



Se rencontrer,
s'exprimer, débattre

BILAN DU GROUPE
DE TRAVAIL

DENSITÉ-HABITAT



MÉTROPOLE

GRAND LYON

Bilan du groupe de travail Densité-Habitat

Préambule

Le groupe Densité-Habitat a émergé de la première Assemblée citoyenne, organisée en novembre 2021 et animée comme une scène d'expression citoyenne libre. Lors de l'assemblée citoyenne du 15 décembre 2022, le vice-président Renaud Payre a présenté les 20 propositions du « livre blanc de l'habitat » issus d'un travail de concertation mené auprès d'un groupe d'habitants. Cet évènement a été le déclencheur officiel du groupe de travail Densité-Habitat qui s'inscrit dans le 1^{er} scénario retenu pour le cycle 2022-2026 du conseil de développement à savoir « **Une Métropole à vivre** ».

Le groupe de travail Densité-Habitat est composé d'une quinzaine de membres d'horizons différents dont deux sont chargés d'en assurer la coordination mais aussi la préparation des séances de travail avec l'appui du service participation et initiatives citoyennes de la Métropole. Un « noyau dur » de quelques membres a pu s'investir dans les travaux exploratoires des territoires, et faire vivre ce groupe de travail.

Densité, densification

Les concepts de densité et de densification n'ont pas la même signification pour toutes et tous et restent très subjectifs, donc sujets à **débats**. Chaque habitant a une perception différente de la densité, étroitement liée à son **expérience** personnelle.



La densité est le nombre d'habitants par kilomètre carré. La densification correspond à l'augmentation du nombre d'habitants par kilomètre carré dans un espace donné.

Selon Makan Rafatdjou (architecte et urbaniste), la densité est 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. Toutefois, nous ne pouvons pas réduire la question de la densité aux seuls indicateurs au risque d'entraîner une distorsion entre la densité réelle et 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 diversités et les diversités des différentes densités ». Il y a donc des variations entre les intensités et les tranquillités.

Quelles sont les qualités que peut avoir la densité ?

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

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

La densification correspond à l'augmentation du nombre d'habitants au Km² sur un territoire déjà aménagé. Densifier, c'est démolir et reconstruire, c'est rénover, requalifier, c'est surélever, c'est construire sur des terrains vierges de toute habitation, sur des friches industrielles, sur des terrains militaires pour créer plus de logements et accueillir plus d'habitants.

Toutefois, nous nous sommes détachés de cet aspect purement et uniquement quantitatif de la densification pour centrer notre analyse sur la densification telle qu'elle est « vécue » par les habitants. Nous avons ainsi tenté de comprendre quel regard était porté par les habitants des quartiers face aux changements que produit la densification dans leur cadre de vie faisant intervenir de nouvelles formes de construction, de nouveaux usages ; de nouvelles conceptions de leur espace de vie.

Il est actuellement vérifié que les meilleures analyses du principe général de développement de l'habitat sont les approches systémiques globalisantes intégrant plusieurs dimensions :

- Une adaptation interne de la ville aux besoins futurs qui ne peuvent pas être copiés sur la prolongation des besoins d'aujourd'hui.
- Une relation harmonieuse de la ville et de son environnement naturel.
- Pour chacune de ces adaptations, la vérification que ces interventions ne compromettent pas les adaptations qui seront nécessaires demain pour les futures générations.
- Les caractéristiques de ce développement ne doivent pas se limiter à des paramètres permettant la survie, mais intégrant aussi des paramètres qualitatifs.

Selon **Éric Charmes**, directeur de recherche à l'École nationale des travaux publics de l'État (ENTPE), la densification présente des avantages et des inconvénients :

« La perception des habitants n'est pas unilatérale et plusieurs facteurs entrent en ligne de compte, par exemple :

- Plus une ville est dense, plus le prix des logements (au m²) est cher,
- Beaucoup n'aiment pas la densification, notamment lorsqu'elle touche directement leur quartier. »

« Les urbanistes sont souvent en faveur de la densité pour différentes raisons :

- Un habitat dense a une ambiance,
- Les infrastructures coûtent moins cher par habitant,
- La densification permet de freiner l'étalement urbain et l'artificialisation des sols agricoles et naturels. »

MINI SYNTHÈSE BILAN GROUPE DE TRAVAIL DENSITÉ - HABITAT : QUE SERAIT UNE DENSIFICATION RESPONSABLE ?

La question de la densification est ressortie comme une préoccupation importante lors de la première Assemblée citoyenne du CdD en novembre 2021. Elle a également croisé les réflexions portées par la Métropole à travers son *Livre blanc de l'habitat*.

Si la densité est un concept large et aux significations multiples, le groupe de travail a décidé de le travailler sous l'angle de la densité de population. De ce point de vue, densifier, c'est démolir et reconstruire, rénover, requalifier, surélever, construire sur des terrains vierges de toute habitation, pour créer plus de logements et accueillir plus d'habitants. Toutefois, le groupe s'est détaché de cet aspect quantitatif pour centrer son analyse sur la densification telle qu'elle est « vécue » par les habitants.

La forte croissance démographique et les tensions sur le marché du logement posent la question du développement urbain pour répondre à ces besoins. Mais dans un contexte de crise environnementale et sociale, les modèles d'étalement urbain posent de plus en plus question et la densification a été de plus en plus mise au centre des débats comme une solution pertinente.

Néanmoins, il faut reconnaître que chacun a une perception différente de la densité, liée à son expérience personnelle. La réflexion du groupe s'est donc particulièrement centrée sur le niveau et les conditions d'acceptabilité de la densification.

Une démarche pour aller recueillir sur le terrain la parole citoyenne et des expériences de vécu de la densité

Au regard de son objectif de travailler à partir du vécu de la densité, le groupe a retenu une approche centrée sur 3 territoires denses mais contrastés aux plans **urbain, social et historique**, afin d'aboutir à une analyse transversale des leviers de compensation de la densification :

- **La Duchère** est un exemple intéressant de quartier dense connaissant un projet ambitieux de rénovation le transformant en profondeur dans une **logique de dé-densification** et d'amélioration du cadre de vie : démolition de « barres » pour laisser place à des îlots végétalisés, désenclavement (modes doux, transports collectifs...), nouvelle centralité et renforcement des services publics...
- **La Ville-Nouvelle de Rillieux-la-Pape** est un exemple de **densité en mouvement**. Bénéficiant également d'un projet de rénovation urbaine devant améliorer le quartier, un projet de ZAC à proximité (Osterode) doit également être le support d'un développement urbain important en logements et entreprises. Cette évolution n'est pas sans générer des inquiétudes parmi les habitants qui craignent un phénomène de saturation du secteur.
- **La Confluence** est un exemple de nouveau quartier, illustrant **une densité réinventée**. Le nouveau quartier réunit ainsi un ancien quartier ouvrier et un secteur nouvellement investi sur des friches industrielles. Encore en cours de construction, il se veut un symbole d'innovation urbaine tant d'un point de vue architectural, de diversité sociale, de végétalisation que de performance environnementale. C'est également un quartier d'affaires et commercial qui comprend sur son territoire plus de salariés que d'habitants.

Pour mener ses travaux et étudier ces 3 quartiers, le groupe a mené :

- **Des réunions de travail pour définir la thématique à traiter et clarifier les objectifs et enjeux de la mission du groupe**
- **La prise de connaissances de la vaste documentation sur le sujet et la participation à de nombreux événements** en rapport avec la thématique (congrès, présentations institutionnelles (SCOT, Projets ANRU...)
- **Une Assemblée citoyenne**, le 15 décembre 2022, pour présentation du livre blanc de l'habitat et l'animation de deux débats-flashes par des experts en sociologie et en architecture.
- Des **déambulations, enquêtes de terrain, rencontres** avec les habitants et partenaires dans les quartiers étudiés

I. DERRIÈRE LA DENSIFICATION, LA QUESTION DU LOGEMENT

A travers les exemples étudiés, le groupe de travail a mis en évidence combien la question de la densification était intégrée aux difficultés que rencontre aujourd'hui le territoire métropolitain en matière d'habitat.

a) Une hausse significative de la valeur des biens immobiliers et des loyers

La crise du logement que traversent les grandes agglomérations françaises est due aux prix du foncier qui ont explosé, aux coûts de construction et taux de crédits qui augmentent. La densification résulte de la forte demande constante de logements au sein de la Métropole de Lyon. La demande, en particulier de logements sociaux ne faiblit pas et l'offre ne satisfait aujourd'hui qu'une demande sur 9.

La hausse constante des prix des loyers au sein de la Métropole est ainsi le résultat de la loi de l'offre et de la demande, et du manque de logements par rapport aux besoins croissants. Plusieurs habitants (Duchère et Rillieux-la-Pape) ont précisé que le « choix » de leur quartier a été guidé par les prix du parc locatif et les prix des logements en accession à la propriété compétitifs par rapport à d'autres territoires. Vivre dans des quartiers denses n'est ainsi pas toujours choisi et peut être guidé par ces logiques de marché.

b) Une offre aujourd'hui inadaptée aux parcours de vie

Le constat est qu'aujourd'hui l'offre de logement n'est pas adaptée aux parcours de vie des Métropolitains : jeune couple, familles nombreuses, retraités... n'ont pas les mêmes modes de vie et pas les mêmes besoins d'où l'importance d'avoir une offre locative diversifiée et adaptée à tous.

Le système d'attribution des logements sociaux contraint également la liberté de choix individuel : les logements sociaux, attribués suivant plusieurs critères, ne correspondent pas toujours aux besoins et aspirations des ménages, qui se trouvent alors contraints d'occuper les logements attribués.

II. DERRIÈRE LA DENSITÉ, LA QUESTION DE L'HABITAT ET DE SON ENVIRONNEMENT

Si la densité n'est pas toujours choisie, les travaux du groupe ont permis de démontrer qu'elle n'est pas incompatible avec le bien-vivre, et donc l'attachement à son habitat. L'étude des 3 quartiers souligne en effet que la densité est vécue comme un paramètre de l'habitat parmi d'autres, qu'il faut appréhender dans une approche globale. Ce travail effectué dans ces différents quartiers a permis d'identifier plusieurs leviers permettant de « compenser » les aspects potentiellement négatifs de la densité :

- **La densité confortable** : la densité est mieux acceptée si les logements offrent des conditions d'habitation agréables et confortables.
- **La densité apaisée** : un environnement apaisé, avec des espaces verts, des zones de détente, des rues propices à la circulation en modes doux, offrant une meilleure la qualité de vie.
- **La densité multifonctionnelle** : la multifonctionnalité joue un rôle essentiel dans l'acceptabilité d'un territoire densifié, en créant un environnement urbain répondant aux besoins des habitants : logements, commerces, pôles d'emplois, équipements, services publics... Par ailleurs, ces espaces constituent des lieux de rencontres et de sociabilité privilégiés.
- **La densité « ouverte »** : un territoire doit être observé par le prisme de sa connexion avec les territoires extérieurs, car c'est de cette manière qu'il est vécu par ses habitants. Un territoire densifié sera mieux vécu si les réseaux de transports permettent d'accéder facilement à des lieux d'intérêt, à des services qu'il n'abrite pas.
- **La densité conviviale** : le vivre-ensemble et la convivialité sont des leviers majeurs de l'acceptation de la densité. Les quartiers densifiés sont souvent caractérisés par une diversité culturelle et socio-économique à laquelle les habitants sont attachés.
- **La densité sécurisée** : de nombreuses études démontrent que la densité n'est pas synonyme d'insécurité, mais que les conditions de vie, les difficultés financières vécues dans certains quartiers génèrent de la délinquance et en particulier le trafic de drogues. Toutefois, la sécurité est essentielle pour que les habitants vivent en confiance dans leur immeuble/leur quartier.

- **La densité co-construite** : la co-construction des quartiers favorise une meilleure acceptation de la densité par la population locale. Impliqués dans le processus de concertation, les résidents ont l'opportunité de façonner l'avenir de leur territoire. La qualité urbaine pensée dans toutes ses dimensions avec les citoyens sera, sans aucun doute, un atout pour la réalisation de quartiers densifiés dans lesquels il fait bon vivre.
- **La densité dessinée** : dans le débat public, le choix des formes urbaines a un impact fort sur les représentations et l'image de la densité. Mais chaque typologie d'habitat présente des atouts. La densité ou la densification de l'habitat devient acceptable si les conditions déclinées sont respectées. Selon les cas, les habitants apprécient les grandes tours, les petits immeubles ou les maisons, mais, aucune de ces typologies ne se distingue comme la plus souhaitée pour tous.

III. MESSAGES-CLÉS DU GROUPE

En conclusion, la question de la densité urbaine est complexe et multidimensionnelle, dépassant largement le débat architectural pour englober une **vision globale de la ville et de la manière dont elle est vécue**. La densification urbaine peut apparaître comme un outil puissant pour répondre aux défis contemporains, à plusieurs conditions identifiées :

- **La densification est une réponse pertinente à la crise du logement**, si elle est réalisée de manière inclusive, réfléchie, respectueuse, dans des conditions optimales de qualité environnementale et sociale.
- **Pour concevoir les quartiers densifiés de demain, la place des habitants doit être centrale**. Leurs attentes et besoins doivent être écoutés et pris en compte par les décideurs lors de concertations préalables aux décisions.
- **La densité ne doit pas être imposée de manière uniforme, mais adaptée en fonction des besoins spécifiques de chaque territoire**, afin de développer un environnement qui offre un confort de vie à ses habitants. Des zones pavillonnaires doivent être conservées.
- **Nécessité de prendre en compte les réalités d'aujourd'hui et anticiper les besoins futurs dans l'aménagement des territoires et la construction de logements de qualité** : évolution des modes de vie, nouveaux besoins en termes de logement, évolution des normes de qualité de l'habitat, des contraintes dues aux urgences climatique et environnementale...
- **Cette approche nécessite également une réflexion poussée sur le devenir de ces quartiers densifiés**, qui ont tendance à être délaissés, à la suite des opérations de densification qu'ils subissent. Pour y palier, nous interpellons les élus sur l'importance d'établir des engagements en matière d'anticipation du vieillissement des projets de densification, et ce dès leur construction.
- **Pour concrétiser ces engagements, il sera crucial d'offrir les conditions nécessaires pour passer des intentions à l'action**. Cela implique de contraindre les promoteurs au respect de certains principes (entre autres le confort/le bien-vivre mais aussi l'esthétique).

I- Pour une densification responsable

a. La nécessaire recherche d'équilibre dans le développement métropolitain

Comme toutes les grandes métropoles de France, la Métropole de Lyon se trouve confrontée à une **croissance rapide de sa population**, avec près de 15 000 nouveaux arrivants par an. De ce fait, la métropole a connu une densification de population qui est passée de 2 248 hab./km² en 1999 à 2655 hab./km² en 2020.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1 077 794	1 153 402	1 138 718	1 166 797	1 199 589	1 284 927	1 354 476	1 416 545
Densité moyenne (hab/km ²)	2 019,6	2 161,2	2 133,7	2 186,3	2 247,8	2 407,7	2 538,0	2 654,3

La croissance démographique questionne le rythme de développement de l'offre et de la production de logements (notamment sociaux) qui reste bien en deçà de la demande et accentue les **tensions** déjà existantes sur le **marché immobilier métropolitain** impacté par les contraintes liées à l'urgence environnementale et sociale et au coût du foncier devenu excessif, voire prohibitif.

Selon Renaud Payre, Vice-Président de la Métropole à l'Habitat, au logement social et à la politique de la Ville « Le contexte actuel de crise affecte tous les pans du logement : de la qualité de vie dans son logement à l'obtention d'un logement en passant par un accès à la propriété ».

La croissance soulève inexorablement de nombreux enjeux en matière d'aménagement du territoire, créant des **besoins importants en termes d'emplois, de transports publics, de services sanitaires, sociaux, administratifs, d'équipements culturels et sportifs**. Elle entraîne des conséquences sur la diversité sociale, le renouvellement de l'habitat urbain et peut inciter à réfléchir à de nouvelles solutions de mobilités, d'équipements et de services adaptées à l'échelle des quartiers en cours de transformation. La croissance peut devenir source d'innovation et d'expérimentation.

Ainsi, pour répondre à cette crise et aux enjeux qu'elle soulève, **la recherche d'un équilibre dans le développement métropolitain est nécessaire, tout en veillant à mettre l'humain au cœur de la réflexion.**

b. Face à la crise environnementale, la densification est-elle perçue comme une solution durable ?

La prise de conscience des problèmes générés par l'urgence climatique a ramené **la densification urbaine au centre des débats sur la ville et ses formes urbaines**. En ce sens, les lois environnementales telles la ZAN, plus contraignantes en termes de construction, ou encore la préservation des zones agricoles et naturelles ont réduit le potentiel constructible des territoires.

Bien que l'idée de densification ne soit pas nouvelle, elle est devenue pleinement **d'actualité** en particulier à la lumière d'un manque de logements et d'enjeux contemporains.

Aujourd'hui 2 options coexistent :

- **Construire en périphérie** : cette solution investit le foncier disponible et plus abordable financièrement au risque d'un étalement urbain qui, non seulement grignote les espaces naturels et agricoles et qui n'est pas sans conséquence d'un point de vue social. En effet, attirés par le moindre coût du logement en périphérie, les ménages se trouvent souvent confrontés à des problèmes de déplacements et à une dépendance accrue à la voiture individuelle entraînant de nouvelles charges financières et une augmentation de la pollution de l'air.

L'étalement urbain consiste à construire hors de la ville ou de la Métropole le plus souvent sur des terrains agricoles, parfois sur des zones naturelles. C'est l'extension de la ville sur le domaine rural.

- **Investir le foncier existant** en proposant une densification longtemps concrétisée par la démolition-reconstruction d'immeubles dégradés puis par la rénovation avec la mise aux normes thermiques et acoustiques de ces bâtiments. Actuellement les modifications du PLUH devraient permettre de « déqualifier » des zones résidentielles pour construire des immeubles, transformer des bureaux vacants en logements sociaux. Ces demandes de modifications apparaissent de plus en plus fréquentes dans les zones tendues.

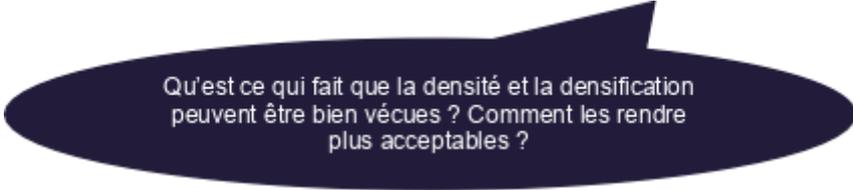
Néanmoins, la première Assemblée Citoyenne a fait émerger les réserves – ou l'opposition- d'une partie des Métropolitaines et Métropolitains vis-à-vis de la densification, dans la forme telle que nous la connaissons aujourd'hui.

c. « Comment rendre plus acceptable la densité urbaine de l'habitat ? » Un défi pour les grandes métropoles

L'imposante documentation et les recherches conduites par de nombreux chercheurs et experts montrent que cette thématique est complexe, et qu'elle fait l'objet de multiples controverses. Ils distinguent « la densité vécue » de la « densité perçue ».

Les concepts de densité et de densification n'ont pas la même signification pour toutes et tous et restent très subjectifs, donc sujets à **débats**. Chaque habitant a une perception différente de la densité, étroitement liée à son **expérience** personnelle.

A partir de ce constat de subjectivité et d'expériences diverses de la densité et au caractère controversé de la densification dans le débat public, nous avons souhaité recueillir la parole et l'expérience citoyennes pour comprendre **comment est réellement vécue la densité dans les quartiers « denses »** et quelles sont les attentes des habitants pour « bien vivre dans son quartier ».



Qu'est ce qui fait que la densité et la densification peuvent être bien vécues ? Comment les rendre plus acceptables ?

Le recueil de cette parole citoyenne devait permettre de vérifier si la densité peut être mieux acceptée si elle est synonyme de bénéfices pour les habitants.

C'est pourquoi **notre travail est particulièrement centré sur le niveau et les conditions d'acceptabilité de la densification.**

La densification, un sujet complexe aux multiples développements

En tant que Conseil de Développement, il nous a semblé pertinent de travailler la densification à partir de l'expérience vécue des habitants.

Les multiples documentations, les rencontres et travaux préalables aux actions menées sur le terrain nous ont conduit à identifier une multitude de questionnements qui mériteraient d'être poursuivis :

- Comment « Imaginer la ville autrement » ?
- Comment préserver un environnement de qualité et le bien-vivre des habitants dans un contexte immobilier tendu ?
- Comment satisfaire les besoins en logements dans le respect de la loi Zéro artificialisation nette ?
- Faut-il construire ou réhabiliter pour répondre à la crise du logement ?
- Le renouvellement urbain peut-il favoriser la diversité sociale ?
- Comment préserver un environnement de qualité et le bien-vivre des habitants dans un contexte immobilier tendu ? Comment satisfaire les besoins en logements dans le respect de la loi Zéro artificialisation nette ?

Nous tenons particulièrement à ce que le bien-vivre des habitants et l'équilibre entre les diverses fonctions de la ville restent au centre des réflexions.

En effet, l'action de densification est bien souvent autre chose qu'un seul « compactage » ou « tassage » d'affectations dans un espace. L'action de densification œuvre à augmenter **l'intensité d'utilisation d'un territoire** en agissant sur la **diversité de ses usages et espaces**. Lorsque nous avons posé la question « Faut-il densifier ou non ? » à Éric Charmes (directeur de recherche à l'École nationale des travaux publics de l'État), Jean Frébault (ancien directeur de l'Agence d'urbanisme de Lyon) et Renaud Payre (Vice-Président de la Métropole à l'Habitat), ces derniers ont également soulevé plusieurs sujets liés à la politique de l'habitat et de l'aménagement urbain, qui abordent notamment le coût du foncier, le renouvellement de l'habitat, la diversité et plus globalement le bien-vivre dans l'espace urbain. La densification peut donc englober un large panel d'actions, allant de la politique du logement à l'aménagement urbain en passant par la promotion de la diversité sociale et l'amélioration de la mobilité.

Ainsi, les mesures de densité de construction et de population sont insuffisantes à elles-seules pour comprendre ou expliquer l'action qui correspond à une densification. D'autres mesures sont nécessaires : **la mesure de la diversité fonctionnelle, de la diversité sociale, de la diversité économique, de la diversité urbaine**, et ceci sans omettre les **appréciations qualitatives des densités vécues et perçues**.

La densification impose de trouver un équilibre entre les différentes fonctions du territoire, et de répondre à des besoins sociaux (équipements, services publics...), économiques (commerces, industries...), et écologiques (espaces verts, organisation des transports...).

II- La Démarche

a) Une démarche en plusieurs étapes :

- **Des réunions de travail : pour définir la thématique à traiter et clarifier les objectifs et enjeux de la mission du groupe de travail** . Certains axes et orientations sont étroitement liés au Livre Blanc de l’habitat réalisé par les services de la Métropole dont nous partageons de nombreux constats et conclusions.
- **La prise de connaissance de la vaste documentation et participation à de nombreux événements** en rapport avec les thématiques traitées : habitat, urbanité, politique de la Ville, cadre de vie, ateliers-débats, webinaires, congrès, présentations institutionnelles (SCOT, Projets ANRU...)
- **Une assemblée Citoyenne le 15 décembre 2022** pour présentation du livre blanc de l’habitat et animation de deux débats-flashes par des experts en sociologie et en architecture qui nous ont permis de dégager des axes forts et des orientations à approfondir. Les deux sujets de débat étaient les suivants :
 - Plus d’habitants au m², pourquoi, comment ?
 - Choisit-on toujours son lieu d’habitation ?
- **A la rencontre des habitants**

Partant de l’hypothèse que c’est celui qui réside dans son quartier qui peut le mieux en parler, notre objectif était d’avoir une approche directe des habitants sur leurs lieux de vie. A cette fin, ont été organisées :

- Des déambulations permettant de découvrir le quartier, son histoire, ses caractéristiques, son évolution...
- Des rencontres avec les habitants en présence des directeurs de projets et/ou les responsables de projets
- Des enquêtes terrain réalisées en lien direct avec les habitants sur les marchés, le questionnaire en annexe servant de support à l’entretien individuel (en annexe et les conclusions des enquêtes de Rillieux et La Duchère).
- Des rencontres avec d’autres partenaires (ex : centre social du Plateau de la Duchère).

Cette démarche a permis d’aboutir à une monographie de chacun des 3 territoires, afin de les croiser pour aboutir à une analyse transversale des leviers de compensation de la densification.

III- La Duchère, Rillieux-la-Pape et Confluence : 3 exemples de quartiers « denses » pour comprendre la densité vécue

Afin d'explorer notre sujet et notre problématique, nous avons eu pour ambition de réaliser une étude comparative des résultats des opérations conduites sur trois territoires métropolitains.

Pour ce faire, nous avons sélectionné des territoires divers et contrastés d'un point de vue **urbain** (typologie de constructions, équipements, services, commerces), **social** (diversité, catégories socio-professionnelles), **historique**, sans pour autant chercher l'exhaustivité des typologies de forme urbaine.

Le groupe de travail a ciblé trois quartiers : **La Duchère, la Ville Nouvelle de Rillieux-la-Pape et Confluence** des territoires denses présentant des typologies et des historiques spécifiques.

Les deux premiers territoires, quartiers dits populaires (QPV), ont bénéficié d'un premier renouvellement urbain (ANRU) et sont toujours en cours de rénovation :

- **Le quartier de La Duchère** est un quartier atypique qui connaît une phase de **dé-densification**. Plusieurs « barres » ont été détruites pour laisser place à des immeubles de 5/6 étages en « îlots ». Enfin, le quartier est représentatif d'une forte volonté de placer l'habitant au cœur des préoccupations en matière d'aménagement urbain.
- **La ville nouvelle de Rillieux-la-Pape** a bénéficié d'un **premier renouvellement urbain** achevé en 2015 et a démarré une nouvelle phase de renouvellement urbain (ANRU) et de constructions privées dans un autre secteur.
- **Le quartier de la Confluence** comprend un quartier ancien, ouvrier et un secteur entièrement nouveau, **construit en deux phases sur une friche industrielle**, il est caractéristique d'une approche de densité « **gentrifiée** ». La phase 1 démarrée en 2003 et achevée en 2018 misait sur l'innovation architecturale, la diversité fonctionnelle, la diversité sociale, les espaces végétalisés. La phase 2, en cours de construction, valorise les innovations thermiques, les matériaux bio-sourcés et toujours les espaces végétalisés, les mobilités douces... C'est également un quartier d'affaires et commercial qui comprend sur son territoire plus de salariés que d'habitants.

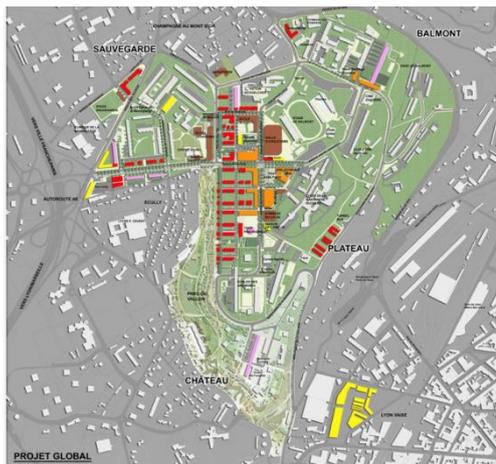
L'étude de ces 3 territoires s'est réalisée de la manière suivante :



a. La Duchère, la densité contrastée

C'est un projet de construction d'après-guerre (1958) destiné à donner des logements salubres au plus grand nombre. Cet objectif a donné naissance à un quartier composé de grandes barres pouvant comporter jusqu'à 1000 logements sans vraiment tenir compte de l'atout primordial de ce tènement : la vue !

Après une période d'engouement, vient la désaffection une vingtaine d'années plus tard avec des logements devenus obsolètes, la baisse de la démographie et les conséquences économiques de la crise du pétrole.



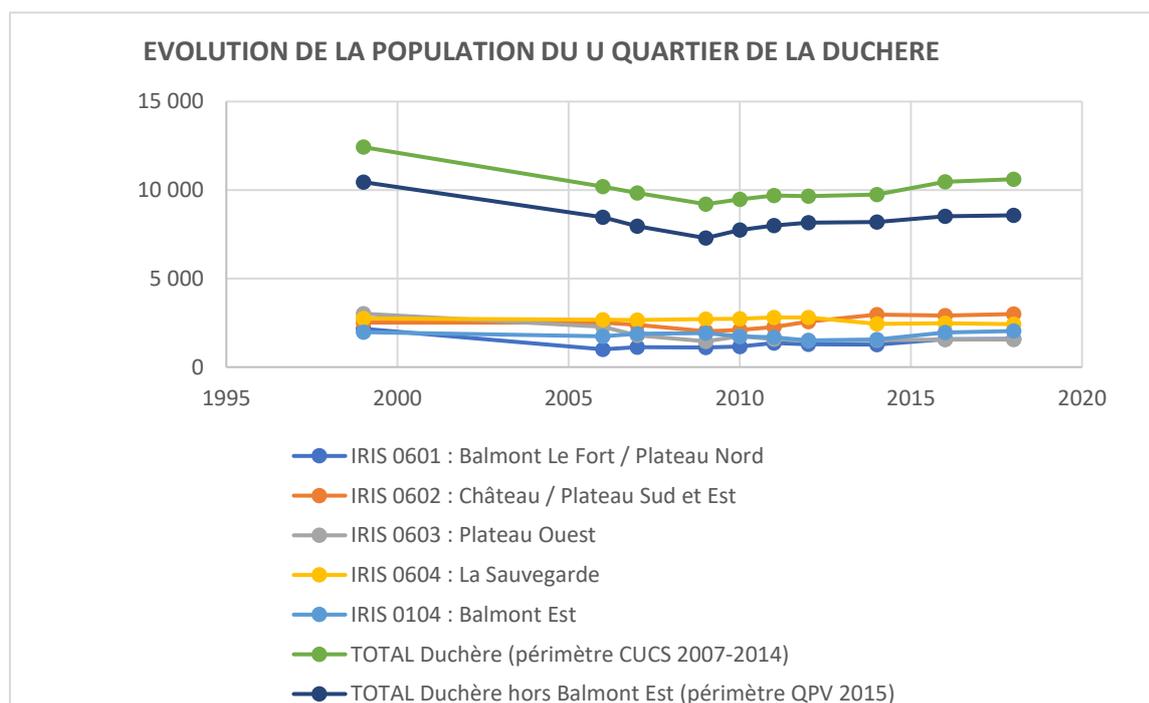
En 1995 il convient de repenser l'urbanisme et la composition sociologique du quartier, en :

- Ouvrant le quartier sur son environnement par la destruction des grandes barres qui bloquent la vue et permettre le désenclavement vers l'Ouest.
- Reliant les 4 quartiers (Le Plateau, le Château, Balmont et La Sauvegarde) et en définir le centre.
- Déterminant une continuité écologique cohérente.
- Passant de 80% à 60% de logements sociaux.

Il est ainsi décidé de la démolition de 3 barres soit environ 1000 logements sur les 1700 finalement détruits. Des îlots seront constitués avec des bâtiments de différentes hauteurs et des maisons de ville avec végétalisation et aménagement du parc du Vallon.

A ce jour, la rénovation de la barre Sakharov est en cours, tout comme l'aménagement final de l'espace de la Sauvegarde.

Le quartier de **La Duchère** est particulièrement intéressant à étudier car il connaît une phase de **dé-densification de la population**. De plus, le quartier est représentatif d'une volonté de placer l'habitant au cœur des préoccupations en matière d'aménagement. Ce quartier a été totalement restructuré, ce qui en fait sa spécificité dans notre étude.



Ce quartier est représentatif de l'évolution d'une forme urbaine de type barres vers une forme de type ilots avec espaces verts. On y trouve également des barres réhabilitées et une tour panoramique rénovée de 25 étages.

Ce quartier prioritaire a connu une rénovation urbaine ambitieuse, démarrée en 2003 et toujours en cours actuellement avec une date de fin en 2030. 1711 logements sociaux ont été détruits, remplacés par 1875 logements neufs.

Le secteur du Plateau, présente aujourd'hui des logements en accession à la propriété, en locatif privé et en locatif social ainsi que des logements étudiants. En 2019, le taux de logements sociaux passe de 80 % à 56 % et favorise l'implantation de nouveaux habitants représentant une population globalement plus aisée.

Simultanément, le secteur du Plateau est profondément transformé dans sa structuration urbaine : désenclavement avec la création d'une nouvelle voirie intégrant les modes doux, amélioration des transports en commun, nouvelle centralité, création d'aménagement nouveaux culturels, sportifs, le renforcement des services publics offrant moult compensations aux habitants.



b. Rillieux-la-Pape, la densité en mouvement

La ville de Rillieux-la-Pape a été formée il y a cinquante ans, le 15 décembre 1972 par la réunion de deux communes, Rillieux et Crépieux-la-Pape. Ces communes faisaient partie de l'Ain jusqu'en 1967, date à laquelle des communes de l'Ain et de l'Isère furent rattachées au Rhône lors de la création de la communauté urbaine du Grand Lyon.

Rillieux-la-Pape surplombe le territoire lyonnais. La ville est située sur un plateau en première couronne au nord-est de Lyon. C'est la 9e ville de l'agglomération lyonnaise avec 31 000 habitants, dont les deux tiers résident dans la Ville nouvelle. Construite dans les années 1960, celle-ci constitue aujourd'hui la centralité de Rillieux-la-Pape. Elle compte 7 300 logements (dont 85% de logements sociaux, et même 100% de logements sociaux dans le secteur des Alagniers/Mont Blanc), des équipements, des commerces et des services.

Depuis 1970, la ville nouvelle de Rillieux ne présente que des espaces ouverts, dépourvus de clôtures, une particularité maintenue dans les constructions et aménagements nouveaux qui favorise la convivialité. En contrepartie, les espaces verts sont gérés par une association de propriétaires (bailleurs sociaux et privés), qui effectue un entretien collectif qui et permet ainsi de diminuer les frais d'entretien des espaces privés non clos.

- **La Ville Nouvelle au cœur de Rillieux**

2005-2015, un premier projet : programme de renouvellement urbain (2005-2015) concentré sur la partie est de la Ville Nouvelle, sur les quartiers des Semailles et de la Velette : 351 logements démolis, 176 logements sociaux reconstitués sur site, 1243 logements réhabilités. De nouveaux espaces publics ont été aménagés, la ligne de bus C2 a été créée, une MJC a été construite...



MET' - Le magazine de la Métropole de Lyon
Un nouveau centre-ville pour Rillieux-la-Pape - ...



Grand Lyon
Rillieux-la-Pape - La Métropole de Lyon

2019-2030, un nouveau programme de renouvellement urbain : Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU) se poursuit sur la Ville nouvelle jusqu'en 2030 avec les objectifs suivants :

- **Créer une liaison verte** à travers la ville grâce au "parc linéaire urbain" qui fera émerger un centre-ville élargi et contribuera à réunir tous les quartiers de la ville.
- **Diversifier l'offre de logements** par la construction de logements en accession au cœur de la Ville nouvelle et améliorer les logements existants pour les rendre plus attractifs.
- **Créer une véritable entrée de ville au niveau de la partie est de Rillieux** en s'appuyant sur les potentialités naturelles des sites de Sermenaz, Velette et Osterode.
- **Désenclaver le secteur des Alagniers** (habitat, équipements, services, liaisons...) et l'améliorer durablement.

4 secteurs principaux de la Ville nouvelle sont concernés par ce projet urbain :

- centre-ville / Bottet,
- Alagniers / Mont-Blanc,
- Balcons de Sermenaz / Velette
- Le parc urbain linéaire.



Concernant les transports, Rillieux est desservi par 2 lignes principales :

- C2 qui va à la Part-Dieu en 30 minutes
- C5 qui va aux Cordeliers, qui sera électrifié et ira jusqu'à Saxe Gambetta

Lignes auxquelles il faut ajouter le trafic ferroviaire avec la gare de Sathonay et 3 voies Lyonnaises dont la VL7 reliant Solaize à Rillieux.

Les **inquiétudes des habitants** portent sur la création de la ZAC Ostérode qui doit accueillir 1000 habitants supplémentaires ainsi que des entreprises, pourvoyeuses d'emplois. A leur sens les transports en commun et les équipements actuels, ne seront pas suffisants pour accueillir l'ensemble des nouveaux habitants et les salariés.

c. Confluence, la densité « réinventée »

À la pointe sud de la presqu'île de Lyon, le quartier de **Confluence s'étend sur 150 hectares entre le Rhône et la Saône**, coïncé entre les voies ferrées et le centre d'échanges de Perrache au nord, et l'autoroute Paris-Marseille à l'est. Confluence est l'un de ces multiples quartiers bâtis sur des friches industrielles et portuaires qui renouvellent l'image des agglomérations. Il fait figure de proue du développement durable et de la smart city et a multiplié les partenariats et accumulé les récompenses. Lauréat du programme européen Concerto 2 depuis 2005, du palmarès Ecoquartier en 2009, labellisé Quartier durable WWF en 2010, démonstrateur de la « ville intelligente ».



Ce quartier comprend trois secteurs :

- **Sainte Blandine** : Gagné sur les eaux à la fin du 18e siècle, ce secteur accueillait dans un passé récent, autour du quartier ouvrier de Sainte-Blandine, les activités indésirables dans le centre-ville : les prisons Saint-Paul et Saint-Joseph, des industries chimiques, les abattoirs, les voies ferrées, le port Rambaud sur la Saône et le marché gare à partir des années 1960. Le déclin de l'activité industrielle à la fin du 20e siècle et la libération de vastes ensembles a offert à la Métropole de Lyon l'opportunité de réaliser là un grand projet urbain pour étendre son centre-ville en en doublant la superficie.
- **Confluence, phase 1 créée en 2003, compte 2000 logements. Le projet urbain de la ZAC 1 s'organise en îlots bâtis disposés sur des voies publiques.** Pour conjurer l'image des tours et des barres des années 1960-1970, la diversité a été prônée : failles, décrochés de façade, porte-à-faux monumentaux, peaux de toutes textures et couleurs, moirées, brillantes, réfléchissantes, métalliques, vitrées, orange, vert, bleu. Cette diversité, héritée du principe de l'îlot ouvert et de la ville de l'âge III produit une juxtaposition d'architectures sculptures, un « style français » parfaitement générique, qui s'est imposé à Paris autant qu'à Lyon ou à Grenoble, au mépris des spécificités locales. Le logement social est représenté à 25%.



- Confluence, phase 2 débutée en 2015 et toujours en cours de construction.** Le projet urbain de la ZAC 2 (en cours de réalisation) se caractérise par une densité du bâti plus forte que dans la ZAC1 avec une offre de logements sociaux renforcée (60% logements sociaux des 1200 logements à construire) y compris une offre de logements en bail réel et solidaire permettant à des primo-accédants de devenir propriétaires. Cette phase est dans la continuité du but poursuivi dans le quartier de la Confluence : favoriser la diversité sociale et faciliter les circulations douces en vue de la réalisation d'un écoquartier durable. Ce projet urbain s'accorde à offrir de la générosité dans les espaces (travail sur la lumière dans les logements, hauteur sous plafond généreuse, loggias, confort et intimité) et des espaces partagés (buanderie, chambre d'hôtes, conciergerie, atelier vélo). Une priorité a été donnée aux mobilités douces, à la création d'espaces publics végétalisés, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments à construire (biosourcés, moins consommateurs d'énergie voire autonomes) et au logement social qui représentera 60% des 1200 logements à construire.



Avec l'ilot B2, le projet Lyon Confluence dans une nouvelle phase - MET

Le nouveau quartier Confluence pourrait apparaître comme "un quartier exemplaire", avec une densité apaisée (habitat et nature en ville), une densité fonctionnelle et sociale, avec une qualité architecturale et de l'habitat, une haute performance énergétique, et cependant en même temps une densité qualifiée de « gentrifiée ».

Toutefois, les habitants notent la faiblesse des commerces de proximité et la réduction des parcs de stationnement. Il s'avère également que la diversité sociale entre le quartier Sainte Blandine et les nouveaux arrivants peine encore à se développer.

AUJOURD'HU

- 16 000 salariés
- 14 000 habitants

À HORIZON 2030

- 25 000 salariés
- 17 000 habitants

Confluence, un quartier d'affaires qui compte plus de salariés que d'habitants. Bien équipé en services publics et en transport, le quartier se révèle très attractif et connaît, dès sa création un essor économique important avec l'implantation du conseil régional, d'entreprises et de grandes écoles ainsi que la création du centre commercial et de loisirs qui draine 10 millions de visiteurs par an. La question se pose alors de l'équilibre habitants/salariés pour conserver une vie locale en dehors des horaires de bureaux.

IV- La « densité compensée »

a. Derrière la densification, la question du logement

- **Une hausse significative de la valeur des biens immobiliers**

« La crise inédite du logement que traverse la plupart des grandes agglomérations françaises est due à trois ingrédients principaux: des prix du foncier qui ont explosé, des coûts de construction qui se sont envolés et des taux de crédits qui augmentent ».

La densification est le produit de la demande de logements en croissance constante au sein de la Métropole Lyonnaise.

Au regard de cette situation, la demande, en particulier de logements sociaux ne faiblit pas. L'offre ne satisfait aujourd'hui qu'une demande sur 9.

Ce déficit de l'offre ne permet plus à de nombreux Métropolitains de se loger dans un habitat décent, ni de rester acteurs de **leurs parcours résidentiels**.

Mais, au-delà de cette demande quantitative de logements, les Métropolitains nourrissent des attentes en matière de **qualité et de diversité de logement**, afin d'offrir une solution aux différents parcours de vie et à leurs situations singulières.

Plusieurs études psycho-sociologiques montrent que vivre dans un logement confortable, adapté à ses besoins et à ses aspirations, dans un quartier choisi contribue à l'équilibre de chacun.

Or, le processus de choix se heurte à la situation du marché immobilier métropolitain, marqué par :

- **La hausse des prix des loyers**

Les prix des loyers sont en constante augmentation au sein de la Métropole, résultat naturel de la loi de **l'offre et de la demande**, et de la **raréfaction des logements**.

Ainsi, les habitants rencontrent des difficultés à accéder au logement de leurs choix, dans le quartier de leurs choix du fait des forts écarts entre la valeur des biens immobiliers et leurs capacités financières.

Lors des rencontres avec les habitants de la Duchère et de Rillieux-la-Pape, plusieurs d'entre eux ont signalé que le « choix » de leur quartier a été guidé par les **prix du parc locatif et les prix des logements en accession à la propriété très compétitifs** par rapport aux autres territoires.

Par ailleurs, **l'inflation** tend à considérablement accentuer ce phénomène, ses conséquences impactant le secteur immobilier. Si l'inflation perdure, de grandes difficultés sont à craindre, en particulier pour le secteur du logement social.

D'autre part, l'un des effets pervers de la raréfaction du foncier est la surenchère des prix d'acquisition entre promoteurs. Le foncier étant plus cher, les promoteurs maximisent l'occupation de ce dernier afin de le rentabiliser. Ce phénomène conduit à la construction de **grands ensembles**, saturant un foncier déjà contraint, et ce sans forcément consulter les résidents des quartiers concernés. C'est pour cela que certains habitants se rassemblent notamment pour créer des habitats participatifs non spéculatifs correspondant mieux à leurs besoins et ceux du quartier où ils habitent

- **Une offre inadaptée aux parcours de vie des Métropolitains**

Jeune couple, familles nombreuses, retraités... Nous ne vivons pas tous de la même manière, et nous n'avons pas les mêmes besoins ! C'est pourquoi nous estimons important de bénéficier au sein de la Métropole d'une **offre locative diversifiée, adaptée à toutes et tous**.

Pour autant, nous remarquons qu'aujourd'hui, cette demande n'est pas satisfaite, et que par ailleurs, nous n'avons pas tous accès de la même manière au marché de l'immobilier. Les **jeunes et personnes âgées** rencontrent davantage de difficultés à trouver un logement qui corresponde à leurs besoins, or, faciliter cet accès au marché immobilier est nécessaire pour permettre à chacun d'opérer un choix.

- **Un système d'attribution des logements sociaux qui contraint la liberté de choix individuel**

Les bailleurs sociaux favorisent le parcours résidentiel des personnes aux ressources modestes en leur attribuant des logements sociaux, sur la base de **conditions d'attribution strictes**. Or, il existe une insuffisance de logements sociaux au sein de la Métropole : on comptait près de 70 000 demandes de logements sociaux en attente en 2020, et environ 1 demande sur 8 a été satisfaite en 2021. Nous regrettons les **délais de traitement** qui tendent à s'allonger continuellement.

Ce déficit dans le parc locatif social risque de perdurer, car en 2021, les bailleurs sociaux en France ont réduit de 50% leur investissement dans les constructions neuves, et les institutionnels de 30%.

Lors de nos rencontres avec les habitants de La Duchère et de Rillieux-la-Pape, la majorité d'entre eux nous ont indiqué s'être installés dans ces quartiers après la proposition d'un bailleur social. Si la plupart d'entre eux s'y sont finalement épanouis, d'autres ont le sentiment d'avoir été éloignés et exclus en périphérie, dans un quartier qu'ils n'ont pas choisi.

En effet, les logements sociaux, attribués par un algorithme combinant plusieurs critères, ne correspondent pas toujours aux **besoins** et aspirations de ces ménages, qui se trouvent alors contraints d'occuper les logements attribués. Par ailleurs, les **mutations** au sein du parc locatif social sont difficiles : 40% de personnes en logements sociaux qui souhaitent obtenir une mutation ne trouvent pas de réponse, et ce même dans le cas d'évolution de la composition du foyer.

En conclusion, offrir la possibilité aux Métropolitains de choisir leur habitat pose la nécessité de répondre dans un premier temps à la demande **d'étoffer le parc locatif**, et notamment le **parc locatif social**, ainsi que de **réduire ses coûts**. Toutefois, augmenter l'offre de logements interroge également l'équilibre du territoire, en matière d'équipements, de cadre de vie... et donc la question de la **densification du territoire**.

En ce sens, nous rejoignons les préoccupations de la Métropole, telles qu'inscrites dans son Livre Blanc de l'Habitat.

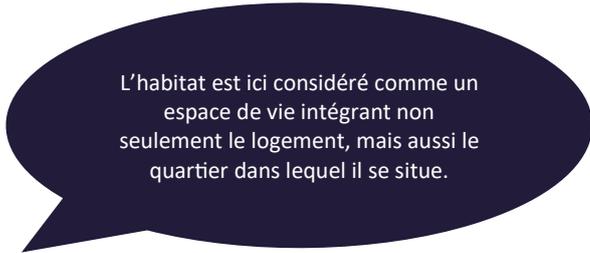
Dans cette situation contrainte, l'acceptabilité de la densification est d'autant plus vue comme **problématique et contradictoire**, semblant indiquer que loger tout le monde nécessiterait des « sacrifices » en matière de cadre de vie.

Or, au-delà de l'action de « **compactage** », la densification a pour but de créer des **environnements urbains équilibrés**, qui offrent une meilleure qualité de vie à ses habitants.

Ainsi, plus que de valoriser les vertus de la densification et de convaincre de son utilité pour le territoire, l'accent doit être placé sur la manière dont on propose une **densité « de qualité »**, celle qui permet **d'élargir la pluralité des fonctions urbaines**, des services proposés aux habitants, afin que la richesse qu'elle permet devienne désirable.

b. Derrière la densité, la question de l'habitat et de son environnement

Les travaux menés dans le cadre de ce groupe de travail depuis 1 an nous ont permis de démontrer que la densité n'est pas incompatible avec le **bien-vivre**, et donc **l'attachement à son habitat**.



L'habitat est ici considéré comme un espace de vie intégrant non seulement le logement, mais aussi le quartier dans lequel il se situe.

Les 3 quartiers que nous avons étudiés montrent que la densité est vécue comme un **paramètre de l'habitat parmi d'autres**, qu'il convient d'appréhender dans une approche globale. Nous estimons donc que c'est à cette échelle que divers leviers de compensation de la densité opèrent. Le croisement de ces expériences dans différents quartiers nous a permis de les identifier :

- **La densité confortable**

Au cours de nos rencontres dans les différents quartiers, nous avons pu constater que la densité était mieux acceptée dans la mesure où les logements proposés offraient à ses occupants des **conditions d'habitation agréables et confortables**.

La densification ne rime pas nécessairement avec logements étroits et inconfortables, mais peut proposer des espaces de vie bien conçus et spacieux, des équipements modernes, des matériaux de construction de qualité, une isolation thermique adéquate, une vue dégagée etc. Ainsi, des logements confortables favorisent le bien-être des résidents en créant un environnement intérieur agréable où ils se sentent à **l'aise** et en **sécurité**.

En ce sens, les opérations de **réhabilitation** et de **rénovation** des logements sont considérées pour plus de la moitié des répondants aux enquêtes de Rillieux-la-Pape et La Duchère comme facteurs d'amélioration du confort interne des logements, en matière de sécurité, de modernité, etc.

Ainsi, le **bien-être résidentiel** est un aspect important à prendre en compte dans le cadre d'une opération de densification, car des logements de qualité contribuent à attirer et à retenir la population. Pour plusieurs personnes rencontrées, un quartier peut être densifié si le confort de vie de ses résidents est maintenu. Inversement, le mal-logement ne peut pas être de nature à faire accepter la densification.

On pourrait en déduire que tout projet de densification d'un quartier doit inviter à se questionner sur la qualité du parc de logements existants et les éventuels besoins de réhabilitation.

- **La densité apaisée**

Un **environnement apaisé**, avec des espaces verts, des zones de détente, des rues propices à la circulation en modes doux, améliore la qualité de vie de ses résidents. Ce constat est issu de l'ensemble des personnes rencontrées sur les territoires : toutes mettent en avant le rôle des **espaces naturels, parcs, jardins et fleuves** dans la qualité de vie au sein de leurs quartiers. Ces aménagements tendent à favoriser un espace de vie **plus calme, apaisé et sain**, car moins soumis à la pollution de l'air.

Toutefois, encore trop de résidents ne fréquentent pas spontanément les espaces « en pied d'immeubles ». Ce sont souvent les enfants, les animaux de compagnie qui font le lien entre les habitants. Il existe aussi des conflits d'occupation entre des propriétaires qui se sentent légitimes et les locataires du même immeuble.

Par ailleurs, nous avons constaté un attrait pour les **espaces végétalisés ouverts**, plus accessibles, et davantage cités comme facteurs de bien-être que les espaces clôturés dont l'accès est limité aux seuls résidents.

Certains participants considèrent en ce sens que la densification verticale, par la surélévation des bâtiments peut être bénéfique au sens où elle permet de développer ces espaces de végétalisation, en libérant du foncier.

- **La densité multifonctionnelle**

Même s'il existe des disparités dans la manière de percevoir le quartier, la multifonctionnalité joue un rôle essentiel dans l'acceptabilité d'un territoire densifié, en créant un **environnement urbain qui réponde aux besoins variés des habitants qui y résident** : logements, commerces, pôles d'emplois, équipements culturels ou sportifs, services publics... Par ailleurs, ces espaces constituent des lieux de rencontres et de sociabilité privilégiés.

Par exemple, à La Duchère ou Rillieux-la-Pape, les équipements socio-culturels sont particulièrement appréciés, et contribuent au bien-vivre de leurs habitants... à condition de la bonne qualité des infrastructures ! A contrario, le manque d'activités économiques, de commerces et d'emplois y est décrié.

Avoir accès à des **équipements et services de proximité** constitue un véritable atout, qui permet d'attirer de nouvelles populations, tout en retenant celles qui y résident déjà.

La densité est censée permettre une concentration accrue d'équipements et de services à la population puisque la demande est localement plus importante. Il convient de vérifier que ce cercle vertueux se réalise bien dans les projets de densification.

En revanche, la diversité fonctionnelle à l'échelle des bâtiments n'est pas très appréciée par les habitants car les études menées dernièrement ont démontré qu'elle n'offre pas de meilleure qualité et cadre de vie à la population en raison des difficultés de faire coexister des usages aussi différents à cette échelle.

- **La densité « ouverte »**

Plutôt que de l'envisager de manière isolée, un territoire doit être observé par le prisme de sa connexion avec les territoires extérieurs, car c'est de cette manière qu'il est vécu par ses habitants.

Les personnes rencontrées prônent davantage **l'ouverture de leur quartier**, qu'elles considèrent bénéfique, que le repli sur lui-même.

Un territoire densifié sera alors mieux vécu si les **réseaux de transports** lui permettent d'accéder à des lieux d'intérêt qu'il n'abrite pas.

De facto, un accent doit être placé sur **l'aménagement de connexions**, la **démultiplication de l'offre de transports en commun** depuis et vers les quartiers densifiés. Cela permettra de participer à leur **désenclavement**, et à **des ouvertures vers des emplois extérieurs au quartier**.

- **La densité conviviale**

Nous considérons, sur la base de nos travaux, le **vivre-ensemble** et la **convivialité** comme des leviers majeurs de l'acceptation de la densité.

Les quartiers densifiés sont souvent caractérisés par une **diversité/diversité culturelle et socio-économique**, à laquelle les habitants sont attachés.

Pour les personnes rencontrées dans les deux territoires où la densification a été « subie », la solidarité et le bon voisinage peuvent constituer des valeurs cardinales, participant au bien-vivre dans leurs quartiers. Toutefois, la diversité sociale n'est pas acquise et peut toujours être remise en cause. Les relations entre communautés sont le plus souvent le résultat d'un long travail des acteurs sociaux, et la solidarité joue dans ces quartiers en cas de graves difficultés collectives.

Le vivre-ensemble est renforcé par le **tissu associatif et local implanté**, et les **lieux de rencontres** qui ponctuent les territoires, mais les relations entre anciens et nouveaux habitants sont souvent très délicates à instaurer.

Les enfants fréquentant les mêmes équipements sont également sources de rapprochement entre les parents. Toutefois, le nombre de demandes de dérogations scolaires dans certains quartiers est révélateur des difficultés d'acceptation des différentes populations.

La perception de la qualité du lien social évolue en fonction du type de construction, du bailleur mais aussi des travailleurs sociaux et des enseignants en capacité de créer du lien social entre les résidents.

A Confluence, les foyers les plus modestes rencontrent des difficultés d'intégration dans un quartier dans lequel les revenus des ménages sont manifestement plus élevés qu'auparavant. A contrario, à la Duchère ou sur la Ville Nouvelle de Rillieux, les lieux de convivialité manquent, mais les habitants parviennent, le plus souvent, à lier des relations de bon voisinage dans leur immeuble, autour des lieux vivants du quartier (centres sociaux, Places si elles sont aménagées en fonction, espaces publics), au détour d'occasions informelles, etc.

- **La densité sécurisée**

Si la densité est plutôt bien acceptée par les habitants des quartiers étudiés, la question de la **sécurité** reste cependant préoccupante, même si elle n'est pas toujours exprimée comme telle.

De nombreuses études démontrent que la densité n'est pas synonyme d'insécurité, mais que les conditions de vie, les difficultés financières vécues dans certains quartiers génèrent de la délinquance et en particulier le trafic de drogues. Or, la sécurité est essentielle pour que les habitants vivent en confiance dans leur immeuble, dans leur quartier.

Le problème de la sécurité est souvent posé par les responsables de la ville qui s'appuient sur les chiffres de la délinquance pour démontrer que la ville de Rillieux-la-Pape n'est pas plus exposée aux actes délictueux que les autres villes de France de même taille et de même typologie de population.

Par ailleurs, près de 80 % des personnes interrogées demandent la **réintégration des gardiens « logés » dans les immeubles**. Par leur présence, ils étaient capables d'apaiser des petits conflits, de rendre de multiples services et d'être des interlocuteurs fiables du bailleur.

- **La densité co-construite**

La **co-construction des quartiers** favorise une meilleure acceptation de la densité par la population locale. Impliqués dans le processus de concertation, les résidents ont l'opportunité de façonner l'avenir de leur territoire. Souvent, la concertation se limite à la discussion autour d'un projet laissant peu de marge de manœuvre à la prise en compte des habitants. Or, ces derniers sont plus enclins à soutenir des projets sur lesquels ils ont pu exprimer leurs avis.

Ecouter et impliquer activement la communauté locale dans le processus de planification et de mise en œuvre de la densification urbaine permettent de mieux prendre en compte les **besoins locaux**. Toutefois, si les habitants sont consultés, **le processus de décision leur échappe. Aussi, ils revendiquent le droit de savoir** quelles sont les suites données aux préconisations formulées lors des rencontres, et en particulier concernant les demandes rejetées.

Aussi, nous considérons essentiel d'intégrer dans tous les programmes immobiliers et plus particulièrement les projets de densification qui ne font pas l'unanimité, des temps de **concertation préalable**, en amont, associant les habitants déjà présents sur le site et les futurs habitants afin de travailler, en collaboration sur une conception en terme de qualité urbaine : implantation, forme des bâtiments, des îlots, conception des espaces de végétalisation, définition des usages et des fonctionnalités, adaptation des déplacements, mais aussi création des lieux de convivialités favorisant les rapports de voisinage, la conception des logements prenant en compte l'intimité des résidents, la protection de la chaleur en périodes de canicules, création de rangements adaptés aux usages...) etc.

A l'issue de chaque concertation, les orientations retenues ou non par les décideurs devraient faire l'objet, auprès des participants, d'une explication argumentée sans occulter les refus. La non-explication des rejets engendre une importante frustration et conduit à un désinvestissement des habitants pour les consultations futures : *« Peu importe ce qu'on leur dit, ils font ce qu'ils veulent, ils nous écoutent et c'est tout »* (une habitante de la Duchère) La continuité et systématisation de la participation citoyenne apparaît un enseignement commun aux trois cas étudiés.

Au-delà de la concertation, il apparaît que la co-construction citoyenne, tant au niveau de la conception de l'aménagement-rénovation urbaine que du suivi des usages et du vécu des quartiers, est indispensable à l'avenir, en coordination avec les décideurs politiques, les bailleurs fonciers/sociaux et promoteurs/aménageurs, selon diverses modalités à définir.

Certains maitres d'ouvrage incluent dans leur « cahier des charges », une maîtrise sociale et un accompagnement avant, pendant et après la réalisation du projet urbain. La qualité urbaine pensée dans toutes ses dimensions avec les citoyens sera, sans aucun doute, un atout pour la réalisation de quartiers densifiés dans lesquels il fait bon vivre.

- **La densité dessinée**

Dans le débat public, le choix des **formes urbaines** a un impact fort sur les représentations et l'image de la densité. Or, lors de nos travaux sur le territoire métropolitain, nous avons constaté que chaque typologie d'habitat présente des atouts. La densité ou la densification de l'habitat devient acceptable si les conditions déclinées sont respectées.

Selon les cas, les habitants apprécient les grandes tours, les petits immeubles ou les maisons, mais, aucune de ces typologies ne se distingue comme la plus souhaitable pour tous.

Aussi, le débat sur l'impact de la forme urbaine pour rendre « désirable » la densité de l'habitat n'a pas pu être tranchée sachant qu'une multitude de nuances existent au sein de la population et dépend de nombreux facteurs quantitatifs et surtout qualitatifs.

Compte-tenu des nouveaux modes de vie, des contraintes dues aux urgences climatique et environnementale, la ville, le quartier doivent s'adapter aux réalités et aux besoins d'aujourd'hui mais également anticiper les besoins futurs qui ne peuvent être copiés sur les besoins actuellement exprimés.

V- PROPOSITIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

La densification : une réponse pertinente à la crise du logement

En conclusion, la question de la densité urbaine est **complexe** et **multidimensionnelle**, dépassant largement le débat architectural pour englober une **vision globale de la ville**.

Elle offre une réponse pertinente à l'augmentation de la demande de logements, à la maîtrise des coûts de construction par la rationalisation des infrastructures, la lutte contre le changement climatique et le respect de la ZAN...

Cependant, la densification doit-elle être considérée comme unique solution à la crise du logement ? Le cas échéant, la rendre acceptable pour tous s'érige en impératif, en veillant à ce que la densification soit réalisée dans des **conditions optimales de qualités environnementales, sociales**, au risque sinon de constituer un repoussoir.

Pour cela, la densité ne doit pas être imposée de manière uniforme, mais plutôt **adaptée en fonction des besoins spécifiques de chaque territoire**, afin de développer un environnement qui offre un confort de vie à ses habitants. Il n'existe pas une recette pour rendre la densité acceptable. Dans les démarches de projet, il faut trouver le juste équilibre entre « les densités des différentes diversités et les diversités des différentes densités. » Des exemples de bonnes pratiques, tels que le modèle d'îlots ouverts à Rillieux-la-Pape, peuvent servir d'inspiration.

Cette approche nécessite également une réflexion poussée sur le devenir de ces quartiers densifiés, qui ont tendance à être délaissés voire qui **se sont dégradés** au fil du temps. Pour y palier, nous interpellons les élus sur l'importance d'établir des engagements en matière d'anticipation du vieillissement des projets de densification, et ce dès leur construction. Une vigilance accrue en termes d'entretien des locaux et des espaces aménagés doit être la règle pour éviter de refaire ce que nous dénonçons aujourd'hui dans les quartiers dits « sensibles » : nouvelles pauvretés marquées par la « ghettoïsation », l'insécurité, et la marginalisation sociale. Il serait pertinent de s'appuyer sur les « bonnes pratiques » des acteurs du logement.

Il y a alors la nécessité de prendre en compte les réalités d'aujourd'hui et anticiper les besoins futurs dans l'aménagement des territoires et la construction de logements de qualité : évolution des modes de vie, nouveaux besoins en termes de logement, de déplacement, évolution des normes de qualité de l'habitat, des contraintes dues aux urgences climatique et environnementale...

Les démarches locales dites de projet urbain ou de politique de la ville doivent avoir pour but d'accompagner la transformation de la ville.

Rendre la ville à ses habitants, c'est aussi effacer les erreurs des 50 dernières années en termes de projet urbain ou de politique de la ville.

D'autre part, **ne faisons pas tables rases des zones pavillonnaires** trop rapidement. Selon les études, il y a 14 millions de maisons individuelles en France. Elles attirent, sur les zones péri-urbaines des grandes villes, de nombreux ménages le plus souvent avec enfants qui recherchent un cadre de vie apaisé, plus « vert », répondant aux envies d'espaces et d'extérieurs pour un coût abordable. Les possibilités de télétravail et d'utilisation de transports en commun favorisent ces implantations. La densification « douce » visant à la division parcellaire du tissu pavillonnaire permet de créer des logements sans imputer les terres agricoles et en soulageant les « cœurs de ville ».

Pour concevoir les quartiers densifiés de demain, la place des habitants doit être centrale. Leurs attentes et besoins doivent être écoutés et pris en compte par les décideurs lors de concertations préalables aux décisions et dès la présentation du projet et tout au long du projet et de sa réalisation. « On nous demande notre avis quand tout est décidé » Cette phrase ne doit plus jamais être entendue. Si les consultations ne restent qu'informatives, l'objectif ne sera pas atteint. Ils attendent des retours

sur les avis et préconisations émises qu'ils soient positifs ou négatifs. **L'instauration d'ateliers d'urbanisme publics, mêlant habitants, acteurs locaux et professionnels de l'urbanisme permettrait de concevoir collectivement la ville et de "ménager" ainsi le territoire.** De là, naîtra plus de confiance des habitants à l'égard des élus et des acteurs intervenant dans les projets urbains ce qui pourra engendrer une meilleure participation de leur part aux consultations citoyennes.

Pour concrétiser ces engagements, il sera crucial d'offrir les conditions nécessaires pour passer des intentions à l'action. Cela implique de contraindre les promoteurs au respect de certains principes (entre autres le confort/le bien-vivre avant l'esthétique), et de responsabiliser et donner des moyens aux bailleurs et aux copropriétés pour entretenir les constructions et aussi de développer d'autres formes d'habitat comme l'habitat participatif remettant l'habitant au cœur de l'action d'habiter.

En bref, la densification urbaine peut apparaître comme un outil puissant pour répondre aux défis contemporains, à condition qu'elle soit mise en œuvre de manière réfléchie, inclusive et respectueuse des besoins des habitants.

Enfin, l'habitant nouveau doit pouvoir trouver de nouvelles racines dans un quartier renouvelé, peut-être plus dense, dans tous les cas différents, présentant une architecture, un urbanisme adapté aux normes en vigueur, modernisé, des espaces de vie transformés et assurant qualité de vie et pérennité dans le cadre d'un développement durable qui est maintenant un objectif majeur.

Densification et renouvellement urbain sont, à notre sens, réussis lorsque les habitants s'identifient à leur ville, à leur quartier et sont fiers d'y résider.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LA METHODE DE TRAVAIL DU GROUPE



ANNEXE 2

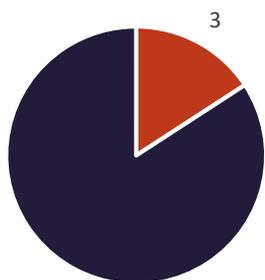
RESULTATS DES ENQUETES CITOYENNES - La Duchère (Lyon 9^e)

Les 19 questionnaires ont été recueillis sur le marché de la Duchère.

Ils constituent la base de notre travail et devront être complétés et comparés à l'ensemble des propos recueillis lors des rencontres « institutionnelles » et par les nombreuses ressources documentaires dont nous disposons.

Profil des participants

Êtes-vous un homme ou une femme ?



■ Homme ■ Femme

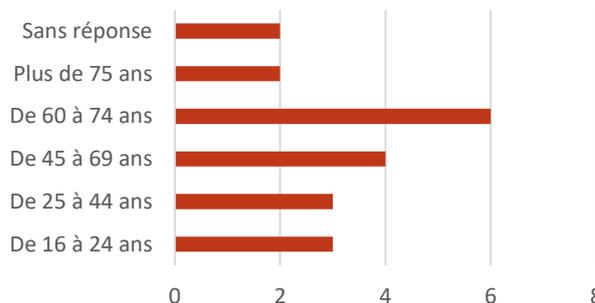


75% des répondants au questionnaire sont des **femmes**, cette disparité peut s'expliquer par le fait que les marchés sont plus fréquentés par les femmes que par les hommes, d'où le nombre de répondants plus important.

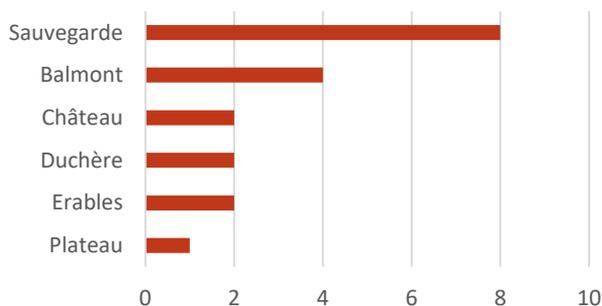


Parmi ces répondants, nous constatons une **belle représentation** des différentes tranches d'âges, malgré une **sur-représentation des personnes de plus de 60 ans** (47% des répondants).

Quel âge avez-vous ?



Dans quel secteur habitez-vous ?



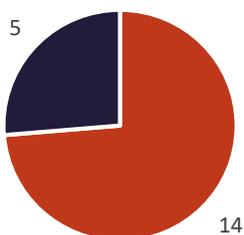
Le quartier de la **Sauvegarde** est sur-représenté parmi les répondants au questionnaire, 8 personnes y résident. Toutefois, nous sommes tout de même parvenus à capter des répondants d'autres quartiers.



Un peu plus de la moitié des répondants habitent La Duchère depuis **plus de 20 ans**, l'autre moitié depuis **moins de 20 ans**.

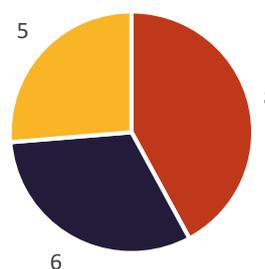
1) Habiter La Duchère

Quel est votre statut ?



■ Locataire ■ Propriétaire

Dans quel type d'immeuble habitez-vous ?



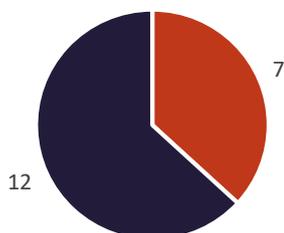
■ Immeuble ancien ■ Immeuble rénové
■ Immeuble neuf



¼ des répondants sont **locataires**, et ¼ sont **propriétaires**. Parmi eux, 5 résidents dans des **immeubles neufs** (dont 60 % ont le statut de locataires), et 14 dans de **l'ancien** ou du **rénové** (dont 78,57 % ont le statut de locataire).

2) Choix du lieu d'habitation

Avez-vous choisi de vivre dans ce quartier ?



■ Oui ■ Non



7 répondants (37%) ont choisi d'habiter la Duchère pour des **raisons personnelles ou professionnelles**.

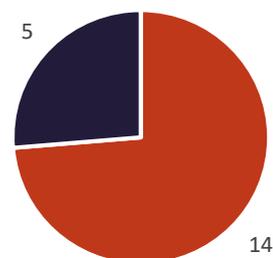


12 répondants (63%) sont arrivés à la Duchère après la proposition **d'un bailleur social**.



14 (73,68 %) d'entre eux auraient préféré habiter un **autre quartier**, mais considèrent avoir été bien accueillis. Ils souhaitent pour la plupart ne pas changer de quartier, en particulier dans le cadre des rénovations à venir.

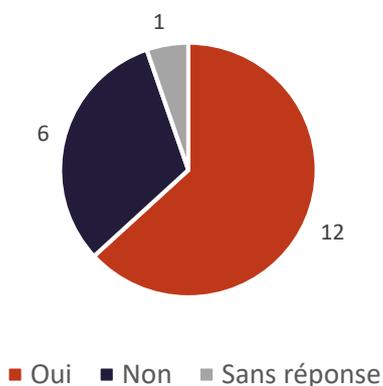
Y-a-t-il un quartier autre que le vôtre dans lequel vous auriez aimé habiter ?



■ Oui ■ Non

3) Rénovations urbaines

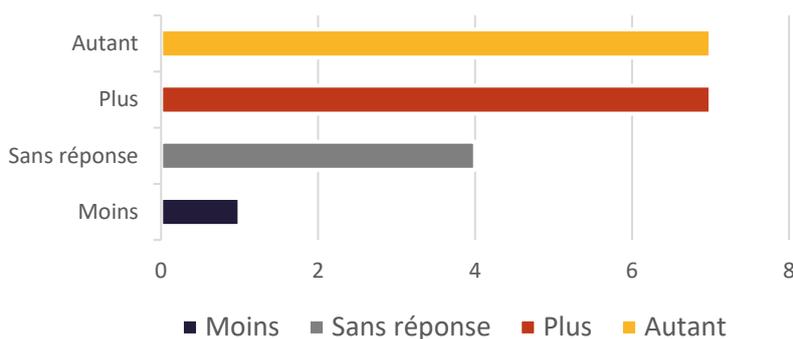
Depuis la réhabilitation du quartier, avez-vous perçu des améliorations ?



Une large partie des répondants a observé une nette **amélioration du quartier** (en termes de transport, d'espaces verts, d'équipements) depuis la rénovation. Pour autant, 1/3 jugent que certains besoins ne sont pas comblés (ex : commerces).

4) Densification

A horizon 2030, votre quartier c'est plus d'habitants, moins d'habitants, ou autant d'habitants ?



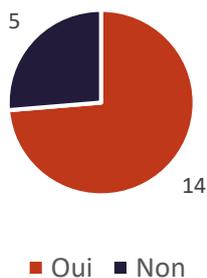
¾ des répondants estiment que leur quartier comptera **autant** voire **plus** d'habitants à l'horizon 2040.



Pour plus de ¾ des répondants il est préférable de **démolir l'existant** et de reconstruire des immeubles neufs plutôt que **de rénover les barres** (l'exemple de Sakharov est revenu à de maintes reprises). En cas de démolition, la majorité d'entre eux souhaitent être relogés dans « leur » quartier.

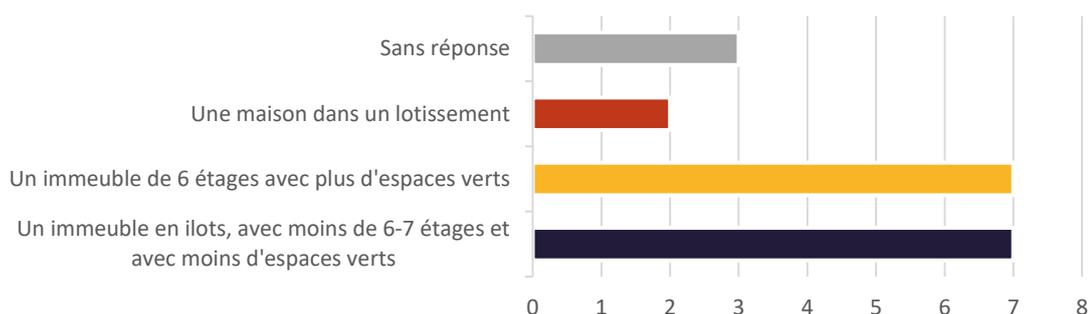
5) Logements

Votre logement répond-t-il à vos besoins et celle de votre famille ?



Bien que les besoins des familles soient **globalement satisfaits** (14 répondants), ces derniers regrettent ne pas pouvoir changer de logement en cas de modification de la composition du foyer.

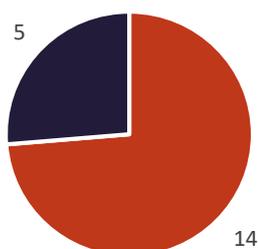
Préférez-vous habiter... ?



Les avis sont partagés à 50 % entre des îlots d'immeubles de moins de 5/6 étages et les immeubles plus hauts avec plus d'espaces verts. Par contre, ils ne souhaitent pas la construction de nouvelles « barres ».

6) Convivialité

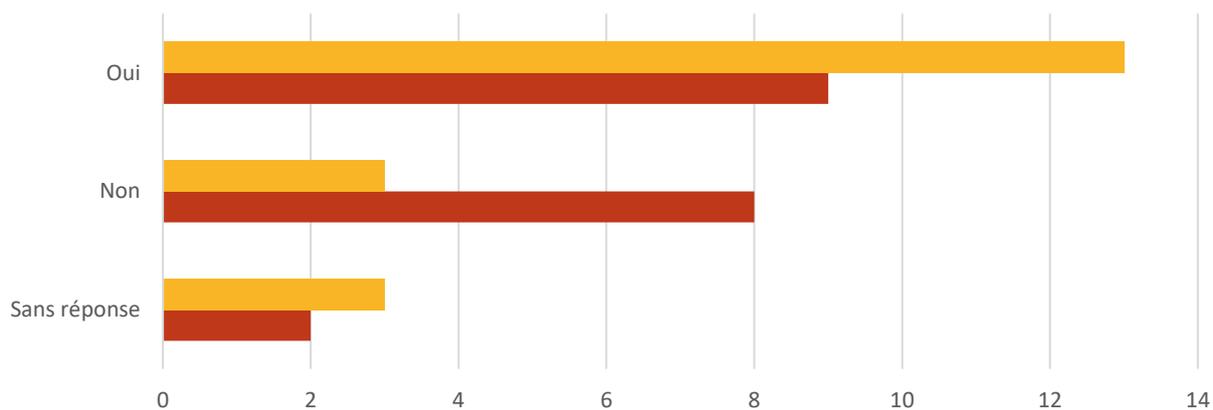
Connaissez-vous vos voisins ?



Si les répondants connaissent globalement leurs voisins, ils regrettent un **manque de convivialité**. En effet, les locataires de longue date notent une certaine évolution dans les relations de voisinage. Ils imputent la responsabilité à la rénovation urbaine, qui aurait cassé cette dynamique.

■ Oui ■ Non

Aimeriez-vous trouver des lieux de convivialité dans votre quartier, dans votre immeuble ?



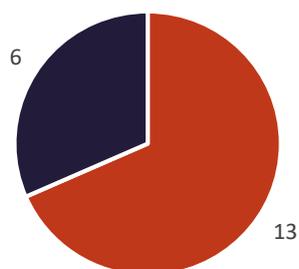
9 répondants aimeraient trouver **davantage de lieux de convivialité** (jardins des îlots privatisés, bancs publics sur les places, lieux de rencontres...) dans leur quartier, et 13 répondants dans leur immeuble.



1/3 des répondants est engagé dans une **association**.

7) Fréquentation des espaces publics

Fréquentez-vous ou vos enfants les équipements et/ou espaces publics



■ Oui ■ Non



2/3 des répondants fréquentent les **équipements sportifs ou sociaux**, notamment pour les enfants.



Parmi les répondants, 8 d'entre eux ont des enfants. Parmi eux, 6 sont **scolarisés dans les établissements scolaires de la Duchère**. Les nouveaux arrivants y semblent pour autant moins présents.

8) Sécurité et climat social



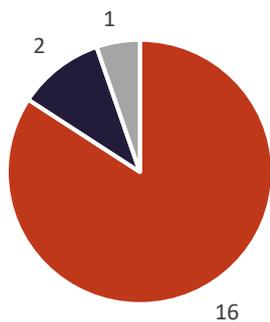
12 répondants trouvent leur quartier « **calme** » (particulièrement Erable, Plateau et Sauvegarde)



10 répondants trouvent leur quartier « **bruyant et agité** » (particulièrement Balmont et Château)

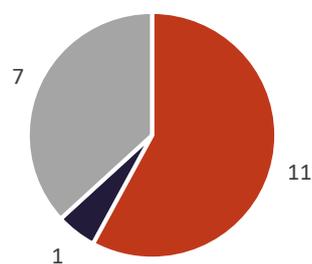
4 répondants ont répondu oui aux deux questions, estimant que le climat y est **variable**.

Pensez-vous qu'il est important d'avoir un gardien dans son immeuble ?



■ Oui ■ Non ■ Sans réponse

Pensez-vous que l'architecture ou les aménagements urbains permettent de rendre plus sûrs les lieux de vie ?



■ Oui ■ Non ■ Sans réponse



Parmi les répondants, la quasi-totalité estime qu'avoir un **gardien** dans son immeuble permet d'assurer la sécurité de ce dernier.

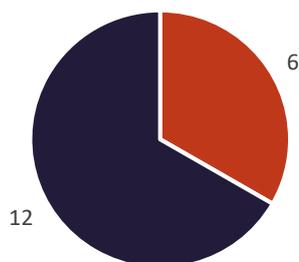
Environ les 2/3 estiment que **l'architecture et les aménagements urbains** peuvent jouer un rôle pour sécuriser l'espace public. Près d'1/3 des répondants ne comprennent pas la question ou l'évudent.

Résultats des enquêtes citoyennes - RILLIEUX-LA-PAPE

Il est composé de 18 réponses qui sont, comme pour la Duchère, les bases de notre travail qui devra être analysé finement et complété et par les propos recueillis lors des rencontres « institutionnelles » et par les ressources documentaires dont nous disposons.

Profil des participants

Êtes-vous un homme ou une femme ?



■ Homme ■ Femme

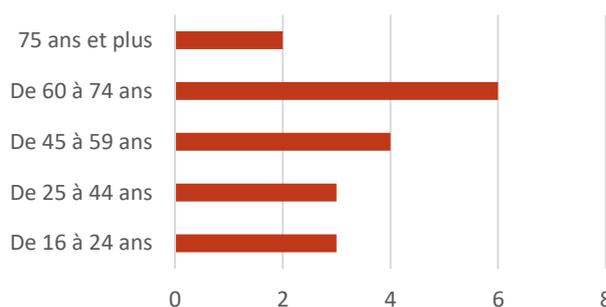


2/3 des répondants au questionnaire sont des femmes.



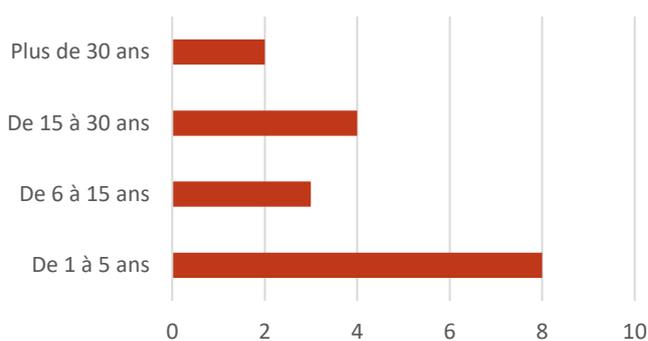
Parmi ces répondants, nous constatons une **belle représentation** des différentes tranches d'âges, malgré une **sur-représentation des personnes de plus de 60 ans** (44% des répondants).

Quel âge avez-vous ?



Nous sommes parvenus à capter des répondants de **divers quartiers** (Alagniers, Mont Blanc, Boileau, La Valette, Michel, Semailles, Av. Nation, Av. Europe, Village) donc 4 de Alagniers, et 3 de Mont Blanc.

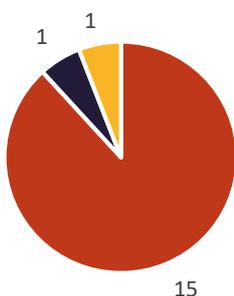
Depuis combien de temps ?



Près de la moitié des répondants résident depuis **moins de 5 ans** dans le secteur.

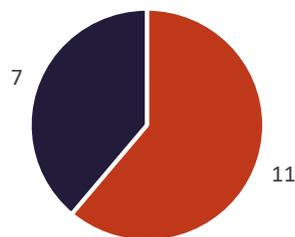
2) Habiter la Ville-Nouvelle de Rillieux-la-Pape

Quel est votre statut ?



■ Locataire ■ Propriétaire ■ Hébergé

Dans quel type d'immeuble habitez-vous ?



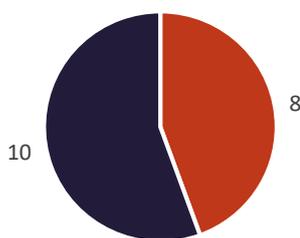
■ Immeuble ancien ■ Immeuble rénové



15 répondants sont **locataires**. Aucun des résidents rencontrés n'habite dans un immeuble neuf. 11 (61%) habitent dans un **immeuble ancien** et 7 (39%) dans un **immeuble rénové**.

3) Choix du lieu d'habitation

Avez-vous choisi de vivre dans ce quartier ?



■ Oui ■ Non



8 personnes (44%) ont **choisi d'habiter à Rillieux** pour des raisons personnelles ou professionnelles

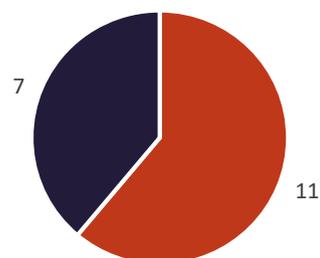


10 personnes (56%) n'ont pas choisi d'y vivre.



14 (73,68 %) d'entre eux auraient préféré habiter un **autre quartier**. 39 % d'entre eux auraient préféré habiter un autre quartier ou une autre région. Pour ceux qui ne souhaitent pas rester dans le quartier, ils recherchent des quartiers plus calmes, à se rapprocher de leurs proches (amis, familles...) ou encore trouver plus de commerces et d'équipements.

Y-a-t-il un quartier autre que le vôtre dans lequel vous auriez aimé habiter ?



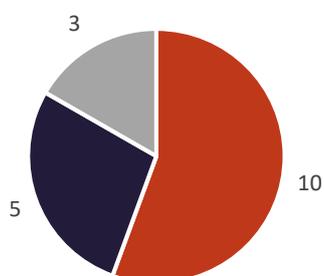
■ Oui ■ Non

Ce qu'ils aiment dans leur quartier...



4) Rénovations urbaines

Depuis la réhabilitation du quartier, avez-vous perçu des améliorations ?



■ Oui ■ Non ■ Sans réponse

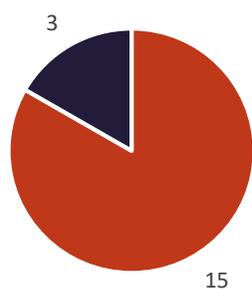
55 % des interviewés trouvent une **amélioration du quartier** après les rénovations urbaines.



Les répondants insatisfaits dénoncent le **manque de transports en commun, les immeubles dégradés non entretenus, et la superficie des logements** qui ne correspond plus aux besoins des familles.

5) Logements

Votre logement répond-t-il à vos besoins et celle de votre famille ?



■ Oui ■ Non



Bien que les besoins des familles soient **globalement satisfaits** (80%), bien qu'ils regrettent de ne pas pouvoir changer de logement en cas de modification de la structure familiale ou de volonté de déménager dans un autre quartier.

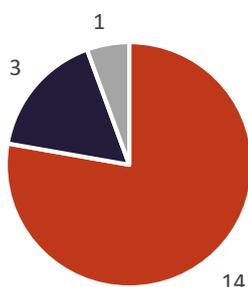


Concernant les constructions, les interviewés se répartissent à peu près également entre le souhait d'une **maison individuelle** et des **petits immeubles (5/6 étages) en îlots avec moins d'espaces verts**. Il est à noter qu'une des personnes a manifesté à la fois sa préférence pour une maison dans un lotissement et pour des petits immeubles.

Les personnes interviewées n'ont globalement plus envie de grandes « barres » hautes mais seraient prêts à accepter des hauteurs plus importantes sous réserve d'espaces verts.

6) Convivialité

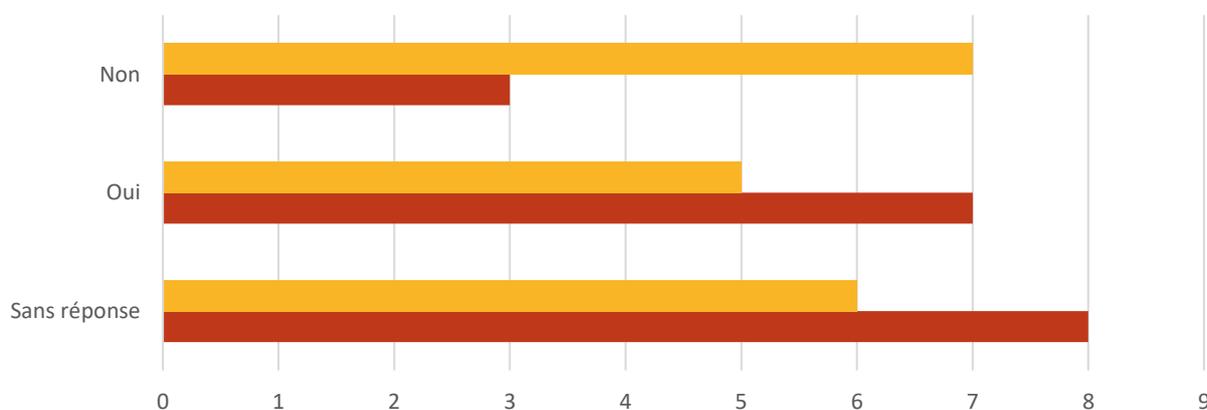
Connaissez-vous vos voisins ?



Il semble y exister une certaine **proximité et convivialité** entre voisins proches puisque 77% des habitants interviewés disent avoir des relations plus ou moins régulières avec leurs voisins.

■ Oui ■ Non ■ Sans réponse

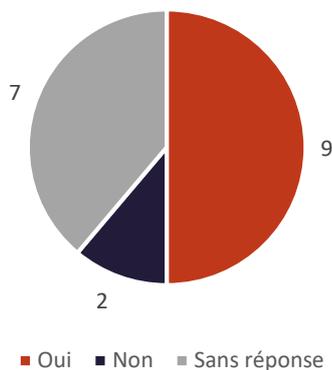
Aimeriez-vous trouver des lieux de convivialité dans votre quartier, dans votre immeuble ?



1 répondant est engagé dans une **association**, et 1 répondant dit répondre aux **concertations** organisées par sa Ville sur l'aménagement urbain.

7) Fréquentation des espaces publics

Fréquentez-vous ou vos enfants les équipements et/ou espaces publics ?



La moitié des répondants fréquente les **équipements sportifs ou sociaux**, notamment pour les enfants. La médiathèque et le cinéma sont les deux équipements les plus fréquentés.



Parmi les répondants, 9 d'entre eux ont des enfants, la totalité est scolarisée dans le quartier.

8) Sécurité et climat social

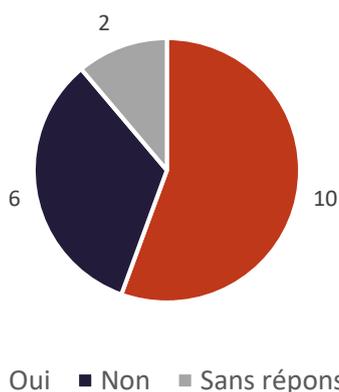


11 répondants trouvent leur quartier « **calme** »

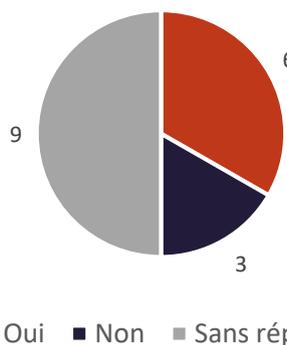


6 répondants trouvent leur quartier « **bryant et agité** »
Les secteurs Allagniers et Mont-Blanc sont les plus bruyants.

Pensez-vous qu'il est important d'avoir un gardien dans son immeuble ?



Pensez-vous que l'architecture ou les aménagements urbains permettent de rendre plus sûrs les lieux de vie ?



Parmi les répondants, 10 estiment qu'avoir un **gardien** dans son immeuble permet d'assurer la sécurité de ce dernier.

Environ 1/3 estiment que **l'architecture et les aménagements urbains** peuvent jouer un rôle pour sécuriser l'espace public. La moitié des répondants n'ont pas compris la question ou l'éluent.

ANNEXE 3 : LA DUCHÈRE : LA DENSITÉ CONTRASTÉE



La Duchère en 1970

La Duchère, quartier modèle

Dans l'après-guerre, la demande de logement est très importante, aussi le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme étudie l'aménagement de la Duchère grâce à l'acquisition de terrains dès 1950 et à l'abandon des terrains par les militaires, avec en premier lieu l'implantation du Lycée professionnel de la Martinière

La principale préoccupation de M. PRADEL, élu maire de Lyon en avril 1957, est l'accroissement rapide de logements à loyer modéré.

La Duchère sera la 3^{ème} colline de Lyon avec Fourvière et la Croix-Rousse, profitant de la Création de Zones à Urbaniser en Priorité ZUP en 1958, le chantier de son aménagement débute le 21/10/1958 et l'inauguration du programme en février 1961 soit seulement 3 ans après, rapidité due à l'emploi du béton et plus particulièrement du préfabriqué.

C'était pour beaucoup d'habitants de la banlieue de Lyon l'occasion de quitter des taudis pour les logements modernes, bien équipés et ensoleillés. Ensuite environ 30% de ces logements pourront accueillir les rapatriés d'Algérie à l'issue des accords d'Evian en 1962.

Le quartier est réparti en quatre zones : le Plateau, Balmont, Le Château et la Sauvegarde. Rien que sur le Plateau 1018 logements répartis en 3 barres d'immeubles de 15 étages sans oublier la Tour panoramique de 25 étages, devenue élément patrimonial indissociable du quartier.

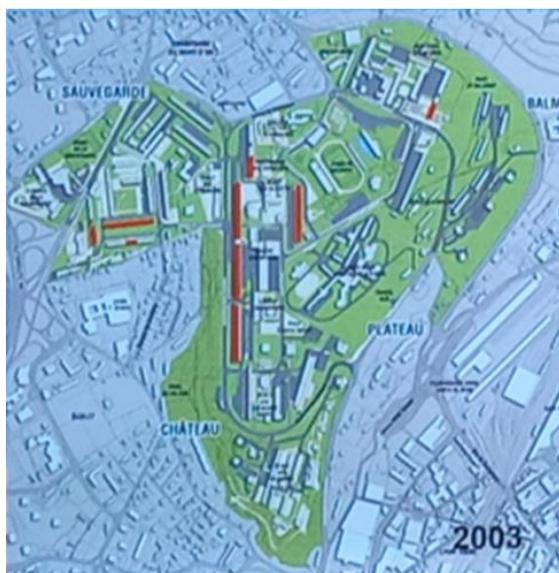
Pour compléter l'attractivité du quartier Le Plateau, il est équipé d'un centre social, avec une crèche et une halte-garderie, de groupes scolaires, d'un centre sportif et de pas moins de 3 églises d'une architecture très moderne.

Dans les années 60/70 la Duchère était visitée comme un quartier modèle, avec pour exemple la modernité et le confort des logements ainsi que la qualité de vie et la sociabilité.

Le temps de la désaffectation.

Puis arrive le temps de la désaffectation. Le choc pétrolier a souligné les difficultés de chauffage de ces passoires thermiques, les équipements sont devenus obsolètes entraînant beaucoup de logements vacants, sans compter le déclin démographique important. La disparition des industries dans le quartier de Vaise a entraîné un chômage très important. Tous ces éléments et les événements violents de la décennie 70/80 ont poussé les décideurs à une réflexion de fond sur ce « grand ensemble ».

Les étapes du renouvellement urbain



En 1995 c'est le début du changement, il convient de repenser l'urbanisme et la composition sociologique du quartier.

La destruction des grandes barres ouvre le quartier sur son environnement et permet le désenclavement vers l'Ouest. Le projet est de définir un centre et relier les 4 quartiers (Le Plateau, le Château, Balmont et La Sauvegarde) tout en construisant une continuité écologique cohérente.

Point important, le souhait de passer de 80% à 60% de logements sociaux. Il est ainsi décidé de la démolition de 3 barres (21, 22 et 23) soit environ 1000 logements sur les 1700 finalement détruits. Démolitions remplacées par des îlots avec des petits immeubles de différentes hauteurs et des maisons de ville à proximité du parc du Vallon qui sera totalement réaménagé.

L'effort, lors de la construction initiale de la Duchère, s'est porté sur l'ensoleillement et l'équipement des appartements, dans la reconstruction il s'est porté sur la qualité des matériaux, l'intelligence des parcours, et l'abaissement des hauteurs d'immeuble avec une forte végétalisation.



La place de l'abbé Pierre (12 000 m²) et l'esplanade autour de la tour panoramique seront les lieux de « centralité », les écoles ont été modernisées et rénovées, et la circulation dans les 4 quartiers totalement repensée.

Les transports ont été également améliorés avec la création de 2 lignes fortes C6 et C14 permettant de relier la Duchère à Vaise, Bellecour et Part-Dieu rapidement.

En 2023, il reste l'aménagement de la Sauvegarde pour finir une opération de très grande ampleur et très ambitieuse.

Reste également la rénovation de la barre Sakharov débutée en février 2023, chantier de la SACVEL pour 20 M€ avec une rénovation thermique, d'usage et de sécurité. Certains auraient bien aimé qu'elle soit totalement détruite, d'autres satisfaits de pouvoir garder leurs souvenirs. C'est l'image de l'ambivalence de cette rénovation.



ANNEXE 4 : LA VILLE NOUVELLE DE RILLIEUX LA PAPE : LA DENSITE EN MOUVEMENT



En décembre 1972, la ville de Rillieux-la-Pape a été formée par la réunion de deux communes, Rillieux et Crépieux la Pape qui étaient dans l'Ain jusqu'en 1967, date à laquelle des communes furent rattachées au Rhône lors de la création de la Communauté urbaine du Grand Lyon.

La réunion de ces deux communes fut une sorte de retour en arrière, Crépieux la Pape n'était à l'origine qu'un hameau de Rillieux qui se développa et en fut détaché pour former une commune distincte en 1927.

Comme la plupart des communes de la première ceinture lyonnaise, Rillieux-la-Pape (encore distincte de Crépieux) a connu une forte poussée démographique durant les années 60 voyant sa population quasiment tripler entre 1962 et 1968.

Rillieux-la-Pape surplombe le territoire lyonnais. Elle est située sur un plateau en première couronne au nord-est de Lyon. C'est la 9^e ville de l'agglomération lyonnaise avec 31 000 habitants, dont les deux tiers résident dans la Ville nouvelle.

Construite dans les années 1960, celle-ci constitue aujourd'hui la centralité de Rillieux-la-Pape. Elle compte 7 300 logements (dont 85% de logements sociaux, et même 100% de logements sociaux dans le secteur des Alagniers/Mont Blanc), des équipements, des commerces et des services.

La Ville nouvelle au cœur de Rillieux

2005-2015, le premier programme de renouvellement urbain avait concentré son intervention sur la partie est de la Ville Nouvelle, sur les quartiers des Semailles et de la Velette : 351 logements démolis, 176 logements sociaux reconstitués sur site, 1243 logements réhabilités.

De nouveaux espaces publics ont été aménagés, la ligne de trolley bus C2 a été créée, une MJC a été construite...

2019-2030, un nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) se poursuit sur la ville nouvelle avec les objectifs suivants :

- Créer une liaison verte à travers la ville grâce au "parc linéaire urbain" qui fera émerger un centre-ville élargi et contribuera à réunir tous les quartiers de la ville.
- Diversifier l'offre de logements par la construction de logements en accession au cœur de la Ville nouvelle et améliorer les logements existants pour les rendre plus attractifs.

- Créer une véritable entrée de ville au niveau de la partie est de Rillieux en s'appuyant sur les potentialités naturelles des sites de Sermenaz, Velette et Osterode.
- Désenclaver le secteur des Alagniers (habitat, équipements, services, liaisons...) et l'améliorer durablement

4 secteurs principaux de la Ville nouvelle sont concernés par ce projet urbain :

- **Centre-ville / Bottet**

Deux îlots, une partie déjà complètement reconstruite sur la galette commerciale. Et une autre opération visant à relier le centre (médiathèque, cinéma, commerces) avec le pôle administratif (Mairie).

Il s'agit donc de construire dans le quartier du Bottet 310 logements dont :

- 42 % en accession libre
- 25 % en accession sociale
- 17% en locatif social (à destination des séniors)
- 16 % en locatif libre



- **Alagniers / Mont-Blanc**

C'est une opération de renouvellement urbain à 100% d'habitat social. Démolition d'une grosse partie, 600 logements détruits, 132 logements à venir, un état des lieux sera fait en 2024 pour le relogement. A ce jour seulement 64 logements démolis.

- **Balcons de Sermenaz / Velette**



- * Balcons SERMENAZ construits sur une friche militaire le choix a été fait d'augmenter la densité et de préserver le parc et les essences d'arbres, c'est le parc habité. 25 % de logements sociaux, le coût du foncier est passé d'environ 2 300 € le m² en 2017 à 3 300/3 400 € à l'heure actuelle.
- * La Velette : rénovation des équipements publics, rénovation réalisée par Dynacité Destruction de 4 tours en 2008 (ANRU 1) 16 logements pour jeunes travailleurs construit en ANRU 2. 100% habitat social, pas de BRS (non nécessaire), uniquement accession sociale.

Les transports :

Pas de métro mais Rillieux est desservi par 2 lignes principales :

- C2 qui va à la Part-Dieu en 30 minutes
- C5 qui va aux Cordeliers, qui sera électrifié et ira jusqu'à Saxe Gambetta

Mais aussi un maillage plus fin avec :

- Gare de Sathonay Rillieux qui permet d'être très rapidement à la Part-Dieu.
- La ligne 33 qui dessert Rillieux le village
- Ligne SI partant de carré de soie et venant jusqu'à Semailles
- Navettes locales

Sans oublier le passage de 3 VL (voies lyonnaises « express » pour les cyclistes) dont la VL 7 (Solaize/Croix-Rousse/Rillieux) qui longera le parc.

A noter la particularité de l'espace public de Rillieux qui est totalement dépourvu de clôtures, particularité maintenue dans les constructions et aménagements futurs, argument de vente pour les nouveaux arrivants.

ANNEXE 5 : CONFLUENCE : LA DENSITE REINVENTEE

« Lyon Confluence sera un quartier contemporain, non pas tant dans le projet urbain en lui-même ou dans l'aménagement des espaces publics, qui restera assez traditionnel, mais plutôt dans l'architecture des bâtiments choisis ».

Le projet urbain pose un cadre, puis les concours d'architecture ont pour objectif, sur chaque bâtiment, de recevoir des propositions très plurielles, à l'image de notre époque et des nombreux courants de l'architecture contemporaine ». C'est ainsi que François Grether exposait sa vision de Confluence en 2006.

Confluence s'organise donc en îlots bâtis disposés sur une trame viaire classique, attribués à différentes équipes de promoteurs-concepteurs, qui travaillent dans le cadre du cahier des charges établi par François Grether.

Pour conjurer l'image des tours et des barres des années 1960-1970, ici comme ailleurs, la diversité a été prônée : failles, décrochés de façade, porte-à-faux monumentaux, peaux de toutes textures et couleurs, moirées, brillantes, réfléchissantes, métalliques, vitrées, orange, vert, bleu.



Cette diversité, héritée du principe de l'îlot ouvert et de la ville de l'âge III théorisés par Christian de Portzamparc, produit une juxtaposition d'architectures sculptures, un « style français » parfaitement générique, qui s'est imposé à Paris autant qu'à Lyon ou à Grenoble, au mépris des spécificités locales.

Au milieu de « ce grand parc d'attraction », le seul immeuble en béton brut et volets bois fait figure d'intrus, dit un cabinet d'ingénierie et d'architecture suisse à propos de la réalisation de la phase 1 du projet Confluence.

La phase 2 orchestrée par Herzog & de Meuron, prend résolument le contre-pied de la première, dont la présentation a eu lieu en janvier 2010 à la Cité de l'architecture à Paris en présence de Gérard Collomb, alors Sénateur-Maire de Lyon.

Deuxième îlot lancé en décembre 2015 dans la 2e phase d'aménagement de Lyon Confluence côté Rhône, l'îlot B2 marque la continuité du projet urbain.

L'îlot B2, c'est 12 040 m² de surface de plancher répartis sur 5 bâtiments (3 de logements, 1 immeuble de bureaux et 1 immeuble mixte de bureaux et logements sur l'esplanade).

L'objectif : un territoire durable, attractif et innovant connecté au reste de l'agglomération lyonnaise.

Conçu par l'agence Herzog & de Meuron, le **projet urbain de la ZAC 2** poursuit le but de la Confluence : favoriser la diversité sociale et faciliter les circulations douces en vue d'un écoquartier durable.

Situé au cœur du **quartier du Marché**, en bordure de l'esplanade François Mitterrand, il sera signé par le promoteur OGIC, associé aux architectes suisses Diener und Diener Architekten, à l'architecte lyonnais Clément Vergély, au paysagiste Michel Desvigne et au bureau d'études environnementales Étamine.

Ceux-ci s'accordent à offrir de la générosité dans les espaces (travail sur la lumière dans les logements, hauteur sous plafond généreuse, loggias, confort et intimité) et des espaces partagés (buanderie, chambre d'hôtes, conciergerie, atelier vélo).



Chiffres-clé :

Territoire du projet : 150 hectares.

Foncier mutable : 70 hectares

Phase 1 : 41 hectares / 400 000 m² SHON (surface hors-œuvre nette) ; 2 000 logements

Phase 2 : 35 hectares / 420 000 m² SHON (surface hors-œuvre nette) ; 2 300 logements

Nombre d'habitants :

- 7 000 en 2015 (quartier Sainte-Blandine) ; 10 500 à la fin de la phase 1 ;
- 14 000 en 2022 ; et 17 000 à horizon 2030

Nombre d'emplois :

- 7 000 en 2015 ; 14 000 à la fin de la phase 1 ;
- 16 000 salariés en 2022; 25 000 à horizon 2030

En mai 2022, la nouvelle majorité Ecologique de la Ville et Métropole de Lyon a annoncé ses inflexions sur les projets restant à bâtir dans la ZAC 2, au sud-est, qui comprend le quartier du Marché Gare, le quartier du Champ, et les quais du Rhône.

Au total : 35 ha d'aménagements répartis sur 420 000 m², avec un budget estimé à 384 millions d'euros. Un chiffre plus important que les 258 millions d'euros de la ZAC 1, déjà réalisée, au nord de la Confluence. Ces inflexions peuvent être résumées en cinq points :

- La mobilité, en donnant la priorité à la marche ou au vélo.
- L'augmentation de la part de logements sociaux qui représentera ainsi 60% des 1200 des logements restants à produire de la ZAC 2. En comparaison, la phase 1, côté Saône, ne comprenait que 25% de logements sociaux.
- Les quais du Rhône ont été aussi pris en compte dans les changements : Le projet, déjà connu, serait de reconfigurer la M6/M7 pour en faire "un boulevard urbain avec des pistes cyclables".
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments à construire, tous les nouveaux bâtiments devraient être bio-sourcés et avoir une consommation énergétique quatre fois moins élevée que la moyenne nationale.

Enfin, trois nouvelles places végétalisées : la place Hubert Mounier de 2500 m², la place Jacques Truphémus de 2500 m² aussi, et la place jardin Delandine, ou "Chemin des écoliers", soit 3500 m² végétalisés, avec des mini forêts pédagogiques, des jardins d'observation et des jeux.

ANNEXE 6 : BIBLIOGRAPHIE

- **Ressources sur l'habitat**

Ressources Métropole dont Livret Blanc de l'Habitat, Décembre 2022, Métropole de Lyon
<https://www.grandlyon.com/pratique/publications-habitat>

Livret Habitat Fertile du bailleur social Est Métropole Habitat, Juin 2022
https://www.est-metropole-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/06/Livret_Habitat_Fertile_VF.pdf

Dossier prospective de la Métropole sur le pouvoir d'habiter : dossiers quartiers populaires et Politique de la ville « au cœur des enjeux, le quotidien des habitants », 2023
<https://www.millenaire3.com/dossiers/2023/quartiers-populaires-politique-de-la-ville-au-caeur-des-enjeux-le-quotidien-des-habitants>

« Que fait la métropole en matière d'habitat et de logement ? », Métropole de Lyon
<https://www.grandlyon.com/metropole/habitat-et-logement>

Congrès HLM, Union sociale de l'habitat, 2023 et 2022
<https://www.union-habitat.org/le-congres-hlm>,
https://www.youtube.com/playlist?list=PLBj0PexXesuCOcOi4QJ_hCNu_QB598kig

Congrès Défendre le logement, 2023
<https://www.la-csf.org/defendre-logement/#>

- **Ressources sur la densité**

Indicateurs Institut d'aménagement de l'Urbanisme 2005
https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_251/nr_383_Apprehender_la_densite_2.pdf

Etude sur l'acceptabilité, Cerema, 2020
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>

Sondage sur la perception de la densité, SOFRES, 2007
<https://www.demainlaville.com/content/uploads/2016/04/tns-perseptiondeladensite.pdf>

« Obstacles à la densification » (synthèse), Politique du logement, 2022
<https://politiquedulogement.com/2022/06/les-obstacles-a-la-densification-des-tissus-urbains-existant/>

Séminaire vers des politiques publiques de densification douce, Etat-Plan urbanisme, construction, architecture, 2017
<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/seminaire-vers-des-politiques-publiques-de-a1105.html>

« Le Village densifié, étude de l'Ouest Lyonnais », ENS-LYON, 2019
<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/lyon-metropole/articles-scientifiques/villages-densifies-lutte-etalement-urbain#encadre1>

« Dans le péri-urbain francilien », ENS-LYON, Avril 2020
<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/densification-ile-de-france>

Reportage sur la pertinence de la densité et comment la rendre acceptable. « Paris mieux que Hong-Kong », Arte TV, 2023
<https://www.arte.tv/fr/videos/104841-011-A/les-villes-vont-elles-sauver-le-monde/>

- **Ressources sur la participation habitante**

« Quelle implication de l'usager dans la fabrique de la ville ? », Ville aménagement durable, 2018
<https://www.ville-amenagement-durable.org/Plateforme-prospective-Habiter-291>

Articles Millénaire 3, « Habitat social et participation citoyenne des habitants : quelles pratiques pour quels objectifs ? », « Soutenabilité et modes de vie : les besoins de chacun sont-ils conciliables avec l'urgence climatique ? », « Pouvoir d'habiter, se réapproprier la question du logement »

Présentation sur le site de la métropole de Lyon « Que fait la métropole en matière d'habitat et de logement ? »

- **Documents ressources élaborés par l'agence d'urbanisme de Lyon**

Articles Urba Lyon, « Attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise », 2022, « Vieillesse et modes de vie : les besoins de chacun sont-ils conciliables avec l'urgence climatique ? », 2021, « La performance énergétique des logements », 2021, « Regard sur les dynamiques démographiques de l'agglomération lyonnaise », 2018

Films produits par l'ANRU sur les quartiers en renouvellement urbain (ex: Vaulx-en-Velin) et d'autres
<https://www.anru.fr/actualites/vaulx-en-velin-un-ambitieux-projet-urbain-une-ville-en-renouveau>

Articles Millénaire 3, Métropole de Lyon

« Habitat social et participation citoyenne des habitants : quelles pratiques pour quels objectifs ? », « Soutenabilité et modes de vie : les besoins de chacun sont-ils conciliables avec l'urgence climatique ? »

- **Autres ressources**

La Duchère une histoire au futur, Philippe Dufieux et Pierre Gras, 2023