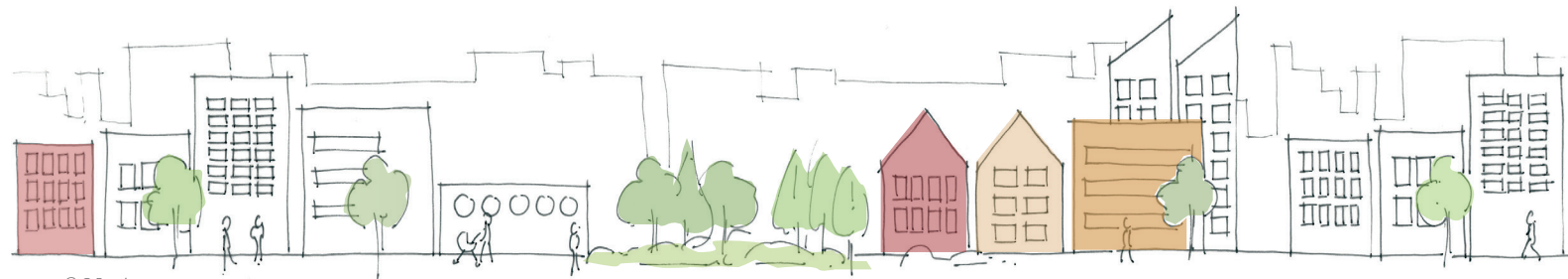


Viv[r]e la densité !

Quelle qualité d'usage des espaces urbains denses ?
synthèse d'une étude



© G. Russias

L'impératif de sobriété foncière impose de [re]concevoir des espaces urbains denses, certes, mais en les rendant attractifs pour leurs habitants et usagers... Comment ? C'est dans l'objectif d'apporter des éléments de réponse à cet enjeu, que la DDTM de la Gironde a mobilisé un partenariat Cerema / a'urba pour questionner les principaux critères d'acceptabilité de la densité et les croiser avec les pratiques des professionnels de l'urbain.

Cette étude a permis de mettre en évidence des pistes prometteuses à développer dans les projets urbains

Pour les partenaires de cette étude et les professionnels associés, plusieurs pistes se dégagent pour renforcer l'acceptabilité de la densité sous toutes ses formes :

Conjuguer densité, urbanité et intimité nécessite de fixer clairement cet objectif en amont de la démarche, pour l'ensemble des acteurs et de fixer les jalons et outils nécessaires pour évaluer le niveau de réussite.

La qualité d'usage comportant des invariants mais aussi des composantes propres à chaque personne, l'aménageur a tout intérêt à **mobiliser et explorer de nouvelles voies de dialogue**, appuyées sur des compétences et outils innovants en matière d'animation et de médiation, à inventer des partenariats intelligents, capables d'impulser une vie de quartier et une réelle appropriation par les habitants.

Renforcer l'ergonomie du projet, à toutes ses échelles (de la cellule de logement ou de bureau à l'accroche au quartier), implique de :

- reconsidérer la chaîne de production des espaces publics, privatifs et bâtis (pratiques et coûts).
- concevoir des aménagements favorisant la mixité et la mutabilité des usages, les interactions sociales et les pratiques.
- développer une approche sensible des espaces, pour travailler sur la notion d'ambiance nécessaire à une bonne appropriation.

Organiser un «retour d'usages» après la «mise en service» de l'espace urbain créé, pour pouvoir cerner les divergences d'appréciation et de vécu entre habitants/usagers réels et les modèles projetés par les aménageurs et les promoteurs.

Ces points sont explicités et développés ci-après.

Photos © a'urba



Août 2018

« La densité ? Moi je vois les barres comme il y a aux Aubiers. Des barres qui seraient toutes collées les unes à côté des autres, avec des grands parkings et aucun espace vert. » Habitante de l'écoquartier Ginko

Introduction

Préserver la qualité de l'espace à la française

L'étalement et l'émiettement urbain que subit notre pays depuis plusieurs années, correspond en partie aux aspirations individuelles (la maison individuelle économique en « quasi-campagne ») comme aux stratégies des puissants acteurs économiques (grande distribution, BTP, immobilier commercial ou d'entreprise, industriels...) intégrées par les aménageurs, les collectivités et l'Etat. Cela participe à des problèmes alarmants : rupture urbaine, banalisation des paysages (qui sont un de nos atouts économiques touristiques majeurs), mobilités irrationnelles...

Pour contrer cette dynamique, les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et Engagement National pour l'Environnement (« Grenelle ») de 2010 puis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 ont renforcé la recherche de sobriété foncière. Elles affichent comme objectif prioritaire de permettre une densification des zones urbanisées afin d'éviter la « sur-consommation » d'espaces naturels et agricoles.

Une densité importante est ainsi encouragée pour les nouveaux projets.

Écouter et répondre aux attentes des citoyens

Du point de vue des citoyens, cette densité n'est pas toujours bien vécue et/ou acceptée car elle s'éloigne de leurs aspirations. Dès lors, comment proposer aux habitants des espaces urbains denses de qualité qui les satisfont ?

Concevoir des opérations urbaines dont la qualité d'usage répond aux attentes de leurs habitants et de leurs usagers devient ainsi une question fondamentale pour les élus et les aménageurs, alors que les services de l'État souhaitent accompagner et faciliter les projets en jouant leur rôle de préservation de l'intérêt général.

La notion de « densité vécue » a été plus particulièrement approfondie dans l'étude, car plusieurs travaux de recherche antérieurs ont démontré l'écart existant entre la densité réelle d'un quartier ou d'un îlot et la densité perçue par les habitants.

Un point sur l'état des connaissances sur ce sujet et des enquêtes terrain auprès des habitants de deux espaces urbains différents ainsi qu'un séminaire de travail avec les aménageurs ont permis de révéler les principales pistes de progrès à réaliser.



Grand parc, Bordeaux © a'urba



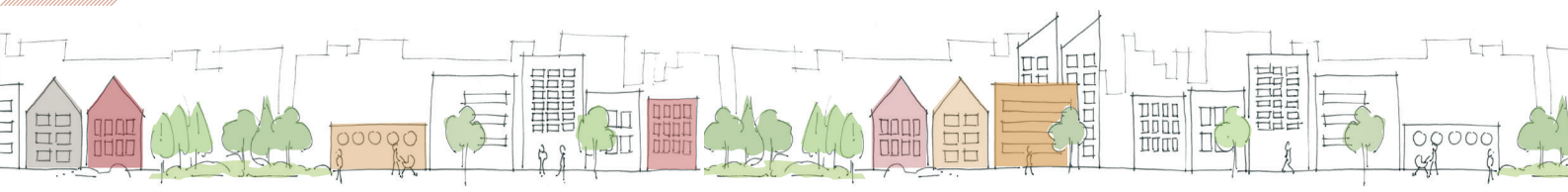
Quartier Saint-Pierre, Bordeaux © Cerema



ZAC des deux rives, Strasbourg © a'urba

Le lecteur trouvera ci-après :

- > Un point sur la notion de densité / p3
- > Les enseignements principaux de l'étude / p4-5
- > Les pistes d'amélioration proposées / p6
- > Des outils / p7
- > La démarche de l'étude / p8



« Moi, ça me semble peu dense. Parce qu'on n'a pas l'impression d'étouffer, parce qu'il y a les espaces verts, parce qu'il y a les services, il n'y a pas que des logements, donc voilà... C'est agréable à vivre. » Habitant de l'écoquartier Ginko

Densité*, comment l'analyser ?

*origine latine = «densitas» qui signifie « la qualité de ce qui est épais, compact ».

La notion a de multiples dimensions. Selon la discipline (géographie, urbanisme, sociologie...) ou l'échelle d'étude, les variables et les résultats observés diffèrent.

Un paradoxe

Pour une grande partie de la population, le ressenti négatif de la densité est généralement associé à des constructions hautes (tours de logements ou bureaux) ou/et massives (grands ensembles de logements sociaux, séries d'immeubles touristiques...).

Pourtant, si la majorité des citoyens déclare rejeter la densité, ils émettent cependant une préférence pour la ville des courtes distances, impliquant une densité forte.

Deux approches quantitatives de la densité

- Si on s'intéresse au contenant, c'est à dire au bâti ou au tissu urbain, la densité exprime alors le rapport d'une quantité (emplois, population, activités...) sur une surface ou un volume.

- Si on s'intéresse au contenu ou aux usages, la densité s'exprime alors en pourcentage d'activités.

De multiples approches qualitatives

Les travaux sur la densité vécue et/ou perçue mettent en évidence les limites de l'approche quantitative.

Les travaux de Vincent Fouchier¹ et de Manon Vivrière² distinguent ainsi les notions de compacité et d'intensité. Si la compacité renvoie à la forme urbaine (taille des îlots par exemple), l'intensité renvoie aux interactions possibles dans un même lieu (mixité sociale et/ou fonctionnelle). Si l'intensité doit être la plus forte possible, la compacité doit avoir un dimensionnement raisonnable.

Pascal Amphoux³ parle de polarité et de processus de polarisation qui privilégient la dimension spatiale et évoquent une géographie en mouvement. La polarité d'un lieu est ainsi définie par son pouvoir d'attraction ou de répulsion, par la façon dont il articule plusieurs échelles (ville, quartier, bâtiment) mais aussi les rôles des équipements et des services de proximité ou encore de l'accessibilité et du traitement des espaces publics.

Ces recherches montrent que la forme et le paysage urbains, la qualité d'usage du logement, des espaces publics, la mixité fonctionnelle du quartier sont autant de facteurs liés au cadre urbain qui influent sur l'appréciation des habitants de la densité.

La compacité

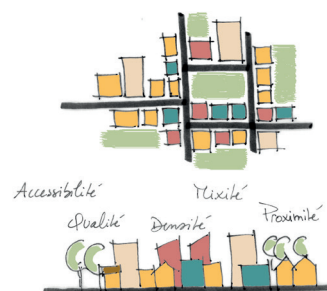
exprime l'idée de la proximité urbaine, augmente le contact et la possibilité d'interconnexion entre les citoyens. La ville compacte est une ville « à courtes distances », une alternative à la ville diffuse.



© G.Russias

L'intensité

exprime l'idée de concentration des principales fonctionnalités de la ville, une armature de «ville à haut niveau de services».



© G.Russias

Complétées par des dimensions sociales et cognitives

Les dimensions sociales et psychosociales sont également importantes : l'individu perçoit l'espace à travers des filtres liés à ses pratiques et ses représentations sociales ainsi qu'à son propre vécu (âge, sexe, culture, mode de vie...), mais aussi les filtres sensoriels (odorat, ouïe...). Eric Charmes⁴ met en évidence les différences de ressenti de la densité, selon qu'elle est choisie ou subie, deux situations et tissus urbains de densité identique pouvant induire des perceptions très différentes.

Selon lui « les grands ensembles sont rejetés parce qu'ils sont imposés à des populations qui ne désirent pas y vivre (...) la concentration humaine dans un stade ou salle de concert est, à l'inverse, bien vécue car la foule est porteuse d'émotions ».

Les travaux de M.Vivière et de V.Fouchier identifient la valeur d'urbanité de la densité comme ambiance urbaine et dimension sociale et culturelle.

1-FOUCHIER Vincent, «Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles», Documentation française, Paris, 212 p., 1997

2-VIVIERE Manon, «Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine, Fabrication, Appropriation, Territorialisation», Thèse dirigée par Guy Tapie.

3-AMPHOUX Pascal, Gilles Grojean et Joëlle Salomon, «La densité urbaine. Du programme au projet urbain», Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, rapport de recherche numéro 142, 2001







4-CHARMES Eric, « Densités, formes urbaines et Villes durables » In « Villes à Vivres » Odile Jacob, 2011

« La perception de l'habitant, du voisin, de l'utilisateur (...), c'est d'abord du piéton. Les sensations physiques qu'on peut avoir dans un quartier, se sentir bien ou pas bien, c'est d'abord par rapport à ce qui se passe au sol : la qualité du traitement, les vues, les accidents, les surprises, le sentiment d'oppression ou au contraire de confort .. » Bailleur social

Densité : facteurs de perception ...

Les facteurs liés au cadre urbain

Les facteurs liés à l'individu

Paysage urbain Paramètres d'ordre architecturaux 	Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Volume Hauteur, verticalité Hétérogénéité des formes urbaines et architecturales (matériaux, couleurs...)
	Tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> Rapports espaces libres/construits Homogénéité des tissus
	Logement	<ul style="list-style-type: none"> Espaces extérieurs privatifs (cours, jardins, balcons...), prolongement extérieur du dedans Vues (mitoyenneté, vis-à-vis...) Personnalisation des façades (couleurs, plantations...)
	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation du patrimoine Préservation de l'identité du quartier
Qualité des espaces publics 	Entretien et maintenance des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> Propreté Entretien
	Présence et pénétration de la nature	<ul style="list-style-type: none"> Proximité de la nature et présence visuelle Plusieurs fonctions (biodiversité, usages par les habitants, diminution des températures en ville...) Plusieurs formes (espaces verts publics, arbres le long des voies, coeurs d'îlots, murs végétaux, espaces verts citoyen...)
	Voirie et stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Trafic automobile Stationnement Gabarit voirie Gabarit trottoirs
Qualité des mobilités 	Desserte en TC et mobilités douces	<ul style="list-style-type: none"> Diversité de l'offre en TC (nombre d'arrêts dans les 200m, nombre de lignes, diversité des modes, fréquence) Aménagements doux (qualité des cheminements)
	Le vivre-ensemble 	Éléments socioculturels
Vie du quartier 	Rapport intimité / relations sociales	<ul style="list-style-type: none"> Transitions espaces publics/privés Présence de lieux de rencontres propres à favoriser le vivre-ensemble
	Partage de la rue	<ul style="list-style-type: none"> Fréquentation des rues par les différents usagers (cyclistes, piétons, rollers, enfants, automobiles...) Éventuels conflits d'usage
	Aménités urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Commerces de proximité Animations Activités du quartier Mixité fonctionnelle ; présence d'activités économiques commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles Proximité des services publics (mairies...) et des équipements (crèches, stades...)
Subjectivité de chaque individu 	Aménités sociales	<ul style="list-style-type: none"> Mixité sociale (controversée selon les études) Valorisation sociale à habiter dans le quartier
	Caractéristiques de l'individu	<ul style="list-style-type: none"> Âge Sexe Situation professionnelle et familiale
	Vécu de l'individu	<ul style="list-style-type: none"> Trajectoire résidentielle Taille du logement Lieu d'habitation Mode de vie
	Référents socioculturels de l'individu	<ul style="list-style-type: none"> Relation à l'espace pendant l'enfance Rapport société / individu Rapport à l'espace bâti
	Effet patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Constitution d'un patrimoine immobilier qui ne se dépréciera pas
	Approche sensorielle	<ul style="list-style-type: none"> Ouïe Odorat Vue Toucher

Deux situations et tissus urbains à densité identique peuvent produire des perceptions différentes de la densité. La densification doit être appréhendée et réfléchi au regard de l'ensemble de ses dimensions, le ressenti résultant de la combinaison de tout ou partie de ces facteurs.

L'influence de l'environnement urbain

La forme urbaine, le paysage urbain et la qualité d'usage du logement peuvent jouer sur le ressenti des habitants par rapport à la densité de leur quartier, en les aidant à se sentir «chez eux», dans un lieu unique.

La qualité et la bonne gestion des espaces publics contribuent à la valorisation ou à la dégradation de l'image du quartier et donc au ressenti de la densité. La présence de commerces, d'équipements et services de proximité, l'accessibilité des espaces publics, l'animation et la vie de quartier sont également mis en évidence par les études comme facteurs pouvant favoriser la perception positive de la densité.

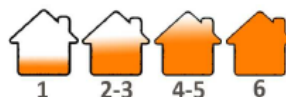
De même que la présence d'aménités urbaines joue sur l'attractivité du quartier, les aménités sociales telles la qualité du «vivre ensemble» peuvent influencer sur l'appropriation des lieux par l'habitant et de ce fait, contribuer à ce qu'il se sente «chez lui».

Des espaces publics au coeur du vivre ensemble

Les espaces publics se trouvent au centre de cette idée du vivre ensemble, entre convivialité et intimité. Ils doivent rester conviviaux, ouverts, tout en assurant un sentiment de sécurité.

L'appréhension des limites entre les espaces privés, intermédiaires et publics se montre donc ici ambivalente : entre un désir de marquer des limites pour s'y retrouver – se retrouver - et celui de les rendre douces, floues ou invisibles. Et comment définir la convivialité ? Peut-elle se décréter ? Cette notion peut s'entendre différemment selon les individus au regard de leur mode de vie. S'ils convergent vers cette volonté de vivre ensemble de manière agréable, les habitants auront tendance à s'adresser aux acteurs publics et privés pour y répondre.

Légende :
nombre d'études dans lesquelles apparaît le critère



« Il y a beaucoup de monde qui habite ici, beaucoup de maisons à côté, des maisons mitoyennes. C'est assez concentré mais tu n'as pas l'impression d'étouffer. » Habitante de Libourne

... et éléments à considérer

Le rôle des espaces de nature

La présence d'espaces verts est appréciée, voire recherchée entre ville et nature pour « compenser » la densité, mais quels rapports les habitants souhaitent-ils entretenir avec ces espaces verts ? La nature contraste alors avec la hauteur du bâti et permet de créer des espaces de respiration, des ouvertures dans les quartiers denses.

La bonne gestion des espaces verts participe à la valorisation du quartier et les habitants demandent à ce que ces espaces soient entretenus. Pour autant, ils ne se les approprient pas forcément. La nature fait office de décor plus que de lieu d'activité et de loisirs. Une des difficultés de conception des espaces verts est alors de créer des lieux intéressants sur un plan esthétique tout en faisant en sorte que ces espaces puissent être investis par les habitants, dans le respect des règles collectives et de la vie de chacun.

« Ce qui me plaît dans ce quartier, c'est justement qu'on a l'impression d'être dans la nature tout en étant en ville (...). On n'a pas l'impression d'étouffer, parce qu'il y a des espaces verts. » Habitante de l'écoquartier Ginko

L'offre de services

Associée à un besoin fonctionnel, les habitants peuvent trouver de l'animation en la présence d'une offre de proximité qui leur convienne et qui leur plaise. Cette offre est considérée comme un avantage, surtout si elle est accessible à pied.

Les propos des personnes interrogées sur les deux terrains d'étude et ceux des aménageurs montrent que la problématique est différente selon le tissu urbain.

Le contexte d'une offre commerciale existante dans les quartiers anciens diffère de l'implantation de services et commerces dans un quartier en cours de construction.

En effet, la création d'un tissu commercial dans un programme neuf s'avère être assez complexe. C'est une « recette subtile », selon les acteurs de l'aménagement, qui implique un enchaînement de missions : montage financier, projet, passage de relais entre acteurs privés, émergence d'une offre en adéquation à la demande et enfin gestion viable des services proposés.

« Si tu multiplies la population sans avoir les services qui vont assurer la bonne vie urbaine, ça se casse la gueule. » Habitant de Libourne

La mobilité au quotidien

Les attentes des habitants en termes de mobilité traduisent un autre paradoxe : une desserte optimale en véhicules individuels, mais une limitation stricte de la voiture dans leur quartier. Ils revendiquent aussi assez largement une desserte performante en transports en commun et en modes doux mais avouent ne pas beaucoup utiliser les aménagements existants au quotidien.

L'importance du parcours de vie

Du point de vue des habitants, l'approche de la densité relève des dimensions rationnelles, affectives et symboliques. Elle peut aussi être liée aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages.

Au cours de leur vie, ces ménages tendent généralement à vouloir améliorer leur mode d'habiter et aller vers un logement qui réponde « mieux » à leur situation, leurs besoins et envies du moment. En moyenne une personne va occuper 7 logements au cours de sa vie. Le choix du logement peut être motivé par un désir d'ascension sociale, ou encore par l'envie de s'ancrer dans un territoire. C'est à partir de ces différents niveaux de lecture que les habitants appréhendent la densité.

À titre d'exemple : un jeune primo accédant seul fera des compromis en matière de densité qui ne seront pas les mêmes qu'un couple de quadragénaires avec enfants. Ce dernier sera à la recherche d'un habitat familial pour s'installer durablement. Le primo accédant cherchera à répondre, entre autres motivations, à un besoin de valorisation patrimoniale et souhaitera une densité qui n'induirait pas de perte de valeur économique dans les années suivantes mais pourra au contraire permettre une plus-value.

« J'ai fait un passage par Paris, alors j'ai vu ce que c'était de vivre dans de tous petits espaces et les uns sur les autres, alors ici j'ai pas la sensation d'être dans un espace dense, c'est dense mais pas tellement pour moi. [...] Je trouve qu'il y a suffisamment d'espace entre les résidences pour qu'on n'ait pas la sensation de densité. » Habitant de l'écoquartier Ginko

Des désirs parfois contradictoires

On observe un écart entre ce que les habitants aimeraient avoir dans leur environnement proche et ce qu'ils sont prêts à accepter ou à investir financièrement.

De manière générale, ils se montrent prêts à accepter la densité, mais sous certaines conditions... parfois contradictoires. Il y a le désir d'une plus grande superficie des logements, d'une diversité des formes et des usages et d'une image valorisante de l'architecture, le tout dans un environnement animé mais... calme. Pour certains, l'idéal reste la ville moyenne comme bon compromis entre « ville et campagne ».



Comment concevoir et agir ?

1 Associer les (futurs) habitants à la conception des espaces publics ou réaliser des espaces privés et publics appropriables et adaptables.

Le « liant humain » et la convivialité se programment dans un aménagement mais ne se décrètent pas une fois l'objet fini. Il est possible, pour les aménageurs d'associer les usagers à la conception des espaces et des fonctions et usages (traditionnels ou nouveaux) de ces espaces. Points d'étape clés de la démarche : calendrier, choix des personnes à associer, démarches d'accompagnement ; transmission des intentions et des valeurs du projet ; liberté laissée aux futurs utilisateurs et même espaces « libres » à la livraison de l'opération dont la fonction sera déterminée après un temps d'appropriation à l'initiative des habitants eux-mêmes.. Faire appel à des médiateurs spécialisés est souvent fructueux.

Cette nouvelle manière de « concevoir » l'espace public peut permettre de répondre aux attentes des habitants en leur offrant épanouissement, perspectives, imaginaire...

« Sur l'opération des Sècheries à Bègles, une partie du terrain est réservée au sein des espaces collectifs, à des aménagements provisoires et évolutifs, imaginés et gérés par les habitants. »

Aquitanis

2 Croiser et coordonner les échelles de conception du quartier au logement et inversement

Dans les opérations perçues comme réussies, la densité est un objectif croisant les enjeux de qualité de l'espace public, de qualité de l'habitat, de qualité du paysage et de gestion urbaine. Elle est négociée et pensée en fonction du contexte et des acteurs : futurs habitants, usagers, riverains, élus, professionnels.

Développer des ateliers participatifs pour travailler le projet à plusieurs échelles et avec plusieurs points de vue et expertises apporte indéniablement.

« Dans le cadre de l'opération des Sècheries à Bègles, on a demandé à «Arc en Rêve» d'organiser des ateliers avec l'ensemble des acteurs pour se mettre d'accord sur la philosophie du projet, définir les ambitions et tracer les grandes orientations. Plusieurs idées ont été retenues : la création d'un parc «habité», la mutualisation du stationnement et la possibilité d'offrir les usages du logement individuel sur du collectif. »

Aquitanis

3 Concevoir un logement adapté aux évolutions des modes de vie

Si la maison individuelle reste plébiscitée par la plupart des habitants, cet imaginaire commence à évoluer. Entre les aspirations des ménages et leurs contraintes (localisation de l'emploi, prix du foncier, desserte en transports en commun...), ces derniers sont contraints de trouver un compromis.

La difficulté reste d'offrir, dans les nouvelles opérations, des alternatives crédibles aux aménités de la maison individuelle (grenier, atelier, potager...).

Une solution est de maximiser la capacité du logement dense et de s'adapter aux modes d'habiter, par des aménagements modulables et flexibles, des «services collectifs» et/ou des prolongements extérieurs conçus comme de véritables pièces à vivre. Il doit surtout être capable de se transformer rapidement au gré des évolutions du ménage et de la famille.

« Dès la phase amont, on discute avec les différents acteurs, promoteurs et architectes des aspects de qualité à intégrer dans la programmation. On indique clairement les objectifs à fixer dans les cahiers des charges, à titre d'exemples, logements tranversants, surfaces minimales des différentes typologies, espaces extérieurs, qualité de la lumière et de l'éclairage. »

La Fab

4 Instaurer et gérer la mixité d'usage

L'implantation des activités, des commerces et des services et leur pérennité est un sujet-clé qui demande la mobilisation de nouveaux outils et compétences. Les professionnels ayant participé à l'étude s'accordent sur l'idée de privilégier des investisseurs qui s'engagent sur un temps long. Il faut aussi s'appuyer sur un gestionnaire capable d'accompagner les acteurs économiques déjà en place et de gérer les implantations concurrentielles ou les éventuels conflits d'usage avec les habitants.

« En tant qu'aménageur public, on a engagé une démarche sur le long terme et on s'attache à maintenir un lien de proximité avec les commerçants. A ce titre, on a mis en place un processus d'accompagnement des commerçants déjà installés, durant la phase travaux, pour les aider à se maintenir sur le quartier. On fait un point régulier avec eux, pour qu'ils deviennent partenaires du projet et on mène en parallèle une action auprès des salariés des entreprises qui s'implantent dans l'opération. L'idée est de leur présenter le tissu associatif, les petits commerces et services déjà existants (restaurants, boulangeries...) pour les inciter à emménager dans le quartier. »

OIN Euratlantique



Des outils à mobiliser

La démarche qualité urbaine a'urba

L'agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine a engagé une démarche nouvelle pour aider ses partenaires à appréhender la qualité urbaine de leurs territoires. Cette démarche cible dans un premier temps l'échelle du quartier, en privilégiant le point de vue du piéton.

Pour cela, la notion de qualité urbaine a été abordée à partir de trois approches complémentaires: «émotionnelle» répondant à l'objectif de se sentir bien dans son quartier, «fonctionnelle» visant à satisfaire les besoins de proximité (équipements, commerces, services), «sociale» s'attachant aux relations humaines et à l'intimité des individus.

Des critères de qualité ont été définis pour alimenter chacune de ces trois approches, permettant d'aboutir à un mode de représentation synthétique, établi par l'agence.

Libourne
© a'urba



Cette première image est ensuite confrontée à l'expérience et aux ressentis des habitants, par le biais d'ateliers et de balades «sensibles» et analysés avec les élus et les techniciens des territoires concernés. Cette démarche propose un état des lieux de la qualité urbaine des quartiers analysés, mais ambitionne également de mettre à disposition des acteurs de l'urbain un tableau de bord et un outil de pilotage pour les projets d'aménagements futurs. Elle a fait l'objet d'un test sur un centre ancien de ville moyenne et s'intéresse aujourd'hui à d'autres terrains d'investigation, éco-quartiers et centralités périphériques notamment.



L'évaluation des opérations

L'évaluation a posteriori du projet est mise en œuvre depuis quelques années dans de nombreuses agglomérations. Les démarches émergent ciblant surtout les projets d'envergure. Elles croisent indicateurs standards et éléments relevant d'une approche plus sociale, niveau de satisfaction des usages, voire ressentis plus individuels, touchant au domaine de la perception sensible ou de l'émotionnel.

Ainsi certains aménageurs poursuivent la discussion engagée avec les habitants-usagers, deux ou trois ans après la livraison de l'opération, pour recueillir leur avis sur leur quartier et identifier comment ils se sont appropriés leur logement, ainsi que les aménagements publics ou collectifs. Cette évaluation est complexe. Elle dépend de nombreux paramètres : temps de « rodage » des installations, trajectoires résidentielles, provenance géographique des personnes interrogées, quartier constitué ou quartier neuf, etc.

Cette évaluation de l'usage du quartier révèle les divergences d'appréciation entre le modèle souhaité par les habitants et les modèles projetés par les aménageurs et promoteurs, les décalages entre objectifs et attendus en matière de requalification ou de développement urbains et le vécu des habitants et usagers. En ce sens, ce retour d'usage invite les opérateurs à réajuster leurs démarches de projet. Parallèlement, il peut aussi déboucher sur des comparaisons avec d'autres observations menées sur des opérations similaires et se nourrir de nouvelles références ou expériences.

Eco-quartier Ginko
Bordeaux
© Cerema



Les différentes méthodes permettent d'évaluer les coûts globaux des projets, en termes d'investissement et de gestion, au regard des avancées en matière de qualité de vie et de durabilité des aménagements.

Par exemple, la ville de Paris a mis en place depuis une dizaine d'années un tableau de bord pour apprécier les niveaux de performances des opérations au regard de ses objectifs de développement durable.

Bordeaux Métropole a aussi engagé une démarche d'évaluation collaborative de ses projets d'aménagement, qui croise indicateurs et ateliers pluridisciplinaires interrogeant les méthodes des différents acteurs et capitalisant les bonnes pratiques.

Le Grand Lyon organise des échanges avec des chercheurs, géographes, urbanistes, anthropologues et économistes pour accompagner les techniciens et participer à la construction d'une culture commune autour des conditions de mise en œuvre de l'évaluation.

Ce champ de recherche ouvre une large perspective pour faire évoluer les processus de projet et réussir l'équation densité et qualité urbaine.

La démarche de l'étude

Une enquête

Une approche qualitative a été développée auprès des acteurs de l'aménagement et d'habitants afin de croiser les regards entre ceux qui font la ville et ceux qui la pratiquent au quotidien.

L'objectif était de repérer sur le territoire girondin les facteurs qui influent la perception de la densité.

Une vingtaine d'habitants ont été interrogés sur la pratique de leur quartier, leur parcours résidentiel et leur perception de la densité.

Des photographies ont été utilisées comme support de débat. Les entretiens auprès des acteurs de l'aménagement ont porté sur la densité et la manière dont ils la mettent en oeuvre sur le territoire.

Si, chez les acteurs de l'aménagement, le discours a évolué en faveur d'une définition plus souple et plus séduisante, la densité reste chez les habitants associée à une image négative et liée à la forme urbaine. La question de la définition révèle l'inconfort qu'ont les gens avec cette notion. Les réponses sont très hésitantes, parfois floues et les personnes demandent l'approbation de l'enquêteur.

Un séminaire

Un séminaire de travail composé de professionnels de l'urbain (aménageurs, architectes, promoteurs privés, bailleurs sociaux) et des services de l'État a été organisé conjointement par la DDTM 33, l'a'urba et le CEREMA.

Ce séminaire avait pour objectifs de débattre sur la qualité d'usage dans les quartiers denses et d'interroger la notion de densité afin d'en dégager les principaux critères d'acceptabilité.

La restitution des travaux de recherche et l'animation de deux tables rondes (*Comment donner à vivre et à voir un quartier dense, confortable et agréable ? Comment conjuguer densité et identité ?*) ont permis d'échanger sur une approche croisée des pratiques des professionnels et des attentes des habitants en matière de qualité d'usage des bâtiments et plus globalement des projets urbains.

Le séminaire a mis en avant six approches sur le sujet : les formes urbaines, la présence de la nature, la qualité des espaces publics, l'offre de proximité, la desserte en transports en commun et la mobilité ainsi que le vivre ensemble.

... sur deux quartiers

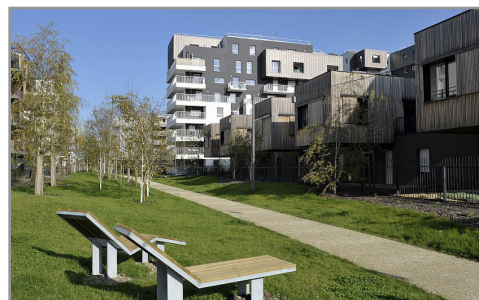
La perception de la densité peut varier d'un territoire à un autre voire d'un contexte urbain à un autre.

Partant de ces constats, l'enquête s'est déroulée sur deux quartiers aux tissus urbains et contextes territoriaux différents : un quartier récent, l'écoquartier Ginko à Bordeaux et un centre historique, Libourne.

Le questionnement et l'approche auprès des habitants ont été les mêmes sur les deux quartiers étudiés.



Libourne © a'urba



Eco-quartier Ginko, Bordeaux © Cerema

Directeur de publication

Hervé Brunelot

Directeur DDTM 33

Acteurs / Rédacteurs

Catherine Courreaud Le Calvé, urbaniste, spatialiste - a'urba

Emmanuelle Goïty, sociologue - a'urba

Nicolas Cazenave, sociologue - CEREMA

Christine Cot, cheffe de la MOST - DDTM 33

Gisèle Russias, cheffe de projet - MOST - DDTM 33

Frédéric Kozimor, chef du SAU - DDTM 33

Maquette

Gisèle Russias

Contact

ddtm-most@girondet.gouv.fr