NOTE DE 4 PAGES

ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND – 75004 PARIS – TÉL : 01 42 71 28 14 – FAX : 01 42 76 24 05

LA DENSITÉ, un bon outil pour connaître Paris ?

La qualité de vie en ville peut-elle être mesurée par des indicateurs statistiques ? C'est la question fondamentale posée par le débat sur les densités.

La densité est une composante majeure de la réflexion sur la politique d'urbanisme. Les trois indicateurs statistiques fondamentaux : densité du bâti, densité de la population, densité de l'activité s'efforcent de renvoyer à des concepts essentiels de la vie en ville : cadre de vie, espace disponible pour se loger, distance et temps de déplacement pour aller travailler, facilité d'accès aux équipements et services. Ces indicateurs suffisent-ils à rendre compte de réalités si complexes ?

Au XIVe siècle 500 habitants à l'hectare dans le centre de Paris

On est souvent surpris par la densité très élevée de la population que l'on pouvait constater autrefois dans Paris.
Au XIVe siècle, par exemple, les données disponibles montrent que la densité globale de Paris, à l'intérieur des 439 ha fermés par l'enceinte de Charles V, atteignait 500 habitants à l'hectare.

Pourtant les maisons, en bois et en torchis, n'ont que deux à trois étages et l'espace est occupé par un grand nombre d'églises, flanquées de leur cimetière et par de nombreux palais et maisons nobiliaires. En contrepartie les rues ne sont pas larges (4 m en moyenne) et chacun se contente d'un espace public et privé sensiblement plus étroit. Sous la Révolution, en 1789, il est attesté que le quartier des Lombards avait une densité de plus de 1 000 habitants à l'hectare.
En 1861, alors que les limites de Paris ont été repoussées jusqu'à l'enceinte de Thiers, la densité moyenne baisse à 217 habitants par hectare. Mais dans le centre, les 2e et 3e arrondissements atteignent 850 habitants/ha. Depuis lors ces densités très élevées ont été divisées par 4.
Mais Haussmann n'est pas le responsable de cette chute des densités : si le percement des avenues nouvelles dégage des espaces publics plus larges, en revanche les constructions aux abords, très denses, compensent largement les terrains cédés à la voirie. La densité du bâti haussmannien est, aujourd'hui encore, l'une des plus élevées qui soit. Elle dépasse 5 en moyenne sur des îlots entiers, ce qui est exceptionnel pour les constructions modernes.
Paris atteint en 1921, 2 900 000 habitants. Ce chiffre est maintenu jusqu'en 1954 (2 850 000). La baisse est relativement rapide jusqu'à 1975 (2 290 000 habitants) puis elle se ralentit : 2 176 000 habitants en 1982 et 2 125 000 en 1999.

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{surface de terrain}}$$

$$\text{Densité du bâti} = \frac{\text{surface de plancher}}{\text{surface de terrain}}$$

$$\text{Densité d'emploi} = \frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{surface de terrain}}$$



APUR

Certains quartiers présentent des densités urbaines très fortes, mais aussi une réelle qualité de vie.

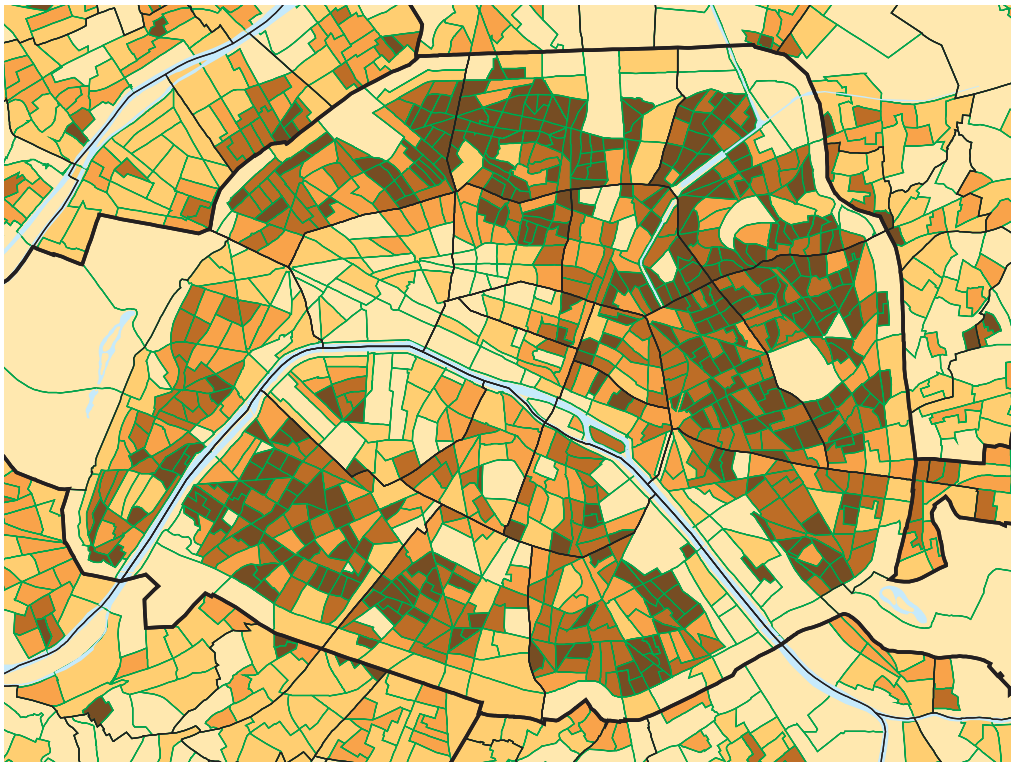
Densité de la population 1999

Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 400
- de 300 à 400
- de 200 à 300
- de 100 à 200
- moins de 100
- Contours d'IRIS

0 0,5 1 km

Source : Recensement de la population 1999 (INSEE)



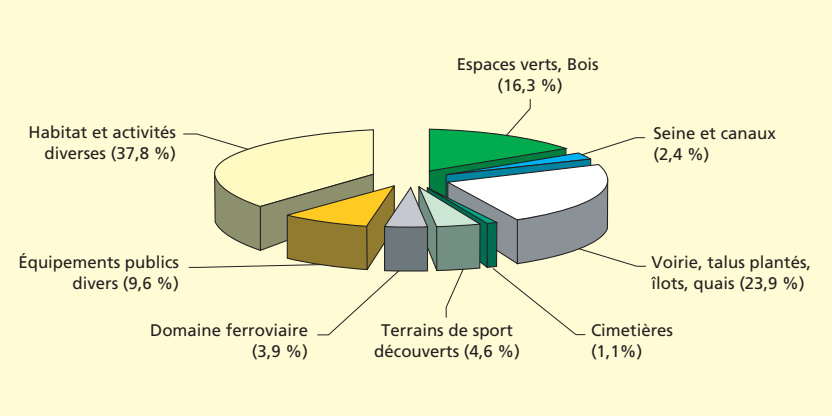
Un paradoxe apparent : plus de surfaces habitables et moins d'habitants !

De 1973 à 2000, la surface habitable dans Paris est passée d'environ 57 millions de m² à 72 millions en 2000, soit un accroissement de plus de 25 %, alors que la population a diminué, elle, de 7 %.
Cela s'explique : la taille des ménages a baissé, passant de 2,3 à 1,9 personnes par logement, et surtout la surface habitable par personne a considérablement augmenté, passant de 22 m2 en 1973 à 32 m² en 1996 : +50 % en 25 ans !
Il s'agit d'une évolution considérable qui n'est pas propre à Paris. D'ailleurs elle se poursuit encore : la taille des ménages est passée de 1,92 en 1990 et à 1,87 en 1999 et la surface habitable moyenne de 29 m² en 1988 à 32 m² par habitant en 1996. Le développement des activités, qui ont parfois pris la place des logements, est un autre facteur expliquant la dépopulation historique du centre. Ce phénomène a pris une grande ampleur à l'ouest du centre historique, dans la cité financière et le quartier des affaires (partie ouest des 1er et 2e arrondissement, 8e, sud du 17e et nord du 16e). Ce sont les secteurs de Paris dont la densité de population est aujourd'hui la plus faible. Mais la densité du bâti et la densité cumulée de la population et des emplois y sont les plus fortes.

Les espaces publics et les équipements de plein air occupent 52 % du territoire de Paris

Au total Paris compte 10 540 ha. Les espaces verts publics, y compris les parties plantées des Bois, en occupent 16 %, la voirie 24 %, les terrains de sport découverts 5 %, le domaine ferroviaire 4 % et les cimetières 1 %.
Les terrains affectés aux autres équipements, à l'habitat et aux activités ne s'étendent donc que sur 5 000 ha et ne forment que 48 % de l'espace total. Le coefficient d'emprise (assiette des constructions rapportée à la surface du terrain) y est d'environ 2/3, ce qui laisse peu d'espace pour les cours et les jardins privatifs, y compris les cours de récréation dans les écoles ou les jardins des ambassades ou des ministères.

Répartition de l'espace parisien



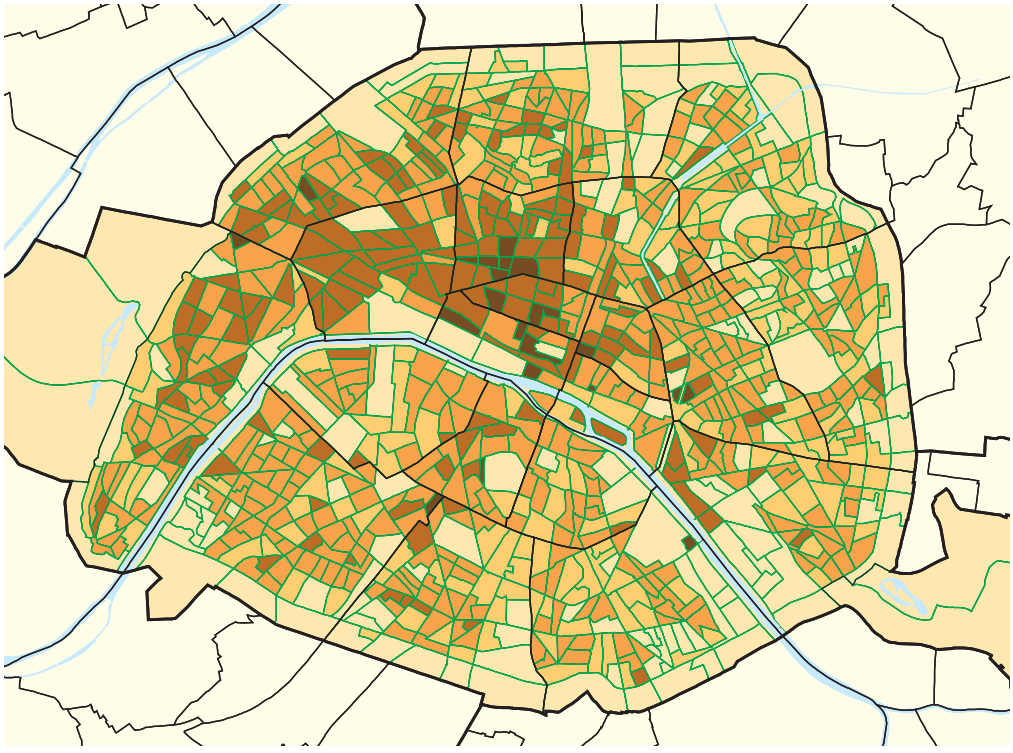
Des espaces publics largement dimensionnés, bordés par des espaces privés très denses. Telle est la marque du tissu urbain parisien qui est ainsi à la fois aéré et animé.

Paris est-il trop dense ?

Dans sa définition de 1999, l'agglomération de Paris s'étend, sur 2 734 km². Elle compte 9 645 000 habitants, soit environ 35 habitants par hectare. La densité décroît avec la distance au centre : 18 en grande couronne, 61 en petite couronne et 202 à Paris (245 sans les Bois de Vincennes et de Boulogne). Paris rassemble ainsi 22 % de la population sur 4 % de la superficie de l'agglomération. Hors Paris, les densités élevées suivent largement les axes de transport en commun en site propre (RER et réseau ferré SNCF de banlieue).
Par comparaison, Londres ou Tokyo offrent une répartition sensiblement plus étale de la population au sein de leur agglomération (avec un niveau moyen de densité nettement plus élevé globalement à Tokyo). À l'inverse New York présente en son centre (Manhattan notamment) une concentration un peu plus forte qu'à Paris qui contraste avec une périphérie dont la densité est beaucoup plus faible que celle de la banlieue parisienne.
La densité des emplois suit à peu près la même loi de répartition, avec toutefois un tropisme plus centralisateur. L'agglomération parisienne compte 4 768 000 emplois (au lieu de travail) soit une densité de 17 emplois par hectare en moyenne, passant de 14 en grande couronne, à 27 en petite couronne et à 157 à Paris. Paris détient ainsi 34 % des emplois. L'emploi est donc sensiblement plus concentré que l'habitat.
Le constat est général : Londres, New York ou Tokyo présentent des concentrations d'emploi au moins aussi fortes que Paris.
De puissantes raisons militent en ce sens : la concentration relative des emplois minimise les distances parcourues et facilite les échanges et l'usage des transports en commun.
L'enquête générale sur les transports en commun menée en 1991-1992 auprès de 16 000 ménages de la région Ile de France a permis de calculer qu'un emploi dans Paris génère un déplacement quotidien domicile - travail en voiture de 1,1 km (17 % des personnes prennent leur voiture et parcourent en moyenne 9,3 km par jour), 1 emploi en petite couronne en génère 3 km (49 % prennent leur voiture et parcourent 8,4 km) et 1 emploi en grande couronne 4,1 km (65 % prennent leur voiture et parcourent 8,6 km en moyenne).

La loi SRU offre un nouveau champ de réflexion

Bien qu'elle cherche à éviter le mitage urbain des espaces ruraux, la loi SRU ne prend pas le parti explicite de la densification. Mais elle induit le concept nouveau de « développement durable ». Ce concept implique l'équité sociale, mais aussi et surtout l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement. La loi revient fondamentalement sur la logique malthusienne des textes antérieurs : elle interdit de fixer une taille minimum



Densité du bâti 1999 - Paris

Surface de planchers par rapport à la surface totale de l'IRIS.

- plus de 4
- de 3 à 4
- de 2 à 3
- de 1 à 2
- moins de 1
- Contours d'IRIS

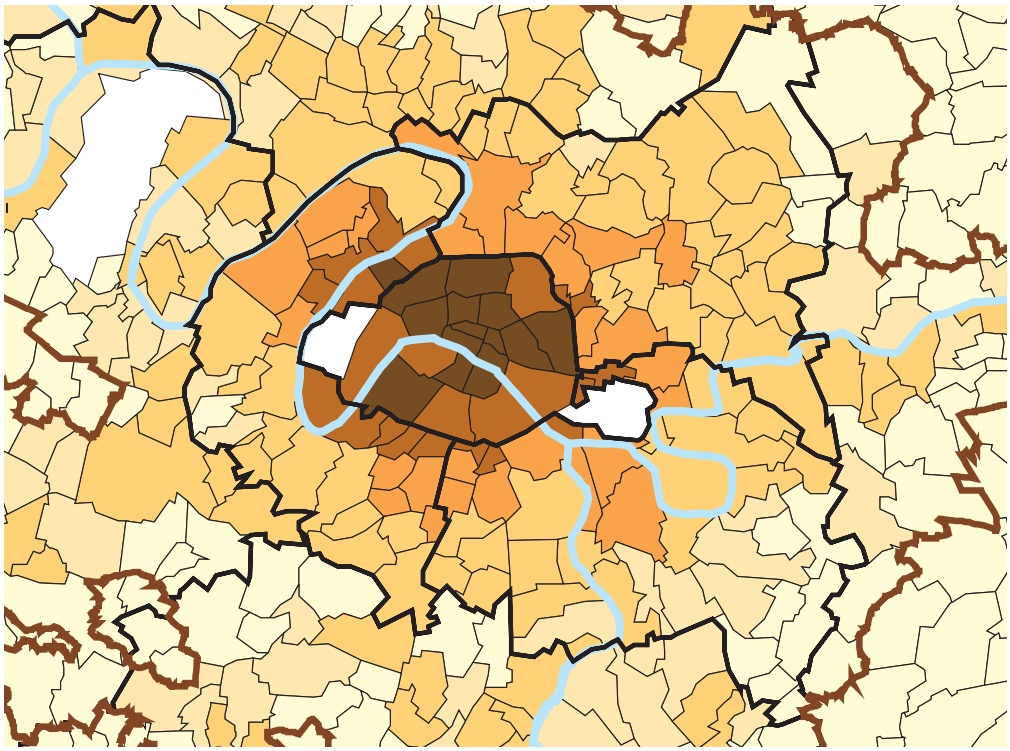
0 0,5 1 km

Source : FPB 1999 (DGI)
STDF 1999 (DAUC)

Densité cumulée d'emplois et de population 1999 (INSEE)



Source : Recensement de la population 1999 (INSEE)



pour les parcelles à bâtir et elle renoue avec la tradition du redécoupage parcellaire et de la densification « progressive », qui a caractérisé la formation sédimentaire de toutes les villes pendant des siècles.

Ce retour discret à la ville dense est en fait une révolution copernicienne. Dans ce contexte la question qui est posée devient d'abord celle de la qualité de vie en ville. Quel tissu urbain offre la meilleure convivialité, le plus grand bonheur de vivre ensemble ? On le voit, après le temps des statistiques, vient celui de la concertation et du débat démocratique. C'est la naissance d'une pensée urbaine renouvelée et peut-être d'un nouveau débat social. ■



Doc Française - Interphototothèque

Où est la qualité de vie ? La Madeleine, un quartier dense...



Doc Française - Interphototothèque

des tours, un quartier peu dense.

L'APUR est une association entre la Ville de Paris, l'Etat, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Chambre des Métiers de Paris, régie par la loi de 1901.
L'Apur a pour mission de participer à la définition d'une politique d'urbanisme cohérente pour Paris. Ses statuts lui donnent pour vocation « d'effectuer toutes études d'urbanisme intéressant la capitale française ».

Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. **Étude et rédaction de ce numéro :** Paul Rouet. **Remerciements :** Jean Olivier Directeur Adjoint de la DAUC et Bruno Carrabin.
Conception : Atelier parisien d'urbanisme.
Contact et vente : Apur/Communication 17, boulevard Morland 75004 Paris. **Téléphone :** 01 42 71 28 14. **Prix :** 2 €