

S5-PROJET URBAIN : INTRODUCTION A LA FABRIQUE DE LA VILLE
JOURNÉE D'ÉTUDE : DENSITÉ VÉCUE
LA DENSITE DANS L'URBANISME DE PROJET

Les rencontres du projet urbain #3

“La densité est-elle encore fréquentable ?”

Les rencontres du projet urbains sont un cycle de conférences/débats imaginé dans le cadre de l'enseignement du semestre 5 de licence 3.

PROGRAMME* DU 18 NOVEMBRE 2025

ENSAI, VAULX-EN-VELIN

14h00 Ouverture par **Stéphane Barriquand et Karine Lapray**

14h30 Sébastien Sperto (architecte-urbaniste, directeur du CAUE69)

« Architecture (s) comme solution (s) »

> débat

15h30 Sarah Tayeb (designer, co-fondatrice de l'agence de La Formidable Armada)

« L'immeuble qui cache la forêt : densité, usages et représentations »

> débat

16h30 Stéphane Rouault (architecte, associé et fondateur de l'agence Lemérou architecture)

“ Densité ? Une expérience construite “

> débat

18h00: fin de la rencontre

Débat animé et préparé par Stéphane Barriquand.

*programme soumis à modifications

> 18 Novembre 2025 à 14h : demi-journée d'étude “La densité est-elle encore fréquentable ?”

Dans la suite de nos journées d'étude, nous continuons à explorer l'impact des formes urbaines sur nos modes de vie, cette fois sous l'angle de la densité vécue.

L'exposition “Territoires invisibles” du CAUE du Rhône Métropole met en exergue la diversité des formes urbaines de notre habitat quotidien et leurs différentes interprétations dans l'architecture contemporaine. Même si les questions de densité n'apparaissent pas à première vue comme centrales, elles sont pourtant essentielles dans les choix des “paysages habités” qui font référence à des formes urbaines très diverses. L'architecture et l'urbanisation se développent souvent en tandem, induisant un déterminisme spatial et culturel (K. Cupers) toujours très compliqué à faire évoluer en fonction des enjeux contemporains.

Le thème de la densité occupe le champ de l'urbanisme depuis de nombreuses années, en particulier pour compenser l'accroissement de l'étalement urbain (E. Charmes) et ses conséquences désastreuses sur l'équilibre des écosystèmes, son impact sur le changement climatique, mais aussi sur l'économie générale de l'aménagement du territoire (J.M. Roux). Après avoir prôné “le logement pour tous” avec les grands ensembles dans les années 60 puis “la propriété pour tous” à travers la maison individuelle dans les années 70, la lutte contre l'étalement urbain est devenue un programme national dès le milieu des années 90 : les différentes lois sur l'eau dès 1992, la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000 (SRU) et maintenant la loi Climat et résilience (2021) qui préconise la “zéro artificialisation nette” (ZAN). Cette problématique impacte directement la production du logement qui reste encore fortement dépendante du foncier “libre” : 280 000 logements neufs en 2024, 398 000 en 2022 et une baisse significative de -41% de logements individuels de 2022 à 2024. Face aux changements climatiques, la volonté politique d'infléchir les modes productifs existants est donc marquée.

Mais parallèlement, ces modes de production de la ville ont évolué depuis l'après-guerre et son “ère des technocrates” ayant “une tendance à l'autoritarisme et à la technocratie” (K. Cupers). Ce processus descendant faisait appel aux différentes expertises des spécialistes, dont les architectes. Car si l'État semble revenir en force à travers sa législation pour “lutter contre”, c'est d'abord par le biais d'investisseurs privés qui, même sous contrôle de collectivités publiques (par exception sous l'égide de l'Etat), poursuivent parfois des objectifs divergents. L'avènement de la ville néolibérale (V. Biau) a donc replacé les questions économiques et les valeurs foncières au centre du mécanisme de projet. Dans ce nouveau système globalisé et normalement concurrentiel, la réalisation du logement en France reste aux mains de quelques groupes financiers et industriels qui maîtrisent toute la chaîne de production.

Par ailleurs, ces différentes lois “constraining” du point de vue des systèmes productifs et de l'acceptabilité politique (J. Dubois) ont vu certains aspects complètement dérégulés. Du côté droit des sols, le Coefficient d'Occupation des Sols (crée par la loi d'orientation foncière de 1967 pour limiter la densité) a été abandonné dans le PLU. Il libère donc la constructibilité qui doit être dorénavant gérée par des règles formelles (gabarit, hauteur, emprise au sol...) sur lesquels les élus et les services techniques sont peu à l'aise. Du côté du montage, les opérations d'urbanisme maîtrisées par le public (ZAC) ont tendance à disparaître au profit d'opérations partenariales portées par le privé (PUP, AMI...).

Malgré ces évolutions notables, le monde professionnel (en premier lieu les architectes et les investisseurs) a saisi l'opportunité de proposer un réel travail sur la densité, pour la transformer d'un facteur "subi" à "désirable". En effet, la sphère de l'aménagement est assez convaincue de la nécessaire densification des espaces artificialisés. Elle possède des avantages écologiques, sociaux et économiques indéniables (T. Sieverts). Elle forme également une convergence de vue sur le rôle que pourrait désormais tenir l'architecture dans la fabrique de la ville néolibérale : la densification, pensée et structurée par un savoir-faire spécifique, permet de répondre à la fois aux injonctions des politiques publiques et aux bilans financiers. D'abord limitées aux aménagement publics comme par exemple la ZAC Trapèze de Boulogne-Billancourt (Patrick Chavannes architecte-urbaniste, 2010-2023) ou encore la phase I de la ZAC Confluence (ilot A, B et C), les réflexions se sont progressivement étendues à l'ensemble des opérations privées en renouvellement urbain avec un contrôle plus ou moins coercitif sur la forme urbaine, de l'orientation d'aménagement (OAP) du PLU à "l'urbanisme négocié" suivant la doctrine développée par N. Michelin sur le PAE des Bassins à Flots à Bordeaux. Dès lors, la réception de la densité ne serait plus culturelle, mais un outil pour répondre à une demande liée aux lois du marché et à une exigence environnementale.

L'adoption de ce processus de densification, s'il ne révèle pas d'emblée d'opposition frontale, semble pourtant atteindre ses limites.

Le premier constat est celui d'une rupture très forte entre une intensification de la surface bâtie et les objectifs de qualité des logements produits. La qualité étant subjective, il semblerait que les critères définis par l'étude Girometti-Leclerc ne soient pas toujours remplis, ni même certains indications environnementales, souvent compensées par l'approche urbaine quant elle existe (parc public, espaces publics, équipements, services...).

Le deuxième constat est la question de la gestion ultérieure de ces lieux denses. La souffrance de mutations de la forme bâtie n'est pas pensée et reste fortement liée aux fonctions d'origine (logements libres ou sociaux, bureaux, commerces, parkings...) qui sous le système juridique compliqué de la copropriété est un facteur notable de détérioration de relations sociales. Ce qui rappelle la situation des copropriétés dégradées.

Enfin, le dernier constat est de l'ordre de la gouvernance des acteurs. Si l'architecte revient apparemment au centre du jeu sur la forme, il n'en devient pas moins un intervenant de plus en plus mineur au cours du projet. Le recours aux contrats de conception-réalisation, comme l'imposition de principes constructifs (macro-lots, immeubles épais...) sont la face visible d'une fabrique de la ville par à coup, sur des emprises limitées et sans point de vue global. Ils actent surtout la fin de l'indépendance de la maîtrise d'œuvre face aux maîtres d'ouvrage et aux entreprises (V. Biau), ainsi que le contrôle du public sur la production architecturale et urbaine.

Ces premiers éléments nous permettront de questionner les conditions d'émergence du projet architectural et urbain à travers deux pistes de réflexion :

- La réception habitante

Le vent de révolte contre les projets de densification qui souffle dans les zones urbaines comme dans les zones pavillonnaires a profondément marqué le paysage politique des métropoles. Les principaux intéressés, les riverains, ont eux aussi parfois un double discours parfaitement relaté par "oui, mais pas dans mon jardin" (phénomène dit "not in my backyard" (NIMBY)). Car si le prémissé de base trouve une large acceptation parmi la popula-

tion en général (limitation de l'étalement urbain, droit de la propriété, rente foncière, liberté d'entreprendre...), les projets localisés échouent souvent. Cela est dû en partie à la résistance des voisins ainsi qu'aux exigences maximales exprimées par les porteurs de projet. La voie juridique est ainsi devenue courante et le seul moyen pour s'opposer aux projets. Dès lors, comment associer largement les habitants (existants et futurs) à ce nouvel objectif commun que constitue la densité ? Indirectement, comment partager la libéralisation des sols pour donner du sens aux habitants ? Quels nouveaux modes opérationnels seraient à envisager ? Comment passer d'un objectif de production à un point de vue culturel et donc qualitatif ?

- > *Convention participation (Espagne) coopérative d'habitat (Suisse)*
- > *Extraits des études du Grand Paris (travail d'Yves Lion)*
- > *Programme BIMBY*

- Questionner le lien entre l'architecture et le projet urbain.

Que peut l'architecture dans la qualité des formes urbaines du projet libéral ? Le retour d'une architecture autonome au cœur du projet urbain est-elle toujours gagnante ? Induit-elle une forme urbaine encore durable et pérenne ? Existe-t-il des modes de production vertueux qui admettent la densité ? Dans le jeu d'acteurs, comment limiter les dispositions technico-financières (macro-lots, épaisseurs des bâtiments, mixités de logements) ?

Car en arrière-plan, ce sont bien les principes fondateurs du projet urbain 'à la française" qui sont remis en cause

- > *Exemples des îlots de Nantes - Ruelle sans macro-lot*
- > *Exemple de Marseille : Docks Libre en faillite*
- > *L'environnement pourra-t-il sauver l'urbanisme localisé ?*

Nous accueillons trois praticiens de haut niveau dans la fabrique de la ville, chacun ayant eu à intervenir sur ces questions de densité "vécue".

Sébastien Sperto « Architecture (s) comme solution (s) »

Sébastien Sperto est architecte DPLG Urbaniste, formé à l'ENSASE puis à l'ENSAL. Après avoir créé et dirigé l'agence d'architecture « Civita. Architecture Urbanisme » à Lyon, il est devenu directeur du Pôle projets urbains à l'agence d'urbanisme de l'aire Métropolitaine Lyonnaise en 2009 puis directeur du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement Rhône Métropole depuis 2017. En réponse à la question de la soutenabilité et de l'acceptabilité de la densité, le CAUE promeut une réponse qui s'éloigne d'une certaine forme de standardisation de l'acte de construire (a)territorial. Il essaye de remettre au centre des préoccupations la complexité du lieu, toute intervention devant être contextualisée afin de préserver le cadre de vie et la qualité de l'habitat.

Sarah Tayebi “L'immeuble qui cache la forêt : densité, usages et représentations”

Sarah Tayebi est designer, co-fondatrice de l'agence de design urbain et social La Formidable Armada. Elle accompagne les collectivités territoriales en tant qu'AMO dans le développement de projets urbains, d'espace public et architecturaux. Sa démarche de designer est « orientée usager », mettant ainsi au cœur des projets celles et ceux qui pratiquent et vivent les territoires. Elle anime de nombreux ateliers de concertation qui lui permettent

d'être en prise directe avec la ville « vécue » par les habitants de territoires et d'horizons variés.

Stéphane Rouault "Densité? Une expérience construite"

Stéphane Rouault est architecte, diplômé de l'école d'architecture de Paris Tolbiac et en ingénierie et architecture environnementale à l'école d'architecture de Paris La Villette. Il est associé et fondateur de l'agence d'architecture LEMEROU ARCHITECTURE avec Laetitia Lesage et Laetitia Mérimée. Depuis 25 ans, ils ont développé une pratique autour des projets de logements sous toutes ses formes et situations, engagée autour des sujets de relation au territoire, d'espace, d'usage et environnementaux. L'agence développe une architecture qui se veut résolument optimiste et ouverte au monde. L'architecture est toujours une façon d'entrer en résonance avec un lieu. Stéphane Rouault est également architecte conseil de l'État dans le département de la Nièvre.

résumé

Le thème de la densité occupe le champ de l'urbanisme depuis de nombreuses années, en particulier pour compenser l'accroissement de l'étalement urbain et ses conséquences désastreuses sur l'équilibre des écosystèmes. Des politiques publiques ambitieuses ont été mises en place. Elles sont accompagnées par les acteurs locaux afin de transformer le facteur "subi" à "désirable", en particulier pour la question sensible du logement. A ce titre, l'exposition "Territoires invisibles" du CAUE du Rhône Métropole montre la diversité des formes urbaines de notre habitat quotidien et leurs différentes interprétations dans l'architecture contemporaine.

Malgré un consensus dans la sphère architecturale et de l'aménagement, la densification des espaces artificialisés semble pourtant atteindre ses limites : opposition forte des riverains, rupture entre l'intensification et la qualité des logements produits, gestion ultérieure compliquée, absence d'intérêt public pour la maîtrise des formes urbaines. Dans ce contexte de ville néolibérale, la notion de densité interroge deux points de vue essentiels du projet urbain :

- d'un part la réception habitante et comment associer la densité à la notion de bien commun ? Comment passer d'un objectif de production quantitative à une vision partagée culturelle et donc qualitative ?
- d'autre part questionner le lien entre l'architecture et le projet urbain. Que peut l'architecture dans la qualité des formes urbaines du projet libéral ? Le retour d'une architecture autonome au cœur du projet urbain est-elle toujours gagnante ? Car en arrière-plan, ce sont bien les principes fondateurs du projet urbain 'à la française" qui sont remis en cause.

Bibliographie spécifique :

Atelier Parisien d'Urbanisme, "Densités vécues et formes urbaines. Étude de quatre quartiers parisiens", 2010

Biau Véronique, "Les architectes au défi de la ville néolibérale", éd. Parenthèse, 237p. , Marseille, 2020

CERTU, "Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles, éd. du Certu, n°82, Paris, 237 p., 2010

Choay Françoise « Espacements - l'évolution de l'espace urbain en France », Skira, Milan, 1969, 2003 (réed)

Cupers Kenny, « La banlieue, un projet social Ambitions d'une politique urbaine, 1945-1975 », ed. Parenthèse, Marseille, 2018

Fouchier Vincent, « Penser la densité », Études foncières, n° 64, 2003

Girometti Laurent, Leclercq François "Rapport de la mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité", Septembre 2021

Lucan Jacques, « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités », coll. études et prospectives de l'Ecole d'Architecture de la ville et des territoires à Marne-la-Vallée, édition La Villette, Paris, 2012

Paquot Thierry, "Mesure et démesure des villes", CRNS éditions, 312p., Paris, 2020

Revue Urbanisme, n° 441, "Dense, dense, dense", janvier-février 2025

Robin Emilien, "L'imposture BIMBY", art. revue Criticat n°12, Paris

Sieverts Thomas, "Entre-ville. Une lecture de la Zwischenstadt" ; traduit de l'allemand par Jean-Marc Deluze et Joël Vincent, préface de René Tabouret, Ed Parenthèse, Marseille, 2004

Ville de Lyon, sous la dir. Martinent Frédérique, "Lyon architectures urbaines", éd Deux Cent Cinq, 208p. 2010