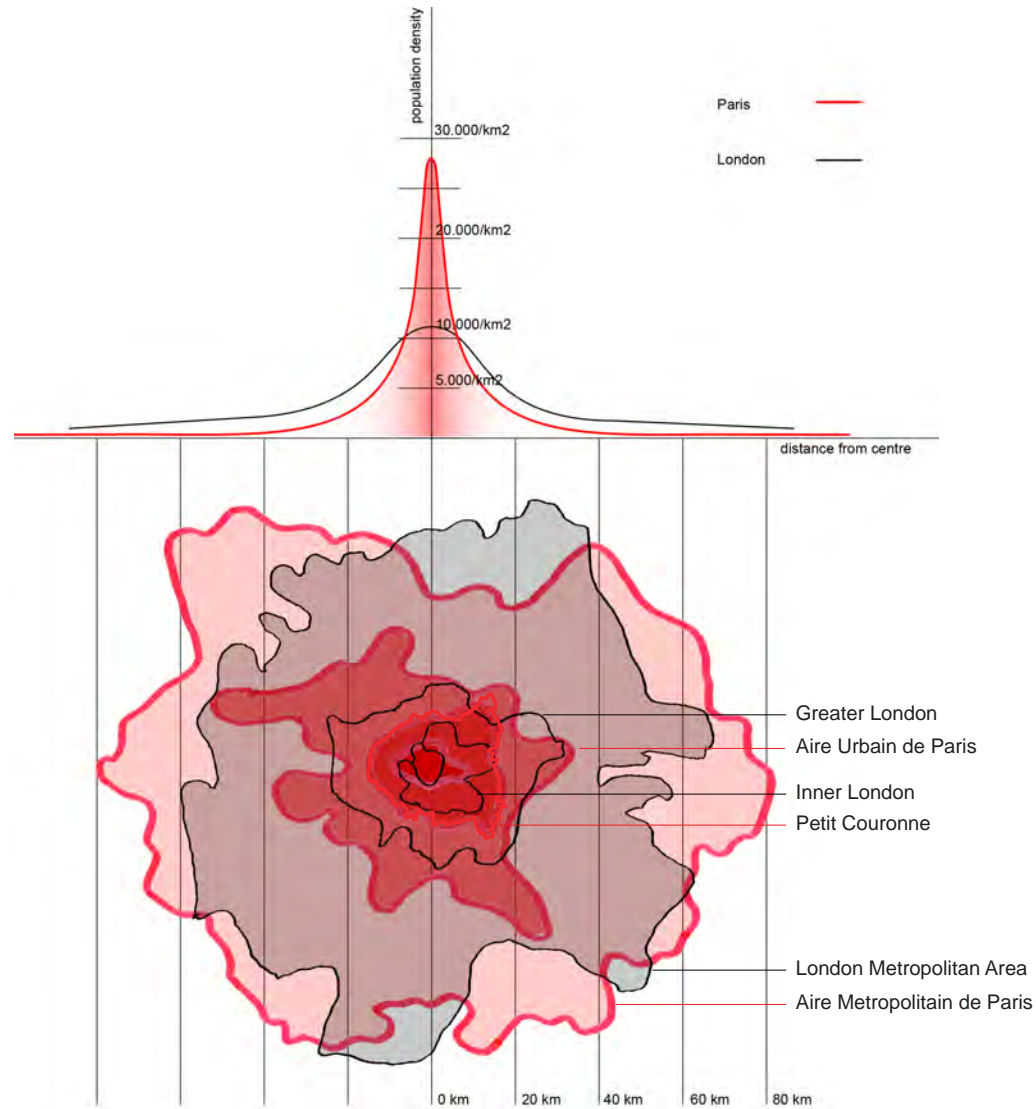
- construction de logements annuelle en Ile de France
- construction de logements annuelle villes nouvelles
- objectifs SDRIF construction de logements annuelle

Source: Calculs de GGau d'après données de l'INSEE, IAU, SDRIF

L'objectif de production de 70 000 logements par an et plus spécifiquement de densification de la 'petite couronne' semble irréaliste et trop ambitieux selon une approche historique...



## Densité population Paris vs Londres



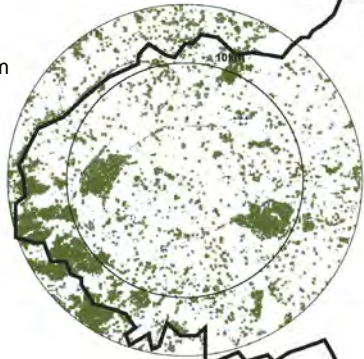
...et en comparaison avec les ambitions d'autres métropoles européennes.



# Paris

Petite Couronne

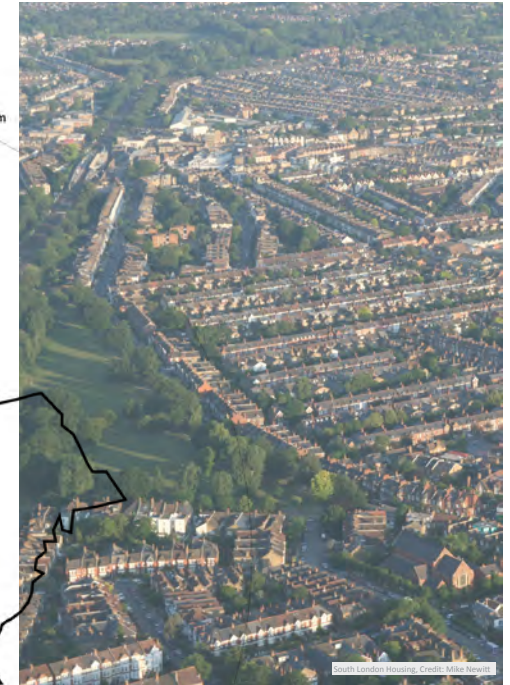
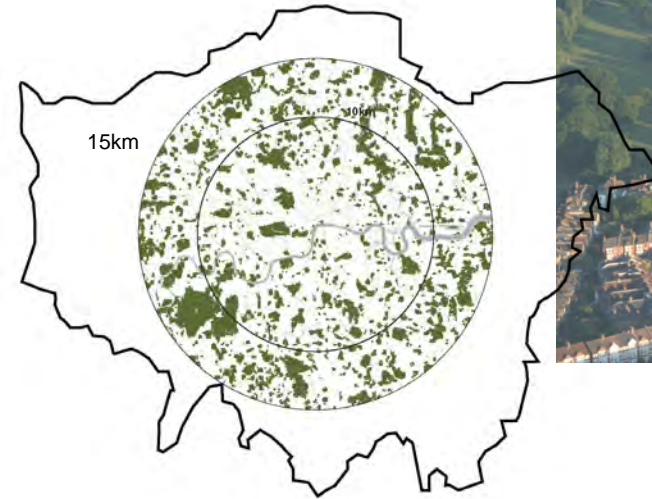
15km



# Londres

Greater London

15km

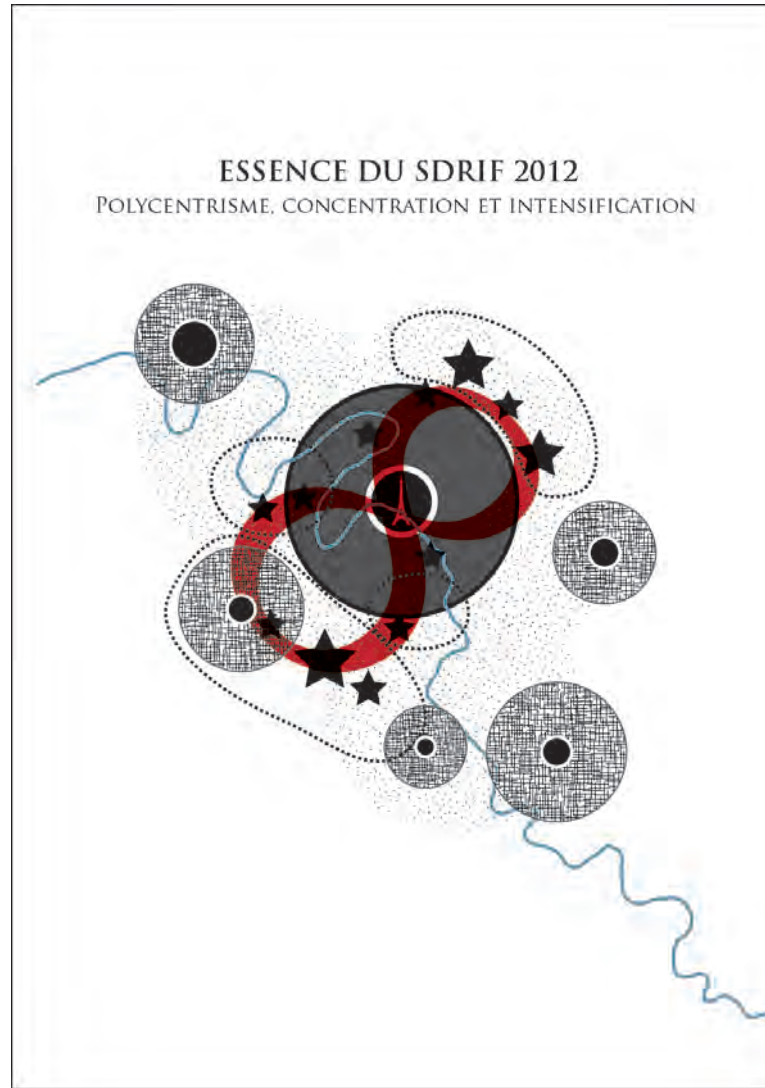


L'objectif de densification de la 'petite couronne' avec 32 385 logements par an semble irréaliste et trop ambitieux en termes de conséquences pour la qualité de l'habitat et plus généralement pour la qualité de vie. Comparativement à Londres, Paris montre une faible présence d'espaces verts en zone centrale. Une densification de la zone centrale de Paris mettra encore plus de pression sur cette ressources et en réduira l'usage en poussant à leur construction pour atteindre les objectifs de SDRIF.

COMMENT HABITER LE GRAND PARIS  
INTENSIFICATION ↔ DIFFUSION

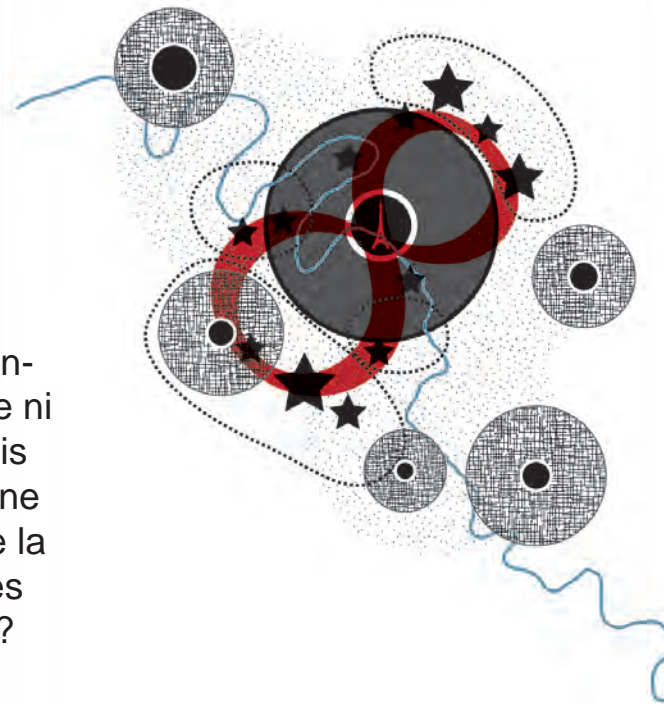
*L'accent mis sur la construction d'une ville compacte comme une interprétation d'une ville durable est étroite, faible et peut-être même contre-productive: Une ville durable demande un effort pour répondre à de multiples questions concernant la qualité du logement et de l'habitat, la résolution de la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

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



COMMENT HABITER LE GRAND PARIS  
INTENSIFICATION ↔ DIFFUSION

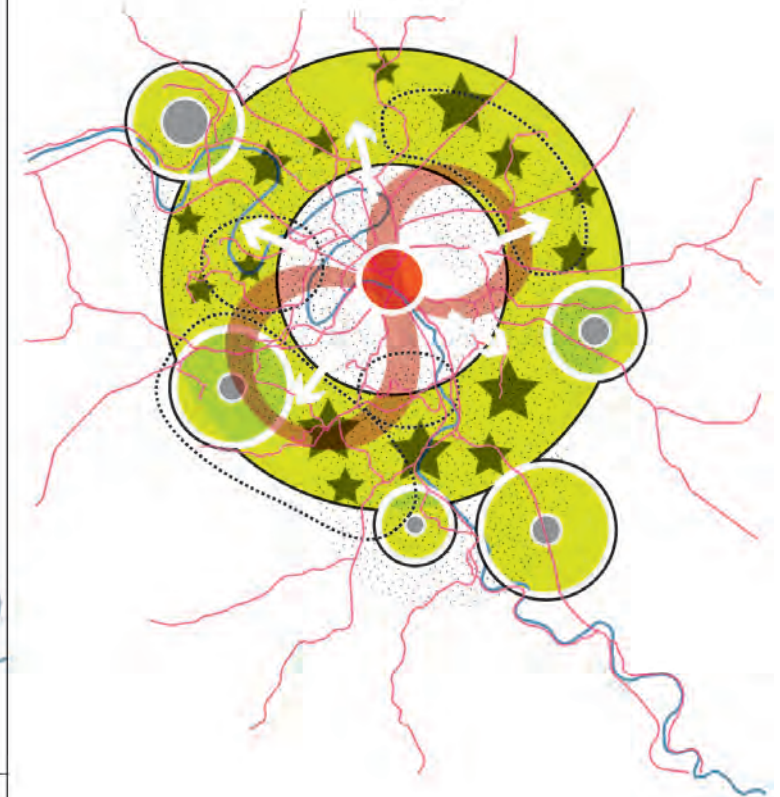
ESSENCE DU SDRIF 2012  
POLYCENTRISME, CONCENTRATION ET INTENSIFICATION



Peut-on construire une couronne intermédiaire, qui serait ni desserrée ni de densité de type moderniste mais une autre ville, une ville qui combine les avantages de la ville à ceux de la campagne, une ville des moyennes distances et de moyenne densité ?

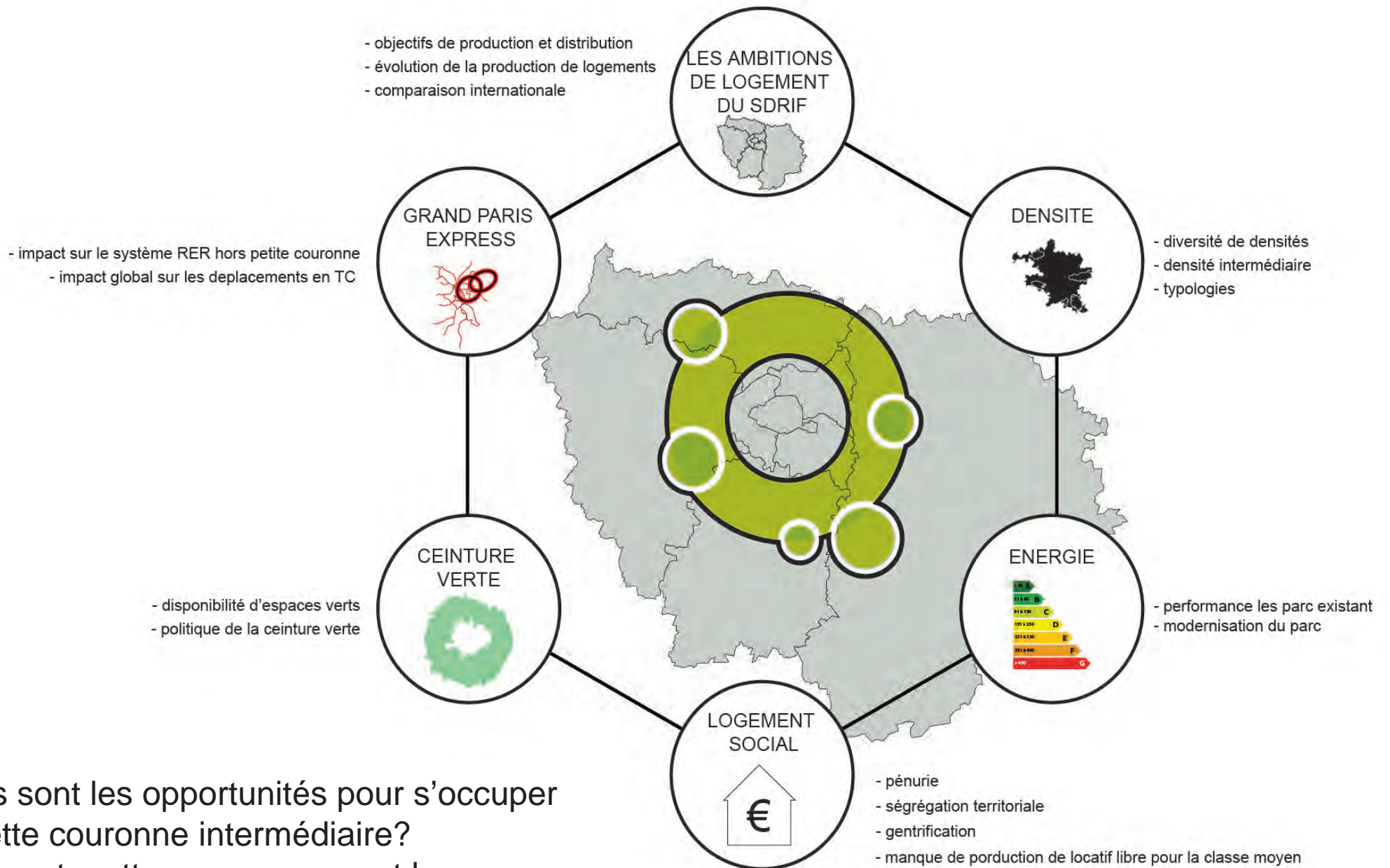


LA COURONNE INTERMÉDIAIRE  
DIFFUSION









Quels sont les opportunités pour s'occuper de cette couronne intermédiaire?  
Comment mettre en mouvement la couronne intermédiaire?



### Isochrone carte

#### Ceinture verte

#### Gare de Vaires-Torcy

Exemple du potentiel de transformation des déplacements maillés avec le Grand Huit.



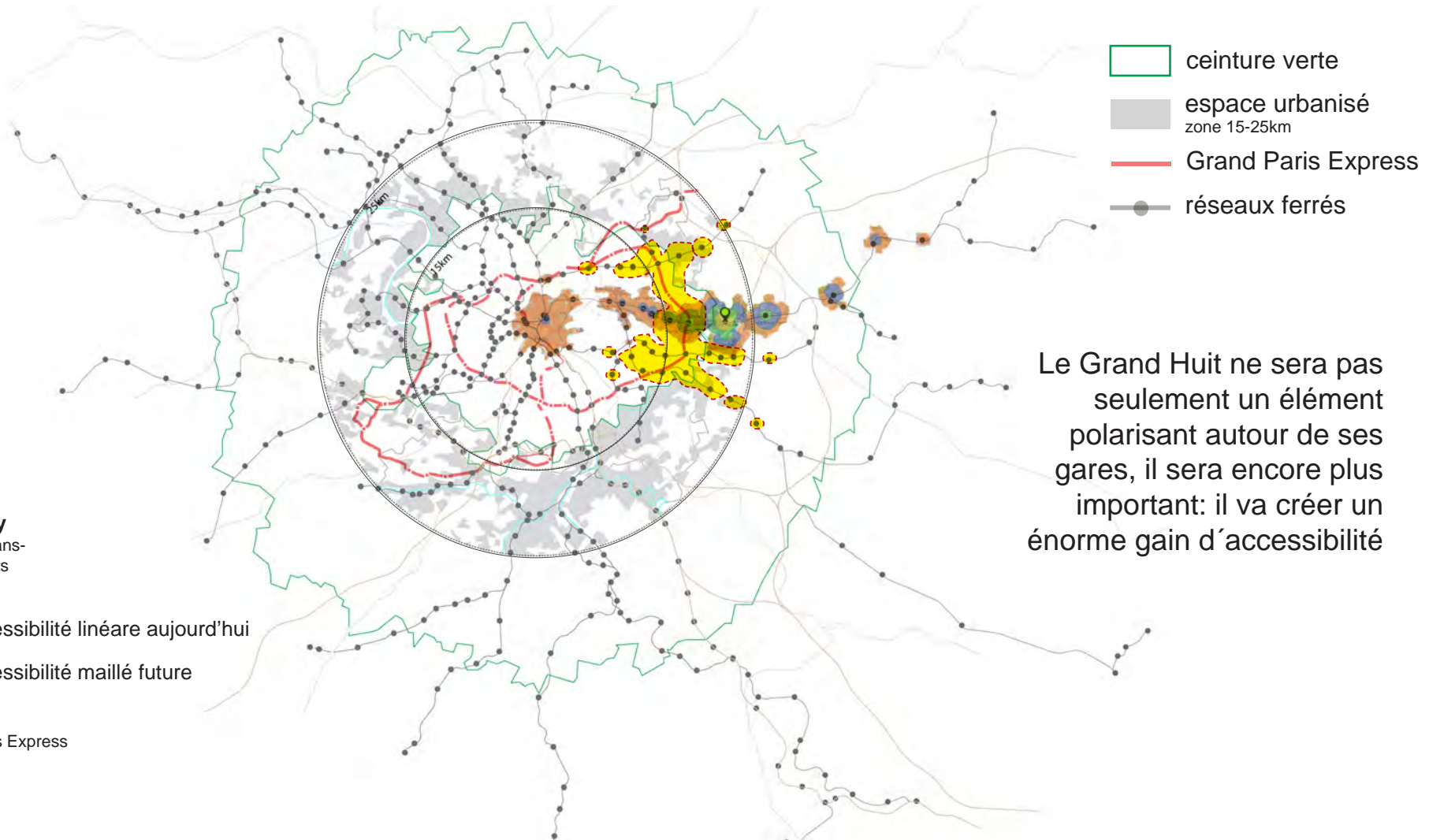
accessibilité linéaire aujourd'hui



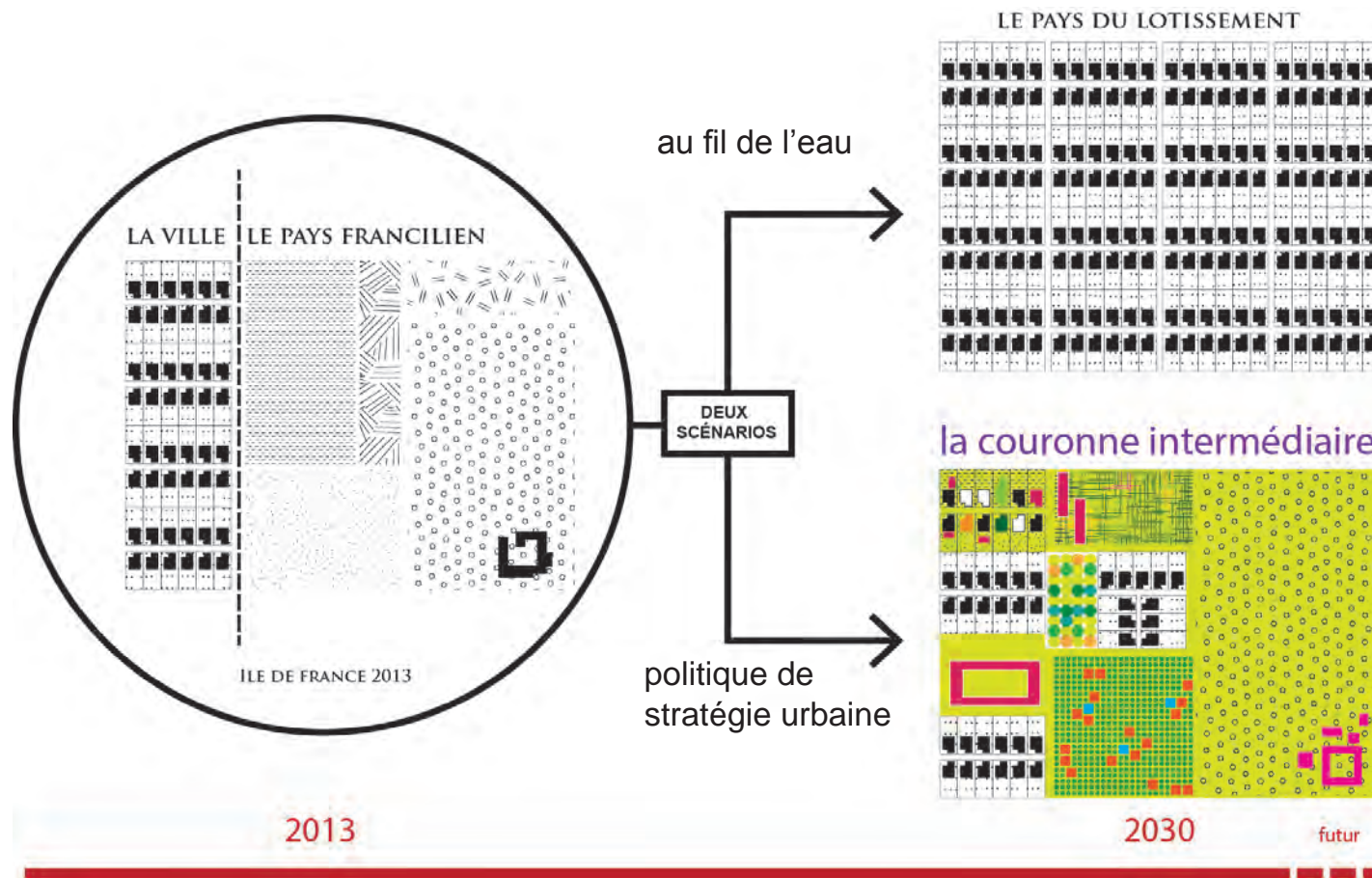
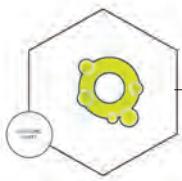
accessibilité maillé future

Sources:

Isokron.com et Grand Paris Express



Les concentrations autour des infrastructures ferrées fournissent d'excellents accès à Paris et régionaux. A l'avenir ces espaces seront connectés pour les déplacements tangentiels via le Grand Paris Express.







*La question n'est pas d'arrêter l'étalement mais bien plutôt de le gérer.*

Les espaces agricoles et naturels par rapport à la métropole

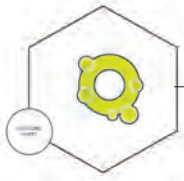
Intervenir activement dans la zone intermédiaire permet d'éviter le processus de laisser faire à long terme qui dissout progressivement ces espaces en logement de faible densité ou en îlots d'activités isolées.



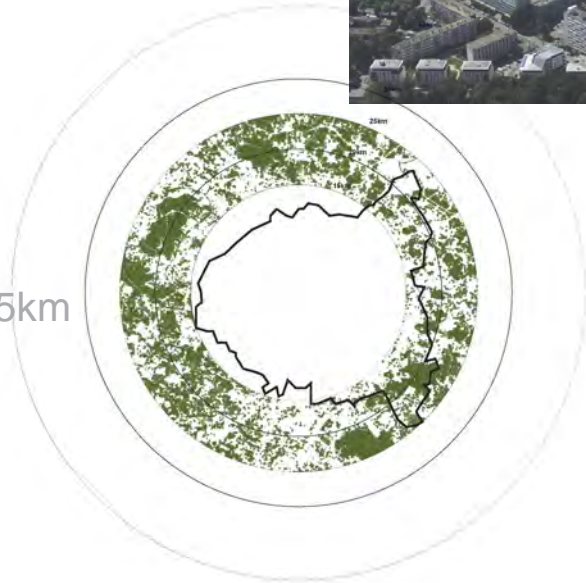
*Bénéfice partagé:  
Combiner ensemble  
un programme d'habitat  
à un programme  
d'espace naturel et  
agricole est bien plus  
solide qu'une stratégie  
uniquement de conser-  
vation paysagère.*

-  ceinture verte
-  espace urbanisé  
zone 15-25km
-  espace agricole
-  espace naturel

La présence de grands espaces naturels et agricoles offre la possibilité de concevoir un cadre résidentiel paisible et attrayant, et de fournir un accès aisé aux espaces de loisirs.



Paris

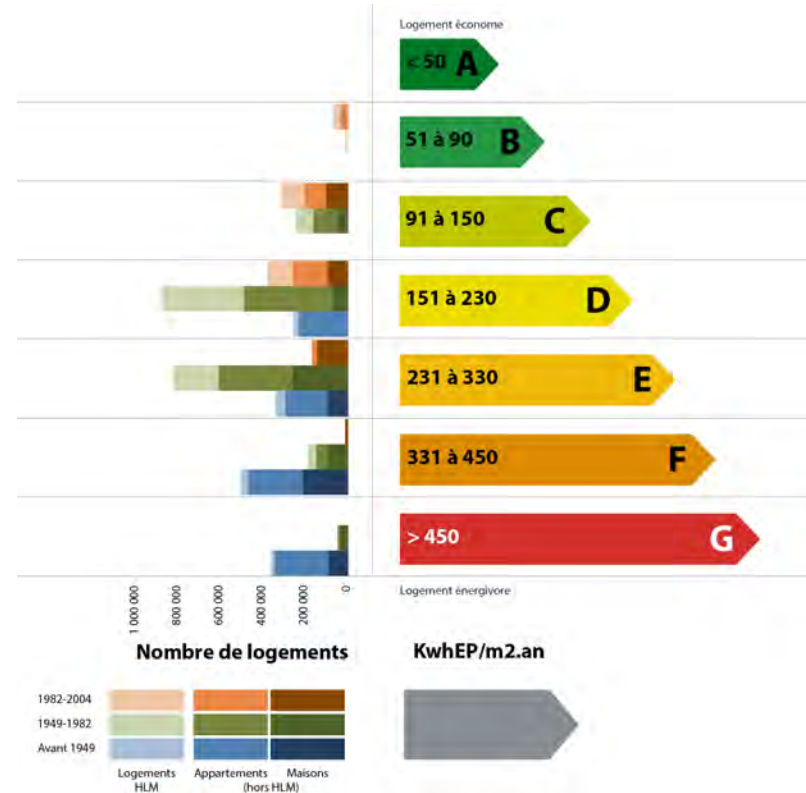


Londres



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

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.



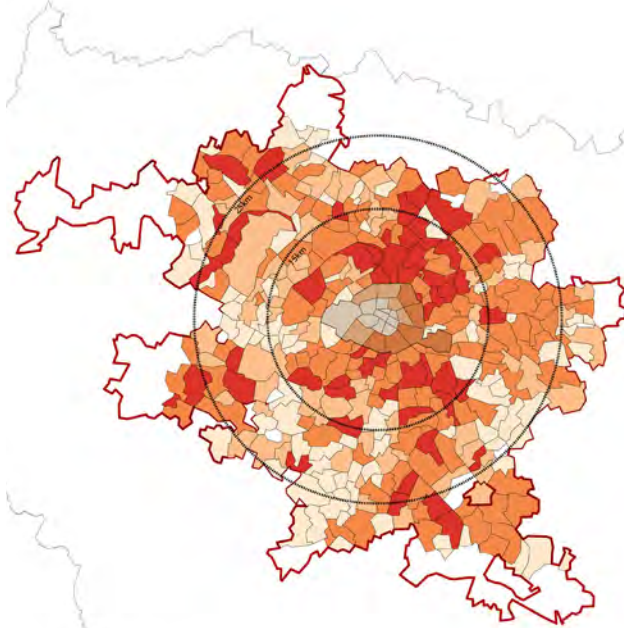
Source : L'amélioration énergétique du parc résidentiel francilien : les enjeux socio-économiques. IAU île-de-France , Février 2010. Edité par GGau.

¾ de la fabrication urbaine construite entre 1950 et 1990 n'a jamais été mis-à-jour et consomme une énorme quantité d'énergie par rapport aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Il s'agit donc de mettre en marche un processus de modernisation structurelle (retrofitting) du parc de logements au bilan énergétique inefficace (typiquement dans la zone des 15-25 km?)

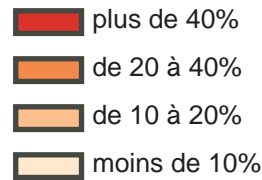


## Paris



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

Part des logements sociaux sur la globalité des résidences principales dans l'agglomération parisienne



Sources:

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

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

## Randstad



VINEX, Son ambition, secouer un marché du logement en panne. Avec la construction massive de logements pour les familles de classe moyenne, la question du logement social est pour une large part résolue en devenant disponible à ceux à qui il est destiné.

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



## 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 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 de la ressource foncière plus durable, 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.

