Densité à Paris, ne pas se tromper de débat !

La révision du Plan local d’urbanisme de Paris a été mise en œuvre par la municipalité et dès les premiers échanges la question de la densité a été soulevée.

Lors de notre précédente réunion, il nous a été dit qu’un objectif principal de l’exécutif était de maintenir la population résidentielle à Paris au cours des prochaines années.

Ceci fait reposer de facto le débat sur la densité sur le nombre d’habitants par hectare

Partant de ce constat elle évoque la nécessité de continuer à construire à Paris pour faire face aux différents phénomènes apparus plus ou moins récemment dont l’explosion du nombre de logements transformés en résidence pour touristes, de l’accroissement des résidences secondaires et de l’évolution importante du nombre de décohabitations induisant un besoin double de logements par famille.

Et avant tout au nombre de demandes de logement social pour habiter Paris.

La Ville argue que Paris a connu au cours du siècle passé un pic à près de 3 millions de Parisiens et qu’il n’est donc pas invraisemblable de viser le maintien à son niveau actuel de la population parisienne.

Cette approche pose une question fondamentale : une ville est-elle un simple territoire où habiter ou est-elle un territoire multifonctionnel encastré lui-même dans d’autres territoires adjacents ou non ?

A priori il semble que la réponse est contenue dans la question : la priorité est de construire dans Paris intramuros sans prendre en considération les autres échelles territoriales.

C’est donc une fuite en avant de densification qui est proposée.

Faire reposer l’approche urbanistique sur la seule densité résidentielle apparaît pourtant quelque peu anachronique.

La plupart des études et recherches récentes mettent en évidence une notion de « territoire » sensiblement plus complexe. Si l’on dort quelque part, on travaille ailleurs, on se cultive, on fait du sport, on pratique des loisirs, etc. dans de multiples territoires. Sans compter la dépendance plus vaste aux territoires permettant de vivre où on habite car fournissant la nourriture, l’énergie, les biens consommés, etc.

Comme le disait si bien le regretté Bruno Latour : « dis-moi de quel territoire tu dépends pour savoir quel est ton territoire ».

A Paris, la situation est assez exceptionnelle de ce point de vue.

Si Paris compte environ 2,2 millions d’habitants, Paris voit aussi arriver chaque matin, 1 million de personnes venant y travailler sans y résider.

A cela il faut bien évidemment ajouter les millions de touristes annuels.

Avec une capacité hôtelière de près de 700 000 chambres et en ajoutant les résidences touristiques privées estimées entre 30 000 et 90 000, on approche ainsi allègrement les 4 millions de personnes présentes à Paris chaque jour.

Prenons un instant pour regarder le tableau de la densité résidentielle à Paris.

Il montre des disparités considérables entre les arrondissements avec un rapport de 1 à 4,5 entre le premier arrondissement, le moins dense, et le 11è arrondissement qui a une densité double de la moyenne parisienne.

Mais nous n’avons là qu’une vision récente de la densité par arrondissement.
Si l’on prend un peu de recul on constate qu’il n’en pas toujours été de même.

Ainsi en 1881 Paris avait autant d’habitants qu’aujourd’hui. Cela est souvent ignoré.

Or la carte de la densité montre un Paris qui n’a rien à voir avec le Paris d’aujourd’hui.

Le 3è arrondissement a une population considérable avec une densité presque égale au double de celle du 11è arrondissement aujourd’hui, arrondissement on l’a vu le plus dense de Paris.

C’est un arrondissement qui perdra une très grande partie de sa population avec les opérations liées à la Loi Malraux et la rénovation du Marais.

En 1931, pic de la population parisienne avec presque 3 millions d’habitants, la densité par arrondissement a évolué.

L’écart qui était de 1 à 10.4 entre le 16è et le 3è arrondissements se réduit considérablement puisqu’il devient de 1 à 2.8 entre le 1er et le 8è arrondissement.

Cet écart restera à ce niveau jusqu’au début des années 70 et il repartira à la hausse à cause de l’effondrement de la population résidentielle dans les 1er et 8è arrondissements qui perdront plus de la moitié de leur population au profit des activités tertiaires.

Ce petit retour historique montre que la densité de population dépend en partie des choix politiques qui sont effectués de privilégier l’habitat ou les bureaux notamment.

Cependant la perception est radicalement différente selon les arrondissements et en leur sein même selon les quartiers.

En effet au-delà de la population présente, il faut prendre en considération la densité construite, c’est-à-dire le nombre et le volume de bâtiments.

Ainsi le premier arrondissement qui est le moins dense en population (93 hab/ha contre une moyenne parisienne de 260 hab/ha -hors les bois) a en revanche une forte densité en bâti.

La carte du bâti parisien illustre parfaitement le ressenti différent que l’on peut avoir selon les quartiers.

Ainsi la densité bâtie de Paris sans les bois définie comme la Surface de plancher totale par rapport à la surface de l’arrondissement) est passée de 1,49 à 1.53 de 2002 à 2018. Il y a donc bien eu densification du bâti parisien sans densification de la population, puisque dans le même temps on assiste à une diminution de la population parisienne depuis plusieurs années.

La carte du bâti parisien illustre bien l’écart entre la densité de population et la densité du bâti.

Le quartier central des affaires comme on l’appelle, qui comprend les 1er, 8è, 16è et 17è arrondissements sont en rouge tandis que les arrondissements du nord est et du sud est restent majoritairement en jaune, l’habitat y étant prépondérant.

Et lorsqu’on regarde la carte en 3D l’effet est encore plus saisissant.

Le déséquilibre de la Ville saute aux yeux montrant bien les inégalités à tous égards et la spécialisation fonctionnelle des quartiers, tellement contradictoire avec l’harmonie d’une ville à vivre, à bien vivre.

D’autant que la densité de population ou de bâti ne prend pas en compte la question des espaces de respiration que constituent les espaces verts.

La carte des espaces verts souligne la volonté de maximiser la construction de bureaux dans le quartier central des affaires pour en accroître au maximum le rendement notamment fiscal.

Pour le reste, la carte parle d’elle-même.

La carence en espaces verts à Paris est assez remarquable. Hors les bois dont on ne peut pas prétendre à la proximité immédiate et les cimetières, chaque Parisien dispose d’à peine 3 m² d’espace vert.

L’OMS préconise a minima 10 m²/hab.

La priorité est donc de cesser de densifier le bâti de Paris et au contraire de prévoir une multiplication des espaces verts en commençant par renoncer à bétonner les grandes emprises encore vierges de construction comme Bercy-Charenton ou Bruneseau Nord.

Enfin comment parler de l’urbanisme parisien et de la densité en se limitant au petit Paris enserré dans son périphérique.

il serait temps d’en sortir et de prendre en considération l’interpénétration et l’interdépendance des différentes communes au sein de la Métropole du Grand Paris, voire au plan régional.

En effet la densité moyenne de population dans la Métropole du Grand Paris (hors la capitale) est inférieure à 70 hab/ha.

Si la densité de Paris était étendu à l’ensemble de la Métropole, la population de toute la métropole tiendrait dans un territoire n’ayant que le double du rayon de Paris. On voit bien que cela n’ aucun sens.

S‘il n’est pas imaginable de tendre vers la même densité sur tout le territoire métropolitain, cela implique néanmoins d’avoir une approche globale de l’aménagement du territoire métropolitain et donc de la façon de concevoir ses différentes composantes.

L’égoïsme municipal parisien et des Hauts de Seine est à l’origine des graves inégalités territoriales et donc sociales et environnementales qui gangrènent la métropole.

Le Schéma de cohérence territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris est en cours d’approbation. Il serait pour le moins pertinent que Paris décline avec force ce schéma en mettant en avant sa « dette » historique vis-à-vis des territoires la servant depuis si longtemps.

Cela implique le choix de privilégier le rayonnement de l’ensemble de la métropole et pas seulement de la capitale, la solidarité face à l’emploi plutôt que la captation de l’essentiel des emplois de direction, une juste répartition des ressources entre toutes les communes métropolitaines, et la fin d’une fuite éperdue vers toujours plus d’emplois, de touristes, d’habitants.

Penser aux générations futures, sortir du court terme, avoir une approche systémique et solidaire, voilà ce qui conduirait à un PLU non seulement bioclimatique, mais permettant de s’inscrire dans une prise en considération réelle de l’ensemble des enjeux actuels.

Je vous remercie

Densité de la population de Paris par arrondissement

<https://fr.vikidia.org/wiki/Arrondissements_de_Paris>

Densité du bâti parisien

<https://www.apur.org/sites/default/files/20_ans_evolution_bati_parisien.pdf?token=urR8QF6C>

Vue bâti parisien (source : <http://www.intermezzo-coop.eu/mapping/opendataparis/densitebatie/>)

