

Notes de recherche

.....

Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés

UNE ENQUÊTE EN WALLONIE

R. Harou

Sous la direction scientifique de Y. Hanin



CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Numéro 60 • mai 2015

Chercheurs: *Raphaëlle Harou (CREAT - UCL)*

Responsable scientifique: *Yves Hanin (CREAT - UCL)*

Photo de couverture: *Le Domaine des Franciscains (Google Earth - Liège - Rue de Hesbaye)*

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	4
2.	L'IDÉAL RÉSIDENTIEL	7
2.1.	L'IDÉAL DE LA MAJORITÉ: LA MAISON INDIVIDUELLE ET LE CARACTÈRE ISOLÉ DU BÂTIMENT	7
2.2.	UN QUARTIER OU IL FERAIT BON VIVRE? TRANQUILLE, CONVIVIAL, VERT	9
2.3.	LES FACTEURS INFLUANT SUR LES ASPIRATIONS: L'ÂGE ET LA SITUATION FAMILIALE	9
3.	LA SITUATION RÉELLE: QUI HABITE LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS?	13
3.1.	LE PUBLIC CONCERNÉ	13
3.2.	LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES HABITANTS D'APPARTEMENTS	13
	3.2.1. LES TRAJECTOIRES CENTRIPÈTES	14
	3.2.2. LES TRAJECTOIRES DE MAINTIEN DANS LA DENSITÉ	15
3.3.	LE CAS DES FAMILLES VIVANT EN APPARTEMENT	15
4.	QUELLE APPRÉCIATION DE LA DENSITÉ?	16
4.1.	L'ÉVOCATION DE LA NOTION DE DENSITÉ	16
4.2.	LA SATISFACTION RÉSIDENTIELLE DES HABITANTS	16
4.3.	LA PERCEPTION DU QUARTIER PAR LES HABITANTS	17
4.4.	LA PERCEPTION DES NOUVELLES OPÉRATIONS PAR LES RIVERAINS	18
4.5.	LES RÉACTIONS À DES PROPOSITIONS DE DENSIFICATION DU QUARTIER: BEAUCOUP DE RÉACTIONS NÉGATIVES	20
5.	CONCLUSION ET PISTES D'ACTION	21
6.	BIBLIOGRAPHIE	24

1. INTRODUCTION

En Wallonie comme ailleurs, la volonté de promouvoir un habitat plus dense au nom du développement durable s'affirme largement chez les décideurs et les professionnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en réaction au modèle de l'habitat pavillonnaire. Cette politique nouvelle suscite-t-elle essentiellement des réticences au sein de la population, comme les échos de terrain et la littérature scientifique semblent le laisser entendre? Rencontre-t-elle également certaines aspirations? Quels sont les leviers sur lesquels s'appuyer pour promouvoir un habitat plus dense sans ramer contre vents et marées? Voilà le questionnement de base qui a motivé notre enquête réalisée dans le cadre d'une recherche plus globale de la CPDT consacrée à la densification des tissus bâtis en Wallonie¹.

L'enquête a porté sur 299 habitants et 173 riverains de logements récents (logements en grande majorité construits ces dix dernières années, dans le cadre d'opérations de vingt logements et plus) à Liège², Charleroi, Ath et Marche³. Le choix de villes de taille différente, au sein de territoires présentant une structuration et des caractéristiques socio-économiques également différenciées, a permis de mettre en lumière des situations contrastées à certains égards en fonction du type de ville (grande ou moyenne).

Les opérations investiguées se partagent essentiellement en deux types de logements de morphologie et de densité très différentes, insérés dans des types de tissus⁴ également différents (voir tableau ci-après), permettant ainsi une approche comparative des profils, des motivations ainsi que de la satisfaction des habitants et de la perception des opérations par les riverains:

- quinze opérations d'immeubles à appartements⁵ (dont la densité brute est comprise entre 58 et 200 logements à l'hectare) dont la moitié⁶ sont situées en tissu continu d'extension⁷;
- huit opérations d'habitations unifamiliales 3 ou 4 façades en ensemble⁸, plus éloignées du centre-ville, constitutives d'un tissu ouvert en ensemble et/ou semi-continu récent (ensembles dont la densité brute se situe entre 11 et 18.5 logements à l'hectare). Ces opérations d'habitat individuel sont environnées de tissus mixtes, combinant quasi toujours tissu semi-continu d'extension et autres tissus.

1 Recherche CPDT I3, 2011-2014, « Densification des tissus urbanisés en Wallonie: forme, acceptabilité et modalités pour accompagner les mutations des tissus bâtis »

2 Ici en l'occurrence, Liège et agglomération: Ans a également fait l'objet d'investigations.

3 Enquête réalisée avec le concours de la société Sonecom.

4 La typologie à laquelle il est fait référence a été construite dans le cadre du volet morphologique de la recherche (voir Le Fort B., Meuris C., dir. Hanin Y., Vanderstraeten P. La densification des tissus urbanisés en Wallonie. Notes de recherche CPDT n°40, novembre 2013)

5 Y ont été administrés 197 questionnaires « habitants » (dont 112 en tissu continu d'extension) et 129 questionnaires « riverains » (dont 69 en tissu continu d'extension).

6 Par ailleurs, un petit nombre d'opérations investiguées sont situées en centre-ville (tissu continu ancien), en tissu semi-continu d'extension ou en tissu ouvert haut.

7 Ce type de tissu comporte des immeubles en rangée sur des parcelles étroites (6-8 m) et profondes (60 m) implantées le long des voies structurantes aux portes de l'agglomération. Les nouveaux bâtiments ont été construits dans des interstices laissés libres, souvent le long de chaussées menant vers la sortie de la ville.

8 Y ont été administrés 102 questionnaires « habitants » et 44 questionnaires « riverains »

La typologie des tissus utilisée ici fait référence à un travail réalisé dans le cadre du volet morphologique de la recherche⁹. Elle est présentée dans l'encadré ci-dessous.

Continu ancien: Ce tissu urbanisé constitue le noyau historique de la localité. Il est constitué de maisons mitoyennes datant d'avant 1900 sur des parcelles étroites (6 à 8 m) et petites (< 2,5 ares) intégrées dans un maillage viaire fin.

Continu d'extension: Ce tissu urbanisé se situe généralement aux anciennes portes de ville et village et s'étire le long des voies structurantes. Il est constitué de maisons mitoyennes sur des parcelles étroites (6 à 8 m) et profondes (60 m).

Continu récent: Ce tissu urbanisé se retrouve principalement dans les faubourgs et en frange urbaine. Il se développe en ensemble de maisons groupées datant d'après 1972 sur des parcelles régulières de taille moyenne (< 6,5 a).

Continu haut: Cette évolution des bords d'un tissu urbanisé se retrouve principalement dans les premières couronnes des grandes villes, au droit d'espaces ouverts très larges (cours d'eau, boulevard, place). Il est constitué de hauts immeubles mitoyens.

Semi-continu ancien: Ce tissu urbanisé constitue entre autres le noyau villageois historique. Il est constitué d'une majorité de maisons trois façades (souvent des mitoyens en attente) datant d'avant 1900 sur de grandes parcelles de plus de 6,5 a.

Semi-continu d'extension: Ce tissu urbanisé linéaire est constitué d'une majorité de maisons trois façades (souvent des mitoyens en attente) sur des parcelles étroites (6 à 8 m) et profondes (100 m). Ce type s'étire hors agglomération et résulte d'un tracé à travers un plateau agricole ou dans une vallée.

Semi-continu jumelé: Ce tissu urbanisé se situe principalement dans les faubourgs des villes. Il est le résultat de projets d'ensembles construits de maisons jumelées sur des parcelles de taille moyenne (entre 2,5 et 6,5 ares).

Semi-continu récent: Ce tissu urbanisé se situe principalement dans les faubourgs des villes. Il est le résultat d'un projet d'ensemble construit récent de maisons jumelées sur des parcelles régulières de taille moyenne (entre 2,5 et 6,5 ares).

Ouvert ancien: Ce type de tissu est constitué d'immeubles datant d'avant 1945 isolés sur des grandes parcelles de plus de 6,5 ares implantées principalement hors des agglomérations.

Ouvert en ruban: Ce tissu urbanisé s'étire aux portes des agglomérations et des villages, le long des voies de liaison. Il est le résultat d'une urbanisation extensive spontanée de maisons isolées sur des grandes parcelles de plus de 6,5 ares.

Ouvert en ensemble: Ce tissu urbanisé se situe principalement dans les faubourgs et en périphérie des centralités. Il est le résultat d'un projet d'ensemble récent de maisons isolées sur des parcelles régulières de taille moyenne (entre 2,5 et 6,5 ares).

Ouvert haut: Ce tissu urbanisé se situe généralement dans les faubourgs des villes. Il est le résultat d'un projet d'ensemble d'immeubles à appartements de plus de trois étages isolés sur des grandes parcelles de taille variable.

Le cadre limité de ce travail ne permettait pas d'investiguer une typologie complète de l'habitat dense en Wallonie. Il se focalise donc sur l'immeuble à appartements, ici comparé à la maison unifamiliale 3 ou 4 façades. Il n'a pas été possible par exemple d'inclure l'habitat individuel dense dans le champs de la recherche, bien que ce modèle ait également retenu notre intérêt.

⁹ Voir Le Fort B., Meuris C., dir. Hanin Y., Vanderstraeten P. «La densification des tissus urbanisés en Wallonie», Notes de recherche CPDT n°40, novembre 2013.

Nous avons ainsi cherché à étudier le profil et les motivations des personnes qui se dirigent vers un habitat dense en immeuble à appartements, et en quoi elles se différencient de celles qui font le choix de l'habitat unifamilial 3 ou 4 façades en ensemble, ainsi que l'attitude des riverains face aux nouvelles constructions, et les réactions des habitants et riverains par rapport à des propositions hypothétiques de densification de leur quartier.

Une autre approche aurait pu être le recueil d'opinions sur l'habitat dense auprès d'un échantillon représentatif de la population wallonne, ce qui n'est pas notre objet ici. Nous avons au contraire privilégié une approche centrée sur des personnes en relation à un type de logement et d'environnement spécifique, dans leur situation d'habitat réelle. Ces personnes ont également été interrogées sur leur conception de l'habitat idéal, thématique sur laquelle cet article se centre dans une première étape. Dans un deuxième temps, ce seront les choix réels de logement effectués par les habitants qui feront l'objet de l'analyse.

2. L'IDÉAL RÉSIDENTIEL

2.1 L'IDÉAL DE LA MAJORITÉ : LA MAISON INDIVIDUELLE ET LE CARACTÈRE ISOLÉ DU BÂTIMENT

La maison individuelle recueille globalement 62.5 % des préférences chez les habitants interviewés (dont 61 % vivent en appartement) et 82 % chez les riverains (dont 21 % seulement vivent en appartement). Pour comparaison, cette proportion est encore plus importante, soit 87 %, dans un sondage SOFRES de 2007, relatif à la France¹⁰. Plus encore, notre enquête montre que c'est la « maison individuelle isolée »¹¹ qui est préférée (36 % des habitants et 48 % des riverains) suivie par la « maison individuelle 3 ou 4 façades dans un lotissement » (21 % des habitants et 18.5 % des riverains) et loin derrière par la « maison individuelle mitoyenne (2 façades) à rue » (7 % des habitants et 14.5 % des riverains).

Des différences se manifestent donc entre les personnes vivant en appartement ou en maison unifamiliale. Toutefois, plus de la moitié des occupants d'appartement continuent à préférer la maison individuelle :

	Habitants d'n appartement (N=197)	Habitants d'unifamiliale (N=102)	Total habitants (N=299)
Idéal appartement	43.8	11.8	30.8
Idéal maison individuelle	51.8	81.8	62.5
• idéal maison individuelle « isolée »	31.3	42.4	35.6
• idéal maison individuelle « 3-4 façades en lotissement »	13.3	33.0	20.8
• idéal maison individuelle « mitoyenne à rue »	7.2	6.4	6.9
Idéal « logement dans un écoquartier »	2.8	6.4	4.2
Autre	2	0	2.5
Total	100	100	100

Tableau 1 : Logement idéal selon le type de logement réellement occupé par les habitants

La maison individuelle recueille donc encore une majorité des suffrages chez les habitants d'appartement interviewés, bien que cette majorité soit courte. Le caractère non jointif et même isolé (situé à l'écart des ensembles de logement tels que les lotissements) se dégage comme un critère fondamental aux yeux d'une majorité de répondants, avec pour corollaire un intérêt très réduit pour l'habitat mitoyen situé à rue. Même ceux qui ont vécu en habitat mitoyen avant leur dernier déménagement sont particulièrement peu nombreux à en faire leur idéal, optant à cet égard pour l'habitation unifamiliale isolée ou en lotissement : le peu de succès de l'habitat mitoyen se confirme donc, même pour ceux qui l'ont expérimenté. Les causes de faible succès seraient à approfondir. Sont-elles par exemple davantage d'ordre fonctionnel (problèmes pratiques), relationnel (difficultés de coexistence avec le voisinage) ou symbolique (dévalorisation liée à une mauvaise image) ?

Les personnes enquêtées étaient invitées, par le biais d'une question ouverte, à expliciter librement les raisons de l'idéal de logement choisi en réponse au questionnaire. Leurs réponses font apparaître à quels besoins ces formes d'habitat idéal sont censées répondre dans l'esprit des habitants et à quelles notions ou images elles sont associées positivement.

¹⁰ TNS-SOFRES, Observatoire de la ville (2007) Les Français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat, principaux enseignements du sondage réalisé pour l'observatoire de la ville du 10 au 12 janvier 2007.

¹¹ Les expressions entre guillemets présentent les items tels que proposés dans le questionnaire.

- La « maison individuelle isolée » est très fréquemment associée au fait de ne pas avoir de voisins trop proches et donc d'avoir son intimité, du calme, de la tranquillité, pas de bruit environnant, mais aussi d'avoir son indépendance et plus de liberté pour faire ce que l'on veut sans déranger personne. D'autre part, elle est également recherchée pour l'espace, la nature, la verdure, la campagne, le jardin.
- La « maison individuelle 3-4 façades dans un lotissement » est recherchée pour les mêmes raisons, qui apparaissent aussi très fréquemment, mais on voit apparaître cette fois chez une partie des habitants des connotations plus positives associées au fait d'avoir des voisins : le fait d'avoir des gens autour de soi procure un environnement plus sécurisant, une possibilité de contacts et de relations conviviales.
- Les rares personnes qui ont pour idéal la « maison individuelle mitoyenne à rue » évoquent à nouveau ces éléments positifs en lien avec le fait d'avoir un voisinage, tout comme le fait d'avoir son chez soi qu'on peut arranger comme on veut. Quelques-unes évoquent la proximité des commerces ou de la ville.
- Enfin, l'idéal de l'appartement, fréquemment exprimé par les personnes âgées, est justifié dans la grande majorité des cas par la facilité d'entretien liée à l'absence de jardin, la taille plus réduite du logement et le fait qu'il soit de plain pied. Quelques personnes mentionnent en outre à nouveau l'intérêt d'avoir un voisinage, plus rassurant, et la proximité de la ville et des commerces.

Ces résultats concordent avec la littérature qui souligne l'importance de la valeur « intimité » : la perte d'intimité est une des craintes les plus souvent exprimées par les personnes interrogées sur leur appréciation de la densité. La limitation des vis-à-vis est ainsi perçue favorablement, la séparation devant être claire entre l'espace intérieur et l'espace extérieur. Ceci permet d'être protégé du regard de l'autre (Adam, 2010, Dumont, 2008). Dans cette perspective, le modèle de l'habitation 3 ou 4 façades en ensemble répond souvent mieux aux attentes des habitants car il permet a priori de mieux protéger son intimité, de mettre le voisin à distance sans toutefois refuser toute relation de voisinage. Celles-ci, n'étant pas perçues comme intrusives, seraient au bout du compte mieux acceptées (Dodier, 2007, Rouge, 2005).

L'enquête révèle également le succès de l'« appartement dans un immeuble isolé dans la verdure ». Cette formule recueille 19 % des préférences de notre échantillon d'habitants, et 45 % de celles des 65 ans et plus, loin devant les autres formules d'appartement citées (à savoir appartement dans un immeuble mitoyen à d'autres le long d'une rue ou dans un grand ensemble d'habitat collectif (tours, barres), apparaissant comme le modèle de cette catégorie d'âge, venu en quelque sorte remplacer le modèle de la maison individuelle « isolée », dominant pour près de la moitié des moins de 50 ans interviewés¹².

Enfin les éléments recueillis par l'enquête sur les processus de décision ayant conduit les habitants dans leur logement actuel témoignent également de l'intérêt pour l'habitat isolé¹³ : le type de logement finalement habité ne correspond pas au type de logement recherché au départ dans près d'un tiers des situations, et pour ces personnes, c'est une maison individuelle isolée qui était initialement recherchée dans 43 % des cas ; le projet a ensuite été abandonné pour raisons financières, manque d'offre ou autre opportunité survenue entretemps. Ainsi, un tiers même des habitants de « maisons unifamiliales 3 ou 4 façades situées dans un lotissement » n'avaient pas choisi ce type d'habitat au départ, plus attirés par une « maison individuelle isolée ». L'implantation en « lotissement » (tissu ouvert en ensemble ou semi-continu récent) représente effectivement pour une partie des interviewés une situation de compromis par rapport à la recherche d'une localisation plus isolée, à l'écart des ensembles d'habitations.

¹² L'appartement isolé dans la verdure est fréquemment souhaité dans le centre d'une petite ville (50% des personnes ayant manifesté une aspiration pour ce type de logement).

¹³ Pour rappel, le terme « isolé » se réfère ici à un habitat non jointif situé à l'écart des autres ensembles de logements.

2.2 UN QUARTIER OU IL FERAIT BON VIVRE? TRANQUILLE, CONVIVAL, VERT

Outre l'idéal de logement, le questionnement abordait aussi l'idéal de quartier des habitants. Les attributs plus qualitatifs du quartier idéal ont été approchés par une question ouverte: que serait pour vous un quartier où il fait bon vivre? Les réponses ont été classées en fonction du ou des thèmes dominants auxquels elles faisaient référence, permettant ainsi de mettre en évidence les caractéristiques les plus fréquemment évoquées. A nouveau transparaissent les éléments valorisés à travers le logement idéal: on voit se dégager une nette préférence pour le calme et la tranquillité, évoqués par plus du tiers des personnes interrogées, suivis par une préoccupation de convivialité et de bon voisinage. L'attrait de la verdure puis des facteurs d'accessibilité/proximité et de sécurité viennent ensuite.

Caractéristiques d'un quartier où il fait bon vivre (les plus citées)	Occurrences
Calme, tranquillité	111
Bon voisinage, convivialité	75
Verdure, nature, espace	51
Accès, proximité commerces et services	42
Sécurité	40

Tableau 2: Attentes par rapport au quartier

2.3 LES FACTEURS INFLUANT SUR LES ASPIRATIONS: L'ÂGE ET LA SITUATION FAMILIALE

Divers travaux montrent que les comportements résidentiels varient en fonction du cycle de vie des individus: mouvements centripètes d'émancipation, puis migrations d'élargissement du ménage favorisant les zones périurbaines¹⁴ (l'accès à la propriété d'un bien neuf en Wallonie étant le fait d'un public très ciblé au niveau de l'âge, majoritairement des 25-44 ans)¹⁵, et enfin regain d'intérêt pour la centralité et de plus petites unités de logement avec l'âge¹⁶.

Effectivement, au sein de notre échantillon, deux caractéristiques des ménages influent très significativement sur les aspirations idéales en matière de logement: l'âge d'une part et la situation familiale/la taille du ménage d'autre part.

¹⁴ Voir Cailly L. et Dodier R. (2007). *La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires: différenciations sociales, démographiques et de genre*, *Norois*, 205, 2007/74, pp 67-80; Hermia J.-P., Bahri A., Eggerickx T., Sanderson J.-P. (2007). *Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain: attentes et perceptions de migrants*, *Territoires wallons*, 1, pp15-30.

¹⁵ Dubois O. (2001). *La construction résidentielle en Wallonie: analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation*, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, ULB.

¹⁶ Morel-Brochet A. (2007). *À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes*, *Norois*, 2007/4 n°205 pp23-35.

Classes d'âge												
Si vous pouviez choisir votre logement sans aucune contrainte, lequel des types de logements suivants aurait votre préférence ?												
Attribuez-lui la cote 1 pour votre premier choix et la cote 2 pour votre second choix.												
	Moins de 30 ans		30-39 ans		40-49 ans		50-64 ans		65 ans et +		Total	
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.
Maison individuelle isolée	16	48,5%	29	50,0%	27	46,6%	17	28,3%	17	19,3%	106	35,7%
Maison individuelle 3 ou 4 façades dans un lotissement	11	33,3%	14	24,1%	14	24,1%	15	25,0%	6	6,8%	60	20,2%
Maison individuelle mitoyenne (2 façades), à rue	2	6,1%	3	5,2%	5	8,6%	7	11,7%	3	3,4%	20	6,7%
Appartement/studio dans un immeuble isolé dans la verdure	3	9,1%	2	3,4%	3	5,2%	9	15,0%	40	45,5%	57	19,2%
Appartement/studio dans un immeuble mitoyen à d'autres, le long d'une rue	0	0,0%	2	3,4%	0	0,0%	5	8,3%	16	18,2%	23	7,7%
Appartement/studio dans un gros ensemble d'habitat collectif (tours, barres)	0	0,0%	2	3,4%	2	3,4%	3	5,0%	5	5,7%	12	4,0%
Loft	0	0,0%	0	0,0%	2	3,4%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,7%
Logement dans un écoquartier	1	3,0%	5	8,6%	4	6,9%	3	5,0%	0	0,0%	13	4,4%
Autre	0	0,0%	1	1,7%	1	1,7%	1	1,7%	1	1,1%	4	1,3%
Total	33	100,0%	58	100,0%	58	100,0%	60	100,0%	88	100,0%	297	

p = <0,1% ; chi2 = 117,13 ; ddl = 32 (TS)

Tableau 3 : Logement idéal selon l'âge

L'âge : chez les habitants interrogés, la maison individuelle isolée représente le logement idéal de la moitié environ des moins de 50 ans. Cette proportion décroît à 28% chez les 50-64 ans et 19% chez les 65 ans et plus, qui se mettent à opter davantage pour les immeubles à appartement, surtout « isolés dans la verdure » (45% des aspirations exprimées).

Classes d'âge												
Quel type de localisation préféreriez-vous pour ce logement idéal ?												
	Moins de 30 ans		30-39 ans		40-49 ans		50-64 ans		65 ans et +		Total	
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.
Centre-ville (avec commerces et services) dans une petite ville	0	0,0%	2	3,5%	7	11,9%	10	16,9%	36	40,9%	55	18,6%
Centre-ville (avec commerces et services) dans une grande ville	0	0,0%	11	19,3%	4	6,8%	8	13,6%	10	11,4%	33	11,1%
Quartier résidentiel urbain (à dominante résidentielle)	6	18,2%	6	10,5%	12	20,3%	10	16,9%	8	9,1%	42	14,2%
Quartier résidentiel en périphérie de ville (à dominante résidentielle)	7	21,2%	12	21,1%	15	25,4%	17	28,8%	12	13,6%	63	21,3%
Rue commerçante ou noyau secondaire en périphérie de ville (avec commerces et services)	1	3,0%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	4	4,5%	6	2,0%
Centre de village	6	18,2%	5	8,8%	6	10,2%	3	5,1%	5	5,7%	25	8,4%
Périphérie d'un village	4	12,1%	12	21,1%	7	11,9%	6	10,2%	3	3,4%	32	10,8%
Pleine campagne	9	27,3%	9	15,8%	7	11,9%	5	8,5%	10	11,4%	40	13,5%
Total	33	100,0%	57	100,0%	59	100,0%	59	100,0%	88	100,0%	296	
p= <0,1 % ; chi2=82,80 ; ddl=28 (TS)												

Tableau 4 : Localisation idéale selon l'âge

L'âge influe également sur les aspirations en matière de localisation : la moitié des plus de 65 ans interviewés au sein des opérations de logement investiguées optent dans l'idéal pour le centre-ville (dont 41 % pour une petite ville) et ont généralement fait ce choix, 20 % d'entre eux seulement choisissant une localisation rurale. Par contre, la moitié des moins de 40 ans interrogés rêvent de campagne. Faut-il le rappeler, l'offre locative, généralement la plus susceptible d'intéresser les personnes de la jeune génération est souvent faible en milieu rural. Le quartier résidentiel en périphérie de ville recueille quant à lui entre 20 et 30 % des suffrages, cette proportion descendant à 14 % chez les plus de 65 ans.

Situation familiale du chef de ménage
Si vous pouviez choisir votre logement sans aucune contrainte, lequel des types de logements suivants aurait votre préférence ?
Attribuez-lui la cote 1 pour votre premier choix et la cote de 2 pour votre second choix.

	Vivant seul		Vivant seul avec enfant(s)		Vivant en couple sans enfant		Vivant en couple avec enfant(s)		Autre situation		Total	
	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.	N	% cit.
Maison individuelle isolée	23	24,7 %	10	41,7 %	32	33,0 %	40	51,3 %	1	16,7 %	106	35,6 %
Maison individuelle 3 ou 4 façades dans un lotissement	11	11,8 %	8	33,3 %	21	21,6 %	20	25,6 %	1	16,7 %	61	20,5 %
Maison individuelle mitoyenne (2 façades), à rue	6	6,5 %	1	4,2 %	4	4,1 %	7	9,0 %	2	33,3 %	20	6,7 %
Appartement/studio dans un immeuble isolé dans la verdure	28	30,1 %	2	8,3 %	25	25,8 %	1	1,3 %	1	16,7 %	57	19,1 %
Appartement/studio dans un immeuble mitoyen à d'autres, le long d'une rue	12	12,9 %	1	4,2 %	9	9,3 %	1	1,3 %	0	0,0 %	23	7,7 %
Appartement/studio dans un grand ensemble d'habitat collectif (tours, barres)	6	6,5 %	0	0,0 %	2	2,1 %	3	3,8 %	1	16,7 %	12	4,0 %
Loft	1	1,1 %	0	0,0 %	1	1,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	2	0,7 %
Logement dans un écoquartier	5	5,4 %	2	8,3 %	2	2,1 %	4	5,1 %	0	0,0 %	13	4,4 %
Autre	1	1,1 %	0	0,0 %	1	1,0 %	2	2,6 %	0	0,0 %	4	1,3 %
Total	93	100,0 %	24	100,0 %	97	100,0 %	78	100,0 %	6	100,0 %	298	

p = < 0,1 % ; chi2 = 66,08 ; ddl = 32 (TS)

Tableau 5 : Logement idéal selon le type de ménage

La situation familiale: la présence d'enfants dans le ménage joue clairement en faveur de la maison individuelle isolée, plus encore si les enfants vivent avec les deux parents (51 % des préférences des couples avec enfants, 41 % des ménages monoparentaux avec enfants). Ensuite viennent les couples sans enfants (33 %) et les isolés (25 %). 30 % des isolés optent pour l'immeuble isolé dans la verdure, ainsi que 26 % des couples sans enfants.

Les niveaux de diplôme et de revenus, indicatifs du statut socio-économique, n'ont quant à eux pas d'impact significatif sur la conception du logement idéal qui semble donc dotée d'une certaine universalité, tempérée seulement par les contraintes fonctionnelles liées aux étapes de la vie.

Les facteurs corrélés avec le type de logement réellement occupé sont les mêmes que ceux corrélés avec les aspirations en termes d'idéal: avant tout l'âge et la situation familiale, mais aussi cette fois les revenus, apportant la dimension de contrainte dans les choix: ceux dont les revenus sont supérieurs à 3000 euros vivent majoritairement en unifamiliales en ensemble; plus les revenus diminuent, plus forte est la proportion de ménages vivant en appartement.

C'est à la situation de logement réelle des personnes interviewées que s'intéresse la section suivante.

3. LA SITUATION RÉELLE : QUI HABITE LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS ?

3.1 LE PUBLIC CONCERNÉ

L'enquête auprès des habitants permet de mettre en évidence le public majoritaire des deux types principaux de logements récents investigués, à savoir, sans surprise, les familles avec enfants dans les maisons unifamiliales 3-4 façades (tissu ouvert en ensemble ou semi-continu récent) (71 % de familles) et les ménages sans enfants (82 %) en appartement. On trouve également dans les immeubles à appartements une part beaucoup plus importante de chefs de ménage féminins (46 % contre 19 % en habitation unifamiliale) et de célibataires (49 % contre 7 % en habitation unifamiliale).

La proportion importante de personnes âgées décelée dans ces nouveaux immeubles à appartements, à laquelle on pouvait s'attendre au vu des aspirations exprimées, retient l'attention : on y trouve en effet 43 % de chefs de ménage âgés de plus de 65 ans, alors qu'au sein des secteurs statistiques où les immeubles sont situés, la proportion des plus de 65 ans (parmi les 18 ans et plus) varie entre 12 et 22 % selon les cas. Ce phénomène est plus accentué dans les petites villes investiguées que dans les grandes¹⁷, où on trouve davantage d'actifs de moins de 50 ans et de familles vivant en appartement.

Autre caractéristique intéressante, le niveau culturel de ces habitants. La comparaison des profils des habitants d'appartements interviewés avec ceux de la population des villes concernées montre une forte surreprésentation des diplômés de l'enseignement supérieur dans les immeubles étudiés¹⁸.

Si l'on s'intéresse à l'incidence potentielle de l'offre neuve d'appartements sur le peuplement des villes, on peut donc faire l'hypothèse, sur base des cas étudiés, que ces immeubles sont susceptibles de contribuer à l'augmentation du nombre de pensionnés, notamment dans des petites villes à périphérie rurale, et à celle des ménages à fort capital culturel. Il serait intéressant de poursuivre des investigations plus générales sur le sujet en Wallonie. Les opérations de logements neufs participeraient-elles par exemple dans certains territoires à l'amorce de processus de « new build gentrification » ? Un parallèle intéressant est à faire avec une enquête suisse menée sur les habitants des nouveaux immeubles à appartements à Neuchâtel (ville moyenne d'environ 33.000 habitants) par Patrick Rerat¹⁹. Les catégories socio-professionnelles supérieures y sont également sur-représentées. Par contre, les retraités sont peu nombreux et la moitié des habitants sont âgés de 25 à 50 ans.

3.2 LES TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES DES HABITANTS D'APPARTEMENTS

Deuxième axe de réflexion poursuivi : l'approfondissement des investigations en termes de trajectoires résidentielles, notamment pour tester l'existence de dynamiques de retour vers un habitat plus dense en provenance des périphéries.

¹⁷ A Marche et Ath, plus de la moitié des chefs de ménage rencontrés dans les immeubles à appartement investigués sont pensionnés, soit deux fois plus que la proportion de pensionnés dans les villes concernées. A Liège, le profil des chefs de ménage touchés par l'enquête est tout autre, avec un tiers de moins de quarante ans (profil semblable à la ville dans son ensemble), un quart de quarantennaires, un quart de pensionnés. Ce sont donc une majorité d'actifs qui sont venus s'installer dans les appartements neufs étudiés. Un cinquième des ménages sont des familles avec enfants, alors que ces proportions sont de 6 à 8 % dans le même type de logement dans des villes moyennes comme Marche et Ath. A Charleroi, un tiers des ménages rencontrés dans ces immeubles à appartement sont des familles, et un tiers des pensionnés, sur un total de 30, rappelons-le.

¹⁸ Cette surreprésentation est encore plus importante à Liège (57 % de diplômés du supérieur dans les immeubles contre 27 % à l'échelle de la ville) et Marche (56 % dans les immeubles contre 21 % à l'échelle de la ville, malgré l'importante proportion de personnes âgées). A Charleroi ces proportions sont de 27 % dans les immeubles pour 16 % seulement à l'échelle de la ville et à Ath de 37 % pour 23 % à l'échelle de la ville.

¹⁹ Rerat P. (2012), *Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne, Cybergeorge: European*

Au sein des répondants de l'enquête vivant en appartement, sur base des informations relatives à leur logement précédent, nous avons identifié plus particulièrement deux groupes en vue de mieux cerner et comparer leur profil et leurs motivations: ceux qui ont opéré une trajectoire vers un milieu plus dense que précédemment, et ceux qui se sont maintenus en quartier dense.

3.2.1. Les trajectoires centripètes

Les groupes d'habitants ayant mené une trajectoire résidentielle centripète allant d'un habitat moins dense vers un habitat plus dense sont constitués des ménages ayant déménagé d'une maison individuelle isolée ou 3-4 façades dans un lotissement vers un appartement d'une part (92 individus, soit 48% des occupants d'appartements), et de ceux qui ont déménagé d'un habitat rural (hors centre de village) vers un habitat en appartement plus central (53 individus, soit 28% des occupants d'appartements d'autre part).

L'enquête révèle ainsi différents types de parcours résidentiels allant vers un habitat plus dense :

- des personnes du troisième âge en recherche de centralité (commerces, services, transports en commun) et d'un habitat adapté à la taille de leur ménage et aux contraintes de leur âge (un tiers des personnes ayant quitté une maison unifamiliale et la moitié des personnes ayant quitté un environnement rural isolé). Si les recherches et études plus générales menées en Wallonie²⁰ ne démontrent pas l'existence d'un retour en ville des personnes âgées, au sens où les entrées seraient supérieures aux sorties, les immeubles étudiés captent bien une population de personnes âgées opérant un retour en ville en quittant la propriété d'une maison en périphérie pour louer un appartement neuf, proche des commerces et services, le phénomène opérant davantage dans les petites villes investiguées. On peut imaginer qu'une augmentation de l'offre de tels immeubles, bien située, pourrait contribuer à amplifier le mouvement.
- des personnes qui quittent leur famille d'origine et/ou se mettent en ménage (16% des personnes en provenance d'un habitat individuel, 26% de celles en provenance d'un habitat rural). Ce phénomène est assez classiquement mis en lumière par les études démographiques générales montrant un bilan migratoire positif pour les jeunes dans les agglomérations urbaines wallonnes : d'une manière générale, les centres urbains attirent les jeunes générations en quête d'un emploi ou de leur émancipation²¹.
- des couples qui se séparent (17% des personnes ayant opéré une trajectoire centripète dans les deux cas).

Une caractéristique commune à ces parcours de retour vers la ville rencontrés dans l'enquête: il s'agit très majoritairement de ménages sans enfants, pensionnés ou travailleurs à revenus moyens ou modestes, dont une bonne partie passent d'un statut de propriétaire à un statut de locataire (contrairement aux trajectoires de maintien dans la densité qui s'opèrent davantage dans une continuité du statut d'occupation, plus fréquemment locatif). Dans un quart de ces déménagements vers un habitat plus dense, le critère de choix du logement le plus déterminant a été la proximité de la ville/centre (commerces et services).

²⁰ CPDT, *Entre relégation et risques de gentrification: étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux, rapport final, octobre 2013*; Monnier B., Lefèvre S., *Les parcours résidentiels des seniors wallons, in Les échos du logement n°3, 2009.*

²¹ Voir notamment Debuissou M., Eggerickx T., Poulain M., *démographie des grandes agglomérations urbaines en Wallonie, Courrier hebdomadaire du CRISP n° 1422-1423, 1993.*

3.2.2. Les trajectoires de maintien dans la densité

En provenance d'un appartement ou d'une habitation individuelle mitoyenne en milieu urbain, les habitants du groupe suivant ont déménagé vers un immeuble à appartements récent objet de l'enquête (65 individus, soit 34 % des habitants d'appartement interviewés). Ces trajectoires de « maintien dans la densité » ont davantage lieu dans les villes plus importantes : à Liège et Charleroi, elles concernent respectivement 52 % et 45 % des habitants d'appartements, tandis qu'on les observe moins à Ath (35 %) et surtout Marche (11.5 %).

Les personnes ayant opéré une trajectoire de maintien dans la densité présentent un profil différent des précédentes : plus de familles avec enfants (20 %, dont la moitié sont monoparentales, contre 11 à 14 %, plus rarement monoparentales, dans les trajectoires centripètes), et une proportion plus grande de chefs de ménage peu diplômés (28 % sans diplôme de l'enseignement secondaire, contre 11 à 15 % dans le second groupe). La proportion de personnes âgées reste importante (37 %, tout comme le groupe en provenance du milieu rural) et celle de diplômés d'études supérieures également, même si elle est moindre (41 % contre 51 à 56 %). Les revenus déclarés sont bas dans ce groupe, tout comme chez ceux ayant opéré des trajectoires centripètes.

Sur le plan des motivations, l'enquête montre que les déménagements vers plus de densité sont essentiellement liés aux étapes de la vie, alors que la recherche d'un meilleur logement et d'un meilleur environnement (ce qui sous-entend une certaine insatisfaction à l'égard des conditions d'habitat d'origine, indépendamment du parcours de vie) est un des moteurs importants de déménagement vers un habitat récent au sein du tissu dense des villes étudiées : les raisons de déménagement tenant à l'environnement y totalisent 29 % des votes, contre 7 à 11 % dans les trajectoires centripètes, et celles tenant aux caractéristiques du logement 25 % contre 9.5 à 15 %. La recherche d'un environnement plus calme est la seconde raison la plus invoquée, par 14 % des répondants restés en milieu dense, la première raison restant la recherche d'un logement plus adapté pour les vieux jours (19 %, contre 31 à 47 % chez ceux ayant opéré une trajectoire centripète).

3.3 LE CAS DES FAMILLES VIVANT EN APPARTEMENT

Seulement 16 % des familles de notre échantillon vivent en appartement. Elles sont plus présentes dans les grandes villes (où elles représentent 25 % des habitants d'appartements interviewés à Charleroi et 28 % à Liège), que dans les petites villes (où elles représentent seulement 6 % des habitants d'appartement à Marche, et 8 % à Ath).

Ces familles se distinguent de celles qui ont choisi une maison 3 ou 4 façades en raison de revenus nettement plus faibles, et de fréquentes circonstances de séparation du couple (34 % des familles interrogées), au contraire des autres le plus souvent mues par l'agrandissement de la famille et la recherche d'accès à la propriété. Toujours parmi les familles interrogées, la recherche d'une proximité avec la famille est également plus fréquente lors de l'arrivée en appartement, tandis que celle du travail ou de l'école est davantage citée comme motivation lors de l'arrivée en habitat unifamilial 3 ou 4 façades, où la voiture reste le moyen de transport par excellence. Amplifiant encore la tendance générale mentionnée en introduction, la maison individuelle reste le modèle idéal très majoritairement préféré (84 % des préférences) parmi les familles rencontrées, quel que soit leur habitat. C'est donc plutôt la contrainte, notamment financière, et les aléas de la vie qui les ont menées en appartement. Plus de la moitié d'entre elles ne cherchaient pas un appartement au départ et près de la moitié également ont dû abandonner lors de leur choix résidentiel final un critère jugé important, tel qu'une taille du logement en adéquation avec leurs besoins.

4. QUELLE APPRÉCIATION DE LA DENSITÉ ?

4.1 L'ÉVOCATION DE LA NOTION DE DENSITÉ

Les habitants sondés étaient invités à réagir à la notion de densité²². En réponse à cette question, la plupart (88.5 %) ont proposé une définition assez neutre du type : « beaucoup de monde, concentration d'habitants... » ; 7.6 % ont exprimé une connotation négative (surpeuplé, trop l'un sur l'autre...), tandis que 1.7 % ont exprimé de façon très générale quelque-chose de positif (pas de problème, positif, amélioration...). Les réactions sont donc modérées : le terme semble plutôt laisser indifférent que susciter un net rejet.

4.2 LA SATISFACTION RÉSIDENIELLE DES HABITANTS

Bien qu'assez généralisée dans les logements analysés (88 % des personnes interviewées déclarant se sentir « bien » ou « tout à fait bien » dans leur logement 53 % « tout-à-fait bien »), la satisfaction résidentielle est toutefois moins élevée chez les habitants d'appartements²³ (49 % de « tout-à-fait bien ») que chez les habitants de maisons individuelles 3 ou 4 façades (61 % de « tout-à-fait bien »), et il en est de même en ce qui concerne la satisfaction relative à l'environnement : 49 % des habitants de maisons individuelles se sentent tout-à-fait bien dans leur environnement immédiat, alors que c'est le cas de 40 % des occupants d'appartement. Si l'on se centre sur les familles, les différences de satisfaction s'intensifient en défaveur de l'immeuble à appartements, particulièrement en ce qui concerne l'environnement. La proportion de chefs de famille se sentant tout-à-fait bien dans leur environnement n'est que de 19 % en appartement contre 53 % en maison individuelle.

Enfin, l'intention de quitter le logement est nettement moindre en habitat unifamilial 3 ou 4 façades (92 % ne souhaitent normalement pas déménager, contre 70 % des habitants d'appartements), doté d'un jardin (88 % ne souhaitent pas déménager contre 71 % en l'absence de jardin), en propriété (89 % contre 65 %).

²² Sur base d' une question ouverte sur la densité : « Si je vous parle de densité en général, à quoi ce mot vous fait-il penser ? »

²³ (à l'exception des appartements en immeubles isolés dans la verdure, particulièrement appréciés).

4.3 LA PERCEPTION DU QUARTIER PAR LES HABITANTS

Le tableau suivant présente la réaction des habitants à des attributs qualifiant leur quartier²⁴.

Perception du quartier: très ou tout à fait	Maison unifamiliale 3-4 façades en lotissement (%, N=102)	Appartement (%, N=197)	Appartement en tissu continu d'extension (%, N=112)	Tous les logements (%, N=299)
Trop envahi par la circulation	19.6	36.0	48.2	30.6
Trop envahi par les piétons et cyclistes	2.9	8.1	11.6	6.4
Trop bâti	20.6	15.8	20.9	17.5
Bâti trop en hauteur	6.9	13.7	19.6	11.3
Surpeuplé	13.7	11.2	12.5	12.0
Oppressant, étouffant	6.0	5.5	8.0	5.7
Calme	78.5	64.4	56.2	69.2
Aéré	78.4	67.0	58.9	70.9
Propre	77.4	61.9	58.9	67.2
Convivial	74.6	67.0	55.3	69.6
Verdoyant	67.3	48.7	40.9	55.1

Tableau 6: Qualification du quartier par les habitants selon le type de logement et de localisation

A nouveau, ce sont les occupants d'appartements, et particulièrement ceux situés en tissu continu d'extension qui ressentent le plus certains désavantages liés à la densité, par ordre décroissant: l'envahissement par la circulation (la moitié des répondants en tissu continu d'extension), puis le fait d'être bâti trop en hauteur (un cinquième des répondants en tissu continu d'extension) ou trop envahi par les piétons et les cyclistes (un dixième environ). Ces quartiers sont par ailleurs ressentis comme moins aérés et moins verdoyants: 59% les considèrent comme assez ou tout-à-fait aérés (contre 78% en habitat individuel), 41% les considèrent comme assez ou tout-à-fait verdoyants (contre 67% en habitat individuel).

Par contre, la sensation que le quartier soit trop bâti, surpeuplé ou oppressant est assez étonnamment ressentie avec la même fréquence en habitation individuelle 3 ou 4 façades en lotissement qu'en appartement en tissu continu d'extension (respectivement un cinquième, un peu plus d'un dixième, et 6 à 8% des répondants).

Enfin, les ensembles d'habitations 3-4 façades sont davantage considérés comme calmes et aérés, propres et conviviaux.

²⁴ La question posée était la suivante: « Comment percevez-vous votre quartier? Situez-vous sur cette échelle allant de 1 « pas du tout » à 5 « tout à fait » pour chacune des caractéristiques suivantes ». Le tableau présente les pourcentages d'occurrence des modalités de réaction positives (somme des modalités 4 et 5) pour les qualificatifs proposés.

4.4 LA PERCEPTION DES NOUVELLES OPÉRATIONS PAR LES RIVERAINS

L'enquête auprès des riverains ne montre pas de rejet massif des opérations de logements ciblées par l'enquête, qui ont contribué à une densification des espaces étudiés. Les réactions lors de la construction se répartissent à peu près en trois parts égales entre les «plutôt négatifs», les «plutôt positifs» et les «neutres». Toutefois, les réactions d'emblée positive se manifestent bien davantage face à l'arrivée d'immeubles à appartements (38%) qu'à celle d'ensembles de maisons unifamiliales 3-4 façades (19%).

Réaction lors de la construction	Maison unifamiliale 3-4 façades en lotissement (% , N=53)	Immeuble à appartement (% , N=79)	Tous (% , N=143)
Plutôt négative	34.0	30.3	31.8
Neutre	47.2	31.6	37.9
Plutôt positive	18.9	37.9	30.3
Total	100	100	100

Tableau 7 : Réaction lors de la construction en fonction du type d'habitat

Peu d'oppositions collectives sont rapportées par les riverains (quatre cas deux immeubles à appartements et deux lotissements d'habitations individuelles sur vingt-et-un sites). Après la réalisation, la proportion de réactions positives ou très positives «face à la nouvelle zone globalement» s'étend à la moitié des répondants, marquant donc une amélioration de l'acceptation des projets. Les immeubles sont majoritairement perçus comme esthétiques (63%) et bien intégrés (53%).

Les craintes à l'annonce des projets se focalisent particulièrement sur la disparition d'espaces naturels (43%), les problèmes de circulation (41%) et de bruit (36%), d'insécurité (31%) et de mauvais voisinage (31%).

Craintes exprimées selon les caractéristiques du projet	Maison unifamiliale 3-4 façades en lotissement (% , N=58)	Immeuble à appartements (% , N=85)	Tous (% , N=143)
Peur d'un accroissement d'insécurité	34.4	28.2	30.8
Peur d'être les uns sur les autres	13.7	20.0	17.5
Peur que mon environnement devienne plus bruyant	41.3	31.7	35.7
Peur d'avoir de mauvais voisins	36.2	27.0	30.8
Peur que la vue depuis mon logement soit gâchée	25.8	29.4	28.0
Peur d'avoir des embarras de circulation dans le quartier	41.3	40.0	40.6
Peur de tout le temps croiser des gens	3.4	3.5	3.5
Peur de perdre un coin de nature	50.0	38.8	43.4
Peur de ne plus me sentir chez moi	6.8	12.9	10.5
Peur de perdre mon ensoleillement	12.0	11.7	11.9
Peur que les nouvelles constructions me déplaisent	13.7	25.8	21.0
Peur de voir changer notre vie de quartier	18.9	21.1	20.3

Tableau 8 : Craintes à l'annonce des projets en fonction du type d'habitat

De la même manière qu'on observait moins de réactions positives lors d'un projet de lotissement destiné à la création de maisons individuelles que dans le cas de l'arrivée d'un immeuble à appartements en tissu plus «dense», on remarque plus de craintes concernant le comportement des futurs habitants de ces ensembles de maisons unifamiliales: craintes liées à l'accroissement de l'insécurité, au bruit, à un mauvais voisinage... La peur de perdre un coin de nature est également plus répandue. Dans le cas de l'arrivée des immeubles à appartements étudiés, le milieu d'accueil est plus dense et c'est la peur que les nouvelles constructions ne déplaisent qui est plus accentuée, suivie par des craintes plus directement liées à l'augmentation de densité: peur d'être les uns sur les autres, de ne plus se sentir chez soi.

En réalité, si les craintes portant sur les atteintes à l'environnement se concrétisent fréquemment (circulation, bruit...), les craintes plus sociales se révèlent non fondées dans une part non négligeable des situations: les craintes relatives au mauvais voisinage ne se concrétisent que dans un tiers des cas, et celles relatives à l'insécurité dans la moitié des cas. On ne relève que très peu de perception d'une détérioration de l'image du quartier ou de la convivialité. Au contraire, 28% des répondants estiment que le nouveau développement proche de chez eux a permis d'augmenter la valeur patrimoniale du quartier. Cette proportion est de 17% chez les riverains d'habitations unifamiliales et de 39% chez les riverains d'immeubles à appartement plus centraux, dont l'incidence sur le quartier est donc estimée elle aussi nettement plus favorablement. Dans ce type de situation, l'arrivée d'immeubles neufs se fait plus fréquemment au sein d'un environnement relativement dégradé, ce qui peut conduire à une perception plus positive des interventions récentes.

Parmi les riverains, ce sont aussi les habitants de maisons individuelles 3 ou 4 façades, plus encore en ensemble, qui se montrent les plus frileux: plus de craintes, plus d'appréciations négatives face aux nouvelles constructions réalisées tout comme à l'idée de changements producteurs de densification susceptibles d'arriver dans leur quartier. Les habitants de maisons mitoyennes se montrent plus positifs.

Les autres caractéristiques du ménage influent rarement sur les réactions, mis à part le sexe du chef de ménage: on observe plus d'appréhensions de diverses natures lorsque le chef de ménage est une femme. Les diplômés de l'enseignement supérieur, quant à eux, craignent davantage que les nouvelles constructions ne leur déplaisent.

De manière générale, le fait que les riverains aient une vue directe sur les nouvelles constructions conduit à des réactions clairement plus négatives: 40% des riverains avec vue directe et 18% des riverains sans vue directe disent avoir eu une réaction plutôt négative lors de la construction.

Dans le cas de nouvelles constructions d'immeubles à appartements, les immeubles présentant une rupture de gabarit par rapport aux habitations voisines sont moins appréciés, que les riverains aient ou non vue sur eux, et ceux présentant une rupture de typologie²⁵ par rapport au tissu environnant font l'objet d'une appréciation plus négative que les autres uniquement par les riverains «avec vue».

²⁵ La rupture de typologie est relative au type de tissu. Une opération en rupture typologique est une opération dont le type de tissu (par exemple un lotissement ouvert en ensemble) ne s'intègre pas dans le tissu préexistant (par exemple un tissu continu d'extension de maisons mitoyennes).

Certains cas paraissent emblématiques d'une situation particulière. Ainsi l'opération de revitalisation «Charleroi Olympic» constituée de plusieurs nouveaux immeubles pour partie isolés les uns des autres (tissu ouvert haut) dans une poche environnée par un tissu continu, se distingue par l'obtention d'un score très favorable de la part des riverains, qui aiment l'aspect moderne des bâtiments et leurs abords assez verts, d'allure plus aérée que le bâti alentours, et seraient majoritairement prêts à venir y habiter. Les réponses aux questions ouvertes mettent en évidence un attrait de la modernité face à un habitat traditionnel fréquemment dégradé à l'image négative. L'existence de ce phénomène, si elle s'observe dans d'autres cas de ce type, peut augurer d'une meilleure acceptation d'interventions fortes dans les territoires les plus dégradés de l'ancien sillon industriel wallon.

4.5 LES RÉACTIONS À DES PROPOSITIONS DE DENSIFICATION DU QUARTIER: BEAUCOUP DE RÉACTIONS NÉGATIVES

Les réactions des habitants à des propositions de densification de leur quartier par des procédés autres que le comblement de dents creuses ou la viabilisation de nouvelles voiries distribuant de nouveaux terrains sont très souvent négatives: suppression d'espaces publics au profit de nouvelles constructions (71 % d'avis très négatifs), regroupement de fonds de jardin pour la construction de logements (62% d'avis très négatifs) ou construction sur des terrains situés à l'arrière des jardins (56% d'avis très négatifs) sont les mesures les plus décriées. Il faut noter une ouverture d'une partie des interviewés pour le regroupement de fonds de jardin en vue de la création de jardins, places ou terrains de sport semi-publics (44 % d'avis positifs), particulièrement dans les centres. La construction sur des emplacements de parking, la division des terrains, la démolition d'anciens bâtiments pour en reconstruire d'autres plus hauts, la subdivision des immeubles unifamiliaux existants sont vus encore très défavorablement par près d'une moitié des répondants.

Des variations dans l'acceptation de ces interventions se font sentir selon les types de tissus. Pour une majorité de propositions, les habitants de «maisons unifamiliales 3 ou 4 façades en lotissement» (tissu ouvert en ensemble) se montrent plus réservés que les habitants d'appartement en tissu continu d'extension. Ainsi en va-t-il du regroupement de fonds de jardin pour la construction de nouveaux logements, de la surélévation de bâtiments existants, de la construction sur des terrains situés à l'arrière des jardins, de la division des terrains existants en terrains plus petits qui seront bâtis, de la création ou de l'élargissement de places publiques ou squares en vue de surélever les bâtiments environnants²⁶, de la subdivision des immeubles unifamiliaux existants²⁷, de la construction sur des emplacements de stationnement public avec garantie de maintien du parking dans ou sous le nouveau bâtiment, de la création de nouvelles voiries distribuant de nouveaux terrains où l'on construira des maisons, et du regroupement de fonds de jardin pour la création de jardins, places ou terrains de sport semi-publics, de la construction de nouveaux bâtiments de même taille que les autres sur des emplacements laissés vides dans l'alignement de la rue²⁸. Pour certaines propositions, les réactions sont plus négatives au sein du tissu continu d'extension. Il s'agit de l'extension d'immeubles par des annexes à l'arrière ou sur les côtés, et de la démolition d'anciens bâtiments en vue de la reconstruction d'autres plus hauts (bien que les habitants de lotissement soient quasi aussi négatifs en ce qui concerne ce dernier aspect).

²⁶ Environ 7/10 de réactions très négatives les habitants de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades en lotissement (tissu ouvert en ensemble) pour ces premiers types d'intervention.

²⁷ Environ 6/10 de réactions très négatives les habitants de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades en lotissement (tissu ouvert en ensemble).

²⁸ Environ 4 à 5/10 de réactions très négatives les habitants de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades en lotissement (tissu ouvert en ensemble).

5. CONCLUSION ET PISTES D'ACTION

En conclusion, notre enquête auprès des habitants et riverains d'ensembles de logements récemment construits (immeubles à appartements et ensembles d'unifamiliales), centrée sur les villes de Liège, Charleroi, Ath et Marche, révèle le succès persistant et indéniable de la maison individuelle 3 ou 4 façades, qui se classe en tête des aspirations en termes de «logement idéal»; elle confirme cependant aussi que l'attractivité de ce modèle varie selon les catégories sociales. Ainsi, venir vivre en appartement neuf à proximité d'un centre urbain a été un choix délibéré pour de nombreuses personnes âgées sondées; une partie d'entre elles ayant quitté une habitation unifamiliale périphérique pour réduire les nécessités d'entretien et faire face à des difficultés de mobilité réelles ou anticipées, particulièrement dans de petites villes telles que Marche et Ath. Le modèle de l'appartement dans un «immeuble isolé dans la verdure» leur est particulièrement cher. Par contre, la plupart des familles avec enfant rencontrées dans les immeubles à appartements ont opéré un choix sous contrainte notamment financière, souvent à la suite d'une séparation du couple parental, et leur aspiration fondamentale reste la maison unifamiliale 3-4 façades, de préférence située de manière isolée plutôt qu'en ensemble. Pour ce qui est de l'environnement des logements plus que de ceux-ci en eux-mêmes, la satisfaction des familles habitant en appartement est nettement inférieure à celle des familles vivant en maison unifamiliale 3-4 façades. Pour les autres types de ménage, la satisfaction est légèrement supérieure en unifamiliale, mais toujours importante, quel que soit le type de logement et d'environnement.

L'annonce ou la perspective de projets de densification du tissu existant a suscité des réticences chez une partie des riverains. Dans les cas étudiés, les craintes les plus fréquentes, relatives aux nuisances environnementales (bruit, circulation) se sont plus souvent concrétisées suite à l'arrivée des nouveaux logements que les craintes de nature sociale (mauvais voisinage). Dans le cas des appartements étudiés, ce fait est à restituer néanmoins dans un contexte d'arrivée d'habitants au niveau d'éducation généralement supérieur au voisinage et d'une moyenne d'âge plus élevée.

L'implantation de formules denses de logement telles que des immeubles à appartements, que ce soit en tissu continu d'extension, le long de rues plus centrales, ou encore dans une poche entourée de tissu continu n'a pas soulevé d'opposition collective systématique dans les cas rencontrés, même si quelques réactions collectives se sont fait sentir suite à la disparition d'espaces naturels ou à la trop grande hauteur de certains bâtiments projetés. Certains projets ont été particulièrement bien reçus malgré leur ampleur, comme la revitalisation St Charles à Charleroi, où un ensemble d'immeubles à appartements pour partie isolés les uns des autres (tissu ouvert haut) a été construit sur un terrain environné par des rues à l'habitat mitoyen ancien. Ce quartier plus moderne et aéré s'avère très attractif pour les riverains habitant en quartier ancien. La construction d'habitations unifamiliales en ensemble, formule de faible densité correspondant à l'addition de rêves individuels, est paradoxalement plus mal perçue par le voisinage que l'arrivée d'immeubles en milieu plus dense. Par ailleurs, de manière générale, les réactions des riverains sont clairement plus négatives s'ils ont une vue directe sur la ou les nouvelles constructions, l'acceptation s'améliorant toutefois avec le temps.

Que proposer face à ces différents constats? La prise en compte des besoins sous-jacents au modèle idéal de l'habitat 4 façades, qui apparaissent en réponse aux questions ouvertes de l'enquête, pourrait inspirer les concepteurs et acteurs immobiliers travaillant à l'offre de nouveaux logements:

- Répondre au besoin de tranquillité très souvent exprimé, notamment par les familles et les personnes âgées, suppose une bonne gestion de la mixité des fonctions mais aussi de la mixité sociale, du trafic, des configurations et usages des espaces extérieurs privés et publics, tout comme des équipements techniques adéquats (isolation phonique des vitrages, parois, sols et plafonds...). Dans certains contextes, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des actions d'accompagnement, d'animation et de médiation pour faciliter le «vivre ensemble».

- Le souhait également très répandu de se sentir «bien chez soi» et indépendant suppose la préservation d'une intimité suffisante de par la configuration des logements et la limitation des vues sur l'intérieur des habitations et des jardins d'autrui.
- La recherche de contacts et de relations conviviales dans le voisinage, exprimée par une partie des répondants, ne remet pas en question la valeur fondamentale d'intimité. Ces contacts doivent être choisis plutôt que contraints et trouver place dans une juste distance à l'autre.
- L'accès aisé aux commerces et services est également un facteur d'attraction majeur pour l'habitat central. L'implantation des nouveaux logements à proximité des équipements et la possibilité d'inclure de petits commerces et services rentables dans le développement de nouveaux quartiers sont donc des éléments à soutenir.
- Enfin, il est important de prendre en compte le besoin de verdure et de nature. La présence de verdure dans les espaces publics et les intérieurs d'îlot est un atout important en ville, de même que la présence d'espaces verts de quartier suffisamment sûrs incluant des aires de jeux. Pour ce qui est des espaces privés, outre la présence de jardins (même de surface réduite ou en partie semi-collectifs), celle de vastes terrasses ainsi que la préservation de vues sur le paysage sont également appréciables. Rappelons également l'attrait de l'immeuble «isolé dans la verdure», des variations sur ce thème sont sans doute à imaginer dans le cadre d'une vision contemporaine de petits immeubles bien insérés dans le tissu urbain.

Ensuite il faut insister sur le fait que les besoins des diverses catégories sociales ont leurs spécificités qui appellent des réponses différentes, notamment :

- Pour les familles, attrait de logements individuels, notamment acquisitifs à coût modéré, avec jardin, au calme, dans un environnement sécurisant pour les enfants, permettant d'accéder éventuellement à une entraide de voisinage, avec un accès aisé à une école de qualité. Si les familles souhaitant accéder à la propriété sont toujours attirées par le modèle de la «villa 4 façades», qui peut leur être offert en proche périphérie d'espaces centraux (noyaux urbains ou villageois), des réflexions sont nécessaires pour également proposer une offre répondant aux besoins de manière plus compatible avec le développement durable. Celle-ci pourra prendre place dans certains interstices du tissu urbanisé où de nouvelles constructions peuvent s'organiser de manière dense, selon un modèle unifamilial, dans le cadre d'un projet suffisamment vaste pour proposer un environnement de qualité, «semi-enclave paisible» reliée intelligemment aux tissus alentours. L'habitat unifamilial neuf peut offrir une mitoyenneté améliorée par rapport à celle de l'habitat ancien, peu appréciée par une partie du public, comme l'a montré l'enquête (dévalorisation notamment d'un habitat ouvrier aux dimensions réduites, permettant peu d'intimité par rapport à la rue et au voisinage).
- Pour les jeunes actifs, souvent locataires, plus d'importance est accordée à l'animation, l'ambiance urbaine, à la proximité des équipements culturels et de loisirs, aux relations entre pairs, mais aussi à la facilité d'accès au travail. Le centre des villes d'une certaine importance est un de leurs lieux d'habitat privilégiés. Les maintenir le plus longtemps possible dans les territoires denses, ou retarder leur départ de la ville constitue un enjeu important. A côté des caractéristiques de l'offre de logement en elle-même, le développement de l'emploi local et la fluidité des connexions avec les autres centres d'emploi sont des atouts.
- Pour les personnes retraitées souhaitant déménager, on assiste à la recherche d'un logement adapté à un ménage de taille réduite, à proximité des commerces et services et des transports en commun. En cas de problèmes de santé effectifs ou anticipés, se manifeste un attrait pour des logements de plain pied, confortables et faciles d'entretien, accessibles par un ascenseur s'il s'agit d'appartement. La formule de l'appartement dans une localisation centrale est ainsi prisée au sein de ce public âgé.

L'enquête offre un éclairage privilégié sur l'habitat en appartement situé dans un tissu continu d'extension, qui est une des formes actuellement répandues de l'offre neuve d'habitat dense en Wallonie. Le défaut majeur de ces espaces mis en lumière par l'enquête touche au manque de qualité des espaces publics et à leur envahissement par la circulation, dénoncés par la moitié des habitants interrogés. La fréquentation de l'espace public pour la promenade y est d'ailleurs très peu développée. Un cinquième des répondants y déplorent également un bâti trop développé en hauteur. Travailler sur ces aspects contribuerait à améliorer la qualité de vie dans ces quartiers et à rendre les lieux plus attractifs. On peut également favoriser le développement d'habitat perpendiculairement et parallèlement à ces axes de transit pour recréer des espaces de convivialité.

Les nouveaux complexes de logements ciblés (immeubles à appartements et habitat unifamilial 3-4 façades en ensemble) ont été finalement assez bien acceptés de manière générale par les riverains : malgré certaines craintes au départ, la situation va en s'améliorant avec le temps. L'enquête révèle cependant des réticences face à de nombreuses formules de densification soumises à l'avis des répondants sous forme d'hypothèses, réticences encore plus importantes au sein des quartiers d'unifamiliales. Ces éléments conduisent à insister sur l'importance des processus d'accompagnement et de concertation à mettre en œuvre dans ce type d'intervention.

Enfin, sur le plan méthodologique, le type d'enquête que nous avons réalisé sur l'offre récente de logements a pour intérêt de mettre en lumière des phénomènes émergents, parfois quantitativement négligeables, susceptibles d'échapper aux statistiques par commune et par secteurs statistiques. Ainsi l'enquête montre le rôle d'accueil des immeubles à appartements récents en milieu urbain à l'égard de personnes âgées désirant à la fois se rapprocher des aménités urbaines tout en optant pour un logement adapté à leur âge et facile d'entretien, ou encore pour des familles en recomposition après une séparation. Ce type de constats permet de faire des liens entre des hypothèses de développement qualitatif de l'offre et les tendances sociodémographiques susceptibles d'en résulter, y compris en termes de dualisation. Les interactions et effets de vases communicants entre offre neuve et offre ancienne dans le cadre des systèmes locaux de l'habitat seraient également utiles à investiguer.

Par ailleurs, le questionnement de l'enquête à propos du processus de choix du logement ou des raisons de l'abandon d'un type de produit immobilier pour un autre permet d'approcher les déséquilibres locaux entre l'offre et la demande de logement, et l'impact des marchés locaux sur les choix des ménages. Ce type de méthodologie a toute son utilité par exemple dans le cadre d'un observatoire de l'habitat assurant un rôle de veille sur les évolutions urbaines, en appui aux décisions et politiques locales en matière de permis et de production de logements.

6. BIBLIOGRAPHIE

- APUR (2003). *Densités vécues et formes urbaines*. Étude de quatre quartiers parisiens. Juin 2003.
<http://www.apur.org/sites/default/files/documents/165.pdf>
- Cailly L. et Dodier R. (2007). *La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre*, *Norois*, 205, 2007/74, pp 67-80.
- Debuisson M., Eggerickx T., Poulain M. (1993). *Démographie des grandes agglomérations urbaines en Wallonie*, Courrier hebdomadaire du CRISP n°1422-1423.
- De Keersmaecker M.-L., Harou R., Marissal P., Van Criekingen M., Van Hamme G. (2013). *Entre relégation et risques de gentrification : étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux*, CPDT, rapport final, octobre 2013.
- Dubois O. (2001). *La construction résidentielle en Wallonie : analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation*, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, ULB
- Dumont M. (2008). *Espaces de la mitoyenneté et dimension politique des micro-conflits en milieu urbain : le voisinage comme épreuve de l'habiter* in Kirat T., Torre A. (dir). *Territoires de conflits. Analyse des mutations de l'occupation de l'espace*, Paris, L'Harmattan
- Hermia J.-P., Bahri A., Eggerickx T., Sanderson J.-P. (2007). *Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain : attentes et perceptions de migrants*, *Territoires wallons*, 1, pp15-30.
- Le Fort B., Meuris C., dir. Hanin Y., Vanderstraeten P. (2013). «*La densification des tissus urbanisés en Wallonie*» Notes de recherche CPDT n°40, novembre 2013.
- Marry (2009). *Densité et qualité de vie. En quoi la compréhension des représentations de la densité urbaine est-elle prépondérante dans l'analyse et la conception des formes urbaines propices à une certaine qualité de vie ?*, Prix Etudiant EpE-Metro 2009 «*Densité urbaine et qualité de vie : comment mieux faire ?*»
- Monnier B., Lefèvre S. (2009). *Les parcours résidentiels des seniors wallons*, in *Les échos du logement* n°3, 2009.
- Morel-Brochet A. (2007). *À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes* *Norois*, 2007/4 n°205 pp23-35.
- Rerat P. (2012). *Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne*, *Cybergeo : European Journal of Geography*, 579, 2012 <http://cybergeo.revues.org/24931>
- TNS-SOFRES, Observatoire de la ville (2007). *Les français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat*, principaux enseignements du sondage réalisé pour l'observatoire de la ville du 10 au 12 janvier 2007.