

Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?

La question de la densité est primordiale dans une ville comme Paris qui ne cesse de perdre des habitants depuis plus d'un siècle.

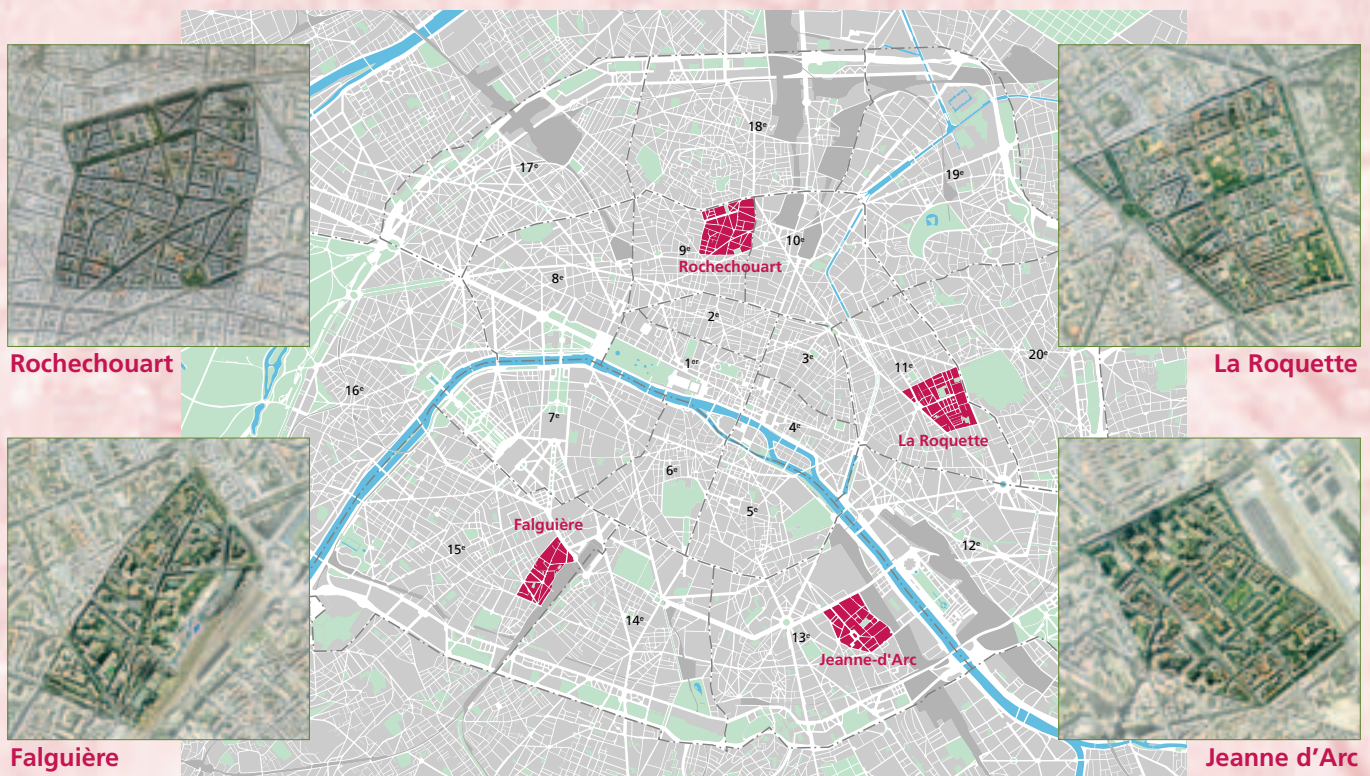
La « densité » a mauvaise presse. Pourtant, l'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme « denses » le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié.

Est-ce vraiment la densité de population en soi qui pose problème, ou par exemple le manque d'équipements publics, de transports, d'espaces de jeux, qui provoquent la compétition entre les habitants pour y accéder ? ou encore l'absence d'une véritable vie sociale des quartiers, fondée sur de véritables échanges, des relations de solidarité et non de simples relations de politesse ? En définitive, quel tissu urbain

est le mieux apprécié, comment sont perçues les densités de constructions et d'habitants, quel est le meilleur rapport entre espace libre et espace construit pour le bien-être des habitants, quels sont les liens entre densité et satisfaction résidentielle ?

La première enquête à Paris

Afin d'essayer d'éclairer cette question, une enquête s'est déroulée à Paris du 24 février au 12 avril 2003. Elle a consisté à aller interroger les habitants dans 4 quartiers « contrastés », c'est-à-dire « objectivement » plus ou moins denses. Ont été notamment distingués les COS



bruts, nets, les CES, la densité de fréquentation (population et emploi).* Le profil sociologique des secteurs a également été pris en compte.

La construction du questionnaire s'est faite sur la base des travaux existants sur la perception de la densité humaine dans l'habitat collectif. Il s'articule autour des différents thèmes liés à la satisfaction résidentielle, à savoir le cadre architectural et urbain - la vie sociale - les services et les équipements - les nuisances et la maintenance - les sentiments à l'égard du quartier dont le vécu de la densité bâtie et de population - enfin, l'évaluation du confort dans le logement. Pour chaque quartier, une centaine d'adresses a été tirée de façon aléatoire.

Les quartiers

Quatre quartiers ont été retenus, situés dans 4 arrondissements de Paris, respectivement dans les 9^e, 11^e, 13^e et 15^e. Le secteur Rochechouart (9^e) présente les niveaux de densité bâtie et de fréquentation les plus élevés associé à un tissu urbain très ancien (80% des logements construits avant 1915) continu et très resserré. Le secteur Falguière (15^e), touché par l'urbanisme des années 1960, présente des densités assez faibles pour un tissu urbain assez composite. Enfin, les secteurs situés dans les 11^e (Roquette) et 13^e arrondissements (Jeanne d'Arc) sont proches du point de vue de leurs populations et de leur niveaux de densité, mais contrastés quant à leurs formes urbaines. Le premier se caractérise plutôt par un habitat de type faubourien, le second a été considérablement remanié dans les années 1960-1970 et également au cours des décennies suivantes. Le profil socioprofessionnel des secteurs Rochechouart (9^e) et Falguière (15^e) se caractérise par une forte proportion des cadres et professions intellectuelles supérieures *a contrario* des secteurs de La Roquette (11^e) et Jeanne d'Arc (13^e) qui se distinguent par une plus forte proportion d'employés et d'ouvriers.

Les personnes interrogées

Pour chaque quartier, une centaine d'adresses a été tirée de façon aléatoire. Au total, 227 personnes ont été interrogées sur les quatre quartiers et 224 questionnaires étaient exploitables (58 à La Roquette et Jeanne D'Arc, 55 à Falguière, 53 à Rochechouart). Les quatre groupes d'habitants interrogés sont relativement comparables sur le plan sociodémographique, à l'exception d'un plus grand nombre des propriétaires pour les échantillons de La Roquette (11^e) et Rochechouart (9^e), et des locataires pour ceux de Jeanne d'Arc (13^e) et Falguière (15^e). Le tirage aléatoire d'adresses a permis d'interroger des personnes réparties sur l'ensemble des

territoires concernés et de respecter la variété des tissus urbains représentés.

Les résultats

Le résultat principal est le suivant : dans les deux secteurs du 13^e et du 15^e, une majorité de personnes dit souffrir de trop de densité bâtie. Or, le COS net montre au contraire que la densité bâtie est la plus élevée dans le secteur Rochechouart (4,5), la plus faible dans le secteur Falguière (1,93) et qu'elle est inférieure dans le secteur Jeanne d'Arc (3,15) par rapport au secteur de la Roquette (3,4). Ce résultat souligne ainsi l'écart qu'il peut y avoir entre les mesures de densité objective et l'expérience qu'en ont les usagers.

L'analyse approfondie des résultats de l'enquête fait apparaître que la hauteur objective des bâtiments constitue un critère objectif déterminant de la perception de la densité. Plus les habitants vivent dans des immeubles hauts et plus ils ont tendance à considérer, non seulement que la hauteur des bâtiments est oppressante, mais encore qu'il y a trop de constructions dans leur quartier.

Par ailleurs, le tissu continu et resserré des quartiers anciens, la hauteur quasi identique (R+7) des bâtiments haussmanniens et néo-haussmanniens procurent davantage des sentiments d'intimité et de bien-être que d'oppression. Ainsi, tel habitant de Rochechouart-(9^e) déclare « qu'il y a un côté reposant dans ce quartier ; il n'y a pas de tours donc ce n'est pas stressant. »

Enfin, les petits immeubles, considérés comme étant à échelle humaine, faciliteraient les échanges entre les habitants. « Les constructions n'étant pas trop hautes, on n'a pas l'impression d'étouffer. Il n'y a pas de gros ensembles. Tout reste à échelle humaine et convivial : une concierge pour 20 personnes environ ».

Le fond de la question

L'influence de la dimension des immeubles sur les relations de voisinage et le bien-être des habitants sont l'objet, depuis plusieurs années, de recherche en psychologie. Celles-ci ont montré que les immeubles comprenant un grand nombre de logements favorisent le sentiment d'anonymat et rendent plus difficile le contrôle des interactions sociales. Les habitants sont soumis dans les espaces communs à un plus grand nombre de contacts informels, imprévisibles, susceptibles de provoquer des sentiments d'entassement et un manque d'intimité. Face à une surcharge d'interactions sociales, les habitants adoptent des comportements de repli sur soi, voire d'évitement des contacts qui rendent plus difficiles l'établissement de relations de solidarité.

* Définitions :
Densité bâtie globale : COS brut = surface de plancher totale (shon) / surface du quartier
Densité bâtie nette : COS net = surface de plancher totale (shon) / surfaces [quartier - (voirie+jardins publics)]
Coefficient d'emprise : CES = emprises bâties au sol / surfaces du terrain (parcelles)

La densité sociale, appréciée lorsqu'elle est synonyme d'animation

Globalement, la densité humaine de ces quartiers est plutôt bien vécue, la majorité des habitants ne juge pas leur quartier surpeuplé et le sentiment

d'entassement concerne plutôt une minorité d'habitants. Toutefois, ce constat ne doit pas masquer les différences entre les habitants des quatre quartiers. Les habitants de Rochechouart (9^e) et de la Roquette (11^e) ont une appréciation plus positive de la densité sociale que ceux de Jeanne d'Arc et Falguière.

22 175 habitants

COS NET = 3.40



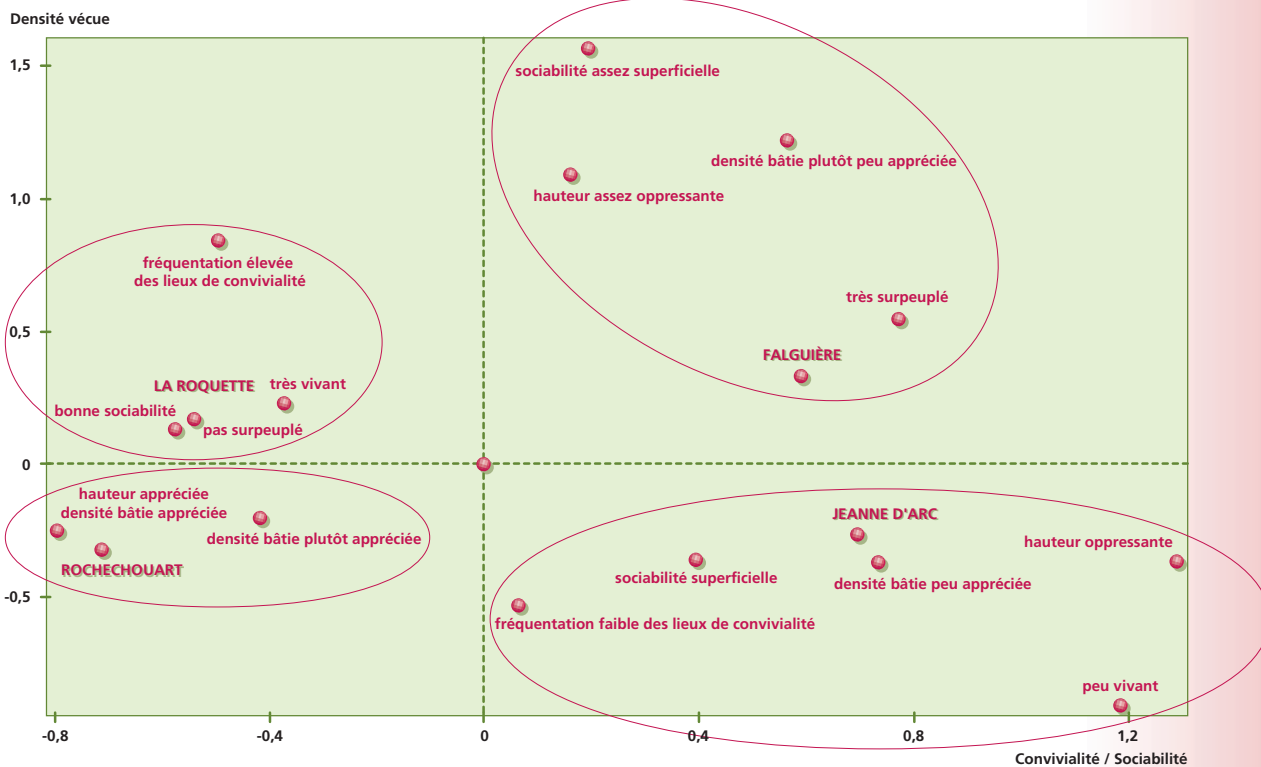
La Roquette - 11^e - Rue de Charonne

14 567 habitants

COS NET = 2.52



Falguière - 15^e - Rue de Falguière



22 212 habitants

COS NET = 4.51



Rochechouart - 9^e - Rue Lafayette

20 799 habitants

COS NET = 3.15



Jeanne d'Arc - 13^e - Rue du Docteur Richet

Les différences de sociabilité et de convivialité peuvent expliquer ces résultats. En effet, les relations sociales sont jugées plus superficielles à Falguière (15^e) et Jeanne d'Arc (13^e) qu'elles ne le sont pour les deux autres quartiers. Dans le même ordre d'idées, le respect mutuel entre les habitants paraît plus présent à Rochechouart (9^e) et à la Roquette (11^e).

Ce qui paraît manquer aux quartiers Jeanne d'Arc et Falguière pour que la densité sociale y soit aussi bien appréciée que dans les deux autres secteurs c'est la convivialité et l'animation qui contribuent à une perception positive de la densité. Certains interlocuteurs ont affirmé que « la forme des constructions importait moins que la possibilité de se divertir, les activités culturelles et rencontrer des gens ». D'autres ajoutent « c'est le caractère animé ou non du quartier qui influence la qualité de vie et celui-ci dépend beaucoup de la présence des lieux de loisirs, de culture ou de convivialité ». Or, précisément, les commerces de proximité sont jugés insuffisants dans les quartiers Falguière et Jeanne d'Arc et la fréquentation des lieux de convivialité (cafés, bars, restaurants...) est la plus basse à Falguière, probablement parce que ce type de services manque au quartier. La densité sociale des espaces publics est alors principalement vécue sur un mode négatif d'une confrontation à l'altérité.

L'image positive du secteur Rochechouart est entachée par son manque réel d'espaces verts, dont les autres quartiers sont davantage pourvus. Malgré tout, les espaces verts et les arbres sont jugés peu nombreux quel que soit le quartier. Ils apparaissent également très insuffisants pour les jeunes générations (moins de 39 ans), dont on peut supposer qu'ils recherchent ces espaces pour leurs enfants, dont les activités ludiques sont fortement contraintes par l'espace étriqué des logements parisiens.

Une conclusion

Les fortes densités semblent bien vécues, lorsqu'elles s'accompagnent d'une diversité des populations et des activités susceptibles de créer une véritable animation.

Les orientations inscrites à la Communication au Conseil de Paris des 27 et 28 janvier 2003 concernant le Plan Local d'Urbanisme, relatives à la vie des quartiers, trouvent ici leur écho : renforcer les centres de quartiers, favoriser l'essor de la diversité commerciale et développer les équipements de proximité. Ainsi, une forte densité spatiale n'est pas forcément rejetée, si elle s'accompagne d'une certaine densité d'animation apportée par la richesse des commerces de proximité, la présence de lieux de cultures et de convivialité (cafés, bars, restaurants...espaces verts et espaces de jeux) favorisant les échanges choisis entre les habitants.

Quant à la question de la dimension des immeubles, on peut se demander si l'image négative, stéréotypée des grands ensembles véhiculées par les médias, ne vient pas renforcer les représentations qu'ont les habitants de leur quartier. N'oublions pas toutefois, que la maison individuelle représente l'habitat idéal pour les trois quart des Français et que l'habitat collectif pour rivaliser avec cet idéal doit offrir une certaine qualité architecturale valorisante pour les usagers, des logements suffisamment spacieux et modulables, enfin être associés à une richesse d'équipements et de services de proximité. ■

Avec le concours de Florence Bordas-Astudillo.

Docteur en psychologie.

Bibliographie

Apur (2001). *Paris et ses quartiers*: Etats des lieux, éléments pour un diagnostic urbain.

Bonnes, M., Bonaiuto, M. et Ercolani, A.P. (1991). *Crowding and residential satisfaction in the urban environment: a contextual approach*. Environment and Behavior, Vol. 23, n° 5, 531-552.

Bordas-Astudillo, F., Moch, A., & Hermand, D. *The predictors of the feelings of crowding and crampedness in large residential buildings*. in: G. Moser, E. Pol, Y. Bernard, M. Bonnes, J. Corraliza & V. Giuliani (Eds.) Places, People & Sustainability/Sustainability, People & Places. Göttingen, Germany: Hogrefe & Huber, 2002.

Fouchier, V. (1997). *Les densités urbaines et le développement durable*. Le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles. Edition du SGVN.

McCarthy, D. et Saegert, S. (1978). *Residential density, social overload, and social withdrawal*, Human Ecology, Vol. 6, n° 3, 253-272.

Rouet, P. (2002). *La densité, un bon outil pour connaître Paris?* Note de 4 pages, n° 4, Apur. Paris.

L'Apur est une association entre la Ville de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Chambre de Métiers de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonomes des Transports Parisiens, régie par la loi de 1901.

Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. Étude, rédaction et conception : Atelier Parisien d'Urbanisme.

Contact et vente : Apur/Communication/Service diffusion. 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone : 01 42 71 28 14. Prix : 2 €