

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

L'intensification urbaine

Synthèse du cycle
de conférences 2024

Juillet 2025



 **LAMETROPOLE**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



groupe-espi.fr

L'intensification urbaine. Synthèse du cycle de conférences 2024.

Laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R) & la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Auteur-es : Mathilde VIGNAU, Brice BAROIS, Leïly HASSAINE-BAU, Raphaële PERES, Vincent FOUCHIER, Cindy GUILLEUX-CONESSA et Olivier SANA.

Composition et édition scientifique : Lolita GILLET, laboratoire ESPI2R.

Les propos de ce rapport ne sauraient engager les intervenants ni aucune des structures qu'ils représentent.

Ce travail bénéficie d'un soutien de l'État au titre du Fonds Vert.

Crédit photo : Nao xotl from Pexels.

© ESPI, 2025



L'intensification urbaine

Synthèse du cycle de conférences 2024

Juillet 2025



Introduction

Contextualisation et présentation générale du cycle de conférences

Tout au long de l'année 2024, les enseignants-chercheurs du campus marseillais de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) et du laboratoire de recherche ESPI Research in Real Estate (ESPI2R) se sont associés – par l'intermédiaire de Vincent Fouchier, directeur Prospective, partenariats et innovations territoriales à la Métropole Aix-Marseille-Provence – dans le cadre de l'organisation d'un cycle de quatre conférences portant sur l'intensification urbaine.

À travers la mise en œuvre de cette coopération entre l'ESPI et la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'objectif était d'approfondir les principales problématiques territoriales contemporaines en mobilisant un double prisme théorique et opérationnel. Plus concrètement, il s'agissait d'analyser le processus d'intensification urbaine en s'appuyant sur une diversité d'exemples et de sous-thèmes qui, comme nous le verrons ci-après, se sont révélés riches de nombreux enseignements, que l'on se positionne du point de vue des chercheurs, des acteurs politiques et opérationnels ou des apprenants formés aux métiers de l'immobilier.

Le choix d'une thématique contemporaine et transversale au cœur de nombreux débats

Dès les premiers échanges structurant ce cycle de conférences, le fait de considérer l'intensification urbaine comme une thématique centrale et transversale s'est rapidement imposé. Outre la prépondérance d'un tel processus dans plusieurs travaux scientifiques et institutionnels récents¹, la conjoncture immobilière actuelle (carence quant à l'offre de logements disponibles, valorisation des principes de sobriété et frugalité foncières, lutte contre l'étalement urbain, prépondérance de l'objectif zéro artificialisation nette [ZAN...]) affecte durablement la mise en œuvre de projets neufs – qu'ils soient résidentiels,

tertiaires et/ou commerciaux – et invite à repenser la consommation d’espaces en priorisant les concepts de densité et d’intensité urbaine.

Or, si en théorie la réglementation territoriale actuelle – notamment à travers la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021² – impose aux aménageurs et aux promoteurs immobiliers une profonde modification de leurs pratiques, dans les faits, ces règles ne vont pas de soi. Au contraire, elles soulèvent de profondes difficultés dans des secteurs fortement touchés par plusieurs cycles de crises. Dans un tel contexte, l’intensification urbaine émerge alors de manière assez paradoxale à la fois comme une nouvelle réponse aux défis territoriaux contemporains mais aussi comme une nouvelle norme à respecter dans des cahiers des charges déjà particulièrement contraints.

Cette approche de l’aménagement territorial cherche à concilier l’intérêt collectif et la réponse aux attentes actuelles des habitants sans susciter toutefois une adhésion généralisée. En effet, la désirabilité et l’acceptabilité de l’intensification urbaine ne sont pas acquises. Un tel constat renforce la pertinence de ce cycle de conférences et des échanges qui en découlent.

Finalement, en rappelant, pour chaque conférence, les principaux éléments de réflexion proposés et interrogations qui ont pu en émaner, le présent document s’inscrit comme une synthèse des grands enjeux mis au jour par la complémentarité d’une démarche scientifique et institutionnelle.

Les propos cités sont ceux des intervenants. Les captations vidéo de chaque conférence sont accessibles *via* la chaîne YouTube de l’ESPI³.

¹ On pense notamment au projet de recherche POPSU Transitions mené au sein de la métropole d’Aix-Marseille-Provence et portant sur les intensifications métropolitaines, pour lequel une note d’orientation a été publiée en août 2024 : [BONNIN-OLIVERA, S., & FOUCHIER, V. \(réf.\). \(2024\). Intensifications métropolitaines : quelle\(s\) intensification\(s\) désirable\(s\) et solidaire\(s\) pour le territoire d’Aix-Marseille Provence, métropole plurielle ? L’Europe des projets architecturaux et urbains – EPAU.](#)

² [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.](#)

³ [YouTube - ESPI.](#)



Intensification : un concept de plus ou une approche d'avenir ?

Jeudi 11 avril 2024

En ouverture du cycle, la première conférence intitulée « Intensification : un concept de plus ou une approche d'avenir ? » a permis de valoriser plusieurs travaux et témoignages autour de la définition du processus d'intensification urbaine et des principaux enjeux qui en découlent. Cet événement a réuni à la fois des acteurs politiques, académiques et institutionnels, ainsi que des étudiants.

L'intensification urbaine au centre des enjeux politiques métropolitains

David Ytier, vice-président de la Métropole délégué au logement, à l'habitat, à la lutte contre l'habitat indigne et adjoint au maire de Salon-de-Provence, introduit cette première conférence. Il rappelle la portée de la démarche autour de laquelle s'organise ce cycle : il souligne ainsi l'importance pour les politiques publiques métropolitaines du croisement des réflexions qui émanent des praticiens, des élus et des chercheurs.

Selon lui, l'intensification urbaine s'inscrit dans la continuité des champs d'action de la Métropole Aix-Marseille-Provence en recouvrant notamment des sujets tels que le logement, l'habitat et, plus largement, l'aménagement du territoire. Ces thèmes font écho à la volonté de loger l'ensemble des 1,8 million d'habitants que comptent les 92 communes de la métropole, et ce, à l'heure où la conjoncture immobilière connaît une crise majeure. Les réflexions développées par les acteurs métropolitains défendent donc la production de nouveaux logements y compris dans un contexte de stabilité démographique. En effet, sur ce point, David Ytier précise que plusieurs déterminants sociologiques, comme la décohabitation de nombreux ménages, invitent à accroître le nombre de logements disponibles sur le périmètre métropolitain. Néanmoins, malgré des besoins

avérés, il reste difficile de produire du logement neuf aujourd'hui pour diverses raisons (cadre réglementaire contraignant, frilosité des maires, rareté foncière...). Cela traduit « *une crise de la planification et de l'aménagement du territoire* »⁴ qui force à imaginer de nouveaux modèles urbains. En ce sens, David Ytier suggère de « *changer de modèle de production de logements* » en intégrant les contraintes contemporaines. L'intensification urbaine semble ainsi pouvoir apporter des solutions – au moins partiellement – aux difficiles défis auxquels la métropole est confrontée. Ce cycle de conférences permet donc d'appuyer le fait que « *la production de logements doit répondre aux complexités d'aujourd'hui et aux problématiques de l'aménagement* ». Cette prise de conscience doit être collective et soulève de nombreuses questions, notamment liées aux modèles économiques, à la multifonctionnalité territoriale ou encore aux politiques publiques. Finalement, le passage d'un modèle extensif – basé sur l'artificialisation patente des sols – à un modèle d'aménagement territorial plus complexe et contraint inscrit l'intensification urbaine au cœur des enjeux politiques métropolitains, et ce, en dépit de plusieurs limites qui pourront faire l'objet de riches débats.

Définir l'intensification urbaine à travers le prisme de la recherche scientifique

Dans la continuité de cette première intervention, Marion Girard (docteure en sciences économiques et enseignante-chercheuse à l'ESPI Lille) et Mathilde Vignau (docteure en géographie et enseignante-chercheuse à l'ESPI Marseille) ont d'abord dressé quatre constats principaux. D'abord, l'intensification urbaine est un concept assez peu documenté dans la littérature scientifique. Par exemple, en géographie, les premières mentions des termes « intensité » ou « intensification » renvoient plus volontiers à la géographie physique (intensité d'un séisme) qu'aux éléments propres à l'aménagement du territoire. Néanmoins, depuis quelques années, de plus en plus d'universitaires intègrent dans leurs travaux les notions de densification et d'intensification urbaine. La présentation de Marion Girard et Mathilde Vignau permet, en ce sens, de clarifier les éléments définitionnels autour de ces deux notions. Par ailleurs, elles affirment que le concept d'intensification urbaine semble bien mieux investi par la sphère institutionnelle, comme en témoigne l'abondance de publications émanant à la fois d'agences d'urbanisme, de bureaux d'études ou d'autres institutions telles que les collectivités territoriales. Enfin, ces

éléments indiquent que l'intensification urbaine représente désormais une problématique centrale de la fabrique urbaine contemporaine, en écho à d'autres concepts majeurs (développement durable, sobriété et frugalité foncières...).

Ensuite, à partir de matériaux issus de l'économie urbaine et de la géographie, les chercheuses ont montré comment les notions de densité et d'intensification s'inscrivent au cœur de certaines réflexions académiques. Ainsi, Marion Girard a rappelé que, si les espaces denses sont valorisés pour les aménités qu'ils proposent, la densité en tant que caractéristique est rarement recherchée par les usagers. L'étude du cas de Marseille permet de contextualiser cette réflexion : les périmètres les plus denses (centre-ville historique et hypercentre) ne sont pas ceux où les prix de l'immobilier résidentiel sont les plus élevés, contrairement à la configuration d'autres villes françaises (comme Lille). Pour terminer, et en considérant que l'intensification urbaine s'entend comme une approche holistique qui tend à intégrer non seulement la densité du bâti mais également la mixité fonctionnelle et sociale, Mathilde Vignau explique, en prenant appui sur plusieurs cartes de Marseille, les liens entre intensification urbaine et destination du bâti dans la ville. On note ainsi une diversité de situations entre l'hypercentre marseillais, dense et relativement intense, et les quartiers péri-centraux, où la morphologie urbaine évolue (prépondérance de maisons individuelles et de lotissements), ce qui entraîne une plus faible intensité fonctionnelle et une plus grande consommation d'espaces à destination résidentielle (*figure 1*).

L'intensification urbaine : concept et mesures, récurrences et nouveautés

La dernière intervention est celle de Vincent Fouchier, directeur Prospective, partenariats et innovations territoriales au sein de la direction générale des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence. En premier lieu, il rappelle tout l'enjeu et l'intérêt d'un tel cycle de conférences s'inscrivant dans le cadre d'un « *dispositif de communauté apprenante au sein d'un territoire qui, comme d'autres, a besoin de changer de modèle* ». Une telle communauté s'appuie, certes, sur les ressources de la Métropole et du laboratoire ESPI2R, mais elle peut également compter sur la plateforme de recherche POPSU, les travaux de R&D initiés par l'entreprise Villes Vivantes et l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) de Sciences Po, ou encore sur les réflexions menées par les agences d'urbanisme

présentes sur le territoire (notamment l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise [AGAM] et l'agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance [Aupa]).

Par la suite, Vincent Fouchier approfondit le concept d'intensification urbaine qui traduit, selon lui, « *plusieurs définitions et plusieurs approches* ». Il amorce son propos en rappelant que la thématique de l'intensification urbaine est contemporaine de problématiques territoriales concrètes, dont la transformation du modèle urbain extensif, pour satisfaire au besoin en logements de manière intensive. Afin de les traiter, plusieurs sujets nécessitent d'être étudiés concomitamment en commençant par les mobilités, qui doivent être repensées à l'échelle métropolitaine. En outre, l'intensification urbaine répond aux impératifs écologiques actuels en optimisant les processus de réhabilitation du bâti ; ces derniers permettent d'être plus sobres en matière de consommation de matériaux et d'énergie.

Puis, Vincent Fouchier revient sur les définitions et les mesures de trois termes clés. D'abord, la densité s'entend comme le rapport entre une quantité (nombre d'habitants, d'emplois, de m² construits...) et une surface. Ensuite, la densification peut se comprendre comme le fait de maximiser la quantité sur une surface similaire ou de maintenir la même quantité sur une surface réduite. Enfin, selon lui, l'intensification correspond au processus visant à une « *densification par ajout de constructions et/ou par un meilleur usage du bâti existant* ». Il rappelle enfin que la densité est fortement corrélée aux échelles sur lesquelles on choisit de se focaliser : il est donc important de « *ne pas comparer des densités à partir d'échelles différentes car cela n'a pas de sens d'un point de vue arithmétique* ».

Ces concepts restent également liés aux perceptions et aux ressentis individuels. Pour illustrer cette idée, Vincent Fouchier s'appuie sur deux exemples : la cité-jardin de Stains en Seine-Saint-Denis et une portion du territoire parisien intra-muros. Si le second paraît bien plus dense que le premier, il n'en est rien, car la densité de population est en réalité la même. C'est avant tout la morphologie urbaine qui diffère. En outre, Vincent Fouchier explique qu'il est nécessaire de considérer la variable emploi dès lors que l'on s'intéresse à la densité. En effet, selon lui, la densité de population ne peut pas traduire toutes les réalités observées sur le terrain,

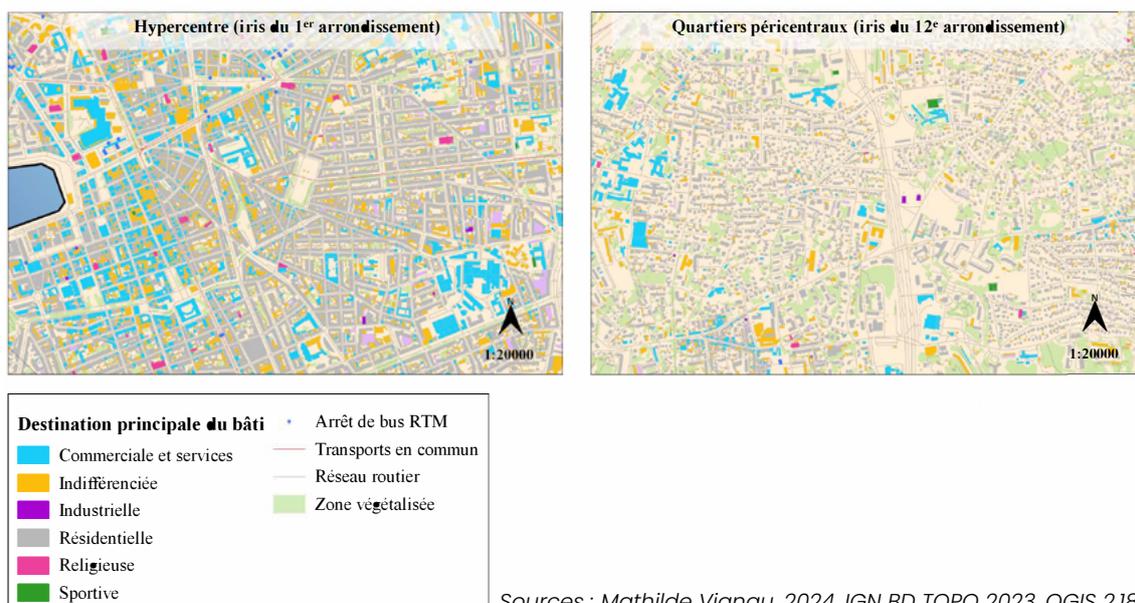
et il propose de calculer plutôt la « *densité humaine nette* » qui établit un rapport entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois sur les hectares urbains.

La densité s'inscrit donc désormais comme un concept clé au cœur de l'aménagement du territoire, et il s'agit de comprendre quels seraient les principaux leviers pour pouvoir densifier. Pour Vincent Fouchier, une telle démarche doit avant tout tenir compte des enjeux de proximité en intégrant notamment les questions de polycentrisme et de compacité du bâti, qui permettraient de repenser les distances à parcourir entre deux bâtiments.

Néanmoins, on ne peut se limiter à l'étude de la seule densité du bâti. Il est donc nécessaire de développer des réflexions plus poussées autour de l'intensité urbaine qui peut se matérialiser, par exemple, par le calcul de l'intensité végétale. En outre, les temporalités semblent également au cœur du sujet : l'intensification urbaine devrait prendre en compte les migrations pendulaires qui traduisent plus concrètement les temps d'accès aux emplois depuis les logements. À ce titre, le cas du territoire métropolitain semble particulièrement riche d'enseignements car de réelles différences existent entre les communes et en leur sein. En 2023, on observe ainsi que seuls 2 % des logements métropolitains sont situés à moins de 15 minutes d'un bassin de 50 000 emplois⁵.

L'INTENSIFICATION URBAINE EN CONTEXTE

Figure 1. Comparaison entre hypercentre et quartiers péricentraux à Marseille



INTENSIFICATION URBAINE #1



11 000

nouveaux logements par an en moyenne seraient à produire sur le périmètre de la métropole d'Aix-Marseille-Provence en 2024, pour répondre aux besoins des habitants

dont près de

45 %

de logements sociaux.



Source : La Métropole AMP. (2024). Programme local de l'habitat.



4,73

équipements en moyenne pour 100 habitants dans le **12^e arrondissement de Marseille**

vs

7,35

dans l'hypercentre, où la mixité fonctionnelle et l'intensification urbaine sont plus prégnantes.

Source : Insee, 2022, recensement de la population, et Insee, 2021, base permanente des équipements.

7

facteurs constitutifs de la densité ont été mis en évidence par les chercheurs Angel Shlomo et Patrick Lamson-Hall en 2020 :

- le taux d'occupation des logements habités ;
- la part des logements habités à titre de résidence principale ;
- le nombre de logements à surface habitable donnée ;
- la part des espaces habitables au sein de l'ensemble des surfaces de plancher construites ;
- la hauteur des bâtiments ;
- l'emprise au sol bâtie ;
- la part des espaces résidentiels au sein des surfaces bâties.

Source : Shlomo, A., & Lamson-Hall, P. (2020). Anatomy of Density II: A Comprehensive Strategy for Making Room for City Densification.

⁴ Les propos cités dans l'ensemble de la synthèse sont ceux des intervenantes et intervenants. Pour information, les captations vidéo de chaque conférence sont accessibles via [la chaîne YouTube de l'ESPI](#).

⁵ Source : OFCE pour AMP, d'après les fichiers fonciers 2023 du CEREMA (retraités), DGFIP, DGALN.

2

Le marché, frein ou moteur à l'intensification urbaine

Jeudi 30 mai 2024

La deuxième conférence du cycle, intitulée « Le marché, frein ou moteur à l'intensification urbaine » a réuni quatre intervenants issus des sphères académiques et institutionnelles. Elle a permis d'aborder l'intensification urbaine d'un point de vue économique et immobilier : dans quelle mesure les marchés impulsent-ils l'intensification urbaine ? Comment concilier ce processus avec la rentabilité économique, qui reste fondamentale dans le secteur immobilier ? Lors de cette conférence, Arnaud Bastide, président de la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Provence, a été convié comme discutant.

Marché du logement, réglementation foncière et densification

Tout d'abord, Guillaume Chapelle, chercheur et docteur en économie, invite à appréhender le rôle du foncier sur le marché du logement en mettant en perspective la réglementation foncière et le processus de densification urbaine.

Après avoir notamment proposé une définition du logement – à savoir un bâtiment structurel construit sur une parcelle (ou un foncier) –, il rappelle les déterminants qui permettent d'en estimer statistiquement la valeur. Selon lui, il est ainsi nécessaire de considérer deux éléments importants :

- les caractéristiques structurelles du logement (sa taille, sa typologie et la présence ou l'absence de dépendances comme un grenier, un jardin ou un balcon) ;
- sa localisation (et plus précisément, sa proximité aux écoles, aux réseaux de transports ou aux emplois).

Grâce à des études statistiques, il explique finalement qu'entre 40 et 50 % de la valeur d'un logement en France est due à sa localisation. Cette variable (la

localisation) est donc prépondérante dans le secteur immobilier, et la valeur des logements peut notamment être corrélée à la proximité aux emplois, qui sont souvent plus concentrés dans les cœurs de villes.

Pour approfondir cette idée, l'économiste convoque le modèle monocentrique selon lequel les prix des loyers varient entre le centre et la périphérie d'une ville ; cela constitue une rente de localisation qui se traduit concrètement par un prix des loyers plus faible au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre. Néanmoins, la notion de distance au centre n'est évidemment pas la seule à impacter le prix des loyers, et d'autres facteurs importants (revenus, présence de services et d'équipements publics) peuvent intervenir.

En outre, Guillaume Chapelle montre que la croissance démographique des villes peut entraîner une hausse significative des prix des loyers « *en raison de la réglementation foncière, qui peut contribuer à rendre l'offre inélastique* ». Or, cette réglementation doit souvent être analysée par le prisme de la densité. Ainsi, l'inélasticité peut s'expliquer par une réglementation qui freinerait la densification en déterminant des hauteurs maximales dans les règlements écrits des plans locaux d'urbanisme (PLU), par exemple, mais aussi en limitant les constructions grâce à un zonage réglementaire (possibilités restreintes de constructions neuves dans les zones agricoles et naturelles) ou encore en interdisant directement les constructions neuves sur les périmètres régis par certaines normes supérieures telles que la loi Littoral⁶. En France, ces réglementations sont particulièrement importantes, ce qui aboutit à une offre de logements inélastique. En résumé et pour reprendre les termes du chercheur : « *La réglementation foncière peut rigidifier l'offre et nourrir l'inflation immobilière à court terme.* »

Enfin, Guillaume Chapelle aborde la question de l'objectif ZAN, qui impose aux villes de produire davantage de logements sur une même superficie, traduisant ainsi l'idée de densification. Or, selon lui, la réglementation liée au droit et aux documents d'urbanisme français peut constituer un frein à la densification urbaine. À titre d'exemple, la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) par la loi ALUR du 24 mars 2024⁷ a directement affecté la densité, notamment sur le territoire francilien étudié : « *La suppression des COS semble*

associée à une baisse de la densité dans les zones précédemment réglementées. » Cela se caractérise notamment par un refus plus élevé des demandes de permis de construire.

Finalement, il existerait donc un lien important entre la densification urbaine et la réglementation dans le droit de l'urbanisme français.

Les enjeux économiques de l'intensification urbaine

Ensuite, la chercheuse et docteure en économie Laetitia Tuffery propose d'analyser les enjeux économiques de l'intensification urbaine à travers les liens entre densité et économie. En adoptant une démarche scientifique reposant sur la mobilisation d'un cadre théorique précis, elle rappelle d'abord les effets négatifs de l'étalement urbain à la fois d'un point de vue local (congestion routière, éloignement des bassins d'emplois, paupérisation des centres...) et global (augmentation des émissions de gaz à effet de serre, destruction de la biodiversité, surconsommation d'espace et de ressources...). Ces constats justifient, entre autres, l'intérêt scientifique et institutionnel porté à la notion de densité. À ce titre, la chercheuse précise que la sphère scientifique a pu démontrer les nombreux avantages de la densité urbaine (stimulation de la productivité et de l'innovation, amélioration de l'accès aux biens et services, réduction des distances liées aux déplacements pendulaires, économie d'énergie...), tout en n'omettant pas de mentionner certaines de ses limites (concentration urbaine, exposition accrue aux maladies et à la pollution...). Ces dernières peuvent d'ailleurs justifier la perception souvent péjorative de la densité qui peut être ressentie comme un synonyme de surpeuplement et de saturation. En ce sens, l'analyse de Laetitia Tuffery rejoint celle de Catherine Sabbah lors de la dernière conférence du cycle.

Ensuite, Laetitia Tuffery recentre la focale sur les liens entre le processus d'intensification urbaine et les finances locales. L'objectif principal étant de comprendre comment la densification et l'intensification urbaines affectent le coût des infrastructures et des services fournis dans les communes. Pour répondre à cette problématique, Laetitia Tuffery explique que « *la densification peut*

*modifier les coûts de fourniture des infrastructures et des services publics ». En effet, en agissant à la fois sur les coûts de saturation et de congestion des équipements, sur la construction de nouveaux réseaux et infrastructures ou encore en permettant de réaliser un certain nombre d'économies d'échelle, la densification permet généralement d'optimiser l'usage et la gestion des équipements existants, ce qui peut agir, *in fine*, sur les finances locales. Néanmoins, elle rappelle également que plusieurs études scientifiques convergent plutôt vers « un effet négatif ou non linéaire de la densité sur les dépenses ... excepté pour certains services et certaines infrastructures spécifiques (sécurité, logement, assainissement et gestion des déchets) ».*

En outre, elle affirme que « la baisse des dépenses de fonctionnement induite par la densification ne concerne que 20 % des communes les plus urbanisées ». D'un point de vue économique, il paraît plus opportun de privilégier la densification des zones déjà très urbanisées. Ainsi, en fonction des caractéristiques territoriales, les effets induits par les processus de densification et d'intensification urbaines sur les dépenses publiques varient ; ils sont négatifs pour les communes rurales ou périurbaines en proie au mitage alors que, dans le même temps, la zone centrale de l'aire urbaine marseillaise présente des effets marginaux positifs lorsque l'on étudie les liens potentiels entre densification et finances locales.

Modéliser, scénariser et mesurer l'impact de la densité à l'échelle métropolitaine

Dans la continuité de ces propos scientifiques, et pour clore la journée, David Miet, cofondateur de l'entreprise Villes Vivantes, prend la parole aux côtés de Vincent Fouchier. Les éléments explicités dans le cadre de cette intervention font écho à celle de Thomas Hanss, paysagiste et également cofondateur de Villes Vivantes, qui sera présentée dans la synthèse de la quatrième et dernière conférence du cycle.

En introduction, Vincent Fouchier rappelle donc que l'ensemble des réflexions menées dans le cadre de ce cycle s'inscrit dans une démarche spécifique de

« *communauté apprenante* » portée et défendue par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Selon lui, l'objectif ZAN justifie toute l'importance du processus d'intensification urbaine, qui implique d'exploiter et d'optimiser tous les « *gisements fonciers potentiels* ». Or, en dépit de son caractère fondamental, un tel processus soulève bien des questions ; il s'agit, entre autres, d'un « *problème transversal et sociétal* » qui démontre qu'aucun acteur (société, pouvoirs publics, marchés privés) n'est suffisamment prêt à œuvrer en faveur de l'intensification urbaine.

Ce constat implique donc de repenser à la fois les outils techniques mais aussi les formes urbaines à privilégier désormais. Il précise en outre que plusieurs acteurs étudient et analysent actuellement les processus de densification et d'intensification. Ces travaux sont parfois cadrés sous forme de partenariats longs qui permettent d'impliquer à la fois la sphère scientifique et les sphères opérationnelles.

Puis David Miet présente une partie de ses missions au sein de Villes Vivantes, un acteur atypique qui s'organise autour de trois activités principales : la réalisation de travaux d'urbanisme pour les collectivités, le conseil et les activités scientifiques. Il propose une synthèse de la première phase d'étude du projet entre Villes Vivantes, l'OFCE Sciences Po et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette étude vise à modéliser, scénariser et mesurer l'impact de la densité à l'échelle métropolitaine (*figure 2*). David Miet indique que la modélisation produite s'appuie sur une analyse diachronique sur les dix dernières années. Il se demande ainsi dans quelle mesure le marché peut aider les opérateurs urbains à densifier ou intensifier davantage les villes. Pour y répondre, il convoque plusieurs cas précis aux échelles nationale et métropolitaine. Dans le cas de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'ensemble du territoire et du marché immobilier est tendu. Les opérations de promotion et d'aménagement territorial sont particulièrement opportunes à l'échelle métropolitaine. Aussi, en écho à la présentation de Guillaume Chapelle, David Miet rappelle que c'est surtout la réglementation en vigueur (et l'interprétation des règles) qui peut contraindre le potentiel développement territorial.

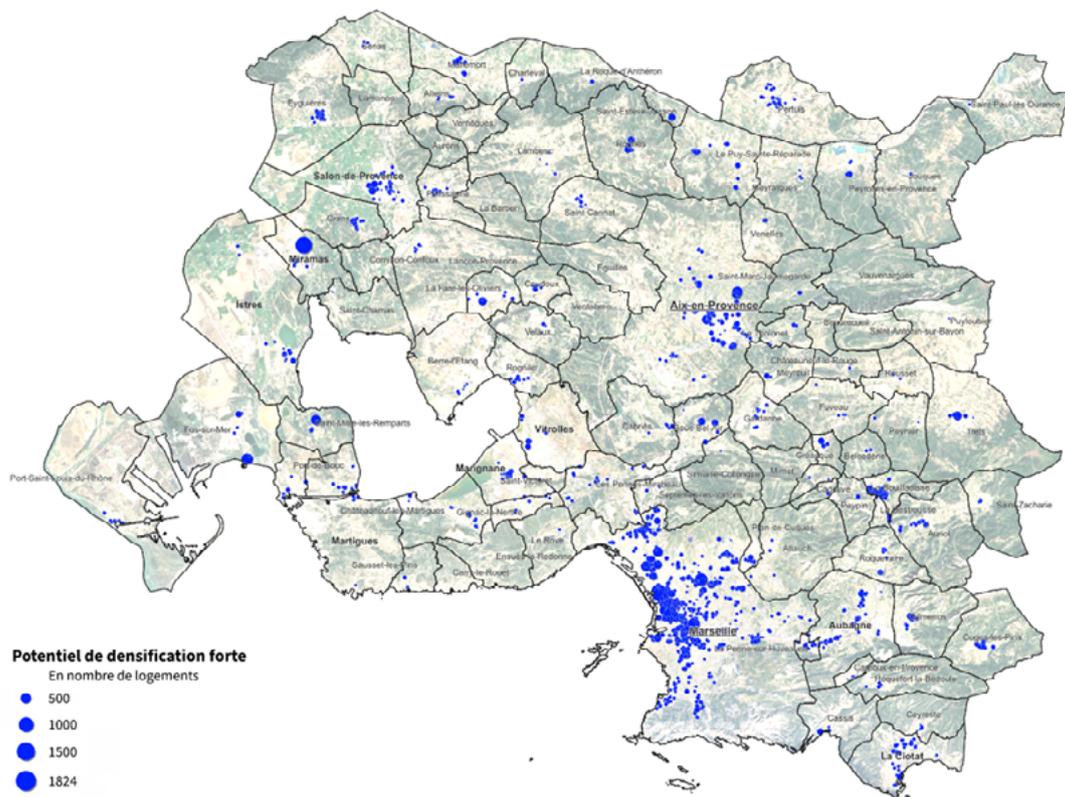
Pour terminer, David Miet revient sur les périmètres métropolitains ayant été le plus densifiés au cours des dix dernières années. En somme, « *on intensifie là où il y a de la place, dans les espaces moins denses* ».

Puis, il s'intéresse plus précisément aux types de terrains sur lesquels on a construit et cherche à comprendre qui a construit quoi, où et à quel prix. Synthétiquement, il explique ainsi que l'« *on intensifie sur des terrains faiblement bâtis* » et que les acteurs de la construction sont regroupés en deux filières principales – la promotion et l'autopromotion – intervenant sur des territoires et pour des projets aux prix différents. Il fait ensuite le lien avec l'accès aux emplois : sur le périmètre métropolitain, « *on construit plus loin des emplois* ».

L'INTENSIFICATION URBAINE EN CONTEXTE

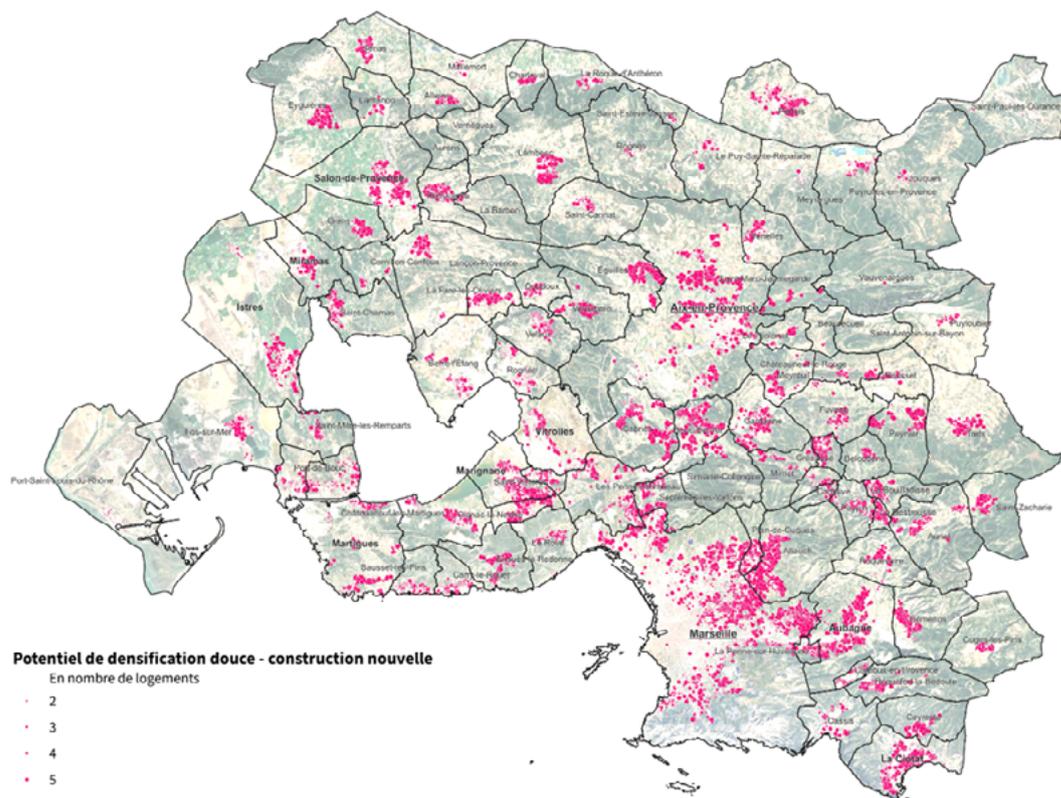
Figure 2. La densification du périmètre de la métropole d'Aix-Marseille-Provence

Potentiel de densification forte

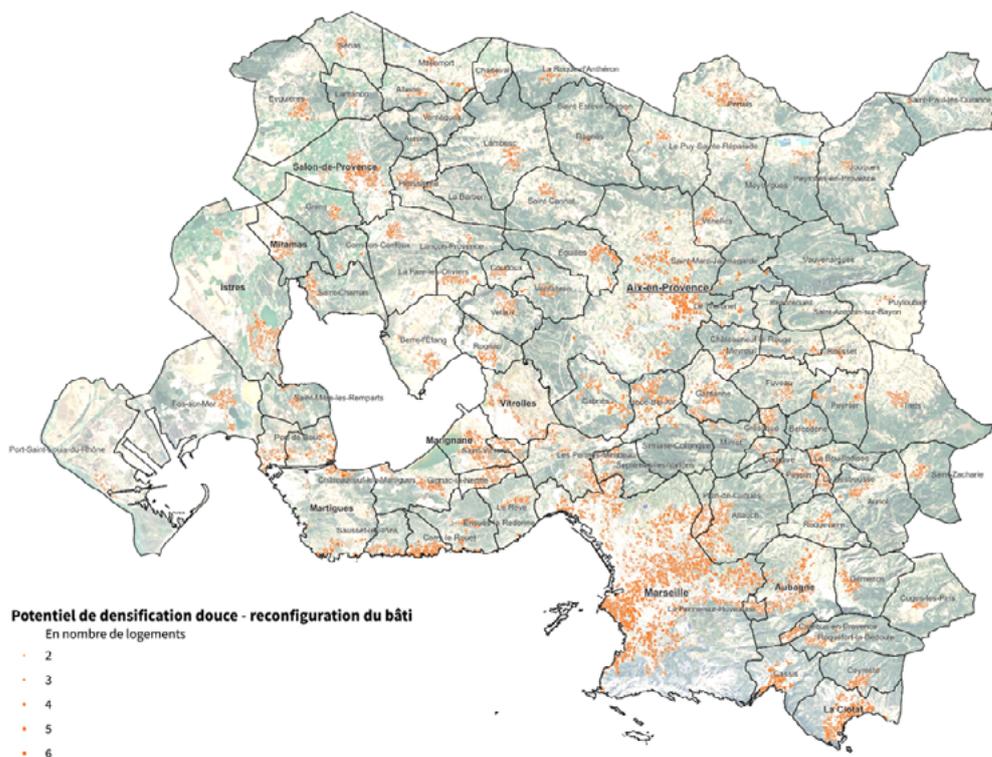


Sources de la carte ci-dessus et des deux suivantes : Villes Vivantes, OFCE, direction Prospective, partenariats et innovations territoriales de la Métropole Aix-Marseille-Provence. 2025.

Potentiel de densification douce : construction nouvelle



Potentiel de densification douce : reconfiguration du bâti



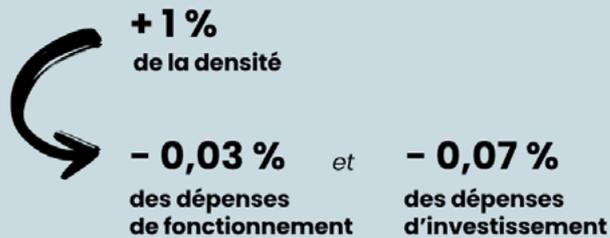
INTENSIFICATION URBAINE #2



Densification et objectif ZAN

Pour le chercheur et docteur en économie Guillaume Chapelle, **la densification paraît fondamentale pour préserver la croissance urbaine tout en limitant l'augmentation du coût du logement**, dans le contexte politique et territorial lié à l'objectif ZAN.

Néanmoins, en étudiant les règles d'urbanisme des PLU, **les freins réglementaires à cette densification sont nombreux** et parfois renforcés par des stratégies d'évitement émanant de la sphère publique.



C'est, en moyenne, le constat établi par la chercheuse et docteure en économie Laetitia Tuffery, en termes d'**élasticité** (variation d'une donnée en réponse à la variation d'une variable qui l'influence).

« La densification urbaine entraîne une baisse des dépenses publiques mais ses effets sont hétérogènes et complexes selon la forme urbaine étudiée. »

80 %

des logements ont été produits par la filière promotion entre 2018 et 2022 sur l'ensemble du territoire métropolitain de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

vs

20 %

pour la filière autopromotion.

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'intensification urbaine est le fruit de deux filières principales (promotion et autopromotion). Ces dernières n'interviennent pas sur les mêmes terrains et ne produisent pas aux mêmes prix.



Sources : Villes Vivantes, OFCE Sciences Po, Métropole AMP, 2024 d'après le traitement des fichiers fonciers retraités et DV3F du CEREMA, 2023 ; DGFIP, DGALN, BD TOPO 2023, BD ALTI 2023.

⁶ Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

⁷ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



L'intensification urbaine : plus de proximité ou plus de congestion ?

Jeudi 17 octobre 2024

Cette troisième conférence, intitulée « L'intensification urbaine : plus de proximité ou plus de congestion ? », est introduite par Laure-Agnès Caradec, conseillère métropolitaine déléguée à la planification et à l'urbanisme, présidente de l'AGAM et d'Euroméditerranée.

Au-delà des contraintes : densifier autrement

Laure-Agnès Caradec souligne la tension entre les ambitions fortes en matière de développement économique, de production de logements et de préservation environnementale. Cela est illustré par l'adoption récente d'un programme local de l'habitat ambitieusement doté, d'une part, et les nombreuses injonctions législatives parfois contradictoires, d'autre part (ZAN, loi Climat et résilience, plans de prévention des risques naturels et technologiques, zone de protection du patrimoine).

Elle rappelle que, pour maintenir l'équilibre démographique et répondre à l'arrivée de nouveaux salariés, notamment dans le périmètre d'Euroméditerranée, zone importante d'intensification urbaine, il est indispensable d'avoir la capacité de produire au moins 3 200 logements par an, tout en garantissant l'accessibilité économique et la performance énergétique.

Malgré la complexité des contraintes (foncier, normes, rentabilité des transports et de la rénovation, exigences de qualité), elle insiste sur l'importance d'une démarche collégiale et pédagogique à l'égard des habitants, afin de restaurer l'acceptabilité de l'intensification urbaine et de la densité.

Enfin, elle relève le triple effet vertueux d'une densification raisonnée : elle permet d'accueillir équitablement de nouveaux habitants, de dynamiser la

formation et l'emploi sur le territoire, et de constituer un levier incontournable pour la décarbonation et la résilience des modes de vie urbains.

L'essor des complexes urbains fonctionnels : formes innovantes et défis de l'intensification urbaine

Brice Barois (enseignant-chercheur en économie à l'ESPI Marseille) et Leïly Hassaine-Bau (enseignante-chercheuse en urbanisme et géographie à l'ESPI Marseille) analysent, en deux temps, les objets urbains liés aux dynamiques d'intensification, d'abord à l'échelle internationale, puis au niveau régional.

Ils mettent en lumière le développement des complexes urbains multifonctionnels privés (CUMP), notamment au Mexique, lesquels associent mixité fonctionnelle, intervention et financement d'acteurs privés du secteur immobilier, ainsi que des dispositifs réglementaires et juridiques spécifiques en raison de l'ampleur de ces projets. Ces opérations génèrent fréquemment une réorganisation spatiale profonde des espaces de vie, caractérisée par la verticalité, la proximité des fonctions urbaines et une recherche accrue de sécurité.

À l'échelle locale, les auteurs s'appuient sur deux exemples illustrant des modalités d'intensification urbaine différenciées. Le premier concerne l'opération Avenue 83 à cheval sur La Valette-du-Var et La Garde, près de Toulon, projet de renouvellement urbain implanté au sein d'une ancienne friche commerciale. Il consiste en la construction neuve d'un ensemble mêlant bureaux, logements (*figure 3*), centre commercial et parkings. Le second exemple, le « Babel Community » rue de la République à Marseille, porte sur la reconversion d'un immeuble initialement à usage unique en un ensemble à forte mixité fonctionnelle, intégrant restaurants, espaces de *coworking*, commerces et salle de sport, en plein centre-ville, dans une logique de rénovation urbaine. Les auteurs soulignent que ces deux projets partagent plusieurs caractéristiques communes : une intensification urbaine dans des contextes métropolitains, la promotion de la mixité des usages, l'importance du développement des infrastructures de transport, la mise en œuvre de partenariats public-privé, ainsi qu'une gouvernance hybride combinant conservation du patrimoine commercial et cession groupée de logements.

L'intensification urbaine, un vecteur d'accessibilité décarbonée ?

Xavier Timbeau, directeur principal de l'OFCE Sciences Po, et Vincent Fouchier effectuent une présentation conjointe sur la thématique du transport et de l'intensification urbaine. L'étude concernée, toujours en cours, vise à analyser de manière simplifiée, puis progressive, la façon dont la répartition spatiale des résidents et celle des emplois structurent le territoire et influent sur les mobilités, en particulier dans une agglomération aussi vaste et complexe que Marseille.

À partir de données de recensement, d'enquêtes de mobilité et de modélisations spatiales, il s'agit de calculer l'accessibilité – mesurée en temps pour rejoindre un seuil de 100 000 emplois depuis chaque point – et de dresser le bilan des émissions de CO₂ générées par les déplacements domicile-travail. Les résultats montrent qu'à Paris la forte concentration d'emplois et l'efficacité des transports collectifs permettent d'accéder rapidement à ce seuil sur de grandes surfaces, tandis qu'à Marseille, l'étalement urbain et la faible offre de transports en commun créent une dépendance à la voiture et des inégalités d'accès. En effet, les habitants du centre-ville émettent chacun moins d'une tonne de CO₂ par an du fait des mobilités douces et des transports publics, alors que ceux des périphéries atteignent jusqu'à trois tonnes, traduisant un rapport de 1 à 3 entre les zones centrales et éloignées.

Cette approche met en lumière l'importance de l'interaction résidence-emploi et de la configuration des réseaux de transport dans la structuration urbaine et la transition bas-carbone. Elle souligne la nécessité de réintégrer ultérieurement les dimensions sociales, économiques et environnementales écartées lors de cette première phase d'analyse. Là où la pollution subie est élevée, la pollution générée est plus faible : là où les logements sont les moins chers et les mieux desservis par les transports, ce sont ces habitants qui polluent le moins à titre personnel mais qui subissent le plus la pollution. Peu importe la densité de population, le temps de transport reste relativement équivalent dans la métropole (aux alentours de 25 minutes).

Les auteurs pointent, au travers d'une comparaison intramétropolitaine, le fait que dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence seulement 29 % des logements

autorisés sont construits dans les zones de bonne desserte contre plus de 60 % dans les métropoles de Lyon, Strasbourg et Lille. Ce constat est à relativiser avec la superficie et la morphologie des territoires mais il montre les enjeux importants de cette intensification. Construit-on réellement aux bons endroits ?

La ville du quart d'heure, « quadrature du cercle entre densité et proximité » ?

Ludovic Verre, responsable de l'atelier prospective à l'Aupa, présente une étude en cours menée pour la Métropole sur le concept de la « ville du quart d'heure ou ville marchable », *Quadrature du cercle entre densité et proximité ?*

Il rappelle d'abord le contexte historique ayant conduit à l'émergence de ce modèle d'urbanisme, avant de revenir sur ses six piliers fondamentaux : se divertir, travailler, s'approvisionner, s'éduquer, se soigner et habiter à proximité immédiate (15 minutes) de son lieu de vie. Pour favoriser l'émergence de telles villes/quartiers, il insiste sur la nécessité de mobiliser plusieurs leviers associés à l'intensification urbaine, notamment le développement des transports, la promotion de l'abordabilité des logements, les instruments fiscaux, les stratégies foncières et les partenariats public-privé.

Après avoir exposé la méthodologie adoptée, l'auteur présente plusieurs données clés relatives à la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Il souligne ainsi que 26 % des communes (24 sur 92) ne disposent pas de centralité, ou seulement d'une centralité de vie très réduite. Il précise également que centralité et densité ne sont pas nécessairement corrélées, avec des écarts marqués allant de 7 habitants par hectare à Vauvenargues à 936 habitants par hectare dans le quartier de la Castellane (Marseille).

De plus, l'idée de ville du quart d'heure ne saurait être réduite à un modèle réservé aux populations aisées : les centralités de proximité présentent en effet un taux de pauvreté de 20 % contre 13 % pour le reste de la métropole. Ces éléments mettent en lumière plusieurs enseignements : la notion de proximité concerne l'ensemble du territoire métropolitain ainsi que toutes les catégories de ménages et de professions.

Enfin, l'étude fait ressortir un paradoxe majeur : dans un contexte d'intensification urbaine, 83 % des logements autorisés sont situés en dehors des centralités identifiées comme relevant de la ville du quart d'heure, alors que ces centralités concentrent 77 emplois à l'hectare, contre seulement 1 emploi à l'hectare dans le reste de la métropole.

L'INTENSIFICATION URBAINE EN CONTEXTE

Figure 3. La résidence Le Bell'Vue, au sein de l'opération Avenue 83 (La Valette-du-Var, La Garde)



Architecte de La résidence Le Bell'Vue : Carta Reichen Robert et Associés. Avec son autorisation.

INTENSIFICATION URBAINE #3



3 200

logements par an doivent être produits à Euroméditerranée pour maintenir **l'équilibre démographique et répondre à l'arrivée de nouveaux salariés**, tout en garantissant accessibilité économique et performance énergétique (Laure-Agnès Caradec).

> 1 tonne de CO₂

par an est émise par les habitants du **centre-ville**

vs

3 tonnes de CO₂

par an **en périphérie**, en raison de la dépendance à la voiture. Ceux qui polluent le moins subissent le plus la pollution (Xavier Timbeau et Vincent Fouchier).



83 %

des logements autorisés dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence **sont construits en dehors des centralités identifiées comme « villes du quart d'heure »** alors que celles-ci concentrent 77 emplois par hectare, contre seulement 1 emploi/ hectare ailleurs dans la métropole (Ludovic Verre).

4

L'intensification urbaine : mal-aimée ou désirée ?

Jeudi 19 décembre 2024

Intitulée « L'intensification urbaine : mal-aimée ou désirée ? », la dernière conférence a réuni trois intervenants issus des sphères académique et institutionnelle et a permis de mettre au centre des discussions l'incontournable question de la désirabilité, par les habitants et les usagers, des villes denses et intenses.

L'intensification urbaine au prisme de la désirabilité des habitants

Catherine Sabbah, déléguée générale du réseau de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL), a d'abord mené une introduction sur la question des logements dans les grands ensembles et de la densité qui leur est souvent associée de manière péjorative. Puis elle explique qu'il existe en réalité plusieurs manières d'aborder les sujets de densité et d'intensification urbaine. Selon elle, ces thématiques sont fortement corrélées à des ressentis et à des perceptions individuelles. Si les grands ensembles ont généralement mauvaise presse et s'inscrivent comme des cas de densité urbaine rejetée, ils sont souvent bien moins denses (en termes d'habitants ou de m² à l'hectare) que certains quartiers urbains qui ont pourtant une bien meilleure réputation. Pour illustrer son propos, Catherine Sabbah convoque notamment l'exemple du quartier de Saint-Germain-des-Prés à Paris, particulièrement dense certes, mais aussi particulièrement apprécié des habitants et des touristes.

Elle présente ensuite les principales caractéristiques prises en compte dans le cadre de l'étude *#DÉSIR – Densité Éprouvée Souhaitée Imaginée Redoutée* (2023)⁸. Cette démarche considère à la fois : des données chiffrées (m² bâtis à l'hectare ou nombre d'habitants à l'hectare), des formes urbaines (grands ensembles collectifs ou pavillonnaire serré), des ambiances urbaines (cadre sonore, densité de population, intensité ressentie), des enjeux politiques (conséquences de la

construction sur les élections et confrontation de l'hypothèse selon laquelle « un maire bâtisseur est un maire battu ») ainsi que des données analysant les ressentis des usagers sur la densité acceptable, désirable ou accessible. D'après l'intervenante, il est essentiel d'opérer une distinction entre ces différentes notions. Il est en outre fondamental de poser en priorité la question de la densité acceptable qui permet de dépasser les enjeux de rentabilité économique souvent recherchés par les constructeurs et les opérateurs immobiliers. Or une telle approche fait généralement l'impasse sur la qualité intrinsèque des logements. Catherine Sabbah et ses collègues ont démontré que « *la densité et la standardisation avaient beaucoup œuvré pour la mauvaise qualité du logement au cours des 20 ou 30 dernières années* ». Ces éléments ont pu participer du rejet généralisé de la densité qui se répercute, en France, sur les projets de constructions neuves contre lesquels les habitants ont tendance à s'opposer systématiquement par le biais de recours. Elle parle ainsi « *d'une opposition au fait d'avoir des voisins qui pose un certain nombre de questions sur le vivre-ensemble et la permanence du contrat social* ».

Finalement, pour Catherine Sabbah, la densité doit nécessairement être accessible pour être acceptable, et certains acteurs (aménageurs, urbanistes...) peuvent agir en ce sens. En outre, le fait d'informer les habitants (notamment en les intégrant davantage à la coconstruction des principaux documents d'urbanisme) et de favoriser un aménagement du territoire profitable aux populations déjà présentes sur les périmètres concernés pourrait favoriser une plus grande acceptabilité de la densité urbaine.

Des méthodes urbaines pour rendre la ville intense désirable

Puis, Jeffrey Blain (docteur en géographie et enseignant-chercheur à l'ESPI Lyon) explique – à travers un prisme scientifique – les méthodes urbaines qui peuvent contribuer à rendre la ville intense plus désirable. En tant que spécialiste de l'urbanisme favorable à la santé, il s'inscrit dans la continuité de la première intervention où les questions de qualité de vie et d'urbanisme du *care* ont été soulevées. Selon le chercheur, si la désirabilité de l'intensification urbaine n'est pas un sujet directement corrélé aux problématiques de santé en ville, elle permet néanmoins de valoriser les démarches, les méthodes et les enjeux liés à un cadre de vie urbain

plus sain et plus agréable. D'une manière générale, « *l'urbanisme est un déterminant de l'environnement mais aussi un moyen d'agir pour la santé* ». Autrement dit, il existe des « *cobénéfices entre santé et environnement* », ce qui signifie que ce qui est bon pour la santé est bon pour l'environnement et *vice versa*.

En outre, il précise que plusieurs métiers sont concernés par la démarche d'un urbanisme favorable à la santé. Cette dernière concerne ainsi prioritairement les aménageurs, les urbanistes, les promoteurs immobiliers et, bien sûr, les professionnels du secteur de la santé. En réunissant une telle diversité d'acteurs, l'objectif est « *d'identifier et de répondre au mieux aux enjeux locaux et spécifiques de chaque territoire* ». Pour le mener à bien, les acteurs impliqués dans l'urbanisme favorable à la santé doivent également opérer des choix d'aménagement territorial. Parmi les principaux choix œuvrant à la fois en faveur de l'urbanisme opérationnel favorable à la santé (UoFS) et de l'intensification urbaine, on compte : la qualité des logements, l'accessibilité à l'emploi, aux équipements et aux services, la fonction sociale des espaces, la proximité des espaces publics ou encore la présence d'espaces végétalisés. Ces éléments contribueraient donc à rendre les territoires plus sains et plus désirables tout en maximisant leur intensité.

Dans la continuité de ces éléments théoriques, Jeffrey Blain présente plusieurs exemples concrets. Le premier est un projet immobilier situé à Lyon, dans l'éco-quartier réhabilité de La Confluence par le promoteur Linkcity (filiale du groupe Bouygues). Plus précisément, il s'agit du programme « Eurêka Confluence » (*figure 4*), qui accueille en son sein un îlot « Santé et bien-être » de 1170 m² composé d'un centre de santé au travail ainsi que de plusieurs autres services dédiés à la prévention et à la santé (présence de médecins généralistes et spécialistes notamment). Cet îlot s'inscrit dans un programme favorisant une mixité fonctionnelle (logements, logements sociaux, bureaux, commerces) au cœur des définitions de la ville intense. Le deuxième exemple proposé est celui, bien connu, de la ville du quart d'heure, popularisée par Carlos Moreno. Jeffrey Blain rappelle que ce concept repose sur la concomitance, dans un périmètre restreint, de six fonctions : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer et s'épanouir. Selon lui, la ville du quart d'heure a donc pour ambition

« d'intensifier l'offre de services et l'usage de la ville pour réduire les mouvements pendulaires en créant des quartiers multifonctionnels ». Un tel modèle urbain peut en outre répondre à l'UoFS en limitant les émissions de polluants et de particules fines ainsi que les nuisances sonores liées aux déplacements motorisés intra-urbains. Enfin, il prend l'exemple international des super-îlots barcelonais, qu'il a particulièrement étudié. Il constate depuis plusieurs années une réinterprétation voire une « régénération » du plan hippodamien, initié par l'architecte et urbaniste catalan Idelfons Cerda, en construisant des *super-blocks*⁹. Ces derniers permettent de regrouper plusieurs îlots et de limiter la circulation en leur sein afin d'aménager de nouveaux espaces verts et espaces publics. À travers ce type d'initiative, l'idée est de réduire les effets externes négatifs d'une ville européenne très dense (16 000 hab./km²), très motorisée et très bruyante, afin de rendre cette densité plus désirable.

Pour conclure, Jeffrey Blain souligne que les liens entre intensification urbaine et désirabilité relèvent d'enjeux de santé et qu'il existe une réciprocity entre ces éléments, car l'urbanisme favorable à la santé prône une certaine intensification urbaine.

Densité urbaine, biodiversité et cadre de vie

En dernier lieu, Thomas Hanss, paysagiste et cofondateur de Villes Vivantes, intervient dans la continuité de celle de David Miet lors de la deuxième conférence du cycle.

En propos liminaires, Thomas Hanss revient sur son parcours professionnel, fortement en lien avec l'horticulture et l'aménagement paysager. D'une manière générale, il s'intéresse à la façon dont les espaces verts prennent place et sont conçus au sein des espaces publics. Les éléments présentés sont issus de la coopération entre Villes Vivantes, l'OFCE Sciences Po et la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ainsi, il se demande comment mettre l'intensification urbaine au service des transitions du territoire métropolitain. Il s'agit de modéliser, scénariser et mesurer l'impact de l'évolution des densités bâties à l'échelle de la métropole d'Aix-Marseille-Provence en se focalisant précisément sur la place du végétal dans la ville.

Thomas Hanss réalise d'abord un bref cadrage définitionnel autour de la notion de jardin et la manière dont on peut l'appréhender en ville aujourd'hui. Cela fait une parfaite transition avec la thématique de la santé : il a été démontré scientifiquement que la pratique régulière du jardinage produisait des effets similaires à celle d'une activité physique telle que la marche ou le cyclisme. En outre, les jardins ont un effet particulièrement positif sur la qualité de vie. Plus généralement, l'intensité du couvert végétal peut constituer un élément fort quant à la désirabilité de l'intensification urbaine. Enfin, selon Thomas Hanss, « *le jardin, l'accès à la nature ou aux espaces verts, sont des éléments pour lesquels on observe une très forte attente sociale* ». De fait, le jardin est particulièrement recherché dans la demande résidentielle, ce qui le rend fortement valorisable, de même que la présence d'un extérieur. Il explique ainsi que, d'après une étude conduite en France en 2022¹⁰, si la plupart des personnes interrogées (en ville ou à la campagne) souhaitent bénéficier d'un jardin, plus de 70 % d'entre elles privilégieraient de petites et moyennes surfaces. En effet, plus d'un tiers des enquêtés considèrent que le jardin idéal a une superficie inférieure à 250 m². Sur ce point, Thomas Hanss précise que la grande taille des jardins privés n'est pas forcément un avantage pour la biodiversité car cette dernière « *est relative à la part de sa surface qui n'est pas occupée par de la pelouse* », et souvent, les grands espaces sont composés de pelouse pour faciliter leur entretien.

Après avoir rappelé que, pour optimiser les services écosystémiques liés aux jardins, la clé ne réside pas dans la grande taille des parcelles végétalisées mais plutôt dans le travail des jardiniers, Thomas Hanss présente les premiers enseignements tirés de la modélisation du couvert végétal de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (figure 5). D'un point de vue méthodologique, cette modélisation repose sur un état de l'art synthétique qui permet de référencer diverses sources de données (LiDAR HD et BD TOPO IGN principalement) et plusieurs études pour analyser la couverture végétale des territoires urbanisés. « *Le couvert végétal a été modélisé sur l'espace cadastré (hors domaine public) des zones urbaines résidentielles multifonctionnelles* », soit 26 517 hectares de couvert végétal. Sur le périmètre métropolitain, la strate herbacée est ainsi la plus importante, puisqu'elle représente 46 % du périmètre modélisé. Viennent ensuite la strate arborée (19 %) et la strate arbustive (16 %). En outre, cette étude traduit les conséquences de choix historiques en matière

d'aménagement. On constate alors une importante corrélation entre un fort taux de couverture arborée et arbustive et une faible densité en logements par hectare. Autrement dit, moins un espace est dense en termes de logements, plus il est susceptible d'être fortement végétalisé. Néanmoins, de nombreuses exceptions existent.

Enfin, Thomas Hanss sélectionne plusieurs exemples au sein du périmètre métropolitain pour comprendre comment se traduisent à la fois l'intensification urbaine et l'intensité du couvert végétal dans diverses unités foncières. Il compare, sur des terrains aux surfaces similaires, le COS, le COS surface habitat (COSh), le couvert arbustif et arboré (CAA) et la couverture herbacée (CH). Les cas présentés révèlent une grande diversité de situations à l'échelle métropolitaine, et ce, indépendamment des surfaces considérées. Ainsi, sur deux terrains d'approximativement 220 m² chacun et comportant un logement de 60 m² dans un cas et de 76 m² dans l'autre, les CAA varient de 5 % (cas 1) à 73 % (cas 2). Pour résumer, Thomas Hanss affirme que : *« Toute chose égale par ailleurs, il existe des cas d'école dont on peut apprendre plein de choses, y compris sur des parcelles en densification. »*

L'INTENSIFICATION URBAINE EN CONTEXTE

Figure 4. Favoriser la santé dans les nouveaux programmes immobiliers : le programme « Eurêka Confluence » à Lyon – îlot « Santé et bien-être »



Source : Jeffrey Blain, 2024, îlot Eurêka, La Confluence, Lyon.

Figure 5. Modélisation du couvert végétal métropolitain : comparaison entre Aubagne et Marseille



Sources : Villes Vivantes, OFCE, direction Prospective, partenariats et innovations territoriales de la Métropole Aix-Marseille-Provence. 2025.

INTENSIFICATION URBAINE #4

Évolution des logiques de densification

Historiquement en France, la quête de densité a **d'abord été liée à des logiques de marché**, à travers lesquelles les acteurs de la construction ont cherché à maximiser leurs profits.

Aujourd'hui, elle est davantage écologique en se focalisant sur des questions de protection territoriale, ce qui peut parfois servir de prétexte à la restriction des constructions neuves.

En revanche, **la densité est rarement sociale**, et les processus de densification se font souvent aux dépens et non pas au profit des habitants qui résident dans les quartiers concernés.



Urbanisme favorable à la santé

Démarche et méthodologie au croisement de plusieurs déterminants qui associent : **les enjeux liés au changement climatique** (ex. : risques naturels, îlots de chaleur urbains...), **l'urbanisation croissante** (imperméabilisation des sols, changements des modes de vie...) ainsi que **les enjeux de santé publique** (vieillesse de la population, stress et dépression, inégalités socioéconomiques...).

Couvert végétal et densité

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, **une forte densité bâtie et un important couvert végétal peuvent être compatibles**, qu'il s'agisse de typologies de logements individuels ou collectifs.

Les travaux récents sur ce sujet montrent également que la concomitance entre densité du bâti et couvert végétal s'observe particulièrement sur les parcelles inférieures à 200 m².

Sources : *Villes Vivantes, 2024 d'après les données LIDAR HD – 2024 ; BD ORTHO IGN, 2023 et les fichiers fonciers CEREMA, 2024.*



⁸ Il s'agit d'un podcast composé de 10 épisodes, dont [la synthèse est consultable en ligne](#).

⁹ BLAIN, J. (2023). Les superblocs. Un modèle urbain barcelonais. *Cahiers ESPI2R*, dossier Imagimmo.

BLAIN, J. (2024). *Le modèle des super-îlots à Barcelone : un exemple de régénération d'une ville*. Géoconfluences.

¹⁰ KANTER PUBLIC POUR LA FABRIQUE DE LA CITÉ. (2022). *Baromètre – Les Français et les villes moyennes*. Rapport d'étude quantitative.

Conclusion & perspectives

Ce cycle de conférences sur l'intensification urbaine, porté par l'ESPI en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, a abordé cette notion de la manière la plus transversale qui soit, alliant à la fois une approche prospectiviste, économique, sociétale, politique et institutionnelle. Et ce, en tenant compte des difficultés actuelles de la conjoncture immobilière et des injonctions parfois contradictoires du cadre réglementaire et législatif, qu'il soit national ou local.

La complexité de l'intensification urbaine (du bâti ou des usages) fait que ce sujet est au cœur des questions à poser pour améliorer la vie quotidienne de nos concitoyens, notamment par la mise en œuvre de nouvelles politiques publiques centrées sur le devenir de notre patrimoine habitable.

De fait, pour répondre aux besoins en logements, en emplois, en mobilité, en équipements et services des habitants comme des entreprises, les métropoles doivent trouver une nouvelle voie de progrès. Car, si la tendance est au rejet de l'acte de construire, c'est un nouveau paradigme de développement qu'il faut inventer, collectivement et en transversalité. Un développement intensif et non extensif comme le modèle dominant en France depuis des décennies mais qui doit, dans le même temps, intégrer les attentes des habitants et les défis contemporains de la ville : moins bruyante, moins chaude, plus verte, plus animée et plus favorable à la marche.

Finalement, l'aménagement du territoire est aujourd'hui confronté à de nouveaux modèles de production (notamment celle des logements) et à de nouveaux enjeux comme le développement durable, la sobriété foncière, le réchauffement climatique, la hausse des prix de l'énergie et des matériaux...

Face à l'inédite concomitance de ces enjeux, les débats menés dans le cadre de ce cycle de conférences ont associé élus, enseignants-chercheurs, techniciens et professionnels de la ville pour partager et enrichir les approches dans l'esprit de la « communauté apprenante » qu'entend animer la Métropole, faisant du thème de l'intensification urbaine un marqueur incontournable du développement sociospatial contemporain.

Bibliographie

[ALONSO, W. \(1964\)](#). *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Harvard University Press.

[AMBROSE, G., DAS, K., FAN, Y., & RAMASWAMI, A. \(2020\)](#). Is gardening associated with greater happiness of urban residents? A multi-activity, dynamic assessment in the Twin-Cities region, USA. *Landscape and Urban Planning*, 198, 103776.

[BARRETTO, C., DUBROCA, V., LÈBRE, I., HAZARD, P., & DECORY, F. \(2012\)](#). *Ville intense, ville intime. L'armature d'une métropole attractive*. Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine – a'urba.

[BAUDRY, M., GUENGANT, A., LARRIBEAU, S., & LEPRINCE, M. \(2009\)](#). Formation des prix immobiliers et consentements à payer pour une amélioration de l'environnement urbain : l'exemple rennais. *Revue d'économie régionale & urbaine*, 2, 369-411.

[BLAIN, J. \(2023\)](#). Les superblocs. Un modèle urbain barcelonais. *Cahiers ESPI2R*, dossier Imagimmo.

[BLAIN, J. \(2024\)](#). *Le modèle des super-îlots à Barcelone : un exemple de régénération d'une ville*. Géoconfluences.

[BONNIN-OLIVEIRA, S., & FOUCHIER, V. \(réf.\). \(2024\)](#). *Intensifications métropolitaines : quelle(s) intensification(s) désirable(s) et solidaire(s) pour le territoire d'Aix-Marseille Provence, métropole plurielle ? L'Europe des projets architecturaux et urbains* – EPAU.

[BREUILLÉ, M.-L., GRIVault, C., LE GALLO, J., & LE GOIX, R. \(2019\)](#). Impact de la densification

sur les coûts des infrastructures et services publics. *Revue économique*, 70(3), 345-373.

[BRUECKNER, J. K., THISSE, J.-F., & ZENOU, Y. \(1999\)](#). Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?: An amenity-based theory. *European economic review*, 43(1), 91-107.

[CAVAILHÈS, J. \(2005\)](#). Le prix des attributs du logement. *Économie et statistique*, 381-382, 91-123.

[CAVAILHÈS, J., BROSSARD, T., FOLTÈTE, J.-C., HILAL, M., JOLY, D., TOURNEUX, F.-P., TRITZ, C., & WAVRESKY, P. \(2009\)](#). Chapitre 3 - Valeur des paysages ruraux et localisation résidentielle. Dans F. AUBERT, V. PIVETEAU & B. SCHMITT (dir.), *Politiques agricoles et territoires* (p. 69-92). Éditions Quœ.

[CHANSON, G., & SAKKA, E. \(2024\)](#). Modèles hédoniques et stratégies de localisation : l'influence des tiers-lieux de travail sur les prix immobiliers à Paris. *Revue d'économie régionale & urbaine*, 3, 353-374.

[CHAPELLE, G., EYMÉOUD, J. B., & WOLF, C. \(2023\)](#). Land-use regulation and housing supply elasticity: evidence from France. *THEMA Working Paper*, 2023-08.

[COMBES, P.-P., DURANTON, G., & GOBILLON, L. \(2019\)](#). The costs of agglomeration: House and land prices in French cities. *The Review of Economic Studies*, 86(4), 1556-1589.

[COORDINATION NATIONALE DES CONSEILS DE DÉVELOPPEMENT – CNCD. \(2023\)](#). *L'intensification des villes et des villages*.

[CORRADO, É., & LEMOAL, É. \(2021\)](#). *Comment intensifier les centralités urbaines ?* Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var – audat.var.

[DARLEY, A., & ZUNINO, G. \(2009\)](#). *Comment encourager l'intensification urbaine ?* Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France – IAU îdF.

[DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME. \(2020\).](#) *Intensité urbaine : un outil pour une consommation maîtrisée des espaces.*

[DURANTON, G., & PUGA, D. \(2020\).](#) The Economics of Urban Density. *Journal of Economic Perspectives*, 34(3), 3-26.

[EMELIANOFF, C. \(2008\).](#) Enjeux et figures d'un tournant urbanistique en Europe. *Responsabilité & environnement*, 52, 15-20.

[FARNOUX, G. \(2022\).](#) *De la densification à l'intensification urbaine, le défi contemporain des communes périurbaines : le cas de Thil, Ain.* [Mémoire de recherche de master 2, université Grenoble Alpes – Institut d'urbanisme et de géographie alpine]. Dumas.ccsd.cnrs.fr

[FOUCHIER, V. \(2024\).](#) *Bibliographie sur la densification et l'intensification urbaine. Contribution au programme POPSU « métropole intense ».* La Métropole Aix-Marseille-Provence.

[FOUCHIER, V. \(2024, 19 janvier\).](#) *Pourquoi est-ce que l'intensification urbaine est la solution ? Les bénéfices métropolitains de la compacité, de la polycentralité et de la densité dans les pays de l'OCDE.* Organic Cities, Paris. Sciences Po & Villes Vivantes.

[GÉOCONFLUENCES. \(2020\).](#) *Densification, densifier.*

[GIRARD, M. \(2016\).](#) *Densités urbaines et analyse économique des choix résidentiels.* [Thèse de doctorat en sciences économiques, université de Bourgogne]. Hal.science.

[KANTAR PUBLIC POUR LA FABRIQUE DE LA CITÉ. \(2022\).](#) *Baromètre – Les Français et les villes moyennes.* Rapport d'étude quantitative.

MUTH, R. F. (1969). *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential*

Land Use. University of Chicago Press.

[POULHÈS, M. \(2015\)](#). Fenêtre sur cour ou Chambre avec vue ? Prix hédoniques de l'immobilier parisien. Document de travail. Institut de la statistique et des études économiques – Insee.

[ROUÉ-LE GALL, A., LE GALL, J., POTELON, J.-L., & CUZIN, Y. \(2014\)](#). Agir pour un urbanisme favorable à la santé. Concepts & outils. École des hautes études en santé publique – EHESP.

[ROUÉ-LE GALL, A., CLÉMENT, B., & MALEZ, M. \(dir.\) \(2014\)](#). Le guide ISadOrA : une démarche d'accompagnement à l'intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement urbain. École des hautes études en santé publique – EHESP, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine – a'urba, Fédération nationale des agences d'urbanisme – FNAU.

[SHLOMO, A., & LAMSON-HALL, P. \(2020\)](#). *Anatomy of Density II: A Comprehensive Strategy for Making Room for City Densification*.

[WU, J., ADAMS, R. A., & PLANTINGA, A. J. \(2004\)](#). Amenities in an urban equilibrium model: Residential development in Portland, Oregon. *Land Economics*, 80(1), 19-32.

ZEPF, M., & ANDRES, L. (dir.). (2011). *Enjeux de la planification territoriale en Europe*. Presses polytechniques et universitaires romandes.

SIÈGE

23, rue de Cronstadt
75015 PARIS

CAMPUS PARIS

12, rue Belgrand
92300 LEVALLOIS-PERRET
01 45 67 20 82
paris@groupe-espi.fr

CAMPUS NANTES

Parc d'Affaires de la Rivière
285, rue Louis de Broglie - CS 62357
44323 NANTES Cedex 3
02 40 49 87 46
nantes@groupe-espi.fr

CAMPUS MARSEILLE

Les Docks
20, quai du Lazaret
13002 MARSEILLE
04 96 13 34 00
marseille@groupe-espi.fr

CAMPUS BORDEAUX

73, avenue Thiers
33100 BORDEAUX
05 64 31 04 90
bordeaux@groupe-espi.fr

CAMPUS LYON

95, rue Marietton
69009 LYON
04 81 13 28 00
lyon@groupe-espi.fr

CAMPUS MONTPELLIER

450, rue Baden Powell
34000 MONTPELLIER
04 67 15 88 19
montpellier@groupe-espi.fr

CAMPUS LILLE

8, avenue Charles Saint-Venant
59800 LILLE
07 72 38 73 05
lille@groupe-espi.fr

CAMPUS MONTRÉAL

507 place d'Armes, local 260
MONTRÉAL, QC H2Y 2W8, CANADA
(+33) 1 89 43 10 48
montreal@groupe-espi.fr



DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOTRE OFFRE
DE FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE



www.groupe-espi.fr

ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
PRIVÉ ET TECHNIQUE RECONNU PAR L'ÉTAT

