

Livrable final

Rendu le 09/06/2023
Modifié le 26/06/2023

DOSSIER

PERCEPTION DE LA DENSIFICATION

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
GRAND BOURG AGGLOMÉRATION

Sous la direction de
Maryame AMAROUCHE

**GRAND
BOURG**
AGGLOMÉRATION



Par

les étudiants du Master 2
Gestion des Territoires et
Développement Local,
Parcours INGETER

Remerciements

Nous tenons à adresser nos remerciements à l'ensemble des membres du groupe de travail du conseil de développement :

Gérard PERRIN, Catherine PIRAT TEESTUD, Jean-Pierre PETIT, Nicole GUILLERMIN, René DUCAROUGE, et Xavier FROMONT.

Nous remercions également Martine BURTIN pour sa disponibilité et son accompagnement assuré tout au long de ce travail, au sein de la Direction aménagement, projet de territoire et foncier de Grand Bourg Agglomération.

Sommaire

Introduction	03
--------------------	----

Partie 1 - Eléments clés du premier livrable (novembre 2022)

1.1. Quelques définitions.....	06
1.2. Quelques éléments bibliographiques.....	07
1.3. Eléments de contexte du Grand Bourg Agglomération.....	08

Partie 2 - Méthodologie

2.1. Une première approche de terrain par exploration.....	10
2.2. La prise de contact avec des élus et techniciens.....	11
2.3. La prise de contact avec les habitants par prospective et présence sur les lieux de vie.....	12
2.4. Echange avec les habitants sur leur perception de la densification : méthode type micros-trottoirs.....	14
2.5. Echange avec les habitants sur leur perception de la densification : méthode de l'entretien.....	15
2.6. Retour d'enquête.....	16

Partie 3 - Résultats d'enquêtes et analyse

3.1. Les contraintes perçues par les élus et les techniciens autour de la densification.....	18
3.2. Les leviers perçus par les élus et les techniciens.....	20
3.3. Le logement idéal des enquêtés	22
3.4. La perception des logements denses des enquêtés.....	25
3.5. Vivre en logement dense.....	26
3.6. L'habitat idéal en fonction de l'âge des répondants.....	35
3.7. L'habitat idéal en fonction de la densité de la commune des répondants.....	36
3.8. Identification des profils des classes de répondants en fonction des critères d'âge, de densité de la commune, de l'habitat idéal.....	37

Sommaire

Partie 4 - Préconisations : acceptabilité densité des logements.....	40
Conclusion.....	43
Bibliographie.....	44
Annexes.....	46

Introduction

La sobriété foncière est un enjeu de plus en plus prégnant dans l'urbanisme depuis quelques années. En plus de se développer dans le milieu universitaire, la loi climat et résilience est venue réglementer la démarche de sobriété foncière, avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Cette loi prévoit d'abaisser le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020 et une atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. L'objectif est ambitieux pour les territoires français et les collectivités se doivent de mettre en œuvre des leviers afin de limiter efficacement leur consommation foncière.

Sur le territoire du Grand Bourg Agglomération, la consommation de l'urbanisation est de 68 ha par an sur la période 2009-2020. La Loi Climat et Résilience oblige alors Le Grand Bourg Agglomération à se saisir de la question de la sobriété foncière sous divers angles parmi lesquels apparaît la question de la densification de ses aménagements. En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Bourg-en-Bresse-Revermont présente une volonté évidente de densifier son territoire avec des objectifs tels que : « limiter la consommation foncière », « favoriser la densification du tissu urbain » ou encore « favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé ». Le territoire a alors la lourde tâche de résoudre la problématique de production d'une offre d'habitat dense, vivable, désirable et abordable.

Le territoire, identifié comme "territoire pilote de la sobriété foncière" dans le cadre de l'ANCT, se dote alors d'outils pour mieux faire concilier les besoins du territoire avec des préoccupations environnementales. Dans ce cadre, le Conseil de Développement du Grand Bourg Agglomération étudie la question de l'acceptabilité de la densification par les habitants. Dans le cadre de cette réflexion, le Conseil de Développement du Grand Bourg Agglomération a confié aux étudiants du Master 2 Gestion des Territoires et Développement Local - parcours INGETER la réalisation d'une étude portant les perceptions et aspirations des habitants sur les opérations de densification du Grand Bourg Agglomération.

Cette étude vise donc à recueillir les avis des habitants résidant dans des quartiers ayant fait l'objet d'opérations de densification. L'objectif est de réaliser une étude se voulant être une aide à la décision, permettant de saisir quels sont les critères qui, aux yeux des habitants, font d'un programme immobilier dense un lieu agréable à vivre et désirable.

Au vu de la réflexion présentée en amont, et sur recommandation du Conseil de Développement, la question qui guidera notre réflexion est la suivante :

« A partir de projets réussis d'habitats denses adaptés au territoire, quels sont les recommandations et/ou conseils aux élus qui paraissent prioritaires pour construire un territoire plus dense tout en restant attractif et en répondant aux attentes des habitants ? »

Cette commande s'est étendue sur l'ensemble de l'année universitaire 2022/2023. Pour rappel, voici ci-dessous les temps forts conduisant à la réalisation de cette étude :

- 1_ **14 novembre 2022** : Signature de la convention entre le Conseil de Développement du Grand Bourg Agglomération et le Master 2 GTDL - parcours INGETER.
- 2_ **23 novembre 2022** : rendu du premier livrable par les étudiants.
- 3_ **20 janvier 2023** : rendu du second livrable par les étudiants puis modification de celui-ci le 22 février 2023.
- 4_ **19/01/2023, 22/02/2023, 29/03/2023, 27/03/2023** : Sorties terrains par les étudiants.
- 5_ **09/06/2023** : Rendu final avec le troisième rendu
- 6_ **26/06/2023** : Restitution finale par les étudiants aux commanditaires.

Après de nombreux échanges menés avec des élus ainsi que le Conseil de Développement du Grand Bourg Agglomération, cinq territoires d'études ont été identifiés afin de faire l'objet de l'étude menée par les étudiants. Ces quartiers d'études sont tous pertinents de par la présence d'opérations de densification sur leur territoire.

Nous avons donc travaillé sur les communes et quartiers suivants :

- **Commune de Bourg-en-Bresse :**
 - **Quartier de la Croix-blanche :** Le quartier a connu différentes phases d'étalement urbain dans les années 2000 - 2010, notamment à l'est avec une opération de logements type PSLA (Prêt social location accession), pour attirer d'autres catégories de populations. Il y a eu également des constructions de lotissements, toutes ces opérations ont participé à la densification du quartier.
 - **Quartier des Sardières :** Ce quartier est en grande partie résidentiel et est en grande majorité composé de logements individuels. Le territoire a connu une opération de densification urbaine, portée par le bailleur Dynacité. Ces nouveaux logements ont permis d'augmenter la densité d'habitants à l'intérieur de la tâche urbaine et d'apporter une mixité sociale.
- **Commune de Saint-Denis-Lès-Bourg :** Le territoire a vu l'apparition de nombreux lotissements afin d'attirer des ménages qui cherchent à avoir un logement individuel plus grand. La ville a connu également des opérations de densification dans le domaine du logement collectif, comme c'est le cas avec l'opération de densification « Côté Soleil », qui a conduit à la construction de logements collectifs à l'intérieur de sa tâche urbaine proche du centre bourg. Toutes ces opérations font que la densité d'habitants augmente mais, reste plus faible par rapport à la ville préfecture.
- **Commune de Ceyzériat :** En son centre, plusieurs opérations immobilières de densification ont été réalisées ces dernières années. La dernière en date est l'opération de l'Îlot Bouvard. Ce projet a proposé aux habitants la réhabilitation d'une friche de centre-ville, ainsi que la réhabilitation, et donc, la conservation de la biscuiterie Bouvard, site historique de la commune. L'Îlot Bouvard s'intègre parfaitement dans son environnement ambiant et a permis de densifier son centre-ville, tout en proposant une offre de mixité sociale.
- **Commune d'Attignat :** La ville a également réalisé une opération de densification urbaine en rénovant son centre bourg. Des logements collectifs et des commerces ont été construits le long de la route départementale, afin d'augmenter l'attractivité de la commune, et de proposer une offre de logements neufs et dense aux habitants.
- **Commune de Curtafond :** La commune a réalisé une opération de densification de son territoire, avec la réalisation d'une opération immobilière « Le clos des Érables », composée de 16 logements variés. Cette opération, qui est située dans le centre du village, a pour but d'augmenter l'offre de logements, dynamiser la commune, et d'attirer plusieurs catégories de population.

Ce livrable final s'organisera en trois temps distincts. D'abord, il s'agira de reprendre les éléments clés de diagnostics du premier livrable de novembre 2022 (I). Un retour sur la méthodologie d'enquête sera ensuite réalisé (II), avant de revenir plus particulièrement sur les résultats d'enquête. D'abord, nous reviendrons sur les entretiens exploratoires qui ont été réalisés, puis nous analyserons l'enquête qualitative réalisée dans le cadre de ce travail auprès des habitants des différents territoires présentés précédemment (III). Enfin, avant de conclure, nous proposerons des préconisations issues de notre travail d'enquête (IV).



PARTIE 1

ÉLÉMENTS CLÉS DU PREMIER LIVRABLE (NOVEMBRE 2022)

Quelques définitions

Comment définir la densification ?

La densification est un processus global, multiple, qui accompagne l'extension des villes (Charmes et Keil, 2015 ; Amarouche et Charmes, 2019 ; Leroux et Madoré, 2015). Elle recouvre des morphologies urbaines différentes (IAUE, 2005 ; CERTU, 2010) et des types de politiques multiples : densification douce ou dure (Touati, 2015), Bimby (CETE IdF, 2012). A l'heure de la transition écologique et de l'évolution des dispositifs réglementaires (ALUR, SRU), la focale est mise sur les enjeux socio-environnementaux et énergétiques de la densification (Charmes, 2010) : les facteurs de la construction des villes (mobilité, intensification, mixité des formes et des populations, services publics, espaces de nature), les modes d'habiter et de travailler sont requestionnés dans les opérations d'aménagements (Touati, 2015 ; CEREMA, 2021).

L'enquête du CEREMA (2021) identifie trois leviers aux opérations de densification : la contextualisation (partir du territoire), l'association des habitants (compréhension des besoins, expertise des usages) et la qualité des projets.

Le principe de densification renvoie à la notion d'acceptabilité sociale. Comment la définir et pourquoi est-il nécessaire de l'associer à la notion de densification ?

L'acceptabilité sociale renvoie à un jugement collectif à propos d'une politique ou d'un projet. Elle est "le résultat d'un processus par lequel les parties concernées construisent ensemble les conditions minimales à mettre en place pour qu'un projet, un programme ou une politique s'intègre harmonieusement, et à un moment donné, dans son milieu naturel et humain" (Caron-Malenfant et Conraud, 2009, p. 14).

La densification résidentielle semble inéluctable, à la fois pour les secteurs ou territoires déjà occupés peu densément, mais également pour les nouveaux secteurs à créer. Elle soulève toutefois des problématiques majeures comme l'attachement des habitants à leur lieu de vie actuel. C'est ainsi qu'il est nécessaire de rendre compte de ce qui est acceptable, ou non, socialement par les habitants, à travers l'association de ces derniers par le biais de concertations en amont et pendant la mise en place des projets d'aménagement, mais également par la réalisation d'étude comme celle-ci.



Quelques éléments bibliographiques

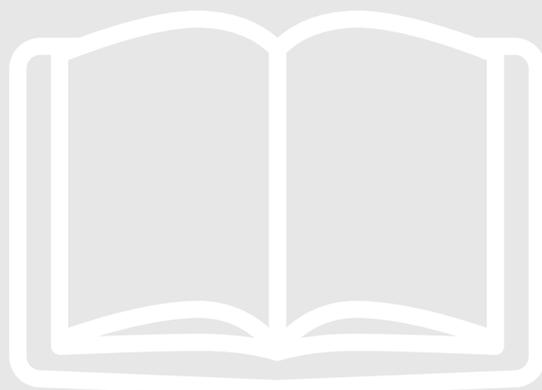
Sur certains projets, il existe un décalage entre densité mesurée et densité perçue par la population (Poiret, 2016 ; PLU présentation de Bourg-en-Bresse). La représentation de la densité par les populations dépend principalement du bâti, mais les espaces publics et le dynamisme urbain jouent aussi un rôle non négligeable.

Annabelle Morel-Brochet et Nathalie Ortar ont démontré que les représentations construites pendant l'enfance modèlent et cristallisent notre rapport au monde et à l'espace habité. Finalement, il y a une véritable incorporation qui explique le caractère impensé des changements des modes d'habiter pour les populations. Apparaît donc un paradoxe entre une acceptation relative de la densification et la vigueur de l'attachement aux qualités résidentielles du périurbain (Morel-Brochet, 2014).

On observe de nos jours une architecture des opérations homogènes style "néo-village" (Fonticelli, 2020), que l'on peut lier aux goûts des acteurs des opérations, mais que l'on explique aussi par un rejet marqué de l'architecture contemporaine, trop souvent associée à l'architecture des grands ensembles ou à celle des villes nouvelles. Cette néo-architecture est vue comme garante d'une densification acceptée, mais n'offre aucune garantie quant à la qualité de l'habitation. Dès lors, dans les communes où habiter dans une maison est la norme, et où le rêve d'un jardin est important, ces appartements peinent à répondre aux aspirations des habitants (Fonticelli, 2020).

Le phénomène NIMBY, désignant "Not In My BackYard" (en français, "pas dans mon arrière-cours"), renvoie au fait que les résidents d'un territoire s'opposent à un projet d'aménagement parce qu'ils pourraient en subir les nuisances, alors qu'ils ne seraient pas fondamentalement contre le projet s'il se mettait en place ailleurs.

On constate, depuis la mise en place de la loi ALUR qui a permis l'augmentation du droit à construire et la suppression des minimums parcellaires, que les zones pavillonnaires se sont développées et densifiées avec l'accroissement du nombre de projets de division parcellaire, mis en lumière par le projet de recherche BIMBY (« Build In My Back Yard »).



Quelques éléments de contexte

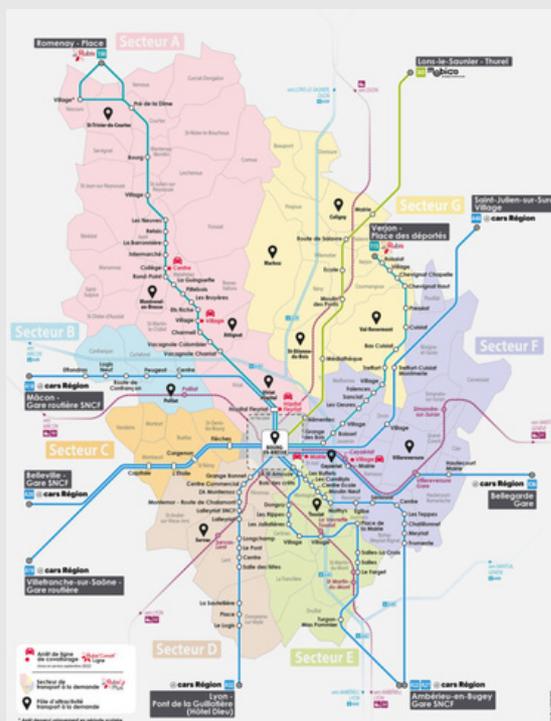
- **Contexte socio-démographique :**

- Le Grand Bourg Agglomération comportait en 2019, 133 120 habitants, ce qui en fait l'intercommunalité la plus peuplée du département de l'Ain. La ville de Bourg-en-Bresse, pôle urbain et central de l'intercommunalité, regroupe à elle seule environ 30% des habitants (41 111 habitants). La densité a elle aussi augmenté sur le territoire intercommunal passant de 70,5 hab/km² en 1968 à 107,6 hab/km². Nous pouvons alors observer que le Grand Bourg Agglomération est concerné depuis 1968 par une dynamique de densification.
- Les communes les plus aisées se situent autour de Bourg-en-Bresse. Le revenu médian des communes du Grand Bourg Agglomération est relativement élevé, surtout autour de la tâche urbaine.
- La catégorie de population la plus représentée sur le Grand Bourg Agglomération est la catégorie des retraités à 29,6%.

- **Habitat et logement :**

- D'après l'Insee, l'intercommunalité comptait, en 2019, 59 463 résidences principales, qui représentent environ 88% du nombre total de logements implantés sur ce territoire. Le document d'orientation et d'objectif du SCOT du Grand Bourg Agglomération indique comme objectif la création de 14 750 nouveaux logements permettant d'accueillir les 18 800 nouveaux habitants attendus d'ici 2035.
- La communauté d'agglomération est caractérisée par une majorité de logements individuels (maisons individuelles) qui représentent 61,7% des logements en 2019 (Insee).
- La construction de logements individuels a diminué sur cette période en passant de 46% en 2006 à 31,4% en 2015.

- **Transports :**





PARTIE 2

MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

Cette partie vise à détailler la méthodologie d'enquête que nous avons adoptée. Celle-ci se déroule en 4 temps :

- Une première approche du terrain par exploration : méthode de l'observation ;
- La prise de contact avec les élus et les techniciens afin de délimiter les contours de l'enquête et d'activer des leviers de structures et/ou de personnes relais sur place : enquête exploratoire, méthode de l'entretien ;
- La prise de contact avec les habitants par interconnaissance et présence sur les lieux de vie en vue de faire connaître l'enquête et de solliciter des entretiens : méthode de mobilisation ;
- Echange avec les habitants sur leur perception de la densification : méthode de l'entretien.

Une première approche de terrain par exploration

Dans un premier temps, nous nous sommes rendus sur place pour observer les opérations de densification concernées par l'étude. Également pour identifier des acteurs locaux, et relais de proximité pour appuyer notre prise de contact auprès des habitants. L'idée est de favoriser l'accessibilité à un panel diversifié d'habitants des quartiers ciblés, tels que :

- les familles, via les abords des établissements scolaires,
- le jeune public, via les cités et restaurants universitaires, la maison des jeunes et de la culture ;
- les personnes âgées, via les centres d'accueil de jour et des résidences pour personnes âgées.
- un public diversifié, via les associations locales et marchés

A noter que la présence sur ces lieux est conditionnée par leur présence sur les territoires concernés.

A cette étape de l'enquête, il ne s'agit pas de rencontrer des habitants, mais davantage de nous imprégner des lieux, de repérer les relais de proximité, d'observer les quartiers concernés par l'étude et les rythmes de vie de leurs habitants.

La prise de contact avec des élus et techniciens

L'expertise politique et technique comme préalable à la définition des enjeux de l'enquête

Suite à nos observations des communes et opérations ciblées, nous avons souhaité appréhender la densification et les territoires concernés à travers l'expertise politique et technique des élus et techniciens. Nous avons ainsi réalisé 8 entretiens exploratoires. L'objectif a été de saisir avec précision les enjeux identifiés par ces professionnels et experts du territoire, nécessaires à prendre en compte dans ce travail. Ci-dessous, la liste des personnes rencontrées :

FAUVET Guillaume

Vice-Président délégué à la stratégie territorial et foncier et mise en œuvre du programme LEADER
Maire de Saint-Denis-les-Bourg

SAINT-ANDRE Claudie

Conseillère déléguée aménagement urbanisme à GBA, et adjointe à l'urbanisme à Bourg-en-Bresse

MARTIN Walter

Maire d'Attignat

LASNE Sophie

Directrice du service urbanisme et aménagement Ville de Bourg-en-Bresse

LABALME Christian

Maire de Curtafond

BRUNET Adeline

Directrice Générale Adjointe Transition Ecologique du Territoire

PERDRIX Christophe

Directeur de l'Habitat, rénovation et médiation urbaine Grand Bourg Agglomération

VUARAND Thierry

Chargé de mission SCOT

La prise de contact avec les habitants par prospective et présence sur les lieux de vie

Méthode de mobilisation

En parallèle des entretiens exploratoires avec les techniciens et élus, les habitants ont été mobilisés par présence sur les lieux de vie repérés lors de notre première approche du terrain par exploration (écoles, marchés) et interconnaissances (connaissances personnelles, relais avec les mairies, institutions et associations locales).

Selon les caractéristiques des communes, nous avons adopté l'une ou l'autre méthode de mobilisation. A noter que cette étape de mobilisation est l'étape préalable d'activation de leviers et de prises de contact pour les entretiens :

Bourg-en-Bresse

Concernant la commune de Bourg-en-Bresse et les deux opérations fléchées, nous nous sommes mis en lien avec les personnes relais de la Croix-Blanche et des Sardières. L'objectif a été d'informer de notre démarche les agents de la ville et les personnes en charge du développement chez les bailleurs sociaux.

Dans la démarche d'aller-vers, nous avons ciblé plusieurs lieux de rencontres :

- la sortie des écoles : Alphonse Daudet et les Dîmes
- la place publique City Stade (parc Colette Besson) et la salle Alphonse Daudet, où se retrouvent des familles du quartier
- la sortie de la mosquée de la Croix Blanche
- l'espace de jeux prévu pour les familles du chemin de Tirand dans l'opération de densification.

Nous nous sommes également rapprochés du café habitant animé par le centre social Amédée Mercier pour rencontrer des habitants de l'ensemble des quartiers est. Nous avons également déposé un document - type tract - au centre social et aux abords des opérations ciblées (chemin des loups, chemin de Tirand) pour mobiliser les habitants.

La prise de contact avec les habitants par prospective et présence sur les lieux de vie

Attignat et Saint-Denis-les-Bourg

Pour les communes d'Attignat et Saint-Denis-les-Bourg, nous avons mobilisé par présence sur les lieux de vie.

L'idée a été d'assurer une présence pour discuter avec les habitants, les informer de l'enquête et recueillir oralement leur perception "à froid" de l'opération d'aménagement du territoire concerné. A l'issue de cet échange, pouvant être plus ou moins bref selon les profils des personnes rencontrées, un échange de contact a été proposé, et un document - type tract - laissé. Celui-ci a permis aux habitants d'avoir les informations essentielles sur l'enquête et de pouvoir nous recontacter en cas de changement d'avis sur un refus d'entretien.

Pour la commune d'Attignat, notre présence s'est essentiellement concentrée sur le projet Agora. Ce projet récent a pour but de dynamiser le centre-bourg en mixant logements et commerces. Il a aussi été décidé d'être présent aux abords de deux écoles primaires, l'une publique et l'autre privée.

Pour Saint-Denis-les-Bourg, il s'agit de se présenter aux abords d'une école maternelle et de la gare de Bourg-en-Bresse, à cheval sur la commune de Saint-Denis-les-Bourg, côté Peloux.

Ceyzeriat

Compte-tenu de nos divers contacts dans la commune de Ceyzeriat, nous avons contacté directement les habitants de l'Îlot Bouvard. La mobilisation des habitants s'est faite par l'activation de nos réseaux personnels dans la commune. Nous avons également rencontré une habitante en déambulant dans le quartier.

Curtafond

Compte tenu des caractéristiques rurales de la commune de Curtafond, il nous a paru difficile de déployer des méthodes de mobilisation sur les lieux de vie. Par l'intermédiaire du maire adjoint, acteur essentiel de proximité, un contact nous a été transmis. Deux autres ont été mobilisés par la diffusion de tracts dans les boîtes aux lettres.

Echange avec les habitants sur leur perception de la densification

Méthode-type micros-trottoirs

Notre démarche d'enquête initiale prévoyait de réaliser des entretiens longs suite à une mobilisation sur place. Néanmoins, dans certaines communes, aucun habitant n'a souhaité répondre à l'étude. Malgré des relances sur le terrain et une multiplication de notre présence sur les lieux de vie, nous avons été contraints d'adapter notre enquête aux contraintes de notre terrain.

Pour nous assurer d'obtenir des résultats dans l'ensemble des communes ciblées, nous avons mis en place des entretiens très courts, s'apparentant à des micros-trottoirs. L'idée est, en une quinzaine de minutes, d'aller au contact des habitants pour recueillir à froid leur avis sur la densification. Pour rester cohérent avec les objectifs de notre enquête et pouvoir analyser ces échanges, nous avons veillé à obtenir les caractéristiques sociodémographiques des personnes interrogées, ainsi qu'à poser des questions reprenant celles de nos entretiens longs.

Néanmoins, nous ne pouvions pas proposer ce type de micros-trottoirs uniquement dans les communes où nous ne parvenions pas à mobiliser d'habitants dans un souci de cohérence de nos résultats. Ainsi, l'ensemble des terrains ont intégré les micros-trottoirs à leur démarche d'enquête, excepté la commune Curtafond qui, de par ses caractéristiques ultra-rurales, n'est pas adaptée à ce type de démarche.

Compte-tenu de l'ajout des micros-trottoirs à notre méthodologie, nous avons choisi de ne pas réaliser la permanence sur l'espace public prévue sur le marché de Bourg-en-Bresse, les micros-trottoirs permettant de réaliser la même action sur l'ensemble des communes ciblées. Ce sont ainsi 20 micros-trottoirs qui ont été réalisés. Ceux-ci ont permis de susciter un avis sur les opérations d'aménagement ciblées et plus largement d'établir un premier rapport à la densification selon des données sociodémographiques.

	Bourg-en-Bresse	Curtafond	Attignat	Saint-Denis-les-Bourg	Ceyzeriat
Micros-trottoirs	11		4	4	1

Echange avec les habitants sur leur perception de la densification

Méthode de l'entretien

Dans une seconde étape, nous avons choisi d'adopter la méthodologie de l'entretien. Cette méthode qualitative nous a permis d'accéder à des informations riches, notamment à tout l'aspect induit et paraverbal des propos de nos enquêtés. Il s'agit d'obtenir des informations relatives aux attitudes, comportements et représentations. Les entretiens menés étaient semi-directifs. Cela nous a valu de nous accorder sur les thèmes à aborder, tout en nous laissant la possibilité d'approfondir des caractéristiques spécifiques propres à nos enquêtés. Ce choix nous est apparu comme le meilleur moyen pour confronter nos résultats et mettre en exergue de nouvelles pistes.

Les modalités des entretiens ont été relativement libres. L'idée est de nous adapter aux contraintes de nos enquêtés. Ont été néanmoins privilégiés - dans la mesure du possible - les entretiens en présentiel et au domicile des enquêtés. Le face à face permet en effet de favoriser l'instauration d'une relation de confiance, d'accéder à l'univers de l'enquêté, de compléter nos entretiens par des observations et d'accéder à des discours développés. Ce point nous est apparu comme particulièrement important dans la mesure où l'entretien à distance inclut nécessairement des limites quant à la compréhension sociologique d'un entretien. Ont ainsi été prévus entre 3 et 5 entretiens par quartier, en fonction des communes.

Nous avons souhaité en proposer certains sous forme de marche. Il s'agit, non pas de retrouver l'enquêté à son domicile, mais dans son quartier. En effet, l'exercice de présentation du quartier l'amène à développer et exemplifier ses propos par des cas concrets. De plus, dans le cas d'opérations de densification spécifiques, l'arpentage du site nous a permis d'accéder à des discours précis et étayés, favorisés par la posture de "présentateur" et "représentant" du quartier de l'enquêté. À noter que l'adoption de cette méthode n'a pas pu s'appliquer à l'ensemble des sites choisis. Cette méthode n'entend pas se substituer aux entretiens, mais davantage à les compléter. Les marches sollicitent le même outil que pour les entretiens (à savoir la grille d'entretien), et font appel aux mêmes informations.

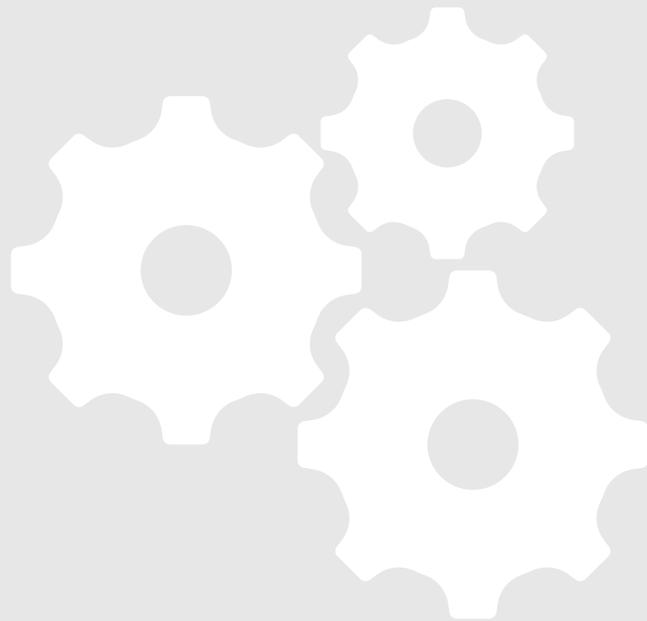
Concernant les personnes interrogées, nous avons fait le choix de ne pas réaliser d'échantillonnage représentatif dans la mesure où nos contraintes de temps et de moyens ne nous le permettent pas. En effet, la composition d'un échantillon représentatif est relativement complexe à mettre en œuvre. Compte tenu du délai imparti pour cette mission, nous avons préféré y renoncer. A noter que malgré la possibilité d'avoir une surreprésentation d'un type de profil, les caractéristiques sociodémographiques de nos enquêtés sont relativement diversifiées. Ce sont ainsi 13 entretiens longs ont été réalisés. Excepté dans la commune de St-Denis-les-Bourg sur laquelle nous n'avons pas réussi à mobiliser d'habitants malgré nos multiples tentatives d'aller-vers, les entretiens se répartissent comme ci-dessous :

	Bourg-en-Bresse	Curtafond	Attignat	Saint-Denis-les-Bourg	Ceyzeriat
Entretiens	4	4	2		3

Retour d'enquête

Globalement, nous sommes relativement satisfaits de notre méthodologie d'enquête et des résultats auxquels celle-ci nous a permis d'accéder. Le panel des personnes interrogées nous a permis d'accéder à des classes d'âge et des catégories socio-professionnelles variées. Aussi, nos entretiens mettent en lumière des avis divergents, rendant compte de la pluralité des pistes à analyser.

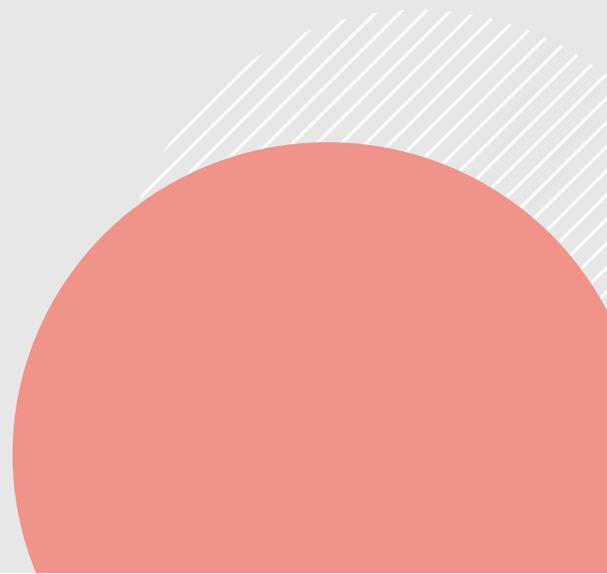
Malgré les difficultés rencontrées, notamment dans la mobilisation des habitants pour des entretiens longs, nous avons réussi à adapter les modalités de l'enquête à notre terrain. Ce sont au total 41 témoignages sur la perception de la densification qui guideront notre analyse.





PARTIE 3

RÉSULTATS D'ENQUÊTE ET ANALYSE



Les contraintes perçues par les élus et les techniciens autour de la densification

La contrainte de la loi Climat et Résilience et le dispositif ZAN

Les élus appréhendent la problématique de la densité du point de vue du développement de leur commune : il y a encore une **grande culture de la construction**, notamment dans les territoires ruraux. Pour les élus, il s'agit donc de répondre à une demande : *“on construit, car c'est ce que les gens veulent”*. C'est un fait, les habitants qui s'installent au sein de l'agglomération aspirent plutôt à des habitats individuels. Ainsi, d'une certaine façon, **le ZAN vient freiner l'attractivité envisagée de la commune**, qui ne serait plus en mesure de répondre aux attentes des futurs habitants.

“Si nous n'avons pas de territoire à bâtir, nous ne pouvons pas nous développer, nous redoutons la mort de la commune”

- Certains élus et techniciens sont en accord avec la nécessité de réduire notre consommation foncière mais sceptique sur la façon de faire. En effet, persistent certaines zones d'ombres sur la problématique de la densification, à laquelle les élus ne sont pas toujours acculturés. Les techniciens ont ainsi un rôle à jouer dans l'acculturation des élus au dispositif du ZAN et aux mesures qui en découlent. Il est nécessaire de les doter des bons outils pour y parvenir.

“Nous manquons d'outils adaptés”

- D'autre part, le ZAN apparaît plutôt comme une contrainte pour la plupart des élus, qui ne la jugent pas toujours nécessaire au regard du contexte de hausse des prix du foncier. En effet, certains élus font le constat suivant : **la densification est également engendrée plus naturellement par la hausse des prix du foncier** qui nécessite de construire plus sur des petites surfaces.

“Personnellement, je trouve le logement collectif cohérent en cœur de village, mais pas ailleurs. C'est-à-dire que l'on reste une commune rurale et péri-urbaine. Plus c'est haut, plus ça doit être en cœur de village. Je trouve incongru qu'il y ait du R+3 hors du cœur de village”

- Ce commentaire d'un élu nous montre le lien qui est établi entre densification et cœur de village. Dans les villes périurbaines, l'habitat dense est majoritairement associé au cœur de ville.

Les contraintes perçues par les élus et les techniciens autour de la densification

Le perception de la réussite sociale passe encore aujourd'hui par de l'habitat individuel

- Nos entretiens nous ont permis d'observer que la question de la densification, amenait finalement une question plus sociologique. En effet, au-delà de sa dimension urbaine, la **problématique de l'habitat a également une dimension sociale** en ce qu'elle interroge la réussite sociale. La maison avec le jardin a pendant longtemps été un signe de réussite sociale, un accomplissement pour de nombreux ménages.
- Toutefois, ce rapport à la réussite sociale évolue et se déplace : les différents retours indiquent qu'il y a une **évolution des mentalités**. Les jeunes générations semblent apporter un regard nouveau sur cette question.
- C'est ce que nous confirme le maire de Saint-Denis-les-Bourg qui a observé certains changements chez ses riverains : il y a un changement au niveau des aspirations des riverains qui sont davantage intéressés par la proximité avec les services et les transports, que par le nombre de mètres carrés.

"La question de la densification amène une question sociologique de réussite sociale. Jusqu'à aujourd'hui, la réussite sociale se matérialisait par : pavillon, jardin, piscine, grosse voiture. Aujourd'hui, les mentalités commencent à évoluer. Il faut avoir une approche sociologique et individuelle pour comprendre les enjeux du sujet."

Le Phénomène NIMBY

- L'une des contraintes majeures relevées par plusieurs techniciens/élus, c'est l'attitude des riverains qui consiste à approuver un projet du moment qu'il n'a pas d'impact sur leur propre cadre de vie. On appelle cela le **phénomène NIMBY (Not In My BackYard)**. En effet, le point de vue de la population sur la densification est complexe dans la mesure où il y a d'abord une bien-pensance collective qui rassure et qui va dans le sens de l'acceptation. Néanmoins, cette idée générale se heurte à la réalité : la densification induit une plus grande proximité entre les logements et cette proximité est parfois dérangeante pour les riverains. Le discours général des riverains est ainsi à nuancer et à replacer dans un contexte plus fictionnel. Il est essentiel de sensibiliser au plus tôt les riverains en communiquant sur cette nouvelle démarche.

"Le point de vue de la population sur la densification est complexe : entre l'idée générale et la bien-pensance collective qui rassure : dans la théorie tout le monde est d'accord pour densifier. Dans la réalité, la question de la densité pose la question de la proximité."

Les leviers perçus par les élus et les techniciens

Informer et communiquer les habitants

- L'un des éléments qui revient de façon récurrente dans le discours des élus et des techniciens, c'est l'importance de la **communication avec les habitants**. Il faut avant tout repenser la manière de construire les opérations de densification en appliquant une **concertation systématique et différenciée sur les opérations d'aménagement** en amont du permis de construire. C'est d'autant plus important que la plupart des habitants ne sont pas fermés à la discussion et entendent correctement l'intérêt de ces projets. Il est essentiel de leur montrer qu'ils ont la possibilité de s'impliquer dans le processus et que leur avis compte. Dans le cadre des différentes opérations réalisées au sein de l'agglomération, certains élus ont organisé des réunions avec les riverains pour présenter le projet, expliquer la pédagogie du PLU et répondre aux différentes questions et inquiétudes des habitants.

“Il faut co-construire les projets avec les habitants.”

- Il ne faut pas non plus négliger la **concertation après coup** qui permet de recueillir les ressentiments des riverains sur ce qui fonctionne et sur ce qui ne fonctionne pas. Cela permet d'avoir des retours d'expériences et ainsi d'adapter les futures opérations d'aménagement.

La nécessité d'intégration architecturale des projets de densification

- La densification est mal perçue, prioritairement dans les territoires ruraux. Il y a un **travail à faire du point de vue architectural** pour rendre la densité agréable à vivre. Lors de la conception du projet, les techniciens ont appuyé sur le rôle de l'architecte. Il doit travailler sur l'échelle du quartier auquel le projet est implanté, pour prendre en compte les particularismes locaux.
- La question de la hauteur des bâtiments revient de façon régulière. En effet, plusieurs élus prêtent une attention particulière à la hauteur des logements collectifs. Les logements collectifs ne doivent pas être trop hauts et doivent être de préférence au plus près du cœur du village afin de **ne pas rompre l'unité architecturale des zones plus excentrées**.

Parcours résidentiel des séniors

- Dans le parcours résidentiel, le passage dans de l'habitat collectif peut être bénéfique. En effet, ces personnes ont des besoins spécifiques : besoins de centralités, proximité, sécurité et confort. **L'habitat collectif offre ces besoins, d'autant plus s'il est adapté.**

Les leviers perçus par les élus et les techniciens

Accès aux services

- La densification est également un levier pour la redynamisation des centres villes. En effet, les différents projets menés au sein de l'agglomération, comme le projet Agora à Attignat, ont permis d'attirer de nouvelles populations et par conséquent de nouveaux commerces. Il y a une forte corrélation entre la demande de logements et la demande de services.

Aménagement des espaces verts

- L'aménagement d'espaces verts occupe une place importante pour les élus et les techniciens qui y voient une façon de rendre cette densification plus agréable. Les jardins, sont un réel besoin exprimé par les habitants. Une attente qui s'est renforcée à la suite de la crise du Covid-19. Les élus constatent que le besoin d'avoir un extérieur est primordial pour de nombreux habitants. Cet espace n'a pas besoin d'être trop grand, mais il faut qu'il soit privé et protégé du regard extérieur, afin que les habitants aient le sentiment de se sentir bien chez soi. Il faut réfléchir à l'organisation des opérations pour gérer les vis-à-vis.

Le logement idéal des enquêtés

Un logement lumineux, tourné vers l'horizon

- Miser sur l'importance de la luminosité dans le logement est primordial
- Vue sur l'horizon, sur des espaces verts, ou une vue tout simplement agréable est également importante pour les enquêtés quels que soient leurs âges ou leurs catégories
- Avoir peu de proximités visuelles et sonores avec le voisinage
- L'importance de ne pas se sentir à l'étroit à l'intérieur et à l'extérieur de chez soi

Verbatims

"C'est la luminosité de cet appartement qui m'a fait sauté le pas à acheter"

"Nous aurions préféré vivre dans un immeuble ou une maison avec vue sur le parc des Baudières par exemple"

"Je n'ai pas de balcon mais j'ai vue sur le Revermont et le Beaujolais lorsque le ciel est dégagé"

"J'ai besoin de voir de la verdure depuis ma fenêtre pour être bien"

"Regarder le coucher de soleil tous les soirs m'émerveille un peu plus à chaque fois"

"J'apprécie la vue jusqu'à maintenant, mais si un jour ça se construit en face de chez moi j'aurai plus la vue sur les champs. Je crois bien qu'il est prévu que ça se construise en plus en face de chez moi..."

Le logement idéal des enquêtés

Un logement et une résidence de qualité

- Un espace extérieur privatif est nécessaire pour beaucoup des interrogés que cela soit un jardin, une terrasse, ou un balcon
- Importance architecturale intérieure et extérieure. Les enquêtés aiment se sentir bien chez eux, et être fiers de leur logement et disposer d'une qualité des matériaux
- Nécessité de la présence d'un garage ou d'une place de stationnement à proximité immédiate du logement

Verbatims

"Le fait qu'il y ait un espace extérieur c'est vraiment déterminant dans mon choix de logement "

"C'est vrai qu'on est vraiment très très bien ici, dehors on pose une piscine, le terrain est vraiment très agréable"

"On ne s'attendait pas à posséder autant de terrain. Il est vrai que c'est un confort, mais ça demande aussi beaucoup d'entretiens ..."

"Il n'y a pas de lieu de vie idéal, il faut avoir une maison aménagée à ses goûts"

"Je n'ai pas forcément de nécessité d'avoir une place devant mon logement mais assez rapproché quand même pour pouvoir décharger facilement les courses par exemple, ou alors un système de dépose minute devant"

"ce qu'il me faut c'est une place dans la cours privative et une place dans le garage, il ne faut pas que j'ai de problèmes de stationnement"

"des places de stationnement attitrées ne sont pas obligatoires mais il ne faut pas avoir trop de difficulté à trouver une place à côté"

Se sentir bien dans son quartier

- Le logement idéal des enquêtés doit se situer dans un endroit calme et sécurisé
- L'ambiance général du quartier et les relations avec les voisins sont importantes pour qu'ils se sentent bien chez eux

Verbatims

"ce qu'on regarde avant tout, c'est le quartier, on veut être au calme, que les enfants puissent jouer en sécurité"

"le voisinage c'est important, j'ai eu la chance de toujours être dans des quartiers où je m'entendais avec mes voisins mais j'ai des amis qui ont des conflits de voisinage et je peux vous dire que ça gâche la vie"

"Même si c'est difficile de savoir avant de s'installer, il faut se renseigner sur le quartier en amont, en parler autour de soi"

Le logement idéal des enquêtés

Une vision qui dépend du parcours résidentiel des enquêtés

- La vision du logement idéal diffère selon l'âge et le parcours de vie des enquêtés
- Pour les familles rencontrées : le logement idéal est indéniablement la maison individuelle avec jardin afin de donner les meilleures conditions de vie pour leurs enfants
- En revanche, les logements denses en centre-ville se retrouvent adaptés et appréciés par les seniors et les personnes vivant seules

Verbatims

“ À notre âge on ne peut plus s'occuper d'une grande maison, un appartement en centre-ville, c'est l'idéal, on est proche de tout”

“ça nous convient maintenant mais si on était encore jeune avec des enfants, l'appartement serait quand même moins approprié”

“Je veux offrir le meilleur cadre de vie possible à mes enfants avec un grand jardin et personne autour, même si je suis consciente des enjeux écologiques”

“Après mon divorce, j'ai tout de suite voulu partir de cette grande maison vide. C'est un choix que je ne regrette pas”

“J'aime l'ambiance du quartier (dense) et le fait de pouvoir être à proximité de mes amies, je vais à la danse tous les mardis soirs avec elles et nous nous retrouvons régulièrement autour d'un café”

“Une grande maison c'est bien, c'est même mieux car on est plus libre. Mais à entretenir autant physiquement que financièrement, c'est beaucoup de contraintes, on n'a plus la force pour”

“Un appartement est pour l'instant mieux qu'une maison : on peut se construire à deux, économiser, on est à proximité de nos boulots et de tous les services, c'est le plus raisonnable pour l'instant”

“Si j'avais les moyens, avec tous les soucis qu'on a dans ce quartier, j'aurais préféré vivre dans une maison individuelle perdue à la campagne”

Pour résumer, le logement idéal des personnes interrogées serait un logement lumineux, sans vis-à-vis, sans gêne ni conflits avec le voisinage, une place de stationnement et/ou un garage à proximité immédiate, un minimum de services, d'activités, et de commerces accessibles à pied, et une bonne couverture médicale.

La perception des logements denses des enquêtés

<p>Une notion difficile à définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beaucoup ne savent pas ce qu'un logement dense signifie mais font l'amalgame logement dense = grand ensemble HLM • Imaginaire collectif des logements denses : des immeubles construit dans les années 60-70 de faibles qualités et sans cohérences architecturales + notions négatives : surpopulation • Une jauge de la densité difficile à appréhender 	<p>Verbatims</p> <p><i>"Pour moi la densification, c'est de la surpopulation, mettre le plus de personnes au même endroit"</i></p> <p><i>"pour moi la densité c'est pas ça (maisons mitoyennes denses), c'est des immeubles à partir de 5-6 étages quoi"</i></p> <p><i>"Pour moi la densité, c'est l'opposé de la tranquillité"</i></p>
<p>La réussite de la densité conditionnée au voisinage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapprochement de la densité à la notion de conflits entre voisins • Importance d'avoir des relations apaisées entre voisins • Besoin de mixité intergénérationnelle afin d'éviter les conflits intergénérationnels entre jeunes et moins jeunes. • Besoin d'entretenir les relations de voisinage afin de limiter les conflits 	<p>Verbatims</p> <p><i>"Je suis d'accord pour densifier mais ça dépend sur quels voisins on va tomber"</i></p> <p><i>"Si ça arrive (la densification), il ne faudra pas mettre que des jeunes. Il faudra aussi mettre des anciens pour qu'il y ait de tout, pour que ça se mélange"</i></p> <p><i>"J'ai un ami qui habite presque le même logement que moi, mais à Montrevel, dans un immeuble. J'aime pas du tout, on s'y sent enfermé parce qu'il y a des voisins tout autour, non je peux pas. Il a une grande terrasse, mais les gens voient, entendent tout ce qu'on dit. Ca je ne supporterais pas"</i></p>
<p>Une relative ouverture sur la question de la densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conscience qu'il faut trouver des solutions et alternatives • Acceptabilité du logement dense s'il est bien pensé (en termes de surfaces, luminosité...) et prend en compte les logements existants : pas de vis-à-vis, cohérence dans le quartier... • Densifier oui mais il faut tenir compte des services alentour, un logement dense où il faut prendre la voiture pour acheter du pain, n'a aucun sens. • Importance de l'ambiance du quartier et de ses services. 	<p>Verbatims</p> <p><i>" Si on fait un quartier dense avec rien autour et que les gens sont obligés de prendre la voiture pour aller chercher du pain, ça n'a aucun sens"</i></p> <p><i>"oui ... il va bien falloir faire quelque chose, on consomme trop de fonciers.. mais c'est pas une mission facile .."</i></p> <p><i>"il faut faire de beaux projets, bien fait qui donnent envie, pour montrer l'exemple"</i></p>
<p>Mais un phénomène NIMBY :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La densité est intéressante mais pas chez moi • Acceptabilité de la densité lorsqu'elle ne se situe pas à proximité de chez nous 	<p>Verbatims</p> <p><i>"je veux bien mais en ville, pas à côté de chez moi"</i></p> <p><i>"oui mais on veut rester tranquille ici"</i></p> <p><i>"Je ne veux pas être dérangés par des voisins"</i></p> <p><i>"Si on construit des maisons rapprochées, je ne veux pas ça devant chez moi car ça détruirait la vie privée"</i></p>

Vivre en logement dense

1

Des projets aux qualités architecturales hétérogènes

Des projets aux qualités architecturales hétérogènes

- Certains projets denses mal conçus : problèmes d'isolations thermiques et phoniques, chauffage, humidité, problèmes dans les parties communes (panne d'ascenseur, odeurs...) comme dans le quartier de la Croix Blanche à Bourg-en-Bresse ou le clos des érables à Curtafond
- Certains projets denses ne sont pas qualitatifs et vieillissent mal, faute d'entretien.
- Le sentiment parfois d'être trop entassé dans certains quartiers
- À l'inverse, certains projets sont perçus comme des réussites comme l'îlot Bouvard à Ceyzériat (bonne isolation, luminosité, surface des pièces, garages..), bien que les immeubles étaient moins rapprochés sur les plans
- Les normes des nouvelles résidences sont adaptés et appréciés par les seniors (accès PMR, WC, SDB)

Verbatims

"On a l'impression de vivre dans une maison en carton. On entend tout ce que les voisins font ou disent, l'isolation thermique est plutôt bonne, mais l'isolation phonique est vraiment très mauvaise"

"J'ai tout de suite cherché des solutions pour me cacher des voisins avec des stores occultants et des plantes pour pouvoir me sentir chez moi, et aujourd'hui ça ne me pose plus de problème, plus personne ne me voit"

"C'est très beau, c'est très réussi. On ne ressent pas le fait que ce sont des logements sociaux. La qualité est très bonne voire plus qualitative que des ensembles immobiliers qui ne sont pas sociaux {...} Les pierres changent tout, si ça avait été en béton ça n'aurait pas été la même chose mais elle j'y serais allé quand même"

"Ce sont des logements bas prix, mais incohérences en termes de conception : portes mal faites, interrupteurs mal faits, tout se casse en moins de 6 mois"

"Notre résidence est sale, pas entretenue, on souhaiterait que ce soit fermé et que les poubelles soient mieux gérées"

"il y a tout le temps des mauvaises odeurs dans les escaliers"

"l'immeuble est trop ancien et il n'y a aucune cohérence d'ensemble avec les autres immeubles, ce n'est pas très beau"

"Nous l'avons remis à neuf et à notre goût"

"On n'a pas l'impression d'être dans un quartier dense. Peut-être que si nous étions dans un autre logement de ce programme, peut-être que nous serions moins contents".

Vivre en logement dense



Le logement dense par nécessité

Le logement dense par nécessité

- Des enquêtés qui sont arrivés ici par "hasard" car ces appartements correspondaient à leur budget.
- Attribution de logements sociaux
- Des logements adaptés à des personnes vivant en couples ou seules avec enfants mais peu pour des familles.
- Volonté pour certains de n'y rester que temporairement : beaucoup de turn over

Verbatims

"on est arrivé ici par hasard, parce que l'appartement correspondait à notre budget"

"on va rester ici pour économiser mais le but c'est le partir dans une maison tranquille quand on aura les moyens "

"pour nous deux c'est très bien mais quand on aura des enfants, ça ne va pas être pareil... "

"Pourquoi on a choisi le quartier ? bah on l'a pas choisi, on a pris ce qu'on a pu"

"C'est bien mais c'est temporaire"

"j'ai déménagé ici pour des questions financières et familiales"

"j'ai choisi ce logement suite à une candidature pour des logements sociaux, celui-ci était dans un lieu calme, ça m'a plu"

Vivre en logement dense

3

Le logement dense par choix

Le logement dense par choix

- Certains seniors qui habitaient en maison individuelle ont décidé de déménager suite à des accidents de la vie (maladies, décès) qui nécessitent de se rapprocher du centre-ville .
- La difficulté d'entretenir leur maison et la volonté de se rapprocher des services publics et commerces du centre + besoins de liens sociaux et de services de santé
- volonté de pouvoir être à proximité des commerces et activités à pied ou à vélo.
- les seniors sont une majorité à apprécier leur logement en résidence dense

Verbatims

« Je suis contente d'habiter à proximité de personnes et d'entendre de la vie plutôt que les vaches »

"ça rassure et c'est super de ne jamais être seul. Dans ce village personne n'est anonyme et tout le monde s'investit. J'ai même créé mon association, chose que je n'aurais jamais faite en restant en ville"

"Nous, c'est notre santé, c'est notre âge, qui a fait que nous avons vendu notre maison individuelle. Si nous n'avions pas eu de problèmes de santé, nous n'aurions peut-être jamais vendu. De plus la maison était trop grande, le jardin aussi, cela demande de l'entretien, ce n'était plus adapté à notre vie de retraités"

"j'avais besoin de me rapprocher du centre ville, pour les liens sociaux, la possibilité de tout faire à pied ... je suis ravie"

"Dans notre maison, on était excentré, on prenait tout le temps la voiture et on voyait moins de monde mais maintenant, je vois mes amies presque tous les jours et je fais pleins d'activités avec les associations du village."

"il y a plus d'oiseaux ici qu'à la campagne"

"Nous nous sentons très bien, encore mieux depuis qu'il y a les installations pour seniors"

Vivre en logement dense

4

Une proximité dans certains quartiers source de désagréments

Une proximité dans certains quartiers source de désagréments

- La promiscuité avec le voisinage dans les logements denses est mal vécue : nuisances visuelles et sonores pouvant être amplifiées par une mauvaise isolation sonore des bâtiments
- Des enquêtés qui modulent ces désagréments avec des aménagements intérieurs limitant le vis-à-vis
- Certains quartiers peuvent être insalubres et sources d'insécurité

Verbatims

"La seule chose qui nous dérange dans notre appartement, c'est l'immeuble d'à côté qui est quand même très proche."

"je ne peux pas me mettre sur ma terrasse parce que le voisin en face là, il me regarde"

"j'ai tout de suite aménagé l'intérieur de l'appartement avec des plantes et des rideaux pour me cacher des voisins et maintenant je me sens bien"

"Moi je ne me sens pas en sécurité dans le quartier"

"Les jeunes le soir font du bruits"

"Même quand je ferme la fenêtre, j'entends les voisins, alors l'été c'est compliqué la fenêtre ouverte"

"je ne fréquente pas les commerces de proximité car ce n'est pas les endroits les plus sûrs de la ville ..."

Vivre en logement dense

5

Une ambiance de quartier déterminante pour bien vivre dans son logement

Une ambiance de quartier déterminante pour bien vivre dans son logement

- Les quartiers calmes et silencieux appréciés
- Des conflits de voisinage dans certains quartiers liés aux bruits ou aux stationnements
- Les nouveaux arrivants dans certaines communes ont du mal à s'intégrer / sentiment d'exclusion en tant que non originaire de la commune.
- Le turn-over de certains quartiers ne favorise pas la création de liens sociaux entre voisins et la bonne entente du quartier.
- Les enquêtés ont d'ailleurs un sentiment d'attachement plutôt relatif à leur logement en résidence dense.
- A l'inverse, l'ambiance "village" de certains quartiers est très appréciée : les gens se connaissent et s'entraident.
- L'émulation associative de certains quartiers est essentielle pour la création de liens sociaux (activités sportives, culturelles..) et de sentiment d'appartenance à un quartier.

Verbatims

"La vie de quartier c'est important"

"Le côté très positif aussi, c'est qu'il n'y a pas de rue directe, et on n'entend pas les voitures, c'est le calme complet"

"Ici les gens et les enfants disent bonjour, ce n'était pas le cas en ville"

"On ose à peine sortir dehors de peur qu'eux là (montre la maison des voisins) nous agressent verbalement. Un jour il avait un ustensile à la main j'ai cru que ça allait partir. Un soir on a dit on mange dehors, mais on osait à peine mettre nos fourchettes dans l'assiette de peur de faire trop bruit, de les déranger et que ça parte en sucette quoi"

"L'entente et l'ambiance sont bienveillantes entre tous les voisins, il n'y a jamais eu de problème au sein du bâtiment et ça rassure. J'ai même donné le double des clés à ma voisine"

"Je ne me suis jamais sentie en insécurité dans la résidence, je connais les voisins si j'ai un problème, et il y a des petites lumières qui éclairent les chemins"

"Parfois je n'ose même pas sortir de chez nous, j'ai peur des réactions. J'en ai parlé à la municipalité mais rien n'a été fait"

"C'est sale dans le quartier et il a souvent des squats devant les écoles, j'aimerais que ce soit plus sécurisée"

Vivre en logement dense

6

Une densité qui ne rime pas toujours avec mixité

Une densité qui ne rime pas toujours avec mixité

- Dans certains villages : le fait d'être dans le quartier dense (souvent en logements sociaux) peut être signe d'exclusion sociale, sentiment de mise à l'écart de la part des autres habitants du village logés en habitat non dense
- Conflits entre les nouveaux jeunes de la ville qui s'installent et qui n'entretiennent pas "l'esprit village/quartier"
- Des conflits intergénérationnels entre jeunes et seniors basés sur des modes de vie et des modes d'habiter le quartier différents.
- Une nécessité de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle pour que les projets denses soient efficaces et appréciés.

Verbatims

"le problème dans ces quartiers c'est qu'il n'y a que des jeunes qui viennent de la ville et qui ne s'approprient pas l'esprit du village"

"Les jeunes ils restent dans leur coin"

"Il faut mixer les gens, de tous les âges"

"Nous dans ce quartier, on a l'impression d'être mis à l'écart par rapport au reste du village. Comme si on était pas vraiment des habitants d'ici"

"parfois, on ressent un peu de racisme de la part de certains "

Vivre en logement dense

7

Des réflexions à avoir vis-à-vis des espaces publics et espaces verts autour de ces quartiers

Des réflexions à avoir vis-à-vis des espaces publics et espaces verts autour de ces quartiers

- Les espaces publics extérieurs aménagés pour les enfants sont appréciés.
- Importance des espaces verts à proximité et une volonté d'en avoir davantage pour faire oublier à sensation de densité.
- Cependant, certains enquêtés ne voient pas l'intérêt d'avoir un espace public à proximité (type parc) s'ils disposent d'espaces extérieurs privatifs et/ ou lorsqu'il existe des coins de nature à proximité
- Les espaces extérieurs privatifs (bout de jardin, balcon..) très appréciés à condition qu'ils soient calmes et sans vis-à-vis.
- Lorsqu'un espace naturel est à proximité immédiate, un espace extérieur n'est pas nécessaire pour les enquêtés.
- Une accessibilité de l'espace publique des personnes à mobilité réduite à améliorer autour de ces quartiers

Verbatims

"Ma terrasse est plus importante que le parc, car c'est chez moi, je l'aménage comme je veux, on a l'impression d'être en maison, avec une vue et un horizon qui apportent de la luminosité, c'est surtout ça qui m'a fait décidé d'acheter",

"Je pense que j'apprécierais le parc peut être un peu plus tard dans mon parcours"

"Au niveau du lotissement, s'il y avait un petit coin pour jouer pour les petits enfants... Dans les premiers temps ça me choquait parce que les enfants jouaient dans l'espace de cailloux devant les boîtes aux lettres... S'ils avaient gardé un coin... Ca, ça manque"

"Ma terrasse est plus importante que le parc, car c'est chez moi, je l'aménage comme je veux, on a l'impression d'être en maison, avec une vue et un horizon qui apportent de la luminosité, c'est surtout ça qui m'a fait venir ici {...} Je pense que j'apprécierais le parc peut être un peu plus tard dans mon parcours"

"On ne voit pas l'intérêt d'aller s'asseoir sur un banc public alors que nous avons notre terrasse. Pas à notre âge."

Vivre en logement dense



Une densité signe de proximité à l'offre territoriale

Une densité signe de proximité à l'offre territorial

- Dans la plupart des quartiers, il existe des commerces et équipements à proximité immédiate, permettant aux habitants de s'y rendre à pied ou à vélo.
- L'accessibilité à des services publics, des commerces et une offre de soin à proximité est d'ailleurs un élément essentiel des seniors en logement dense
- Mais une offre de soin pas toujours efficiente et des centres commerciaux excentrés en périphérie qui obligent l'utilisation de la voiture

Verbatims

"On a tous les services, commerces à proximité et c'est un gros plus : poste, station essence, Super U, boulangerie, La Panouille ... Je vois moins l'intérêt d'aller en ville mais je continue d'y aller pour d'autres choses quand même"

"Le supermarché en bas de l'immeuble est idéal pour mes courses d'appoint mais une fois par semaine je vais à l'Intermarché de Polliat qui est plus grand, ça me fait ma sortie"

"Une des raisons qui nous a poussé à nous rapprocher de Bourg en Bresse était l'accès au soin pour mon mari. Malheureusement nous avons du mal à trouver un médecin traitant sur place"

"On a tout ce qu'il faut à proximité. Pour des achats plus spécialisés, la proximité avec Bourg en Bresse et Lyon est un plus"

"Les activités extrascolaire de notre fille se font en dehors, cela limite tout le monde"

"Pour aller à l'hôpital pour nos problèmes de santé nous sommes obligés de retourner en ville, cela ne pose pas de problème pour l'instant car nous pouvons nous déplacer en voiture, mais après ce sera plus compliqué"

« Je regrette le manque de médecins à proximité, quand on arrive avec des enfants en bas-âge, on préfère avoir un médecin référent. Ce n'est pas le cas pour le moment"

Vivre en logement dense

9

Une mobilité globale conditionnée par la voiture, qui génère des problèmes de stationnement

Une mobilité globale conditionnée par la voiture, qui génère des problèmes de stationnement

- En centre-ville, usage privilégié de la marche, du vélo et des transports en commun
- Mais la voiture reste un incontournable pour les déplacements du quotidien pour beaucoup d'enquêtés
- Ceci est particulièrement le cas dans les communes alentours de Bourg-en-Bresse (sauf pour Ceyzeriat) où l'usage de la voiture est prégnant et quasiment unique
- Beaucoup de conflits d'intérêts liés aux parkings des résidences: pas assez de places et places non nominatives sujettes à des tensions entre voisins.
- Cependant volonté dans certains quartier d'avoir plus de fréquences de bus, notamment pour les seniors

Verbatims

"Il manque des places nominatives. Nous le ressentons surtout aux alentours de 18h lors des sorties de bureaux"

"Il y a un conflit d'usage concernant les places de parking avec des problèmes de stationnement et pas d'accès à mon garage"

"Ce serait peut-être pas mal d'avoir des bus à Ceyzeriat. C'est en projet d'ailleurs. A notre âge, cela pourrait nous éviter de prendre un taxi lorsqu'on ne pourra plus conduire."

"En sachant qu'un jour ou l'autre je ne pourrai peut-être plus (conduire), bah il y a un bus qui passe tous les mardi matin pour emmener toutes les personnes qui le veulent au marché à Montrevel. Moi je pense qu'un jour ou l'autre je l'utiliserai le bus pour le marché"

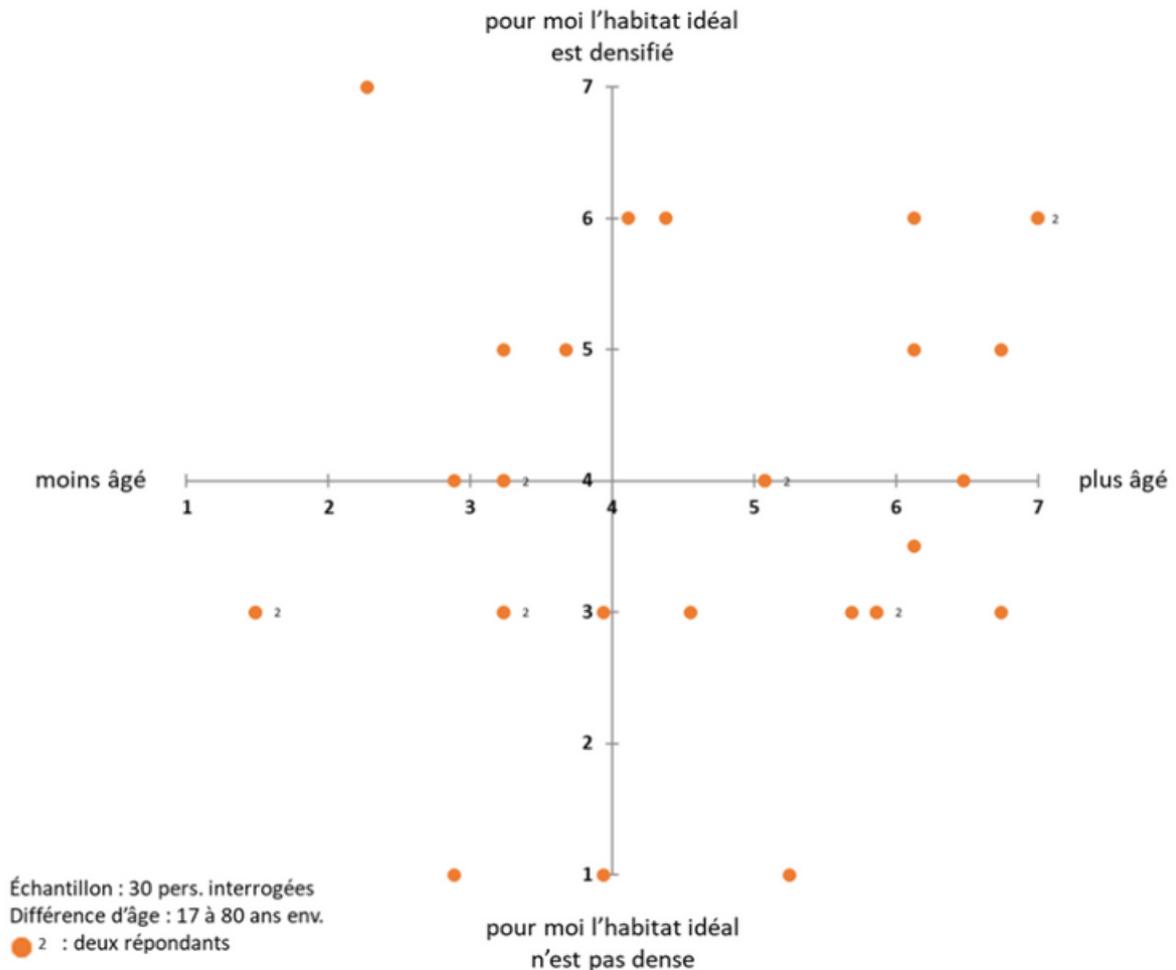
"J'ai un garage indépendant, je me suis arrangée pour pouvoir y garer ma voiture. Mais c'est que pour une voiture, alors pour une deuxième je me suis aménagé une place de parking sur mon bout de jardin. Mais un jour ou l'autre... Bah pour ceux qui ont 2 voitures et qui ne les rentrent pas dans le garage... Quand tout le monde aligne ses voitures dans l'allée, ce n'est pas idéal"

"Il manque des places nominatives. Nous le ressentons surtout aux alentours de 18h lors des sorties de bureaux"

"J'ai un certain mécontentement car au moment d'acheter, les places de parking étaient indiquées comme privatives alors que ce n'est pas le cas"

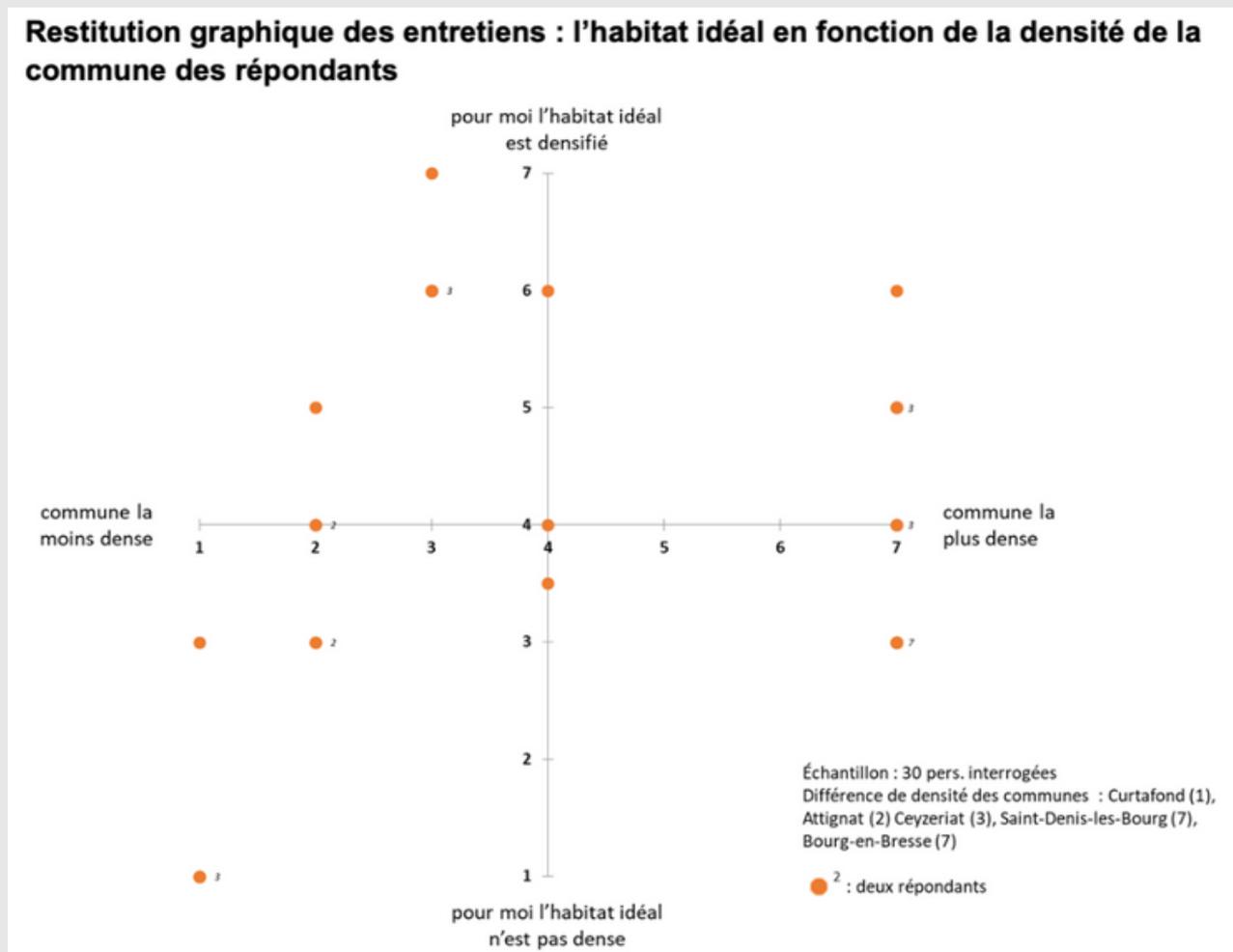
L'habitat idéal en fonction de l'âge des répondants

Restitution graphique des entretiens : l'habitat idéal en fonction de l'âge des répondants



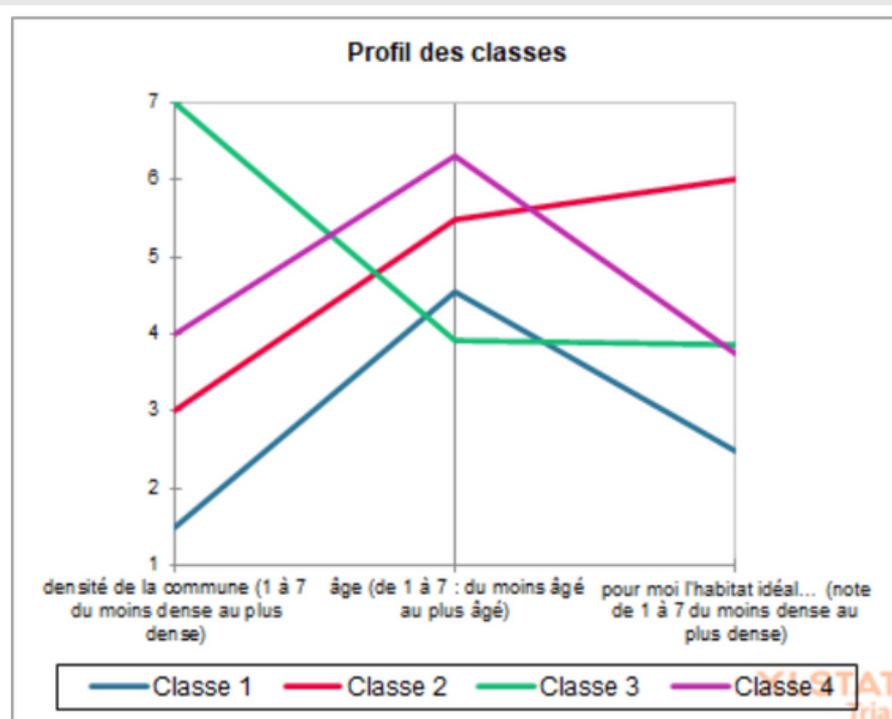
Interprétation du graphique : Le résultat de nos entretiens met en évidence une distinction entre les types d'habitat idéal pour les personnes les moins âgées. Il en ressort que l'habitat moins dense reste un idéal un peu plus présent. Concernant la catégorie des répondants les plus âgés, on observe une répartition égale entre l'aspiration entre les deux types de logements. On relève pourtant une préférence croissante pour l'habitat en densité avec l'âge.

L'habitat idéal en fonction de la densité de la commune des répondants



Interprétation du graphique : de manière générale, les entretiens font ressortir une préférence pour l'habitat situé en zone non dense - soit 14 répondants sur 30, contre 9 répondants sur 30 pour un habitat idéal en densité. Il est intéressant de soulever pour les communes les moins denses, un rapport croissant entre la densité de la commune et l'idéal de densité. Les répondants issus de la commune rurale de Curtafond préfèrent un logement en tissu non dense. Ceux issus d'Attignat sont plus favorables à l'habitat en densité, tandis que les répondants de Ceyzeriat considèrent comme habitat idéal, un habitat en densité. La dernière catégorie de répondants de Bourg-en-Bresse se prononce majoritairement en faveur d'un habitat moins dense.

Identification des profils des classes de répondants en fonction des critères d'âge, de densité de la commune, de l'habitat idéal



Identification des profils des classes de répondants en fonction des critères d'âge, de densité de la commune, de l'habitat idéal sur l'échantillon des 30 personnes interrogées (méthode de classification non supervisée par l'algorithme de K-Means)

Méthode de classification : nous avons retenu la méthode de classification par centres mobiles (k-means). Cette analyse statistique permet de créer des groupes homogènes d'individus d'après plusieurs des points de convergence. Elle s'appuie sur la décomposition de la variance pour une classification optimale à partir de plusieurs variables (l'âge, la densité de la commune, l'habitat idéal).

Identification des profils des classes de répondants en fonction des critères d'âge, de densité de la commune, de l'habitat idéal

Classe	densité de la commune (nbre de log/ha)	âge	pour moi l'habitat idéal... (note de 1 à 7 du moins dense au plus dense)
1	0,8	40	(3) 2,5
2	1,3	70	6
3	10	65	(4) 3,8
4	9	30	(4) 3,7

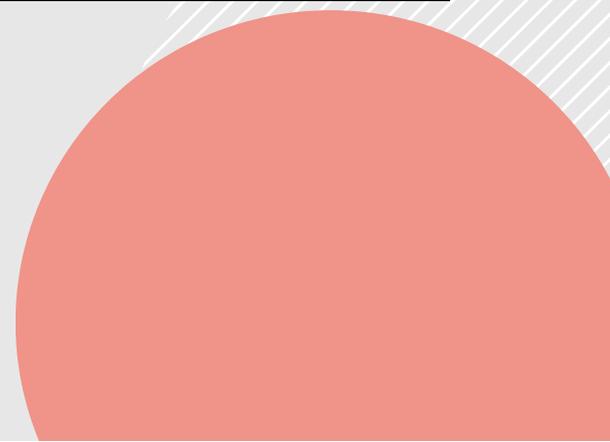
Identification de profils types de répondants sur l'échantillon des 30 personnes interrogées (méthode de classification non supervisée par l'algorithme de K-Means)

Interprétation du graphique : nos entretiens nous permettent d'identifier selon la méthode de classification non supervisée de K-Means 4 profils de répondants selon les critères d'âge, de densité de la commune et de l'habitat idéal. Nous identifions une première classe correspondant aux habitants issus d'une commune rurale ou d'un pôle local équipé, d'un âge moyen de 40 ans et portant comme idéal un habitat en plus faible densité. La seconde catégorie de répondants correspond au profil des personnes habitant dans un pôle structurant, avec une moyenne d'âge de 70 et pour qui l'idéal d'habitat est densifié. Les deux dernières catégories de répondants ont un profil d'habitat idéal similaire (moyennement densifié). Elle correspond aux répondants habitant dans l'agglomération burgienne, avec une moyenne d'âge de 30 (jeune actif) et de 65 ans (jeune retraité).



PARTIE 4

PRÉCONISATIONS : L'ACCEPTABILITÉ DE LA DENSITÉ DES LOGEMENTS



Préconisations

Au terme de nos différents travaux de recherches et des retours que nous avons eu à partir des entretiens habitants et techniques, nous vous invitons à découvrir **quelques préconisations qui permettraient de comprendre et de répondre davantage aux perceptions et aux aspirations de la densité par les habitants de Grand Bourg Agglomération.**

Tout d'abord, il paraît important de **capitaliser sur des projets denses réussis** menés sur le territoire, et qui connaissent un retour positif de la part des habitants. Sur la commune de Ceyzériat, l'îlot Bouvard permet d'illustrer cela. En effet, cet aménagement représente une densification réussie et intégrée dans le tissu urbain de la commune. Cet exemple permet de rompre avec les stéréotypes des logements denses vus uniquement comme des grands ensembles par exemple.

L'îlot Bouvard, permet alors d'introduire, sur le territoire, différentes formes de densité et de formes urbaines, cassant certaines idées reçues selon lesquelles la densité se matérialise uniquement au travers d'ensemble de tours de plus de 8 étages.

Une autre préconisation, qui rejoint celle que nous venons d'évoquer précédemment, concerne la **dimension qualitative des projets**. En effet, la qualité architecturale et l'intégration urbaine permettent de favoriser l'acceptation de la densité, pour les habitants du territoire et les néo-habitants. Une conception soignée permettra d'atténuer les préoccupations esthétiques et intégrera harmonieusement les nouveaux projets dans le tissu urbain existant. Une attention particulière dans la conception de ces projets devra être mise sur la qualité intérieure et extérieure des projets afin que les habitants ne ressentent pas la densité. Cette recherche qualitative peut s'effectuer au travers des différents documents d'urbanisme, comme le PLU, en intégrant des dimensions plus ambitieuses autour de la qualité du logement et de son cadre de vie.

Parmi d'autres recommandations qui peuvent être proposées, la **mise en place d'une réelle stratégie et d'un projet de territoire à l'échelle intercommunale**, permettra de contextualiser les nouveaux projets de densité dans un ensemble. Ainsi, cela permettra de connaître davantage les forces et atouts, mais surtout les faiblesses et menaces du territoire. A partir de ces informations, il sera alors possible de connaître les besoins et spécificités du territoire qui permettront de développer et d'attirer la population souhaitée. Cela rejoint alors la question de l'acceptation sociale. Comme nous avons pu le voir au cours de ce travail, la question de la densité, abordée à l'échelle individuelle, présente une multitude d'interprétation. En intégrant dans un projet de territoire, les nouveaux projets de densification et en les établissant de sorte à ce qu'ils répondent aux besoins identifiés, alors l'acceptation de la population dans ces projets sera mieux perçue et il sera plus simple de justifier un projet auprès de la population.

Préconisations

Notre enquête démontre l'importance d'une proximité avec des services publics. De ce fait, l'acceptation de la densité doit tenir compte de l'impact sur les infrastructures et les services publics. En effet, si nous assistons à une densité accrue sur un territoire, alors cela pourrait augmenter les tensions sur les différents réseaux, type route, et les différents services, comme les écoles ou d'autres équipements publics. Alors, permettre d'identifier et d'anticiper ces futures tensions, assurera aux habitants une meilleure acceptation du projet, une fois qu'il aura vu le jour.

L'intégration des habitants dès les premières phases d'un projet est essentielle afin de contribuer à une meilleure perception de la densité. La participation citoyenne est alors amenée à jouer un rôle afin de parvenir à mobiliser l'habitant. Cela pourrait alors prendre différentes formes. Tout d'abord à l'échelle communale ou de quartier, organiser des ateliers autour des différentes thématiques urbanistiques, avec les habitants pour qu'ils puissent découvrir ou mieux appréhender les différentes formes de densité et les avantages-inconvénients qu'elles offrent. Cela permettrait de réfléchir et d'établir collectivement des stratégies pour les projets, qui seraient soumis lors de ces ateliers. Ainsi l'habitant, intégré dès les premières phases projets, serait acculturé à l'urbanisme, mais également aux différentes contraintes qui sont liées à ce domaine, notamment sur le volet réglementaire. A titre d'exemple, le CEREMA propose d'animer ce genre d'atelier participatif. Ces ateliers réunissent les habitants d'un îlot, d'une ville faisant l'objet de projets de densification et ils travaillent ensemble autour de solutions à apporter, grâce à l'accompagnement de médiateurs.

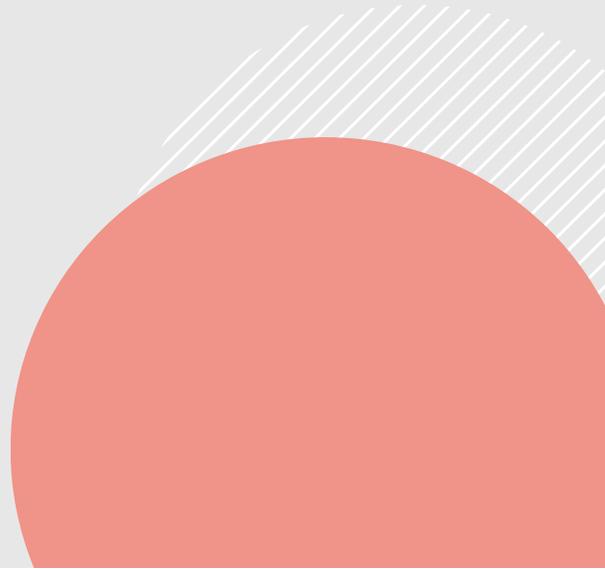
Cette intégration des habitants pourrait également se faire au travers de comités de suivi. En effet, ces réunions permettent de mettre autour d'une même table des élus, techniciens, aménageurs, promoteurs, habitants et ainsi d'échanger conjointement sur l'aménagement du territoire et donc aborder cette question de la densification. Cela faciliterait la communication, la transparence et ainsi la compréhension dans les attentes des différentes parties intéressées, dont les habitants.

D'un point de vue plus général et en sortant du prisme habitant, l'organisation de comité de suivi permettrait d'aborder des enjeux importants en termes d'aménagement du territoire. Par exemple, cela permettrait de traiter la thématique de l'exclusion sociale, des inégalités entre générations ou encore des fractures entre urbain et rural, tout en abordant des dispositifs permettant de répondre à ces problématiques, comme par exemple le bail réel solidaire (BRS) qui permet l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes.

Cela constitue quelques pistes de travail qui pourraient être exploitées par le Conseil de Développement du Grand Bourg Agglomération afin d'identifier au mieux les attentes des habitants, dans les futurs projets de densification. Parmi des points que nous aurions pu également aborder, nous pouvons citer la requalification de friche, qui pourrait être assurée avec l'établissement public foncier de l'Ain et permettrait d'optimiser les consommations foncières.



CONCLUSION



À travers l'objectif Zéro artificialisation Nette, la Loi climat et résilience marque un tournant dans l'aménagement du territoire avec une obligation de sobriété foncière. L'aménagement du territoire entendu comme une extension du tissu urbain qui artificialise des zones naturelles et agricoles trouve ses limites et l'optimisation de la ville existante devient nécessaire. La densité répond alors à ces enjeux de sobriété foncière en permettant un développement urbain ayant le moins d'impact sur le sol. Elle vient répondre à la croissance démographique tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Or, le modèle idéal de la maison individuelle en périphérie est toujours ancré dans les mentalités et la densité est vue en opposition à ce modèle. Notre enquête démontre alors que les logements denses sont majoritairement appréhendés de manière négative, renvoyant à un modèle de grand ensemble des années 70. Cependant, celle-ci met également en lumière, une vision différenciée du logement dense en fonction de l'âge et du parcours résidentiel des enquêtés. Le logement dense semblerait alors correspondre aux personnes seniors, aux jeunes ménages, ou aux personnes vivant seules et ayant des besoins de proximité.

Mais vivre en logement dense recouvre des réalités bien différentes. En effet, les logements étudiés nous ont surpris par leur hétérogénéité et leur différence de vécu par les résidents. Certaines résidences montrent des lacunes architecturales et urbaines évidentes, rendant leur acceptation et leur vécu relatifs. D'autres projets en revanche, semblent être réussis et contribuent à défaire les stéréotypes des logements denses.

Cette enquête permet de montrer que les mentalités autour du logement changent depuis quelques années, après la réalisation d'opérations de densité réussies et appréciées. Bien que la maison individuelle reste un idéal pour beaucoup, notamment des familles, l'image du logement dense évolue à travers des projets de qualités et pourrait correspondre à une certaine catégorie de population, de plus en plus nombreuse face aux différentes mutations sociétales.

Au vu des enjeux environnementaux qu'incombe la densification, les acteurs publics et privés de l'aménagement du territoire doivent alors s'acculturer sur ces questions, en concertation avec les résidents de leur territoire afin de créer des projets qui répondent à leurs aspirations.

Il est donc important de continuer à faire changer les perceptions sur la densification, que ce soit au travers de l'aspect des projets proposés (forme urbaine, moins dense et plus qualitative, ...) tout en intégrant une dimension assez importante à la participation citoyenne.

Bibliographie

Amarouche, Maryame et Charmes, Eric. « L'Ouest lyonnais et la lutte contre l'étalement urbain. Le «village densifié» comme compromis entre une politique nationale et des intérêts locaux — Géoconfluences ». 2019, Document. Consulté le 15 novembre 2022. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/lyon-metropole/articles-scientifiques/villages-densifies-lutte-etalement-urbain>.

AAPQ. « La densification résidentielle: comment en favoriser l'acceptabilité sociale? » Consulté le 15 novembre 2022. <https://aapq.org/ressources/la-densification-residentielle-comment-en-favoriser-lacceptabilite-sociale/>.

Boudou, Julie. « La densification au service des villes moyennes et de leurs espaces de proximité. La conduite des bureaux d'études face aux enjeux stratégiques d'encadrement de la densification », 2015. <https://dante.univ-tlse2.fr/s/fr/item/342>.

Caron-Malenfant, Julie et Conraud, Thierry. Guide Pratique de L'acceptabilité Sociale: Pistes de Réflexion et D'action. Éditions D.P.R.M., 2009.

Cerema. « Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine: une étude du Cerema en Ile-de-France ». Consulté le 15 novembre 2022. <http://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>.

CERTU, 2010, L'essentiel sur la densité urbaine, méthode et outils, 6 p.

Charmes, Eric et Keil, Roger. « The Politics of Post-Suburban Densification in Canada and France ». International Journal of Urban and Regional Research 39, no 3 (2015): 581-602. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12194>.

Charmes, Eric et Rousseau, Max. « Le pavillon et l'immeuble : géopolitique de la densification dans la région métropolitaine de Lyon ». Géographie, économie, société 16, no 2 (2014): 155-81. <https://doi.org/10.3166/ges.16.155-181>.

Cler-Garçon P. Bourg-en-Bresse. Etude urbaine. In: Les Études rhodaniennes, vol. 9, n°3-4, 1933. pp. 161-224.

Dumas, Mathilde. « L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains | Hera | Foundation Future Generations ». 2015, Consulté le 15 novembre 2022. <https://hera.futuregenerations.be/fr/portal/publication/lacceptabilite-sociale-de-la-densification-dans-les-lotissements-periurbains>.

Fijalkow, Yankel. « VI. Du logement à l'habiter », 97-108. Repères. Paris: La Découverte, 2016. <https://www.cairn.info/sociologie-du-logement--9782707189448-p-97.htm>.

Fijalkow, Yankel. « V / L'enquête urbaine aujourd'hui », 93-106. Repères. Paris: La Découverte, 2017. <https://www.cairn.info/sociologie-des-villes--9782707196361-p-93.htm>.

Fonticelli, Claire. « Densifier par l'habitat collectif: quelle gouvernance pour favoriser la qualité urbaine et architecturale? Le cas des centres bourgs périurbains franciliens ». In Colloque international IDEP 2016: " L'interdisciplinarité dans les études du politique ". Champs-sur-marne, France, 2016. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01805066>.

Fonticelli, Claire. " La densification sous contrainte: bâtir des immeubles dans le périurbain francilien,Géoconfluences ». 2020, Consulté le 15 novembre 2022. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/densification-ile-de-france>.

Fournis, Yann et Fortin, Marie-José. « Une définition territoriale de l'acceptabilité sociale: pièges et défis conceptuels ». VertigoO: la revue électronique en sciences de l'environnement 15, no 3 (2015). <https://www.erudit.org/fr/revues/vertigo/2012-v12-n2-vertigo02438/1035869ar/>.

Bibliographie

Gendron, Corinne. « Penser l'acceptabilité sociale : au-delà de l'intérêt, les valeurs », *Communiquer*, 11 | 2014, 117-129 pp.

Harou, Hanin, « Note de recherche 60 | Conférence Permanente du Développement Territorial ». 2015, Consulté le 15 novembre 2022. <https://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-60>.

Institut français d'urbanisme université Paris-Est Marne la Vallée, Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat, études foncières - n°145, mai-juin 2010, coord. Charmes Eric. 20 p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France, « Appréhender la densité », Note rapide sur l'occupation du sol, n° 383, 2005, coord. Claire Moulinié ; Muriel Adam, 6 p.

Jaillet, Marie-Christine. 2014, J« Faire la ville (dense et mixte) «contre ses habitants»? » Consulté le 15 novembre 2022. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-630_fr.html.

Laslaz, Lionel. 2019, « Une définition territoriale de l'acceptabilité so... – Vertigo – Érudit ». Consulté le 15 novembre 2022. <https://www.erudit.org/fr/revues/vertigo/2015-v15-n3-vertigo02438/1035869ar/>.

Le Boulanger, Christèle. Densification et qualité urbaine en ville moyenne. Architecture, aménagement de l'espace. 2016

Léger, Jean-François. « Chapitre 22. Le Logement: Réponse Ou Contrainte Au Peuplement Selon Les Territoires ? », 1 juin 2022, 437. <https://doi.org/10.3917/arco.dumon.2022.01.0437>.

Leroux, Cécile. « Vers un urbanisme post-pavillonnaire? L'urbanisation en densification comme prémisses d'une rupture à l'étalement urbain dans le périurbain entre Rennes et Nantes - Archive ouverte HAL ». 2015, Consulté le 15 novembre 2022. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01587194>.

Martouzet, Denis ; Bailleul, Hélène ; Feildel, Benoît ; Laffont, George-Henry et Thibault, Serge. Le péri-urbain à l'épreuve des modèles d'habiter. La viabilité périurbaine entre théorie(s) et pratique(s). [Rapport de recherche] CITERES; Université de Tours; CNRS; PUCA / DGALN - Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer. 2012.

Morel-Brochet, "La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ?", *Norois* [Online], 231 | 2014, Online since 30 June 2016, connection on 15 November 2022. <http://journals.openedition.org/norois/5102>

Morel-Brochet, Annabelle. « Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité ». 2014, Consulté le 15 novembre 2022. <https://journals.openedition.org/norois/5064>.

Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025. Rapport de diagnostic. Par Groupe ENEIS pour la Communauté d'Agglomération Grand bassin de Bourg-en-Bresse. Janvier 2018. Consulté le 15/11/22.

Raymond, Henry ; Haumont, Nicole ; Dezès, Marie-Geneviève ; Haumont, Antoine. 2001 [1966]. L'habitat pavillonnaire, Paris, L'Harmattan, 114 p

Ribault, Clément. « Méthode d'optimisation multicritère pour l'aide à la conception des projets de densification urbaine ». Phdthesis, Université de Lyon, 2017. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02000276>.

Rollot, Mathias, Florian Guérant, Dominique Gauzin-Müller, Antoine Begel, Claire Pottiez, Léa Mosconi, Céline Andréault, et al. Repenser l'habitat: Alternatives et propositions, 2018.

Touati-Morel, Anastasia. « Hard and Soft Densification Policies in the Paris City-Region ». *International Journal of Urban and Regional Research* 39, no 3 (2015): 603-12. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12195>.

Vivière, Manon. « Les représentations sociales de la densité dans l'habitat: vers une faubourisation métropolitaine: "Fabrication, appropriation, territorialisation" ». Phdthesis, Université de Bordeaux, 2015. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01510884>.

PROJET RÉFÉRENT

Animation d'un atelier participatif de densification d'îlot à Prévessin-Moëns



OBJET DE L'OPÉRATION

Pour ce territoire du Grand Genevois, l'enjeu est de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de croissance très forte : 7 % par an pour la commune (7700 habitants) et 3 % par an pour le Pays de Gex. Ce travail est donc l'occasion de « faire de l'urbanisme de projet ». Il s'inscrit dans une expérimentation lancée par la direction département des territoires (DDT) de l'Ain avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Ain sur des démarches de densifications douces maîtrisées.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

Dans ce secteur soumis à forte pression foncière et immobilière, la collectivité souhaite développer un projet qualitatif maîtrisé et partagé. La commune souhaite se lancer dans une expérimentation d'ateliers réunissant les habitants d'un îlot à proximité du centre-ville faisant l'objet de projets individuels de densification et de constructions. Elle souhaite pour cela être accompagnée par un médiateur.

LA RÉPONSE DU CEREMA

Les compétences suivantes du Cerema ont été mobilisées :

- une sociologue-urbaniste
- un ingénieur-architecte

Deux ateliers ont été animés par le Cerema.

- un premier atelier, en novembre 2015, a permis de lister les projets de densification et pour les habitants et d'interroger la qualité urbaine souhaitée.

- un deuxième atelier a permis de :
 - . recueillir des éléments sur les qualités et points faibles du quartier,

CONTACT



relation-clients-
auvergnehonealpes@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Concertation et participation
citoyenne

Annexes

- compléter le tour de table des projets individuels,
- commencer à élaborer un projet de quartier.

Pour animer ces ateliers, la réponse du Cerema s'est construite sur :

- la création d'outils, support aux échanges, sur les questions de qualités urbaines souhaitées (volume des bâtiments, vues et végétation à préserver, traitement des clôtures, qualités des espaces publics, etc.) :
- le recueil de la parole des habitants
- la cartographie des projets individuels avec illustration des notes prises en réunion de groupe
- l'animation des débats.

LE CLIENT / PARTENAIRE **PARTENAIRES**

Direction départementale des territoires de l'Ain

Commune de Prévessin-Moëns
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain

LE CALENDRIER

Septembre 2015 à Février 2016

PILOTE DU PROJET

Marie-Aude CORBILLE
Direction du Cerema Centre-Est
Département Construction Aménagement
Projet

MERCI DE
VOTRE
ATTENTION !