Paris le 18 juin 2025

L'Institut Paris Region publie aujourd'hui l'étude

Construire à l'heure du ZAN : Comment concilier densité et qualité des opérations résidentielles ?

Si la densité est recherchée pour ses aménités, elle peut être mal vécue lorsqu'elle est subie, impensée, déconnectée de son environnement. Elle est aussi souvent décriée pour le manque d'insertion des opérations neuves au sein des quartiers existants : faiblesse architecturale, manque de réflexion sur les formes urbaines, absence de composition paysagère…

Le coût du foncier et de la construction, les normes et enjeux constructifs complexes, les objectifs environnementaux ou de performance énergétique..., nombreuses sont les contraintes à articuler, avec des arbitrages qui se font parfois au détriment de la qualité des constructions.

Dès lors, quelles seraient les conditions à réunir pour concevoir des opérations de densification qui s'intègrent mieux aux tissus urbains existants ? Quelles sont les clés pour produire des opérations résidentielles qualitatives et favoriser ainsi une meilleure acceptabilité de la densification ? C'est à ces questions que L'Institut Paris Region tente de répondre, en fournissant un véritable état des lieux des formes prises par la densification en Ile-de-France, afin d'éclairer les acteurs franciliens de la ville et les accompagner dans la mise en œuvre des objectifs du ZAN*.

La qualité architecturale n'est pas qu'une question de budget

La réussite d'une opération de densification n'est pas nécessairement très coûteuse. La qualité est bien souvent une question d'intelligence du projet, de la finesse de son insertion par rapport au tissu alentour et de mise en œuvre. Cela nécessite néanmoins des moyens humains pour accompagner les projets et une bonne analyse préalable des tissus.

Les communes et intercommunalités ont les moyens d'encadrer la densification du diffus pour veiller à la production d'un habitat de qualité, notamment à travers l'élaboration de leur PLU(i) et des différents outils de portage foncier. Elles peuvent en outre œuvrer pour un urbanisme négocié, pour améliorer ou redessiner un projet qui ne correspondrait pas aux règles du secteur ni au projet politique du territoire.

Concilier densification et qualité : un objectif accessible

Cette nouvelle étude, après un retour historique sur la notion de « qualité de l'habitat », fournit un panorama statistique des indicateurs de densité résidentielle**,** suivant les différentes contextes et formes urbaines existants en Ile-de-France. La qualité de

133 opérations de logements récentes en densification (réparties sur 12 communes**) est ensuite analysée selon une grille en trois axes : qualité de l'insertion urbaine, qualité architecturale et paysagère, qualité d'usage des bâtiments.

Ce travail propose des leviers d'action concrets et fournit aux collectivités et acteurs du logement les fondements d'une véritable méthode pour juger objectivement des critères de la qualité d'un projet résidentiel.

Pour **Nicolas Bauquet**, directeur général de L'Institut Paris Region : " *La qualité architecturale et urbaine n'est pas un luxe. L'Institut Paris Region s'engage pour la première fois sur ce sujet complexe, avec une enquête de terrain approfondie et un travail collectif d'experts. Le résultat est clair : construire avec qualité ne coûte pas plus cher, et il existe des outils à la main des élus pour une qualité architecturale et urbaine répondant aux attentes légitimes de leurs administrés. L'étude que nous publions aujourd'hui les invite à agir en ce sens."*

L'étude intégrale à lire Ici

* L'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) a été formulé pour la première fois en 2011 par la Commission européenne puis s'est traduit en France en 2018 par le Plan biodiversité avant d'être intégré pleinement dans la loi Climat et Résilience (22 /8/2021). En Ile-de-France, région non soumise à l'objectif de diviser par deux l'artificialisation d'ici 2031, une trajectoire ZAN a été dessinée dans le Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-E) « Ile-de-France, un nouvel équilibre » réduire de 178 hectares par décennie le rythme annuel moyen de la consommation d'espace puis de l'artificialisation nette. Soit une réduction de 23% de 2021 à 2031, de 30% de 2031 à 2041, et de 42% de 2041 à 2050. Le SDRIF-E fixe également pour objectif de produire à terme 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain.

**Aubervilliers, Cergy-Pontoise, Chennevières-sur-Marne, Corbeille-Essonnes, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Meaux, Montereau-Fault-Yonne, Noisy-le-Sec, Ollainville, Pierrelaye, Viroflay

Contact presse : Sandrine Kocki 01 77 49 75 78 / 06 07 05 92 20
www.institutparisregion.fr

A propos de L'Institut Paris Region
L'Institut Paris Region est la plus grande et la plus ancienne agence française d'urbanisme, d'étude et de prospective, qui accompagne les collectivités franciliennes dans la mise en œuvre de politiques publiques adaptées aux enjeux du territoire.