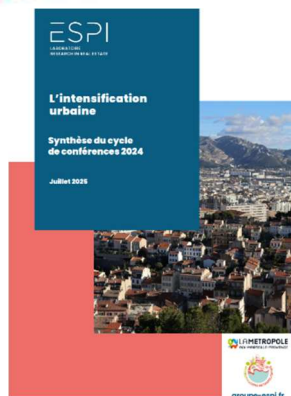
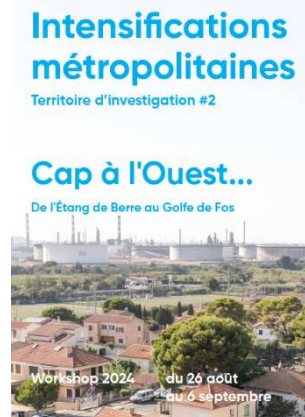




INTENSIFICATIONS METROPOLITAINES

Présentation des livrables et actions
de la Direction Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales

Février 2026



Nos partenaires



EDITO

Comment continuer de répondre aux besoins en logements, en emplois, en mobilité, en équipements et services des habitants comme des entreprises... en consommant moins de ressources naturelles ou d'espaces agricoles, et en émettant moins de CO2 ?

Une des réponses vient de l'intensification urbaine, qui consiste à mieux valoriser les quartiers existants et à mieux utiliser les bâtiments déjà là. Mais elle appelle de profondes évolutions de nos pratiques qu'il nous faut explorer. Si la tendance est au rejet de l'acte de construire, le développement des métropoles demeure nécessaire. Je pense en effet qu'un territoire qui ne se développe pas est un territoire qui se meurt.

Parce qu'il nous revient sans cesse de nous adapter aux attentes et évolutions des modes de vie des acteurs de ce grand territoire, nous développons la prospective dans les services de la Métropole. C'est dans ce cadre que nous avons engagé sur 2023-2026 une feuille de route pour travailler sur les enjeux de l'intensification urbaine, comme contribution importante pour résoudre ces défis multiples. Elle bénéficie d'un soutien de l'Etat dans le cadre du Fonds Vert.

Ce travail technique est conduit en transversalité avec l'ensemble des directions de la Métropole et de nombreux partenaires publics et privés, au sein d'une « communauté apprenante » : les agences d'urbanisme, l'INSEE, des enseignants-chercheurs, des professionnels de la ville et de l'architecture mais aussi la société civile. Le site internet intensification.fr, mis en place par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, permet de partager l'ensemble des productions et événements qui jalonnent cette démarche.

Nous préparons ainsi une base de connaissances solides et des éclairages variés sur les possibles politiques publiques que nous proposons à nos élus et partenaires.

Domnin Rauscher

Directeur général des services
Métropole Aix-Marseille-Provence

PROPOS INTRODUCTIFS

Ce document reprend l'ensemble des productions et livrables issus des travaux conduits par la Direction Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre de la communauté apprenante qu'elle impulse sur l'intensification urbaine.

2023-2026 : Pourquoi une réflexion sur l'intensification urbaine ?

Le contexte légal et réglementaire impose des efforts inédits en matière de réduction de la consommation d'espaces et d'émissions polluantes « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et « Zéro Emission Nette » (ZEN)). L'ensemble des collectivités territoriales doivent s'y préparer et auront à les mettre en œuvre à brève échéance (2030 puis 2050).

Le défi est d'autant plus colossal qu'il apparaît de prime abord comme difficilement conciliable avec d'autres enjeux majeurs pour Aix Marseille Provence tels que la structuration du réseau de transport collectif métropolitain, la production de logements et d'espaces économiques répondant aux besoins des habitants et entreprises ou encore d'espaces et équipements publics repensés (moins chauds, plus économes, moins soumis aux risques, mieux partagés ...).

Pour y parvenir, c'est un nouveau paradigme de développement qu'il nous faut inventer, collectivement et en transversalité. Un développement intensif et non extensif comme nous l'avons produit depuis des décennies, qui devra intégrer les enjeux de transitions prévus dans le cadre du Plan Climat (réduction drastique des émissions polluantes, adaptation au changement climatique, etc.).

L'intensification dans toutes ses dimensions (territoriale, urbaine, sociale, etc.) apparaît clairement comme une condition sine qua non pour résoudre l'équation sobriété/développement. Mais si l'intensification est acceptée comme principe général, elle reste encore mal documentée localement dans ses réponses opérationnelles et souvent contestée dans ses concrétisations.

Le tournant vers une Métropole plus « intense » passera par deux voies complémentaires qui sont à adapter qualitativement à chaque situation locale : **l'intensification par un meilleur usage des bâtiments existants** et **l'intensification par de nouvelles constructions dans les quartiers existants** (friches, pôles commerciaux ou zones d'activités économiques, parkings et toits, etc.)

Pourquoi une « communauté apprenante » ?

Consciente que la ville est une œuvre collective et que le modèle urbain est à réinventer tous ensemble, la Métropole Aix-Marseille-Provence a initié depuis 2023 une « communauté apprenante ». Cette communauté se veut l'esprit collectif qui vise à écouter, partager, débattre et bâtir des solutions nouvelles avec tous les acteurs de la fabrique de la ville : élus, experts, chercheurs, techniciens, acteurs socio-économiques et citoyens.

Elle se forme et échange à l'appui des différentes productions mises en partage : études, conférences, débats, ateliers, comités techniques et comités de pilotage, etc.

Parallèlement, la Communauté apprenante capitalise les expérimentations déjà réalisées sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence et ailleurs, et consolide ainsi la compréhension des bénéfices de l'intensification.

Cette dynamique repose sur un objectif partagé : favoriser l'émergence d'un autre modèle urbain, plus sobre, plus compact, plus vert, plus mixte dans ses usages et plus agréable à vivre !

L'ensemble des livrables présentés dans ce fascicule est disponible sur le site internet **intensification.fr**

Vincent Fouchier,

Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales

Aix-Marseille-Provence Métropole

vincent.fouchier@ampmetropole.fr

SOMMAIRE

LE SITE DE REFERENCE SUR L'INTENSIFICATION URBAINE	9
Une démarche collaborative et prospective	9
AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	10
Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre ?	10
Auto-saisine du 17 novembre 2022, mai 2023, 23 pages	10
L'AVIS DE 6400 CITOYENS	11
(ENQUETE « MON AVIS CITOYEN »)	11
Enquête citoyenne sur la densification urbaine	11
Rapport complet, juillet 2023 – 72 pages	11
CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION DEDIE A L'INTENSIFICATION URBAINE	12
Synthèse du CNR du 15 mai 2023 sur l'intensification urbaine	12
Métropole Aix-Marseille-Provence, 25 juillet 2023 - 21 pages	12
Intensifications métropolitaines, Territoire d'investigation #1 Vitrolles, Marignane, ...	13
Restitution du workshop 2023 (28 août au 8 septembre) -108 pages	13
L'intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires mixtes de Bouc-Bel-Air et le quartier de Plombières	14
Synthèse des travaux d'ateliers de l'IUAR pour l'année 2023-2024	14
« Ville neuve et paysage : la question de l'Habiter entre réparation des territoires et intensification urbaine. Le paysagiste face aux enjeux sociétaux de la nouvelle ère climatique »	15
Synthèse des travaux réalisés dans le cadre de l'atelier de composition urbaine 2023 (5 septembre au 21 octobre)	15
Cap à l'ouest...	16
Territoire d'investigation #2 Ouest Etang de Berre.	16
Restitution du workshop 2024 (26 août au 6 septembre).	16
132 pages	16
« Restructurer l'urbain pour faire émerger la ville du quart d'heure dans un quartier marqué par la précarité »	17
Synthèse des travaux d'ateliers de l'IUAR pour l'année 2024-2025	17
« Ville neuve et paysage : la question de l'Habiter entre réparation des territoires et intensification urbaine. Le paysagiste face aux enjeux sociétaux de la nouvelle ère climatique »	18
Synthèse des travaux réalisés dans le cadre de l'atelier de composition urbaine 2024 (septembre - octobre)	18
Intensifications métropolitaines, Territoire d'investigation #3 Transect Aix-Marseille	19
Restitution du workshop 2025 (25 août au 5 septembre).	19
Publication à venir	19

PLATEFORME D'OBSERVATION DES PROJETS ET STRATEGIES URBAINES (POPSU)	20
Programme POPSU « Intensifications métropolitaines » :	20
Lancement du dialogue Elus-Acteurs-Chercheurs	20
Actes du séminaire du 19 octobre 2023, juin 2024 – 44 pages	20
Aix-Marseille-Provence Métropole – Habiter une métropole-nature à l'épreuve des transitions	
Film récompensé par le Deauville Green awards, juin 2024 – 16 min.	20
Carte postale POPSU Intensifications Métropolitaines	21
Restitution de 2 journées scientifiques à mi-parcours du programme POPSU « Intensifications métropolitaines » :	22
Actes des journées d'étude des 3 et 4 avril 2025, juin 2024 – 56 pages	22
UNE BIBLIOGRAPHIE DE 700 REFERENCES SUR LA DENSIFICATION ET L'INTENSIFICATION URBAINE	23
Contribution au programme POPSU « métropole intense » de Vincent Fouchier	23
Mise en partage avril 2024 – 82 pages	23
CYCLE DE 4 CONFERENCES EN PARTENARIAT AVEC L'ECOLE SUPERIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIERES – 2024	24
Synthèse des 4 conférences - Juillet 2025	24
40 pages	24
UN TRAVAIL DE R&D AVEC VILLES VIVANTES ET L'OFCE FINANCE PAR LE FONDS VERT :	26
« METTRE L'INTENSIFICATION URBAINE AU SERVICE DES TRANSITIONS D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE »	26
Livrable n°1 – Modélisation du système habitat et du système de mobilités domicile-travail	26
Publication juillet 2024 – 83 pages	26
Parution prévue à l'automne 2025	27
CONSTRUIT-ON RELLEMENT PLUS PRES DES TRANSPORTS DANS LES METROPOLES FRANÇAISES ?	28
Etude cohérence urbanisme / transport	28
Etude 2024 – 84 pages	28
« TELETRAVAIL : VERS UNE REVOLUTION DES VILLES ET DES VIES ? »	29
Conversation des futurs	29
Conférence du 2 Juillet 2024, synthèse des échanges – 12 pages	29
FESTIVAL « A NOUS LES TOITS » :	30
ATELIER PARTICIPATIF « FAIRE LA VILLE AVEC LES TOITS »	30
Atelier proposé dans le cadre de la Journée du savoir	30
11 octobre 2024	30
14EME RENCONTRE DES CODEV :	31
L'INTENSIFICATION DES VILLES ET DES VILLAGES	31
Atelier proposé le 15 novembre 2024, Nancy	31

LA VILLE MARCHABLE, LEVIER D'UNE INTENSIFICATION REUSSIE	32
Etude des centralités de proximité dans la Métropole Aix-Marseille-Provence	32
Juillet 2025 – 20 pages	32
ETUDES INSEE/METROPOLE AMP SUR LA SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT	33
Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur	33
Etude 1 - Juillet 2025 – 4 pages	33
Etude 2 - 1 ^{er} semestre 2026	33
LA DENSITE URBAINE VUE PAR QUATRE CONSEILS DE DEVELOPPEMENT (CoDev) : Grand Paris, Grand Lyon, Grand Annecy et Aix-Marseille-Provence	37
PALMARES DE L'ARCHITECTURE INTENSE ET VIVANTE	33
Un appel à candidatures pour sélectionner des projets exemplaires en matière d'intensification urbaine	
Réception des candidatures : avril – juin 2025	
Conférence et remise des prix : 30 septembre 2025	
Exposition itinérante « Intense cité : le bonheur est dans la densité »	
Inauguration prévue au 2 ^{ème} semestre 2026	
Catalogue « Intense cité : le bonheur est dans la densité »	
Publication prévue au 2 ^{ème} semestre 2026	
COORDINATION NATIONALE DES CONSEILS DE DEVELOPPEMENT	35
La densité urbaine vue par quatre Conseils de Développement (CoDev) : Grand Paris, Grand Lyon, Grand Annecy et Aix-Marseille-Provence	
Publication aux éditions Le Moniteur août 2025 – 125 pages	



LE SITE DE REFERENCE SUR L'INTENSIFICATION URBAINE

Une démarche collaborative et prospective

Conçu comme un carrefour entre la recherche et l'action, la démarche de ce site internet est résolument collaborative : **son objectif est de partager les savoirs et les expériences afin de progresser collectivement sur l'intensification urbaine.**

Il met en lumière les études, recherches et bonnes pratiques sur l'intensification urbaine, pour prendre en compte en profondeur les enjeux qu'elle soulève et identifier les leviers pour guider sa mise en œuvre. Le site intensification.fr est administré par l'Agam en lien avec la Métropole.

Il publie notamment :

- **Une plateforme scientifique**
Un trait d'union entre chercheurs, élus et acteurs de la ville pour une intensification durable et désirable.
- **Des études et analyses**
Des outils et une connaissance fine et actualisée, à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et au-delà, pour comprendre en profondeur les enjeux, identifier les leviers et les freins à la mise en œuvre, et mettre en lumière les innovations inspirantes.
- **Des références bibliographiques**
Une compilation de ressources essentielles sur l'intensification
- **Des actualités**
Des articles et événements pour être informés sur les dernières avancées.

+ INTENSIFICATION.FR

AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre ?

Auto-saisine du 17 novembre 2022, mai 2023, 23 pages

Cet avis explore des solutions pour une densification urbaine qualitative. La question est abordée sous l'angle de l'amélioration de la qualité de vie en soulignant que la densification urbaine est souvent perçue comme une contrainte législative, mais qu'elle peut être transformée en opportunité pour améliorer la qualité des espaces publics, les logements, et la mobilité.

Les propositions qui en ressortent ont fait l'objet d'une délibération soumise au vote des élus du bureau de la Métropole le 4 mai 2023. Les élus métropolitains ont délibéré pour prendre acte de celles-ci et engager une démarche globale sur l'intensification urbaine.

Les propositions du CoDev sont structurées autour des axes suivants :

1. D'abord, il est recommandé d'intensifier les usages des espaces urbains déjà existants sans nécessairement augmenter les constructions, par exemple en réutilisant des espaces vacants et en maximisant l'utilisation des infrastructures,
2. La place de la voiture doit être réduite au profit des mobilités douces, favorisant ainsi un environnement urbain plus apaisé et plus respirable,
3. L'esthétique des paysages urbains et villageois est également une priorité,
4. Le CoDev souligne également l'importance de préserver le patrimoine tout en intégrant plus de verdure et en adaptant les constructions aux spécificités locales pour éviter une uniformisation des territoires,
5. En termes de logements, il est proposé de produire des habitations collectives offrant la qualité de vie de maisons individuelles, avec des espaces extérieurs et des infrastructures communes favorisant le vivre ensemble,
6. Il met en avant la nécessité de diversifier les espaces publics, en les rendant plus polyvalents, accessibles et adaptés à tous les habitants.

Extrait de la délibération du bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence Séance du jeudi 4 mai 2023

« A la lumière de la pertinence des propositions soutenues par le CoDev dans l'avis voté en séance plénière le 14 mars 2023, les élus de la Métropole s'en saisissent pour lancer une démarche globale d'encouragement à l'intensification urbaine [...] permettant d'articuler les politiques métropolitaines sur cet objectif et d'impliquer à la fois les acteurs socio-économiques et les citoyens aux réponses nouvelles à y apporter en collaboration avec les maires des communes dans le respect des spécificités, des caractéristiques des villes et des villages de la Métropole. »



LIEN : https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/05/2023_CoDev_Avis_Densification_24p_web.pdf

L'AVIS DE 6400 CITOYENS (ENQUÊTE « MON AVIS CITOYEN »)

Enquête citoyenne sur la densification urbaine

Rapport complet, juillet 2023 – 72 pages



En avril 2022, le Conseil de développement (Codev) d'Aix-Marseille-Provence a abordé la question de la densification urbaine dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose de réduire de moitié l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050.

En juillet 2022, le Codev a formulé des propositions pour faire de la densification une stratégie bénéfique pour les habitants, propositions saluées par la Métropole et soutenues par une enquête auprès des habitants d'Aix-Marseille-Provence et d'autres métropoles, grâce à la Coordination Nationale des Conseils de Développement (CNCD).

L'enquête, menée entre le 21 avril et le 8 mai 2023, a recueilli les réponses de 6 405 citoyens, dont 2 735 de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Les résultats montrent que 88 % des habitants sont favorables à la limitation de l'artificialisation des sols. Cependant, la perception de la densification urbaine est plus nuancée : 54 % des habitants sont opposés à la surélévation, mais 75 % préfèrent construire plus de logements dans les zones déjà urbanisées plutôt que de s'étendre sur des espaces naturels. Les résultats révèlent des aspirations contrastées : la vie urbaine dense est perçue positivement pour l'accès aux commodités, mais négativement pour le bruit et la surpopulation. Parallèlement, le rêve de la maison individuelle reste fort, surtout dans les petites communes.

Les perceptions varient selon l'âge, la taille de la ville et le mode de vie des répondants. Les jeunes et les seniors sont plus favorables à la densification urbaine, cherchant davantage de services de proximité. En revanche, les habitants des petites communes préfèrent des cadres de vie paisibles et des maisons en périphérie.

+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

<https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/2023-07-02-Rapport-Enquete-Densification-complet-V11.pdf>



CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION DEDIE A L'INTENSIFICATION URBAINE

Synthèse du CNR du 15 mai 2023 sur l'intensification urbaine

Métropole Aix-Marseille-Provence, 25 juillet 2023 - 21 pages



Le Conseil National de la Refondation (CNR), lancé par le Président de la République le 8 septembre 2022, a pour objectif de créer une nouvelle manière de concerter et d'agir sur les grands sujets de transition avec les représentants de forces politiques, partenaires sociaux, élus locaux, représentants du monde économique et du monde associatif.

Le CNR Climat et Biodiversité est la déclinaison à l'échelle territoriale des Contrats de Relance et de Transition Écologique (CRTE).

Le CNR Climat et Biodiversité a pour objectifs :

- De décliner la méthode du CNR en l'appliquant aux problématiques de transition écologique : écologie et biodiversité, logements, transports, aménagement et énergie ;
- De mettre en place un dialogue sincère dans l'idée de travailler collectivement et en responsabilité à l'atteinte de ces objectifs ;
- De déboucher sur un agenda d'actions partagé qui apportera des solutions concrètes, avec une dimension opérationnelle.

Le séminaire CNR de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est tenu le 15 mai 2023 à la Préfecture des Bouches-du-Rhône (Marseille) sur la thématique suivante : « L'intensification urbaine : un défi pour notre métropole ».

Ce séminaire a réuni 120 participants qui ont été invités à travailler sur 6 questions :

1. Quelles mutations des formes architecturales et urbaines pour réussir l'intensification ?
2. Quel processus pour permettre l'acceptation de l'intensification urbaine (par les habitants, les collectivités et les acteurs économiques) ?
3. Comment favoriser la mixité sociale, urbaine, commerciale et économique dans les projets d'intensification urbaine ?
4. Quelle place donner à la nature (espaces publics, nature en ville, biodiversité, bien-être, lutte contre les îlots de chaleur, ...) dans une ville intensifiée ?
5. Où et comment intensifier les villes pour tirer le meilleur parti de l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ?
6. Quelles évolutions - technologiques ou non - des aménagements urbains pour réduire l'empreinte énergétique (décarbonation, énergies renouvelables, ...) de l'intensification urbaine ?

+ LIEN VERS LA RESTITUTION SYNTHETIQUE DU SEMINAIRE

https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/CNR-MAMP_Synthese_VD.pdf



Le workshop 2023 de l'ENSAM est la première action de la convention que l'IMVT et la Métropole ont conclu sur l'intensification urbaine pour une durée de 3 ans. Cette première édition a rassemblé 140 étudiants regroupés en 13 équipes et a pris pour 1^{er} terrain d'application le secteur de Vitrolles et Marignane.

Si le format de workshop est avant tout à visée pédagogique et peut s'autoriser à dépasser les contraintes auxquelles la Métropole reste confrontée (maîtrise foncière, réglementation, etc.), il offre un format inspirant et ouvert de créativité qui infuse auprès de la Métropole et ses partenaires pour sortir des chemins balisés.

Loïc Gachon, maire de Vitrolles, s'est notamment prêté au jeu de la mise en discussion de ces projets lors du jury de fin de workshop.

Ce livret présente les 13 projets dont les positions concernant l'intensification sont parfois très opposées entre les équipes, interrogeant largement les options qui se présentent à nous pour préparer le futur : Faut-il privilégier la vitesse ou la lenteur ? Faut-il programmer la fermeture de l'aéroport ou développer plutôt « Airbus-ville ? » ? Faut-il recourir à de grands gestes architecturaux et infrastructurels ou privilégier les petites coutures dans la dentelle urbaine ? Faut-il principalement agir sur les franges ou les joints plutôt que sur les centres ? Dans le même ordre d'idée, faut-il privilégier les lignes (les grands axes routiers ou paysagers) ou les points (lieux de projets) ?

On peut retenir et citer quelques-unes des approches originales dans ces projets :

- Le Canal du Rove pourrait s'urbaniser sur les abords, un grand axe vert pourrait le prolonger jusqu'à l'étang de Berre ;
- Un nouveau centre-ville pourrait s'ériger entre Marignane et Vitrolles : le « cœur » ;
- L'autoroute A7 pourrait être enterrée et complétée par une gare métropolitaine sur 3 niveaux surmontée d'une esplanade spectaculaire... ou déplacée et remplacée par un bâtiment linéaire de 3000 logements !
- 38000 nouveaux logements pourraient s'installer sur un polder non loin de Saint-Chamas ;
- Un réseau « hyperloop », favorisant les mobilités douces et lentes, pourrait être déployé autour de Vitrolles et Marignane, par des cheminements en boucles ;
- Des résidences universitaires pourraient venir sur les toits industriels, dans un campus des Estroublans ;
- Des City-blocks densifiés pourraient structurer les nouveaux quartiers ;
- Le tunnel du Rove pourrait être rouvert pour y faire circuler une ligne ferroviaire ;
- Un « Miami » provençal sur les berges de l'étang de Berre (Airbus Beach) viendrait développer le tourisme ;
- Une Silicon Valley de l'aéronautique conforterait la vocation R&D de cette filière ;
- Un RER autour de l'étang de Berre desservirait les pôles et des boucles de tramways irrigueraient les espaces à densifier.

+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/2024_WS23_Intensifications_VD_0724.pdf

A l'instar du partenariat avec l'ENSAM (dans le cadre de la convention cadre avec l'IMVT de 2023 à 2026), la Métropole et l'IUAR proposent aux jeunes urbanistes de s'approprier les enjeux de l'intensification urbaine dans le cadre pédagogique des ateliers de Master 2.

A partir de terrains définis conjointement par la Métropole et l'IUAR, l'intensification urbaine est abordée selon les différentes échelles de projets, depuis la planification stratégique « macro » jusqu'aux projets urbains « micros », en particulier sur les territoires du quotidien impactés par ce processus d'urbanisation.

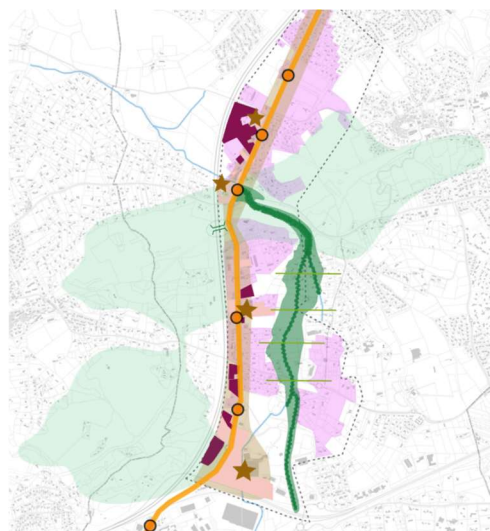
Pour l'année 2023-2024, les étudiants se sont intéressés spécifiquement à l'intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires mixtes de Bouc-Bel-Air et dans le quartier de Plombière. Les ateliers ont donné lieu à une présentation orale à laquelle a participé la Métropole. Les travaux ont été capitalisés par celle-ci pour nourrir la démarche globale qu'elle mène sur l'intensification urbaine depuis 2023.

Intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires mixtes de Bouc- Bel-Air : le cas de la D8N

Master 2 Politiques et projets d'habitat et de renouvellement urbain
4 étudiants

Livrables :

- Intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires mixtes de Bouc- Bel-Air, Diagnostic orienté, décembre 2023
- Intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires mixtes de Bouc- Bel-Air, étude de projet, mars 2024
- Diaporama de présentation, mars 2024

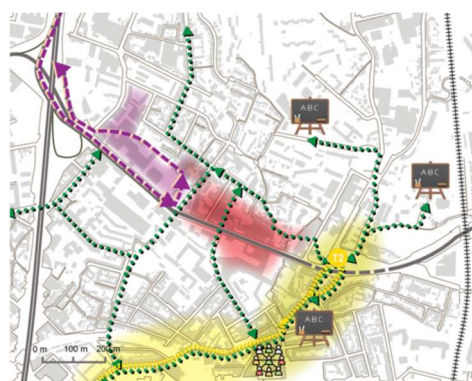


Intensifier la ville. Le cas du quartier de Plombière.

Master 2 Planification et projets d'urbanisme durable
4 étudiants

Livrables :

- Le secteur de Plombières à Marseille, Diagnostic, décembre 2023
- Une nouvelle organisation pour le secteur de Plombières, entre flux métropolitains et recherche de vivabilité, mars 2023
- Diaporama de présentation, mars 2024

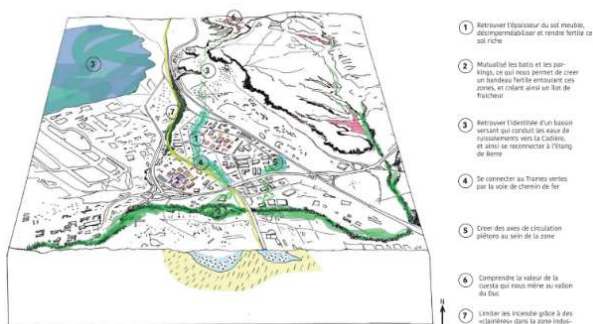


« Ville neuve et paysage : la question de l'Habiter entre réparation des territoires et intensification urbaine. Le paysagiste face aux enjeux sociétaux de la nouvelle ère climatique »

Synthèse des travaux réalisés dans le cadre de l'atelier de composition urbaine 2023 (5 septembre au 21 octobre)

Parallèlement aux travaux menés par les étudiants de l'ENSA.M et de l'IUAR, la Métropole propose à la jeune génération de paysagistes (master 2) de se confronter à la thématique de l'intensification : repenser les interfaces entre l'urbain et le paysage depuis la grande échelle stratégique et planificatrice à la dynamique de projets. En 2023, l'ENSP et la Métropole ont choisi pour terrain de réflexion de projeter le territoire de Vitrolles à l'horizon 2050 dans une démarche de zéro artificialisation nette et selon 4 approches territoriales : la zone aéroportuaire, La Cadière, les Estroublans et Vitrolles-même.

Utiliser le socle pour révéler les espaces fertiles
Stratégie de projet



IV LA RIVIERE : LE PLAISIR DE REGARDER LA CADIÈRE, À TOUS LES ÉTAGES !



RENATURER

Le gradient écologique pénètre davantage dans la ville

Les liaisons haut/bas désenclavent le site et favorisent les déplacements de proximité

SE DÉPLACER

Le maillage écologique est assuré par les voies transversales

VIVRE LE QUARTIER

La zone commerciale a entamé sa mutation et les surfaces sont mutualisées

LOGER

Le quartier est densifié avec une centralité urbaine claire, accessible et dynamique

Quelques exemples de pistes esquissées :

Transformation et d'amélioration du paysage : des espaces ouverts de proximité en lien avec les grandes figures « naturelles » du territoire

- Imaginer un campus aéroport ouvert vers l'extérieur et traversable, intégrant un cœur hybride tertiaire connectant aéroport et gare ainsi que la création d'un parc,
- Requérir par la végétalisation des espaces de parking : prévoir des fossés d'écoulement des eaux comme prémices vers des ripisylves généreuses et faire de ces espaces des panoramas pour les voyageurs.

Amélioration de la qualité de vie

- Exploiter le potentiel des zones humides de manière plurielle : activités et aménagements en bord de littoral, ripisylve, reconquête végétale sur remblais, développement d'un espace hybride entre hôtels et commerces et activités touristiques,
- Faire de la Cadière un cœur traversé par tous ; transformer un ruisseau oublié et présentant des risques de crue en une colonne vertébrale du tissu urbain ; prendre les limites de crue comme projection des nouveaux espaces écologiques et sociaux,
- Retrouver un bassin agricole actif en lien avec la Cadière (agroforesterie).

Imaginer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrice de foncier

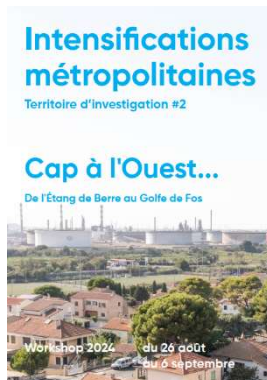
- Utiliser le jardin comme vecteur de lien social dans le tissu pavillonnaire.

Cap à l'ouest...

Territoire d'investigation #2 Ouest Etang de Berre.

Restitution du workshop 2024 (26 août au 6 septembre).

132 pages



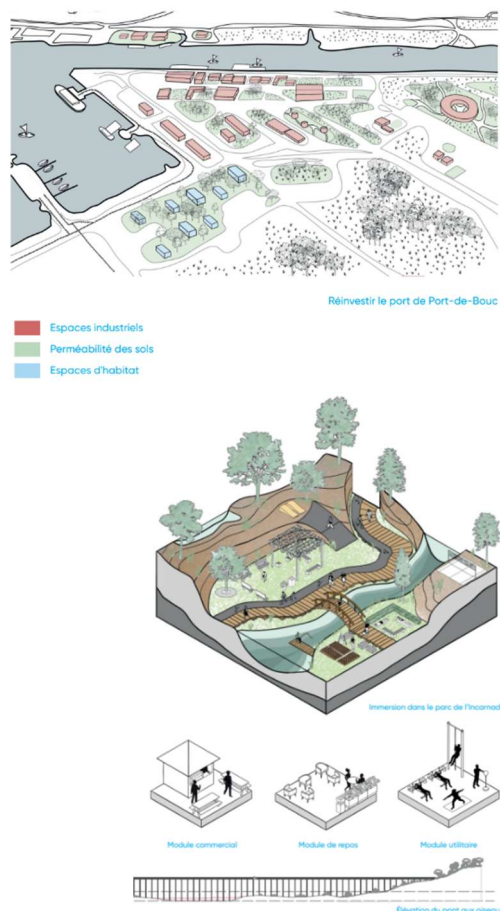
120 étudiants architectes, une vingtaine d'encadrants internationaux, deux semaines à temps plein, voici le nouvel opus sur l'intensification urbaine produit à l'issue du workshop 2024 de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Après avoir phosphoré en 2023 sur le secteur Vitrolles Marignane, le workshop 2024 s'est concentré sur l'ouest de l'étang de Berre avec ses enjeux colossaux liés à la réindustrialisation.

Les étudiants ont arpenté ce territoire, vaste espace, en pleine reconfiguration, où s'interpénètrent tous les grands enjeux territoriaux pour la Métropole : reconquête industrielle, flux de marchandises, besoins en logements, préservation des espaces naturels, qualité de l'eau, mobilité, etc. et la perspective d'accueillir 10 000 à 15 000 nouveaux emplois une fois ces grands projets implantés.

On peut retenir et citer quelques-unes des approches originales dans ces projets :

- Un archipel composé de nouvelles îles poldérisées dans le golfe de Fos (éducation, loisir, habitat, industries, plages...),
- Un lien de transport rapide entre les installations portuaires et industrielles et des bateaux navettes sillonnant l'étang de Berre,
- Une attention particulière portée aux enjeux liés à l'eau : hausse du niveau de la mer, qualité de l'eau de l'étang, canaux comme vecteurs d'urbanisations nouvelles,
- Des aménagements qualitatifs sur les berges : nouveaux quartiers ou aménités support de qualité de vie pour les quartiers alentour,
- Un travail sur l'enjeu de l'après pétrole et du défi énergétique à relever,
- De grands gestes d'aménagement assez radicaux pour monumentaliser les berges, mais aussi une multitude de petits projets redonnant vie aux anciens bâtiments industriels délaissés.



+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

<https://www.calameo.com/read/0033680168ac1e703cf0e>

**« Restructurer l'urbain pour faire émerger la ville du quart d'heure
dans un quartier marqué par la précarité »**
Quartier Bressons-Blazot, Salon-de-Provence

Synthèse des travaux d'ateliers de l'IUAR pour l'année 2024-2025

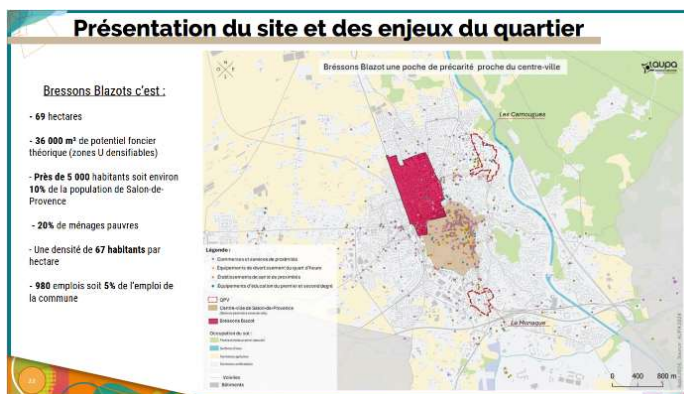
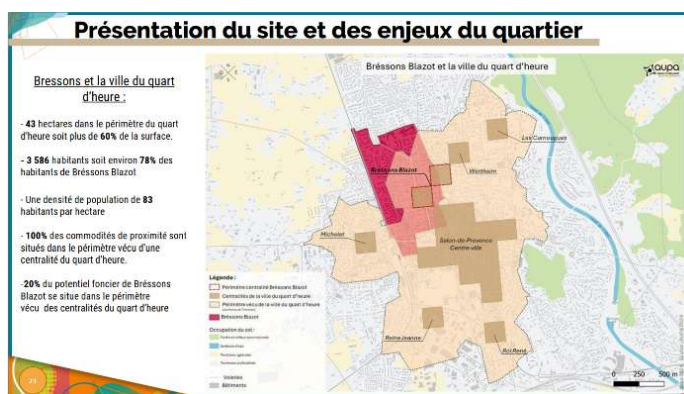
Pour cet opus 2024 des ateliers de l'IUAR consacrés aux enjeux de l'intensification, les étudiants-urbanistes investissent le quartier de Bressons-Blazots, à Salon-de-Provence.

La découverte de ce terrain d'application débute pour les étudiants avec quelques éclairages livrés par l'Aupa : les éléments de diagnostic livrés ci-dessous d'une part et d'autre part une présentation des travaux mené sur « la ville du ¼ d'heure » (concept et application au territoire métropolitain).

Les ateliers se déroulent sur l'année universitaire 2024-2025 et donneront lieu à une présentation orale à laquelle participe la Métropole. Les travaux sont capitalisés par la Métropole pour nourrir la démarche globale qu'elle mène sur l'intensification urbaine depuis 2023.

Eléments de diagnostic territorial

- Un quartier identifié dans le Contrat de Ville Métropolitain comme étant un secteur de fragilité, bien qu'il ne fasse plus partie de la géographie prioritaire (ancien QVA) : 20 % des habitants du quartier vivent sous le seuil de pauvreté contre 17% à l'échelle de la commune,
- Un quartier plutôt vieillissant : 21% de la population a plus de 65 ans (Insee 2019),
- Un quartier plutôt bien doté en termes d'équipement au regard du reste de la commune de Salon (30 équipements, commerces et services de proximité pour 1000 habitants, contre 39 à l'échelle communale),
- Un quartier moins bien doté en termes de services au regard du reste de la commune (11 services pour 1000 habitants contre 19 pour 1000 habitants à Salon),
- Un quartier marqué par un déficit de commerces de proximité (2 commerces pour 1000 habitants alors que la commune dispose de 6 commerces pour 1000 habitants).



« Ville neuve et paysage : la question de l'Habiter entre réparation des territoires et intensification urbaine. Le paysagiste face aux enjeux sociétaux de la nouvelle ère climatique »

Synthèse des travaux réalisés dans le cadre de l'atelier de composition urbaine 2024 (septembre - octobre)

A l'automne 2024, les ateliers dédiés à l'intensification mis en place dans le cadre du contrat de coopération public-public annuel entre l'ENSP et la Métropole se sont poursuivis. Des étudiants de master 2 se prêtent à l'exercice conjointement balisé par les deux partenaires : choix des sites et des problématiques, participation de la Métropole aux travaux préparatoires et à la restitution des ateliers. Enfin, les ateliers donnent lieu à la production de livrables, ressources capitalisées par la Métropole dans le cadre de sa démarche globale menée sur l'intensification urbaine depuis 2023. Pour cette édition 2024, les étudiants ont travaillé sur 3 secteurs : Salon-de-Provence, Miramas et Grans dont les grandes lignes des projets sont synthétisées ci-dessous.

Secteur de Salon

- Intégrer à la réflexion globale les tendances à l'œuvre (pression urbaine qui pèse sur l'agriculture et intensification du mitage),
- Imaginer le déplacement du projet de futur hôpital de manière à l'implanter sur une nouvelle zone qui offre la possibilité de densifier les lisières déjà occupées par du bâti,
- Créer de nouveaux espaces publics et aménager les dents creuses afin de préserver les espaces naturels existants.

Faire du nouvel hôpital un levier de projet pour penser la lisière du nord-ouest salonnais



Face à ces enjeux, pourquoi ne pas imaginer un quartier de l'hôpital comme lisière entre l'urbanité Salonnaise et sa plaine agricole au cœur d'un secteur à urbaniser ?



Secteur de Miramas

- Créer une nouvelle centralité autour du village des marques au nord-ouest de la commune en 3 étapes :
 - Préserver le corridor écologique de la Crau,
 - Décloisonner la mosaïque urbaine,
 - Végétaliser la ville et reconnecter les quartiers.

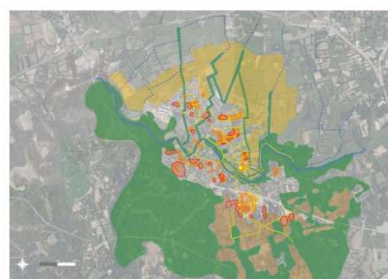
Le village des marques, sa frange agricole, ses nouveaux quartiers



Légende :
 Haies existantes
 Haies projet
 Logements
 Commerces
 Parkings silos
 Gare
 Jardins partagés
 Ferme pédagogique
 Potagers
 Parc agricole cultures mixte
 Parc agricole

Secteur de Grans

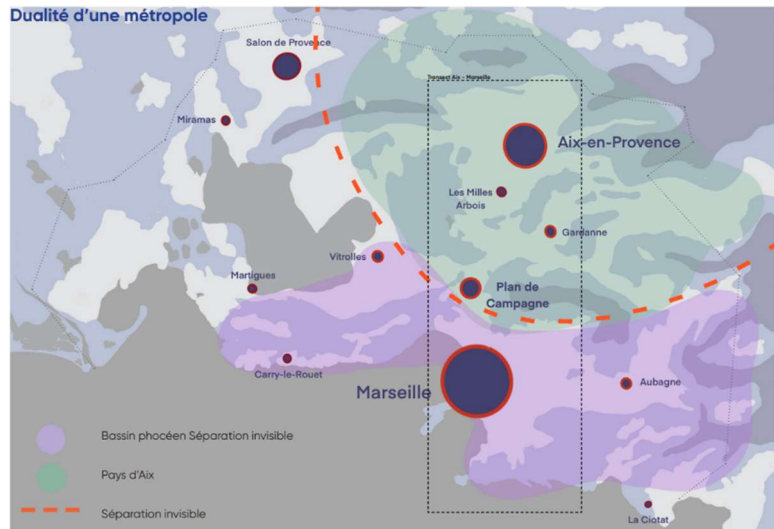
- Intégrer à la réflexion globale les tendances à l'œuvre (importante hausse démographique et besoins en logements induits),
- Renforcer les continuités paysagères notamment autour de la Touloubre (rivière traversant la commune),
- Privilégier la densification des zones urbaines existantes et de redynamiser le centre ancien et la place du village.



Mobiliser et préserver les continuités paysagères structurantes : Touloubre, canaux et bosquets
 Mettre en place des espaces de commune afin d'activer la société villageoise en périphérie
 Densifier la ville sur elle-même
 Favoriser les trames piétonnes
 Redonner une identité nourricière à la couronne agricole
 Moulins

Cette troisième édition du workshop ENSA.M en partenariat avec la Métropole avait pour sujet l'axe Aix-Marseille. Articulé autour des deux principaux pôles urbains de la Métropole, ce transect est aussi celui d'enjeux imbriqués d'infrastructures autoroutières et ferroviaires, de zones commerciales XXL, d'espaces de nature et de communes proches d'espaces naturels au développement pavillonnaire (Cabriès, Les Pennes-Mirabeau, Bouc-bel-Air, Simiane Collongue et Gardanne).

Les 130 étudiants et leurs professionnels encadrants se sont mobilisés pour répondre à des attentes complexes tout en cherchant à les intégrer dans les grands défis contemporains : logement décarboné, mobilité, économie, modes de vie, tout en faisant synergie avec des impératifs écologiques majeurs comme la désimperméabilisation des sols, la protection de la biodiversité et la création d'îlots de fraîcheur.

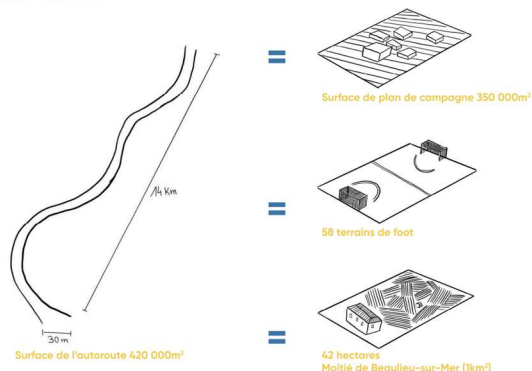


Grâce à leur regard d'architecte (attentif aux formes et aux espaces) qui apportent une lecture essentielle des enjeux et à une liberté de projet, ce sont 13 visions qui ont été présentées au jury réuni le 5 septembre 2025 dans l'hémicycle du Pharo.

Le workshop s'appuie sur deux principes pédagogiques majeurs : le travail collectif et l'approche territoriale. Pendant deux semaines, les équipes sont confrontées à la complexité d'un projet à grande échelle, intégrant des dimensions multiples (mobilité, infrastructures, programmation, politiques publiques, réglementations, attentes des habitants).

C'est dans la confrontation des points de vue et la complémentarité des compétences de l'ensemble des étudiants que réside la force des propositions qui ont résulté de ce Workshop et figureront dans un livret de restitution qui paraîtra début 2026.

420 000 m² à suturer



Programme POPSU « Intensifications métropolitaines » : Lancement du dialogue Elus-Acteurs-Chercheurs

Actes du séminaire du 19 octobre 2023, juin 2024 – 44 pages



Le programme POPSU (Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines) fait l'objet d'une convention de trois ans entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. C'est un programme national auquel toutes les métropoles participent, chacune ayant choisi un thème spécifique et constitué une plateforme scientifique locale.

Le programme POPSU a ciblé le sujet des transitions comme sujet commun aux métropoles. La Métropole Aix-Marseille-Provence a choisi l'intensification urbaine comme thématique dans ce cadre. Il est pluridisciplinaire et repose sur un dialogue entre chercheurs et acteurs.

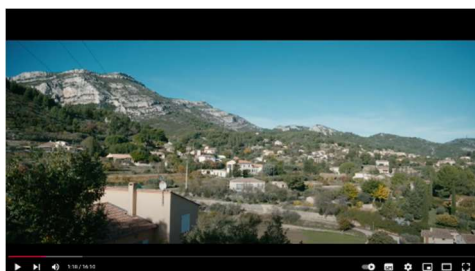
Il associe une équipe de recherche pluridisciplinaire d'une dizaine de chercheurs de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (urbanisme, paysages, architecture) aux élus et services métropolitains et plus largement à l'ensemble des acteurs, professionnels et experts de la ville pour réfléchir et relever les défis urbains de demain. Il produira des « working papers », des ouvrages, potentiellement des expositions et des conférences.

+ LIEN VERS LES ACTES ET LA NOTE D'ORIENTATION

<https://intensification.fr/wp-content/uploads/2024/06/popsu-colloque-web-juin2024.pdf>

Aix-Marseille-Provence Métropole – Habiter une métropole-nature à l'épreuve des transitions

Film récompensé par le Deauville Green awards, juin 2024 – 16 min.



La websérie initiée par le programme POPSU Transitions et réalisée avec l'agence CAPA arpente les trajectoires des bifurcations écologiques à hauteur de femmes et d'hommes pour saisir autrement les politiques publiques menées et les travaux de recherche-action POPSU Transitions qui les documentent. Ce film de 16 minutes a vocation à introduire la recherche action sur la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Articulant interviews d'habitants et prises de vue grand angle, ce film embrasse la diversité des modes de vie offerte par le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ainsi, la structure urbaine du territoire caractérisée par une imbrication étroite entre ville et nature, héritée de son histoire et de sa géographie, participe de son identité, entre Provence et Méditerranée, à laquelle les habitants sont attachés. Au-delà du cadre vie exceptionnel et varié (entre vie urbaine et rurale, villes portuaires ou thermale, station balnéaire et villages perchés), ce film donne à voir l'enchevêtrement des parcours individuels avec des tissus urbains marqués par des densités très variées.

Ce film a été récompensé du trophée d'argent par le Deauville Grenn Award lors du festival international des film publicitaire, institutionnels et documentaires portant sur la transition écologique et sociale.

+ LIEN VERS LE FILM

<https://www.youtube.com/watch?v=9ESemeCjM9I>

Carte postale POPSU Intensifications Métropolitaines

INTENSIFICATIONS MÉTROPOLITAINES

Site internet en préparation - www.intensification.fr



DES ESPACES PUBLICS ANIMÉS



MOINS DE VOITURES EN VILLE ET PLUS DE NATURE



DENSIFIER AVEC UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE



DES LOGEMENTS COLLECTIFS AVEC LES QUALITÉS DE L'HABITAT INDIVIDUEL

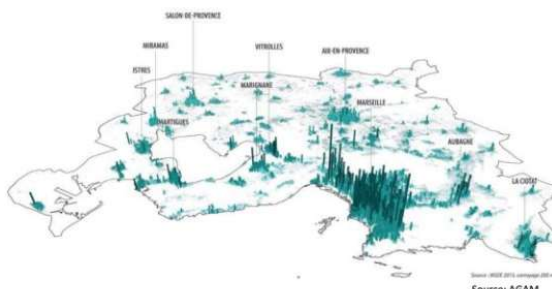


Axes de recherche

1. Trajectoires et attendus de l'intensification
2. Potentialités, marges de manoeuvre, arbitrages : les « gisements » de l'intensification
3. Des blocages à la désirabilité de l'intensification
4. Vers de nouvelles démarches et processus d'intensification

© Paul Wojdowski - aupa

Espaces à forte densité :
Marseille, Aix-en-Provence
et les cœurs
des villes moyennes



Superficie métropole : 3148 km²
73 % d'espaces naturels, agricoles
ou forestiers dans la métropole

Composition de la plateforme acteurs-chercheurs

RÉFÉRENTS POPSU :

Pascal Montécot, 1^{er} vice-président d'AMP, maire de Péligasse (réfèrent politique métropolitain)

Vincent Fouchier, directeur Prospective et Conseil de développement, DGS (réfèrent technique métropolitain)

Séverine Bonnin-Oliveira, maîtresse de conférences en urbanisme et aménagement à l'IUAR, chercheuse au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université (réfèrent scientifique)

MÉTROPOLE :

Cindy Guilleux Conessa, chef de mission stratégie et prospective,

Direction Prospective et Conseil de développement

Hélène Roques, chargée de mission Appui au projet métropolitain, Direction Prospective et Conseil de développement

Olivier Sana, chargé de mission Prospective, Direction Prospective et Conseil de développement

Eric Taverni, directeur général Délégué Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

Laure Portalé, chef de mission Prospective, Opérations complexes et Innovation, DGD ADHICT

Fabien Grosjean, directeur Aménagement et programmation urbaine durable, DGD ADHICT

Élodie Luchini, directrice Habitat

et Parcours résidentiels, DGD ADHICT

Cyril Blanc, directeur du Pôle Planifier, DGD ADHICT

Matthieu Miralles, chef de service SCoT, DGD ADHICT

CHERCHEURS :

Étienne Ballan, enseignant à l'ENSF Marseille

Mohamed Belmaaziz, Project[s], ENSA-Marseille

Alexandra Bielher, Project[s], ENSA-Marseille

Gianluca Cadoni, Project[s], ENSA-Marseille

Jérôme Dubois, IUAR-Aix-Marseille Université, LIEU

Claire Fonticelli, IUT-Aix-Marseille Université, LIEU

Suzanne Otto, IUAR-Aix-Marseille

Université, LIEU, Agence TDSO (Marseille)

Nicolas Persyn, IUAR-Aix-Marseille Université, LIEU, Concorde Architecture Urbanisme (Marseille)

Hélène Reigner, IUAR-Aix-Marseille Université, LIEU

Séverine Steenhuyse, Project[s], ENSA-Marseille

PARTENAIRES :

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (a-gam)

Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance (Aupa)

Image de ville

Restitution de 2 journées scientifiques à mi-parcours du programme POPSU « Intensifications métropolitaines » :

Actes des journées d'étude des 3 et 4 avril 2025, juin 2024 – 56 pages



Dans le cadre du programme POPSU « Intensifications », le laboratoire LIEU et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont organisé les journées d'étude : « Les défis de l'intensification métropolitaine sous l'œil de la recherche », à l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires.

Trois questions ont été retenues pour aborder le sujet d'étude, chacune en discussion avec un grand témoin et acteur de l'action publique :

- 1) Comment produire du logement dense, désirable et abordable ?**
- 2) Comment renouveler les modes d'accueil de l'activité économique ?**
- 3) Comment intensifier avec la nature ?**

Prolongeant le séminaire de lancement du 19 octobre 2023 dédié au regard des acteurs de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ces journées d'études visaient à partager les réflexions scientifiques d'une dizaine de chercheurs sur les différents défis soulevés par l'intensification urbaines à l'aune d'une pluralité de réalités territoriales, notamment par les travaux d'autres plateformes POPSU.

A titre d'exemples, les plateformes parisienne, lyonnaise et bordelaise ont respectivement partagé leurs travaux sur la densification des quartiers de gare du Grand Paris Express, la régénération des zones d'activité et la production urbaine renaturée. Le spectre franco-français a pu être ouvert par une mise en perspective européenne proposée par Jean-Marie Halleux (Université de Liège) dont les interventions ont porté sur la conciliation entre logement abordable et le développement économique avec la limitation de l'artificialisation des sols.

Au-delà des singularités territoriales et de la diversité des objets d'étude, **certains enjeux sont apparus incontournables : mixité sociale et abordabilité, qualité des opérations, place de la nature et du vivant, mixité fonctionnelle, diversité de réponses à imaginer en fonction des contextes territoriaux, etc.**

Sur un plan méthodologique, la plateforme scientifique a également pointé certains jalons nécessaires pour que les contributions scientifiques puissent servir l'action publique ;

- Non pas seulement quantifier mais caractériser les données pour mobiliser des gisements (par exemple pour mobiliser la vacance)
- Traduire les préconisations dans les instruments de l'action publique, selon ses différentes échelles (planification, maîtrise foncière, fiscalité, etc.)
- Faire évoluer l'ingénierie de projet au regard des besoins qui émergent notamment en matière de participation / concertation, d'opérateurs ensemble, d'échelle intermédiaire (lotissement, zones d'activités, etc.), de facilitateurs en matière d'usages et de gestion.

+ LIEN VERS LES ACTES DU SEMINAIRE

<https://intensification.fr/wp-content/uploads/2026/01/Actes-Journees-detude-Intensification-POPSU-AMP-avril-2024.pdf>



UNE BIBLIOGRAPHIE DE 700 REFERENCES SUR LA DENSIFICATION ET L'INTENSIFICATION URBAINE

Contribution au programme POPSU « métropole intense » de Vincent Fouchier
Mise en partage avril 2024 – 82 pages



La littérature "grise" et la littérature scientifique fournissent des bases de connaissance utiles à l'action. Les travaux des ministères, des agences d'urbanisme, des experts, des scientifiques, etc., ont investi le sujet.

Ce document propose une sélection d'ouvrages, d'articles, d'études ayant traité de l'intensification urbaine ou de la densification urbaine depuis quelques années.

Il fournit le lien internet vers la plupart des références les plus récentes, pour y accéder directement.

Deux parties distinctes sont proposées :

- Les références récentes : il s'agit d'un ensemble de références datant principalement de moins de dix ans,
- La bibliographie sur les densités, extraite de la thèse de Vincent Fouchier (1997) : il s'agit des références citées dans la thèse, couvrant un vaste champ de problématiques, dont une partie importante est anglophone (avec un focus sur Hong Kong).

Ce sont près de 700 références qui sont ici listées, représentant plusieurs milliers de pages à lire. On y voit à la fois des permanences et des évolutions dans les angles traités :

- Parmi les permanences, la question de la mesure et de la forme urbaine est récurrente, de même que celle de la pédagogie ou du guide à l'action. L'interface entre densification et offre de transport est très présente également, mais ce n'est que plus récemment que la mobilité douce est réellement prise en compte.
- Parmi les évolutions, on relève que les politiques de densification sont maintenant beaucoup plus scrutées et sont le support de travaux multiples, alors qu'auparavant, la production intellectuelle cherchait surtout à comprendre les avantages et inconvénients des densités fortes ou faibles. Le mot intensification est quant à lui apparu vers les années 2010, opérant à la fois un glissement sémantique et un glissement de fond (qui reste cependant encore peu exploré sous l'angle du meilleur usage du bâti existant).

+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

<https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/V7-14.05.24-BIBLIOGRAPHIE-DENSIFICATION-V.FOUCHIER.pdf>

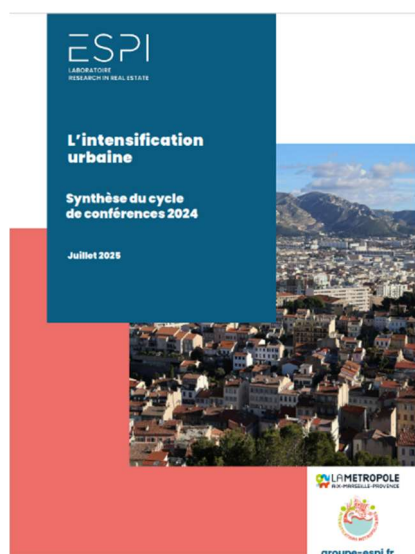
ESPI CYCLE DE 4 CONFÉRENCES EN PARTENARIAT AVEC L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES – 2024

Synthèse des 4 conférences - Juillet 2025

40 pages

Entre avril et décembre 2024, l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI), en association avec la Métropole Aix-Marseille Provence, a mis en place un cycle de quatre conférences sur les enjeux d'intensification urbaine.

Dès les premiers échanges structurants de ce cycle de conférences, le fait de considérer l'intensification urbaine comme une thématique centrale et transversale s'est rapidement imposé. Outre la prépondérance d'un tel processus dans plusieurs travaux scientifiques et institutionnels récents, la conjoncture immobilière actuelle affecte durablement la mise en œuvre de projets neufs – qu'ils soient résidentiels, tertiaires et/ou commerciaux – et invite à repenser la consommation d'espaces en priorisant les concepts de densité et d'intensité urbaine.



Or, si en théorie la réglementation territoriale actuelle impose aux aménageurs et aux promoteurs immobiliers une profonde modification de leurs pratiques, dans les faits, ces règles ne vont pas de soi. Au contraire, elles soulèvent de profondes difficultés dans des secteurs fortement touchés par plusieurs cycles de crises.

Dans un tel contexte, l'intensification urbaine émerge alors de manière assez paradoxale à la fois comme une nouvelle réponse aux défis territoriaux contemporains mais aussi comme une nouvelle norme à respecter dans des cahiers des charges déjà particulièrement contraints. Cette approche de l'aménagement territorial cherche à concilier l'intérêt collectif et la réponse aux attentes actuelles des habitants sans susciter toutefois une adhésion généralisée. En effet, la désirabilité et l'acceptabilité de l'intensification urbaine ne sont pas acquises.

Ces réflexions, au cœur d'enjeux scientifiques et opérationnels, ont été explorées au cours des quatre conférences thématiques dédiées aux étudiants, aux chercheurs et aux professionnels qui ont réuni près de 420 participants. Le document se veut une synthèse des grands enjeux mis au jour par la complémentarité d'une démarche scientifique et institutionnelle. Les propos cités sont ceux des intervenants.

Les captations vidéo de chaque conférence sont accessibles via la chaîne YouTube du Groupe ESPI.

+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

<https://intensification.fr/wp-content/uploads/2025/07/4-conf.pdf>

► Conférence 1 :
Intensification : un concept de plus ou une approche d'avenir ? - 11 avril 2024

► Conférence 2 : **Le marché, frein ou moteur à l'intensification urbaine** - 30 mai 2024

► Conférence 3 :
L'intensification urbaine : plus de proximité ou plus de congestion ? - 17 octobre 2024

► Conférence 4 :
L'intensification urbaine : mal-aimée ou désirée ? - 19 décembre 2024

INTENSIFICATION URBAINE #4

Évolution des logiques de densification

Historiquement en France, la quête de densité a **d'abord été liée à des logiques de marché**, à travers lesquelles les acteurs de la construction ont cherché à maximiser leurs profits. **Aujourd'hui, elle est davantage écologique** en se focalisant sur des questions de protection territoriale, ce qui peut parfois servir de prétexte à la restriction des constructions neuves. En revanche, **la densité est rarement sociale**, et les processus de densification se font souvent aux dépens et non pas au profit des habitants qui résident dans les quartiers concernés.



Urbanisme favorable à la santé

Démarche et méthodologie au croisement de plusieurs déterminants qui associent : **les enjeux liés au changement climatique** (ex. : risques naturels, îlots de chaleur urbains...), **l'urbanisation croissante** (imperméabilisation des sols, changements des modes de vie...) ainsi que **les enjeux de santé publique** (vieillesse de la population, stress et dépression, inégalités socioéconomiques...).

Couvert végétal et densité

Au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, **une forte densité bâtie et un important couvert végétal peuvent être compatibles**, qu'il s'agisse de typologies de logements individuels ou collectifs. Les travaux récents sur ce sujet montrent également que la concomitance entre densité du bâti et couvert végétal s'observe particulièrement sur les parcelles inférieures à 200 m².



Sources : Villes Vivantes, 2024 d'après les données LIDAR HD - 2024 ; BD ORTHO IGN, 2023 et les fichiers fonciers CEREMA, 2024.



UN TRAVAIL DE R&D AVEC VILLES VIVANTES ET L'OFCE FINANCE PAR LE FONDS VERT : « METTRE L'INTENSIFICATION URBAINE AU SERVICE DES TRANSITIONS D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE »

Livrable n°1 – Modélisation du système habitat et du système de mobilités domicile-travail

Publication juillet 2024 – 83 pages

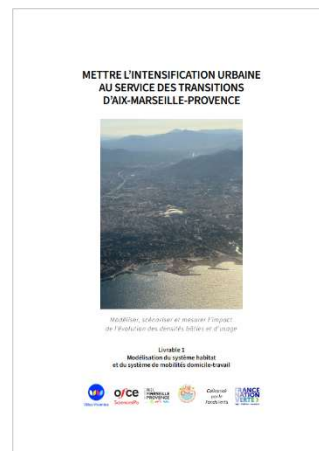
Ce travail est le fruit d'un Contrat de Recherche et Développement commandité par la Métropole avec le soutien de l'Etat dans le cadre du Fonds Vert.

Il vise à produire un éclairage inédit sur l'intensification urbaine : les dynamiques passées, actuelles et futures, à partir d'analyses quantitatives, cartographiques et d'une modélisation dynamique à l'échelle de la Métropole.

Il livre des ressources précises pour répondre à de nombreuses questions telles que : comment se répartissent aujourd'hui les densités au sein de la Métropole ? A-t-on construit plus dense que dans le parc existant ? Qui construit quoi et où, et à quel prix ? Sur quels types d'espaces les nouveaux logements sont-ils produits ? Quel lien peut-on observer entre dynamique de construction, densités et qualité de l'accessibilité ? Comment les densités impactent-elles l'environnement (consommation d'espace, CO2, pollution...) ?

Ce 1^{er} livrable expose les analyses suivantes :

- **Les filières de production du logement neuf sur 10 ans** (types, prix, ...),
- **Les densités et leur évolution** (entre extension et densification),
- La localisation des logements neufs et anciens par rapport à **l'accessibilité aux emplois**,
- **Les émissions de CO2** liées aux mobilités professionnelles quotidienne selon le lieu de résidence,
- **La relation entre densités, émissions de CO2 et pollutions subies.**



Ce livrable a donné lieu à une rencontre technique de restitution présentée par David Miet (Villes Vivantes) et Xavier Timbeau (OFCE), le 18 septembre 2024, dans l'hémicycle du Pharo. Cette rencontre a réuni 86 participants relevant de l'ensemble des métiers de la fabrique de la ville : professionnels de l'aménagement et de la ville, de l'immobilier, de la donnée, de la recherche, de tous horizons, etc.

+ LIEN VERS LA BIBLIOGRAPHIE

https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/20240723-AMP-1er-livrable_VD.pdf

Livrable n°2 – Evaluation du potentiel de densification et de végétalisation et modélisation des émissions CO2 tous motifs de déplacement

Parution prévue à l'automne 2025

A partir d'un état des lieux de la couverture végétale et des densités bâties sur la métropole, ce deuxième livrable établit une estimation du potentiel de densification et de végétalisation sur la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'analyse des parcelles bâties montre que densification et végétalisation ne s'opposent pas systématiquement : en moyenne, le faible coefficient d'usage du sol permettrait une densification et végétalisation simultanées.

Ainsi ce 2^{ème} livrable permet d'établir les constats suivants :

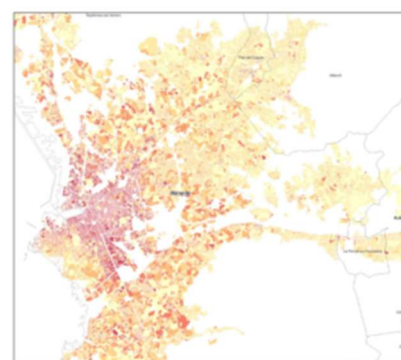
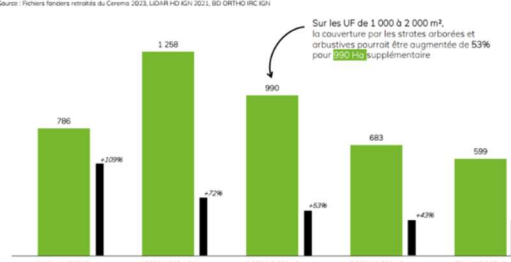
- **La corrélation entre couverture végétale et densité est très faible** : à COS équivalent, on peut avoir des couvertures végétales extrêmement hétérogènes, renvoyant au choix du privé de végétaliser ou pas,
- **Au total, on recense 25 300 ha de couverture végétale présente sur les parcelles privées du territoire métropolitain**, décomposés en trois strates : strate herbacée (46%), strate arbustive (16%) et strate arborée (19%). La strate herbacée (11 500 ha) peut être considérée comme un potentiel de développement des strates arbustives et arborées présentant des services écosystémiques plus importants,
- **Un potentiel de végétalisation de 4 300 ha d'arbres et d'arbustes supplémentaires** si toutes les parcelles privées s'alignaient sur le 10% des parcelles les plus végétalisées de leur catégorie,
- **Un potentiel de 60 000 logements en densification forte (>10 logements)** tout en tenant compte de l'équilibre économique des opérations (charges foncières, SDF maximale autorisée, prix de vente). Les parcelles faiblement bâties pourraient accueillir **260 000 logements en densification douce** (ajout de construction nouvelle, reconfiguration du bâti existant),
- **Au total, un potentiel de construction de 8 000 logements / an à l'horizon 2040 en densification douce et forte** en dehors des grands projets de renouvellement urbain.

	Couverture arborée	Couverture arbustive	Couverture herbacée	Couverture totale
Autre (parkings, dépendances)	18%	10%	11%	40%
Equipements	15%	6%	10%	31%
UF d'activités	8%	4%	5%	17%
UF d'habitat collectif	9%	7%	7%	23%
UF d'habitat individuel	14%	16%	11%	41%
UF en zones d'activités	10%	12%	10%	32%
UF mixte	12%	9%	9%	29%
UF non bâties	23%	14%	15%	52%

Figure 7 : Taux de couverture des strates végétales moyens par typologie d'unités foncières

Quel est le potentiel d'augmentation de la couverture par les strates arbustives et arborées sur les UF d'habitat ?

Sources : Potentiels fonciers métropole du Centre 2023, LIGARD RDH 2021, BD ORTHO IGN IGN



Coefficient d'Occupation du Sol (x 100)

Ce livrable (en cours de finalisation) donnera lieu à une nouvelle rencontre technique d'ici la fin de l'année 2025 avec l'ensemble des métiers de la fabrique de la ville. En s'appuyant sur cet état des lieux des dynamiques urbaines, les deux derniers livrables (prévus pour 2026) exploreront différents scénarios d'aménagement et leurs impacts sur la qualité du cadre de vie, la capacité à accueillir les nouveaux arrivants et les émissions de gaz à effet de serre.

CONSTRUIT-ON RÉELLEMENT PLUS PRES DES TRANSPORTS DANS LES MÉTROPOLIS FRANÇAISES ?

Etude cohérence urbanisme / transport

Etude 2024 – 84 pages

Cette étude s'inscrit selon une approche TOD (Transit-oriented development), autrement dit, une approche qui consiste à développer un aménagement urbain dense et compact autour du maillage de transports en commun existant (ferrés ou bus).

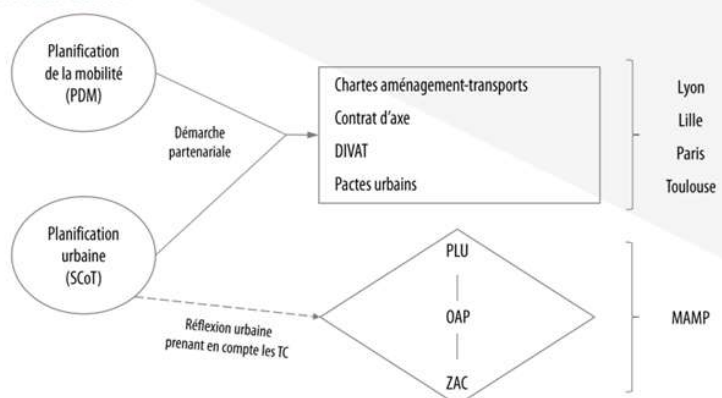
L'approche TOD combine un usage mixte du sol, un aménagement favorable aux modes actifs et une qualité de conception des espaces publics afin de renforcer la cohérence urbanisme-transport. Ce modèle théorique d'aménagement a vocation à être adapté à chaque contexte local et peut s'insérer autour d'une extension de transport.

Ce travail participe du programme de travail 2024 adressé par la Métropole Aix-Marseille-Provence aux agences d'urbanisme (Aupa et Agam) sur l'intensification urbaine.

Cette étude se nourrit d'un regard comparatif avec 4 métropoles (les métropoles lyonnaise, toulousaine, strasbourgeoise et lilloise) pour apporter des éléments de réponses à l'objet de l'étude : construit-on réellement plus près des transports dans les métropoles françaises ?



LES DIFFÉRENTES ÉTAPES D'UNE DÉMARCHE DE COHÉRENCE URBANISME TRANSPORTS :



Lyon, Lille, Paris et Toulouse ont choisi de créer des outils spécifiques de cohérence urbanisme / transports. AMP, quant à elle, a décidé d'intégrer cette réflexion au sein des documents d'urbanisme traditionnels.

L'OAP CUT est inscrite dans le PLU Marseille Provence est l'unique

Quelques éléments d'analyse :

La zone de bonne desserte par les métros, trams et BHNS couvre 10% de la population métropolitaine. Elle en couvrira 18% une fois les projets de transports en cours de réalisation mis en service (source Agam). Pour le Grand Lyon, la zone de bonne desserte actuelle couvre déjà la moitié de la population. Si l'on observe la dynamique de construction de logements de 2014 à 2020, on voit que la zone de bonne desserte de la Métropole a concentré 29% des nouveaux logements, contre 63% dans le Grand Lyon. La question de la relation urbanisme-transport trouve ici toute son importance.

+ LIEN VERS L'ÉTUDE

<https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/01/AGAM-intensification-et-TCSP-26-juillet-2024.pdf>



« TELETRAVAIL : VERS UNE REVOLUTION DES VILLES ET DES VIES ? »

Conversation des futurs

Conférence du 2 Juillet 2024, synthèse des échanges – 12 pages

Les « Conversations des futurs »

Alors que nous vivons une période de transformation et de défis sans précédent, les « Conversations des futurs », organisées par la Métropole et les agences d'urbanisme Agam et Aupa, proposent de prendre le temps de réfléchir et d'échanger ensemble sur les évolutions sociétales et les stratégies pour se préparer à ces changements.

Futurs des modes de vie, futurs des ressources, futur du travail, ces « Conversations » poursuivent notamment le but de nourrir les stratégies métropolitaines : apporter des idées et des perspectives nouvelles pour enrichir les politiques publiques de la Métropole.

Ces rencontres mettent en regard un exposé d'experts avec des témoignages d'acteurs locaux avec plusieurs séquences rythmées et interactives : quiz, tables-rondes, chiffres clefs, témoignages, scénarios, vidéos ou ateliers.



Le télétravail

Amplifié depuis la crise du Covid, le télétravail s'installe durablement, bouleversant nos rythmes et organisations quotidiennes, tant professionnelles que personnelles.

Il soulève de multiples interrogations : quels sont ses impacts déjà observables nationalement et localement ? Accélère-t-il des recompositions économiques ? Doit-on anticiper une remise en cause du bureau traditionnel ? Quels impacts sur les mobilités ? Génère-t-il des mouvements résidentiels spécifiques (de Paris vers la Province, ou de fuite des centres-villes, par exemple) ? Le télétravail est-il le chemin d'un progrès partagé ou est-il vecteur de nouvelles inégalités ? Quelles opportunités représente-t-il en matière de qualité de vie/ville ?

Les intervenants :

- **Pascale Leroi**, urbaniste – économiste, Institut Paris Région
- **Christine Bord Le Tallec**, Déléguée Régionale Groupe La Poste PACA, Elue CCI AMP
- **Martin Paillet**, Directeur Général Figuière Immobilier Arthur Loyd
- **Guillaume Pellegrin**, Président et fondateur Newton Offices
- **Didier Bertrand**, Président FNAIM Région Sud, Fondateur dirigeant Immobilière Le Marquis

Animation :

Ludovic Verre, responsable de l'atelier Prospective et dynamiques territoriales, Aupa

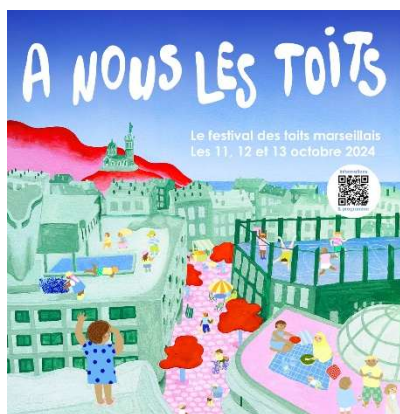
+ LIEN VERS L'ETUDE

https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/10/Conversations_des_futurs_Synthese_final.pdf

FESTIVAL « A NOUS LES TOITS » : ATELIER PARTICIPATIF « FAIRE LA VILLE AVEC LES TOITS »

Atelier proposé dans le cadre de la Journée du savoir

11 octobre 2024



En quelques chiffres :

- 3 jours de rencontre et de fête
- 13 toits participants sur 9 arrondissements
- 2 000 personnes
- 20 usages de toits expérimentés (sport, expo, concert, débat, cuisine solaire, jardinage, friperie, etc.)
- 60 partenaires (institutions, universités, associations, artistes, associations d'habitants, entreprises, etc...)
- 1 manifeste :
<https://www.anouslestoits.fr/le-collectif-anlt>
- 70 participants à l'atelier de modélisation de toiture, sur 4 secteurs marseillais, animés par l'Agam, Euroméditerranée et la Métropole.

Dans le cadre de la « Journée du Savoir » qui s'est tenue à l'IMVT, Euroméditerranée, la Métropole et l'Agam, ont conçu et animé un atelier participatif intitulé « **Réfléchir, planifier et modéliser : faire la ville avec les toits** ». Organisé le 11 octobre 2024, l'atelier a ouvert la 3ème édition du Festival « à nous les toits » qui s'est déroulé du 11 au 13 octobre 2024.

Ce Festival porté par le collectif « A nous les Toits ! » est animé par la conviction que les toits peuvent répondre aux nombreux enjeux auxquels sont confrontés les espaces urbains et notamment celui d'optimiser l'utilisation du foncier aérien pour stopper la consommation foncière au sol.

En 2025, l'intention du collectif est de prolonger sa feuille de route et de dépasser le périmètre marseillais pour investir plus largement de nouveaux toits métropolitains.

Dans le cadre de la démarche « Intensification urbaine » portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Direction Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales a confié à l'Agam une fiche (inscrite à son programme de travail) spécifiquement dédiée à l'intensification des toits.

Cette fiche comporte 2 axes :

- La conception et l'animation de 3 ateliers en intelligence collective sur l'intensification des usages des toits
- La production d'une base de données des toits métropolitains de manière à localiser précisément ces gisements.

Cet atelier s'est appuyé sur quatre sites aux vocations diverses dans le but de réfléchir collectivement à l'utilisation des toits :

1. Les Arnavants / Les toits, un outil pour renforcer l'attractivité de l'économie productive en ville ?
2. Arenc, parc habité / Comment bien vivre en ville dense ?
3. St Louis / Campagne Lévêque / Quels rôles pour les toits dans un quartier en transformation ?
4. La Valentine / Que faire sur les toits d'une zone commerciale en évolution ?

L'atelier a constitué le premier de la série. Il a permis de concevoir le gabarit d'un jeu sur les usages des toits, du bâti au quartier, reproductible auprès d'autres publics. La Direction Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales a participé à la conception et à l'animation de cet atelier, aux côtés de l'Agam et d'Euroméditerranée.

14EME RENCONTRE DES CODEV : L'INTENSIFICATION DES VILLES ET DES VILLAGES

Atelier proposé le 15 novembre 2024, Nancy



UNE DIVERSITÉ D'APPROCHES

Codev de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Comment assurer une densification urbaine attrayante et socialement acceptable ?

L'Espace Citoyen du Grand Annecy

Quelles sont les conditions d'une densité acceptable ?

Codev de la Métropole de Lyon

Comment construire autrement pour rendre attractive la densification ?

Codev du Grand Paris

Comment apporter cohérence aux projets de densification ?

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

<https://conseils-de-developpement.fr/wp-content/uploads/2024/01/intensification-villes-villages.pdf>

Dans le cadre des 14èmes Rencontres des Conseils de développement, Vincent Fouchier de la métropole d'Aix-Marseille-Provence et Alexandre Faure de la métropole du Grand Paris ont animé un atelier dédié à la thématique de la densification, sujet d'actualité dans le contexte de la loi ZAN (zéro artificialisation nette). Si la loi vise à protéger les espaces naturels et à limiter l'expansion urbaine, cette démarche rencontre des résistances tant de la part des habitants que des élus. Or il est important de créer des espaces urbains de qualité, végétalisés et agréables à vivre, malgré les enjeux économiques comme la crise du logement et l'inflation. Comment relever le défi de la densification urbaine ?

L'atelier organisé dans le cadre de la Coordination nationale des Conseils de développement a permis de partager les réflexions des conseils de développement des métropoles d'Aix-Marseille Provence, de Lyon, du Grand Paris et du Grand Annecy, ceux-ci ayant conduit des travaux sur le sujet.

Un consensus se dessine autour de la nécessité d'une densification à la fois acceptable et désirable, ce qui implique une intégration plus poussée des opinions des habitants dans les processus de développement urbain autour des axes suivants :

- Équilibre entre construction et qualité de vie

Il est crucial de ne pas se limiter à la construction de logements mais de créer des espaces multifonctionnels qui répondent aux besoins des résidents.

- Intégration environnementale

Prioriser la préservation de la biodiversité et l'intégration d'espaces verts dans les projets de densification.

- Diversification des fonctions urbaines

Encourager la mixité fonctionnelle dans les zones d'activité pour créer des quartiers dynamiques et vivants.

- Participation et co-création avec les citoyens

Impliquer activement les résidents dans les processus de planification et de conception pour assurer que les projets répondent à leurs besoins et attentes.

- Adaptation aux contextes locaux

Tenir compte des spécificités locales et géographiques dans la planification de la densification.

- Innovation et flexibilité

Explorer des formes d'habitat innovantes et flexibles pour répondre aux changements futurs.

Cette étude interroge la « ville marchable » au prisme des emplois, services, équipements ou commerces du quotidien, accessibles en 15 minutes aller-retour à pied autour du domicile. Avoir tout sous la main pour y aller à pied !

Cette méthode innovante pour analyser la « ville marchable » consiste à faire émerger des centralités de proximité et à les caractériser. Soutenue par le Fonds vert, ce travail revisite le concept de la ville du ¼ d'heure proposé par Carlos Moreno. Pour cela, il définit des périmètres « marchables » dans lesquels les habitants ont accès à leurs besoins du quotidien (se loger, travailler, consommer, s'éduquer, se soigner, se divertir) en un quart d'heure.

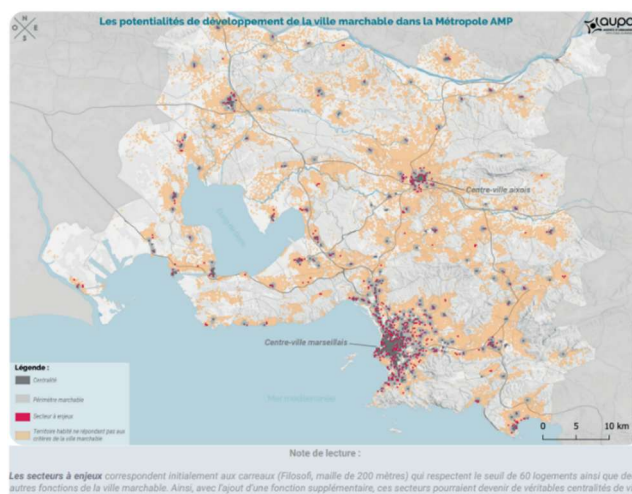


A retenir :

- A partir d'une méthode conçue par l'Aupa, le laboratoire TELEMME (AMU-CNRS) et la Métropole, cette étude permet **d'identifier 237 centralités « marchables » sur Aix-Marseille Provence** permettant à 42% des habitants et 48% des travailleurs d'accéder à une offre de proximité (ou du quotidien) relativement complète.

- **Seule la ville dense et mixte est marchable.** Bien que très présente à Aix et Marseille, elle n'est pas réservée aux « grandes » villes : elle dépend moins de la taille de la commune que de sa structuration spatiale.

- Cette étude identifie **les quartiers « marchables » qui pourraient être renforcés.** Elle cible aussi des secteurs susceptibles de devenir de nouvelles centralités marchables par une politique d'intensification.



+ LIEN VERS L'ETUDE

<https://intensification.fr/wp-content/uploads/2025/07/Ville-marchable-AMP-AUPA-Juillet2025.pdf>

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur

Etude 1 - Juillet 2025 – 4 pages

Etude 2 - 1^{er} semestre 2026

L'Insee et la Métropole ont lancé en 2025 un partenariat pour quantifier et qualifier la sous-occupation des logements, en particulier des résidences principales, en analysant à la fois les caractéristiques du parc de logements (maison ou appartement, logement social ou non, ancienneté...) et la population qui l'occupe (âge, taille des ménages...).

La première étude analyse le phénomène et la seconde approfondira le travail par une approche plus prospective (évolution démographique, des pratiques, zones tendues...) qui reste à préciser.

Restitué le 8 juillet 2025 en parallèle d'une étude nationale sur le sujet, le premier volet donne lieu à la publication d'un quatre pages dans la collection Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur synthétisant des données à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence.



En 2022, dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

110 000 résidences principales
sont fortement sous-occupées

soit 13 % des résidences principales



La sous-occupation très accentuée ou forte correspond aux résidences principales ayant au moins trois pièces en plus qu'une utilisation considérée comme adaptée à la taille du ménage.

Cette étude partenariale inédite a été présentée par Valérie Roux (directrice régionale PACA de l'INSEE) et David Ytier (Vice-Président de la Métropole AMP en charge du logement).

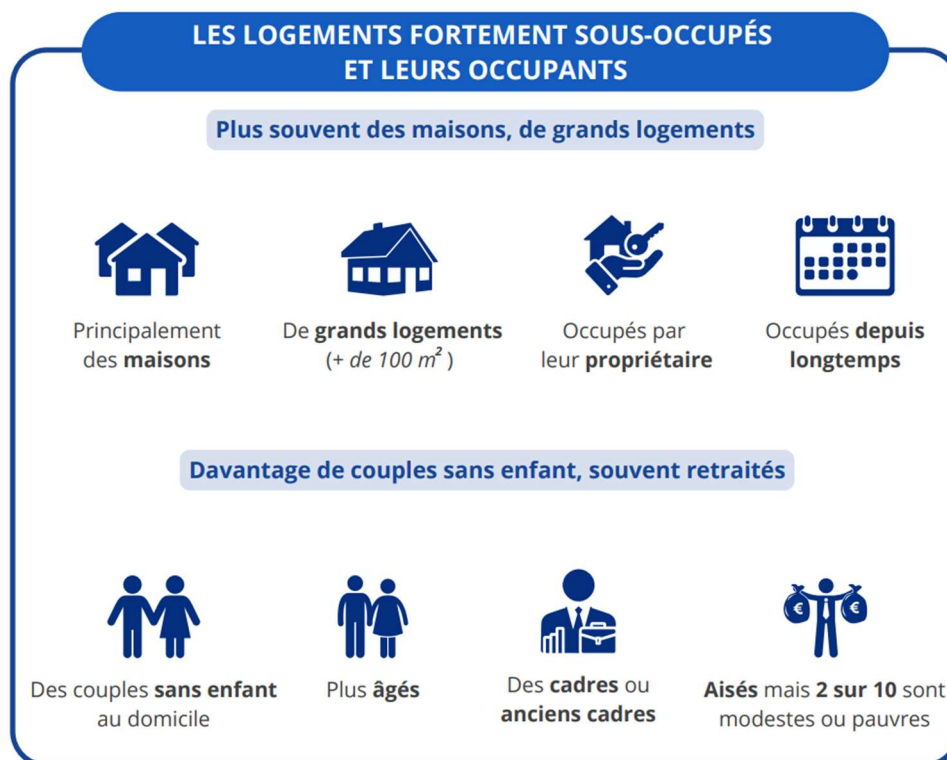
Avec le vieillissement de la population et la décohabitation, la forte sous-occupation - écart de plus de 3 pièces par rapport à la taille « normale » du ménage- devient très importante en volume et peut offrir un potentiel de solution de logements.

Plus rapide à mobiliser et moins coûteux que la construction neuve, ce potentiel est également intéressant pour ses propriétaires : nouveaux "voisins" (des étudiants, de jeunes adultes, ... ?), source de revenus, relations inter-générationnelles... Comme le souligne David Ytier : "connaître ce parc de logements très sous-occupés, dans sa composition, ses caractéristiques actuelles et ses dynamiques, va aider à concevoir des politiques publiques incitatives adaptées".

A retenir :

- Dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, **la sous-occupation très accentuée des résidences principales est aussi importante que le cumul des autres formes de "sous-occupations"** (logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels) : elle représente 111000 logements, soit 13% du parc... en hausse de 29% entre 2006 et 2022,
- **82% des logements en sous-occupation accentuée sont des maisons,**
- A l'échelle nationale, du fait notamment du rural, **les logements en sous-occupation accentuée représentent 25% du parc de logements,**
- **Les autres métropoles françaises présentent souvent une proportion de sous-occupation plus élevée que celle de la Métropole.**

Une réalité déjà sous nos yeux, mais que l'on ne voyait pas : l'INSEE ne renseignait plus la sous-occupation (seule la sur-occupation étaient statistiquement suivie). C'est maintenant rétabli et l'INSEE publie une version nationale de l'étude conduite sur AMP.



+ LIEN VERS LES ETUDES :

L'étude sur Aix-Marseille-Provence : https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/10/pr_ina_147.pdf

L'étude nationale : https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/10/pr_ina_147.pdf

Un appel à candidatures pour sélectionner des projets exemplaires en matière d'intensification urbaine

Avril-septembre 2025

En avril 2025, l'Ordre des Architectes PACA, en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, a lancé un appel à candidatures pour le Palmarès de l'Architecture Intense et Vivante. Cet appel vise à récompenser et valoriser les projets d'intensification urbaine exemplaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. A l'heure de la mise en œuvre difficile du dispositif Zéro artificialisation nette (ZAN), ce projet a pour objectif d'améliorer l'image de la ville dense en donnant à voir des projets conciliant densité et qualité du cadre de vie.

Cette démarche a permis de **documenter 25 projets dans toute la région PACA couvrant un large panel de contextes géographiques (urbain, rural), d'échelles (quartier, parcelle, rue) et de types d'opérations d'intensification urbaine** (surélévation, réhabilitation, démolition/reconstruction, etc.).

Les sept projets lauréats seront mis en lumière à travers :

- **une cérémonie de remise des prix avec Claire Schorter**, Grand prix de l'urbanisme 2024 (30 septembre 2025),
- **une exposition itinérante « Intense cité : le bonheur est dans la densité »** (printemps 2026),
- **un catalogue d'une centaine de pages à destination des professionnels** (été 2026).

Liste des 7 projets lauréats :

- Phocéens, réhabilitation et restructuration de l'ancien siège des Affaires Maritimes (Marseille / Rougerie + Tangram, Indigo Energie / Obra / LDCI / Gamba Acoustique)
- Fenouil, projet d'habitat participatif avec réhabilitation et surélévation (Marseille / Thomas Mounition, Cécile Berre et Ludovic Laurens)
- Mounta Cala, construction d'une maison sur un délaissé urbain (Marseille / A54 architecture)
- Thalassanté, création d'un tiers lieux transitoire (Marseille / THALA)
- ZN, démolition et reconstruction d'un îlot avec création d'une promenade villageoise (Les Pennes Mirabeau / Zakarian-Navelet, Berim, Atelier Rouch, Chemin critique)
- Ecole du Vieux Bourg, rénovation et extension (Cagnès-sur-Mer / Plò architectes)
- Ilot Baudin, démolition pour création d'une place sur parcelle privée (Toulon, HA)



Fenouil, habitat participatif à Marseille

Cérémonie de restitution du Palmarès de l'architecture intense et vivante

30 septembre 2025

Le premier temps fort cette démarche conjointe avec le CROA a permis de **tirer des enseignements du travail mené par des architectes de renom** sur la question de l'intensification urbaine.

Ainsi Claire Shorter, grand prix de l'urbanisme 2024, a pu partager son retour d'expérience à travers l'animation :

- **De deux tables rondes** portant sur les réflexes que l'urbaniste ou l'architecte doivent avoir pour traiter la question de l'intensification urbaine dans le travail de conception,
- **Une cérémonie de remise de prix (7 projets)** montrant la diversité de solutions existantes pour s'adapter à tous les contextes (géographiques, économiques, démographiques, etc.).



Ces deux tables rondes ont été l'occasion d'observer un certain consensus autour du rôle central que l'architecture doit jouer pour rendre la densité désirable et donc acceptable. Les témoignages de différents professionnels confirmés montrent que cette qualité architecturale exige un travail d'écoute et d'observation pour à la fois respecter l'identité du quartier et adapter chaque réalisation aux nouvelles attentes. L'intensification urbaine, quand elle est bien appliquée, est une opportunité pour introduire du beau et du vivant dans les quartiers en déclin.

Ainsi les 7 projets lauréats donnent à voir les facteurs clés d'une intensification réussie :

- Le végétal est devenu une attente majeure de la population et un levier puissant pour créer des lieux de vie (ex : projet les Phocéens, Marseille) ;
- La mutualisation permet d'augmenter considérablement la surface exploitable d'un bâtiment (ex : projet Fenouil, Marseille)
- Même les parcelles très contraintes peuvent accueillir des projets intéressants (ex : projet Mounta Cala, Marseille)
- Les projets d'urbanisme transitoire contribuent à préfigurer les usages futurs d'un terrain (ex : Thalassanté, Marseille)
- La restructuration de grandes copropriétés est une opportunité de percer des ouvertures qui aèrent et créent des lieux de vie (ZN et Ilot Baudin, Marseille et Toulon)
- La rénovation et extension d'une école peut permettre de fédérer tout un village (ex : école du Vieux Bourg, Cagnès-sur-Mer)

+ LIEN VERS LA NOTE DE PRESSE DE L'EVENEMENT :

<https://www.architectes.org/actualites/palmares-de-larchitecture-intense-et-vivante-les-laureats-128307>

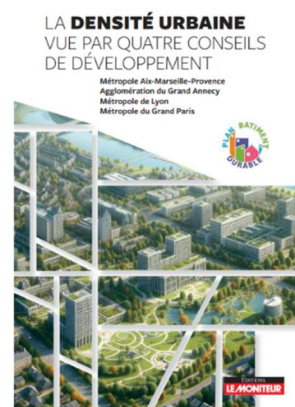


LA DENSITE URBAINE VUE PAR QUATRE CONSEILS DE DEVELOPPEMENT (CoDev) : Grand Paris, Grand Lyon, Grand Annecy et Aix-Marseille-Provence

Publication aux éditions Le Moniteur août 2025 – 125 pages

Ce travail est le fruit de la collaboration de quatre Conseils de développement (CoDev) pour éclairer les conditions de réussite de la densification urbaine. A travers des méthodes variées de consultation citoyenne (ateliers participatifs ouverts, enquêtes, participation aux concertations de projets en cours, etc.) et la mise en commun des travaux, la Coordination Nationale des Conseils de développement a identifié des constats partagés qui montrent la voie pour concilier densification et amélioration de la qualité du cadre de vie :

- **Associer la densification à l'amélioration de l'offre de transports en commun et de services publics et marchands,**
- **Traiter les espaces publics et notamment les espaces verts** pour les rendre plus accessibles, de qualité et bien répartis sur le territoire,
- **Retravailler la qualité architecturale et paysagère** des constructions collectives contemporaines pour dépasser la préférence pour la maison individuelle,
- **Trouver le bon équilibre entre densité et niveau de service** en intégrant pleinement la population en amont des projets urbains et immobiliers.



Alors que les projets de densification se heurtent souvent à la mauvaise image des grands ensembles et à la préférence encore majoritaire pour l'habitat pavillonnaire, ce travail de consultation à grande échelle montre aussi qu'une part croissante de la population est prête à réinterroger un modèle « extensif » qui a lui-même atteint ses limites (bouchons en heure de pointe, hausse des coûts de transport, déclin des zones commerciales, déserts médicaux, etc.). De plus en plus, la population (notamment la plus jeune et la plus âgée) devient demandeuse de densité car elle comprend que la ville dense peut offrir un cadre de vie plus pratique, plus convivial et plus durable.

Les CoDev mettent à la disposition des élus, urbanistes, aménageurs et promoteurs ces témoignages, comme autant de nouveaux regards citoyens sur la densité et encouragent des dispositifs de consultation citoyenne repensés à l'appui des projets urbains.

C'est quoi un Conseil de développement ?

Les Conseils de développement sont des instances de démocratie participative (obligatoires pour toute intercommunalité à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants). Constitués exclusivement de membres de la société civile, cette instance est chargée de produire des avis citoyens permettant d'orienter les politiques publiques et répondre aux attentes de la population.

+ LIEN VERS L'ETUDE

<https://www.agam.org/wp-content/uploads/2025/10/000000378.pdf>

**Document évolutif
en date du 05 février 2026**

www.intensification.fr