

## Assemblée citoyenne

### « Le pouvoir d'habiter »

### Remise du Livre blanc de l'habitat Et Débats flash

## COMPTE RENDU DES ECHANGES

Lors de l'Assemblée citoyenne organisée par le Conseil de Développement ce 15 décembre 2022 sous la thématique "Le pouvoir d'habiter", deux débats-flash ont été lancés simultanément auprès des citoyens, chacun étant animé par un professionnel.

### Débat en salle du Conseil

### Plus d'habitants au m<sup>2</sup>, pourquoi, comment ?



Le débat "Plus d'habitants au m<sup>2</sup> : pourquoi, comment ?" a été animé par **Makan RAFATDJOU**, architecte, président du conseil de l'Institut Français d'Urbanisme, co-président du conseil de l'Ecole d'Urbanisme de Paris et membre fondateur du réseau européen URBS (architectes, urbanistes, sociologues, paysagistes).

Selon lui, la question essentielle consiste à savoir **comment mieux vivre ensemble en étant plus nombreux mais aussi en étant moins nombreux.**

Si on veut mettre plus d'habitants au m<sup>2</sup>, il faut avoir une densité acceptable et durable avec des qualités.

### Quelles sont les qualités que peut avoir la densité ?

Tout territoire ou toute ville est fait d'une pluralité :

- **pluralité de fonctions** (logements, commerces, écoles...)
- **pluralité de formes urbaines,**
- **pluralité de structures et d'infrastructures,**
- **pluralité d'habitants** au sens large, à ne pas limiter uniquement aux résidents ou habitants domiciliés sur un territoire

**Makan RAFATDJOU** explique que les habitants d'une ville sont ceux qui, à partir de leur vie quotidienne donnent du sens à un territoire (le mettent en dynamique, le font vivre d'une manière ou d'une autre). Ce qui inclut les résidents mais aussi les salariés, commerçants, étudiants... Il s'agit d'envisager les habitants dans leur diversité notamment d'âge, de genre, de culture, d'aspiration, de besoin...

- **pluralité de vivants** c'est-à-dire les humains, la faune et la flore. L'évolution quotidienne en milieu urbain avec la nature devient une nouvelle donnée qui doit être intégrée dans les façons de penser, de réinventer les territoires. Il s'agit de cohabiter et de réinventer la nature en ville.
- **pluralité de temporalités et de rythmes de vie**

Selon **Makan RAFATDJOU**, la **densité est à la fois en effet à la fois réelle, conçue, perçue et vécue**.

La question de la densité est fondamentale : elle doit se poser dans sa complexité et sa pluralité. Aucun territoire ne se résume à sa carte tout comme aucune réalité ne se mesure uniquement avec des indicateurs. Ils sont importants pour réaliser des projets. Mais nous ne pouvons réduire la question de la densité aux seuls indicateurs au risque d'entraîner une distorsion entre la densité réelle et la densité perçue. Ce qui est perçu relève de la subjectivité, mais appartient au réel.

La **densité vécue** est liée à ce qui est perçu, à la diversité des populations aux singularités individuelles, en lien avec la pluralité des fonctions.

Il n'existe pas une recette pour rendre la densité acceptable, partout. Dans les démarches de projet, **il faut trouver le juste équilibre entre « les densités des différentes mixités et les mixités des différentes densités. » Il y a donc des variations entre les intensités (d'usages, commerciales, de services...) et les tranquillités.**

### Densités, tranquillités et Villes apaisées

La **ville apaisée** n'est pas synonyme de tranquillité. Elle est à envisager comme étant un **territoire de résolution non conflictuelle des contradictions entre les demandes de lieux/de moments d'intensité et de lieux/de moments de tranquillité.**

Il faudrait donc réfléchir à :

- Comment faire en sorte que l'intensité ne soit pas nuisible au-delà d'un certain seuil ?
- Comment faire en sorte que la tranquillité ne devienne pas anxiogène en deçà d'un certain seuil ?

**La solution serait alors de mettre au cœur de la réflexion les usages des habitants dans leur diversité.**

### Proximité : des interactions, des flux à définir en fonction des usages du territoire ou/et entre des territoires ?

En ce qui concerne la demande de proximité, Makan Rafatdjou définit deux catégories de proximité :

- A l'échelle corporelle (la ville du quart d'heure, des déplacements simples, la proximité des bureaux, des transports, de l'offre de loisirs...)
- A l'échelle humaine (un territoire qui s'inscrit dans un autre plus grand, des territoires interconnectés permettant des flux)

Il y a souvent méprise entre ces deux échelles de proximité, voire opposition. Or, la métropole offre aussi d'autres possibilités à savoir des espaces de loisirs, des équipements, des espaces verts... **Il faut éviter de s'enfermer dans la proximité à tout prix au risque d'empêcher de penser les flux, les liens de complémentarités** entre les territoires entre eux, les ressources complémentaires entre ces derniers.

La question de la densité, de la mixité et de l'espace métropolitain consiste à savoir si les choix d'habiter, de vivre et de mettre en dynamique des micro-territoires sont des choix subis ou choisis et jusqu'à quels points ?

**Selon un habitant du quartier de la Part-Dieu**, si l'on prend comme critère le nombre d'habitants par m<sup>2</sup>, ce quartier est un désert. En revanche, en prenant le nombre de m<sup>2</sup> construit par hectare, ce sera un quartier très dense. Donc on ne peut pas avoir une vision unilatérale de la densité. Ainsi, **rendre le quartier de la Part-Dieu plus vivant consiste à y mettre plus d'habitants** car c'est un quartier avec beaucoup d'utilisateurs mais peu d'habitants. Le travail sur la mixité des fonctions et sur la façon dont le quartier se construit va avoir un impact sur la qualité de vie. Il s'agira de réfléchir alors à **comment mieux prendre en compte la parole des habitants pour construire le nouveau quartier**.

**Une autre habitante du même quartier** rajoute qu'il y a **beaucoup de bâtiments et de bureaux**. Toutefois, en observant bien les zones qui composent ce territoire, on remarque qu'il existe des endroits, à proximité de la Part Dieu avec une très forte densité d'habitants alors que d'autres zones correspondent, effectivement à des espaces d'activités, avec moins de logement, d'habitation. Selon elle, le nombre d'habitants au m<sup>2</sup> est déjà un bon critère.

**Un participant regrette qu'il y ait plus de bureaux et de commerces que de logements dans ce quartier**. Il se demande comment faire en sorte d'avoir plus de résidents dans le quartier ?

**Makan RAFATDJOU** précise que **le quartier de la Part-Dieu a des fonctions plurielles, ce qui en fait son dynamisme**. Il est animé par le flux de **voyageurs** métropolitains et au-delà qui le traversent mais également par les **salariés des bureaux**, qui aux côtés des **résidents**, contribuent à son dynamisme. Il précise la nécessité de prendre en compte le nombre de résidents, le nombre de flux, d'usages de ce quartier pour avoir une idée précise des synergies qui s'opèrent. Les salariés pourraient peut-être trouver des prolongements de vie quotidienne dans le quartier ce qui fait d'eux des habitants du quartier.



Comment parvenir à trouver certains équilibres tout en permettant des usages multiples de la Part-Dieu ?



Quel est l'avantage sur le fait d'avoir plus d'habitants et moins de bureaux à la Part-Dieu ?

Selon un des participants, à l'échelle d'une ville, il n'est forcément incongru d'avoir un quartier d'affaires qui abrite beaucoup d'entreprises. Il pense qu'il est inutile de disséminer les activités des entreprises partout sur le territoire métropolitain. Il

trouve que **le quartier de la Part-Dieu a tout son intérêt**, il est attractif sur le plan économique et attire des entreprises.

**Makan RAFATDJOU** explique que tout territoire fonctionne à diverses échelles. Il y a des indicateurs qui prennent en compte le nombre de salariés, l'équilibre, etc. mais **il y a aussi des moments de bascule. Ces temps de bascule se matérialisent lorsqu'il y a une baisse de qualité observée pour une ou plusieurs fonctionnalités.** L'importance pour le quartier de la Part Dieu, par exemple, c'est **de maintenir, de préserver une qualité de vie importante pour les résidents**, ce qui passe par des offres de service public de proximité, des offres de loisirs et culturels autant que par des dynamiques d'animation. Il en va de même pour les salariés et les voyageurs (services...). La Part Dieu, par sa fonction de gare à l'échelle nationale et internationale, est nécessairement un lieu qui génère des activités, des flux, du passage.

Travailler à rendre la densité désirable : systématiser la concertation autour des projets ?



Les conditions pour rendre la densité moins effrayante

Un participant soutient fortement le concept de **densité désirable**. Pour que la densité soit désirable, il faut donner envie aux habitants de transformer leur environnement tout en donnant envie aux futurs

habitants de venir vivre ou de faire partie du quartier. Ainsi, **il devient essentiel d'intégrer, dans tous les programmes immobiliers, des temps de concertation préalable associant les habitants, les voisins et les futurs habitants.** Il faut que ce triptyque d'acteurs puisse construire avec les aménageurs les qualités de cette densité : concevoir et prévoir les espaces de respiration communs, de végétalisation, les fonctionnalités et faciliter les

déplacements, mais aussi traiter les rapports de voisinage. L'idée de densité désirable est importante mais il ne faut pas négliger les rapports de voisinage.



### Du point de vue des professionnels : un travail déjà amorcé en ce sens

Un des professionnels présents trouve que cette question de **la densité désirable est fondamentale** et est déjà abordée à Lyon. Parmi les grandes réalisations des dernières décennies, **l'opération d'aménagement de Confluence est citée en exemple**. Un quartier extrêmement dense avec plus de 20 000 habitants au km<sup>2</sup>, avec une part importante de patrimoine tertiaire : bureaux, d'activités et de commerces. C'est un des quartiers où la qualité de vie est la meilleure à Lyon. Un autre exemple, encore plus récent, est **le quartier des Girondins à Gerland** (35 000 habitants au km<sup>2</sup>) avec une qualité de vie d'ensemble qui est en train de naître. Ce sont des quartiers qui combinent **plusieurs éléments rendant la densité attractive : une bonne desserte en transport en commun, beaucoup d'espaces verts, une offre de services riche et diversifiée...** Les éléments pour rendre la densité désirable sont connus.

L'enjeu serait maintenant de réussir à **les appliquer à l'échelle de la métropole**.



### Des quartiers qui se transforment mais des habitants qui ne voient pas leurs cadres de vie s'améliorer...

Un autre participant apporte une nuance car selon lui, les exemples donnés sur la qualité de la densité, touche des projets où tout a été rasé pour reconstruire. Il cite l'exemple de son quartier. **La question est plutôt de savoir comment des personnes (surtout des personnes âgées) qui résident dans un quartier depuis plus de 60 ans au même endroit, voient évoluer leur quartier sans qu'on leur demande leurs avis et surtout sans voir d'amélioration de la qualité de vie dont on parle** (des arbres qui disparaissent, beaucoup de béton...). Selon lui, à chaque fois qu'on parle de densité, la notion d'attractivité est aussi abordée. La majorité des personnes considère que pour vivre bien, il faut avoir de l'attractivité (densité économique).



### Une densification pour préserver un modèle économique qui ne prendra jamais le temps d'un travail partagé avec les habitants ?

Cette idée est partagée par une autre personne qui ajoute qu'il existe des programmes immobiliers diffus qui émergent un peu partout au sein du territoire. Certains peuvent être ressentis comme agressifs vis-à-vis des habitants. Cette agressivité peut être liée à la hauteur, au caractère massif, à des ruptures architecturales... En revanche, il existe aussi des programmes qui ont été des réussites. Si la qualité urbaine est pensée dans toutes ses dimensions (façades, formes...), il sera possible de progresser afin de fabriquer davantage de densité désirable.

Le prix du foncier est élevé du fait de la rareté des surfaces disponibles. Un des effets pervers de la raréfaction du foncier, c'est la surenchère des prix d'acquisition entre promoteurs les conduisant à construire énormément de logements sur peu de surface. L'effet pervers d'un foncier saturé est donc des programmes qui, pour être rentables, construisent de grands ensembles sans prendre en considération les habitants, les résidents. Ils ne travaillent pas l'acceptabilité du programme. Il précise qu'**il serait souhaitable que les études qualitatives soient effectuées de manière indépendante**.



**La densité est toujours plus supportable si, individuellement, chacun trouve un confort**

Selon un habitant du Vieux Lyon, habiter dans un endroit très densément peuplé ne constitue pas un problème, à partir du moment où c'est choisi et confortable. Il peut y avoir des contraintes liées à la densité mais elles sont plus facilement acceptées et acceptables à partir du moment

où l'on dispose d'un **confort interne** important. **Dans la densité, il faut voir aussi la qualité de l'habitat et de la surface disponible pour les personnes. La perception de la densité est différente si on habite dans un petit appartement ou dans un grand appartement.**



Prendre en compte la nécessité d'équilibrer les territoires (urbain dense / rural)

Les enjeux de densification à l'échelle d'un territoire métropolitain posent nécessairement la question des liens et des équilibres à trouver entre les territoires denses, urbains et moins denses situés en périphérie ou considérés comme ruraux.

Un participant a réagi questionnant l'attraction des ménages pour l'acquisition de logement individuel : Est-ce que cet imaginaire encore présent ne constitue pas un frein à l'offre de logement en ville ?

## Le rapport au voisinage



**Des lieux de rencontres dans l'espace public, ou espaces communs pour se rencontrer**

Un habitant du quartier de la Croix Rousse trouve que **le voisinage, les dynamiques et initiatives portées par certains pour faire vivre la convivialité est un des aspects importants qui peut rendre la densité tolérable et acceptable.** Il donne l'exemple du verger qui est devenu

un lieu de rencontre, de fête, d'activité entre les habitants du quartier. Créé depuis un an par un collectif de voisins, des manifestations sont organisées autour de ce lieu. Selon lui, **si on arrivait, dans chaque quartier, à créer un lieu de rencontre, cela pourrait fortement contribuer au bon voisinage et rendre la densité agréable.**

**Makan RAFATDJOU** réagit en synthétisant plusieurs points évoqués dans le cadre des échanges :

- **Une densité acceptable et une lutte contre l'étalement urbain**

Pour « sauver la densité », il **faut travailler ses qualités fonctionnelles. Sinon, cela revient à « entasser » les habitants. C'est le meilleur moyen de provoquer de l'étalement urbain par l'abandon des villes.** Pour éviter l'étalement urbain, il faut sauver la densité.

- **Programme d'aménagement neuf ou renouvellement ?**

Il est plus facile de densifier dans les quartiers neufs que dans le cadre de programmes de renouvellement urbain. A l'échelle nationale, il est estimé que 80% du bâti de 2050 existe d'ores et déjà. D'ici 2050, il y aura peut-être 20% de bâtis neufs.

- **Attractivité des territoires ou des territoires accueillants ?**

Dans le rapport de voisinage, comment se redéfinir comme cohabitant, non plus d'un territoire mais de plusieurs territoires ? La vision des aménageurs qui consiste à fabriquer une ville attractive est une vision obsolète qui consiste à opposer et mettre en concurrence plusieurs territoires.

De nos jours, il devient intéressant de penser les villes comme étant des territoires accueillants ouvrant le champ de possibles, de traiter la pluralité d'usages et d'inventer les manières de cohabiter. La mixité ne doit pas être une injonction. Toutefois, les actions d'urbanisme sur les territoires peuvent s'adapter aux modes de vies, aux nouveaux usages.

- A partir de quelle échelle, peut-on estimer qu'il n'y a pas de mixité ?
- A partir de quel moment l'absence de mixité pose-t-elle problème ?

Pour répondre à ces questions relevant du vécu de chacun, nous avons besoin d'intégrer des connaissances relevant du champ de la sociologie.