

Rencontre citoyenne sur le « Pouvoir d’habiter » à la Duchère

30 janvier 2023

SYNTHESE DES ECHANGES

Maison du projet de La Duchère, Lyon 9

Contexte :

Cette rencontre citoyenne fait suite à l’Assemblée Citoyenne du 15 décembre 2022 qui portait sur le thème « Pouvoir d’habiter ». Une occasion pour le Groupe de Travail « densité-habitat » d’ouvrir un cycle de débat et de rencontre dans les territoires de la Métropole sur la manière de vivre la ville, d’accepter sa densité et de mieux choisir son lieu d’habitation.

Les membres du CdD et plus précisément les citoyens et acteurs du groupe densité-habitat ont souhaité poursuivre leur action en allant sur le terrain à la rencontre des habitants dans différents quartiers emblématiques en situation de densification.

Leur objectif ?

Écouter ces habitants qui ont vécu la densification de leur quartier afin de se faire une idée sur les conditions de réussite d’une densité « paisible, souhaitable- agréable à vivre » puis d’en débattre et d’interpeller les élus de la Métropole sur ces enseignements.

Les questions qui se posent ?

Dans ce quartier populaire en pleine mutation, le CdD s’attachait plus particulièrement à comprendre la façon dont les habitants du quartier ont perçu l’évolution de leur logement et de leur environnement.

- Quelle perception les habitants ont-ils de leur quartier, en réponse aux contraintes environnementales et sociales ?
- Quelle représentation les habitants ont-ils d’un logement confortable adapté à leurs besoins et à leurs revenus et leur permettant une vie sociale en toute sécurité ? Qu’attendent-ils des pouvoirs publics ?

Et la suite ?

La rencontre citoyenne de La Duchère est la première du cycle de visites de territoires prévues par le CdD. Elle sera suivie d’une rencontre à Rillieux-la-Pape et/ou Saint Fons (date à confirmer) et d’une rencontre à Confluence le 20 mars 2023.

Présentation de la démarche du CdD



Françoise PELORCE, co-pilote du groupe de travail « Densité et Habitat » du Conseil de Développement, explique la démarche de rencontre des habitants du quartier de La Duchère, un quartier en renouvellement urbain et poursuivant l'objectif de mettre en œuvre de la mixité sociale. **Rencontrer les habitants du quartier est un moyen pour les membres du groupe de connaître leur ressenti suite à la réhabilitation** qui a transformé beaucoup d'aspects de ce quartier.

Des rencontres sont prévues dans d'autres quartiers et communes. Cela permettra au groupe de travail de **confronter les réalités (entre des quartiers plus ou moins denses, à différentes phases de renouvellement urbain) pour mieux comprendre après coup les spécificités de La Duchère** grâce aux moments de dialogue avec les habitants qui vivent toutes ces évolutions.

L'objectif est aussi d'**entendre les habitants** et de **savoir ce qu'ils aimeraient améliorer à La Duchère**, ce qu'ils auraient aimé

trouver et le ressenti de celles et ceux qui ont vécu des relogements dans ce quartier renouvelé.

Présentation et échange sur les évolutions à la Duchère



Christophe SAPHY, Directeur Grand Projet de Ville Lyon La Duchère, Chloé LAMY-JOLY, Responsable communication-concertation du projet Lyon La Duchère, Valérie Guyon, Chargée de mission habitat et de renouvellement urbain, et Anna Sarner, Cheffe de projets sur l'opération de la ZAC de La Duchère et l'opération nouvelle de La Sauvegarde, membres de l'équipe de la Mission Duchère, rappellent qu'**à travers le projet de renouvellement**

urbain, la place de l'habitant a été particulièrement travaillée avec les équipes. Donner la parole aux habitants a été un point important dès le départ. Pour cette raison, La Mission Duchère est heureuse de mettre en relation les habitants et le Conseil de Développement à travers cette rencontre. **Plusieurs habitants ont accepté de venir débattre** sur les sujets de la densité, de l'habitat et de la mixité. Ces personnes ont la volonté de **partager des points de vue particuliers sur le projet** de renouvellement urbain. L'écoute des débats pourra également venir alimenter les réflexions du projet de La Sauvegarde qui entre en phase opérationnelle après deux ans de concertation et d'études.

La Duchère : d'une cité HLM des années 1960 à un écoquartier de premier plan à Lyon

Le quartier de La Duchère est **un quartier de 120 hectares du 9^{ème} arrondissement.**

Construit dans les années 60, il totalise à l'époque **5300 logements, principalement des logements sociaux (plus de 80%)**. Dès le milieu des années 80, le quartier connaît des difficultés à l'instar des autres grands ensembles des grandes villes (paupérisation, problèmes de sécurité,...).



Au milieu des années 90, une réflexion a été menée pour entamer **des requalifications dans le quartier** et le modifier de façon importante, notamment par le biais d'opérations de démolition ambitieuses. Cela s'est traduit par **le lancement d'un premier programme de renouvellement urbain dès 2002.**

1711 logements au total ont été démolis dont trois barres qui comptaient au total 1000 logements.

Un projet de renouvellement urbain ambitieux



Il s'agit de **l'un des projets de renouvellement urbain les plus importants du territoire français**, notamment du fait du nombre de démolitions entreprises.

Le projet avait plusieurs objectifs dont :

- **L'ouverture du quartier** sur son environnement proche : création de l'avenue Rosa Parks et d'un site propre bus emprunté par deux lignes fortes (C6 et C14) qui permet de rejoindre la gare de Vaise en 5 minutes et la place Bellecour en 20 minutes. La Duchère est désormais la porte d'entrée vers les zones d'activités

économiques et commerciales ainsi que les espaces naturels de l'ouest lyonnais ;

- La **création de voiries** et d'ouvertures variées ;

- La **revalorisation du cadre paysager** : en 2019 et 2020 ont été livrés les derniers espaces publics du projet : l'esplanade François-Régis Cottin et le jardin des Belvédères. Situés au pied de l'emblématique tour panoramique, ils offrent un magnifique point de vue sur l'ouest lyonnais, ainsi qu'une promenade plantée jusqu'au parc du Vallon ;



- La **mixité fonctionnelle** avec la création d'équipements publics de proximité : un cœur de quartier convivial et accessible autour de la place Abbé Pierre (12 000 m², soit la superficie de la place des Terreaux de façade à façade) qui rassemble commerces, équipements publics et animations ;

- La **mixité au niveau de l'habitat** avec une ambition de réduire le taux de logements sociaux de 80% à 60%.

C'est principalement sur le secteur du Plateau que les transformations se sont opérées. **1350 nouveaux logements ont été construits** avec une volonté de diversifier l'offre et **900 logements ont été rénovés**, soit 60% des logements. In fine, le projet est allé au-delà des objectifs fixés en atteignant **42% de logement social** au lieu des 80% initiaux.

Quelles évolutions ont été observées de la population dans ce quartier avant/après réhabilitation ?

Le nombre d'habitants est stable depuis 2009, voire même en hausse (+ 2% sur le dernier recensement). L'un des objectifs du renouvellement a été de développer des logements familiaux afin de promouvoir un habitat mixte. 20 % du programme appartient à des investisseurs privés (accession à la propriété ou locatif privé). Le reste du foncier appartient aux bailleurs. S'il est vrai que la population se renouvelle, il n'y a selon les chefs de projet pas de déménagement lié à l'image ou l'ambiance du quartier. Les déménagements sont liés aux parcours de vie et non pas à un rejet du quartier.

Quel profil des nouveaux accédants ?

L'objectif était d'attirer des propriétaires occupants. 16% des demandes provenaient d'investisseurs, 84% de propriétaires occupants dont 75% de primo-accédants. L'opération a majoritairement attiré un public de jeunes ménages, actifs de moins de 35 ans, notamment des lyonnais ou des habitants de communes limitrophes qui connaissaient déjà le quartier. De plus, l'un des enjeux était de réussir à créer un marché immobilier sur La Duchère qui n'existait pas auparavant. Une étude « ménage » a montré que ce projet a permis aux CSP intermédiaires d'accéder à la propriété.

Quelles évolutions positives dans le quartier ?

Le réaménagement et la requalification complète du quartier ont été marqués par la volonté d'intervenir sur l'ensemble des champs du projet de territoire en **mettant l'humain au centre** avec :

- Un volet social très appuyé ;
- Des actions culturelles ;
- Des actions en matière de sécurité et de prévention de la délinquance ;
- Des actions éducatives ;
- Une place importante laissée à la concertation pour que les habitants puissent participer à la construction du projet.

Une stratégie paysagère a été menée afin de favoriser notamment une continuité de trame verte et écologique, et **plus d'espaces verts** (les espaces verts couvraient environ 30% de la surface du quartier contre 48% aujourd'hui).

Témoignages et échange avec les habitants du quartier de la Duchère

En deuxième partie de rencontre, les membres du CdD ont interrogé sept habitants de la Duchère afin de **mieux comprendre leurs choix et leur perception de l'évolution quartier et de son cadre de vie** : avant/après la réhabilitation, sur l'habitat et son environnement, sur la sécurité.

- **Le choix du lieu de vie et l'attachement**

Les habitants présents avaient tous choisi leur lieu d'habitation et en semblaient relativement satisfaits pour plusieurs raisons :

Malgré une image assez négative véhiculée à l'extérieur, plusieurs habitants disent apprécier leur quartier et bénéficier d' « *une certaine qualité de vie que l'on ne va pas retrouver ailleurs* ». La Duchère est perçue comme « **un quartier vert où l'on respire** », disposant d'un environnement « *calme* » et « *sans bruit* ».

Plusieurs d'entre eux mettent en avant la **qualité des liens sociaux** que le quartier permet, insistant notamment sur l'animation du « *café le dimanche* » ou le sentiment de communauté à la Duchère.

Un argument moteur pour ces habitants qui sont venus habiter à la Duchère a manifestement été le **caractère abordable de l'accession à la propriété** mais ils affirment « *ne jamais avoir regretté ce choix* ». Plusieurs ont également mis en avant l'atout de l'**urbanité**, du **confort de ses logements** et de l'**accessibilité des transports en commun** arguant notamment du fait que « *pour aller à a Part-Dieu, c'est 35 min en transports en commun* ». La Duchère peut être même être vécue comme « *la ville du quart d'heure* ».

Un autre avantage mis en avant est celui de la mixité du quartier qui permet « *d'évoluer dans le sens d'un mélange des cultures et des générations* ».

Interrogés sur les attraits d'autres quartiers pour vivre, les habitants partagent leurs envies:

- de **centralité à condition de conserver une qualité de vie** et leur goût pour un **quartier neuf** (*Confluence et Gerland par exemple ont l'avantage de la centralité mais Gerland apparaît « trop dense »*)
- d'une **vie culturelle et associative dynamique** (Villeurbanne pour pratiquer ses activités culturelles mais la Duchère est apprécié du fait de son dynamisme associatif et ses lieux de rencontres)
- d'un **coût du logement abordable** et qui ne l'est plus forcément en dehors de la Duchère (« *le quartier de la Croix rousse par exemple s'embourgeoise de plus en plus* » et devient inabordable)

En résumé, les habitantes et habitants interrogés n'aimeraient pas déménager ailleurs. Les atouts de la vie associative et du coût du logement sont déjà présents sur place. Seule une envie de davantage de centralité attise leur attention pour des quartiers plus proches de Lyon.

Se rencontrer : un marqueur fort de La Duchère

Il semble exister différentes opportunités de rencontre à la Duchère : dans les résidences (via les fêtes de voisins) mais aussi et surtout dans les **lieux vivants de l'espace public**: les cafés du dimanche, les centres sociaux, des occasions informelles... Le parc des Vallons, les squares, la Place Abbé Pierre sont notamment considérés comme des « *lieux vivants du quartier* » où tout le monde se croise.

De nouveaux espaces de rencontre au sein des résidences ne sont pas forcément requis selon les habitants car les espaces existants méritent d'être valorisés pour créer de nouvelles synergies, notamment intergénérationnelles.

Les espaces créés en extérieur dans le cadre du renouvellement urbain ne semblent pas avoir amplifié les activités car **se rencontrer faisait déjà partie de l'identité de La Duchère**. Toutefois, du fait de l'inclusion des habitants dans les projets grâce aux différentes concertations, les habitants occupent différemment l'espace public. Par exemple, *« le parc du Vallon est beaucoup plus fréquenté qu'auparavant. Il manque même des places assises. »*

- **Avant/après la réhabilitation : des désirs ou des regrets ?**

Les habitants ne regrettent pas tant l'ancien centre-commercial que les rencontres qu'il permettait. Le cinéma de La Duchère joue actuellement ce rôle de lieu de vie et de rencontres. L'envie d'accéder à une offre commerciale diversifiée est bien présente et l'offre actuelle de commerces en pieds d'immeubles semble plus ou moins satisfaisante en fonction des secteurs, mais souvent complémentaire du marché local qui reste important pour le quartier.

Les habitants présents semblent satisfaits sur le plan matériel, ils estiment que s'il fallait améliorer quelque chose, ce serait davantage sur le terrain du **vivre-ensemble**, de façon à avoir :

- Une meilleure représentation de La Duchère au travers de la programmation événementielle ;
- Une meilleure mobilisation des habitants du quartier à travers les événements participatifs ; le « *café du dimanche* » étant notamment un bon moyen de « *faire venir des gens de différents secteurs à la Duchère* »
- Une meilleure coopération entre les différents secteurs de La Duchère.

- **Avant/après la réhabilitation : une meilleure qualité de l'habitat ?**

Les habitantes et habitants mettent en avant l'importance d'améliorer la qualité de vie de leur quartier, que ce soit via la démolition ou la réhabilitation. Ils ne se positionnent pas pour l'une ou l'autre des options : « *Les habitants des Balmonds sont contents d'habiter des appartements réhabilités* ».

« La barre du château commençait à devenir difficile à vivre au niveau de ses infrastructures. Il était nécessaire de la démolir »

Leur vécu témoigne d'une satisfaction après le relogement et après la réhabilitation. Ils comprennent aussi que cela dépend des contraintes (de terrain ou autres).

Selon le groupe, « *pour vivre bien dans son immeuble tout ne dépend pas du bailleur* ». Les résidents ont aussi un rôle à jouer et cela implique parfois de **changer de comportements**, notamment en matière de propreté. Pour cette raison, les nouveaux arrivants sont parfois pointés du doigt mais peuvent aussi être accompagnés par les plus anciens.

D'autres facteurs comme **l'aménagement de la voirie** peuvent être à l'origine d'une amélioration de la propreté aux abords des immeubles : « *le nouveau sens unique de la rue de notre immeuble a tout*

changé car les voitures ne peuvent plus se garer n'importe comment. La rue est devenue plus civilisée et les ordures ont diminué. »

Faut-il détruire la barre Sakharov ?

Le dilemme entre réhabilitation et destruction de la barre Sakharov ne se pose pas en des termes simples pour les participantes et participants.

Une construction neuve aurait permis d'enterrer le parking actuel dont l'emprise est délétère à la qualité de l'espace public. Toutefois, les résidents de la barre y sont attachés. Si toutes les anciennes constructions ne peuvent pas rationnellement faire l'objet d'une démolition, le principe d'équité des situations de logement implique de s'en occuper malgré tout, par le biais d'une réhabilitation et de prévenir l'éventuel déclassement des habitants car comme le fait remarquer un habitant *« dans les logements nouveaux ce sont plutôt les classes moyennes qui emménagent. »*

- **La perception des habitants de la densité de leur quartier**

Est-il préférable d'habiter dans un immeuble avec beaucoup d'étages, dans un immeuble avec peu d'étages ou dans des maisons collées les unes aux autres ?

D'après les habitants interrogés, la qualité du lien social évolue elle aussi beaucoup en fonction du type d'immeubles. Mustapha et Catherine, tous deux anciens résidents de la barre du Château y voient des avantages et des inconvénients : d'un côté, ce n'était pas facile d'apprendre à connaître ses voisins. De l'autre, la barre donnait l'impression de connaître tout le monde. En revanche, un habitant soulève que circuler dans un immeuble de beaucoup d'étages n'est pas aisé en cas de dysfonctionnements des ascenseurs.

Une densification « douce », « désirable » et « respirante » : Un tryptique gagnant à la Duchère ?

Dans plusieurs secteurs le nombre de logements a diminué alors que l'occupation au sol est plus importante.

Même s'il existe de grandes disparités dans la manière de percevoir le quartier, le **niveau de densité du quartier est acceptable** aux yeux de ses habitants car il assure la **présence d'équipements, de commerces, de logements et d'espaces verts** en quantité suffisante sans pour autant compromettre la sensation de **calme du quartier**, un ressenti partagé par beaucoup. Les habitants ne se sentent pas gênés par le niveau sonore des véhicules motorisés par exemple.

De ce point de vue la densité du quartier n'est pas considérée comme *« excessive, comme ailleurs, où des nuisances peuvent apparaître aux endroits où le bâti est trop serré, où cela manque de respiration et où il y a beaucoup trop de vis-à-vis de façades »*

Les habitants et habitantes sont unanimes sur le fait que la **qualité des infrastructures** a un impact positif sur l'acceptabilité de la densification. Cela dépend beaucoup de la **trame verte** qui suppose une **continuité entre les aires de végétalisation des immeubles et les espaces verts publics**.

« A La Duchère, les îlots sont ouverts et végétalisés à l'intérieur tout en aménageant une continuité verte entre la partie publique et la partie privée. Ce qui n'est pas forcément le cas partout à Lyon ».

Conclusion :

Le quartier de la Duchère est un quartier qui a subi de nombreuses mutations : destructions, reconstruction, réhabilitation, dans le but de favoriser un cadre de vie plus agréable et davantage de mixité. La question de la densification est peu revenue dans les échanges, car elle ne semble pas, au vu des habitants interrogés, constituer un problème. Elle est davantage perçue comme positive dans la mesure où elle permet au quartier d'atteindre un équilibre entre présence d'équipements, de commerces, de logements, d'aires de végétalisation et d'espaces publics tout en préservant relativement bien le quartier des nuisances urbaines. La question du vivre ensemble, du lien social et la préservation de lieux vivants de rencontres est apparu dans les échanges en revanche comme essentiel à l'identité du quartier.

Annexe : Habitants de la Duchère interrogés

Habitant/Habitante	Adresse	Parcours
Chantale	Résidence Natura Parc à côté du parc du Vallon	Habite La Duchère depuis juin 2018
Aurel	Résidence Rosaé sur l'avenue Rosa Parks	Habite La Duchère depuis 2016
Yves	50 m en dessous de la place de l'Abbé Pierre	Habite La Duchère depuis 2017
Jean (Ancien président du conseil citoyen)	Plateau Saint-Robert	Habite un quartier limitrophe depuis 1978
Martine	Tour panoramique	Habite La Duchère depuis 1972
Catherine	Place Abbé Pierre	Habite La Duchère depuis 2001 (Barre du Château) puis a été relogée en 2019
Mustapha	Place Abbé Pierre	Habite La Duchère depuis 2018 (initialement dans la Barre du Château)