



## **Recherché : Densification du milieu bâti - résultats d'une enquête menée en ville de Zurich**

**Joëlle Zimmerli, Zimraum**

Les citoyens ont tous opté pour un mode de vie urbain. Toutefois, la qualité résidentielle recherchée varie en fonction de leur lieu d'habitation. La ville de Zurich peut ainsi être divisée en trois zones disposant d'atouts spécifiques. La première zone est constituée par le centre-ville, la vieille ville et les quartiers proches de la gare, qui proposent une grande variété d'utilisation et d'habitants, des niches urbanistiques et sociales, ainsi que des espaces publics très fréquentés. Celui qui choisit d'habiter dans cette partie de la ville recherche incontestablement la densité urbaine qui caractérise la vie de ces quartiers.

La deuxième zone englobe les environs des gares très fréquentées du RER à l'instar de celles de Zurich West, de Neu-Oerlikon ou d'Altstetten. Dans ces quartiers, de nouvelles possibilités de logement se sont développées sur des zones transformées et jusque-là inhabitées, par exemple des friches industrielles ou des terrains auparavant utilisés par les CFF. Celui qui s'y établit a un mode de vie orienté sur l'extérieur et recherche à la fois un logement spacieux en ville, une bonne desserte par les transports publics, une dimension pluriculturelle et des endroits permettant des échanges spontanés avec ses connaissances.

La troisième zone est formée par les quartiers d'habitation verdoyants des hauteurs et en bordure de ville, qui se caractérisent par une atmosphère presque villageoise. Les gens qui y habitent se connaissent, partagent le même style de vie et cherchent avant tout un endroit tranquille, avec une vue dégagée et sans trop de promiscuité.

La densification urbaine n'est pas forcément en contradiction avec les préférences individuelles. Elle est aussi une condition nécessaire pour un habitat urbain de qualité. Si elles avaient à choisir, plus de 79% des personnes interrogées préféreraient, si cela permettait de préserver la mixité sociale, que leur quartier change du point de vue urbanistique plutôt qu'il n'évolue pas. Toutefois, le degré de tolérance varie selon l'emplacement du logement.

Dans la vieille ville, les habitants sont particulièrement favorables à la densification du milieu bâti vu qu'une forte densité contribue à la qualité résidentielle. Dans les zones nouvellement transformées, cette mesure n'est pas vue d'un mauvais œil quand bien même les exigences en matière de confort d'habitat sont plus élevées. Les habitants de cette deuxième zone recherchent une certaine intimité dans un environnement à caractère urbain. Dans les quartiers d'habitation verts, par contre, les réserves sont bien plus fortes. En effet, on y considère que des surfaces vertes généreuses et une densité relativement faible contribuent à la qualité de l'habitat.

Un habitat densifié au centre-ville et dans des zones transformées doit offrir une certaine palette quant aux modes de logement: pour des étudiants en colocation, pour des familles petites ou grandes, pour des ménages de pendulaires, pour des baby-boomers fraîchement retraités, pour des couples ou des personnes seules.

Pour que la densification urbaine soit réalisée plus précisément là où elle contribue à la qualité résidentielle, une stratégie communale en matière de logement doit d'abord déterminer les différentes qualités d'habitat. Elle sera développée sur la base d'une approche centrée sur l'individu. Si l'on veut que la densification devienne effective, il faut associer à un stade précoce les partenaires importants de l'administration et de l'économie immobilière. C'est à cette condition qu'il sera possible de réaliser de nouveaux logements répondant aux exigences de la durabilité et d'urbanité.