



Densité Romainville

Quelle densité acceptable et désirable ?

MASTER CYCLE D'URBANISME

ASCHEHOUG Valentine

DALEY Julia

LACABE Juliette

MORANTE DE LOS REYES Adrian



SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PRÉFACE

La commande de la Ville de Romainville « *Quelle densité acceptable et soutenable pour Romainville ?* » a permis aux étudiants d'explorer, à travers le questionnement d'une collectivité territoriale en pleine transformation, le sujet de la densité ou plutôt des densités qu'ils rencontreront tout au long de leur future carrière d'urbaniste. En effet, lorsque l'on travaille sur l'objet qu'est la ville, la réflexion sur la densité est centrale : elle est politique, sociétale, architecturale, écologique, financière...

Leur démarche a été plurielle : faire un état de l'art, étudier le territoire romainvillois au travers son histoire, sa population, ses projets politiques et urbains, ses outils de planification, l'environnement réglementaire auquel il était contraint mais aussi aller voir d'autres territoires en France ou à l'étranger pour en rapporter des enseignements, des ouvertures pouvant alimenter la réflexion du commanditaire.

Le rendu est foisonnant mettant en exergue des outils ou méthodes existantes, des approches scientifiques ou des concepts porteurs de nouveaux paradigmes et donc d'espoir bien qu'encore parfois dans l'attente de traductions juridiques permettant des déclinaisons opérationnelles plus certaines.

Durant ce projet collectif, les étudiants ont fait preuve d'une capacité de travail certaine, de prises d'initiatives et d'une entente au sein du groupe qui leur a permis ce rendu final. Cela a été un plaisir de les accompagner dans ce projet et vers leur entrée à venir dans le monde du travail.

Caroline Métais
Administratrice territoriale
Ancienne élève du Cycle d'urbanisme de Sciences Po Paris
Tutrice du projet collectif

La récente évolution démographique et urbaine de Romainville interroge de façon criante la notion de densité : comment une ville peut-elle presque doubler son nombre d'habitants en une quinzaine d'années, et quel cadre de vie peut-elle ainsi offrir ?

Du fait de ces nombreuses mutations urbaines qui ont eu lieu jusqu'en 2020, la ville de Romainville est aujourd'hui fortement densifiée en termes de population, tout en gardant des caractéristiques d'une ville de taille inférieure (raison viaire, équipements publics, et jusqu'à peu transports en commun). Une stratégie de planification et de réflexion est donc nécessaire pour répondre à la question centrale de la densification dans ce contexte tendu, avec pour objectif principal l'amélioration du cadre de vie pour toutes et tous.

C'est dans ce cadre que la ville de Romainville a souhaité proposer au Cycle d'Urbanisme de Sciences Po un projet collectif qui s'intéresse aux notions d'acceptabilité et de soutenabilité de la densité en territoire urbain dense. Cette thématique en regroupe de nombreuses, et a nécessité un travail fin d'analyse urbaine, géographique et contextuelle en intégrant les contraintes financières et matérielles des collectivités territoriales.

Par la réalisation d'un diagnostic riche et complet, d'un état de l'art et avec l'usage d'outils comparatifs, les étudiant.es ont pu permettre d'objectiver l'évolution réelle du tissu urbain à Romainville et de mettre en lumière les différentes formes de densités. Plusieurs pistes de réponses ont été présentées, et il est particulièrement intéressant de voir que ces éléments sont pour la plupart déjà identifiés par les collectivités du territoire mais dont la mise en œuvre est en cours ou partielle.

Ainsi, ce travail est un maillon essentiel dans la réflexion urbaine de la ville de Romainville, en permettant à la collectivité de prendre du recul et d'offrir des éléments de comparaisons avec la réalisation d'un diagnostic réussi. L'accompagnement de ce projet collectif a été de plus un véritable plaisir, avec de nombreux échanges remplis de curiosité et d'ouverture.

Louama Mestrot
Chargée d'études urbaines
Direction de l'urbanisme, commerces et foncier
Responsable du suivi du projet collectif pour la ville de Romainville

LE PARTENAIRE

Située en Seine-Saint-Denis, à l'est de Paris, la commune de Romainville fait partie de l'établissement public territorial Est Ensemble, au sein de la Métropole du Grand Paris. Ville de première couronne, elle connaît depuis plus d'une décennie une dynamique de transformation urbaine marquée, portée par une forte croissance démographique, un renouvellement du tissu urbain et une stratégie de densification soutenue.

Le service Urbanisme de la Ville de Romainville joue un rôle central dans la mise en œuvre des orientations stratégiques d'aménagement du territoire communal. Il est en charge de la planification urbaine, de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.) et du suivi des opérations d'aménagement en lien avec les acteurs publics et privés. À ce titre, il accompagne la transformation urbaine engagée par la commune, dans un contexte de croissance démographique soutenue, de renouvellement du tissu bâti et de pression foncière croissante.

C'est dans ce cadre que le service Urbanisme de Romainville a sollicité l'école urbaine de Sciences Po, en vue de mieux comprendre le développement urbain de ces dernières années et d'interroger les capacités de la ville en termes de densification.

MÉTHODOLOGIE

Au cours de cette étude, nous avons essayé de répondre à la question « **Quelle densité soutenable et acceptable pour Romainville ?** ». Pour cela, nous avons établi une méthodologie permettant d'aborder différents paramètres.

Nous avons tout d'abord mené un travail de recherche documentaire autour des notions de densification, de gentrification et du pavillonnaire en Île-de-France, afin d'appréhender les différents aspects du sujet d'étude. Pour cela, nous avons consulté de nombreux articles scientifiques et études, en partant de travaux généraux sur le sujet jusqu'à des analyses plus ciblées sur les territoires franciliens. Nous nous sommes particulièrement appuyés sur les études d'urbanistes et d'acteurs spécialisés sur les questions de densité. A l'aide de ces premiers éléments, nous sommes parvenus à étoffer notre bibliographie, complétée progressivement par un repérage en arborescence des sources, et enrichie par les recommandations des acteurs rencontrés.

Ensuite, afin d'acquérir une connaissance fine du territoire romainvillois, nous avons traité de nombreuses données chiffrées, issues principalement de l'INSEE mais aussi d'autres organismes statistiques. Ce travail a permis d'élaborer un diagnostic territorial complet, appuyé par le traitement de diverses bases de données (Base permanente des équipements, Observatoire national des bâtiments, etc.) et ayant donné lieu à une production cartographique conséquente. Cette production a constitué un outil d'aide à l'analyse territoriale, permettant de spatialiser les inégalités territoriales à différentes échelles et identifier les déficits en équipements et services à l'échelle des quartiers.

Enfin, notre travail n'aurait pu être possible sans les différents acteurs que nous avons rencontrés et qui ont permis d'étoffer notre connaissance des différents sujets à l'étude. Nous nous sommes entretenus avec différents acteurs :

- **des acteurs locaux de la Ville de Romainville et de l'EPT Est Ensemble**, pour une meilleure compréhension du contexte et des enjeux spécifiques à chaque service. Du côté des acteurs romainvillois, nous avons rencontré le service de l'habitat, la direction des finances ainsi que la direction de l'éducation et de la petite enfance. En ce qui concerne l'EPT, nous avons rencontré des acteurs du pôle habitat et du renouvellement urbain.
- **des acteurs issus d'autres collectivités**, dans le cadre de notre benchmark, afin d'établir une étude comparative et de mettre en évidence des pratiques inspirantes, pouvant être appliquées à notre terrain d'étude.
- **des spécialistes des sujets urbains** intervenant sur des questions de densité aux côtés des collectivités, afin de donner à voir les récents outils permettant d'appréhender ces questions, parfois sous un angle nouveau.

C'est grâce à l'ensemble de ces entretiens semi-directifs - d'une durée variable d'une à deux heures - que nous sommes parvenus à nous saisir des différents éléments, tout en prenant suffisamment de hauteurs pour alimenter des réflexions nouvelles ou conforter la collectivité dans certaines des stratégies engagées.



Sources: Centre scientifique et technique du bâtiment 2024, Ile-de-France Mobilités, Institut national de l'information géographique et forestière

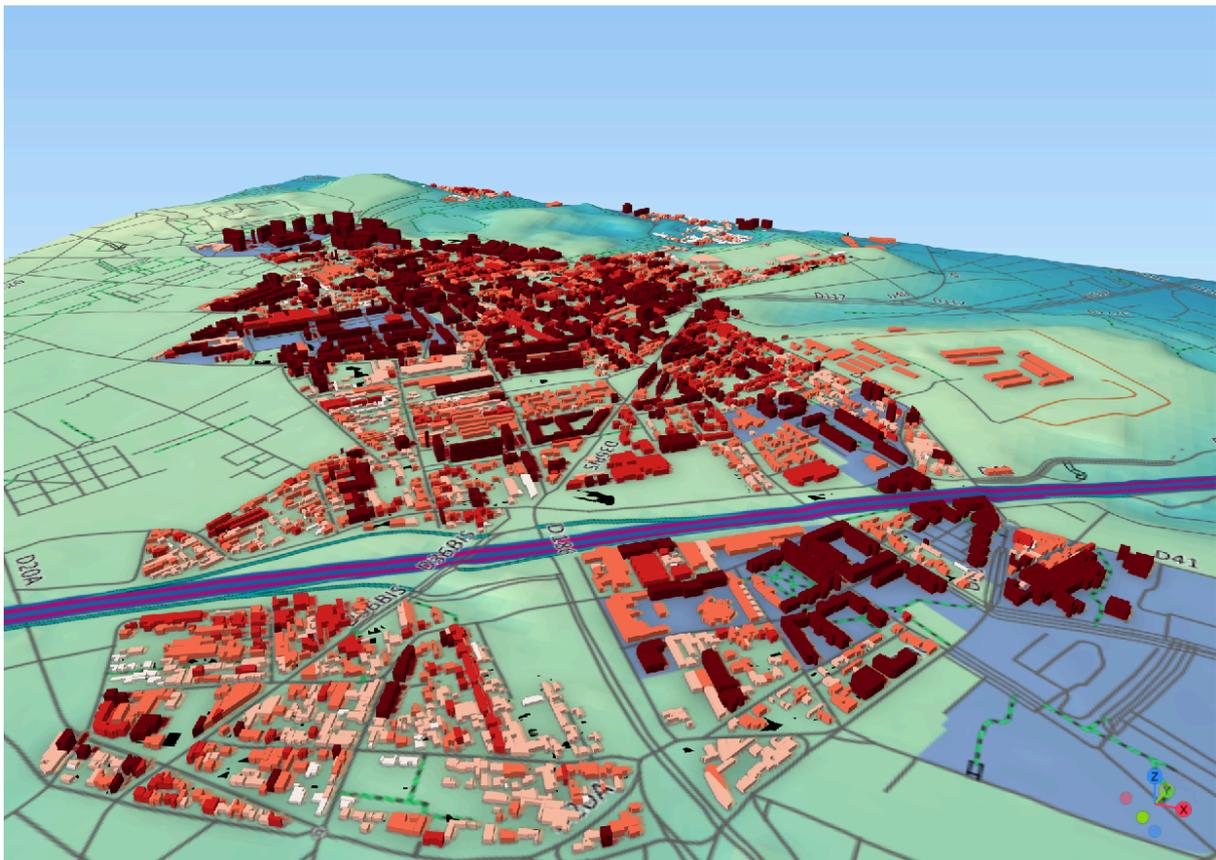
1:75 000 

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Située en proche couronne parisienne, la commune de Romainville s'étend sur un territoire de 3,44 km². Forte d'une dynamique démographique soutenue, Romainville a vu sa population atteindre 31 000 habitants en 2021, soit une augmentation de 29 % entre 2011 et 2021. Cette tendance se poursuit, avec une projection interne d'augmentation d'environ 30 % d'ici 2040¹, en cohérence avec les orientations de développement métropolitain.

Le profil socio-économique de la commune traduit cette évolution. En 2021, le revenu médian par unité de consommation s'élevait à 21 110 €, un niveau représentatif de la moyenne d'Est Ensemble. Par ailleurs, 40 % du territoire communal était classé en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) en 2020, soulignant les enjeux de cohésion sociale et de requalification urbaine qui traversent la ville.

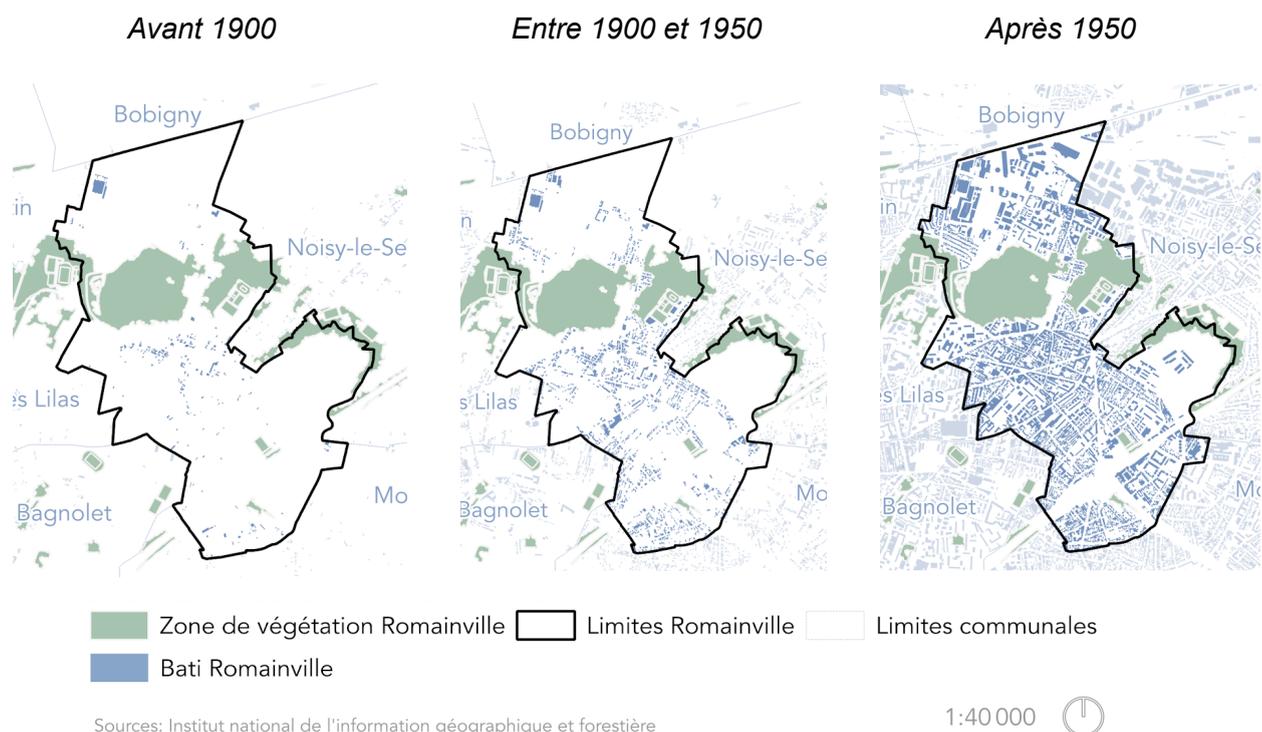
Le tissu urbain de Romainville se caractérise par une topographie contrastée, structurante à l'échelle locale. Trois entités paysagères et urbaines principales se distinguent. Au nord, les Bas-Pays présentent une situation de bas de coteau. Au sud, le quartier des Trois-Communes est physiquement séparé du reste de la commune par l'infrastructure de l'autoroute A3. Entre ces deux ensembles, le Plateau constitue le cœur de Romainville, à la fois central géographiquement et polarisant dans l'organisation de la ville.



¹ La population devrait alors atteindre 40 000 habitants.

L'habitat, historiquement marqué par la présence dominante de maisons individuelles² implantées sur des parcelles avec jardin, s'est densifié à partir des années 1960-1970, avec la construction de grands ensembles de logements sociaux. Ces derniers, au nombre de quatre, concentrent les formes bâties les plus élevées et regroupées. En 2021, le parc résidentiel était composé à 80 % d'appartements, contre 19 % de maisons, illustrant une nette mutation morphologique du cadre bâti.

Evolution du bâti à Romainville



Enfin, les infrastructures de transport connaissent actuellement une transformation significative. L'inauguration de la station de métro Romainville-Carnot sur la ligne 11 en juin 2024 constitue une amélioration majeure de la desserte en transport en commun. Cette dynamique sera renforcée par la mise en service, prévue pour 2027, de l'extension du tramway T1, qui contribuera à une meilleure intégration territoriale et à l'accompagnement des évolutions urbaines à venir. Il conviendra cependant de porter une attention particulière aux phénomènes de gentrification déjà observés.

² Bien qu'aujourd'hui la tendance ce soit inversée : en 2021, environ 80 % des logements étaient des appartements, contre 19 % de maisons, INSEE. (s.d.). Populations légales 2019 des communes. Consulté le 6 juin 2025, à l'adresse <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-93063#chiffre-cle-3>

Ci-dessous, un tableau récapitulatif du benchmark réalisé dans des communes en France et à l'international :

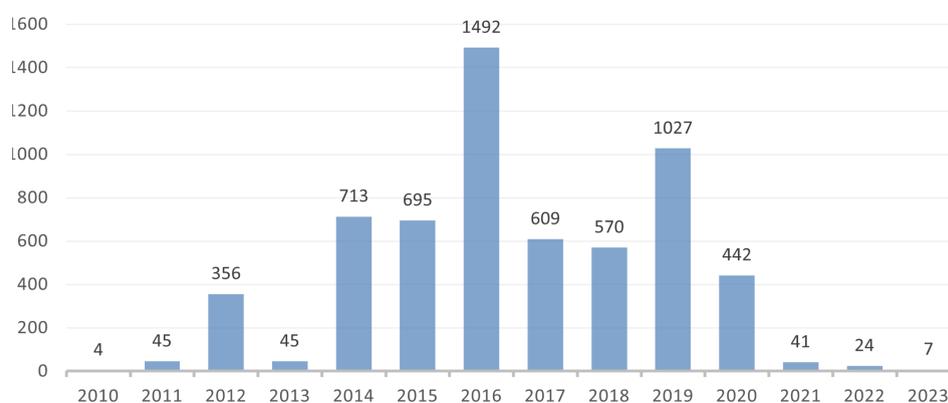
Ville	Population	Points d'intérêts
Bègles, France	30 000	<ul style="list-style-type: none"> • Croissance rapide et densification • Projet exemplaire : Les Sécheries
Rennes, France	470 000	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre d'un projet BRS ambitieux
Bagneux, France	45 000	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte proche de Romainville : arrivée du métro, banlieue parisienne, forte densification
Torrejón de Ardoz, Espagne	130 000	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte proche de Romainville: accessible en métro, banlieue de Madrid • Usages flexibilisés (logements sur terrains initialement dotationnels ou tertiaires)
Croydon, Royaume-Uni	390 000	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte proche de Romainville: banlieu de Londres, obligations de construction ambitieuses • Projet exemplaire : Croydon Urban Room
Ris-Orangis, France	30 000	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte proche de Romainville: Même taille crise du logement • Projets exemplaires: recyclage urbain et étude pédologique fine

ENJEUX

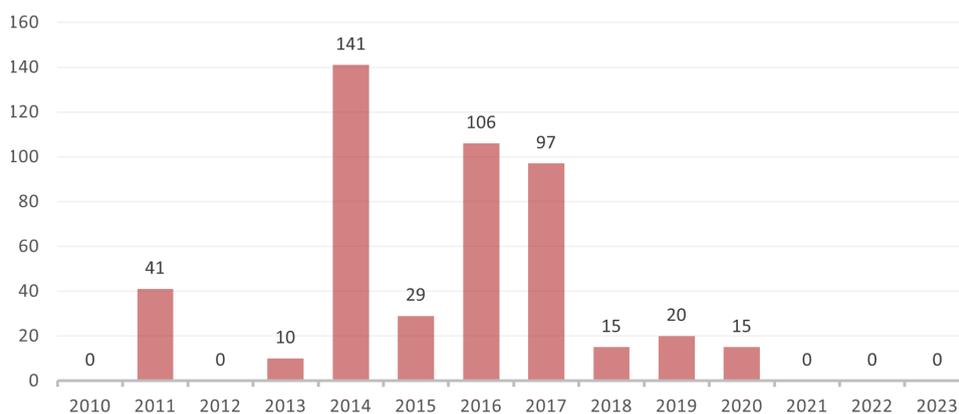
Portée par une politique historiquement très constructive et l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (métro et tramway), Romainville fait face à une pression foncière croissante. Sa proximité avec Paris amplifie cette tension, alors que la commune doit répondre à des obligations réglementaires en matière de production de logements. Entre 2015 et 2040, la population devrait passer de 25 000 à 40 000 habitants, entraînant une transformation rapide de la morphologie urbaine, qui se densifie fortement. En 2015, Romainville était d'ailleurs la commune la plus constructrice de France, une densification qui reste aujourd'hui partiellement mal vécue par ses habitants.

Au-delà des évolutions urbaines, la structuration sociale de la ville connaît de profonds changements. Alors qu'en 2000 les logements sociaux représentaient 50 % du parc, ils ne constituent plus que 36 % aujourd'hui. Cette évolution met en lumière un déficit en matière de mixité sociale dans les nouvelles programmations, comme en témoigne la ZAC de l'Horloge : sur les 1 000 logements prévus, seuls 13 sont des logements sociaux. Face à ces dérives, la ville s'efforce désormais de mieux encadrer son développement, en s'appuyant notamment sur des outils réglementaires temporaires tels que le PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global), levé le 1er juin 2025, qui a instauré un surseoir à statuer pendant sa durée d'application. Par ailleurs, des solutions plus durables sont également mises en œuvre, comme la révision du PLU et l'affinement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

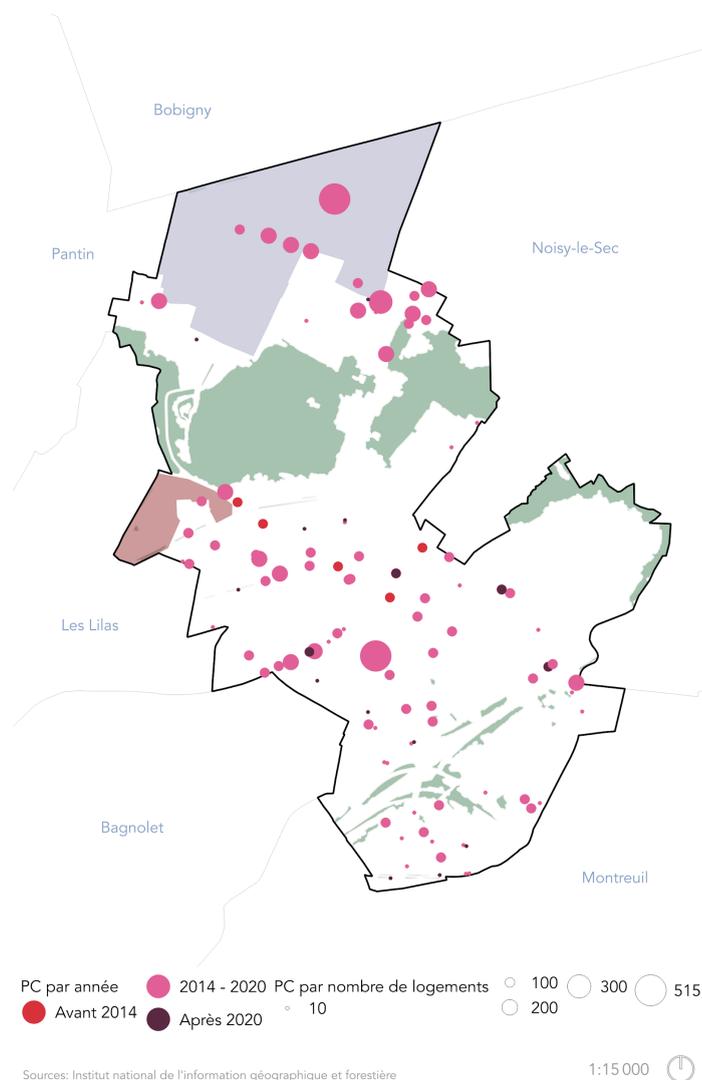
Total de logements créés par année PC



Total de logements sociaux créés par année PC



Parallèlement, la Ville doit tenter de favoriser des constructions durables et à faible consommation énergétique³. Elle doit également veiller à la préservation des espaces verts, essentielle pour une meilleure gestion des eaux pluviales et la réduction de la pollution, qui constitue un enjeu majeur. Ainsi, la commune fait face au défi de définir une densité urbaine soutenable et acceptable dans un contexte budgétaire contraint.



En Île-de-France, le SDRIF encourage la densification des zones déjà urbanisées afin de répondre à la demande croissante de logements. L'Autorité environnementale d'Île-de-France préconise une densification maîtrisée, soulignant à la fois les bénéfices et les risques potentiels d'une telle démarche. En effet, si elle permet généralement d'améliorer l'accessibilité à de nombreux services, d'optimiser les transports, de préserver les espaces agricoles et de renforcer les dynamiques économiques des territoires, elle peut également compromettre la qualité de vie et la santé des habitants. Il est donc essentiel de prévenir la saturation des espaces, de maîtriser les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU) et de limiter l'exposition des habitants à des nuisances sonores et à une pollution atmosphérique.

³ Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022, la RE2020 remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) et vise à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

COMMENT DENSIFIER ?

Dans une étude sur le Grand Paris en 2015, la chercheuse Anastasia Touati-Morel analyse les différentes politiques de densification et les outils à disposition des élus en Île-de-France. Elle distingue trois grandes catégories de politiques de densification émergentes :

- La **densification douce incitative**, appliquée dans de petites communes, correspondant au maintien de l'environnement résidentiel en encourageant une densification limitée.
- La **densification forte interventionniste**, impliquant un contrôle municipal plus marqué, où les maisons individuelles sont remplacées par des logements collectifs pour attirer de nouveaux résidents et services.
- La **densification forte flexible**, principalement dirigée par des acteurs privés avec un encadrement réglementaire souple, permettant une densification plus importante.

Le chercheur Eric Charmes explore également la question de la densification des banlieues françaises dans le contexte du développement durable et de la lutte contre l'étalement urbain⁴. Il examine à la fois les possibilités et les limites de la densification dans ces espaces, souvent dominés par la maison individuelle et une urbanisation dite « douce ». Il affirme que la densité ne devrait pas être une fin en soi ; au contraire, elle doit s'accompagner d'une bonne desserte en transports en commun, de services de proximité et d'espaces publics attractifs afin de garantir une bonne qualité de vie pour les résidents. Il propose plusieurs pistes pour une densification mesurée et adaptée aux banlieues, le renforcement des commerces de proximité et la valorisation des anciens noyaux villageois en grande banlieue.

DE QUELLE(S) DENSITÉ(S) PARLE-T-ON ?

Les travaux menés à travers des entretiens, visites de terrain et revues de la littérature soulignent que la **densité urbaine** ne peut se réduire à un simple indicateur chiffré (nombre d'habitants ou logements par hectare). Elle renvoie à une **réalité plurielle**, mêlant mesures techniques, perceptions sociales et qualité du cadre de vie. Dans les nombreuses opérations d'aménagement du territoire, l'EPA Euratlantique et les villes de Bègles, Floirac et Bordeaux ont à cœur de distinguer trois types de densité complémentaires :

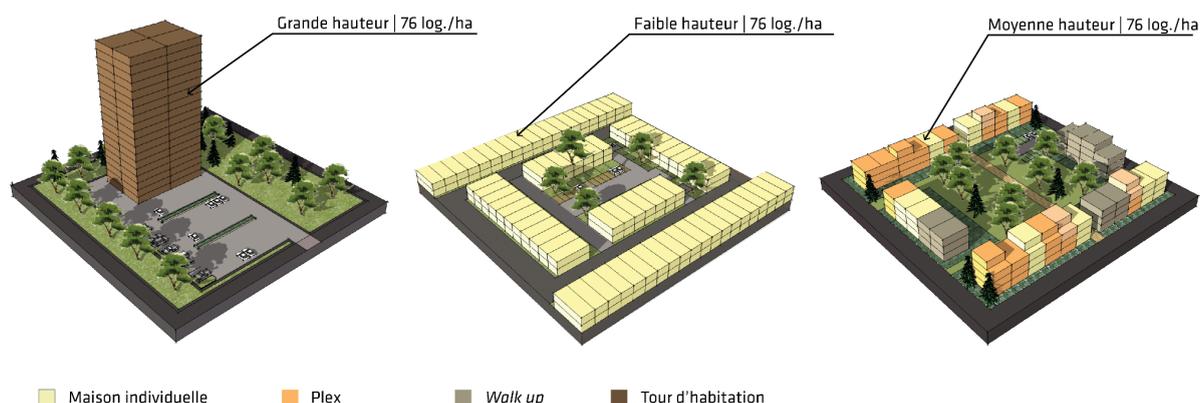
- La **densité réelle**, objectivement mesurée à l'aide de différents indicateurs tels que le nombre de logements par hectares, ou les m².
- La **densité perçue**, qui renvoie à la perception, visuelle notamment.
- La **densité vécue**, qui traduit l'expérience des habitants dans leur environnement quotidien.

La densité perçue est influencée par les formes urbaines, la présence de végétation, la qualité et la quantité des espaces publics, ainsi que par l'intégration de la mixité fonctionnelle

⁴ Charmes, É. (2002). *Densifier les banlieues. Études foncières*, (99), 32–35.
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00109847>

dans les projets. Ainsi, dans le but d'identifier clairement la différence entre densité réelle et densité perçue, une étude de la Ville de Montréal⁵ rappelle trois points essentiels :

- Densité et hauteur ne sont pas toujours liées directement ;
- Des densités très similaires peuvent générer des paysages urbains très variés ;
- Une densité réelle plus forte peut être perçue comme étant plus faible, selon l'aménagement du milieu.



source : *Vivre en Ville*, inspiré de *Urban Task Force*, 1999

Les études réalisées par Vizea, entreprise spécialisée dans l'ingénierie du développement durable, s'appuient sur la mesure de quatre données clefs⁶ :

- **L'artificialisation des sols ;**
- **La densité d'habitat** (liée aux surfaces résidentielles) ;
- **La densité humaine** (nombre d'habitants rapporté à un périmètre préalablement défini) ;
- **La qualité urbaine et de la biodiversité** (intégration de la biodiversité, qualité des espaces publics, etc.).

Dans ce contexte, nous avons identifié la nécessité de distinguer les différentes formes que peut prendre la densité : nous parlons donc **des densités**, qui sont **un moyen** de répondre aux enjeux de crise du logement et de métropolisation et non une fin en soi.

BILAN DU DIAGNOSTIC

Ainsi, dans toute stratégie de densification, la qualité et la diversité des espaces publics et équipements est un levier essentiel pour garantir l'acceptabilité sociale, encourager des modes de vie durables et maintenir un équilibre entre densité et bien-être.

⁵Ville de Montréal – Bureau de design. (2023). *Densité perçue et densité réelle : comment densifier de façon respectueuse ?* Synthèse de l'atelier.

https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/3b8f7e80f2e09b2963bbd3664f36d2aa0dbcb8fb/original/169342397173020338f6d9ce091fedf2b98a12510f_Synth%C3%A8se_-_Densit%C3%A9_per%C3%A7ue_et_densit%C3%A9_r%C3%A9elle_comment_densifier_de_fa%C3%A7on_respectueuse.pdf

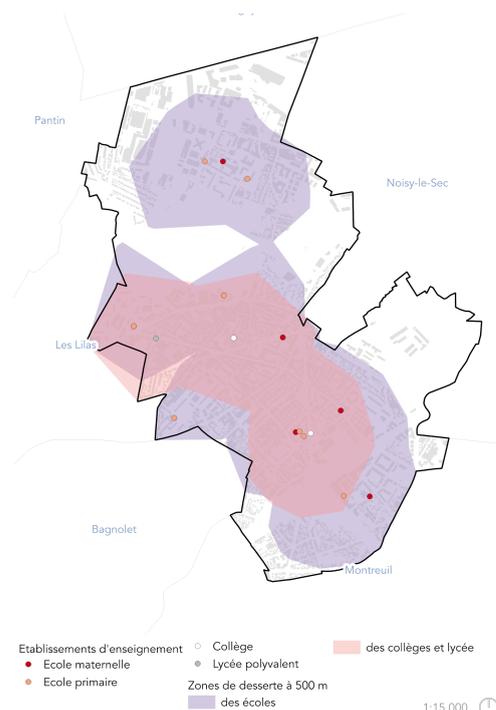
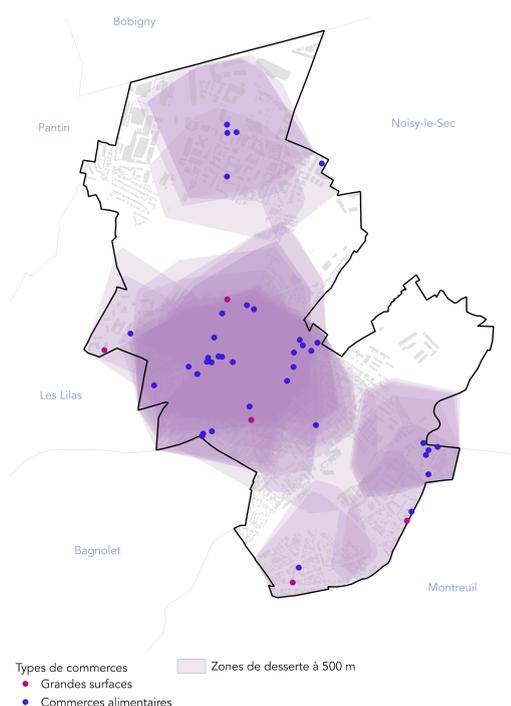
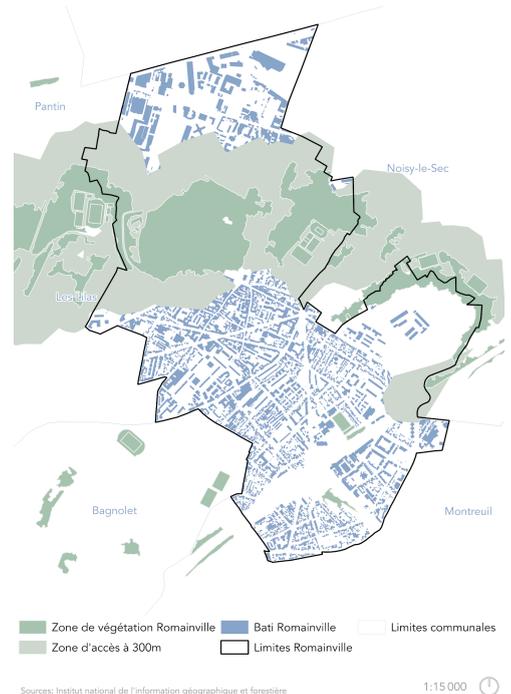
⁶Vizea. (n.d.). *Étude de densité : la réponse vizeenne*. consulté le 6 juin, 2025, <http://www.vizea.fr/actualites/actus/1231-etude-de-densite-la-reponse-vizeenne.html>

Stratégie paysagère

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) recommande un accès à au moins 0,5 à 1 hectare d'espace vert dans un rayon de 300 mètres autour du domicile en zone urbaine. Est Ensemble traduit cette norme par un seuil de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant. L'accessibilité a été calculée en suivant le réseau viaire sur 300 mètres à partir des entrées réelles des parcs. Résultat : seulement 20 % du territoire est couvert par cette zone de desserte, ce qui signifie qu'environ 6 650 habitants bénéficient réellement d'un espace vert à proximité.

Accès aux commerces alimentaires, équipements sportifs, éducatif et culturels

Dans un contexte de densification, l'**accessibilité équitable aux équipements et services** (culturels, sportifs, scolaires et commerciaux) devient un levier essentiel pour garantir une qualité de vie durable et partagée. À Romainville, l'analyse spatiale révèle des inégalités territoriales fortes entre un centre bien équipé et des quartiers périphériques souvent en retrait, notamment au nord-est et sud-est de la commune. Si les équipements sportifs bénéficient d'un maillage fin et d'une bonne couverture du territoire, les équipements culturels, plus centralisés, laissent de larges zones sans desserte. De même, l'offre éducative et commerciale est concentrée autour d'un axe sud-centre, excluant certains secteurs en croissance, avec des effets notables sur les publics les plus fragiles (enfants, personnes âgées, foyers précaires).



LEVIERS ET STRATÉGIES

Recyclage urbain

Face à la raréfaction du foncier et à la vacance immobilière, plusieurs villes et institutions, comme Ris-Orangis et la DRIHL (rencontrées dans le cadre de notre étude) privilégient le recyclage urbain, misant sur la reconversion du bâti existant, la lutte contre la sous-occupation et l'optimisation des gisements constructibles. Parmi les leviers activés, nous avons identifié :

- **Une taxation renforcée des résidences secondaires** pour encourager leur mise en location ;
- **L'AMI "Bureaux Vacants"** (DRIHL, 2025) pour accélérer la reconversion des bureaux inoccupés ;
- **Des études sur la surélévation** afin de valoriser les immeubles existants et produire du logement, dans le parc social comme privé.

En parallèle, une réflexion sur le modèle pavillonnaire est engagée, associant densification douce et préservation des qualités paysagères (jardins, biodiversité). La SIFAE intervient par le rachat et la transformation de pavillons dégradés, en partenariat avec les communes. Ce modèle, plus coûteux mais plus durable, mieux accepté localement et respectueux du tissu existant, permet de maîtriser la densité, tout en répondant aux objectifs de production de logements et de lutte contre l'habitat indigne.

Espaces de dialogue avec les habitants

Nous avons observé plusieurs maisons des projets visant à faciliter le dialogue entre habitants, promoteurs et collectivités. L'exemple du Croydon Urban Room nous a particulièrement marqué. Structuré autour de quatre axes, *informer, éduquer, créer, inspirer*, l'Urban Room favorise un dialogue actif entre citoyens et acteurs publics. Son approche graphique soignée et son ouverture régulière en font un espace accueillant, où les habitants peuvent facilement partager idées et préoccupations.

Des chercheuses de la *London School of Economics* que nous avons rencontrées insistent sur l'importance du dialogue citoyen dans la planification urbaine. À travers une approche fondée sur les valeurs, elles considèrent l'urbanisme non comme un simple cadre technique, mais comme un espace de négociation entre justice sociale, durabilité, patrimoine et développement économique⁷. Leurs études montrent que la participation améliore l'acceptabilité des projets, même sans en modifier le fond. En instaurant un dialogue direct entre habitants et promoteurs, la planification devient plus apaisée, légitime et efficace.

⁷ Hennessy, M., Pedosenko, O., & Williams, L. (2024). *Planning with purpose: A values-based approach to planning reform*. London School of Economics and Political Science. <https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/assets/documents/Low-res-Oram.pdf>



Photos issues du Croydon Urban Room - sources : personnelles

Mieux connaître les sols pour mieux les aménager

La ville de Ris-Orangis a été lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Objectif ZAN » lancé par l'ADEME. Ris-Orangis a engagé une révision ambitieuse de son Plan Local d'Urbanisme, intitulée « Habiter la Terre », fondée sur une étude fine des sols à l'échelle communale. Réalisée avec une équipe pluridisciplinaire (pédologues, écologues, agronomes), cette cartographie inédite a permis de hiérarchiser les sols selon leur valeur écologique pour guider les futures orientations d'aménagement. Cette démarche a eu un impact concret sur le PLUi, avec notamment le refus de densifier certains tissus pavillonnaires situés sur des sols de haute qualité (jardins).

Réduire la place de la voiture dans l'espace urbain

Les échanges avec les acteurs locaux ont mis en lumière un déséquilibre dans la répartition de la voirie, avec une concentration de la circulation sur quelques axes et une large place accordée au stationnement. Dans un contexte de mutation des mobilités (arrivée du métro ligne 11, tramway T1, Grand Paris Express), la dépendance à la voiture est appelée à diminuer, ouvrant une opportunité pour réaménager l'espace public.

- ***Réduction du stationnement***, à l'image du projet Bordeaux-Euratlantique, afin de libérer de l'espace urbain, remplacé par des trottoirs végétalisés et des bandes plantées pour compenser le déficit en espaces verts (moins de 10 m² par habitant).
- ***« Rues aux écoles »*** : espaces apaisés et sécurisés autour des établissements scolaires, expérimentés avec succès à Paris ;
- ***Développement de pistes cyclables protégées***, quasi absentes à ce jour.
- ***Requalification de la place Carnot***, actuellement très minérale, vers un espace plus végétalisé

Densité maîtrisée et justice sociale via le BRS

Grâce à un travail de benchmark mené avec la métropole de Rennes, nous avons étudié le dispositif innovant du Bail Réel Solidaire (BRS). Mis en œuvre par l'OFS Foncier Solidaire Rennes Métropole, ce mécanisme dissocie la propriété du foncier de celle du bâti, facilitant ainsi l'accès à la propriété tout en assurant la pérennité de la mixité sociale⁸. Romainville, disposant de peu de foncier disponible, pourrait s'appuyer sur un partenariat avec la SIFAE pour faciliter la mise en œuvre du Bail Réel Solidaire (BRS) et renforcer sa capacité d'intervention foncière.

Cependant, ce dispositif présente quelques limites à encadrer :

- Une forte intervention économique publique, bénéficiant à des acteurs privés (redevances foncier)
- L'absence de régulation légale sur la redevance foncière ;

ENSEIGNEMENTS

1. Une stratégie foncière plus anticipée et ciblée

Les expériences de communes comme Bègles ou Bagneux montrent l'efficacité de stratégies foncières construites sur le long terme : acquisition progressive de foncier, activation du droit de préemption, taxation d'aménagement majorée, ou périmètres de veille active (type PAPAG). Ces démarches permettent aujourd'hui à ces territoires de mieux maîtriser les formes urbaines produites et de réguler les prix de sortie.

À l'inverse, dans des contextes où le foncier est déjà rare et les prix élevés, comme à Romainville, une telle maîtrise intégrale reste difficile. Néanmoins, une cartographie stratégique des secteurs à enjeux, combinée à une montée en ingénierie foncière, permettrait de mobiliser des leviers ciblés (préemption, clauses anti-spéculatives, revente encadrée, etc.) dans les zones les plus sous tension.

2. Valoriser l'existant plutôt que produire à tout prix

La rareté du foncier invite à repenser les modes d'aménagement. Cela suppose de mieux exploiter le bâti existant : reconversion de bureaux vacants, transformation de pavillons via la densification douce, ou surélévation d'immeubles. Ce recyclage urbain permet d'éviter l'artificialisation tout en répondant à la demande en logements.

Des structures comme la SIFAE jouent ici un rôle essentiel : elles permettent d'intervenir sur des poches de foncier diffus ou dégradé, en lien avec les collectivités, pour produire des logements accessibles sans rupture avec le tissu urbain existant.

L'optimisation des emprises de voirie constitue aussi un levier sous-exploité : réduction du stationnement, développement d'îlots de fraîcheur, pistes cyclables, ou rues aux écoles

⁸ Territoires Rennes. (2020, 25 novembre). *Foncier Solidaire Rennes Métropole : un nouvel outil de mixité*. <https://www.territoires-rennes.fr/territoires-dexperiences/foncier-solidaire-rennes-metropole-un-nouvel-outil-de-mixite>

participent à une ville plus résiliente, tout en libérant du foncier pour d'autres usages collectifs.

3. Transparence, concertation et pédagogie pour légitimer les projets

La qualité des projets ne repose pas uniquement sur leur forme architecturale, mais aussi sur la façon dont ils sont partagés et débattus avec les habitants. Des expériences internationales, comme le Croydon Urban Room (UK), montrent l'intérêt d'espaces physiques de médiation urbaine : ouverts, accessibles, dotés de supports clairs, ils permettent un dialogue direct entre promoteurs, habitants et collectivités. Une approche inspirante pour les territoires en mutation rapide.

Les travaux de la LSE rappellent également que des processus opaques alimentent la défiance : pour être acceptée, la densification doit être compréhensible, débattue et contextualisée.

Il convient également de souligner la démarche de certaines villes comme Bègles, qui a engagé un important travail de dialogue sur les questions de densités avec les habitants. D'autres villes comme Bagneux ont également développé des dispositifs inspirants comme les jurys citoyens, consistant en la formation des habitants aux questions urbaines, par des personnes de la collectivité, ou des cabinets spécialisés.

4. Vers une densification douce et soutenable

La densité n'est pas un objectif en soi. Elle devient acceptable lorsqu'elle respecte les équilibres locaux : végétalisation, intimité, diversité typologique. Des règles d'urbanisme adaptées offrent déjà des marges pour accompagner des projets de surélévation ou d'extension légers.

La densification douce doit être accompagnée techniquement (aide à la conception, conseil architectural, AMO léger) et régulée à l'échelle des quartiers. Elle peut répondre à la demande locale sans rompre avec l'identité des tissus existants.

Elle doit aussi s'intégrer dans une stratégie globale articulant outils fonciers, recyclage urbain, qualité des espaces publics, et implication des habitants. C'est à cette condition que la densification pourra être à la fois sobriété foncière, acceptabilité sociale et qualité urbaine.

POUR EN SAVOIR PLUS

- ❖ **Charmes, É.** (2002). Densifier les banlieues. *Études foncières*, (99), 32–35.
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00109847>
- ❖ **Clerval, A.** (2013). *Paris sans le peuple : La gentrification de la capitale*. Paris : La Découverte.
https://www.editionsladecouverte.fr/paris_sans_le_peuple-9782707171283
- ❖ **Coulondre, A., Juillard, C., & Bléhaut, M.** (2022). Un exode urbain post-Covid ? Rapport pour le POPSU et le Réseau Rural Français.
<https://hal.science/hal-04181554>
- ❖ **Touati-Morel, A.** (2015). Hard and soft densification policies in the Paris City-Region. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39, 603-612.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12195>
- ❖ **Ville de Montréal – Bureau de design.** (2023). Densité perçue et densité réelle : comment densifier de façon respectueuse ? Synthèse de l'atelier.
https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/3b8f7e80f2e09b2963bbd3664f36d2aa0dbcb8fb/original/1693423971/73020338f6d9ce091fedf2b98a12510f_Synth%C3%A8se_-_Densit%C3%A9_per%C3%A7ue_et_densit%C3%A9_r%C3%A9elle_comment_densifier_de_fa%C3%A7on_respectueuse.pdf

LE PROJET COLLECTIF, UNE EXPÉRIENCE PROFESSIONNALISANTE

Le projet collectif a constitué une expérience profondément professionnalisante, en ce qu'il nous a directement immergés dans la réalité opérationnelle des équipes d'urbanisme au sein d'une collectivité territoriale. Cette immersion nous a permis de saisir la complexité des articulations entre les différentes échelles de gouvernance du territoire, ainsi que la forte interdépendance entre les services municipaux impliqués dans la fabrique urbaine.

Ce travail nous a amenés à conduire des analyses approfondies de documents d'urbanisme réglementaires et stratégiques, tout en mobilisant des données multiples (quantitatives, qualitatives et spatiales) pour alimenter notre diagnostic. Il a également nécessité la production de nombreux supports graphiques, en particulier des cartes thématiques, en réponse aux besoins de lisibilité et de communication des enjeux territoriaux.

La rencontre avec une diversité d'acteurs institutionnels, professionnels et associatifs, ainsi que la réalisation d'un benchmark à l'échelle nationale et internationale, ont nourri notre réflexion et enrichi notre culture urbaine. Ces apports nous ont permis d'élargir notre compréhension des enjeux contemporains de l'urbanisme, tout en découvrant des solutions innovantes déjà expérimentées ailleurs.

Enfin, le travail d'adaptation de ces références externes à un contexte local précis a constitué un exercice stimulant, révélant les exigences de transposition opérationnelle et les ajustements nécessaires face aux réalités du terrain. Cette phase a renforcé notre capacité à proposer des réponses contextualisées, ancrées dans les contraintes locales, tout en développant une posture d'analyse critique et de créativité appliquée.