

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2013)

**Heft:** 3

**Artikel:** Roche-Florissant : un récit qui fait réfléchir

**Autor:** Zuppinger, Urs / Biétry, Léo

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957226>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Roche-Florissant – un récit qui fait réfléchir

URS ZUPPINGER

LÉO BIÉTRY

Rédaction de COLLAGE.

Article réalisé sur la base d'un  
entretien avec Tinetta Maystre.

[ILL. 1]

[ILL. 1] Révision du plan de quartier «Roche-Florissant» – Etat du projet, janvier 2013.

La densification du quartier renanais de Roche-Florissant a déjà fait l'objet d'un article de COLLAGE en 2009 [1]. La démarche paraissait exemplaire en raison de la volonté de la Commune d'engager, parallèlement au processus technique, une démarche de concertation avec les habitants. L'article était paru au début de la mise en œuvre de ce deuxième volet. La suite s'est cependant révélée difficile et la démarche n'a toujours pas abouti. COLLAGE a jugé utile de revenir sur les obstacles rencontrés, alors que l'acceptation de la révision de la LAT en votation populaire a érigé la densification des territoires bâtis en objectif national. La présente contribution retrace l'historique du processus, avant de donner la parole à Mme Tinetta Maystre, Municipale verte en charge de la Direction Urbanisme et Travaux de la Commune de Renens.

Situé au sud-est de Renens, commune de l'Ouest lausannois déjà largement urbanisée, appelée à miser sur la requalification pour se développer, le quartier de Roche-Florissant a été réalisé d'une seule traite suite à l'adoption d'un plan de quartier en 1959. Avec ses huit immeubles de huit à dix niveaux, ses volumes bas abritant une école primaire, une petite Coop, une petite Migros et trois établissements publics, ses vastes pelouses et ses places de parc extérieures, c'est un ensemble représentatif de l'urbanisme des années 1960. L'accessibilité du site par les transports publics est bonne et sera encore renforcée avec la réalisation, à proximité immédiate, d'une ligne de tram performante. Les 1400 habitants du quartier y résident souvent depuis longtemps, indice qu'ils s'y plaisent. L'aménagement du quartier n'a cependant pas évolué depuis un demi-siècle et mériterait d'être mis à jour. De fait, Roche-Florissant apparaît comme un très bon candidat à la densification-requalification.

## Démarche initiale

Cela n'a pas échappé à Patrimonium, l'une des sociétés propriétaires du quartier, qui s'est adressée, en 2007, au bureau d'urbanisme Esplanade Aménagement afin de savoir ce qu'il était encore possible de construire sur ses terrains. Cette initiative a débouché sur une étude préliminaire portant sur l'ensemble du secteur, dont il ressortait que le quartier pouvait être densifié en implantant des bâtiments d'une volumétrie semblable dans certains espaces libres, en éliminant une partie des places de parc à ciel ouvert au profit de plusieurs parkings souterrains, et en agrandissant certains volumes bas pour compléter les

[1] Léo Biétry, «Florissant, à Renens: un quartier des années 1960 à densifier et à requalifier», article rédigé sur la base d'un entretien avec Jean-Philippe Poletti et Martin Hofstetter, COLLAGE 5/09, pp. 23 s.



équipements collectifs. La réflexion était menée par Esplanade Aménagement sur mandat d'une partie représentative des propriétaires du quartier, et cette relation ne s'est guère modifiée jusqu'à aujourd'hui. En effet, les autres propriétaires, détenant une part minoritaire des surfaces de terrain et des volumes bâtis, se montrent toujours réservés ou n'ont jamais souhaité se joindre à la démarche.

Les autorités communales ont été impliquées dans le processus à l'issue de cette première phase d'étude. Il fut décidé d'engager, conjointement à la démarche technique assumée par les propriétaires, une démarche sociale assumée par la Ville, ayant pour objectif d'impliquer les habitants dans le projet en définissant, avec leur collaboration, une série de mesures d'amélioration de l'aménagement du quartier. C'est précisément à cette époque que la Confédération lançait son programme «Projets urbains – Intégration sociale dans les zones d'habitation», et Roche-Florissant fut sélectionné, dans ce cadre, comme projet-pilote. Les travaux, menés par l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable de l'Université de Lausanne, comportaient une partie analytique et des contacts avec les habitants du quartier. Or, ces efforts ont eu pour effet d'éveiller la suspicion et d'inciter un certain nombre d'habitants et de riverains à fonder le Groupe d'intérêt de Florissant (GIF), opposé à la densification du secteur. De fait, la démarche sociale a engendré le rejet de l'avant-projet en cours. Le principe d'une participation en amont du projet n'a pas convaincu, tant la crainte était vive, chez les habitants, d'être piégés par cette collaboration. La Municipalité, jusque-là en retrait et à l'écoute des habitants, a été priée de «prendre la main» sur le processus.

### Suite de la démarche

En août 2010, le Service communal d'urbanisme a organisé un atelier avec le bureau d'architecture Tribu. Il en est ressorti qu'une densification pouvait se révéler intéressante si les nouveaux immeubles s'implantaient à la périphérie du quartier et préservaient ainsi les grands espaces verts à l'intérieur, selon le principe de l'îlot. La Commune a consigné ces conclusions dans un cahier des charges, tout en rappelant son souhait de renforcer la mixité sociale. Elle a également souhaité poursuivre la démarche d'animation sociale. Sur cette base, elle a chargé la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) de conduire un processus de médiation avec tous les acteurs concernés au sens de l'intérêt général, en mettant sur pied un groupe d'accompagnement représentatif (habitants et concierges, représentants des commerçants, de l'école, d'associations actives à Renens et de l'ASLOCA, propriétaires, partis représentés au Conseil communal, jeunes). Ce processus s'est achevé en mai 2012, après la tenue de trois ateliers qui ont permis aux participants de discuter d'une nouvelle proposition d'urbanisme, ainsi que d'une démarche sociale. A l'issue du dernier atelier, cependant, les représentants des habitants restaient réservés face à cette proposition.

Depuis, Esplanade Aménagement a remis le projet sur le métier, en échange avec un groupe de suivi comprenant des propriétaires, des municipaux et le chef du Service d'urbanisme. Afin de rester en contact avec les habitants, un stand a été mis sur pied devant la Migros du quartier en janvier 2013 pour présenter le travail en cours. La suite de l'étude tiendra compte du résultat de cette consultation informelle, l'objectif étant de mettre le nouveau plan de quartier à l'enquête publique d'ici fin 2013 ou début 2014.

### Un cas riche d'enseignements

Le cas de Roche-Florissant illustre avec une acuité particulière les résistances auxquelles sont susceptibles de se heurter les projets de densification, et ce, même lorsque les occupants du site sont de simples locataires. Quelle que soit l'issue du processus, il apparaît une fois de plus que la manière d'impliquer les acteurs concernés dans les projets revêt une importance cruciale. Cela requiert un savoir-faire que les urbanistes auraient avantage à approfondir en analysant les expériences faites – comme y invitent le récit qui précède et l'entretien qui suit.

### Entretien avec Mme Tinetta Maystre

**COLLAGE (C):** De quelle manière la Commune s'est-elle impliquée dans la démarche?

**TINETTA MAYSTRE (TM):** Les intentions que les propriétaires et leur urbaniste nous avaient présentées en 2008 nous avaient, sur le principe, paru fondées. La densification du tissu urbain figure dans les objectifs du plan directeur communal. Nous savions que l'implantation prochaine d'une ligne de tram entre Lausanne et Renens ainsi que l'ouverture de la gare de Prilly-Malley amélioreraient encore la desserte de ce quartier, que l'école devait être agrandie, que la pérennité des équipements commerciaux actuels n'était pas assurée sans augmentation du nombre d'habitants à proximité, que les espaces extérieurs du quartier méritaient d'être réaménagés et les appartements existants rénovés. De plus, la Confédération venait de publier un classement des villes suisses selon des critères sociaux, où Renens figurait en queue de peloton. Nous voulions redonner au quartier de Roche-Florissant, comme à Renens, ses lettres de noblesse. Quant aux intentions des propriétaires, nous avons apprécié que les variantes élaborées s'inscrivent dans la structure originale du quartier.

Nous avons toutefois conscience qu'il serait difficile de persuader les habitants, qui ressentaient leur quartier comme «achevé». De fait, si la révision du plan de quartier existant n'était pas de l'initiative de la Municipalité et ne constituait pas une priorité pour elle, nous avons proposé aux propriétaires et à leur mandataire d'approfondir leur réflexion avec trois objectifs, à savoir: prendre en compte et requalifier les espaces publics et les cheminements piétons, veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions nouvelles et existantes, et le faire via une démarche participative intégrant les usagers. Nous avons, de notre côté, engagé une réflexion sur la qualité de vie du quartier, de concert avec les habitants, dans le cadre du programme fédéral «Projets urbains». Nous étions confiants, car nous venions d'accomplir avec succès une démarche participative dans le cadre du réaménagement du centre-ville.

**C:** De quelle manière les difficultés sont-elles apparues?

**TM:** La prise de contact avec les habitants de Roche-Florissant a eu lieu en septembre 2009, lors d'une soirée d'information dans le quartier. L'assistance était nombreuse et d'emblée très méfiante. Le Conseiller d'Etat Philippe Leuba était là pour signifier l'appui cantonal à la démarche initiée. Il était alors responsable cantonal de l'aménagement du territoire et de la politique d'asile. Le risque d'amalgame entre densification et immigration n'était pas propice à un départ harmonieux...



A l'issue de la rencontre, les participants pouvaient s'inscrire librement dans quatre ateliers destinés à recueillir les souhaits des habitants. Nous avons choisi de ne pas divulguer les projets esquissés jusque-là pour faire émerger de nouvelles visions émanant des habitants plutôt que des réactions par rapport à un avant-projet de techniciens. Les habitants avaient cependant entendu parler d'une maquette de projet, et pensaient que nous leur cachions quelque chose. La présentation de la maquette de travail a suscité un tollé général. Des locataires du quartier et des propriétaires de villas voisines ont fondé le GIF, qui a d'emblée refusé tout projet de densification. Il y avait certes des avis plus nuancés, mais le message était de revoir à la baisse l'ambition du programme et d'inviter la Municipalité à prendre position.

**C:** Quelle a dès lors été la stratégie poursuivie?

**TM:** La Municipalité ne pouvait pas en rester là, car elle entend miser sur la requalification par la valorisation plutôt que de laisser les quartiers vieillir sans intervenir. Roche-Florissant était la première tentative concrète dans ce sens. Nous avons donc décidé de relancer le processus en changeant d'équipe. D'où l'atelier avec le bureau Tribu et le mandat de médiation confié à la CEAT. Avec les représentants de tous les milieux concernés, nous nous sommes mis d'accord sur une surface de plancher complémentaire revue à la baisse et sur un programme comprenant, notamment, des logements sociaux et un EMS. C'est sur cette base que le mandataire des propriétaires a élaboré le plan qui a fait l'objet d'une présentation au public de passage dans le cadre du stand municipal de janvier 2013.

**C:** Et à présent?

**TM:** L'implantation d'un EMS se confirme, ce qui est réjouissant. Divers aspects restent toutefois à clarifier. D'abord, il s'agit de clarifier la participation des derniers propriétaires encore hésitants. La problématique du stationnement doit être réglée, et il faudra que Migros prenne position sur l'agrandissement éventuel de son magasin, voire sur l'implantation d'une partie de l'EMS sur sa parcelle. Par ailleurs, les jeunes de la commune réclament un local, qui pourrait être réalisé dans le quartier. Ces mises au point prendront encore du temps, mais nous sommes décidés à avancer vers l'enquête publique pour permettre la création de logements en ville et donner une chance à cette dynamique de densification accompagnée d'objectifs qualitatifs. La démocratie se nourrit de débats. Une démarche participative est importante et ouvre le dialogue, mais n'oblige pas à adhérer aux changements proposés. Si un référendum devait ensuite être lancé, il aurait toute sa légitimité.

## ZUSAMMENFASSUNG Roche Florissant – eine Geschichte, die nachdenklich stimmt

*Das im Südosten von Renens gelegene Quartier Roche-Florissant wurde 1959 auf Grund eines Quartierplans in einem Zug realisiert. Die Anlage hat sich seither kaum verändert und ist mit ihren acht- bis zehngeschossigen Wohnhäusern, ein paar weniger hohen Bauten und den grossen Rasenflächen ein repräsentatives Beispiel für den Siedlungsbau der 1960er-Jahre. Das Quartier ist bereits gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, was nach dem Bau einer neuen Tramlinie noch besser sein wird. Roche-Florissant wäre deshalb ein ausgezeichnete Kandidat für eine Verdichtung und Sanierung.*

*Einer der Grundeigentümer hat dies erkannt und 2007 eine Vorstudie über den gesamten Sektor veranlasst. Die Gemeindebehörden, die am Ende dieser ersten Phase mit einbezogen wurden, beschlossen, parallel zu den technischen Abklärungen auch soziale Aspekte zu untersuchen, im Rahmen des vom Bund initiierten Programms «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten» (siehe auch COLLAGE 5/09, S. 23 ff). Die von der Forschungsabteilung «Observatoire universitaire de la ville et du développement durable» der Universität Lausanne durchgeführten Untersuchungen basierten auf einem analytischen Teil und auf Kontakten mit den Quartierbewohnern. Dieses Vorgehen erweckte bei den Betroffenen Argwohn und veranlasste einige Bewohner und Anwohner, die Interessengruppe «Groupe d'intérêt de Florissant (GIF)» zu gründen, um gegen die Verdichtung des Quartiers zu opponieren. Seither hat die als Mediatorin beauftragte Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) verschiedene partizipative Workshops durchgeführt, und das Projekt wurde auf Grund eines reduzierten Programms überarbeitet. Trotzdem beharrt die GIF auf ihrem Standpunkt und droht, gegen die Quartierplanrevision, welche die Gemeinde bis Ende 2013/Anfang 2014 öffentlich auflegen möchte, das Referendum zu ergreifen. Der Fall von Roche-Florissant illustriert ausserordentlich deutlich, mit welchen Widerständen bei Verdichtungsprojekten zu rechnen ist, selbst wenn es sich bei den Bewohnern um Mieter handelt. Wie auch immer diese Angelegenheit ausgehen wird, es zeigt sich einmal mehr, wie wichtig der Einbezug der Betroffenen ist. Dies wiederum erfordert von den Stadtplanern ein Know-how, das sie anhand solcher Erfahrungen vertiefen sollten.*