

Peut-on concilier optimisation des formes urbaines et satisfaction résidentielle ?

L'exemple du Luxembourg

Samuel CARPENTIER¹

¹CEPS/INSTEAD - 44, rue Émile Mark - L-4501 Differdange (Luxembourg) - Centre de recherche public
samuel.carpentier@ceps.lu

Mots clés : formes urbaines, pratiques spatiales, représentations sociales, satisfaction résidentielle.

La question des formes urbaines « optimales » est depuis quelques années l'objet d'un débat d'expert. Dans une formulation générale, il consiste à se demander s'il existe un mode d'organisation spatiale qui permette d'optimiser l'efficacité des échanges tout en limitant les externalités négatives sur l'environnement. Bien que certains travaux pionniers aient montré le lien entre les formes urbaines et la consommation d'énergie par les transports, il n'existe pas aujourd'hui de consensus privilégiant un mode d'organisation de l'espace dans les politiques d'aménagement.

Néanmoins, certaines pistes suscitent l'intérêt des aménageurs. Ainsi, guidées par le concept de développement durable, les politiques d'aménagement actuelles tendent à promouvoir les formes urbaines fondées sur la mixité fonctionnelle et la densité. Il s'avère cependant que, dans certains contextes locaux, les velléités politiques d'optimisation de l'espace se heurtent aux réticences de la population. C'est par exemple le cas au Luxembourg, où, malgré une prise de conscience de ces enjeux par les pouvoirs politiques, les tendances actuelles en sont encore à un développement des périphéries résidentielles et à la motorisation des ménages.

Il apparaît que l'acceptation par la population de formes urbaines plus ou moins denses dépend de la « culture » locale et, plus précisément, des représentations sociales. En conséquence, l'évolution des formes urbaines dépend autant de ces représentations que du rapport de force entre les politiques publiques et les comportements individuels.

Dans cette communication nous souhaitons éclairer les raisons de ce décalage entre les intentions des acteurs politiques et les comportements individuels, en évaluant la satisfaction résidentielle des individus. Il s'agit de voir dans quelle mesure la plus ou moins grande satisfaction des individus, selon leur type de zone de résidence, peut constituer un catalyseur ou, au contraire, un frein aux politiques d'aménagement.

À partir de données d'enquête collectées au Luxembourg (N = 600), la confrontation des pratiques résidentielles et des représentations de l'habitat, selon la zone de résidence des individus, permet d'obtenir une mesure de la satisfaction résidentielle tout en mettant en évidence les facteurs de cette satisfaction.

À première vue la plus grande satisfaction résidentielle semble se porter vers les formes urbaines les moins optimales.

Ainsi, le pavillon individuel, typique des banlieues résidentielles, recueille le score de satisfaction le plus élevé. Cependant, certaines formes d'habitat alternatives, telles que les petits collectifs, sont également évaluées favorablement par les individus qui les occupent. En termes de localisations, on observe une croissance nette de la satisfaction résidentielle du centre vers la périphérie. Autrement dit, plus on s'éloigne de la zone dense, plus la proportion de personnes résidant dans leur première zone préférentielle de résidence, augmente. Cependant, bien qu'au premier abord les localisations centrales semblent peu satisfaisantes pour les habitants de cette zone, on remarque qu'elles restent attractives dans les représentations des individus des autres zones. Ce paradoxe apparent s'explique principalement par le fait que les quartiers centraux n'offrent pas les logements les plus « satisfaisants » (trop petits, trop vieux, trop denses, etc.). C'est alors sans doute moins la localisation des logements que les types de logements eux-mêmes qui génèrent l'insatisfaction. Le gradient de satisfaction reflète donc probablement plus la structure urbanistique qu'une réelle préférence de localisation.

Il semble donc que si les tendances comportementales actuelles de choix résidentiels sont orientées vers les formes les moins optimales, c'est moins le résultat du rapport entre préférences et opportunités que celui de la disjonction entre les préférences pour des types de logement et la spatialisation de l'offre correspondante. En d'autres termes, il semble exister pour les types d'habitat les plus prisés une incompatibilité entre la spatialisation de l'offre et les souhaits de localisation. Or, les individus privilégient à l'évidence, dans leurs choix résidentiels, le type de logement plutôt que la localisation du domicile.

Cela signifie qu'au niveau individuel, le processus « d'optimisation » de la satisfaction résidentielle porte sur le logement lui-même alors qu'au niveau sociétal, l'optimisation souhaitée privilégie les localisations. Ce décalage n'est sans doute pas insoluble, mais la convergence des stratégies individuelles et collectives ne pourra être réalisée que par une action politique très volontariste sur l'offre de logement. Cela implique probablement, dans le cas du Luxembourg, une redéfinition de la gouvernance urbaine pour aboutir à une gestion mieux contrôlée de l'offre de logement.