

<https://pierre-alainmillet.fr/Amstrong-la-densite-et-la>



Amstrong, la densité et la rénovation urbaine

- Logement -



Date de mise en ligne : samedi 18 décembre 2021

Copyright © Blog Vénissien de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

La décision de la ville et de la métropole de ne pas construire sur le dernier lot du quartier Amstrong où étaient prévus 40 logements en accession sociale fait suite à des échanges en conseil de quartier avec des habitants inquiets de trop de construction. Certains parlent d'une "densité urbaine" trop forte dans ce quartier symbole de la rénovation urbaine.

Tout le monde est d'accord sur l'idée que le quartier qui a un grand espace de promenade et de jeux très utilisés par les familles, manque d'un espace plus vert et apaisé, d'un point fraîcheur et pourquoi pas d'un jardin... Idir Boumertit, adjoint au maire, disait à l'assemblée du conseil de quartier « on a suffisamment reconstitué de logements sur ce quartier. Il faut désormais lui offrir de l'espace, l'aérer au regard du développement urbain du secteur »

Pourtant, il est aussi vrai que si la rénovation urbaine a pour but de rendre nos quartiers plus attractifs, plus agréables, cela ne veut pas dire qu'il faut moins de logements, donc moins d'habitants... D'autant qu'on manque cruellement de logements à Vénissieux. Il y a 4000 demandes en attente !

Alors, trop dense ou pas ?

Il y a le vécu de chacun. Lors de l'assemblée du quartier, j'avais répondu à la personne qui habitait le quartier depuis des décennies, que personne ne regrettait les tours de l'ancien quartier Amstrong ni les espaces extérieurs envahis par les seules voitures et les incivilités. Aujourd'hui, les familles et les enfants se retrouvent souvent très nombreux sur le grand mail espacé de jeux, sans doute d'ailleurs trop petit parfois, avec des conflits d'usage qui méritent de discuter pour améliorer cet espace. Mais ce qui est sûr, c'est que les habitants peuvent "vivre" leur quartier bien mieux qu'avant la rénovation urbaine. C'est ce qu'avait bien montré la fête de quartier très réussie en 2019 sur cet espace.

[JPEG](#)

[JPEG](#)

Mais alors, en dehors du vécu de chacun, que peut-on dire sur le nombre de constructions. Le bilan de la ZAC Amstrong est clair. Sur ces 6 hectares, il y avait 704 logements, 404 ont été démolis, 300 réhabilités et 370 ont été reconstruits. Au total, il manquera 34 logements qui auraient dû être reconstruit, selon les règles de la rénovation urbaine.

[https://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH252/amstrong_avant-6a481.jpg] **Le quartier Amstrong avant la rénovation urbaine** vue sur l'angle 8 mai/Jean Cagne.. l'esplanade actuelle est donc en bas de l'image à droite...

[https://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH236/amstrong_ru-6e2d8.png] **Le projet de rénovation urbaine du quartier Amstrong** vue de l'ouest, l'avenue Jean Cagne est à gauche de l'image

On est donc passé de 117 logements à l'hectare avant la rénovation urbaine à 111 après, en légère baisse. Mais est-ce que c'est beaucoup, 670 logements sur 6 hectares ? Quelques comparaisons.

[-] Dans un concours urbain récent pour le quartier du Raisin à Toulouse, près de la gare Matabiau, le projet d'écoquartier Laurat "random" propose 125 logements par hectare, donc 13% de plus que Amstrong pour un écoquartier présenté comme exemplaire.

[-] Les gratte-ciel à Villeurbanne ont 900 logements sur 7 hectares, soit 128 logements/hectare. C'est un ancien quartier, très animé et... très demandé !

[-] à Vénissieux, le quartier récent Romain Rolland comprend 332 logements sur 2,5 hectares, soit 133 logements à l'hectare. Les logements sont très demandés...

[...] Les projets des ZUP des années 1970 étaient conçus pour 220 logements par hectare, donc beaucoup, beaucoup plus, et c'est la situation dans beaucoup des anciennes ZUP avant rénovation urbaine.

[...] Enfin à Paris, le quartier de la rue de Dunkerque atteint... 670 logements à l'hectare ! Je ne sais pas si notre ami adjoint au logement de Paris a prévu des logements sociaux dans ce quartier, [\[1\]](#), mais je suis sûr qu'il y aurait beaucoup de candidats pour les habiter !

[PNG](#)

La densité de logements n'est pas qu'une affaire de chiffres, mais aussi de qualité de l'espace, d'usages, de services... Ainsi, le grand mail piéton est parfois un espace de vie partagée très positif, mais aussi parfois un "boulevard à mobylettes", un lieu de mésusages qui peuvent être mal vécus par les habitants. Tout dépend donc des usages de vie qui se développe et c'est sans doute l'enjeu du futur espace vert et de la reconfiguration du mail... Comment organiser les activités dans l'espace public ?

Comment construire des logements qui répondent aux besoins des Vénissiens !

Mais s'il faut des espaces publics de qualité, il faut aussi des logements ! Il nous manque 34 logements non reconstitués et nous allons avoir encore 1000 logements démolis dans la rénovation urbaine. Or, il est de plus en plus difficile d'obtenir le droit de construire des logements sociaux à Vénissieux. La rénovation urbaine prévoit pour l'instant de ne pas en reconstruire à Vénissieux. La ville et la métropole demande le droit d'en reconstruire la moitié. Et le gouvernement vient de durcir la règle en limitant les constructions dans les villes qui en ont déjà 40% ... Autant dire que la recherche de logement HLM à Vénissieux va être de plus en plus difficile...

Une conclusion... le compromis entre construction de logements et aménagements de l'espace public est une question très politique. On ne peut pas le fonder seulement sur des réactions individuelles. Il faut tenir compte de tous les avis, les anciens habitants et les nouveaux, des copropriétés et des logements locatifs, des plus âgés et des plus jeunes, des actifs qui ne rentrent que le soir et des mères de familles qui le vivent en journée... Et il faut prendre en compte tous les aspects de la vie de quartier, la sécurité, la tranquillité, les loisirs, les rencontres, les mobilités... Et il faut répondre aux besoins de logements diversifiés, en accession mais aussi en locatif !

[\[1\]](#) il en construit beaucoup y compris dans les quartiers "aisés" et ça provoque des réactions