

« LES ATTENTES DES USAGERS ET LA PERCEPTION DE LA DENSITE »

Yves CHALAS

5èmes Rencontres du Club régional « Quartiers durables Rhône-Alpes »

7 avril 2007

Présentation résumée de l'intervention

Comprendre le refus et l'acceptation de la densité par les habitants, c'est prendre en compte ces trois principaux constats.

- Premier constat : la densité est presque toujours d'emblée ou a priori refusée par les habitants. Cette perception négative de la densité s'enracine dans la longue socio-histoire de la ville (et de l'urbanisme) à travers laquelle les habitants associent :

. d'une part, pauvreté ou ménages à faibles revenus et entassement ou promiscuité ;

. d'autre part, richesse ou classes sociales aisées et espacement (« L'espace, c'est pour les riches », comme le dit, par exemple, l'un nos habitants enquêtés).

- Deuxième constat : un apparent paradoxe. Deux territoires urbains de même densité peuvent être perçus l'un négativement, l'autre positivement.

- Troisième constat : cinq données principales expliquent cet apparent paradoxe du refus/acceptation d'une même densité et indiquent du même coup les conditions de l'acceptation habitante de la densité ou de la densification urbaine.

. 1) Densité et paysage : une forme urbaine paysagée, intégrant une forte présence de « la nature » entre les édifices, est mieux acceptée par les habitants qu'une forme urbaine de même densité non ou peu paysagée.

. 2) Densité et proximité : une forme urbaine qui intègre une grande proximité des services urbains (« l'intensité urbaine ») et des aménités urbaines (« l'ambiance urbaine ») est mieux acceptée qu'une forme urbaine de même densité qui ne les intègre pas.

. 3) Densité et mobilité : une forme urbaine qui permet de « circuler » (se déplacer) aisément, non seulement en transports en commun, mais également (et surtout encore aujourd'hui) en automobile - et donc de « stationner » son automobile tout aussi aisément, car l'automobilité, c'est le déplacement et, davantage encore, le stationnement (« la demande habitante de « garage ») - est mieux acceptée qu'une forme urbaine de même densité qui ne le permet pas.

. 4) Densité et sociabilité : une forme urbaine qui accueille une sociabilité « apaisée », de par l'intégration économique-sociale de ses habitants ou la qualité des relations et des interactions entre ses habitants, est mieux acceptée qu'une forme urbaine de même densité marquée (réellement ou de manière fantasmagique) par la déstructuration sociale ou l'exclusion économique.

. 5) Densité et patrimoine : une forme urbaine qui, par son « emplacement » dans le territoire urbain, au centre ou à la périphérie, permet à l'acquéreur d'un logement de se constituer un patrimoine immobilier familial qui ne se dépréciera pas sur le long terme, est

mieux acceptée qu'une forme urbaine de même densité qui ne permet de se constituer un tel patrimoine.

Conclusion : il n'y a pas pour les habitants de seuil (en termes de données chiffrées) en deçà duquel la densité serait acceptable et au-delà duquel elle serait refusée. Le refus et l'acceptation de la densité dépendent de la combinaison entre les cinq données précitées et de la priorité accordée selon les habitants à l'une ou à l'autre de ces données.