



**HAL**  
open science

# De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère

Matthieu Adam

► **To cite this version:**

Matthieu Adam. De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère. Formes urbaines et développement durable, Éditions du CTHS (édition électronique) p. 159-172, 2013, 1773-0899. halshs-01314394

**HAL Id: halshs-01314394**

**<https://shs.hal.science/halshs-01314394>**

Submitted on 31 Oct 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **De grand ensemble à quartier durable**

### **Perceptions et discours autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère<sup>1</sup>**

Matthieu ADAM<sup>2</sup>

**Résumé :** Référent majeur des pratiques de développement urbain durable, la densité intègre désormais les projets d'une rénovation urbaine voulue durable. Nous interrogeons le sens que prend la notion dans ce cadre, à partir du cas du projet Lyon La Duchère, où durabilité et densité sont revendiquées. Nous analysons de manière croisée les représentations de la densité pour les concepteurs et les habitants sur un terrain où des îlots denses succèdent aux barres. L'objectif est d'intégrer au débat scientifique sur le développement urbain durable les discours qui entourent la forme prônée pour la ville, la réception de celle-ci et l'enjeu de la spécificité des territoires.

**Mots clés :** développement durable, représentations, renouvellement urbain, politique de la ville, discours, habitants, concepteurs, densité

---

<sup>1</sup> Adam, Matthieu. 2013 « De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère ». In : Servain-Courant, Sylvie, Demazière, Christophe, Verdelli, Laura (dir.) *Formes urbaines et développement durable*. Paris : Éditions du CTHS (édition électronique), p. 159-172.

Version auteur

<sup>2</sup> UMR 7324 CITERES, Equipe IPAPE - Université François Rabelais de Tours

Devenu incontournable, le développement durable doit désormais s'insérer dans toute pratique urbanistique et les opérations de rénovation urbaine ne font pas exception. Après les programmes de développement social des quartiers (DSQ), la mission « Banlieues 89 » ou encore les Grands Projets Urbains (GPU) puis de Ville (GPV), l'heure est à une rénovation urbaine voulue durable. Inscrit à l'agenda de la rénovation urbaine, le développement durable trouve d'abord sa place dans la définition des organisations qui prennent le relai des barres. Celles-ci disparaissent donc au profit d'organisations contemporaines résidentialisées que l'on souhaite environnementalement performantes. Elus et urbanistes dégagent alors l'arme fatale en termes d'urbanisme durable : la densité. Celle-ci est posséderait nombre de qualités environnementales qui la rendraient incontournable pour faire la ville durable (Da Cunha et Kaiser 2009). On vente alors la densification par la rénovation et les îlots qui remplacent les barres doivent donc être denses. Mais que veut dire densifier lorsqu'on agit sur des quartiers longtemps stigmatisés, justement, pour cause de densité ? Nous considérons que la densité est une représentation, et un élément de discours polysémique (Wiel 2006), plutôt qu'une réalité objective. Nous interrogeons donc le sens qu'elle prend, pour les concepteurs du projet et les habitants, dans le contexte singulier de la rénovation d'un quartier de grands ensembles. En nous appuyant sur un cas représentatif de l'arrivée des références au durable et à la densité dans les projets de rénovation urbaine, le projet Lyon La Duchère, nous développons d'abord le contexte qui amène la notion de densité à faire irruption dans les projets de rénovation urbaine. Puis, nous revenons sur ce que « densité » signifie pour les concepteurs du nouveau quartier avant de nous pencher sur sa réception par ceux qui habitent les lieux.

## **1. La densité, corolaire d'une « rénovation urbaine durable »**

La rénovation urbaine propose de réduire les difficultés des grands ensembles grâce à des actions urbanistiques. L'intervention sur le cadre bâti est motivée par la désignation de la forme urbaine de type tours et barres comme responsable, avec la monofonctionnalité et la paupérisation, de la dégradation de la situation de ces quartiers. Ainsi, « *les élus rappellent leur souci de corriger les erreurs des années 1960-70 en France qui auraient consisté à élaborer dans l'urgence les vastes programmes immobiliers à l'origine des grands ensembles, jugés responsables des dysfonctionnements sociaux du secteur.* » (Dumont et Andrieu 2006 : 15). La rénovation urbaine désigne aujourd'hui les opérations menées dans le cadre du Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU). Elle s'inscrit dans une lignée de politiques de requalification des quartiers de grands ensembles. Alors que la réhabilitation des logements a longtemps été le principal moyen d'action, la rénovation urbaine se caractérise depuis le début des années 2000 essentiellement par des opérations de démolition-reconstruction. Ce mode opératoire est ainsi quasi-systématique depuis 2003 (Allen et Durel 2012) et la loi « d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ». L'Etat *via* l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et les collectivités territoriales investissent donc pour démolir les barres, construire ou rénover des logements, des rues et des espaces publics et développer des équipements. L'objectif est notamment d'améliorer l'image de ces quartiers afin de les rendre attractifs pour des acteurs à même de dynamiser la vie économique des lieux et pour des populations plus aisées. Souvent étudiée sous l'angle de ses liens avec la composition sociale des quartiers et ce que l'on nomme souvent « la crise des banlieues » (Baudin et Genestier 2002), la rénovation urbaine est rarement questionnée du point de vue de l'évolution de l'environnement urbain qu'elle produit, quand bien même il s'agit là de l'aspect le plus

immédiatement visible de ces politiques. Puisque les politiques établissent un lien direct entre formes urbaines et situation sociale, il nous semble qu'il y a là un sujet à part entière.

La rénovation urbaine n'a pas lieu hors la tendance dominante dans la production de la ville actuelle. Ainsi, « *la ville classique devait être "belle" (en respectant les notions de convenance et de bienséance), la ville moderne devait être "radieuse" (suivant le slogan de Le Corbusier), la ville contemporaine doit être "durable"* » (Monin *et al.* 2002 : 7). Si l'origine des politiques de démolition-reconstruction est à chercher du côté de la poursuite d'une certaine mixité sociale (Houard 2012) et de l'amélioration du cadre et de l'image des quartiers concernés, de nouveaux enjeux accompagnent désormais les processus de rénovation urbaine et, parmi eux, l'insertion du développement durable dans l'aménagement de ces quartiers. Il s'agit de ne plus se contenter de changer la structure matérielle et sociale des quartiers, mais de les rénover pour qu'*a minima* ils intègrent quelques enjeux de durabilité, au mieux qu'ils puissent prétendre être des éco-quartiers. Les incitations à faire de la « rénovation durable » sont nombreuses. En attestent notamment l'appel à projet « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » (2009) de l'ANRU et de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ou l'instauration, en 2011, d'un prix « Renouvellement Urbain, catégorie Rénovation de Quartier » dans l'appel à projet EcoQuartier du ministère de l'environnement. De plus, les projets suivent de plus en plus souvent les référentiels d'aménagement durable mis en place localement.

La rénovation urbaine se pare de vert et les opérations doivent suivre les principes couramment associés à l'urbanisme durable. Premier de ceux-ci, la densité qui « *garde une place majeure dans les pratiques d'urbanisme durable. Elle en est le référent majeur* » (Da Cunha et Kaiser 2009 : 16). Sa mise en avant est motivée par une idée de requalification des espaces (Prudente 2007) et par les bénéfices environnementaux (réduction de la consommation d'espace, de l'utilisation de l'automobile, etc.) qu'elle est censée apporter (Jenks *et al.* 2000). Les opérations ANRU n'échappent donc pas à la volonté de densifier la ville, densification posée comme l'objectif de construire plus et de loger plus sur une surface identique. Ainsi, quand se pose la question des formes qui doivent remplacer les barres, sont mis en œuvre « *les éléments essentiels de la réalisation d'un projet de développement urbain durable [que] sont des formes bâties compactes ainsi qu'une forte densité, accompagnées d'une diversité architecturale et de logements de haute qualité* » (Rumming 2007 : 35). Avec les grands ensembles, la rupture avec la ville traditionnelle, prônée par les tenants du modernisme, avait eu lieu avec l'affirmation des grandes dimensions des bâtiments et des espaces vides (Tomas *et al.* 2003). Au nom du développement durable et de la densité, on assiste aujourd'hui dans ces mêmes quartiers à la réduction des dimensions, l'abaissement des hauteurs et le retour des rues.

Présenté ainsi, l'enjeu de la densité dans le cadre de la rénovation urbaine semble se résumer à des problématiques de conception et d'acceptation sociale des formes de l'urbanisme contemporain. Ce serait faire abstraction de la spécificité du territoire « grands ensembles » aussi divers soit-il (Dufaux *et al.* 2003). Abstraction difficilement défendable tant les particularités sont nombreuses en termes de formes urbaines, mais aussi, surtout, de population et de représentations. Car, bien que peu denses selon les indicateurs communs, tant en terme de population (habitants/km<sup>2</sup>) que de construction (COS<sup>3</sup>), notamment si on les compare à l'habitat des centre-villes anciens, les grands ensembles sont stigmatisés pour cause de densité (Fouchier 1998) et des maux sociaux qui lui sont associés dans la représentation

---

<sup>3</sup> Coefficient d'Occupation des Sols : rapport de la SHON (surface hors d'œuvre nette) sur la surface de la parcelle

commune. Ainsi, le rejet vis-à-vis de la densité urbaine (voir l'étude TNS SOFRES pour l'Observatoire de la Ville (2007)) prend essentiellement racine dans l'aspiration majoritaire à l'habitat individuel et le rejet des grands ensembles, territoires supposées denses en raison de leurs immeubles en hauteur associés à une surpopulation notamment synonyme d'insécurité. Il nous semble alors légitime d'interroger ce que densifier signifie dans des quartiers justement montrés du doigt pour cause de densité.

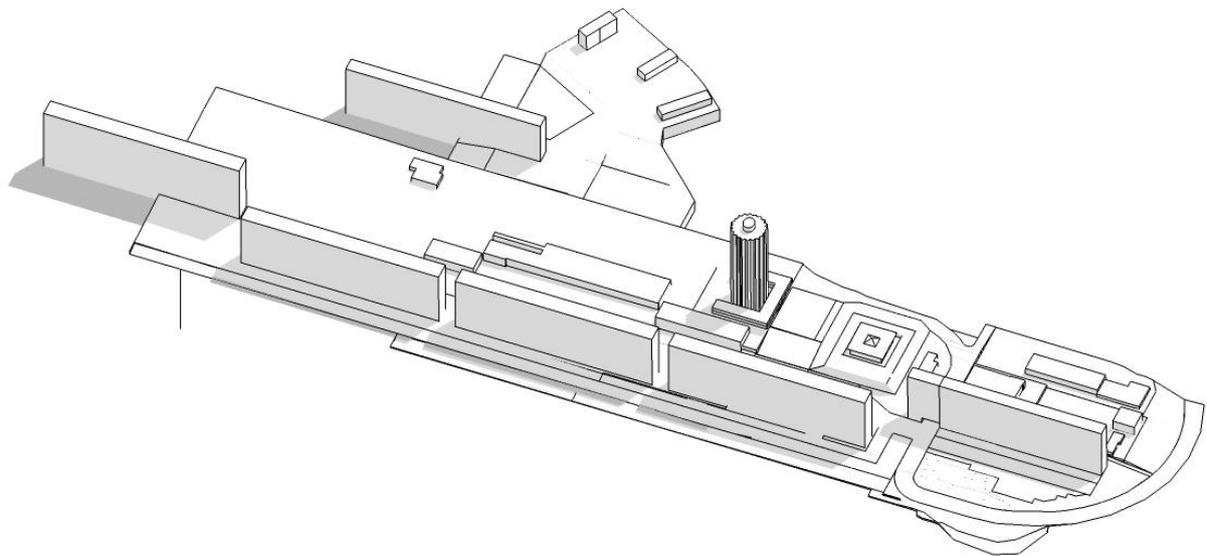
Ce n'est pas strictement la densité qui génère le rejet des grands ensembles, mais un ensemble de facteurs participant à fabriquer une image négative. Selon Bonetti, « *le rejet des grands ensembles, des formes massives est d'abord lié à une très faible qualité de la plupart des espaces* » (2007 : 18-19) et ils semblent denses car il s'agit d'un univers « *extrêmement uniforme, monotone, déqualifié et très minéral* ». Ces constats, bien que très durs, sont peut-être expliquer pourquoi les grands ensembles sont généralement considérés comme denses mais sont-ils encore valables du point de vue des habitants de l'un d'eux ? Si les personnes extérieures s'arrêtent au caractère uniforme et à la représentation socialement partagée des immeubles de grande hauteur, il semble probable que leurs habitants, qui profitent des espaces intérieurs et pour qui le quartier est aussi un espace social, incarné (La Mache 2005), aient une vision différente. Perception et représentations d'un objet sont liées à l'expérience que l'on a de celui-ci (Bailly 1977). Celle, quotidienne, des grands ensembles conditionne les rapports entretenus par leurs habitants avec cet environnement et, au-delà, avec d'autres environnements urbains ainsi que, possiblement, à l'idée qu'ils se font d'un environnement dense.

Considérant que le terme « densité » est fortement polysémique et que dire qu'une densité de population ou de construction est forte ou faible a peu de sens (Brunet *et al.* 2005), nous étudions la densité comme un élément de discours dont il convient d'interroger les modalités d'emploi par les professionnels de la ville et la manière dont elle est inscrite dans les projets (traduite localement au sens de la traduction définie par Callon (1986)) et provoque alors une évolution des lieux et des perceptions et représentations habitantes. L'utilisation récurrente de la notion de densité par les professionnels de l'urbanisme et le foisonnement de définitions de celle-ci donnent corps à notre travail et nous tentons de comprendre comment est argumenté et vécu le changement de forme urbaine d'un quartier de grands ensembles dans le sens revendiqué d'une durabilité supérieure. A partir du cas de La Duchère, nous souhaitons participer à la compréhension de l'insertion des démarches de rénovation, voulues durables et denses, au sein de quartiers existants.

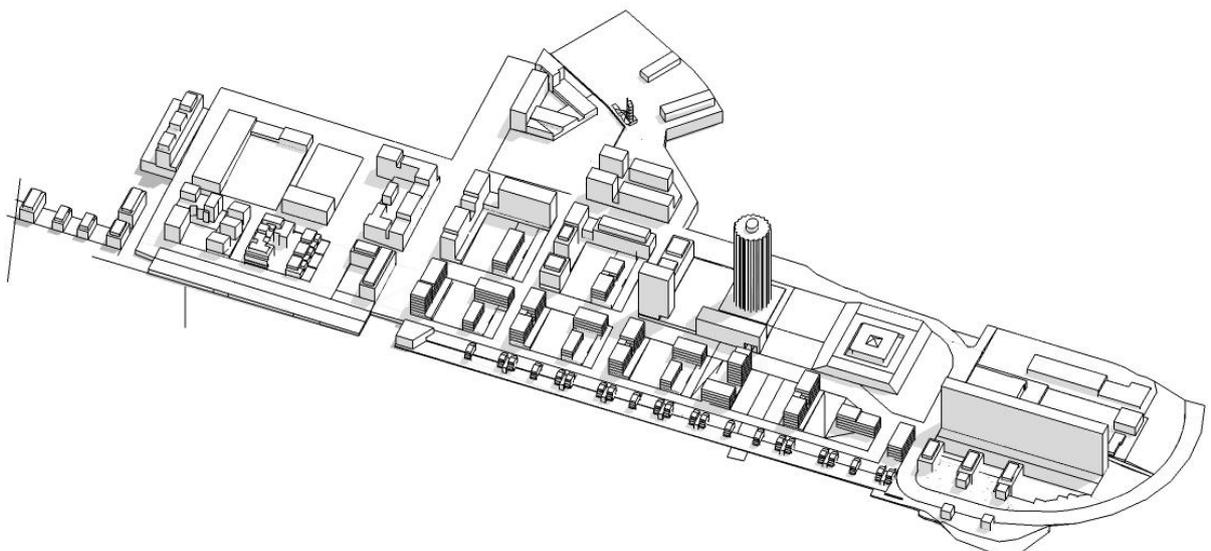
## **2. La Duchère : de la barre à l'îlot, durabilité et densité en balance**

Notre propos s'appuie sur une recherche menée en 2010 à La Duchère, quartier en rénovation urbaine où le développement durable et la densité sont revendiqués comme principes d'aménagement. Situé sur le plateau de l'ouest lyonnais éponyme (9<sup>ème</sup> arr.), le quartier est construit entre 1958 et 1963 dans le cadre d'une procédure ZUP et compte alors 5500 logements (20 000 personnes l'habitent en 1968). Il est réparti en quatre zones distinctes (morphologie et situation) dont le Plateau constitue le centre, caractérisé par des barres de grande taille (17 étages, 350 logements) et une tour de 106 m érigée en 1972. Accueillis en 1962, les premiers habitants travaillent pour la plupart dans le quartier ouvrier de Vaise, situé en contrebas. Après la désindustrialisation de Vaise au début des années 1970, le quartier se dépeuple et se paupérise alors que l'environnement bâti se dégrade. Il est inscrit dans la politique DSQ en 1990 puis fait l'objet d'un Contrat de Ville en 1994, ce qui se traduit par la réhabilitation de

certaines immeubles. En 2001, le GPV Lyon La Duchère est signé afin de procéder au renouvellement urbain du quartier. A partir de 2005, la démarche s'inscrit dans une procédure ANRU. Le projet touche essentiellement le Plateau et propose la démolition de certaines barres et leur remplacement par un quartier organisé en îlots ouverts (fig. 1). Démolition, relogement et reconstruction débutent en 2003. L'opération est lauréate de l'appel à projet « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » de l'ANRU et la CDC (2009), récipiendaire du prix « Renouvellement Urbain, catégorie Rénovation de Quartier » de l'appel à projet EcoQuartier (2011) et suit la Charte Ecoquartier du Grand Lyon. C'est cette durabilité affichée qui justifie essentiellement la volonté de densifier le quartier à travers sa rénovation.



**Figure 1. Le plateau de La Duchère avant le projet de rénovation urbaine**  
(Source : Bernard Paris & associés | Auteur : Matthieu Adam)



**Figure 2. Le plateau de La Duchère avant le projet de rénovation urbaine**  
(Source : Bernard Paris & associés | Auteur : Matthieu Adam)

Pas plus que les grands ensembles ne peuvent être définis de manière unique (Dufaux *et al.* 2003), le terme de rénovation urbaine ne décrit pas un processus unifié. Toutefois, le cas de la Duchère est représentatif de l'évolution d'une forme urbaine de type barres vers une autre de type îlots ouverts<sup>4</sup>, ce qui permet d'étudier un quartier dont la forme urbaine change à rebours de l'évolution qui avait conduit à la réalisation de barres (Panerai *et al.* 1997). De plus, le projet témoigne de l'arrivée du développement durable et de la référence à la densité dans les opérations de rénovation urbaine. L'utilisation du terme « densité » est récurrente dans les discours autour du projet, ce qui permet de saisir comment le terme est compris, approprié et utilisé par les acteurs investis dans la conception du nouveau quartier. Basée sur le contenu de productions écrites, d'interventions publiques et de rencontres avec les concepteurs, notre analyse porte sur la polysémie du terme « densité », les enjeux associés et comment elle est argumentée et projetée.

Seul, le terme densité n'a pas de sens, il est en principe nécessaire de préciser ce que l'on dénombre et sur quelle surface. Mais les professionnels de l'urbanisme ne prennent guère de précautions et l'emploi du mot sans qualificatif s'impose. Un extrait de la Charte Ecoquartier du Grand Lyon (2005) témoigne de la polysémie du terme et du fait qu'il se définit davantage par les objectifs que la densité permettrait d'atteindre qu'en lui-même : « L'objectif est donc de densifier la ville afin d'économiser de l'espace, de développer et rentabiliser les transports en commun, de réduire l'usage de la voiture, d'économiser l'énergie et enfin de participer au renforcement du lien social. ». On voit ici la pluralité des concepts associés à la notion et la difficulté de définir un terme utilisé pour synthétiser quantité d'aspects divers. Dans le dossier de réponse à l'appel à projet de l'ANRU (2008), on trouve l'extrait suivant : « Une densité renforcée : Sur la base de ce nouveau maillage, du travail sur les typologies de bâti et sur l'épannelage, le Projet redéfinit une nouvelle densité, plus importante puisque que le postulat de départ était de retrouver un nombre de logements neufs identique aux logements démolis et qu'en outre des équipements, des surfaces commerciales et des îlots tertiaires sont construits. ». Les deux acceptions les plus courantes, densité de population ou densité bâtie, apparaissent alternativement en fonction des enjeux qui sont évoqués. La densité de La Duchère après le projet est aussi bien présentée comme stable ou en augmentation. La stabilité correspond à la densité de population alors que l'augmentation décrit la densité bâtie. Les acteurs du projet consacrent l'usage du terme seul et il est indifféremment utilisé comme un concept générique synthétisant densité de population ou bâtie. Il y a consensus autour de cette définition agrégative : le flou sémantique qui entoure la notion ne pose pas de problème, chacun y associe les mêmes enjeux et problématiques et cela justifie l'utilisation d'un terme composite unique. Ce consensus est renforcé par son contexte d'apparition : la volonté de prendre le contrepied de l'étalement urbain compris et résumé comme ce qu'il faut absolument éviter : la périurbanisation, la construction massive de pavillons, l'artificialisation des sols, etc. Les professionnels du secteur se retrouvent d'autant plus facilement autour d'un concept que celui-ci apparaît comme une alternative définie par la négative par rapport à un objet qu'ils rejettent unanimement. Aussi observe-t-on un rejet commun de l'étalement urbain et un plaidoyer collectif en faveur de la densification.

Dans les discours portés sur La Duchère, apparaît l'association systématique et sans retenue de la densité et du développement durable. Urbanistes et élus s'entendent sur le fait que la

---

<sup>4</sup> Vocabulaire introduit par Christian de Portzamparc

ville durable ne peut s'écrire sans une densité importante. Ainsi la charte Ecoquartier du Grand Lyon résume un propos globalement partagé : « *la densité urbaine est un point central des objectifs à atteindre pour construire un quartier durable* ». Le principal argument justifiant l'association densité-durable est celui de la limitation de la consommation d'espace, notamment agricole, mais la densité faciliterait aussi le développement des transports en communs et autres modes « doux ». Les arguments avancés s'accordent globalement avec les conclusions d'études scientifiques sur le sujet mais certains perdent quelque peu de leur consistance en raison de l'échelle considérée. On peut s'interroger sur la pertinence de l'argument « non-consommation de surfaces agricoles » dans un projet de rénovation d'un site déjà urbanisé ou se demander en quoi démolir les barres participe à la lutte contre l'étalement urbain. La densité est parfois louée pour des qualités qui lui sont attribuées de manière très théorique et son apologie mélange pragmatisme scientifiquement fondé et posture idéologique, ce dont certains acteurs du projet sont conscients, une responsable du projet déclarant ainsi lors d'une réunion qu'« *on ne redensifie pas sur des fondements mais par effet de mode* ».

La densité est aussi associée à l'optimisation de l'espace. Les architectes de la ZAC écrivent que « *Le renforcement de la densité à la Duchère peut permettre de valoriser les terrains à bâtir, tout en contribuant à répondre aux objectifs de développement durable. Il est toutefois nécessaire d'adapter l'outil réglementaire de façon à ouvrir pour les concepteurs les possibilités de tirer le meilleur parti du terrain mis à leur disposition.* »<sup>5</sup>. L'utilisation du terme « optimisation » introduit l'idée de valorisation, de rentabilité, d'efficacité de l'espace : alors qu'à l'étalement urbain on associe l'idée de gaspillage, la densité correspond à un espace utilisé à plein et organisé rationnellement, efficacement. A nouveau, les qualités prêtées à la densité se définissent comme les contraires des défauts de l'étalement urbain.

Les acteurs du projet savent que la densité n'a pas bonne presse et développent des argumentaires de justification chargés d'en faciliter l'acceptation. Ils s'interrogent sur la façon de proposer une densité porteuse des qualités évoquées précédemment et perçue positivement. Le Grand Lyon développe l'idée de « *juste densité* » et en décline les objectifs : « *une "juste" densité permettant tout à la fois une optimisation de l'espace et une qualité de vie urbaine reconnue, promouvoir une ville des courtes distances, rendre la densité ressentie agréable ou positive par le développement d'une grande qualité architecturale, urbaine et paysagère (travail sur les formes urbaines) y compris une approche d'urbanisme végétal* ». Cet extrait modère la vision idéalisée de la densité décrite précédemment. Est développée, implicitement, l'idée qu'il y aurait des densités « injustes » : l'étalement urbain ne serait pas « juste » vis-à-vis de l'environnement alors qu'une densité très élevée de population ne serait pas « juste » vis-à-vis de cette dernière. Le Grand Lyon propose donc d'équilibrer le rapport entre impacts environnementaux et ressentis habitants et on s'éloigne de la définition de la densité par des objectifs chiffrés pour se tourner vers une approche plus localisée et subjective. La rénovation urbaine de La Duchère s'inscrit dans la ligne de ces préceptes : on compose un quartier voulu densifié mais surtout souhaité plus agréable et qualitatif. Les discours sur les espaces publics sont une illustration intéressante des arguments avancés pour défendre le projet : si la superficie des espaces extérieurs diminue avec la rénovation urbaine, la qualité de ceux-ci est sensée augmenter. On retrouve notamment cette idée lors des présentations des espaces publics et dans les réponses aux commentaires du collègue habitant du comité de suivi participatif (2010) dont voici un

---

<sup>5</sup> A. Marguerit, B. Paris et P. Gontier, P., *Dossier Architecte en chef, deuxième tranche 2009-2012*

extrait : « *Le quartier bénéficie d'une vraie qualification des espaces : à la place des immenses parkings minéralisés, il y a des squares, des cœurs d'îlots plantés, des places, des rues avec larges trottoirs. En ce sens, le quartier n'est pas "plus bétonné" même s'il peut paraître "plus compact"* ». Elus et urbanistes ont conscience du sentiment négatif susceptible d'être provoqué par la réduction des superficies des espaces extérieurs et l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments et souhaitent faire valoir l'aspect positif de cette évolution. Nous ne pouvons que nous demander si c'est cela la « juste densité » ?

Nous retiendrons que si la densité est avancée comme un référent majeur de la restructuration urbaine du quartier et de l'objectif de quartier durable qui lui est assigné, les acteurs du projet La Duchère insistent plus volontiers sur la forme urbaine, la place de la végétation et l'organisation du quartier que sur un objectif de densité mesurable.

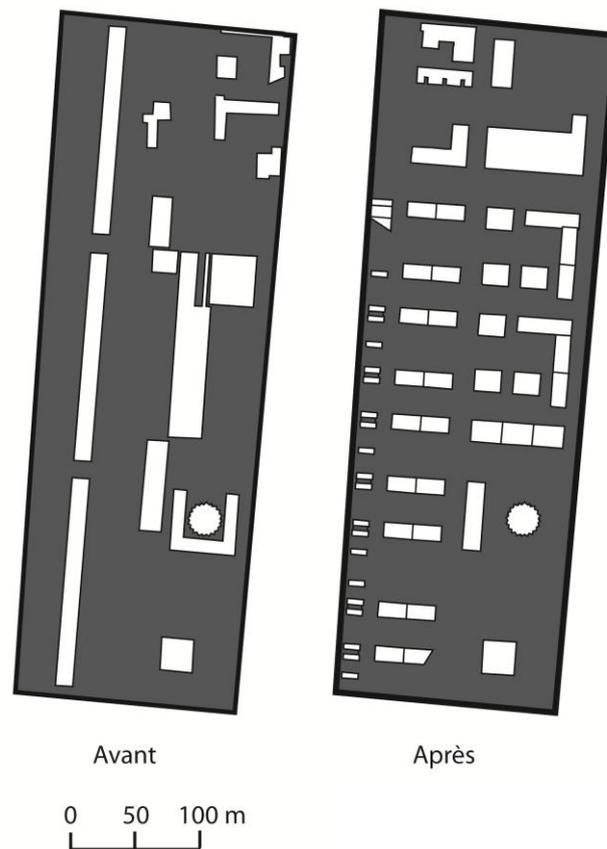


Figure 3. Comparaison des emprises au sol du plateau de La Duchère avant et après le projet de rénovation (Source : GPV Lyon La Duchère | Auteur : Matthieu Adam)

### 3. Quand les barres s'écroulent... la densité perçue grimpe

Le terme densité est à l'évidence aussi polysémique pour les habitants de la Duchère mais, dans le contexte de renouvellement urbain et les changements les plus visibles qu'il induit, son utilisation renvoie, dans les propos des personnes rencontrées à des enjeux partagés. Le premier enseignement est que la représentation de la densité des habitants de La Duchère est singulièrement différente de celle d'ordinaire présentée dans la littérature. Si les grands ensembles sont généralement vus comme denses (TNS SOFRES 2007), ce n'est pas la vision des Duchérois que nous avons interrogés. Le terme « densité » leur évoque surtout la densité

bâtie et l'ancienne forme du quartier n'est pas considérée comme dense comme nous le disait une habitante : « *c'est que sur le quartier il n'y a pas une densité importante, en tous cas elle ne se fait pas ressentir parce qu'il y a beaucoup d'espaces, beaucoup d'espaces verts et ça c'est très apprécié* ». Deux facteurs expliquent cette différence. Le premier est l'importance et l'accessibilité des espaces extérieurs, très supérieures à celles d'un quartier de centre-ville par exemple. Les habitants en ont une conscience aigüe et celles-ci sont jugées très positivement et opposées à l'idée de densité, comme l'illustre l'extrait cité précédemment. Le second facteur est l'impossibilité d'exclure la question de l'image négative des grands ensembles et l'influence de celle-ci sur leur représentation. A cette image négative, la densité, de population en l'occurrence, est souvent associée. Pour ceux qui vivent dans les grands ensembles, ceux-ci sont associés aussi à des éléments positifs tels que l'intensité des rapports humains : si cette considération ne s'oppose pas à l'idée de densité, elle n'y est pas associée dans les expressions. Corrélativement, le sentiment dominant est que le quartier devient dense *via* la rénovation urbaine, comme l'exprime un habitant : « *Là, avec le grand projet et la construction des petites barres, cela fait une forte densité sur le quartier* ». La densité du nouveau quartier est ainsi alternativement qualifiée de « forte », « intense » ou « grande au sol ». L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments, leur multiplication, et la réduction ou le morcellement des espaces extérieurs sont les principales justifications données pour expliquer ce sentiment. Les habitants associent systématiquement densité et empreinte au sol des bâtiments. Nous l'avons dit, on densité perçue et hauteur des bâtiments sont souvent associées, on pourrait donc s'étonner de l'association faite par les Duchérois. En réalité, ces deux visions se rejoignent sur un point : qu'on lui associe hauteur ou empreise, la densité est connotée négativement. Ainsi, s'il est compréhensible que les grands ensembles, souvent décriés pour l'entassement qu'ils induiraient, soient considérés comme denses par les habitants de quartiers résidentiels urbains ou pavillonnaires, on comprend aussi que leurs habitants, habitués à jouir de vastes espaces extérieurs, considèrent la réduction de ceux-ci comme une densification.

Les témoignages recueillis montrent un attachement aux barres et, surtout, à la hauteur et aux qualités qui lui sont allouées. La première de ces qualités est les espaces extérieurs que garantissent les barres : les habitants y sont attachés et le lien qu'ils établissent entre bâtiments très hauts et dimensions généreuses de ces espaces profite à l'image des barres. Le propos suivant résume l'idée générale : « *Etant donné qu'on avait jusqu'à présent des immeubles très hauts, on avait très peu d'empreinte au sol et on avait énormément, pas forcément d'espaces verts, mais d'espaces libres, d'espaces publics, de cheminements* ». *A contrario* lorsque la nouvelle forme urbaine est jugée négativement, ce n'est pas strictement la faible hauteur qui est critiquée mais le corollaire de celle-ci qui est que l'on augmente le nombre de bâtiments pour garder une surface utile proche tout en réduisant le nombre de niveaux. L'impression dominante est donc celle de surfaces extérieures qui se réduisent et de bâtiments qui occupent une place plus conséquente. La mesure de ces éléments nous indique que la réduction des superficies non bâties et l'augmentation de l'emprise au sol sont en réalité relativement modérées. Les habitants utilisent en fait le terme « dimension » comme synthèse de la structure de l'espace, sa qualité perçue et les dimensions de ses différentes composantes (sol, façades, etc.). C'est notamment pourquoi on ne peut dissocier l'analyse de la hauteur et celle des espaces libres tant ces deux paramètres sont liés dans l'appréhension de l'espace.

Le changement de morphologie a une autre conséquence : la réduction des prospects entre bâtiments et l'apparition de vis-à-vis. C'est là l'une des principales critiques émises par les habitants. L'éloignement des barres garantissait une absence de vis-à-vis considérée comme

une garantie d'intimité, comme l'exprimait une habitante : « *On n'a jamais mis de rideaux. On n'a pas besoin de mettre de rideaux, ça ne serait que de la décoration. C'est un exemple mais on n'avait pas de vis-à-vis alors que les petits bâtiments qui ont été construits, qui sont plus bas mais qui sont plus resserrés, et on voit bien qu'il y a l'espace d'une rue entre les deux bâtiments. C'est un changement important* ». Pour les Duchérois, la distance d'une rue entre les fenêtres de deux logements est insuffisante. Avec le nouveau quartier, Les personnes ne vivent plus les unes au-dessus des autres mais côte-à-côte ou face-à-face. Les Duchérois lient intimité et perception visuelle : alors qu'ils sont habitués à entendre des bruits de voisinage, le contact visuel les inquiète car il s'agit d'un ressenti qui leur est inconnu. Les formules employées pour qualifier l'écart entre les bâtiments traduisent le ressenti aigu de cette évolution : « *on pourrait passer le sel au voisin* » ou « *on va mettre les cordes à linge au milieu et tirer dessus comme en Italie* ». La réduction des prospects, synonyme de promiscuité est donc rejetée très fortement.

Lorsqu'on questionne les Duchérois sur la densité du quartier, ils parlent rapidement de l'importance des espaces extérieurs et verts. La littérature insiste fortement sur l'influence de la végétation dans l'évaluation de la densité (Fouchier 1998). Les Duchérois ne disent pas le contraire, expliquant notamment la non-densité du quartier original par la présence significative d'espaces verts et invoquent leur diminution pour justifier le sentiment de voir le quartier se densifier. Les habitants établissent un lien fort entre la nouvelle forme urbaine et l'évolution de la place des espaces verts dans le quartier, comme l'illustre le propos suivant : « *On a aussi des espaces verts en dehors du Parc du Vallon mais avec les nouvelles constructions, on a l'impression que ça se réduit cet espace vert sur le quartier* ». Le fait que les bâtiments occupent plus d'espace au sol est perçu comme une perte d'espace et comme une déqualification, comme le souligne un habitant : « *Il y a une grosse empreinte au sol donc un bétonnage plus important des espaces* ». Cette crainte du « bétonnage » est très présente alors que les espaces asphaltés sont en régression sur le quartier. Il semble donc que pour les habitants le « bétonnage » soit d'avantage associé au caractère volumique des bâtiments qu'à la présence surfacique d'étendues de béton. On comprend que si densité et espaces verts sont considérés comme antinomiques c'est que deux utilisations de l'espace s'opposent, soit on construit soit on plante. Les habitants mettent essentiellement en avant les dimensions des espaces extérieurs et le fait que celles-ci semblent se réduire. La qualification des espaces, défendue par les acteurs du projet, est évoquée de manière moins spontanée. Celle-ci est jugée positivement mais ne compense pas l'impression de perte d'espace. Le sentiment majoritaire désigne ainsi la quantité d'espace comme prioritaire sur le traitement de ceux-ci, comme l'illustre l'extrait suivant : « *Les élus nous expliquent que s'il y avait de l'espace, il s'agissait essentiellement de parkings minéralisés et peu avenants. Mais c'était quand même de l'espace libre, ce qui est très différent en termes de perception par rapport à des bâtiments ramassés, des vis-à-vis et des rues étroites* ». Ainsi, si la présence végétale a un impact sur la perception de la densité bâtie, la qualification des espaces minéraux semble avoir une influence limitée et le paramètre déterminant demeure les dimensions des espaces et notamment la distance sur laquelle la vue peut se porter.

Pour comprendre l'importance des espaces extérieurs dans la perception de l'espace, il est nécessaire de questionner leur usage et les pratiques, projections et ressentis associés (Fischer 1997). A La Duchère, le facteur d'évolution majeur est la fermeture des espaces à la circulation. Les habitants étaient attachés au fait que le quartier original pouvait être traversé sans devoir suivre un cheminement imposé. Les espaces entre les barres laissaient au piéton la liberté de construire son itinéraire. A l'opposé, la nouvelle organisation en rues et îlots impose les cheminements, c'est du moins ainsi que l'évolution est vécue. Par ailleurs, la quasi-

totalité des espaces extérieurs étaient ouverts. Dans le nouveau quartier, une part importante des cœurs d'îlots est fermée et donc inaccessible. Ce processus classique de résidentialisation, globalement perçu comme une régression, alimente l'idée que les espaces se réduisent dans le quartier et donc que la densité augmente. Le sentiment des habitants est qu'un espace fermé, que l'on ne peut pas utiliser, investir, est un espace perdu pour le quartier, comme nous le disait un habitant : « *Il y a aussi le fait que ces espaces sont fermés, complètement clos par des grilles, donc complètement fermés sur eux-mêmes* ».

Enfin, si le terme « densité » est d'abord associé par les habitants à la question du bâti, la densité de population apparaît parfois dans les témoignages pour donner un éclairage plus positif sur la nouvelle forme urbaine. Le fait que les nouveaux immeubles ne comptent plus que trois à cinq étages et se limitent à quelques dizaines serait, selon les habitants, de nature à faciliter le fonctionnement social en limitant la concentration des problèmes. C'est notamment ce que nous confiait une habitante : « *En conclusion, c'est quand même plus facile de vivre dans un immeuble de quatre ou cinq étages que dans un ensemble de dix-sept, il faut être honnête. Sur dix-sept étages, surtout dans nos bâtiments où on entasse quand même, on superpose les problèmes. (...) Donc si vous avez quatre étages, vous entassez moins de problèmes que si vous en avez dix-sept* ». Ces expressions alimentent la réflexion sur la polysémie du terme densité. Pour les habitants, la barre est associée à la fois à une faible densité bâtie et à une densité de population conséquente. Le point commun entre densité bâtie et densité de population étant le fait qu'elles soient perçues négativement. En réponse à cette double contrainte, les habitants de La Duchère prennent, le plus souvent, parti pour la barre. Toutefois, il est permis de penser que cette prise de position évoluera avec l'installation de la nouvelle forme du quartier dans le quotidien. Il en va ainsi des représentations : elles évoluent avec l'expérience.

## **Conclusion : la spécificité du territoire ou l'oubliée d'une densité porteuse d'enjeux partagés**

Malgré la polysémie véritable du terme « densité », les acteurs du projet Lyon La Duchère s'entendent autour de l'utilisation du terme seul et que celle-ci ne pose pas de problème de compréhension puisque les enjeux qui l'accompagnent sont globalement compris et acceptés par tous. Les habitants s'approprient aussi le terme d'une manière commune qui est, à bien des égards, la même que celle des professionnels. Ainsi, on trouve dans la réponse à l'appel à projet ANRU une phrase, « La densité, jusqu'alors verticale, devient horizontale », qui fait écho au sentiment des habitants qui regrettent la disparition des hautes barres et l'augmentation de l'emprise au sol des nouveaux bâtiments. Le constat est en quelque sorte partagé, c'est l'analyse qui diffère. Le changement de forme urbaine est positif pour ceux qui le portent et beaucoup moins pour ceux qui le vivent. Le terme « densité » s'impose donc dans les discours autour d'un projet de rénovation urbaine, non qu'une définition puisse être établie mais parce qu'il s'inscrit comme un vocabulaire souple permettant de discuter de différents enjeux. Si l'association de la densité et du développement durable, pour théorique qu'elle soit à l'échelle d'un projet de rénovation urbaine, ne percole pas des concepteurs vers les habitants, les questions de formes urbaines et de qualité du cadre de vie font écho aux préoccupations des deux parties avec la densité comme vecteur de discussion. On constate alors que la spécificité territoire « grands ensembles » qu'est La Duchère est relativement oubliée par les concepteurs du nouveau quartier « durable ». Ceux-ci se tiennent essentiellement à des argumentaires classiques sur la nécessaire densification de l'habitat pour répondre à

l'impératif « durable » et en améliorer l'acceptation sociale. Cette spécificité est pourtant bien réelle, notamment dans les ressentis et représentations des habitants des lieux et mériterait sans doute d'être traitée avec autant de soin que les réflexions sur les bienfaits d'un habitat dense.

## **Bibliographie**

Allen, Barbara et Durel, Hervé. 2012. « Changer les lieux sans changer d'adresse », in Donzelot (dir.), *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris : Presses Universitaires de France, p. 163-184.

Bailly, Antoine. 1977. *La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique*, Paris : Centre de Recherche d'Urbanisme.

Baudin, Gérard et Genestier, Philippe (dir.). 2002. *Banlieue à problèmes : la construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris : La Documentation Française.

Bonetti, Michel. 2007. « Densité vécue et perception de l'habitat », Paris : AFRP.

Brunet, Roger, Ferras, Robert et Théry, Hervé. 2005. *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*, 3e éd, Paris : La Documentation Française.

Callon, Michel. 1986. « Éléments pour une sociologie de la traduction. La domestication des coquilles Saint-Jacques et des marins pêcheurs dans la baie de Saint-Brieuc », *L'année sociologique*, n° 36, p. 169-208.

Da Cunha, Antonio et Kaiser, Christian. 2009. « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? », *Urbia*, n° 9, p. 13-56.

Dufaux, Frédéric, Fourcault, Annie et Skoutelsky, Rémi. 2003. *Faire l'histoire des grands ensembles : bibliographie, 1950-1980*, Paris : ENS Editions.

Dumont, Marc et Andrieu, Dominique. 2006. « Qualité urbaine et ville durable à l'épreuve du renouvellement urbain. L'exemple du Grand Projet de Ville Malakoff Pré Gauchet à Nantes », *Noréis*, n° 198, p. 7-19.

Fischer, Gustave-Nicolas. 1997. *Psychologie de l'environnement social*, 2ème édition, Paris : Dunod.

Fouchier, Vincent. 1998. *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris : La Documentation Française.

Gibson, James Jerome. 1979. *The ecological approach to visual perception*, Boston : Houghton Mifflin.

Houard, Noémie. 2012. « Au nom de la mixité sociale », in Donzelot (dir.), *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris : Presses Universitaires de France, p. 25-41.

Jenks, Mike, Burton, Elizabeth et Williams, Katie. 2000. *The compact city : a sustainable urban form ?*, Oxford : Oxford Brookes University.

La Mache, Denis. 2005. *L'art d'habiter un grand ensemble HLM*, Paris : L'Harmattan.

Monin, Eric, Descat, Sophie et Siret, Daniel. 2002. « Le développement durable et l'histoire urbaine », *Les annales de la recherche urbaine*, n° 92, p. 7-16.

Panerai, Philippe, Castex, Jean et Depaule, Jean-charles. 1997. *Formes urbaines de l'îlot à la barre*, 2<sup>e</sup> éd, Marseille : Editions Parenthèses.

Prudente, David. 2007. « Densité, urbanité, durabilité. Consolidation et construction d'une forme urbaine compacte en marge des centralités », *Urbia*, n° 4, p. 103-122.

Rumming, Karin. 2007. « Développement urbain durable. L'éco-quartier exemplaire de Hannovre-Kronsberg », *Urbia*, n° 4, p. 31-48.

TNS SOFRES. 2007. *Les Français et leur habitat : Perception de la densité et des formes d'habitat*.

Tomas, François, Bonilla, Mario et Blanc, Jean-Noël. 2003. *Les grands ensembles... une histoire qui continue*, Saint-Etienne : Publications de l'Université de Saint-Etienne.

Wiel, Marc. 2006. « Polysémie de la densité... comment vivre avec », Créteil : Urbaplus.