



# LA COMMUNAUTÉ APPRENANTE SUR L'INTENSIFICATION URBAINE

**Vincent FOUCHIER**

Directeur Prospective et Conseil de développement  
(Direction générale des services de la Métropole AMP)

Région Sud-PACA  
26 novembre 2024

# La Métropole AMP nourrit sa connaissance par l'animation d'une communauté apprenante sur l'intensification urbaine.



**Mai 2024**  
Contrat R&D  
(co-financé par  
le Fonds Vert)



**Avril 2024**  
Lancement cycle  
de 4 conférences



**2024**  
Programme : ville du ¼  
heure, focus toits,  
indicateurs, etc.



**Nov. 2023**  
Lancement POPSU  
« Intensifications  
métropolitaines »



**2023-2026**  
Convention avec l'Institut  
des Villes et des Territoires  
Méditerranéens



**Mai 2023**  
Déclinaison territoriale  
du Conseil National de  
la Refondation



**Avril 2023**  
Enquête citoyenne sur  
les perceptions de la  
densification urbaine  
(portée par le Codev)



**Juillet 2023**  
Avis du Codev  
sur la densification



## Trois définitions de base

### Densité:

Quantité\*  
/  
Surface

### Densification:

+ de quantité  
/  
même surface  
  
ou  
  
même quantité  
/  
- de surface

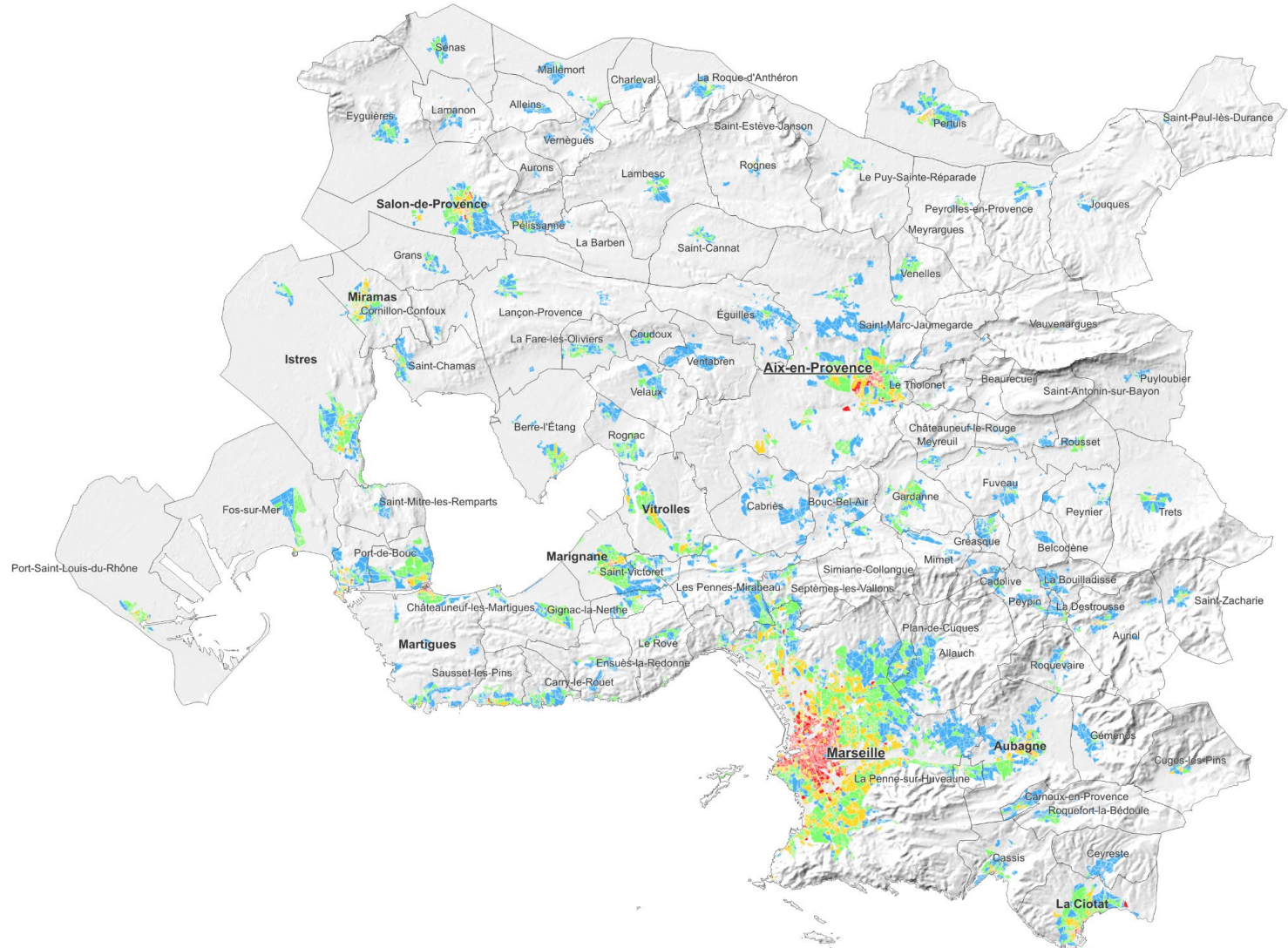
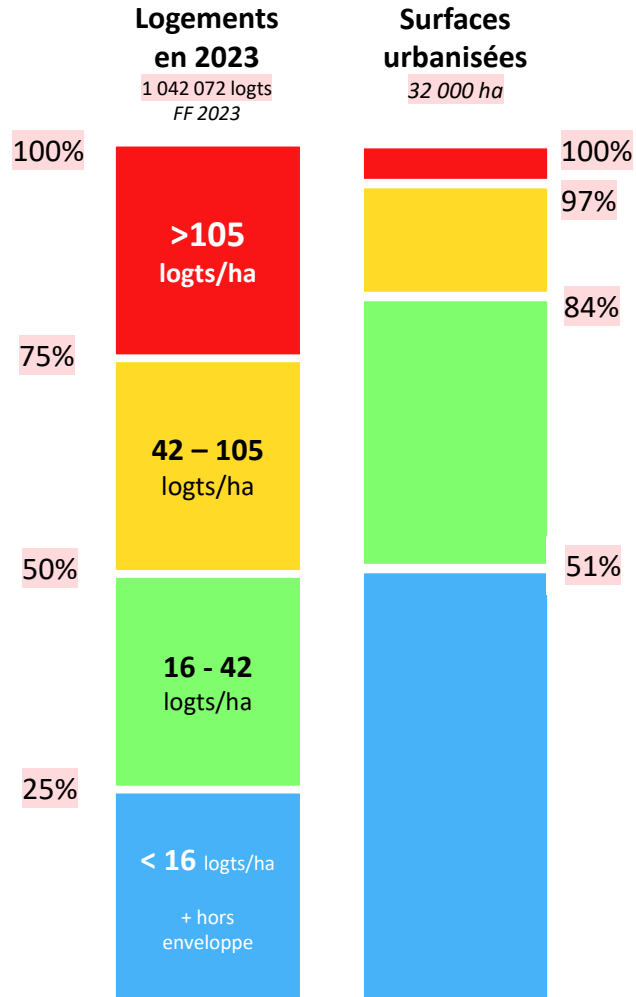
### Intensification:

Densification  
par ajout de constructions  
  
et / ou  
  
par un meilleur usage  
du bâti existant

\* population, emplois,  
m2 de construction...

# Les densités les plus élevées dans la métropole AMP sont très concentrées

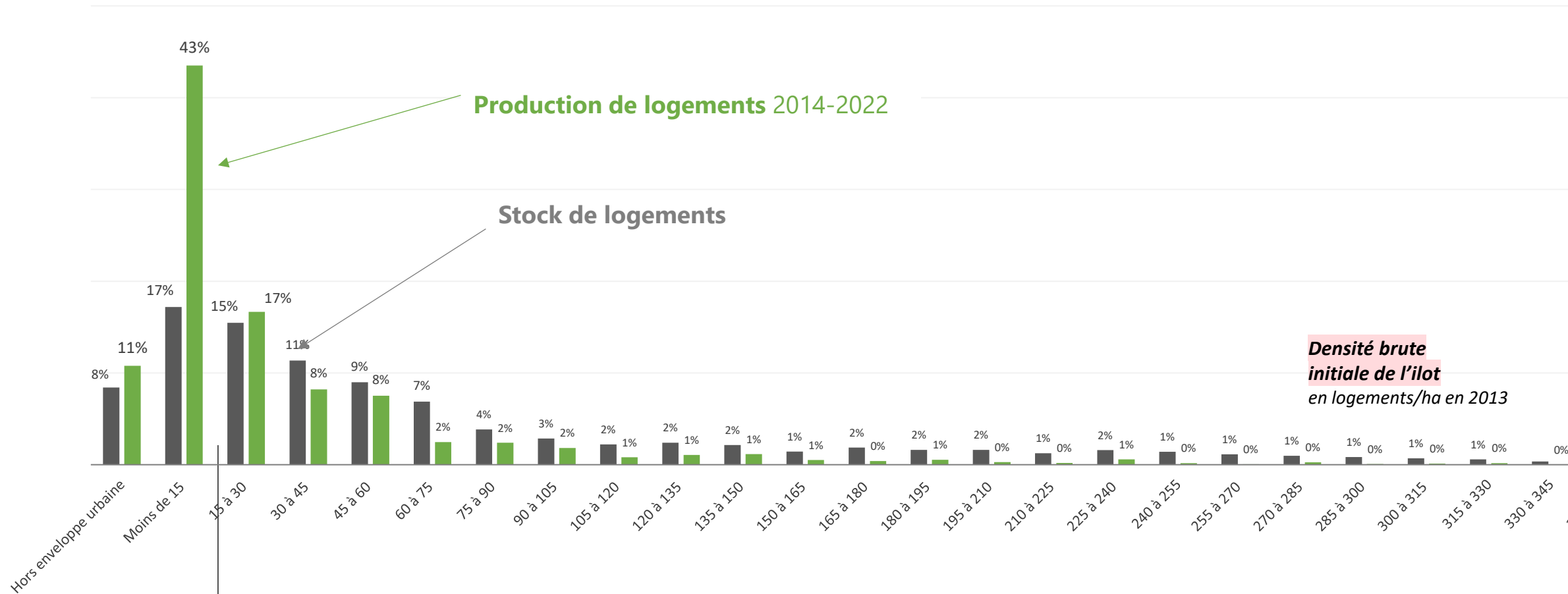
Nombre et superficies selon les quartiles de densités de logements / ha



Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA  
La densité à l'échelle des îlots définis par les sections cadastrales découpées par les zones urbaines du PLUI

# Les espaces de faible densité (<15logts/ha) représentent 25% du parc de logements... mais 54% des logements neufs (2014-2022)

Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP



5 780 logts/an = 54% prod 46% = 4 910 logts/an

< 15 logts/ha <

249 590 logts = 25% stock 75% = 792 490 logts

Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA  
La densité est analysée à l'échelle des sections cadastrales de 2023 redécoupées par les zones urbaines des documents d'urbanisme

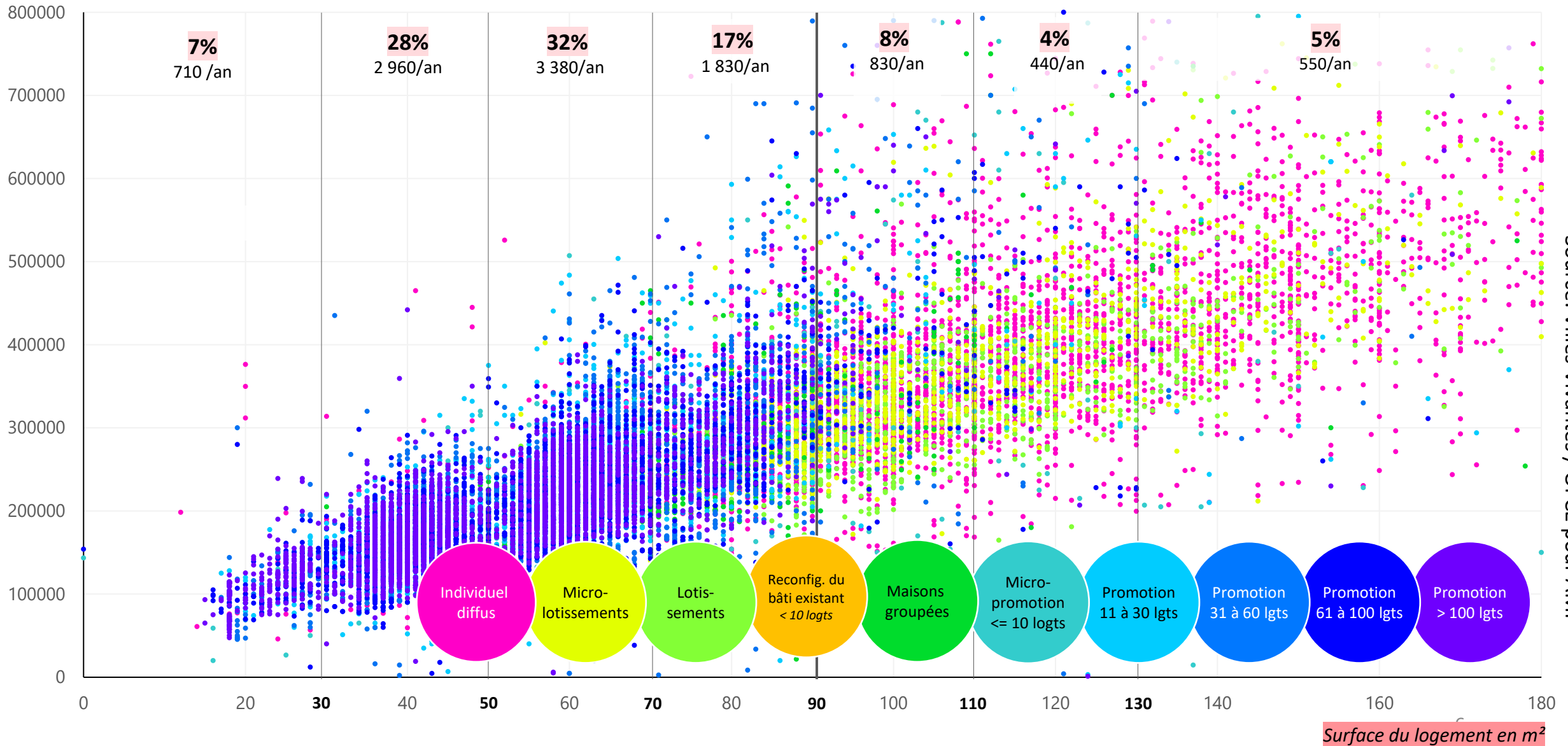


# Prix et surface des logements produits entre 2014 et 2022

Prix du logement en €

Production de logements sur la période 2014 - 2022

Source : Traitement des Fichiers fonciers retraités et DV3F du CEREMA 2023 ; DGFiP DGalN, BD TOPO 2023



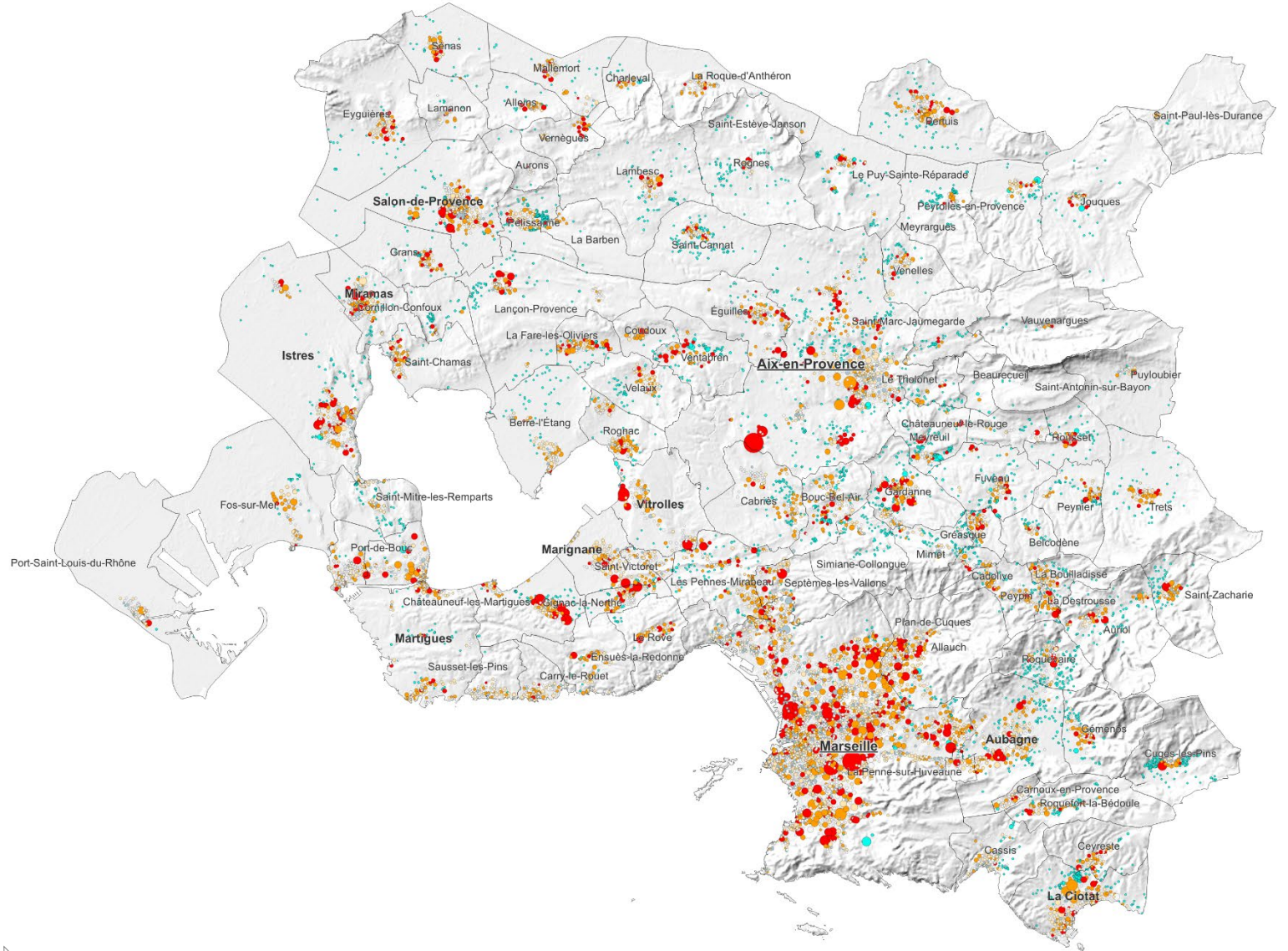
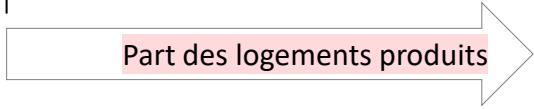
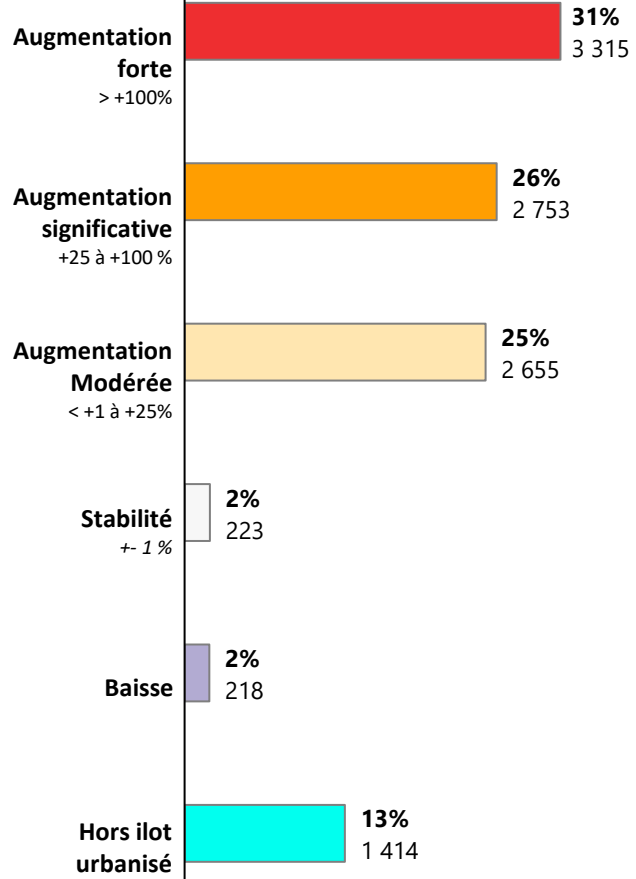
Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP

Surface du logement en m<sup>2</sup>

# Quel est l'impact de la production de logements sur l'évolution de la densité des îlots ?

10 690 logts/an sur la période 2014-2022

Evolution de la densité de l'îlot



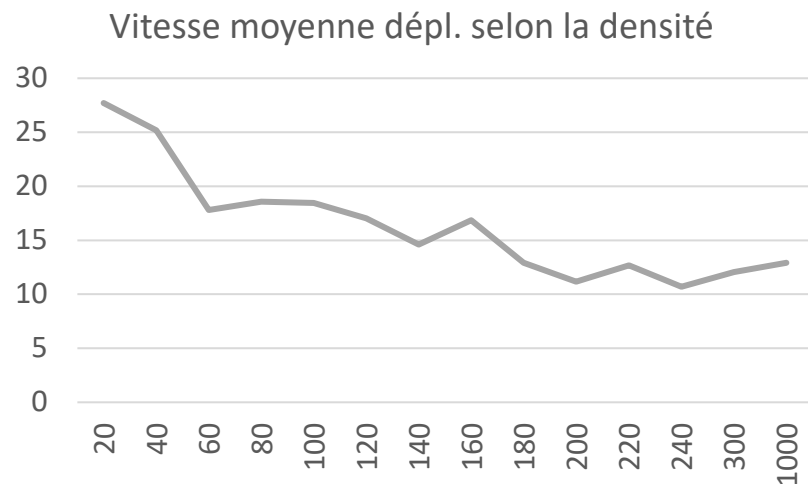
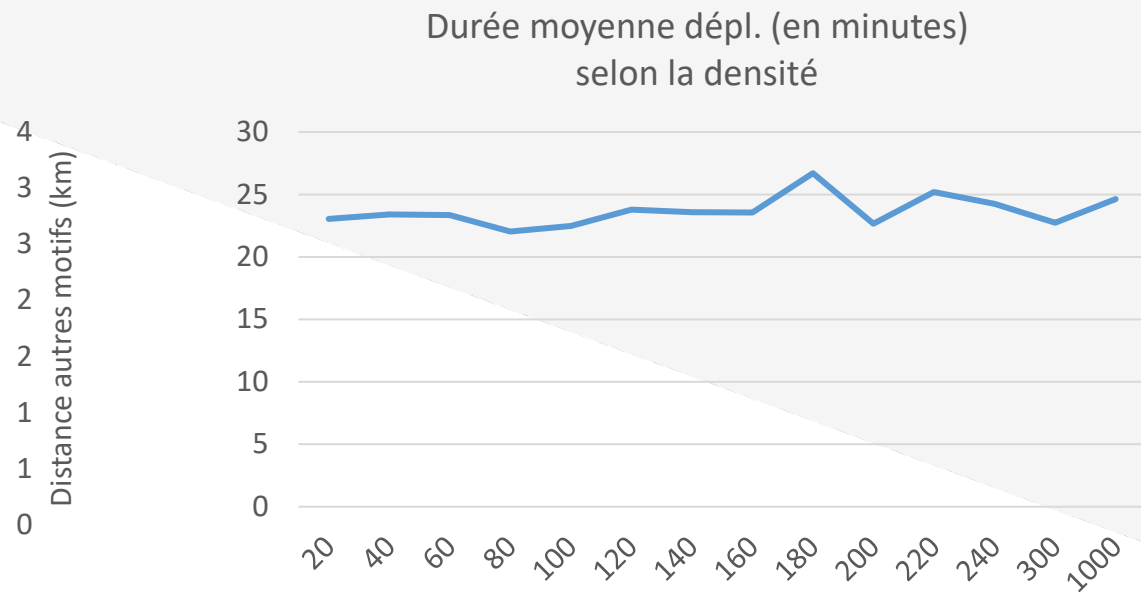
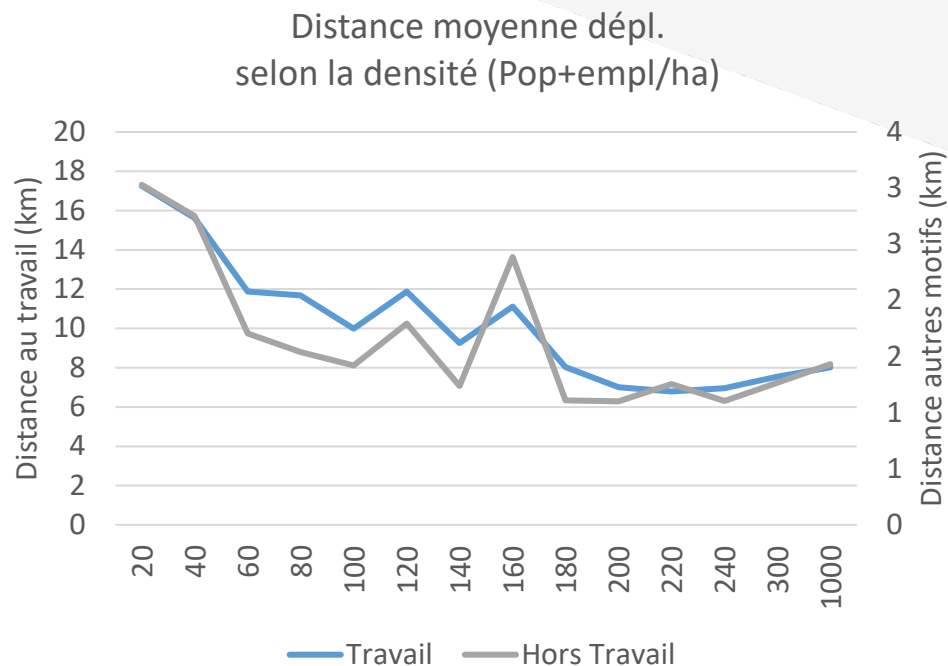
○ +1 logt    ○ +100 logts    ○ +1 000 logts

Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA



Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP

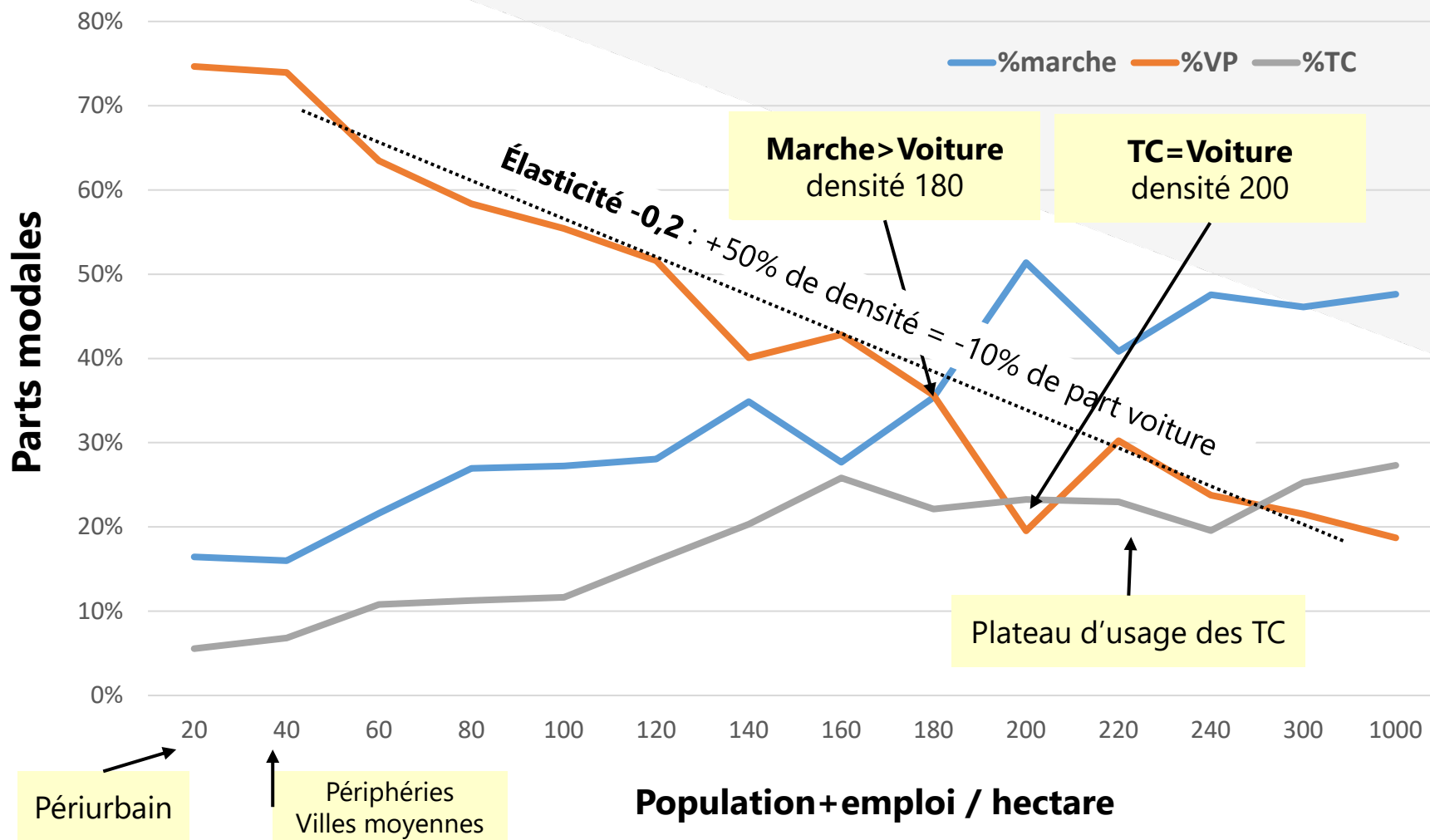
# Faibles densités = 3 fois plus de km parcourus / personne ...mais pas plus de temps passé



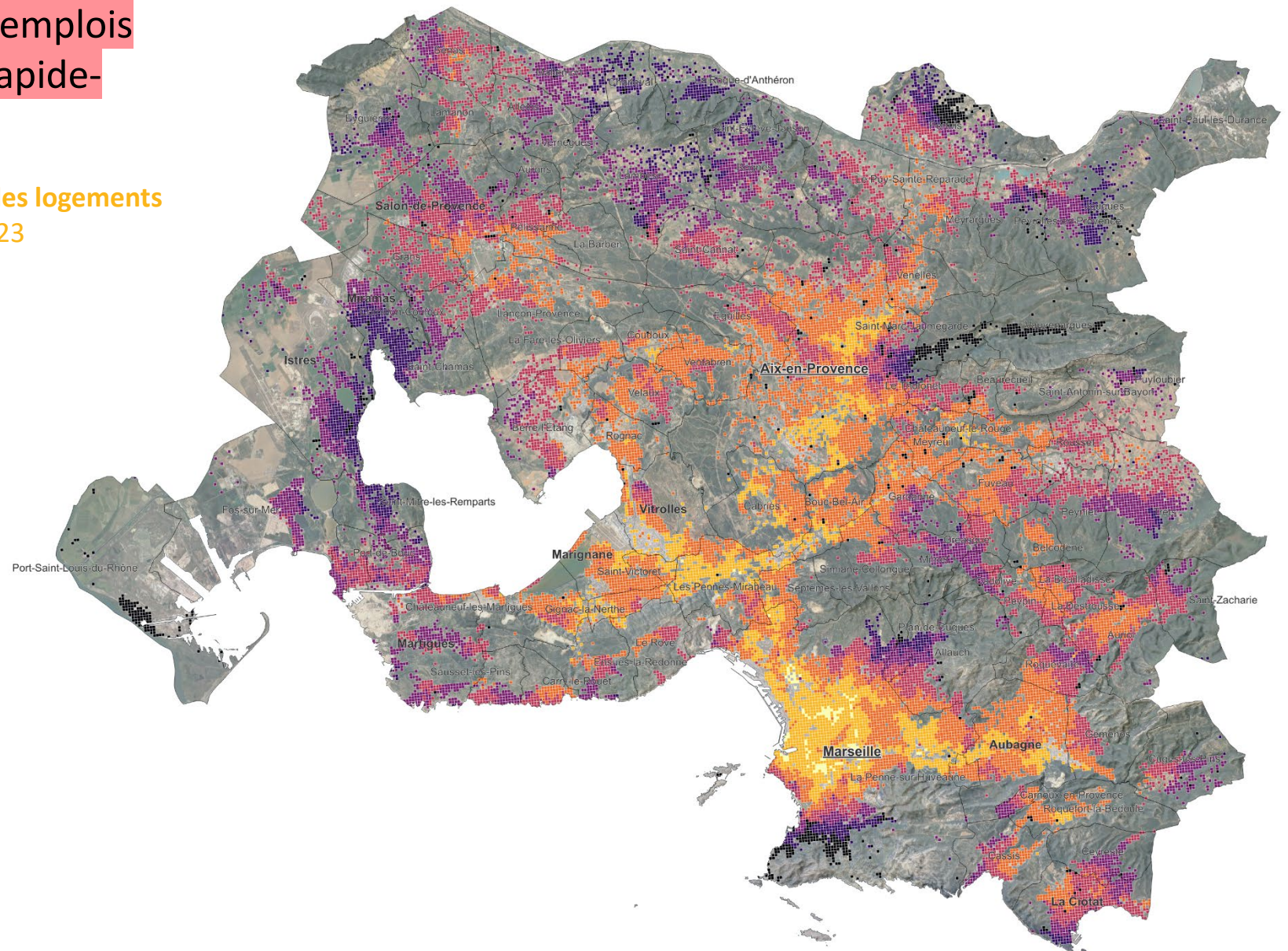
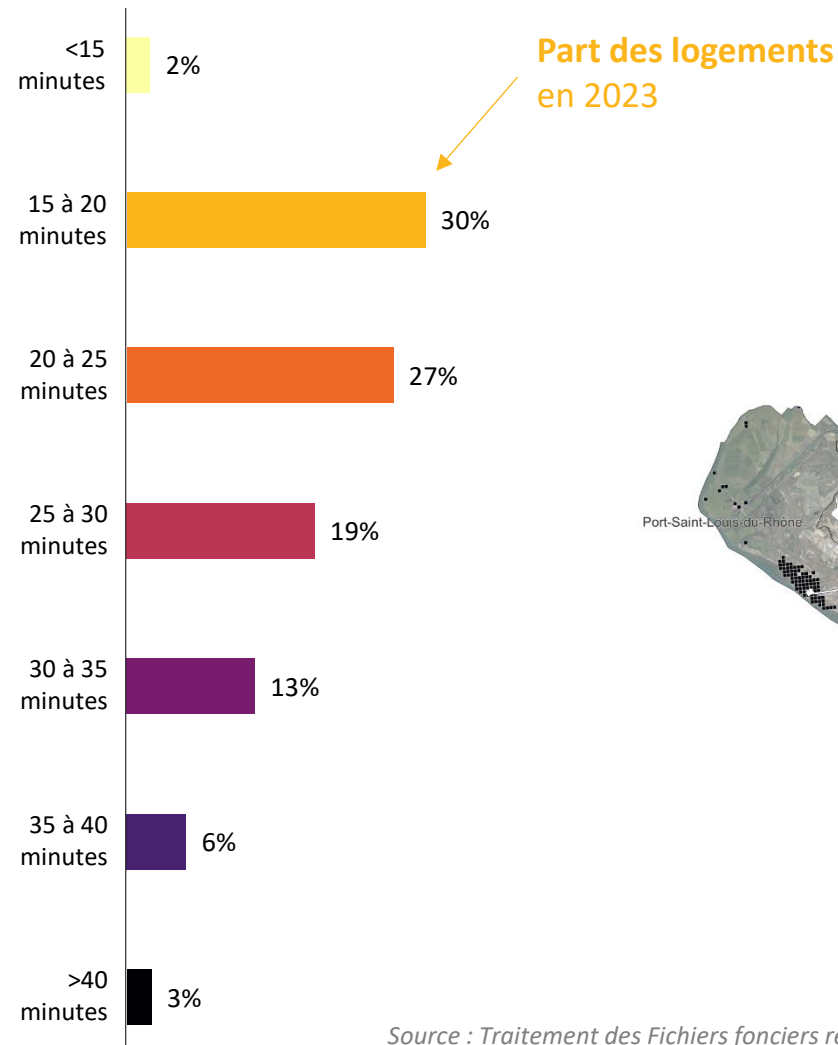
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



# Fortes densités = plus de marche, plus de transports collectifs et moins de voitures



# Localisation des logements selon leur temps d'accès à 50.000 emplois -mode de transport le plus rapide- Aix-Marseille-Provence

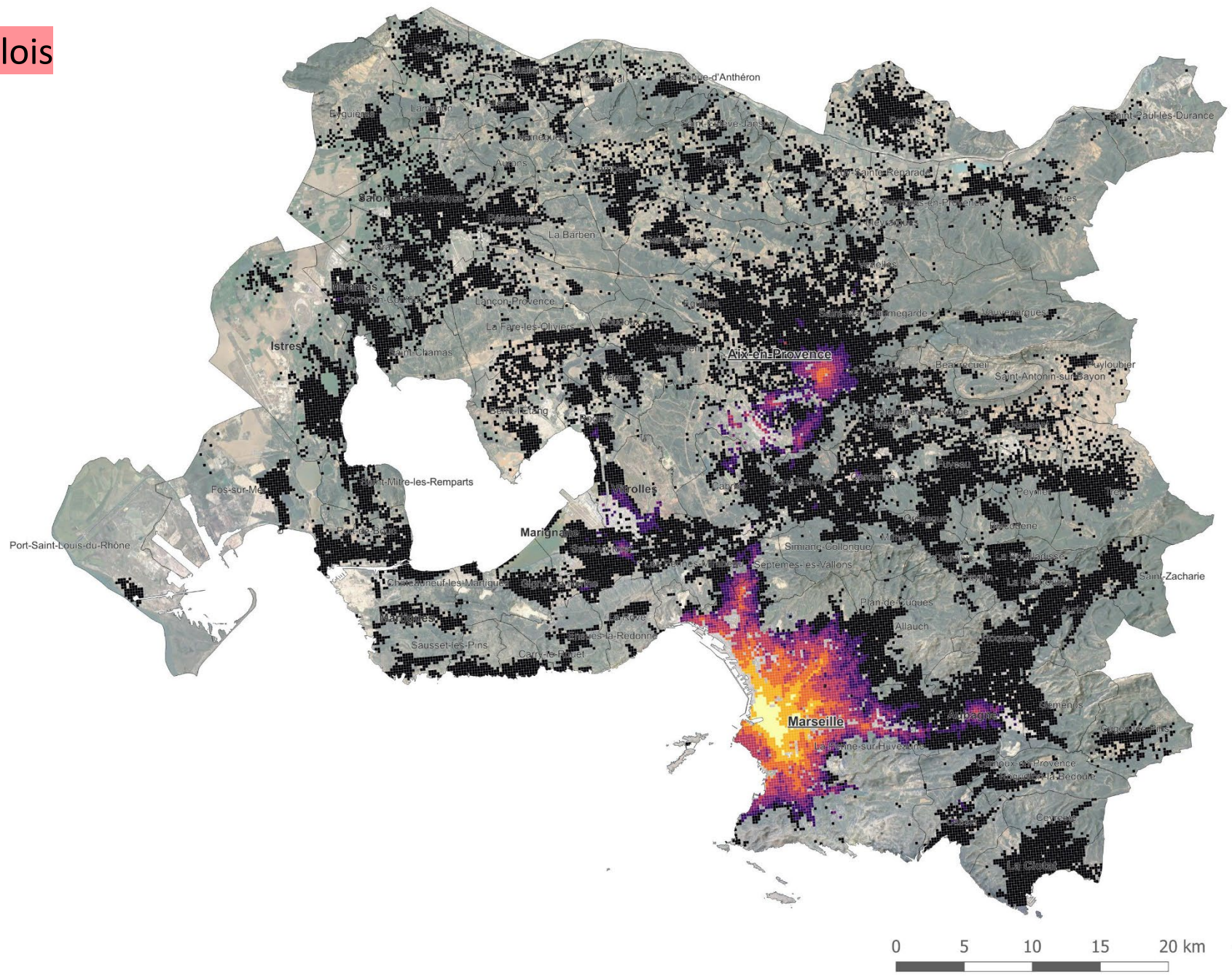
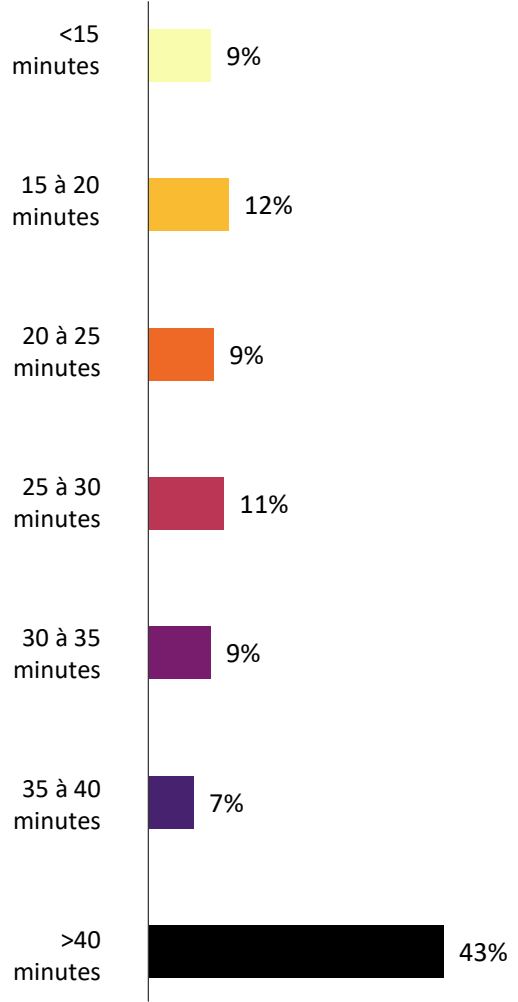


Source : Traitement des Fichiers fonciers retraités et DV3F du CEREMA 2023 ; DGFIP DGALN MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, MEAPS



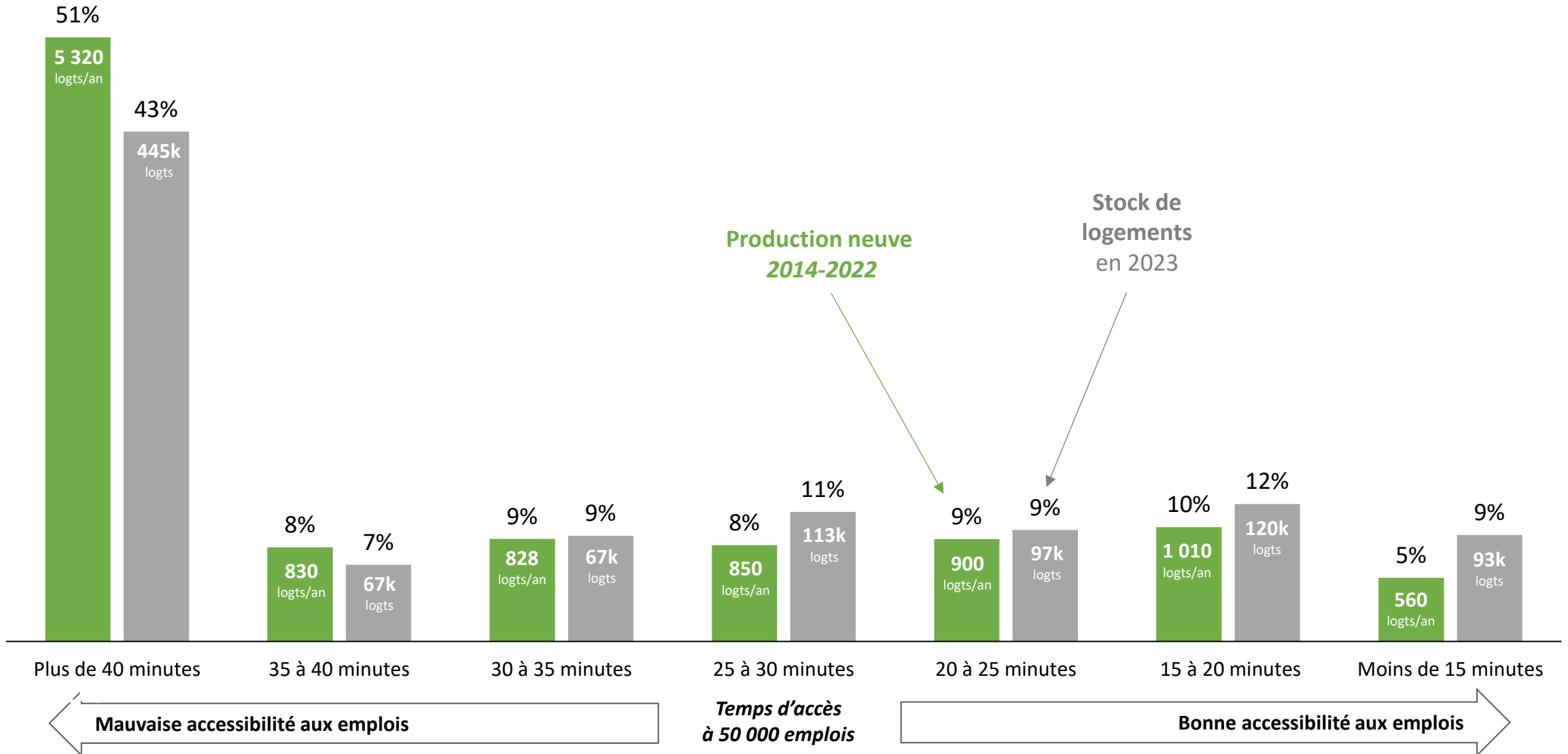


**Part des logements selon leur temps d'accès à 50.000 emplois - en transports en commun - Aix-Marseille-Provence**



# Distribution des logements neufs et du parc existant sur Aix-Marseille-Provence selon le temps d'accès à 50 000 emplois en transports en commun

Aix-Marseille-Provence

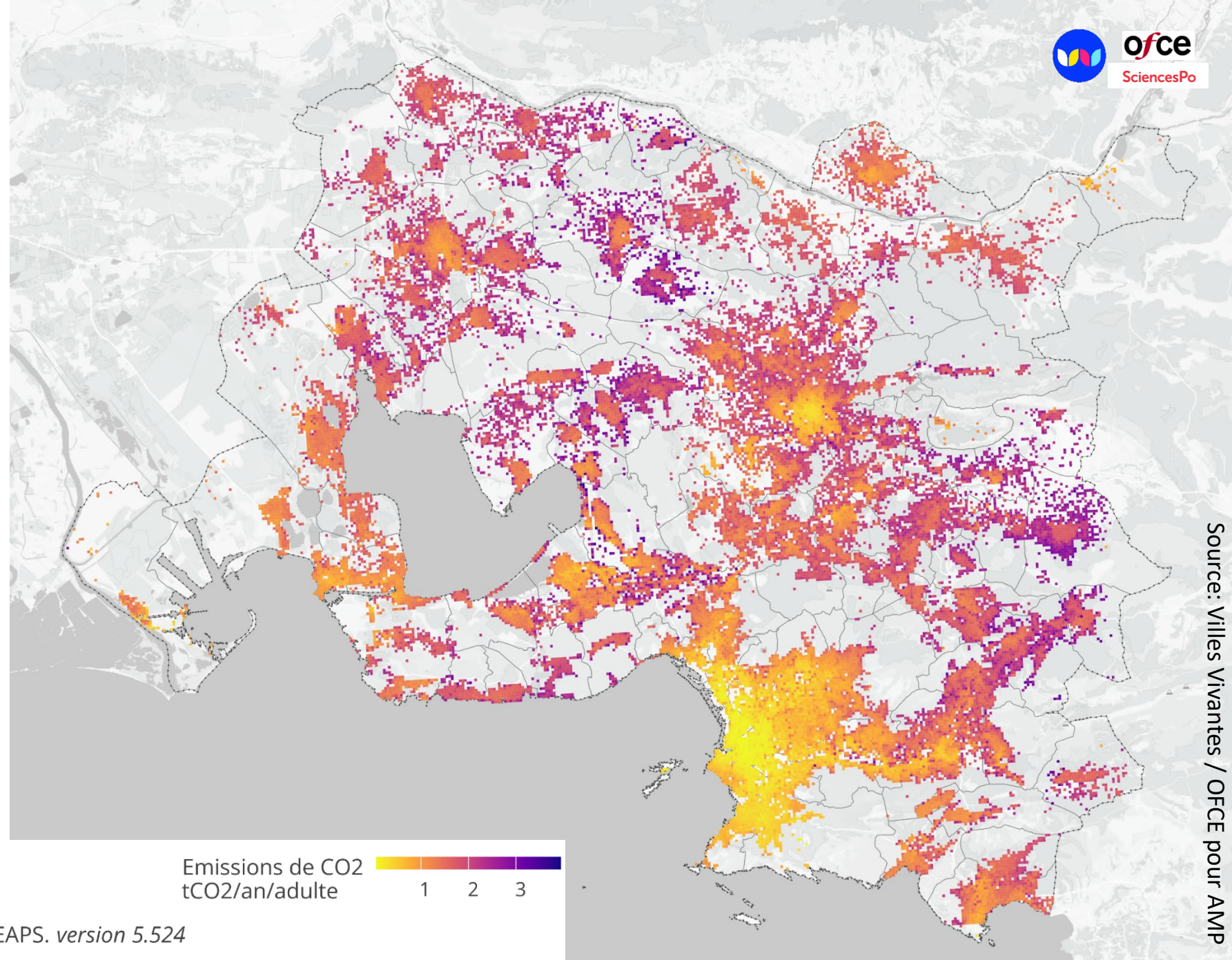




**émissions de  
Co2/an/adulte**

liées aux mobilités  
professionnelles selon le  
lieu de résidence

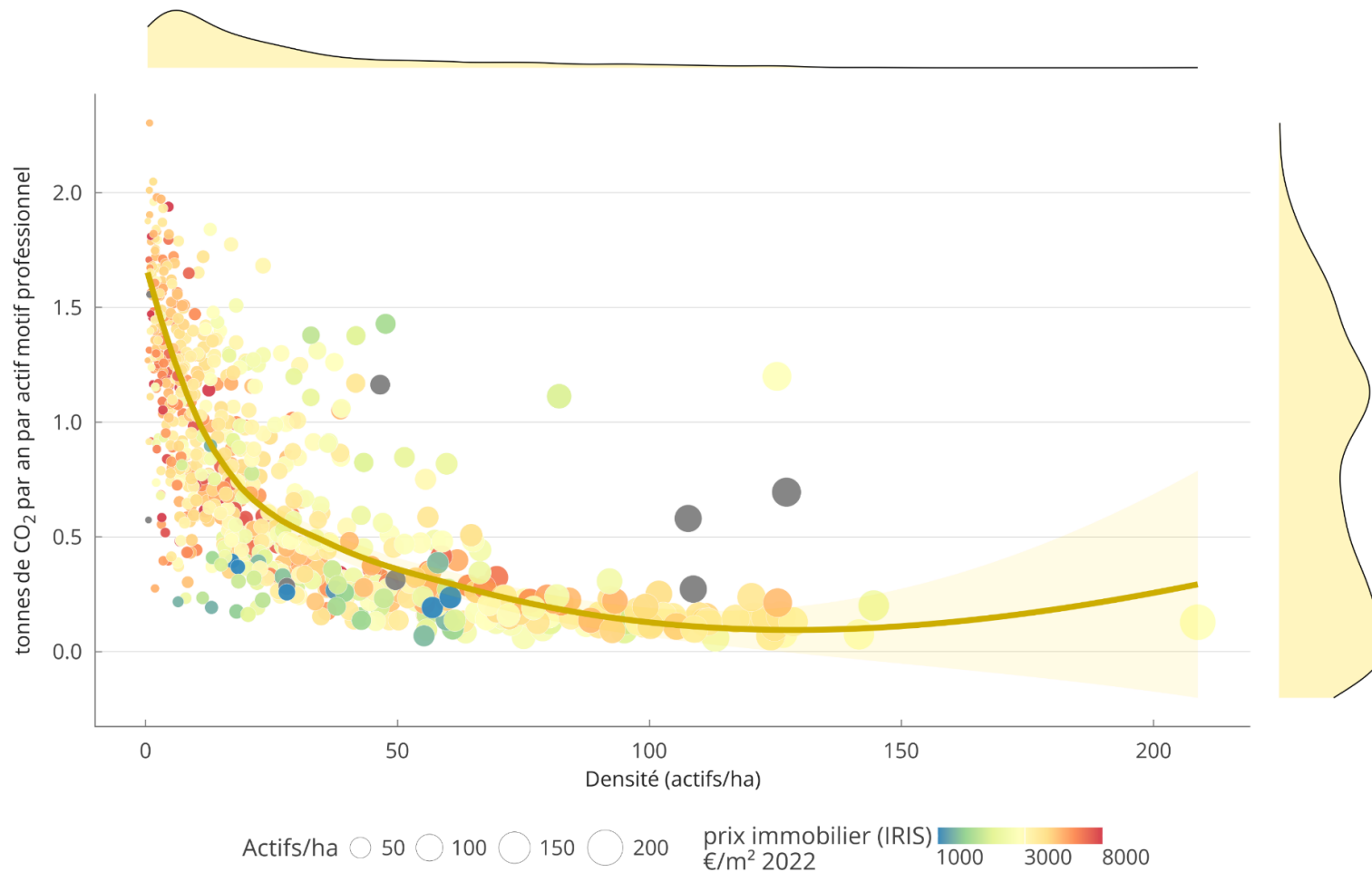
Aix-Marseille-Provence





# ✘ Fortes densités = moins d'émissions de CO2 par habitant

Sur Aix-Marseille-Provence, l'empreinte carbone de la mobilité par habitant est environ **4 fois plus faible** dans les secteurs denses par rapport aux secteurs moins denses.

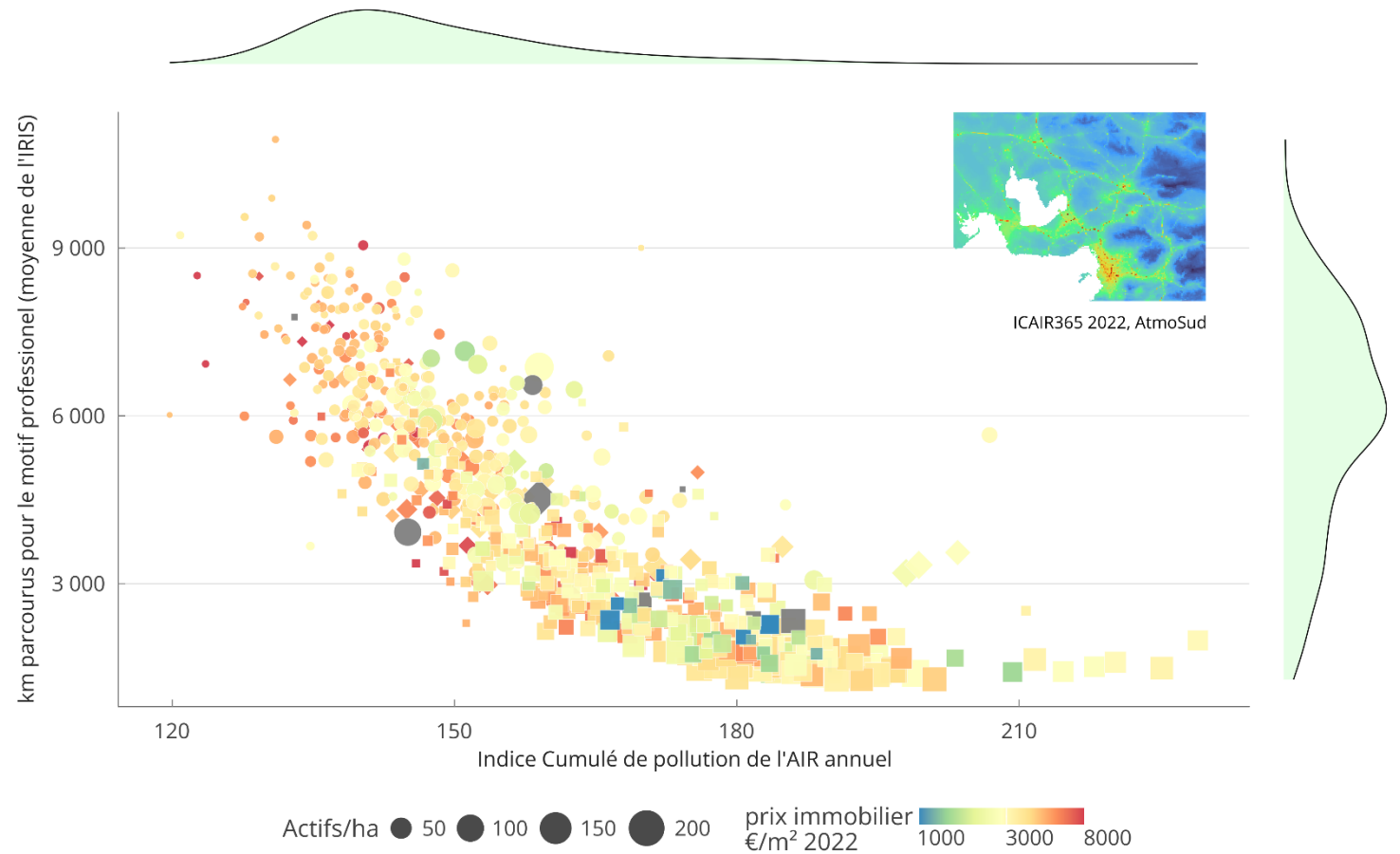


Source : MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, DV3F CEREMA, MEAPS. version 5.524  
Note : Chacun des points représente un IRIS. Les carrés sont pour la commune de Marseille, les losanges pour la commune d'Aix-en-Provence, les ronds pour les autres communes.

# Les quartiers qui subissent le plus la pollution sont ceux dont les habitants polluent le moins (par personne)

EMISSIONS ANNUELLES MOYENNES DE CO2  
PAR ACTIF SELON L'INDICE CUMULÉ DE  
POLLUTION DE L'AIR  
À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS (IRIS)  
*Métropole Aix-Marseille-Provence*

Les secteurs de forte densité  
sont plus pollués...  
...mais leurs habitants polluent  
moins par leurs déplacements  
(CO2 par personne, mobilité  
domicile-travail).

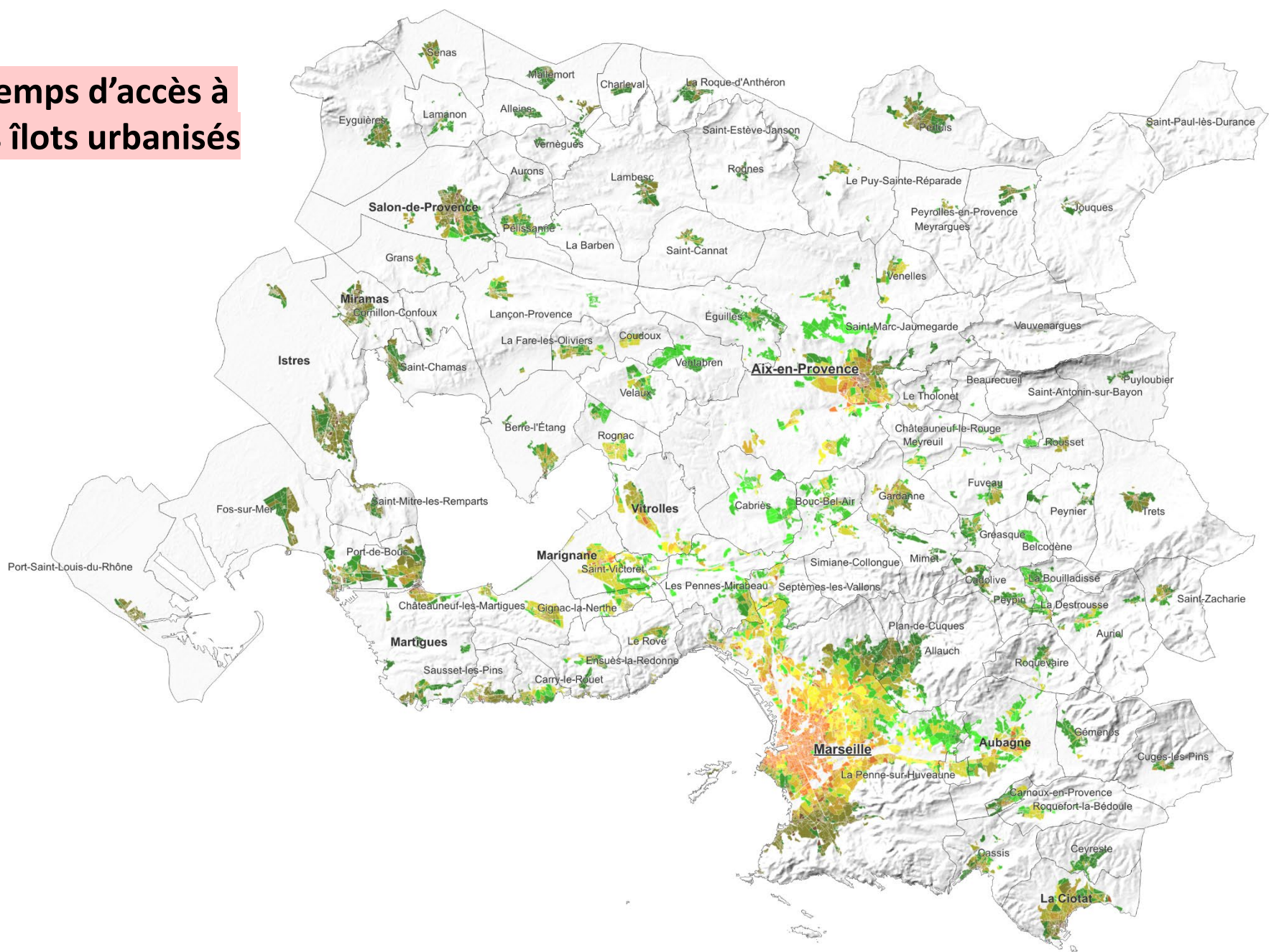


Source : MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, DV3F CEREMA, MEAPS. version 5.524  
Note : Chacun des points représente un IRIS. Les carrés sont pour la commune de Marseille, les losanges pour la commune d'Aix-en-Provence, les ronds pour les autres communes.

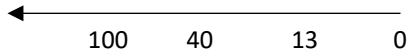
# Niveaux de densité et de temps d'accès à 50k emplois à l'échelle des îlots urbanisés

## Aix-Marseille-Provence

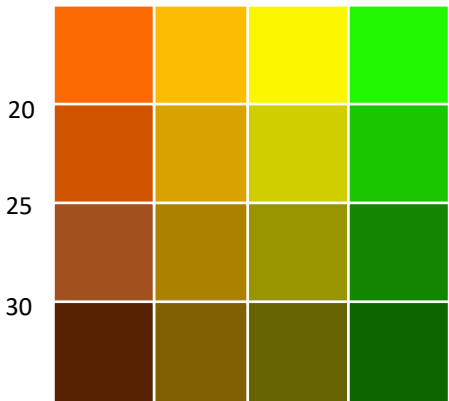
Secteurs les plus denses et les plus accessibles = 20% du parc de logements mais seulement 6% des logements neufs sur 10 ans



Densité (logts/ha)



Temps d'accès (minutes)







# Densité = proximité

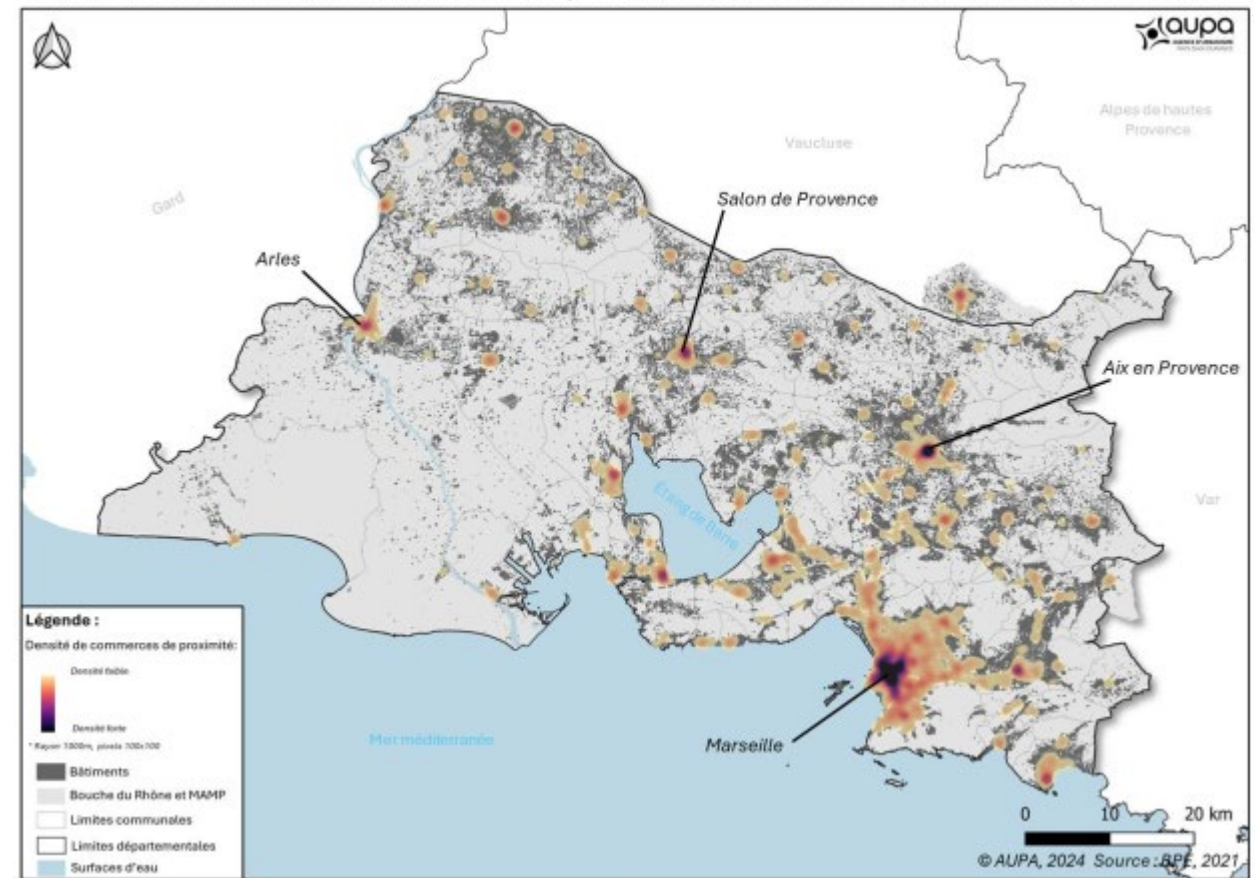
Penser « **la ville du quart d'heure** »

Organiser l'espace résidentiel pour limiter le besoin de déplacements longs:  
densité, mixité d'usages, mobilités douces, espaces publics, équipements, commerces et services



La ville du quart d'heure  
© Aupa

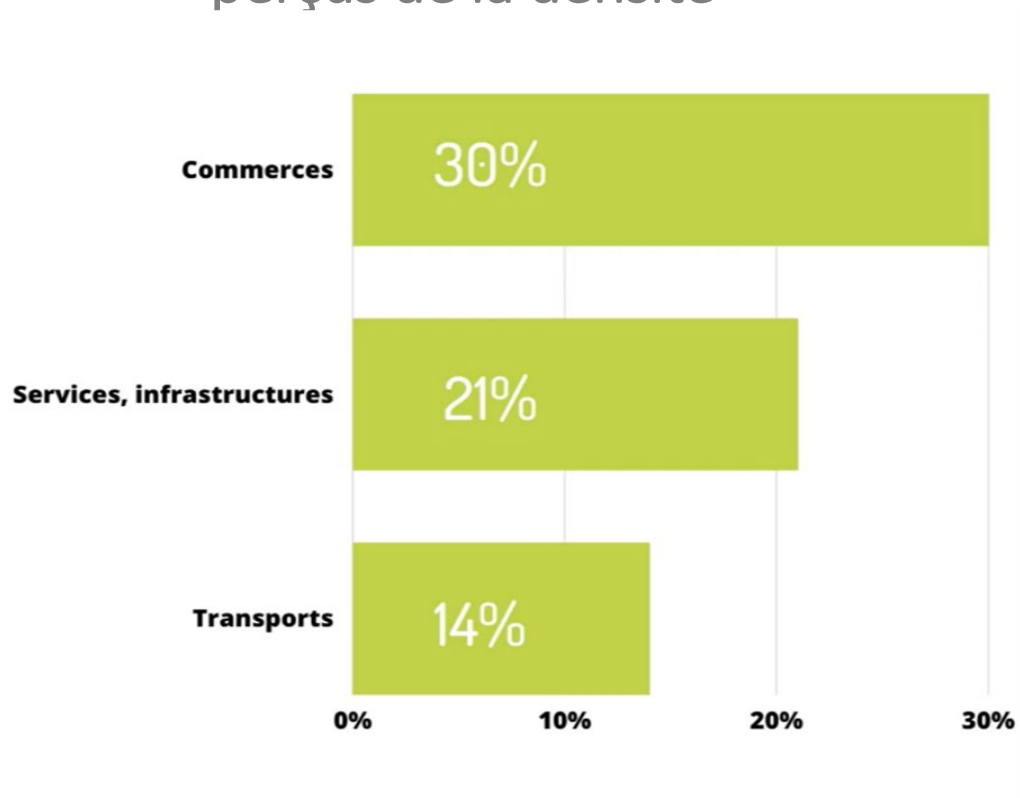
Carte de chaleurs des commerces de proximités dans les Bouches du Rhône et MAMP



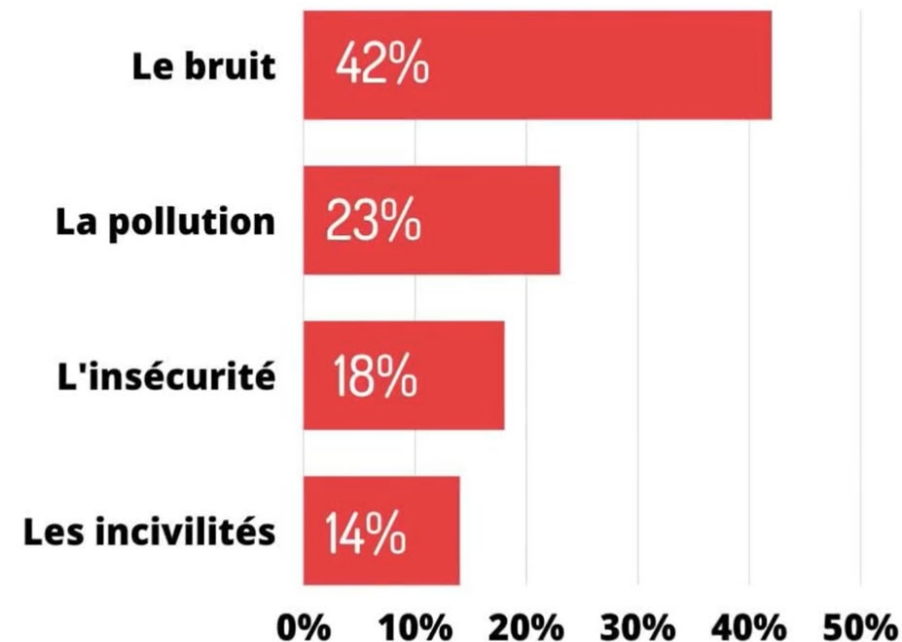
# L'avis des citoyens sur la densification

(résultats d'une enquête « Mon avis citoyen »)

## Principaux avantages perçus de la densité



## Principaux inconvénients perçus de la densité



Lien web vers les résultats du sondage (6400 réponses), rapport et motion design : <https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/decouvrez-les-resultats-de-lenquete-citoyenne-sur-la-densification-urbaine/>

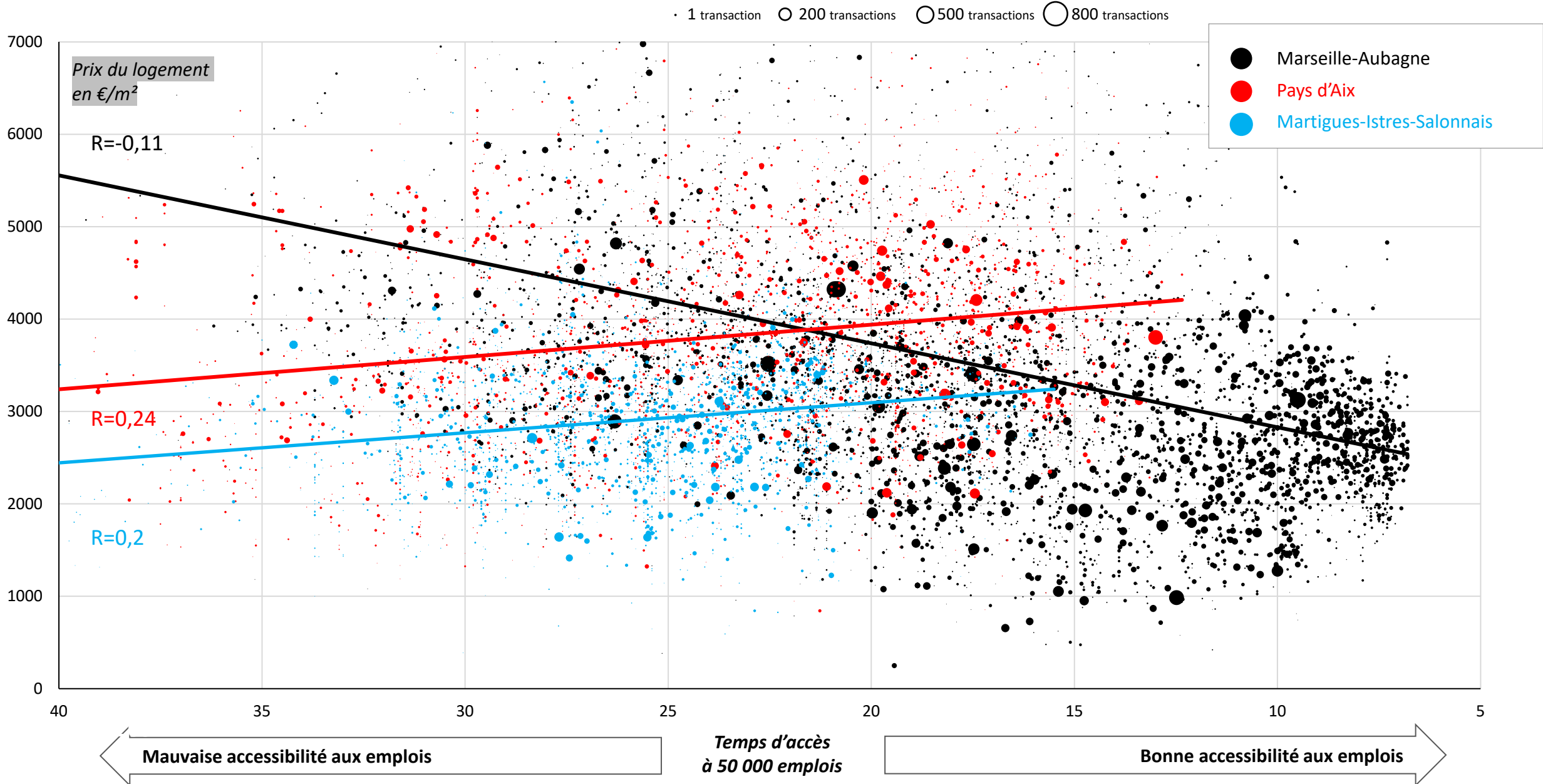


# Prix moyen des logements vendus dans l'ancien (2014-2022) par îlot selon leur temps d'accès à 50 000 emplois

Source : Fichiers fonciers et DV3F 2023 retraités du CEREMA

Période 2011-2022

MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, MEAPS





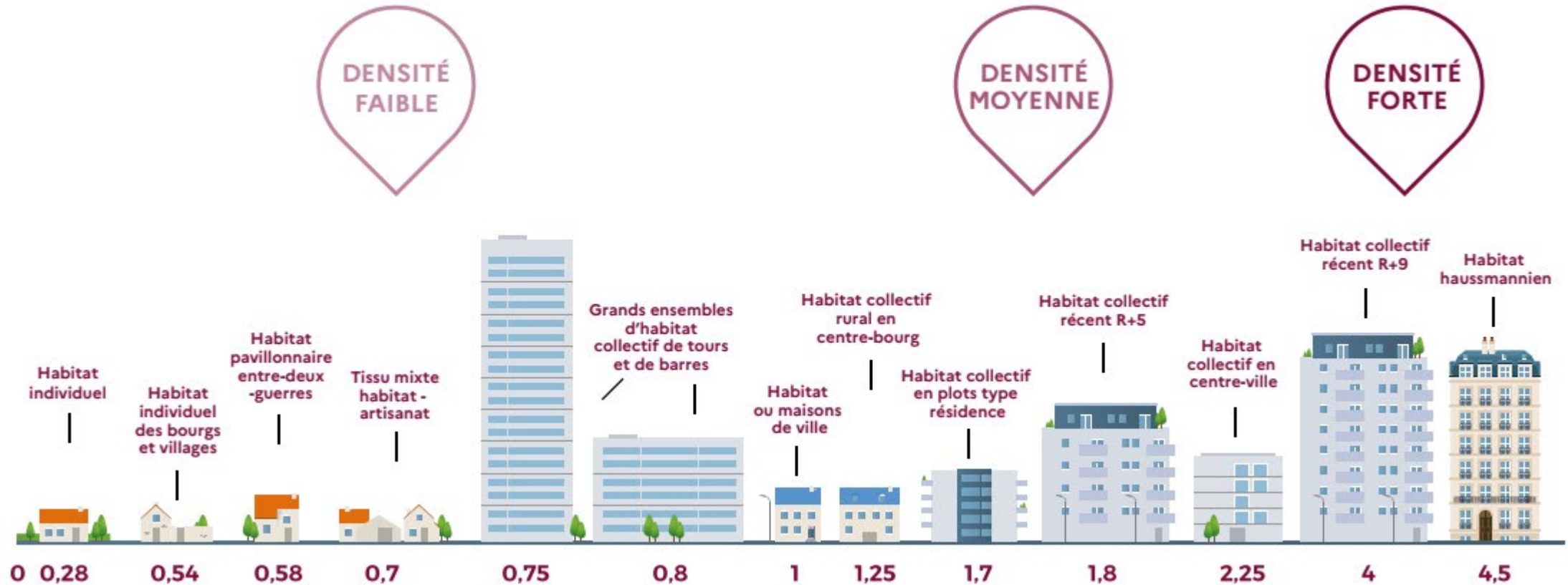
## Intensifier l'usage du bâti existant

- **Les logements vacants (équivalents à deux années de construction neuve sur Aix-Marseille-Provence)**
- **23% de logements sous-occupés en France**
- **Un bâtiment de bureau « standard » ouvert 5 jours par semaine de 8 h à 20 h n'est occupé que 33% du temps dans l'année. Un bâtiment d'enseignement secondaire n'est occupé que 20 % du temps...**
- **-271 kg.eq.CO2 / jour de télétravail / personne (ademe) mais impacts territoriaux incertains**



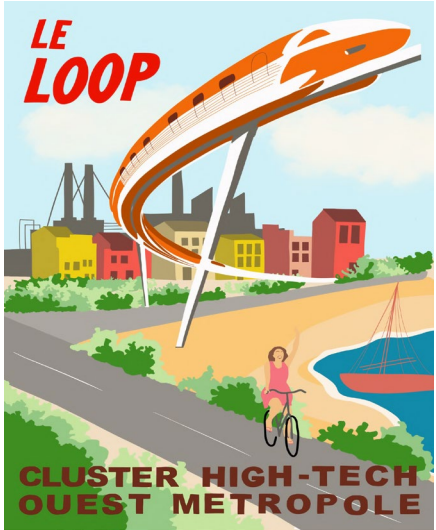


# Densité n'est pas synonyme de hauteur





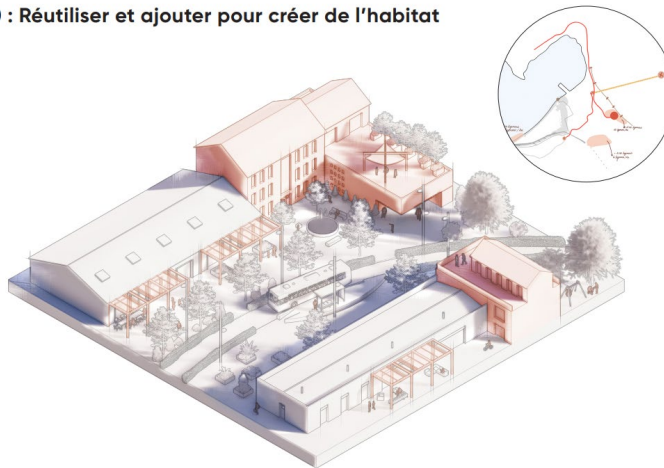
# Les idées des étudiants architectes (workshops ENSA-m / AMP)



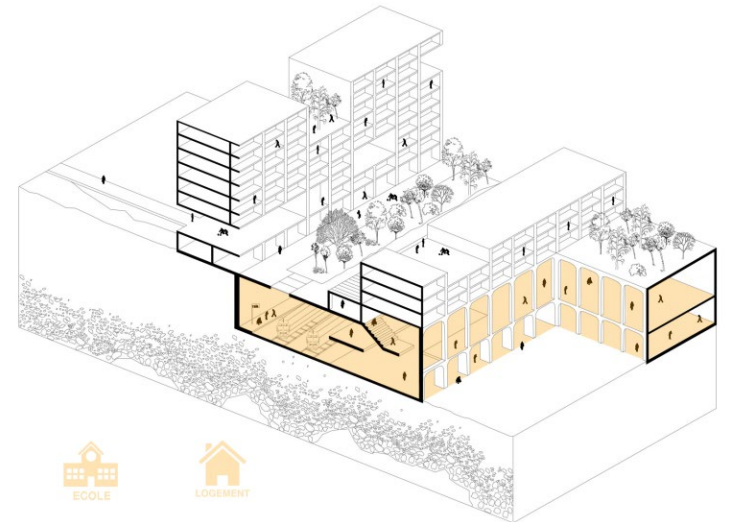
L'autoroute, Intensifier l'intense



2040 : Réutiliser et ajouter pour créer de l'habitat



Trouver une cohérence entre les infrastructures de transports







# Manhattan à Vitrolles ?

*Superposition à la même échelle*



Source: crashtest de Thomas Barbriere



**Merci de votre attention**

---

[vincent.fouchier@ampmetropole.fr](mailto:vincent.fouchier@ampmetropole.fr)

à suivre sur :  
**Linked in**