

## Mémoire

**Auteur :** Lespagnard, Fanny

**Promoteur(s) :** Halleux, Jean-Marie

**Faculté :** Faculté des Sciences

**Diplôme :** Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Année académique :** 2024-2025

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/22791>

---

*Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

## **Qu'en est-il de l'acceptabilité sociale de la densification urbaine selon le type de voisinage ?**

**Mémoire présenté par Fanny Lespagnard**

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,  
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Promoteur : Pr. Jean-Marie Halleux**

Président de Jury : Pr. Jan Bogaert

Jury de lecture :

Pr. G. Devillet

Pr. J. Teller

Année académique : 2024-2025

Défense : juin 2025

## **Qu'en est-il de l'acceptabilité sociale de la densification urbaine selon le type de voisinage ?**

**Mémoire présenté par Fanny Lespagnard**

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,  
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Promoteur : Pr. Jean-Marie Halleux**

Président de Jury : Pr. Jan Bogaert

Jury de lecture :

Pr. G. Devillet

Pr. J. Teller

Année académique : 2024-2025

Défense : juin 2025



## Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier mon promoteur, le professeur Jean-Marie Halleux, pour son encadrement, la qualité de ses conseils, le suivi attentif et le temps qu'il m'a consacré tout au long de la réalisation de ce mémoire.

Je remercie également les professeurs Guénaël Devillet et Jacques Teller pour la lecture de ce travail, ainsi que les assistants Charlotte Bernier et Hubert Maldague pour leurs précieux conseils méthodologiques. Un grand merci aussi à Sébastien Hendrickx pour la mise à disposition de certaines données. Je suis également reconnaissante envers les professeurs Michael Wicki et David Kaufmann, qui ont pris le temps de répondre à mes interrogations concernant leurs travaux, sur lesquels ce mémoire s'appuie en grande partie.

Enfin, je remercie mon compagnon, ma famille, mes amis et mes collègues du CESE Wallonie pour leur soutien tout au long de ce parcours. Une mention particulière à ma maman, Lara, Chloé et Marius pour leur relecture.

Je dédie ce mémoire à ma grand-mère, son départ au cours de cette année a marqué profondément mon cheminement, ainsi qu'à mon grand-père, à qui j'avais fait la promesse de ne jamais abandonner.

## Résumé

Face à l'urgence climatique et à la nécessité de freiner l'étalement urbain, la densification est aujourd'hui présentée comme une solution durable. Pourtant, cette stratégie rencontre souvent des oppositions de la part des habitants, ce qui soulève la question de son acceptabilité sociale. Ce mémoire vise à comprendre comment cette acceptabilité varie selon le type de quartier (urbain, périurbain ou rural) et selon certaines caractéristiques des projets de densification. Pour cela, une enquête a été menée auprès de 90 habitants de trois quartiers de l'agglomération liégeoise : Cointe, Beufays et Louveigné. Chaque participant a été invité à donner son avis sur trois projets fictifs de logements (maison unifamiliale, immeuble de 5 appartements, immeuble de 20 appartements), avec différentes versions intégrant ou non de l'information, de la participation citoyenne, des infrastructures, des logements sociaux, etc. Les résultats révèlent des écarts importants selon le type de quartier : les milieux urbains se montrent plus ouverts, tandis que les quartiers ruraux expriment davantage de réticences, surtout face aux projets les plus imposants. Toutefois, certains leviers comme la participation citoyenne ou l'amélioration des infrastructures permettent d'augmenter l'acceptabilité, indépendamment du contexte territorial. Ce mémoire met en lumière la complexité des réactions face à la densification, et souligne l'importance de développer des projets adaptés, transparents et co-construits avec les habitants. Il invite à repenser les politiques de densification à travers une approche plus sensible aux spécificités locales et aux besoins des communautés concernées.

## Abstract

In the face of the climate emergency and the need to curb urban sprawl, densification is now presented as a sustainable solution. Yet this strategy is often opposed by local residents, raising the question of its social acceptability. This thesis aims to understand how this acceptability varies according to the type of neighborhood (urban, peri-urban or rural) and certain characteristics of densification projects. To this end, a survey was carried out among 90 residents of three districts in the Liège conurbation: Cointe, Beaufays and Louveigné. Each participant was asked to give their opinion on three fictitious housing projects (single-family house, 5-apartment building, 20-apartment building), with different versions including or excluding information, citizen participation, infrastructure, social housing, etc. The results reveal major differences depending on the type of neighborhood: urban areas are more open, while rural neighborhoods are more reticent, especially when it comes to the largest projects. However, certain levers, such as citizen participation and infrastructure improvements, can increase acceptability, regardless of the territorial context. This thesis highlights the complexity of reactions to densification and underlines the importance of developing projects that are adapted, transparent and co-constructed with residents. It invites us to rethink densification policies through an approach that is more sensitive to local specificities and the needs of the communities concerned.

## Table des matières

<i>INTRODUCTION GENERALE</i> .....	12
<i>PARTIE 1 : ÉTAT DE L'ART</i> .....	13
1. <i>Comprendre la densification urbaine : enjeux, stratégies et défis</i> .....	13
1.1. <i>Qu'est-ce que la densification urbaine ?</i> .....	13
1.2. <i>Avantages attendus de la densification</i> .....	14
1.2.1. Réduction de l'étalement urbain et préservation des terres naturelles .....	14
1.2.2. Optimisation des infrastructures existantes .....	15
1.2.3. Réponse à la crise du logement .....	15
1.3. <i>Défis de la densification urbaine</i> .....	16
1.3.1. Les effets de la densification urbaine sur les prix de l'immobilier et l'accessibilité au logement	16
1.3.2. Densité et qualité de vie : des défis environnementaux et sociaux .....	17
1.3.3. L'acceptabilité sociale, un enjeu crucial de la densification .....	17
2. <i>L'acceptabilité sociale de la densification urbaine</i> .....	19
2.1. <i>Définition et importance de l'acceptabilité sociale</i> .....	19
2.2. <i>Facteurs d'acceptabilité et résistance à la densification</i> .....	20
2.2.1. Facteurs de résistance .....	20
2.2.2. Facteurs favorisant l'acceptabilité .....	23
2.2.3. L'influence du contexte des voisinages .....	25
3. <i>Rôle des politiques et outils de planification dans l'acceptabilité de la densification urbaine</i> .....	29
3.1. <i>La participation citoyenne</i> .....	30
3.1.1. Avantages de la participation citoyenne .....	30
3.1.2. Défis et limites de la participation citoyenne.....	31
3.1.3. Perspectives pour améliorer la participation citoyenne .....	31
3.2. <i>Zonage inclusif</i> .....	32
3.2.1. Principes et objectifs du zonage inclusif .....	32
3.2.2. Avantages du zonage inclusif .....	32
3.2.3. Défis du zonage inclusif .....	33
3.2.4. Perspectives et implications pour l'avenir .....	33
3.3. <i>Contrôle des loyers</i> .....	33
3.3.1. Principe et fonctionnement du contrôle des loyers .....	34
3.3.2. Avantages du contrôle des loyers .....	34
3.3.3. Critiques et limites du contrôle des loyers .....	35
3.3.4. Perspectives et implications pour l'avenir .....	35
<i>PARTIE 2 : METHODOLOGIE</i> .....	37
1. <i>Description de la méthode</i> .....	39
1.1. <i>Le type d'enquête</i> .....	39
1.2. <i>Échantillonnage</i> .....	40

<b>1.3. Le questionnaire .....</b>	<b>40</b>
<b>1.4. Analyse statistique permettant de déterminer les quartiers .....</b>	<b>47</b>
1.4.1. Les données utilisées .....	47
1.4.2. Détermination des quartiers.....	48
<b>1.5. Biais méthodologiques .....</b>	<b>54</b>
1.5.1. Biais liés aux scénarios.....	54
1.5.2. Biais liés à l'interviewé .....	55
1.5.3. Biais liés à l'enquêteur .....	55
<b>PARTIE 3 : ANALYSE DES RESULTATS .....</b>	<b>56</b>
<b>1. Analyse contextuelle .....</b>	<b>56</b>
<b>1.1. Dynamiques socio-économiques .....</b>	<b>56</b>
<b>1.2. Influence des profils socio-économique sur l'acceptabilité .....</b>	<b>58</b>
1.2.1. Statut résidentiel : les locataires plus ouverts à la densification .....	58
1.2.2. Ancienneté : l'effet de l'enracinement territorial.....	58
1.2.3. Âge : les plus jeunes, profils plus ouverts à la densification .....	59
1.2.4. Sexe : un facteur peu différenciant .....	60
<b>1.3. Effet du type de quartier sur la perception des projets .....</b>	<b>60</b>
1.3.1. Bois-l'Évêque (Cointe).....	60
1.3.2. Quartier central de Beaufays .....	60
1.3.3. Louveigné-centre.....	61
<b>1.4. Effet de la taille du projet.....</b>	<b>63</b>
<b>1.5. Discours des habitants .....</b>	<b>64</b>
1.5.1. Arguments en faveur du projet .....	64
1.5.2. Arguments des refus .....	65
1.5.3. Actions envisagées par les habitants face aux projets .....	65
<b>1.6. Les réactions face aux logements sociaux .....</b>	<b>68</b>
<b>1.7. L'impact perçu du projet sur la valeur immobilière du bien .....</b>	<b>69</b>
<b>1.8. Conclusion .....</b>	<b>70</b>
<b>2. Analyse statistique .....</b>	<b>71</b>
<b>2.1. Vérification de la normalité des données .....</b>	<b>71</b>
<b>2.2. Analyse par hypothèse .....</b>	<b>72</b>
2.2.1. Hypothèse 1.1 : effet de l'information sur l'acceptabilité .....	72
2.2.2. Hypothèse 1.2 : effet de la participation citoyenne.....	73
2.2.3. Hypothèse 2.1 : l'impact des bénéfices concret (amélioration des infrastructures) .....	74
2.2.4. Hypothèses 2.2 : effet de la démolition-reconstruction .....	75
2.2.5. Hypothèse 3 : l'influence du type de quartier.....	76
<b>2.3. Analyse statistique des données contextuelles .....</b>	<b>76</b>
2.3.1. Statut résidentiel .....	76
2.3.2. Ancienneté.....	77
2.3.3. Âge .....	77
2.3.4. Sexe .....	78
2.3.5. Réduction de la taille .....	78

2.3.6. Logements sociaux .....	79
<b>2.4. Conclusion .....</b>	<b>80</b>
<b>3. Biais des résultats .....</b>	<b>82</b>
<b>DISCUSSION.....</b>	<b>84</b>
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>86</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>87</b>

## Tables des illustrations

Figure 1 : Interactions influençant l'acceptabilité sociale (F. Espagnard, 2025).....	25
Figure 2 : Planches illustratives du questionnaire (F. Espagnard, 2025) .....	44
Figure 3: Centralités SDT de l'arrondissement de Liège (2025) (F. Espagnard, 2025) .....	49
Figure 4 : Choix du quartier urbain parmi les revenus les plus élevés des anciennes communes de Liège (F. Espagnard, 2025) .....	50
Figure 5 : Classification DEGUBRA - Niveau 2 appliquée aux communes de Wallonie (IWEPS, 202, p.21) .....	51
Figure 6 : Choix du quartier périurbain (F. Espagnard, 2025) .....	52
Figure 7 : Choix du quartier rural (F. Espagnard, 2025) .....	53
Figure 8 : Acceptabilité moyenne des projets selon l'ancienneté dans le quartier (F. Espagnard, 2025) .....	59
Figure 9 : Acceptabilité moyenne des projets selon la tranche d'âge (F. Espagnard, 2025) .....	59
Figure 10 : Graphique (A) et cartographie (B) de l'acceptabilité moyenne des projets par quartier et par type de projet (F. Espagnard, 2025) .....	62
Figure 11 : Réactions des habitants face aux projets de densification (par quartier et type de projet) (F. Espagnard, 2025) .....	66
Figure 12: Réactions à l'inclusion de logements sociaux dans le projet de 20 appartements (F. Espagnard, 2025).....	68
Figure 13 : Perception de l'impact sur la valeur immobilière selon le type de projet et le quartier (F. Espagnard, 2025).....	70
Tableau 1 : Les leviers physiques de la densification (Le Fort et al., 2012, p. 9).....	14
Tableau 2 : Catégorie d'âge des répondants (F. Espagnard, 2025).....	57
Tableau 3 : Catégorie de revenus des répondants (F. Espagnard, 2025) .....	57
Tableau 4 : Synthèse des réactions des habitants face aux projets de densification (par quartier et type de projet) (F. Espagnard, 2025).....	67
Tableau 5 : L'effet de l'information communale sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025) .....	73
Tableau 6: L'effet des consultations publiques sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025) .....	74
Tableau 7 : Effet de la proposition d'améliorer les infrastructures sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025) .....	74
Tableau 8 : Effet de la proposition de démolition-reconstruction sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025) .....	75
Tableau 9 : Taux d'acceptabilité par quartier (F. Espagnard, 2025) .....	76
Tableau 10 : Effet de la réduction de la taille du projet sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025) ..	79
Tableau 11 : Effet de l'intégration de logements sociaux sur l'acceptabilité (F. Espagnard, 2025)	80



## INTRODUCTION GENERALE

Dans un contexte marqué par la crise du logement, les enjeux environnementaux et les objectifs de développement durable, la densification urbaine s'impose de plus en plus comme une solution privilégiée pour limiter l'étalement urbain et mieux utiliser les ressources foncières déjà mobilisées (Halleux, 2012 ; Hendrickx et Boodts, 2022).

L'idée est simple en apparence : construire davantage de logements dans des zones déjà urbanisées, en évitant de consommer des sols non artificialisés. En réalité, la mise en œuvre de cette stratégie se heurte à de nombreux obstacles, en particulier sur le plan social. Parmi les freins identifiés, l'acceptabilité sociale joue un rôle central. Même si les projets de densification sont justifiés du point de vue de la planification urbaine, ils rencontrent souvent des oppositions locales. Ces résistances, parfois qualifiées de comportements NIMBY (*« Not In My Backyard »*), traduisent des inquiétudes légitimes liées à la qualité de vie, à la perte d'espaces verts, ou encore à la transformation de l'identité des quartiers (Quastel et al., 2013 ; Herdt et Jonkman, 2023).

C'est à partir de cette observation que s'est posée la question centrale de ce mémoire : *« qu'est-ce qui fait qu'un projet de densification est accepté ou rejeté par les habitants, et en quoi le type de quartier joue-t-il un rôle dans cette acceptabilité ? »*. L'objectif principal de ce travail est donc de mieux comprendre comment les réactions des citoyens face à la densification peuvent varier selon qu'ils vivent dans un quartier urbain, périurbain ou rural. L'idée est aussi d'identifier les leviers qui permettent de rendre ces projets plus acceptables aux yeux des populations concernées, comme la participation citoyenne, la qualité des infrastructures ou encore la manière dont les projets sont présentés.

Pour répondre à cette problématique, une enquête a été menée auprès de 90 habitants de trois quartiers contrastés de l'arrondissement de Liège (Cointe, Beaufays et Louveigné). Chaque personne interrogée a été invitée à réagir à différents projets fictifs de logement (maison unifamiliale, immeuble de 5 appartements, immeuble de 20 appartements), avec des variantes portant sur plusieurs facteurs comme l'information, la participation ou les infrastructures associées. Les résultats permettent d'analyser comment les opinions évoluent selon le quartier, le type de projet et les caractéristiques des répondants.

Ce mémoire est structuré en trois parties. La première partie revient sur les principaux enjeux liés à la densification urbaine et aux questions d'acceptabilité sociale, en s'appuyant sur la littérature existante. La deuxième partie présente en détail la méthodologie adoptée, le déroulement de l'enquête et les outils d'analyse mobilisés. Enfin, la troisième partie expose les résultats, avec une analyse à la fois statistique et qualitative, avant de proposer une discussion plus large sur les pistes d'amélioration et les implications pour l'aménagement du territoire.

## PARTIE 1 : ÉTAT DE L'ART

### 1. Comprendre la densification urbaine : enjeux, stratégies et défis

La densification urbaine représente aujourd'hui une réponse stratégique aux défis posés par l'étalement urbain et la consommation excessive de terres. D'après Benali (2013), la densification urbaine cherche à optimiser les espaces déjà existants, notamment dans les centres-villes, pour freiner l'étalement urbain. Toutefois, l'auteur souligne qu'elle implique bien plus qu'une simple augmentation de la population : elle repose sur une gestion fine et complexe des dynamiques territoriales et sociales.

#### 1.1. Qu'est-ce que la densification urbaine ?

La densification urbaine peut être définie, d'un point de vue démographique et géographique, comme une « *augmentation de la densité de population et de l'habitat dans un espace donné* » (Le Fort et al., 2012). Mais en urbanisme, la densification inclut des processus dynamiques modifiant le tissu urbain ainsi que des moyens d'action visant à accroître la densité d'une zone (Le Fort et al., 2012). Elle s'applique à l'organisation des espaces bâties, privés, et aux structures de voies et espaces publics (Le Fort et al., 2012). Les stratégies de densification incluent la réutilisation de bâtiments sous-utilisés, la reconversion de friches industrielles et l'ajout de logements dans des zones déjà urbanisées (Benali, 2013 ; Hendrickx et Boodts, 2022). Selon Le Fort et al. (2012), deux approches principales peuvent être distinguées :

- **L'adaptation du tissu urbain existant**, qui préserve la morphologie initiale tout en augmentant la capacité d'accueil.
- **La « *démolition-reconstruction* »**, qui vise à renouveler le bâti pour en augmenter la capacité.

Ces deux stratégies, bien que distinctes, contribuent de manière complémentaire pour répondre aux objectifs de densification. Pour réussir la densification urbaine, il est indispensable de trouver un équilibre entre l'augmentation de l'occupation du sol et la qualité de vie des habitants (Leroux et Madoré, 2015). Une densité trop élevée, par exemple, peut nuire au bien-être de la population, ce qui montre que la planification doit se faire avec soin, en prenant en compte les besoins locaux et les spécificités des territoires (Leroux et Madoré, 2015). Le tableau (tableau 1) ci-dessous, extrait des notes de recherche de B. Le Fort, F. Léonard et C. Meuris, sous la direction scientifique d'Y. Hanin et de P. Vanderstraeten, recense diverses interventions susceptibles d'augmenter la densité urbaine tout en préservant, dans la mesure du possible, les caractéristiques physiques du tissu urbain :

Les leviers physiques de la densification	
Objet d'intervention	Type d'action
Bâti	0. Rénovation (agir sur la salubrité, l'hygiène ou l'équipement)
	1. Extension horizontale
	2. Extension verticale
	3. Réorganisation de la distribution intérieure d'une ou plusieurs unités de logements contigus : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Subdivision en unités de logement plus petites (augmentation du nombre d'occupants)</li> <li>b. Unification d'unités en un nombre mineur d'unités de logement répondant mieux aux besoins actuels (taille, confort, salubrité)</li> </ul>
	4. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense
Parcelle	5. Saturation de l'espace au sol de parcelles bâties
	6. Division de parcelle
Front bâti	7. Construction sur les friches et les dents creuses
	8. Construction en cœur d'ilot/fond de parcelle
	9. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense
Espace public	10a. Création de voiries distribuant de nouvelles parcelles (rues et/ou venelles)
	10b. Mise en réseau de systèmes d'espaces publics existants ou potentiels (accessibilité et continuité piétonne)
	11. Suppression d'espaces publics par reprofilage de voiries, et gain de nouveaux espaces constructibles privés
	12. Elargissement de voirie pour permettre de plus grands gabarits.

Tableau 1 : Les leviers physiques de la densification (Le Fort et al., 2012, p. 9)

## 1.2. Avantages attendus de la densification

La densification urbaine offre des avantages variés, notamment en matière de développement durable et de qualité de vie urbaine. Elle vise avant tout à réduire l'étalement urbain non contrôlé, à préserver les terres agricoles et les écosystèmes naturels, et à optimiser les infrastructures existantes.

### 1.2.1. Réduction de l'étalement urbain et préservation des terres naturelles

Un objectif central de la densification est de limiter l'étalement urbain tout en préservant les terres agricoles et les écosystèmes naturels. Hendrickx et Boodts (2022) décrivent cette stratégie comme « *une exploitation plus efficace du stock bâti existant et des terrains déjà artificialisés* ». Selon Leroux et Madoré (2015), elle constitue également une réponse aux défis environnementaux actuels, en opposition au modèle de la « *ville émiettée* », souvent associée à l'étalement urbain.

Les politiques associées à la densification s'inscrivent dans des initiatives telles que l'ambition européenne « *Zéro Artificialisation Nette* » (ZAN)<sup>1</sup>. Cette ambition vise à cesser l'expansion des

<sup>1</sup> Initiative européenne qui vise à stopper l'expansion des zones urbanisées d'ici 2050. En pratique, cela signifie privilégier la réutilisation des sols déjà urbanisés et, lorsque cela est possible la restauration de certains sols artificialisés vers des usages non urbains, comme l'agriculture ou les espaces naturels (Hendrickx et Boodts, 2022).

zones bâties d'ici 2050 en favorisant l'utilisation des sols déjà urbanisés (Hendrickx et Boodts, 2022). Cette mesure permet de freiner la destruction des écosystèmes tout en répondant à la demande en logements et en infrastructures.

### 1.2.2. Optimisation des infrastructures existantes

La densification permet une utilisation plus efficace des infrastructures préexistantes, réduisant ainsi les coûts et les impacts environnementaux liés à l'extension des réseaux de transport et des services publics (Canesi, 2022). Plutôt que de s'étendre vers des zones périphériques, cette approche recentre le développement sur des secteurs qui sont déjà bien équipés et connectés.

L'étude d'Eggimann et al. (2020) évalue les potentiels de densification durable dans les quartiers suisses construits après la Seconde Guerre mondiale. Elle souligne l'importance de cibler la densification dans les lieux très centraux bien accessibles par les transports publics, de réduire le besoin de trafic automobile et de diminuer les impacts environnementaux par habitant, notamment les émissions de gaz à effet de serre.

Pour garantir l'acceptabilité sociale de ces transformations, il est essentiel d'intégrer les infrastructures de proximité, comme les commerces, les services ou les transports, tout en maintenant une qualité de vie satisfaisante pour les habitants (Hendrickx et Boodts, 2022). Les auteurs soulignent que ce type de planification exige un équilibre : il faut répondre à la demande en logements tout en préservant les besoins et le bien-être des résidents.

### 1.2.3. Réponse à la crise du logement

Halleux (2012) et Teller (2021) mettent en avant l'importance de la densification urbaine pour favoriser une urbanisation durable. Elle permet non seulement de répondre à la demande croissante de logements, mais aussi de préserver les espaces naturels en limitant l'étalement urbain en s'inscrivant dans une perspective de « *ville compacte qualitative* » (Halleux, 2012). Dans un contexte où les grandes villes font face à une pénurie de logements, la densification apparaît comme une solution essentielle pour augmenter l'offre sans empiéter sur des terres non urbanisées. Teller (2021) rappelle d'ailleurs que cette approche s'inscrit dans des objectifs européens, comme la politique du « *no net land take* »<sup>2</sup>, qui vise à réhabiliter des zones déjà urbanisées afin de protéger les sols naturels.

D'après Wicki et Kaufmann (2021), densifier les quartiers déjà existants ne se limite pas à répondre aux besoins en logements. Cela joue également un rôle important dans la stabilisation des prix de l'immobilier, ce qui permet de rendre le logement plus accessible à un plus grand nombre de personnes. Hendrickx et Boodts (2022) soulignent également, l'intérêt du recyclage urbain, qui

---

<sup>2</sup> Traduction : « pas de prise de terre nette » (« *No net land take* » = « Zéro Artificialisation Nette »)

consiste à réutiliser et optimiser les terrains déjà construits. En effet, cette approche offre une réponse concrète à la crise du logement tout en limitant l'étalement urbain.

Ces différents points montrent que, lorsqu'elle est planifiée avec soin, la densification, peut apporter des solutions efficaces et durables aux défis liés à l'habitat dans les zones urbaines.

### 1.3. Défis de la densification urbaine

La densification urbaine, bien qu'elle présente de nombreux avantages, soulève des défis complexes, notamment sur les plans sociaux et environnementaux. Elle demande une planification minutieuse et un soutien actif des habitants pour être réellement efficace et durable (Breheny, 1997 ; Amer et al., 2017).

#### 1.3.1. Les effets de la densification urbaine sur les prix de l'immobilier et l'accessibilité au logement

Un des premiers défis de la densification est son impact sur les prix de l'immobilier. Bien que cette approche soit souvent vantée comme une solution durable, elle peut entraîner une gentrification des quartiers. Benali (2013) décrit ce phénomène, appelé « *New-build gentrification* »<sup>3</sup>, où les ménages aisés remplacent progressivement les résidents d'origine. Cela crée une exclusion progressive des populations les plus vulnérables, souvent contraintes de quitter leur quartier face à la hausse des loyers et des taxes foncières.

À Vancouver, par exemple, la densification a entraîné une flambée des loyers, forçant les ménages modestes à se déplacer vers des zones périphériques, accentuant ainsi la ségrégation sociale (Quastel et al., 2013).

Enfin, le « *Knockdown Rebuild* »<sup>4</sup> est un exemple d'initiative de renouvellement urbain qui transforme les quartiers résidentiels en zones davantage tournées vers des ménages aisés (Pinnegar et al., 2015). Sans un accompagnement adapté, ce type de densification risque d'aggraver les inégalités plutôt que de les réduire (Pinnegar et al., 2015). Ainsi, si la densification peut favoriser le développement durable, elle peut aussi, en l'absence de mesures d'accompagnement, accroître les inégalités sociales et territoriales.

---

<sup>3</sup> Désigne une forme spécifique de gentrification qui ne repose pas sur la réhabilitation de bâtiments existants, mais sur la construction de nouveaux bâtiments, souvent des immeubles résidentiels de luxe, dans des espaces urbains vacants ou sous-utilisés (Benali, 2013). Ces projets attirent des populations plus aisées, ce qui peut, indirectement, faire augmenter les loyers et le coût de la vie dans les environs, poussant ainsi les habitants moins favorisés à quitter le quartier. Ce phénomène transforme le paysage socio-économique local et peut menacer la diversité et le caractère original de ces quartiers (Benali, 2013).

<sup>4</sup> Processus où un propriétaire décide de démolir sa maison existante pour en reconstruire une nouvelle, plus moderne et mieux adaptée à ses besoins, tout en conservant l'usage résidentiel du terrain (Pinnegar et al., 2015). Ce phénomène est courant dans certains pays comme l'Australie, où il reflète une démarche individuelle de rénovation urbaine (Pinnegar et al., 2015).

### 1.3.2. Densité et qualité de vie : des défis environnementaux et sociaux

L'accumulation de la densité bâtie peut également affecter la qualité de vie. L'accès limité aux espaces verts, l'augmentation de la congestion, des nuisances sonores et de la pollution de l'air figurent parmi les impacts les plus courants (Teller, 2021). De plus, si les infrastructures ne suivent pas, cela peut générer des tensions sociales, en particulier dans les zones déjà densément peuplées (Teller, 2021).

Dempsey (2010) met en lumière une autre facette de ce défi : bien que les villes denses soient souvent perçues comme plus durables, elles peuvent engendrer des ressentis négatifs. L'auteur donne pour exemple que, dans certains contextes, les résidents associent une densité plus élevée à une réduction de leur sécurité, à une diminution des espaces privés et à une moindre qualité de vie. Ces perceptions varient selon les cultures et les contextes sociaux : certaines villes tolèrent mieux une densité élevée que d'autres (Dempsey, 2010).

Schmidt-Thomé et al. (2013) soulignent par ailleurs que la densification urbaine ne garantit pas toujours une baisse de la consommation d'énergie ou des émissions de gaz à effet de serre. Dans les grandes villes, où les besoins en transports peuvent rester élevés et où une densité plus élevée ne garantit pas nécessairement des déplacements en voiture réduits, la densification peut soulever des inquiétudes quant à la qualité environnementale perçue et, si la densité est perçue comme trop élevée ou si elle n'est pas acceptée par les habitants, elle peut, dans certains contextes (notamment périurbains), avoir des conséquences négatives sur le bien-être (Schmidt-Thomé et al., 2013).

### 1.3.3. L'acceptabilité sociale, un enjeu crucial de la densification

Ces projets de densification, bien qu'essentiels pour répondre à la croissance des villes, rencontrent souvent une forte résistance de la part des habitants. Pour beaucoup, densifier leur quartier signifie plus de trafic, moins d'espaces verts, et la perte de l'identité locale qui fait le charme de leur environnement quotidien (Herdt et Jonkman, 2023 ; Quastel et al., 2013). Bien que l'on parle parfois de « *NIMBYisme* »<sup>5</sup> pour expliquer ces réactions (« *Not In My Backyard* »), cette étiquette ne capture pas la complexité des préoccupations des habitants, qui touchent souvent des enjeux écologiques et sociaux plus larges (Herdt et Jonkman, 2023).

Dans les quartiers à faible densité, les défis sont encore plus complexes. En Wallonie, les projets de densification se heurtent souvent à des résistances marquées, surtout dans des communautés où l'attachement à l'identité locale est fort (Harou et al., 2022). Les auteurs mettent en avant le fait que,

---

<sup>5</sup> Le NIMBYisme, ou « *Not In My Backyard* » (« Pas dans mon jardin »), désigne l'opposition des habitants à des projets de construction près de chez eux. Ils craignent souvent des impacts négatifs comme une baisse de la valeur de leur propriété ou des nuisances. Mais cette opposition peut aussi refléter des préoccupations légitimes, comme la protection du cadre de vie ou la justice sociale (Herdt et Jonkman, 2023).

les habitants, souvent bien établis sur les plans financiers et sociaux, disposent des ressources nécessaires pour organiser leur opposition et défendre leur patrimoine local.

Bien que la densification urbaine réponde à des enjeux majeurs, elle ne peut réellement fonctionner sans tenir compte des réactions et des attentes des habitants. Les défis, qu'ils soient sociaux, environnementaux ou économiques, montrent à quel point il est essentiel de développer des stratégies inclusives, adaptées aux réalités locales.

## 2. L'acceptabilité sociale de la densification urbaine

### 2.1. Définition et importance de l'acceptabilité sociale

Le concept d'acceptabilité sociale, tel que défini par Harou et al. (2022), est « *un processus itératif d'évaluation et de délibération politique à propos d'un projet, plan ou programme, au sein duquel une pluralité d'acteurs, aux intérêts multiples et impliqués à différents niveaux (décideurs, promoteurs, parties prenantes...), interagissent. Ce processus dynamique permet, en fonction de la capacité collective de délibération et des enjeux individuels en présence, de construire progressivement des compromis reconnus légitimes par plusieurs acteurs (non par tous), à un moment t, car capables de combiner sur le territoire, le projet, plan ou programme avec les réclamations localisées afin qu'il s'intègre dans son milieu naturel et humain.* » (Harou et al., 2022, p.21). En d'autres termes, l'acceptabilité sociale ne consiste pas simplement à approuver ou refuser un projet. C'est un processus complexe, évolutif, qui repose sur la participation active des parties concernées et sur la recherche de compromis légitimes.

Lorsqu'il s'agit de projets d'urbanisme, Berger et al. (2020) soulignent qu'il est essentiel de distinguer deux notions souvent confondues : « l'acceptation » et « l'acceptabilité ». L'acceptation se réfère à un état ponctuel : un projet est soit accepté, soit rejeté. En revanche, l'acceptabilité sociale est un processus beaucoup plus nuancé. Elle dépend des interactions entre les acteurs concernés, qu'ils soient locaux, régionaux ou nationaux, et de leur capacité à collaborer, à négocier et à trouver des compromis (Berger et al., 2020).

L'acceptabilité sociale va bien au-delà de la simple information ou consultation des citoyens. Elle repose sur une véritable co-construction, où les attentes, les préoccupations et les valeurs des habitants sont prises en compte dès les premières étapes du projet (Fortin et Fournis, 2014). Ce processus permet de développer des solutions adaptées, qui respectent les spécificités locales tout en atteignant les objectifs fixés.

Dans cette étude, le terme « acceptabilité » est utilisé à la place de « acceptation » pour souligner la dimension exploratoire du sujet. L'objectif n'est pas de mesurer un accord ou un rejet définitif, mais d'évaluer dans quelle mesure les habitants peuvent envisager favorablement des projets de densification, en fonction de différents scénarios. Le terme « acceptabilité » met ainsi en avant les préférences des résidents et les facteurs qui influencent leur perception.

Les travaux d'Henri Lefebvre (1967) sur l'appropriation de l'espace offrent un cadre conceptuel utile pour comprendre l'acceptabilité sociale dans le contexte de la densification urbaine. Selon Lefebvre

---

<sup>6</sup> Qui est fait ou répété plusieurs fois. (Larousse n.d. ; <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/it%C3%A9ratif/44575>)

(1967), « *l'espace urbain dépasse le simple statut d'infrastructure fonctionnelle* », il est profondément social et répond à des besoins humains fondamentaux, tels que la sécurité, l'interaction sociale et l'expression personnelle. Cette approche critique met en lumière une problématique clé : une densification qui se limiterait à optimiser l'espace à des fins de productivité risquerait d'être perçue comme un projet imposé, générant des résistances. Lefebvre (1967) souligne que l'appropriation de l'espace par les citoyens ne se limite pas à son occupation physique. C'est un processus où les habitants investissent leur environnement d'un ancrage émotionnel et social, en le transformant en un véritable « *espace social* ».

Ainsi, pour éviter les conflits et maximiser l'acceptabilité sociale, il est crucial de concevoir la densification comme une démarche respectant l'expérience vécue des habitants, en accord avec leur « *droit à la ville* » tel que le définit Lefebvre (1967).

## 2.2. Facteurs d'acceptabilité et résistance à la densification

L'acceptabilité sociale des projets de densification repose sur des interactions complexes entre la perception des résidents, les caractéristiques des projets et les spécificités des voisinages concernés. Ces éléments influencent à la fois les niveaux d'adhésion et les résistances exprimées, selon la manière dont les impacts des projets sont perçus par les communautés locales (Harou et al., 2022 ; Wicki et Kaufmann, 2021 ; Kyttä et al., 2013).

### 2.2.1. Facteurs de résistance

Les projets de densification urbaine, bien qu'essentiels pour répondre aux enjeux démographiques et environnementaux, rencontrent souvent des résistances marquées de la part des habitants. Ces oppositions, loin d'être irrationnelles, reflètent souvent des préoccupations légitimes quant à leur impact sur le cadre de vie, les habitudes quotidiennes et l'identité des quartiers. Comprendre ces résistances est crucial pour anticiper et adresser les tensions de manière efficace et constructive.

#### Nuisances perçues et impact sur le cadre de vie

Une des principales raisons de l'opposition aux projets de densification réside dans les nuisances perçues par les habitants. Ces inquiétudes concernent notamment l'augmentation du trafic, des nuisances sonores, ainsi que la perte d'intimité ou les transformations de l'environnement immédiat (Harou et al., 2022 ; Wicki et Kaufmann, 2022). Les auteurs indiquent que ces perceptions négatives sont particulièrement marquées dans les quartiers résidentiels où les projets de densification peuvent être perçus comme une rupture avec le cadre de vie préexistant.

Les résidents s'inquiètent souvent des impacts des projets de densification sur la qualité environnementale de leur cadre de vie. La disparition d'espaces verts ou des modifications perçues comme nuisibles au paysage urbain suscitent des réticences importantes (Kyttä et al., 2013). Ces

préoccupations s'ajoutent à la crainte que la densification aggrave des problèmes existants, tels que la congestion ou l'insécurité (Kyttä et al., 2013).

Dans les quartiers « calmes », les habitants expriment souvent des craintes concernant la perte de tranquillité et la stabilité de leur environnement, ainsi que les préoccupations concernant les espaces exigus, le manque d'espaces verts et l'altération du cadre de vie (physique et social) dû à la densité accrue (Skrede et Andersen, 2022). Ces préoccupations reflètent bien les défis, à la fois émotionnels et sociaux, que posent ces transformations urbaines.

### **Opposition émotionnelle et attachement au lieu de vie**

Au-delà des nuisances concrètes, les projets de densification peuvent provoquer une résistance d'ordre émotionnel. Selon Skrede et Andersen (2022), l'attachement des habitants à leur quartier repose sur des aspects tels que les relations de voisinage, la configuration du lieu ou encore son architecture distinctive. Ces éléments contribuent au sentiment d'appartenance des résidents et compliquent l'acceptation des projets de densification, surtout lorsque ces derniers menacent l'identité ou les valeurs symboliques du lieu (Skrede et Andersen, 2022). Comme le soulignent Wicki et Kaufmann (2021), les transformations perçues comme invasives sont souvent interprétées comme une menace directe pour la sécurité et l'identité du quartier, particulièrement dans les zones peu denses, où les habitants valorisent fortement la tranquillité et les relations sociales chaleureuses.

### **Méfiance envers les autorités et les promoteurs**

En Wallonie, un obstacle majeur à l'acceptation des projets de densification est la méfiance envers les promoteurs immobiliers et les autorités publiques. Cette méfiance découle souvent d'un manque de transparence et d'une participation citoyenne jugée insuffisante. Comme le soulignent Harou et al. (2022), les dispositifs participatifs sont souvent introduits tardivement, limitant la possibilité des citoyens d'influencer les décisions. Cette situation renforce un sentiment de déficit démocratique.

Par ailleurs, les auteurs expliquent que les habitants remettent en question les motivations des promoteurs et des autorités, qu'ils accusent de privilégier le profit financier au détriment de l'intérêt général. Des associations telles qu'Inter-Environnement Wallonie et Canopea dénoncent régulièrement ces pratiques, contribuant à alimenter les tensions et les critiques à l'égard des projets d'aménagement urbain (Harou et al., 2022).

Selon Wicki et al. (2025) les habitants se montrent généralement plus critiques envers les projets de densification lorsqu'ils ont le sentiment de ne pas avoir été impliqués dans les décisions. En effet, l'absence de participation ou de prise en compte des besoins locaux peut alimenter la défiance, en donnant l'impression que ces projets servent davantage des logiques économiques ou politiques éloignées des préoccupations citoyennes (Wicki et al., 2025). Le rejet de la densification ne relève alors pas seulement d'un réflexe égoïste ou d'une peur du changement. Il peut aussi s'expliquer par

un désaccord de fond sur la manière dont ces projets sont menés, en particulier lorsqu'ils sont perçus comme contraires à certaines valeurs collectives importantes, telles que la justice sociale, la transparence ou la préservation du cadre de vie (Wicki et al., 2025).

### **Préférence pour le statu quo et phénomène NIMBY**

L'attachement au statu quo<sup>7</sup> est un frein important à la densification. Les habitants préfèrent souvent conserver leur cadre de vie actuel, même si les projets proposent des améliorations potentielles. Ce comportement est lié au phénomène NIMBY (« *Not In My Backyard* »), qui décrit une opposition locale à des projets perçus comme bénéfiques à une échelle globale (Wicki et Kaufmann, 2022). En d'autres termes, les résidents soutiennent la densification en théorie, mais rejettent son application dans leur propre quartier.

Ce phénomène est courant dans les débats sur l'aménagement urbain, notamment en Amérique du Nord, où les préférences résidentielles penchent encore largement vers les maisons individuelles situées en périphérie (Doberstein et al., 2016).

Le « *NIMBYisme* » est un phénomène largement répandu dans les débats sur l'aménagement urbain. Dans leur étude, Wicki et Kaufmann (2021) identifient quatre profils d'attitudes<sup>8</sup> face à la densification urbaine :

- **Résistants généraux** : opposés à toute densification, qu'elle soit locale ou globale.
- **Supporters généraux** : favorables à la densification à toutes les échelles.
- **NIMBY** : favorables à la densification globale, mais opposés à des projets locaux.
- **OIMBY (« *Only In My Backyard* »)** : opposés à la densification globale, mais favorables à des projets locaux.

Ces profils permettent de mieux comprendre les réactions variées des résidents face aux projets de densification. Pour minimiser ces résistances, une approche centrée sur l'inclusion et la transparence est essentielle. Prendre en compte les préoccupations des habitants et y répondre de manière concrète peut réduire les tensions et encourager une acceptation plus large. Des stratégies participatives, une communication claire et la préservation des éléments essentiels du cadre de vie sont des leviers pour transformer les résistances en opportunités, et favoriser un dialogue constructif entre les différents acteurs impliqués.

---

<sup>7</sup> État des choses à un moment donné, Larousse n.d.([https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/statu\\_quo/74539](https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/statu_quo/74539))

<sup>8</sup> L'article de Wicki et al. sorti en avril 2025 insiste sur la flexibilité des positions : un même individu peut adopter une attitude différente selon le type de projet et son cadre.

## 2.2.2. Facteurs favorisant l'acceptabilité

Les projets de densification urbaine, bien qu'essentiels pour répondre à des enjeux comme la transition écologique et l'optimisation des espaces urbains, doivent être pensés pour être acceptés par les habitants. Cette acceptabilité repose sur plusieurs éléments, qui, s'ils sont bien intégrés, peuvent transformer une opposition en adhésion.

### **Offrir des bénéfices concrets**

Par exemple, selon Kyttä et al. (2013), les initiatives qui améliorent la vie quotidienne, comme des transports en commun plus performants, des pistes cyclables ou de nouveaux espaces verts, sont souvent bien perçues. Ces aménagements répondent à des besoins concrets tout en offrant une meilleure qualité de vie, ce qui peut aider à changer la perception des habitants.

En plus de cela, développer des services de proximité comme des commerces, des écoles ou des lieux culturels dynamise la vie de quartier et rend les projets plus attractifs (Harou et al., 2022). En somme, plus les bénéfices pour les habitants sont visibles et tangibles, plus il y a de chances qu'ils soutiennent ces initiatives.

### **Préservation de la nature et utilisation d'espaces déjà urbanisés**

La protection des espaces naturels est essentielle dans les projets de densification. Selon Wicki et Kaufmann (2021), les habitants soutiennent davantage les initiatives qui préparent les zones non bâties, comme les terres agricoles et les forêts. Miser sur une utilisation plus efficace des espaces déjà urbanisés permet non seulement de limiter l'étalement urbain, mais aussi de répondre aux préoccupations environnementales actuelles (Wicki et Kaufmann, 2021). En valorisant ce qui existe déjà, ces projets offrent une alternative durable et respectueuse des ressources naturelles.

### **Adaptation au contexte local**

Chaque quartier a son identité propre, et les habitants y sont souvent très attachés. Comme l'expliquent Kyttä et al. (2013), pour qu'un projet de densification soit accepté, il est essentiel qu'il s'adapte aux particularités sociales, économiques et environnementales du lieu. Proposer une architecture harmonieuse ou des solutions qui répondent concrètement aux besoins des résidents peut faire une réelle différence.

En prenant en compte ces spécificités, on limite les tensions et on renforce le sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier. Ce lien est crucial pour que les projets de densification soient perçus comme des améliorations et non comme des intrusions.

### **Informer et impliquer les citoyens**

Enfin, une communication claire et une participation active des citoyens sont cruciales. Whittemore et BenDor (2018) expliquent que lorsque les objectifs, les impacts et les bénéfices d'un projet sont bien expliqués, cela aide à rassurer les habitants et à dissiper leurs craintes. Des outils participatifs,

comme des ateliers, des enquêtes ou des plateformes interactives, permettent non seulement de recueillir leurs avis, mais aussi de construire des projets qui répondent réellement à leurs attentes (Harou, 2015). En impliquant les habitants dans les décisions, on leur donne un vrai rôle, ce qui renforce leur adhésion.

McCrea et Walters (2012) ajoutent que les réactions des habitants dépendent de leur style de vie, de leur attachement au quartier et de leur perception des avantages à long terme. Cela montre l'importance de démarches participatives qui prennent en compte leurs besoins spécifiques.

### **Conclusion**

En résumé, l'acceptabilité des projets de densification dépend de plusieurs facteurs qu'il est important de prendre en compte dès le début du processus. Proposer des bénéfices concrets en lien avec le contexte local, impliquer les habitants dans les décisions et répondre aux grands enjeux comme la crise du logement ou la transition écologique sont autant de moyens de faire accepter ces projets. Une démarche ouverte, participative et transparente semble donc essentielle pour assurer leur succès et encourager un développement urbain plus juste et durable.

Par ailleurs, des recherches récentes viennent nuancer encore davantage la compréhension des mécanismes d'acceptabilité sociale. En particulier, l'étude de Wicki et al. (2025) montre que l'attitude des habitants face aux projets de densification n'est pas figée : elle dépend en grande partie de la manière dont les projets sont encadrés au niveau réglementaire, mais aussi selon leur perception de la légitimité des décisions prises. Autrement dit, l'acceptabilité sociale ne se construit pas uniquement autour des caractéristiques physiques des projets, mais aussi autour des valeurs collectives et du degré de confiance envers les autorités publiques. Les auteurs montrent que les habitants sont davantage favorables aux projets de densification lorsque les régulations associées correspondent à leurs préférences personnelles, par exemple en matière de durabilité environnementale, de justice sociale ou de protection du patrimoine local (Wicki et al., 2025). L'acceptabilité augmente donc lorsque les projets sont perçus comme justes et orientés vers des objectifs collectifs comme la réduction de l'empreinte écologique ou la création de logements abordables.

Pour mieux comprendre les mécanismes qui influencent l'acceptabilité sociale des projets de densification, le schéma ci-dessous synthétise les différents éléments en jeu.

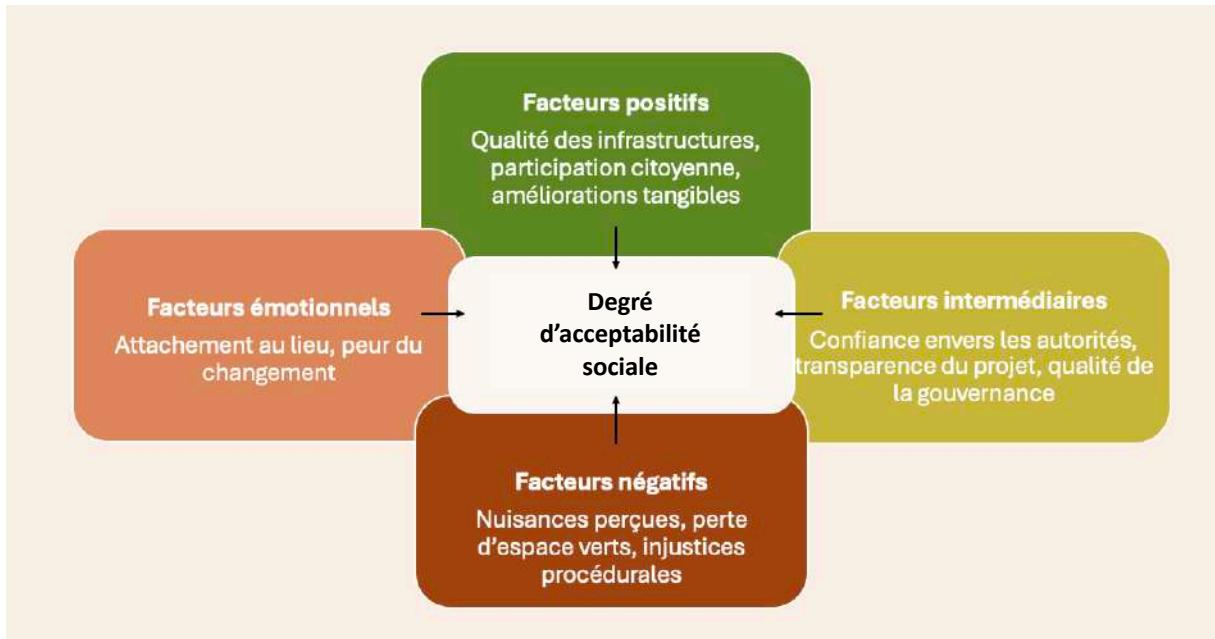


Figure 1 : Interactions influençant l'acceptabilité sociale (F. Lespagnard, 2025)

Ce schéma (figure1) permet de mettre en évidence que l'acceptabilité sociale d'un projet ne repose pas uniquement sur ses bénéfices concrets ou ses impacts. Elle est également influencée par des facteurs plus subjectifs, comme les émotions, les relations de confiance ou encore la perception de transparence. Nous pouvons constater que, même si un projet est bien conçu sur le plan technique, il peut se heurter à une forte opposition s'il néglige ces dimensions, notamment s'il suscite de la méfiance ou s'il est perçu comme injuste. À l'inverse, une démarche participative, transparente et fondée sur la confiance peut renforcer l'adhésion, même en présence de certains effets négatifs.

Ce schéma invite donc à adopter une lecture globale et multidimensionnelle de l'acceptabilité, qui prend en compte à la fois le contenu du projet, la manière dont il est mené, et la qualité du dialogue avec les citoyens.

### 2.2.3. L'influence du contexte des voisinages

Le type de voisinage influence directement la façon dont les projets de densification urbaine sont perçus par les habitants. Que l'on soit dans un quartier urbain, périurbain ou rural, les caractéristiques de chaque environnement jouent un rôle clé dans les attitudes face à la densification. Il est donc crucial de bien comprendre ces dynamiques pour proposer des projets adaptés et communiquer efficacement.

#### Les voisinages urbains : une tolérance plus élevée, mais des attentes spécifiques

Même dans les villes, où la densification est souvent mieux acceptée, des inquiétudes subsistent. En effet, les habitants craignent parfois que ces projets de densification entraînent une diminution de la qualité des espaces publics, une hausse des prix de l'immobilier ou encore une surcharge des infrastructures, comme les réseaux de transport en énergie (Wicki et Kaufmann, 2022). Cela montre

que même en milieu urbain, il est essentiel que les projets de densification soient bien conçus et répondent aux attentes des résidents pour être acceptés (Wicki et Kaufmann, 2022).

Arundel et Ronald (2015) citent Amsterdam comme un modèle de ville dense où il fait bon vivre. Contrairement aux idées reçues, la densité n'est pas perçue comme un problème grâce à une planification intelligente. Les auteurs indiquent que la ville combine plusieurs éléments pour réussir cet équilibre :

- Mixité des usages : les habitants profitent d'espaces verts intégrés, de commerces de proximité et de quartiers conçus pour les piétons et les cyclistes.
- Réduction de la place de la voiture : cela a permis d'améliorer la qualité de l'air, la sécurité des rues et le sentiment de communauté.

Amsterdam montre que lorsque les projets apportent des bénéfices concrets comme des infrastructures modernes ou un cadre de vie agréable, les habitants accueillent positivement la densification.

### **Les voisinages périurbains : entre opportunités et méfiance**

Les quartiers périurbains, situés entre les environnements urbains et ruraux, illustrent également les défis liés à l'urbanisation contemporaine. Résultant souvent d'un étalement urbain non maîtrisé, ces zones se caractérisent par une fragmentation du paysage et une organisation hybride, où la ville et la campagne « se fondent l'une dans l'autre », rendant la frontière difficile à tracer (De Vos et al., 2013). Les auteurs indiquent que cette situation génère souvent un « désajustement » où les résidents ne sont pas pleinement satisfaits des caractéristiques de leur propre quartier. En Flandre, l'urbanisation diffuse a affaibli les caractéristiques typiques des espaces ruraux, comme la tranquillité et les zones vertes, qui sont désormais rares et fragmentées (De Vos et al., 2013).

En effet, les habitants des zones périurbaines redoutent que les projets n'exacerbent les problèmes existants, comme le manque de transports publics ou de services de proximité. Ils craignent aussi que ces projets ne bénéficient pas directement à leur quartier (Harou et al., 2022). Malgré tout, ces zones offrent un potentiel intéressant si la densification est pensée pour répondre aux besoins locaux.

Le lotissement de la Closeraie (Rocourt) illustre bien les tensions entre opportunités et méfiance dans les quartiers périurbains face aux projets de densification. Selon l'étude de Dumas (2015), bien que ce quartier bénéficie d'une proximité avec les infrastructures urbaines, ses habitants restent fortement attachés à leur cadre de vie pavillonnaire, caractérisé par la tranquillité et l'espace privé. Les projets de densification y suscitent des inquiétudes, notamment liées à une possible augmentation du trafic, à la perte d'intimité et à la modification du paysage. Toutefois, d'après l'auteur certaines formes de densification douce, comme la division des parcelles pour ajouter quelques habitations individuelles, semblent mieux accueillies par les habitants. Ces solutions, jugées plus discrètes, respectent le

caractère architectural et social du quartier tout en répondant à la demande croissante de logements (Dumas, 2015). En revanche, les projets plus ambitieux, comme la construction d'immeubles collectifs ou des transformations majeures, suscitent davantage de méfiance (Dumas, 2015). Les résidents les perçoivent souvent comme une menace pour les valeurs et l'identité de leur environnement.

### **Les voisinages ruraux et résidentiels : préserver la tranquillité et l'identité locale**

Skrede et Andersen (2022) expliquent que, dans les quartiers résidentiels plus éloignés des centres urbains souvent caractérisés par une faible densité et une ambiance paisible, la densification est souvent perçue comme une menace. En effet, les habitants de ces zones attachent une grande importance à leur tranquillité, à l'intimité de leurs espaces de vie et à l'identité spécifique de leur quartier (Skrede et Andersen, 2022). Toute transformation susceptible de perturber cet équilibre est fréquemment accueillie avec méfiance, voire hostilité. Ce rejet est amplifié par un attachement émotionnel fort à l'environnement local, où les résidents valorisent les espaces verts, les rues calmes et les relations de proximité entre voisins (Skrede et Andersen, 2022).

La méthodologie de recherche d'Harou et al. (2022) a inclus Walhain (projet Bia Bouquet) comme l'un des cas d'études utilisés pour identifier les facteurs d'opposition et de blocage propres aux projets d'envergure en matière de densification des centralités en Wallonie. Cette commune est considérée comme rurale. D'après leurs résultats, les habitants sont généralement attachés à la tranquillité et à l'identité de leur territoire, ce qui les rend particulièrement sceptiques face aux projets d'aménagement (Harou et al., 2022). Cette opposition s'est exprimée principalement autour de la crainte de voir disparaître la tranquillité et le caractère rural du paysage. Ces résistances, nourries par un esprit communautaire fort, montrent à quel point l'attachement au territoire peut influencer la perception des projets (Harou et al., 2022).

Dans ces situations, les auteurs donnent des solutions pour mieux faire accepter les projets :

- Privilégier les terrains déjà urbanisés pour éviter d'altérer les espaces naturels.
- Proposer des améliorations concrètes, comme de meilleures infrastructures.
- Impliquer les habitants dès le début dans le processus de décision.

### **L'influence du contexte socio-économique**

Le contexte socio-économique influence fortement les perceptions des projets de densification urbaine. Dans les quartiers aisés, les habitants attachent souvent une grande importance à la préservation de la qualité de leur environnement et des caractéristiques spécifiques de leur quartier (Kyttä et al., 2013). Cela peut les amener à s'opposer aux projets de densification, qu'ils considèrent comme une menace pour des éléments comme les espaces verts, l'esthétique ou la sécurité sociale du quartier (Kyttä et al., 2013). Ces espaces, lorsqu'ils sont perçus comme beaux, harmonieux ou bien entretenus, sont particulièrement valorisés. En revanche, une densité accrue est fréquemment

associée à des perceptions négatives, notamment une dégradation de l'apparence ou de l'atmosphère (Kyttä et al., 2013).

À l'opposé, dans les quartiers moins favorisés, Kyttä et al. (2013) indiquent que les projets de densification peuvent être vus comme une opportunité, surtout s'ils apportent des améliorations concrètes comme de nouvelles infrastructures, des transports publics renforcés ou des espaces publics modernisés. Cependant, les résidents de ces quartiers restent prudents face à des risques tels qu'une moindre accessibilité aux espaces verts ou des changements dans les relations sociales locales (Kyttä et al., 2013). Ainsi, l'acceptabilité de ces projets dépend largement de leur capacité à répondre aux besoins spécifiques des habitants, tout en préservant ou en valorisant des espaces verts de qualité (Kyttä et al., 2013). Globalement, les auteurs expliquent que l'acceptabilité sociale des projets de densification repose sur la manière dont ils répondent aux attentes des résidents, que ce soit sur le plan environnemental, social ou fonctionnel. Par exemple, des espaces verts bien intégrés dans une stratégie de densification urbaine peuvent générer des perceptions positives, tandis qu'une gestion mal adaptée de la densité peut accroître les tensions, notamment dans les quartiers déjà densément peuplés (Kyttä et al., 2013).

L'acceptabilité des projets de densification dépend donc largement du type de voisinage et des particularités socio-économiques de chaque quartier. Les zones urbaines sont généralement plus réceptives, bien que des inquiétudes subsistent. En revanche, les zones périurbaines et rurales expriment davantage de réticences, souvent liées à la préservation de leur cadre de vie. Adapter les projets à ces réalités locales est essentiel pour réduire les oppositions et assurer leur réussite.

### 3. Rôle des politiques et outils de planification dans l'acceptabilité de la densification urbaine

Les politiques de densification urbaine doivent être soigneusement élaborées afin de maximiser les avantages tout en limitant les impacts négatifs, notamment en termes d'artificialisation des sols et de consommation foncière. Cela exige une approche de planification flexible, qui prend en compte les particularités locales et s'appuie sur des données patrimoniales et territoriales précises. L'exemple des stratégies de réutilisation du bâti existant et du foncier déjà artificialisé, comme évoqué dans les recherches de Hendrickx et Boodts (2022), illustre comment des politiques bien pensées peuvent promouvoir une croissance urbaine durable permettant de limiter l'étalement urbain.

De plus, la régulation de la densification doit inclure des mesures pour prévenir la gentrification, telles que des politiques de logement abordable ou des réglementations sur les loyers. Les politiques de densification doivent intégrer des considérations de résilience urbaine, afin de s'assurer que les villes soient capables de faire face aux crises futures. Cela peut inclure des investissements dans des infrastructures flexibles, la création de nouveaux espaces verts, et la mise en place de systèmes de transport publics résilients (Teller, 2021).

Les projets de densification urbaine s'appuient sur différents outils de planification pour répondre aux défis liés aux villes. La planification participative est considérée comme un mécanisme potentiel pour améliorer l'acceptation, mais celle-ci n'est actuellement pas une pratique généralisée ou centrale (Bauer et Duschinger, 2024).

D'autres approches viennent compléter ces mesures, comme l'usage mixte, qui diversifie les fonctions urbaines en combinant logements, commerces et services, ou encore les normes environnementales, qui encouragent des constructions durables (Wicki et al., 2022a). Les projets qui intègrent des objectifs climatiques jouent un rôle important dans l'acceptation des initiatives de densification urbaine. Par exemple, les projets qui visent la neutralité carbone, en utilisant des technologies réduisant les émissions ou en adoptant des objectifs de « zéro émission nette », sont souvent mieux perçus et plus facilement acceptés par les habitants (Wicki et al., 2021).

Dans le cadre de cette étude, nous nous concentrerons sur trois outils principaux : le zonage inclusif, le contrôle des loyers et la participation citoyenne. Ces choix s'expliquent par leur impact direct sur l'acceptabilité sociale des projets. Le zonage inclusif favorise une plus grande mixité sociale, tandis que le contrôle des loyers protège les résidents les plus vulnérables face aux hausses de prix souvent associées à la densification (Wicki et al., 2022b). De leur côté, les processus participatifs permettent aux habitants de s'exprimer et de faire entendre leurs préoccupations, ce qui aide à construire un consensus autour des projets (Bauer et Duschinger, 2024).

En étudiant ces outils, nous chercherons à comprendre leur rôle potentiel dans la mise en œuvre de politiques de densification acceptées par les communautés locales, en analysant comment ils peuvent contribuer à trouver un équilibre entre les besoins des habitants et les objectifs d'aménagement du territoire des villes.

### 3.1. La participation citoyenne

La participation citoyenne joue un rôle clé dans la planification des projets de densification urbaine. Elle permet non seulement de renforcer la légitimité des décisions, mais aussi d'adapter les projets aux besoins et attentes des habitants. Wicki et Kaufmann (2022a) expliquent que cette participation peut prendre des formes variées, allant de simples réunions d'information à des consultations approfondies, voire des votes contraignants sur des projets spécifiques. Ces mécanismes visent à intégrer les citoyens dans le processus décisionnel, ce qui contribue à améliorer l'acceptabilité sociale des projets. Par exemple, à Londres, le « *Localism Act* »<sup>9</sup> de 2011 a introduit des réformes visant à donner plus de pouvoir aux habitants pour façonner l'avenir de leurs quartiers (Wicki et al., 2021). Les auteurs indiquent que les initiatives comprennent des consultations publiques, des ateliers de conception partagée ou encore des référendums locaux, permettant aux citoyens de jouer un rôle actif dans les décisions qui impactent leur environnement immédiat. Leur étude montre que cette implication directe favorise un sentiment de contrôle et de prise en compte des besoins locaux, ce qui augmente la légitimité des projets de densification. En favorisant le dialogue et en répondant aux préoccupations locales, la participation publique devient ainsi un outil essentiel pour réduire les conflits autour de la densification et promouvoir des solutions plus équitables et durables (Wicki et al., 2021).

#### 3.1.1. Avantages de la participation citoyenne

La participation citoyenne, notamment à travers des consultations publiques et l'implication des résidents dans la planification, joue un rôle clé dans l'acceptation des projets de densification urbaine. Ces démarches permettent de renforcer la légitimité des décisions en donnant aux habitants l'occasion de faire entendre leurs préoccupations et de contribuer à des solutions adaptées à leur contexte local (Wicki et al., 2022a). En impliquant les habitants dès les premières étapes d'un projet, il est possible de renforcer la transparence et de bâtir une relation de confiance entre les décideurs et la population. Selon Chevrier et Panet-Raymond (2013), cette approche participative permet également de proposer des solutions mieux adaptées aux besoins locaux. Par exemple, dans le cadre de démarches de revitalisation urbaine intégrée, la participation citoyenne a contribué à créer un

---

<sup>9</sup> Le *Localism Act* est une loi adoptée en Angleterre qui vise à donner plus de pouvoir aux citoyens dans la planification urbaine, en leur permettant de participer activement à l'élaboration des projets locaux. Grâce à cette loi, les habitants ont plus de pouvoir pour façonner leurs quartiers et influencer les décisions concernant leur environnement, ce qui contribue à renforcer la légitimité démocratique des projets et leur acceptabilité, notamment dans le cadre de la densification urbaine (Wicki et al., 2021).

véritable sentiment d'appartenance et d'appropriation des projets au sein des communautés, tout en encourageant une transition vers des environnements plus inclusifs et durables (Chevrier et Panet-Raymond, 2013).

### 3.1.2. Défis et limites de la participation citoyenne

La participation citoyenne, bien qu'essentielle pour renforcer la démocratie, n'est pas sans poser de défis. Selon Buge et Morio (2024), elle demande des ressources importantes, que ce soit en termes de temps, de financement ou d'organisation. De plus, elle soulève des questions d'équité, car certaines populations, comme les minorités ou les personnes âgées, restent souvent sous-représentées dans ces processus, ce qui limite leur capacité à se faire entendre et à influencer les décisions (Buge et Morio, 2024). Des tensions peuvent surgir lorsque des visions divergentes s'affrontent autour d'un projet, rendant souvent le consensus difficile à atteindre, comme le souligne Blondiaux (2001). Selon l'auteur, lorsque les mécanismes participatifs ne donnent pas aux citoyens un véritable pouvoir décisionnel, ils peuvent accroître leur méfiance envers les institutions. D'après Arnstein (2024), ces processus peuvent alors être perçus comme des instruments de manipulation plutôt que comme de réelles opportunités d'implication.

### 3.1.3. Perspectives pour améliorer la participation citoyenne

Pour surmonter les défis liés à la participation citoyenne, la digitalisation des consultations apparaît comme une solution prometteuse. Elle permet de toucher un public plus large et plus diversifié, en rendant les démarches participatives plus accessibles. Comme le soulignent Baldi et al. (2025), cette approche favorise une inclusion accrue et peut renforcer l'engagement des citoyens dans les processus de gouvernance environnementale. Par ailleurs, il est crucial de renforcer la transparence des projets en communiquant de manière claire sur leurs impacts et leurs bénéfices, car cela permet d'instaurer une confiance solide et durable (Carrel, 2013). La démocratie participative<sup>10</sup>, en tant qu'approche collaborative innovante, encourage une participation citoyenne plus active et engageante (Buge et Morio, 2024). Par exemple, les « *budgets participatifs* », comme le soulignent les auteurs, offrent aux citoyens l'opportunité de s'impliquer directement dans les choix budgétaires locaux, démontrant ainsi comment ces outils peuvent renouveler et enrichir la gouvernance locale.

En définitive, la participation citoyenne va bien au-delà d'un simple outil de légitimation pour les autorités. C'est une approche qui aide à construire des projets plus durables, mieux adaptés aux réalités locales et capables de répondre aux besoins des communautés. L'exemple de Londres démontre que ces démarches peuvent réellement concilier les impératifs de densification urbaine

---

<sup>10</sup> Regroupe : les réunions auto-organisées, questionnaire en ligne, assemblées régionales de citoyens tirés au sort, cahiers en mairie, des conférences nationales thématiques et de conférences citoyennes régionales.

avec les attentes des habitants, ouvrant la voie à un développement urbain mieux accepté par ceux-ci (Wicki et al., 2021).

### 3.2. Zonage inclusif

Le zonage inclusif constitue une approche qui impose ou incite les promoteurs immobiliers à intégrer une proportion de logements abordables au sein des projets de développement résidentiel. Wicki et al. (2022b) indiquent que cette approche est conçue pour atténuer les effets négatifs de la gentrification et limiter la ségrégation socio-économique. Ce dispositif permet notamment de favoriser une mixité sociale structurelle dans les zones en cours de densification. Les objectifs fondamentaux incluent une meilleure répartition des logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus (Wicki et al., 2022b).

#### 3.2.1. Principes et objectifs du zonage inclusif

Les politiques de zonage inclusif prennent diverses formes selon les contextes nationaux et locaux. À titre d'exemple, la politique « *Mandatory Inclusionary Housing* » à New York oblige les promoteurs à allouer un pourcentage précis de logements abordables dans les projets approuvés, une mesure cruciale pour réguler la pression immobilière dans une métropole en forte densification (Wicki, et al., 2022b). Quant à Londres, les « *Estate Redevelopment Ballots* » instaurent un processus démocratique permettant aux résidents de valider les projets de réaménagement incluant des logements sociaux (Wicki et al., 2022b).

#### 3.2.2. Avantages du zonage inclusif

D'après Wicki et al. (2021), le zonage inclusif, qui impose d'intégrer des logements abordables dans les projets de densification, contribue généralement à améliorer leur acceptation. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, cette mesure ne provoque pas systématiquement un rejet lorsqu'elle est appliquée dans le voisinage direct. D'après les auteurs, même si la proximité géographique reste un facteur important de résistance, l'intégration de logements abordables est souvent bien perçue, car elle permet de répondre à des enjeux comme l'accessibilité au logement pour tous.

Selon Brunick (2003), en répondant aux besoins des ménages à revenu modéré, cette approche joue un rôle clé pour renforcer la cohésion sociale dans les quartiers. Elle permet de créer des communautés plus mixtes sur le plan économique et social, tout en prouvant que les logements abordables peuvent s'intégrer harmonieusement dans des projets immobiliers plus vastes. En plus de répondre à la crise du logement, cela a un impact positif sur l'économie locale : en réduisant la part des revenus consacrée aux loyers, les familles ont plus de moyens pour consommer des biens et services, ce qui profite aux commerces et dynamise le quartier (Brunick, 2003).

### 3.2.3. Défis du zonage inclusif

Même si le zonage inclusif présente des avantages en termes d'accès au logement, il fait l'objet de critiques, surtout sur le plan économique. Selon Wicki et al. (2021), l'un des défis potentiels associés au zonage inclusif réside dans la crainte de la stigmatisation liée à l'arrivée de groupes à faible revenu et le risque perçu d'une dévaluation du quartier. En effet, les auteurs indiquent que les préoccupations pourraient théoriquement conduire à une opposition locale accrue aux projets de densification intégrant des logements abordables dans le voisinage immédiat.

### 3.2.4. Perspectives et implications pour l'avenir

Afin de surmonter ces limites, des stratégies adaptatives et contextuelles peuvent renforcer l'efficacité du zonage inclusif. Tout d'abord, selon Wicki et al. (2022b), l'instauration d'une taxe sur la capture de valeur foncière, pourrait permettre de contrebalancer les coûts supplémentaires pour les promoteurs. Toujours selon les auteurs, la combinaison avec des politiques de contrôle des loyers ou des dispositifs écologiques, comme la neutralité climatique, renforcerait l'acceptabilité sociale et environnementale des projets. Enfin, une gouvernance participative, impliquant activement les résidents dans les processus de planification, peut favoriser l'adhésion aux projets en répondant aux préoccupations locales tout en améliorant la transparence (Wicki et al., 2022b).

En somme, le zonage inclusif s'inscrit comme un instrument essentiel pour répondre aux défis contemporains de la densification urbaine et de l'équité sociale. Bien que confronté à des limites structurelles et économiques, son potentiel réside dans une mise en œuvre adaptée aux spécificités locales, soutenue par des politiques complémentaires et une participation citoyenne active. Dans cette perspective, le zonage inclusif représente un véritable levier pour promouvoir une urbanisation durable, inclusive et résiliente face aux dynamiques contemporaines.

## 3.3. Contrôle des loyers

Le contrôle des loyers<sup>11</sup> est souvent bien perçu par les résidents qui vivent à proximité des projets de densification. La raison est que ceux-ci craignent que l'arrivée de nouveaux logements ne modifie le marché immobilier local en attirant une population plus aisée (Wicki et al., 2022a). En offrant une garantie de stabilité des loyers, cet outil permet aux résidents de se sentir moins menacés par la densification et les changements qui en découlent. Wicki et al. (2022a) expliquent que, dans les quartiers densément peuplés où la pression immobilière est forte, les résidents voient dans le contrôle des loyers un moyen de protéger leur qualité de vie et leur sécurité financière.

---

<sup>11</sup> Il est à noter qu'en Belgique, il n'y a pas de contrôle de loyer.

### 3.3.1. Principe et fonctionnement du contrôle des loyers

Le contrôle des loyers repose sur des mécanismes destinés à encadrer les augmentations de loyer et à préserver l'accessibilité du logement. Par exemple, dans leur étude, Wicki et al., (2022a) indiquent que certaines juridictions en Suisse fixent des plafonds sur les hausses annuelles, comme 5 % ou 10 %, ou interdisent temporairement toute augmentation. Ces mesures visent à offrir une stabilité financière aux locataires, ce qui est particulièrement important dans les grandes villes où les loyers augmentent rapidement (Wicki et al., 2022a).

Les approches varient selon les pays. Selon Öst et Johansson (2023), en Suède, le contrôle des loyers couvre l'ensemble du parc locatif et repose sur des négociations collectives annuelles. Les loyers sont basés sur des négociations collectives annuelles au niveau municipal, qui déterminent les loyers de référence (Öst et Johansson, 2023). À Vienne, la méthode est plus ciblée : elle s'applique principalement aux logements anciens, avec des plafonds fixés en fonction de critères comme la taille ou l'emplacement (Morawetz et Klaiber, 2024). Les auteurs précisent que des ajustements de loyer peuvent être réalisés pour prendre en compte des éléments spécifiques, comme la présence d'équipements ou des nuisances éventuelles.

Même imparfaits, ces systèmes cherchent à trouver un équilibre entre l'accessibilité pour les locataires et les besoins économiques des propriétaires. Dans un contexte où la pression immobilière ne cesse de croître, le contrôle des loyers joue un rôle clé pour préserver la mixité sociale et la stabilité des quartiers.

### 3.3.2. Avantages du contrôle des loyers

Le contrôle des loyers présente des avantages notables, notamment pour les familles à faibles revenus et pour les quartiers dans leur ensemble, comme l'illustre le cas de Vienne présenté dans l'étude de Morawetz et Klaiber (2024). Les auteurs indiquent que cette politique permet à des ménages modestes de vivre dans des zones prisées qui leur seraient normalement inaccessibles, favorisant ainsi une meilleure mixité sociale. Elle empêche certains quartiers de devenir exclusivement réservés aux plus riches et contribue à maintenir une diversité dans la composition des communautés. En outre, en freinant la hausse des loyers, cette régulation limite les effets négatifs de la spéculation immobilière sur l'accès au logement (Morawetz et Klaiber, 2024).

Enfin, le contrôle des loyers peut jouer un rôle essentiel dans l'acceptation des projets de densification urbaine. Ces projets, souvent mal perçus car associés à des risques de gentrification et de hausse des loyers, sont mieux accueillis lorsque des protections comme le contrôle des loyers sont mises en place (Wicki et al., 2022b). Cela rassure les habitants et garantit que les bénéfices des nouveaux projets profitent aussi aux résidents existants (Wicki et al., 2022b).

### 3.3.3. Critiques et limites du contrôle des loyers

Le contrôle des loyers est souvent présenté comme une solution efficace pour rendre le logement plus abordable, mais il est loin d'être parfait. Bien qu'il protège certains locataires des augmentations excessives, cette mesure est aussi source de nombreux débats. En réalité, ses effets secondaires peuvent parfois aggraver les problèmes qu'elle cherche à résoudre.

L'un des principaux reproches au contrôle des loyers concerne son impact sur l'offre. En limitant les revenus des propriétaires, il les dissuade parfois de louer leurs biens. Beaucoup préfèrent vendre à des acheteurs qui occuperont le logement ou le proposer à la sous-location sur le « marché parallèle »<sup>12</sup>, où les loyers peuvent être bien plus élevés (Öst et Johansson, 2023). À San Francisco, par exemple, une étude présentée dans l'article de Öst et Johansson (2023) a révélé que cette régulation avait réduit l'offre locative de 15 %. Les propriétaires, découragés par les plafonnements, ont orienté leurs logements vers d'autres usages. Cette diminution de l'offre a eu pour conséquence une augmentation des loyers dans les zones non régulées, contribuant à aggraver la crise du logement (Öst et Johansson, 2023).

Le contrôle des loyers souffre également d'un problème d'équité. Dans certaines villes comme Vienne, il arrive que des ménages aisés profitent de logements à loyers plafonnés, alors qu'ils n'en ont pas besoin (Morawetz et Klaiber, 2024). Cela prive les ménages les plus vulnérables de ces logements, contredisant ainsi l'objectif social initial de cette mesure (Morawetz et Klaiber, 2024).

Enfin, certains économistes soutiennent que, à long terme, le contrôle des loyers pourrait contribuer à une réduction de l'offre locative, car certains propriétaires choisirraient de convertir leurs biens en copropriétés ou d'opter pour des locations de courte durée (Wicki et al., 2022b). Cette réduction de l'offre pourrait paradoxalement entraîner une hausse des loyers dans les logements non réglementés, exacerbant la pénurie de logements abordables (Wicki et al., 2022b).

### 3.3.4. Perspectives et implications pour l'avenir

Le contrôle des loyers reste un outil controversé, mais son potentiel pour atténuer les effets négatifs de la densification sur l'accessibilité au logement ne doit pas être sous-estimé. Selon Wicki et al. (2022), l'acceptabilité sociale des projets de densification urbaine dépend en grande partie des mesures qui les accompagnent. Par exemple, des outils comme le contrôle des loyers ou le zonage inclusif permettent de limiter les impacts négatifs, comme les déplacements de résidents ou l'augmentation des inégalités, ce qui rend ces projets plus acceptables pour la population. L'étude de Wicki et al. (2022) montre également que la participation des citoyens dans le processus de planification est essentielle pour que les habitants se sentent écoutés et impliqués, ce qui renforce la

---

<sup>12</sup> Par « marché parallèle », les auteurs font référence au système de sous-location d'appartements qui opère en dehors de la régulation officielle du contrôle des loyers suédois.

légitimité des projets. En combinant ces approches, les villes peuvent mieux répondre aux préoccupations des habitants tout en favorisant une densification plus équitable et durable.

## PARTIE 2 : METHODOLOGIE

Ce mémoire cherche à mieux comprendre pourquoi certaines personnes acceptent ou rejettent les projets d'augmentation de la densité dans leur quartier. Avec l'augmentation de la population et la pression pour répondre à la demande en logements, tout en préservant les espaces verts, la densification urbaine semble être une solution incontournable. Elle permet de limiter l'étalement urbain, de réduire l'artificialisation des sols naturels et de promouvoir des modes de vie plus durables. Cependant, ces projets ne sont pas toujours bien accueillis par les habitants, car ils peuvent avoir un impact sur la qualité de vie, ou encore l'identité des quartiers. Il est donc important de comprendre ce qui pousse certaines personnes à approuver ou à rejeter ces initiatives.

L'objectif de ce travail est d'analyser dans quelle mesure les projets de densification sont acceptés dans différents types de voisinages : urbains, périurbains ou ruraux. Quand on parle d'acceptabilité sociale, il s'agit de mesurer dans quelle proportion les résidents sont prêts à accepter ou non ces projets. L'étude explore aussi si l'opinion des habitants peut changer lorsqu'ils reçoivent des informations précises sur le projet ou lorsqu'on leur présente des avantages concrets, comme l'amélioration des infrastructures ou la préservation des terres naturelles.

À partir de cet objectif, la question de recherche suivante a été formulée : « *Qu'en est-il de l'acceptabilité sociale de la densification urbaine selon le type de voisinage ?* ». Sur la base du cadre théorique exposé dans la partie précédente et de cette question de recherche, les hypothèses suivantes seront explorées et vérifiées à travers l'analyse des données collectées :

### **Hypothèse 1 : information et participation citoyenne**

- H1.1 : L'acceptabilité des projets de densification augmente lorsque les résidents reçoivent des informations claires et transparentes sur le projet.

L'acceptabilité des projets de densification urbaine est largement influencée par la manière dont ils sont présentés aux résidents, ainsi que par leur degré d'implication dans le processus de décision. Selon Whittemore et BenDor (2018), le cadrage positif des informations peut jouer un rôle déterminant dans l'acceptation de la densification, notamment lorsque les messages proviennent de sources perçues comme crédibles et proches des préoccupations.

- H1.2 : La possibilité de participer aux consultations et d'exprimer leurs opinions rend les résidents plus favorables aux projets de densification.

Par ailleurs, l'implication des citoyens dans la planification urbaine est cruciale pour surmonter les réticences face aux transformations de leur environnement immédiat. Wicki et al. (2022b) soulignent que les projets de densification qui incluent des mesures de participation citoyenne permettent une légitimité accumulée aux yeux des résidents. En effet,

ces démarches inclusives permettent aux citoyens de se sentir écoutés et valorisés, limitant ainsi les tensions et les résistances potentielles (Wicki et al., 2022b). Cette approche participative favorise une perception plus positive de la densification, en particulier en atténuant les craintes d'imposition et de perte de contrôle sur l'évolution du quartier (Wicki et al., 2022b).

### **Hypothèse 2 : bénéfices locaux et préservation des terres**

- H2.1 : Les résidents acceptent davantage les projets de densification s'ils améliorent les infrastructures locales, comme les transports en commun, les commerces de proximité et les services de quartier.

Des recherches récentes soulignent que l'acceptabilité sociale des projets de densification urbaine dépend en grande partie des bénéfices concrets que les habitants perçoivent dans leur environnement immédiat. Wicki et Kaufmann (2021) montrent que les habitants sont plus enclins à accepter une augmentation de la densité dans leur quartier si cela s'accompagne d'améliorations visibles, comme une meilleure accessibilité en transports en commun ou l'ajout de services de proximité. Ces éléments répondent à des besoins quotidiens et peuvent améliorer la qualité de vie locale. Toutefois, les auteurs rappellent que les effets négatifs perçus (bruit, perte de verdure, etc.) pèsent souvent plus lourd dans la balance que les avantages, ce qui explique pourquoi de nombreux habitants restent attachés au statu quo.

- H2.2 : La densification est mieux acceptée lorsqu'elle optimise les espaces déjà construits, préservant ainsi les terres non urbanisées.

Wicki et Kaufmann (2021) soulignent que l'un des objectifs centraux des politiques de densification est de limiter l'étalement urbain, notamment en protégeant les zones agricoles et les espaces naturels. La densification des zones déjà urbanisées (aussi appelée « *infill development* ») est présentée comme une stratégie prioritaire pour concilier développement urbain et durabilité environnementale. Selon l'étude de Wicki et Kaufmann (2021), ce type de projet est alors perçu plus favorablement par les résidents, car il évite la consommation de nouveaux sols, réduit les conflits d'usage du territoire, et s'inscrit dans une logique de préservation du cadre de vie.

### **Hypothèse 3 : type de quartier et contexte socio-économique**

- H3 : L'acceptabilité de la densification est plus élevée dans les quartiers urbains denses, et plus faible dans les quartiers résidentiels.

Selon Wicki et al. (2022b), ce sont avant tout les idéologies politiques et certains facteurs individuels comme l'âge, le revenu, ou le statut de propriétaire qui influencent l'évaluation des projets. Par exemple, les personnes plus âgées, aisées ou propriétaires manifestent

davantage de réticences, en particulier lorsque les projets sont situés près de leur domicile (Wicki et al., 2022b). Selon les auteurs, ces réticences sont souvent liées à des préoccupations concernant la surcharge des infrastructures, les hausses de loyer ou les changements dans l'identité du quartier. Ainsi, l'acceptabilité ne dépend pas uniquement du type d'environnement urbain, mais surtout de la manière dont les projets sont perçus à travers le prisme des intérêts et des valeurs des habitants.

## 1. Description de la méthode

Cette recherche s'appuie sur deux approches. La première, inspirée de Wicki et Kaufmann (2021), utilise des scénarios hypothétiques pour analyser les réactions face à divers projets de densification. La seconde, issue du mémoire de Perrine Dethier (2012), qui a également utilisé des scénarios hypothétiques mais via l'approche par contingence, qui permet d'évaluer la valeur perçue des projets en fonction des caractéristiques sociales et économiques des habitants. Cette méthode s'intègre dans une enquête plus large qui analyse l'acceptabilité sociale des projets et les compensations nécessaires à leur acceptation. Le type d'enquête s'est inspiré du mémoire de Perrine Dethier que nous détaillerons dans ce chapitre.

### 1.1. Le type d'enquête

Dans le cadre de cette étude, une enquête a été réalisée pour comprendre les mécaniques de l'acceptabilité sociale. Pour cela, la conception d'un questionnaire a été nécessaire, basé sur des scénarios hypothétiques. Ces scénarios (voir point 1.3.) permettent aux participants d'évaluer différents types de projets de construction situés dans leur voisinage et de donner leur avis sur leur acceptabilité.

Perrine Dethier (2012) détaille dans son mémoire qu'il existe plusieurs façons de mener ce type d'enquête, comme les appels téléphoniques, les questionnaires envoyés par mail ou encore les entretiens en face à face. Chaque méthode a ses avantages et ses limites. Les entretiens en face à face, bien que plus exigeants en termes de temps et d'organisation, permettent un meilleur échange avec les participants. Ils offrent également l'occasion de clarifier les questions ou de contextualiser les scénarios avec des supports visuels, ce qui garantit des réponses plus réfléchies et pertinentes (Dethier, 2012). Pour ces raisons, il a été décidé de mener les enquêtes en face à face. Ce format semble le plus adapté au sujet traité, car il permet de mieux expliquer les projets hypothétiques et d'obtenir des réponses plus complètes. De plus, une lettre a été déposée (*voir annexe 1*) pour maximiser les chances de réponses en prévenant du futur passage.

## 1.2. Échantillonnage

La première étape consiste à déterminer le public cible et le nombre de personnes à interroger. Dans notre situation, nous avons décidé de nous focaliser sur des individus vivant dans des maisons. Cette décision a été prise essentiellement pour des motifs pratiques, dans le but de cibler plus précisément les profils concernés par les projets de densification examinés. Pour identifier ces individus, le programme QGIS a été utilisé en se basant sur les données cadastrales de 2021 fournies par le SPF Finances. Une sélection aléatoire a ensuite été réalisée d'une cinquantaine de bâtiments par quartier. Cette sélection a été triée sur place pour ne retenir que des maisons. La recherche se concentre exclusivement sur l'arrondissement administratif de Liège, le choix des quartiers sera expliqué dans le point 1.4. de ce chapitre.

Le second aspect important en ce qui concerne la population sondée est la taille de l'échantillon. Elle est principalement déterminée par la précision souhaitée des résultats. Dans le contexte de ce mémoire, il a été initialement décidé que l'échantillon serait de 75 individus. Cependant, suite à des discussions avec les assistants Charlotte Bernier et Hubert Maldague, il a été décidé d'élargir l'échantillon à 90 pour assurer une plus grande représentativité statistique. L'enquête a débuté en mars 2025 pour finir en avril 2025, et par la suite prolongée jusque début mai 2025 pour obtenir le reste des données nécessaires. Chaque quartier a donc un échantillon de 30 répondants.

## 1.3. Le questionnaire

Le questionnaire (*voir annexe 2*) comprend une introduction qui détaille brièvement le but de cette étude. Étant donné que les participants ne sont pas au courant du thème de recherche ni des interrogations ultérieures, il est impératif qu'ils saisissent bien le concept et l'objectif de cette étude pour pouvoir fournir des réponses appropriées, même s'il n'existe pas de mauvaises réponses.

Pour chaque projet, une série de questions identiques était posée. D'abord, le répondant devait indiquer si le projet lui semblait adapté à son quartier :

**« *Ce projet de construction vous semble-t-il adapté à votre quartier ?* »**

Ensuite, il devait exprimer son avis sur la délivrance du permis :

**« *Seriez-vous favorable au fait que la commune délivre un permis pour cette construction ?* »**

Puis, il évaluait son degré de soutien :

**« *Sur une échelle de 1 à 10, dans quelle mesure seriez-vous favorable au fait que la commune délivre un permis pour cette construction ?* »**

C'est à partir de cette dernière question qu'a été construit un score d'acceptabilité. Ce score permet de quantifier l'attitude du répondant face à chaque projet, sur une échelle numérique. Pour des raisons statistiques (notamment pour faciliter certaines analyses) il a été décidé de recaler l'échelle de 1 à 10

en une échelle allant de 0 à 9, en soustrayant simplement 1 à la réponse donnée. Par exemple, une réponse de 1 (pas du tout favorable) devient un score de 0, tandis qu'une réponse de 10 (totalement favorable) devient un score de 9. Ce score permet de comparer facilement l'acceptabilité entre les différents types de projets, mais aussi entre quartiers et selon le profil des répondants. Cette mesure vient donc compléter les autres questions en apportant une dimension chiffrée à l'analyse.

En cas de réponse défavorable ou très défavorable, une question ouverte permettait au répondant d'exprimer librement les raisons de son opposition, offrant ainsi des éléments qualitatifs précieux pour l'analyse :

**« Pourquoi êtes-vous défavorable ou très défavorable ? »**

Enfin, afin d'évaluer le degré d'opposition active, les répondants devaient préciser leur attitude concrète face au projet. La question était formulée ainsi :

**« Quelle serait votre attitude concrète vis-à-vis de ce projet ? »**

Cela permettait de distinguer un désaccord passif d'une réelle volonté d'engagement ou de mobilisation. Dans le même esprit, une autre question visait à explorer l'impact perçu du projet sur le patrimoine des habitants :

**« Pensez-vous que ce projet puisse influencer la valeur immobilière du logement que vous occupez ? »**

En parallèle, plusieurs scénarios ont été intégrés pour tester différentes conditions susceptibles d'influencer l'acceptabilité.

- Amélioration des infrastructures :

**« Accepteriez-vous que la commune délivre le permis, si ce projet permettait d'améliorer les infrastructures locales du quartier, tels qu'un arrêt de bus, un parc public, une piste cyclable ou d'autres équipements ? »**

- Information claire de la commune :

**« Imaginez que, avant que le projet soit initié, la commune ait clairement annoncé qu'elle est favorable à ce projet. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »**

- Participation citoyenne :

**« Imaginez que vous ayez participé à des consultations publiques ayant conduit à modifier le projet avant la délivrance du permis. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »**

- Contexte foncier :

**« Imaginez que le projet soit prévu sur un terrain déjà urbanisé, dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »**

- Mixité sociale (uniquement pour l'immeuble de 20 appartements) :

*« Imaginez que ce projet prévoit que 4 des 20 appartements soient destinés à des logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale dans le quartier. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »*

- Réduction de taille du projet (uniquement pour l'immeuble de 20 appartements) :

*« Imaginez qu'une réduction de la taille du projet soit réalisée, en passant de 20 à 10 appartements. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »*

Ces questions complémentaires ont permis d'examiner plus finement les leviers et les freins de l'acceptabilité, en testant différentes configurations réalistes du processus décisionnel et du contexte local.

Lorsque le répondant se déclarait favorable, d'autres questions lui étaient posées pour approfondir les raisons de son soutien. Il s'agissait notamment de :

- Identifier les effets positifs perçus du projet :

*« Pensez-vous que ce projet puisse amener des éléments positifs au quartier ? Si oui, à quels éléments positifs pensez-vous ? »*

- Mixité sociale (uniquement pour l'immeuble de 20 appartements) :

*« Imaginez que ce projet prévoit que 4 des 20 appartements soient destinés à des logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale dans le quartier. Dans ces conditions, accepteriez-vous toujours que la commune délivre le permis ? »*

Afin de faciliter la compréhension des situations à examiner, des planches explicatives ont été conçues (figure 2). Chaque planche comprenait :

- une image d'un terrain non bâti, afin de représenter l'état initial du site (photo sélectionnée sur Biddit) ;
- et une image modifiée du même site avec le projet construit, selon trois types de gabarits (maison, immeuble de 5 ou de 20 appartements).

Les images de bâtiments construits ont été sélectionnées sur Immoweb, Blavier immo ainsi que sur Thomas et Piron, en veillant à utiliser des façades en briques pour garantir une esthétique sobre et neutre. L'objectif était d'éviter d'influencer les réponses par un style architectural trop marqué, en effet, nous avons tenté de produire des planches avec des images aussi neutres et réalistes que possible. Les trois gabarits ont ainsi été choisis pour représenter clairement trois niveaux de densification.

La maison visible sur la version modifiée du terrain vierge a été ajoutée par photomontage via Photoshop sur base d'un bâtiment existant également trouvé sur Biddit. Ce bâtiment, potentiellement

remplaçable dans le cadre d'un projet réel, a été choisi pour sa façade cohérente avec les autres images.

Chaque projet a donc été présenté selon deux configurations contrastées :

- Un terrain vierge (non bâti, dans son état actuel),
- Un terrain bâti (sur lequel le projet serait construit).

Cette mise en contraste entre le terrain non bâti et le terrain déjà urbanisé avait un rôle précis dans le déroulement du questionnaire. Elle permettait de poser une question ciblée sur la perception du projet en fonction du contexte foncier. La formulation exacte était la suivante :

*« Imaginez que le projet soit prévu sur un terrain déjà urbanisé, dans ces conditions accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »*

L'ajout de cette question visait à explorer si la densification d'un espace déjà construit était perçue différemment que la densification d'un terrain vierge, en lien avec les débats actuels sur l'optimisation du foncier urbanisé.

Figure 2 : Planches illustratives du questionnaire (F. Lespagnard, 2025)

### Situation : maison unifamiliale

Il y a un projet de construction d'une **maison unifamiliale** sur un terrain non urbanisé situé **à environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



### Situation : maison unifamiliale

Il y a un projet de construction d'une **maison unifamiliale** sur un terrain urbanisé situé **à environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



## Situation : immeuble de +/- 5 appartements

Il y a un projet de construction d'un **immeuble de +/- 5 appartements** sur un terrain non urbanisé situé à **environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



## Situation : immeuble de +/- 5 appartements

Il y a un projet de construction d'un **immeuble de +/- 5 appartements** sur un terrain urbanisé situé à **environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



## Situation : immeuble de +/- 20 appartements

Il y a un projet de construction d'un **immeuble de +/- 20 appartements** sur un terrain non urbanisé situé à **environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



## Situation : immeuble de +/- 20 appartements

Il y a un projet de construction d'un **immeuble de +/- 20 appartements** sur un terrain urbanisé situé à **environ 100 mètres** de votre domicile. Pour visualiser une distance de 100 mètres, imaginez un terrain de football standard : c'est la longueur entre les deux buts, d'un bout à l'autre du terrain.



Le questionnaire a été pensé pour être compréhensible et accessible à tout le monde, peu importe l'âge (à partir de 18 ans), le niveau d'études ou le revenu. Pour la question sur les tranches de revenu, le seuil de pauvreté en Belgique (environ 1 450 € nets/mois en 2024 selon la Croix-Rouge) a été utilisé comme base. Les classes de revenu ont ensuite été construites par tranches de 1 000 €.

Afin de neutraliser un biais d'ordre dans la présentation des projets au répondant, six versions différentes du questionnaire ont été élaborées pour chacun des trois quartiers étudiés. L'objectif était de faire varier l'ordre d'apparition des projets pour éviter que les réponses soient influencées par la position du projet dans le questionnaire.

Concrètement, certaines versions commençaient par la maison unifamiliale, d'autres par l'immeuble de 5 ou de 20 logements. Cela permettait d'assurer que les variations dans les réponses ne soient pas liées à l'ordre de passage.

Avant de lancer l'enquête, un test sur cinq personnes a été réalisé pour s'assurer du bon déroulement de celle-ci et de la clarté des questions. Ces tests ont permis d'apporter quelques ajustements<sup>13</sup> et de valider la version finale du questionnaire.

Le texte introductif du questionnaire a été lu en suivant le plus fidèlement possible la version écrite, afin de faciliter la compréhension des répondants.

## 1.4. Analyse statistique permettant de déterminer les quartiers

### 1.4.1. Les données utilisées

Pour choisir les quartiers dans lesquels réaliser l'enquête, plusieurs sources de données ont été utilisées et croisées. L'idée était de repérer des zones qui correspondent à différents profils socio-économiques afin de varier les contextes d'étude. Les quartiers sélectionnés sont ceux qui remplissent certains critères basés sur les données suivantes :

- Les statistiques de Statbel (2022), qui nous ont permis d'obtenir une estimation du revenu médian net par habitant et de la densité de population (en habitants par hectare).
- Les données cadastrales du SPF Finances (2021), utiles pour identifier précisément les unités administratives et les types de logements présents.
- Les centralités définies dans le Schéma de Développement du Territoire (SDT, 2025), transmises par S. Hendrickx (chercheur au Lepur).

---

<sup>13</sup> La question « *Si vous aviez la possibilité de participer à des consultations publiques et d'exprimer votre avis sur ce projet, pensez-vous que cela vous rendrait plus favorable à l'acceptation de ce projet ?* » a été modifiée car il y avait problème de compréhension. Nous sommes donc passées de cette question à celle-ci : « *Imaginez que vous ayez participé à des consultations publiques qui aient conduit à modifier le projet avant la délivrance du permis, par exemple en changeant l'esthétique et notamment la couleur des briques. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ?* ».

Les données ont été préalablement triées pour ne conserver que celles qui concernent l'arrondissement de Liège.

L'objectif de cette étape est de sélectionner les quartiers les plus adaptés à l'enquête, en fonction de deux critères principaux : le type de cadre de vie (urbain, périurbain ou rural) et la diversité des profils socio-économiques. L'idée n'était pas d'obtenir un échantillon représentatif de l'ensemble de la population liégeoise, mais plutôt de sélectionner des profils d'habitants vivant dans des contextes résidentiels contrastés, à la fois en termes de cadre de vie (urbain, périurbain, rural) et de situation socio-économique (revenus faibles, moyens, élevés) (*voir annexe 4*). Le but était d'assurer une diversité suffisante de situations afin de pouvoir analyser comment le contexte influence l'acceptabilité de différents projets de densification. Trois quartiers ont ainsi été choisis. Le premier se situe dans la ville de Liège et se caractérise par des habitants percevant des revenus relativement élevés pour la ville. Le deuxième correspond à un quartier périurbain, comptant des habitants percevant des revenus allant de moyens à élevés. Enfin, le troisième quartier est rural, où habitent des personnes percevant des revenus faibles à élevés.

#### 1.4.2. Détermination des quartiers

L'objectif ici était de sélectionner trois quartiers représentatifs d'une diversité socio-économique, tout en étant situés dans des contextes territoriaux différents. Le but était de couvrir un éventail de profils, afin de permettre une analyse équilibrée et pertinente de l'acceptabilité des projets de densification.

Dans un premier temps, nous avons utilisé la couche des centralités (figure 3) définies par le Schéma de Développement du Territoire (SDT)<sup>14</sup> pour identifier les différentes zones urbaines, villageoises et rurales.

---

<sup>14</sup> « *Le SDT définit la stratégie territoriale pour la Wallonie. Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il propose des mesures concrètes qui permettent d'optimiser le territoire en maîtrisant l'artificialisation et en luttant contre l'étalement urbain.* » (Service Public de Wallonie, 2024)

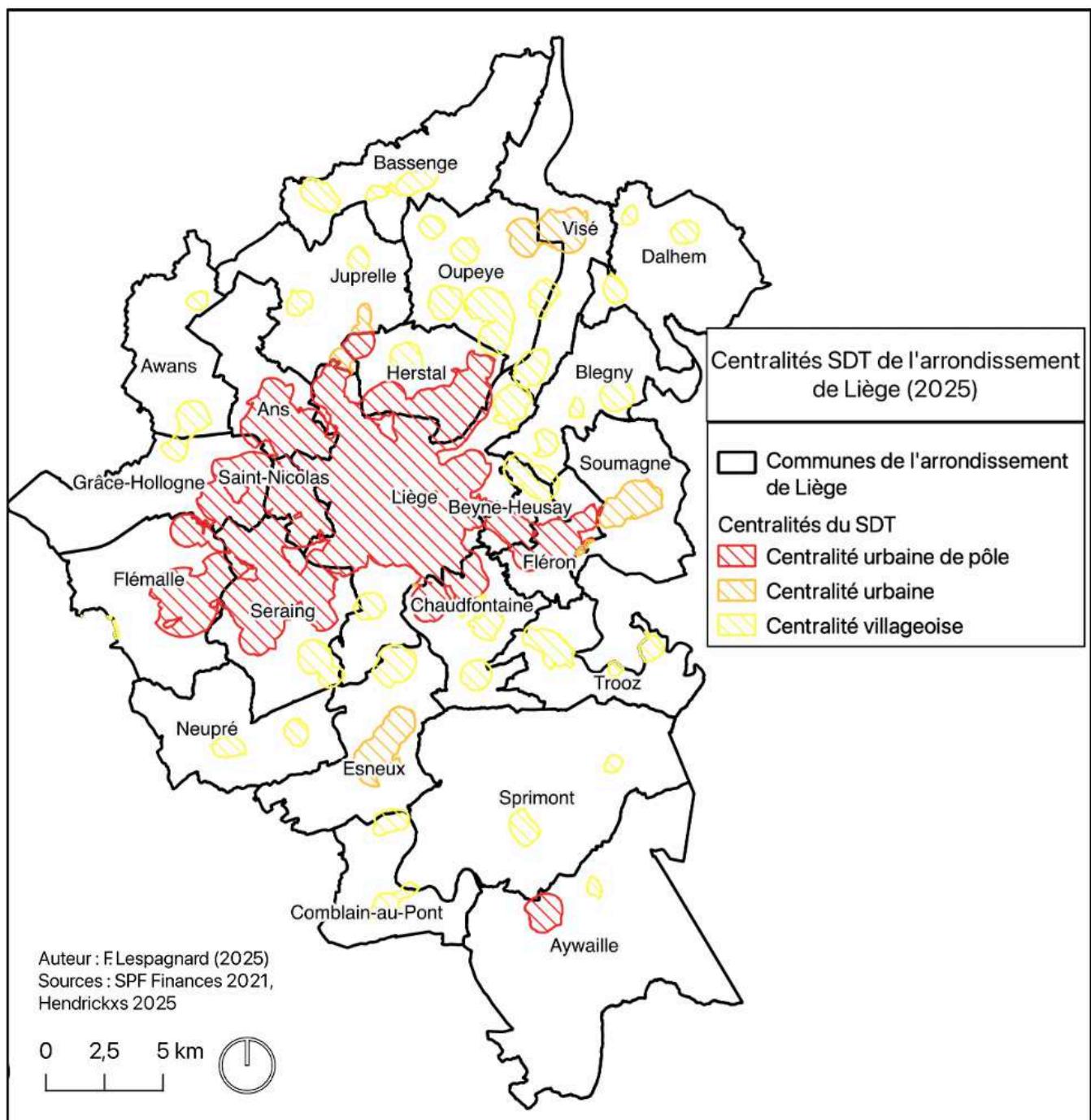


Figure 3: Centralités SDT de l'arrondissement de Liège (2025) (F. Lespagnard, 2025)

Le quartier urbain a été le plus simple à définir : le choix s'est porté sur la ville de Liège. Pour affiner cette sélection, nous avons croisé les anciennes communes de Liège avec la carte des revenus moyens nets de 2022 (figure 4). L'objectif était d'identifier un quartier urbain relativement aisé pour Liège. Cointe est rapidement apparu comme un choix évident : ce quartier est reconnu pour son caractère urbain, tout en affichant un niveau de vie un peu plus élevé que celui du centre de Liège. En analysant les données de revenus, c'est le sous-quartier du Bois-l'Évêque qui a retenu notre attention. Il combine centralité urbaine de pôle (au sens du SDT) et revenus légèrement supérieurs à la moyenne<sup>15</sup>, sans pour autant être dans la tranche des revenus considérés comme élevés, ce qui en fait un cas pertinent pour notre enquête.

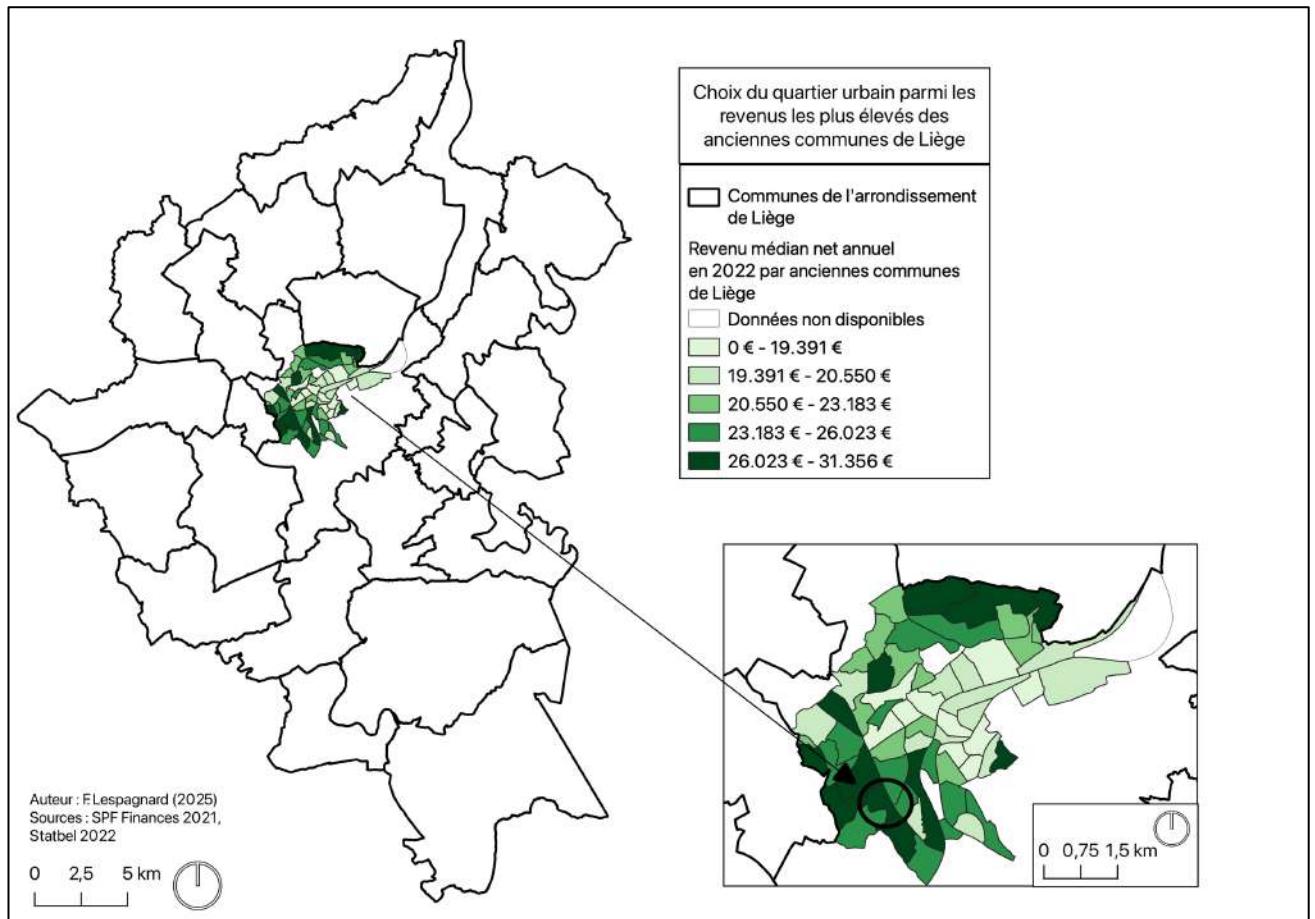


Figure 4 : Choix du quartier urbain parmi les revenus les plus élevés des anciennes communes de Liège (F. Lespagnard, 2025)

Ensuite, nous avons recherché un quartier périurbain, mêlant différents types d'habitat (maisons 4 façades, maisons mitoyennes, etc.), sans être trop proche du centre de Liège (figure 6). Notre choix s'est porté sur Beaufays, situé dans une centralité villageoise selon le SDT, mais clairement identifié comme une zone périurbaine/suburbaine par la typologie DEGUBRA (figure 5) (voir carte ci-dessous, commune de Chaudfontaine), avec des revenus plutôt élevés.

<sup>15</sup> En effet, en 2022, le revenu moyen par habitant en Belgique était de 21.772€. (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux>)

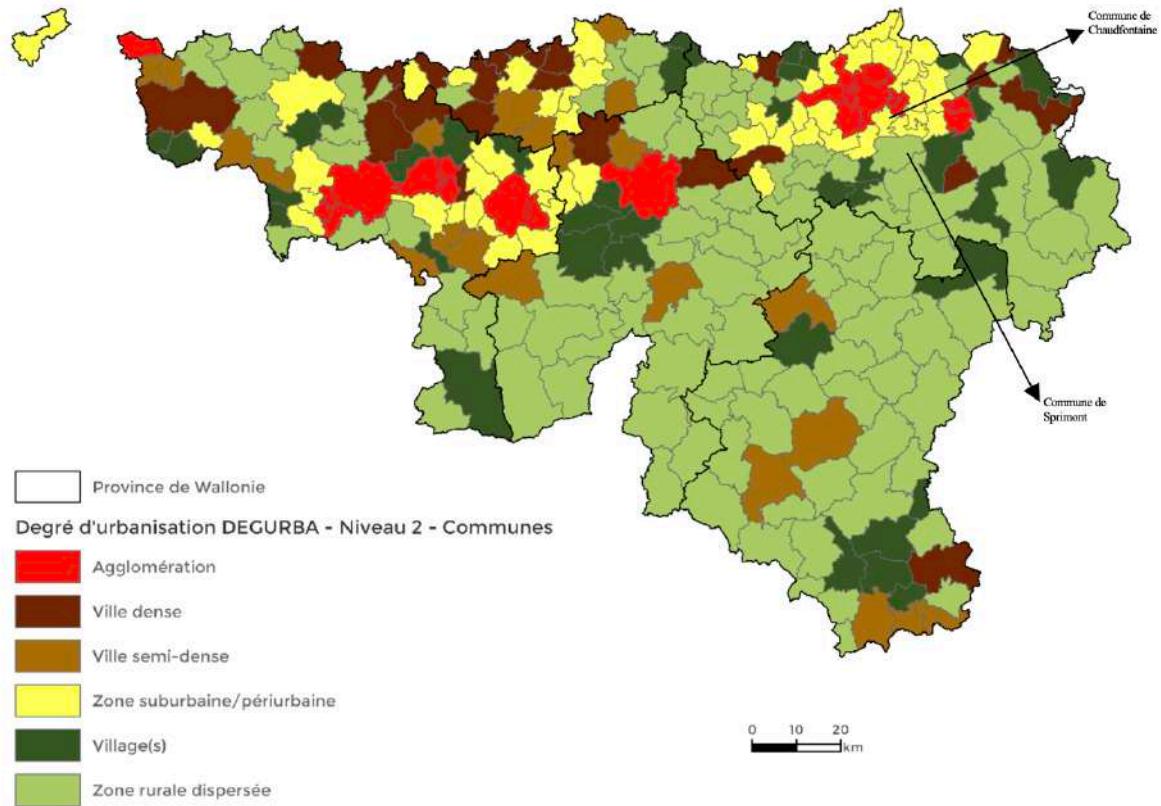


Figure 5 : Classification DEGURBA - Niveau 2 appliquée aux communes de Wallonie (IWEPS, 202, p.21)

Les quartiers dans lesquels l'enquête a été réalisée sont : Les Cours, Les Grosses Pierres, La Waltenne, Abbaye, Place de la Bouxhe, Chambourcy et Les Oies (noms des secteurs statistiques)<sup>16</sup>. Beaufays est connu pour son accessibilité via de grands axes comme l'E25 et pour son niveau de revenus globalement élevé. Pour cette sélection, nous avons combiné plusieurs couches d'analyse : les centralités du SDT, la densité d'habitat (hab/ha) et les revenus médians.

<sup>16</sup> Pour des raisons de clarté, l'expression « quartier central de Beaufays » sera utilisée dans les chapitres suivants pour désigner l'ensemble du périmètre couvert par l'enquête dans cette localité.

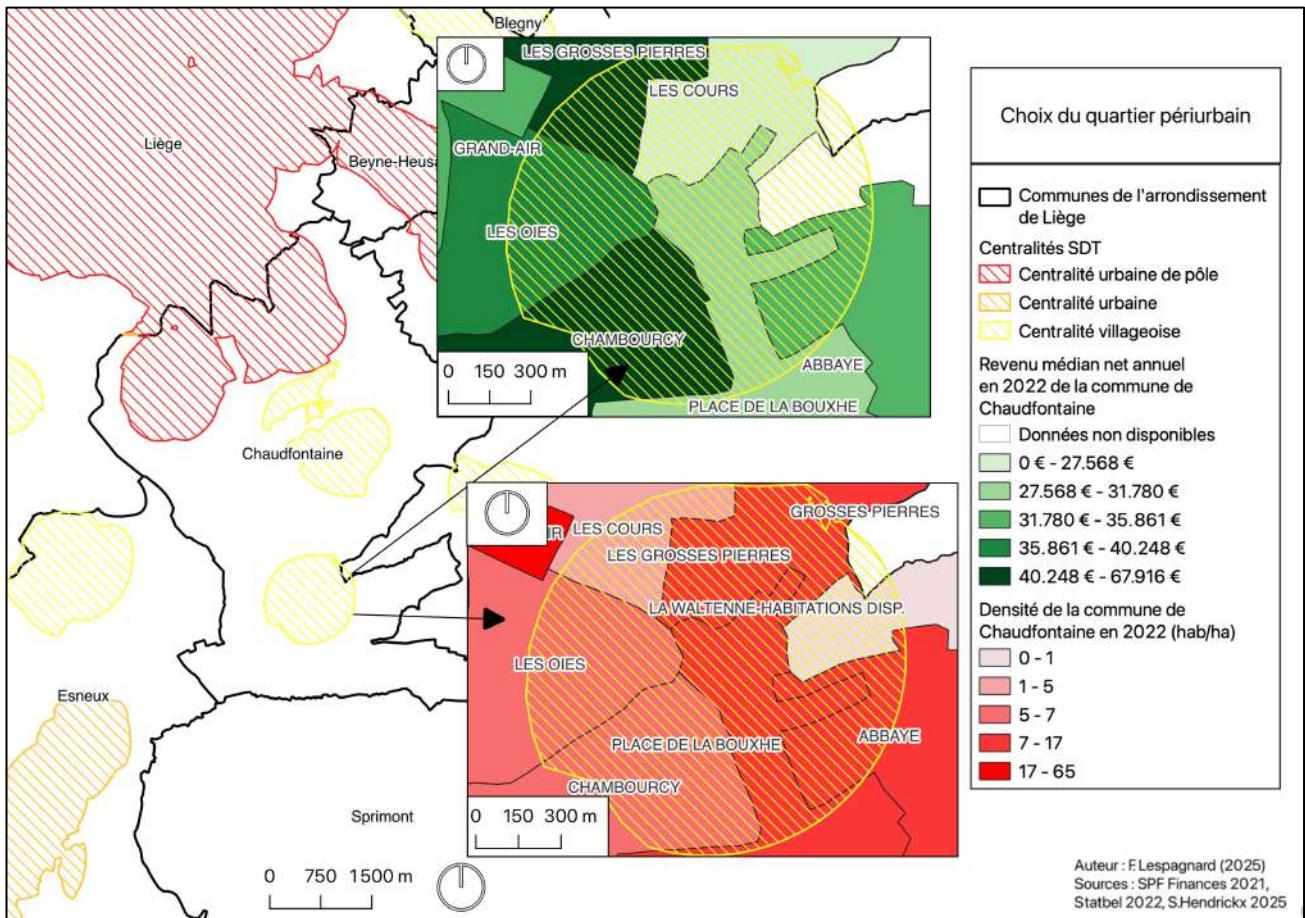


Figure 6 : Choix du quartier périurbain (F. Lespagnard, 2025)

Enfin, pour compléter l'échantillon, il était important d'inclure un quartier rural présentant une certaine diversité de revenu allant de faibles à élevés. Cela permettait de garantir une comparabilité minimale avec les deux autres quartiers sur le plan socio-économique, tout en explorant la perception de la densification dans un cadre de vie plus rural. En croisant la carte des revenus avec celle des centralités du SDT (figure 7), nous avons choisi Louveigné-centre (nom du secteur statistique), ainsi qu'une zone périphérique directement intégrée dans la centralité villageoise définie par le SDT, caractérisée par une plus grande dispersion des habitations. Il s'agit d'un quartier en centralité villageoise, clairement rural (voir carte DEGUBRA (figure 5), commune de Sprimont), avec un niveau de revenu autant faible que plus élevé, également à proximité de l'E25, tout en comptant suffisamment d'habitants pour rendre possible la réalisation de l'enquête.

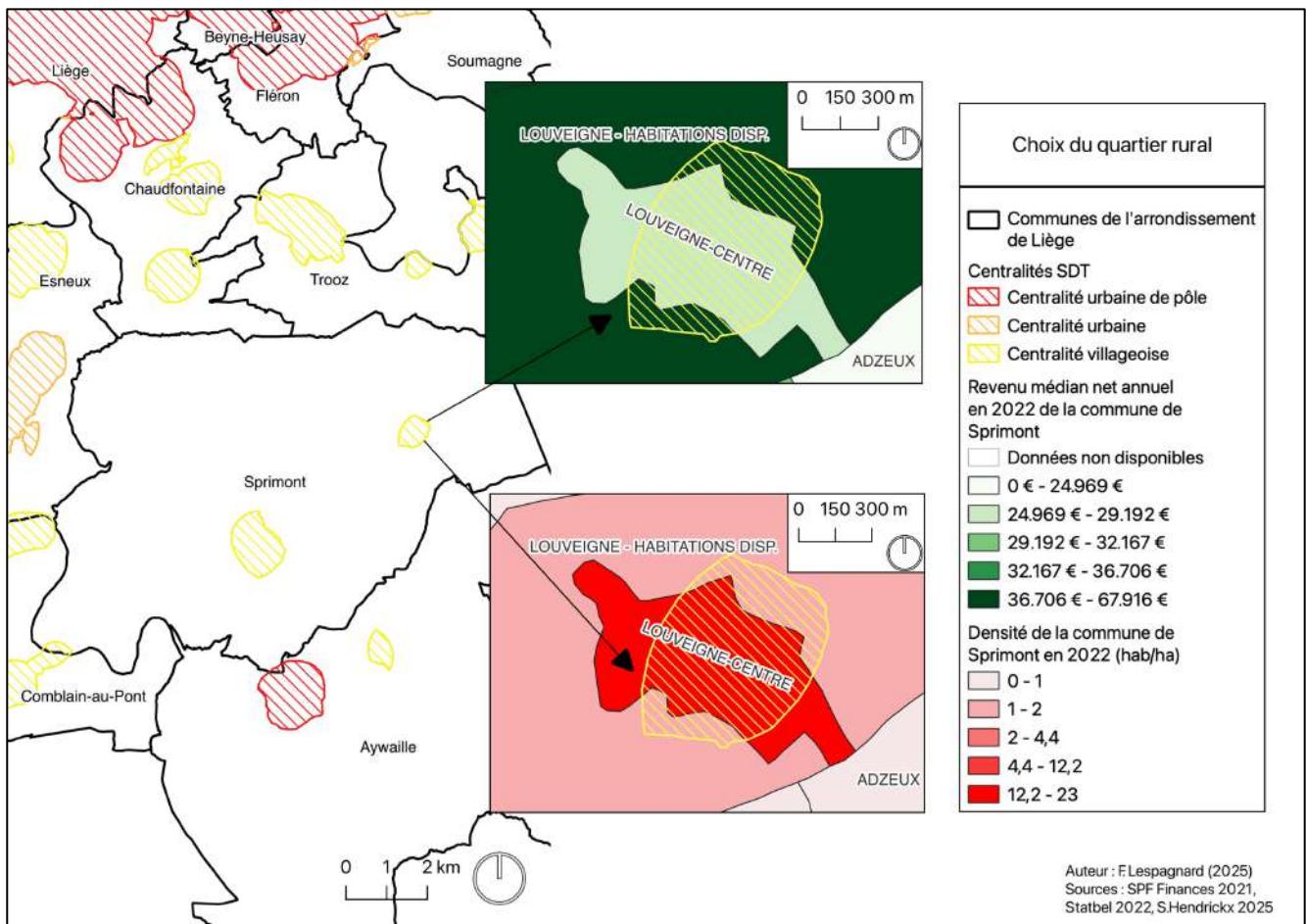


Figure 7 : Choix du quartier rural (F. Lespagnard, 2025)

Il est important de préciser que le choix des quartiers s'est aussi fait en fonction de la densité (hab/ha) (voir annexe 3), afin d'assurer un nombre suffisant de personnes à interroger dans chaque zone. Nous nous sommes également posé la question suivante : « *est-ce que cela fait sens d'envisager une urbanisation à cet endroit ?* ». Autrement dit, il ne s'agissait pas seulement de choisir des lieux contrastés, mais aussi des lieux où une densification pourrait être envisagée dans les faits. À Cointe, par exemple, cela se justifie pleinement, car il s'agit d'une centralité urbaine de pôle considérée comme prioritaire pour le développement urbain. Pour Beaufays et Louveigné, bien que situés en périphérie, ces quartiers présentent plusieurs caractéristiques qui en font des cas d'étude pertinents. Ils sont tous deux proches d'axes de mobilité structurants, comme l'E25, et sont intégrés dans des centralités définies par le Schéma de Développement du Territoire (SDT). Dans ce cadre, l'objectif n'est pas d'analyser la densification en général, mais bien d'évaluer son acceptabilité sociale au sein même de ces centralités, zones identifiées par les autorités comme potentiellement propices à une densification future. Cette précision est essentielle, car elle inscrit notre démarche dans une logique d'analyse de terrain cohérente avec les politiques d'aménagement en vigueur.

## 1.5. Biais méthodologiques

La méthode choisie pour cette étude s'appuie en grande partie sur celle utilisée par Perrine Dethier dans son mémoire datant de 2012, qui analysait également des perceptions à partir de scénarios hypothétiques. En suivant une approche similaire, cette méthodologie présente plusieurs avantages, notamment la possibilité d'offrir un contexte concret aux répondants afin qu'ils puissent mieux se projeter dans les situations proposées. Cependant, cette méthode comporte également des biais semblables à ceux relevés par Dethier (2012). Ces biais peuvent apparaître dans la manière dont les scénarios sont présentés, dans les réponses des participants et dans l'interaction avec l'enquêteur.

### 1.5.1. Biais liés aux scénarios

- Biais théorique de mauvaise spécification : ce biais apparaît lorsque les scénarios utilisés dans le questionnaire contiennent des imprécisions ou des erreurs involontaires de la part du chercheur. Cela peut se produire si certaines hypothèses sont incorrectes ou si les projets décrits dans les scénarios sont mal représentés. Par exemple, si les impacts ou les bénéfices des projets ne sont pas présentés de manière complète, les réponses des participants pourraient en être influencées.
- Biais de mauvaise spécification du bien : les participants peuvent mal comprendre les situations hypothétiques en raison d'un manque de clarté dans leur présentation. Même avec des comparaisons visuelles, comme l'utilisation de la longueur d'un terrain de football pour illustrer une distance de 100 mètres, certains répondants pourraient avoir du mal à bien saisir l'ampleur des projets. Cela pourrait compromettre la fiabilité des réponses.
- Biais de mauvaise spécification contextuelle : dans certains cas, les participants ne prennent pas en compte le contexte décrit dans les scénarios pour formuler leurs réponses. Par exemple, si une personne n'est pas habituée à des projets similaires dans son environnement, elle pourrait baser son évaluation sur des préjugés ou des expériences personnelles qui ne sont pas directement pertinentes.
- Biais liés aux supports visuels : bien que les supports visuels utilisés dans cette étude aient pour but de clarifier les scénarios, leur présentation peut parfois influencer la perception des participants. Par exemple, une image particulièrement attrayante ou un style de présentation trop détaillé pour un projet pourrait rendre ce dernier plus acceptable aux yeux des participants, même si cela n'est pas justifié.

### 1.5.2. Biais liés à l'interviewé

- Biais lié à la volonté de bien paraître : les répondants peuvent chercher à donner des réponses qu'ils estiment attendues ou socialement acceptables, pour plaire à l'enquêteur. Ce phénomène montre l'importance de préciser, comme indiqué dans l'introduction du questionnaire, qu'il n'y a ni bonnes ni mauvaises réponses, et que toutes les opinions sont valables et anonymes.
- Biais de compréhension : certains termes techniques ou la complexité des scénarios peuvent entraîner des malentendus. Si les explications fournies par l'enquêteur ne sont pas adaptées au niveau de compréhension du participant, cela peut fausser les réponses.
- Biais de sélection : en privilégiant les enquêtes en face à face, il est possible que certains groupes socio-économiques soient surreprésentés dans l'échantillon, en fonction de la disponibilité des répondants ou de leur accès à l'enquête.

### 1.5.3. Biais liés à l'enquêteur

- Influence de l'enquêteur : lors des entretiens en face à face, l'attitude de l'enquêteur peut involontairement influencer les réponses. Par exemple, sa gestuelle, son ton de voix ou ses reformulations peuvent biaiser les réponses. Pour éviter cela, l'enquêteur doit rester neutre et suivre rigoureusement le protocole prévu.

## PARTIE 3 : ANALYSE DES RESULTATS

L'analyse qui suit cherche à comprendre ce qui influence l'acceptabilité sociale de différents projets résidentiels dans trois quartiers aux profils bien différents : Cointe (urbain), Beaufays (périurbain) et Louveigné (rural). Cette enquête s'inscrit dans une réflexion plus large sur les conditions d'une densification urbaine durable, qui soit à la fois cohérente sur le plan spatial, équitable sur le plan social, et acceptée par les habitants à l'échelle locale.

Avant d'entrer dans l'analyse statistique, une première lecture plus contextuelle permet de faire ressortir les grandes tendances d'opinions exprimées par les répondants, en lien avec leur profil socio-économiques, leur attachement au quartier ou encore leur expérience résidentielle. Cette phase descriptive met en évidence plusieurs constantes : une nette préférence pour les formes de logement peu denses, une acceptabilité qui varie selon le type de quartier, et une certaine méfiance envers les projets qui combinent densité et mixité sociale. Elle permet aussi de faire émerger des éléments qualitatifs importants, tirés des réponses ouvertes, qui donnent un éclairage sur les raisons derrière l'adhésion ou le rejet des projets proposés.

La deuxième partie de l'analyse s'appuie sur des traitements statistiques qui visent à tester les hypothèses formulées au départ. À l'aide de tests non paramétriques, l'objectif est de voir dans quelle mesure certaines variables comme la participation des habitants, l'accès à l'information, l'amélioration des infrastructures ou encore la réduction de l'emprise au sol peuvent influencer l'acceptabilité des projets proposés.

En croisant le contexte local avec les différentes variables explicatives, cette analyse permet de mieux cerner les résistances, mais aussi les conditions dans lesquelles une densification peut être perçue comme acceptable par les habitants.

### 1. Analyse contextuelle

#### 1.1. Dynamiques socio-économiques

L'échantillon de cette étude comprend 90 répondants, avec une répartition équilibrée entre femmes et hommes (50,0 % chacun), ce qui permet d'avoir une certaine diversité au niveau du genre. Concernant la composition des ménages, la plupart des répondants vivent dans des foyers de taille moyenne : deux (34,4 %), trois (25,6 %) ou quatre (16,7 %) personnes. Les personnes vivant seules représentent 13,3 % de l'échantillon, tandis que les familles nombreuses (cinq personnes ou plus) sont plus rares.

La plupart des participants ont entre 35 et 54 ans, avec 25,6 % dans la tranche des 35-44 ans et 27,8 % entre 45 et 54 ans. Les 25-34 ans représentent 17,8 % de l'échantillon, tandis que les plus jeunes (18-24 ans) sont très peu nombreux, seulement 3,3 %. À l'autre bout de l'échelle (tableau 2), les 65 ans et plus comptent pour 14,4 % des répondants.

Catégorie des personnes ayant répondu au questionnaire						
Âge	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 et +
Part (%)	3,3%	17,8%	25,6%	27,8%	11,1%	14,4%

Tableau 2 : Catégorie d'âge des répondants (F. Lespagnard, 2025)

La majorité des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement (80,0 %), contre 20,0 % de locataires. Beaucoup vivent dans leur quartier depuis longtemps : la moitié y habitent depuis plus de dix ans (50,0 %), et près d'un quart (24,4 %) depuis cinq à dix ans. À l'inverse, seules 3,3 % des personnes sont arrivées depuis moins d'un an. Ce lien fort au quartier est important à prendre en compte, car il peut renforcer l'attachement au lieu et expliquer une certaine réticence face aux projets.

En ce qui concerne le niveau d'études, l'échantillon est globalement assez qualifié. Près de 80,0 % des répondants sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur (universitaire et non universitaire). Les personnes ayant un niveau scolaire secondaire représentent 22,2 %, et personne n'a déclaré n'avoir qu'un niveau primaire. Cette forte présence de personnes diplômées pourrait avoir un impact sur leur intérêt pour les questions de planification urbaine, de participation citoyenne, ou encore sur leur compréhension des enjeux liés à la densification.

Enfin, pour ce qui est des revenus (tableau 3), l'échantillon montre une population plutôt aisée. La tranche la plus représentée est celle des ménages gagnant entre 3 500 et 4 500 euros nets par mois (28,9 %), suivie de près par ceux qui gagnent entre 4 500 et 5 500 euros (22,2 %) et entre 2 500 et 3 500 euros (15,6 %). Un peu plus de 16,0 % déclarent même gagner plus de 5 500 euros par mois. À l'inverse, personne ne dit gagner moins de 1 500 euros, et cinq personnes ont préféré ne pas répondre à cette question. Ce niveau de vie globalement confortable peut jouer un rôle dans la manière dont les projets de densification sont perçus, surtout lorsqu'ils évoquent la mixité sociale ou la création de logements sociaux, des sujets sur lesquels peu de répondants se sont vraiment exprimés dans le questionnaire.

Catégorie de revenus personnes ayant répondu au questionnaire								
Revenus du ménage (€/mois)	-1 500 €	1500€-	2500€-	3500€-	4500€-	Plus de 5 500 €	Je préfère ne pas répondre	
Part (%)	0,0 %	11,1 %	15,6 %	28,9 %	22,2 %	16,7 %	5,6 %	

Tableau 3 : Catégorie de revenus des répondants (F. Lespagnard, 2025)

Finalement, nous observons un échantillon assez homogène sur certains plans : des personnes plutôt stables, propriétaires, diplômées, et avec un revenu moyen à élevé. Ces éléments sont essentiels pour comprendre comment s'expriment les opinions face aux projets de densification étudiés ici.

## 1.2. Influence des profils socio-économique sur l'acceptabilité

Au-delà des caractéristiques socio-économiques, il est intéressant de se demander dans quelle mesure les autres caractéristiques individuelles des répondants influencent leur perception des projets de densification. Le statut d'occupation, l'ancienneté dans le quartier, l'âge ou encore le sexe peuvent jouer un rôle dans la façon dont chacun se positionne.

### 1.2.1. Statut résidentiel : les locataires plus ouverts à la densification

Les résultats montrent que le statut d'occupation exerce bien une influence sur l'acceptabilité. En moyenne, les locataires affichent un score d'acceptabilité de 6,0/9, contre 4,5/9 pour les propriétaires. Cette différence laisse penser que les propriétaires ont tendance à adopter une posture plus prudente, souvent liée à la volonté de protéger la valeur de leur bien, la tranquillité du quartier ou encore son image. Les locataires, généralement plus mobiles et moins engagés dans une logique patrimoniale, semblent quant à eux plus ouverts aux transformations urbaines, surtout si celles-ci comme certains l'ont précisé durant l'enquête améliorent l'offre de logement ou les conditions de vie.

### 1.2.2. Ancienneté : l'effet de l'enracinement territorial

L'analyse selon l'ancienneté de résidence montre une tendance comparable (figure 8). Les personnes arrivées depuis moins de 5 ans dans leur quartier ont des scores d'acceptabilité nettement plus élevés, souvent au-dessus de 5,0/9, tandis que celles qui y vivent depuis plus de 10 ans descendent en dessous de 4,5/9. Cette différence semble traduire un effet d'enracinement : plus les habitants sont installés depuis longtemps, plus ils développent un attachement fort à leur cadre de vie, et donc une certaine méfiance vis-à-vis des changements perçus comme des ruptures.

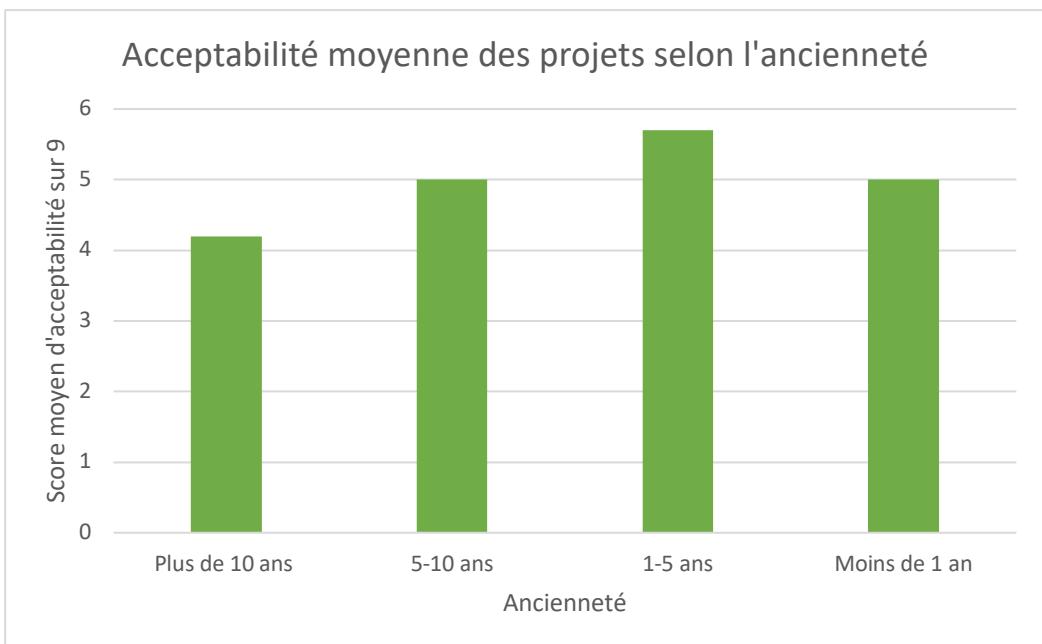


Figure 8 : Acceptabilité moyenne des projets selon l'ancienneté dans le quartier (F. Lespagnard, 2025)

#### 1.2.3. Âge : les plus jeunes, profils plus ouverts à la densification

L'âge apparaît aussi comme un facteur important (figure 9). Les 18-24 ans sont ceux qui affichent les niveaux d'acceptabilité les plus élevés (6,8/9), suivis des 25-34 ans (5,4/9). À l'autre bout du spectre, les personnes de 65 ans et plus ne dépassent pas une moyenne de 3,6/9. On observe donc une baisse progressive de l'acceptabilité avec l'âge. Cela peut s'expliquer par des attentes et des expériences résidentielles différentes : les plus jeunes, souvent confrontés à une offre de logement restreinte, perçoivent la densification comme une opportunité, tandis que les aînés privilégiennent la tranquillité, la stabilité, et redoutent les changements qui pourraient affecter leur cadre de vie.

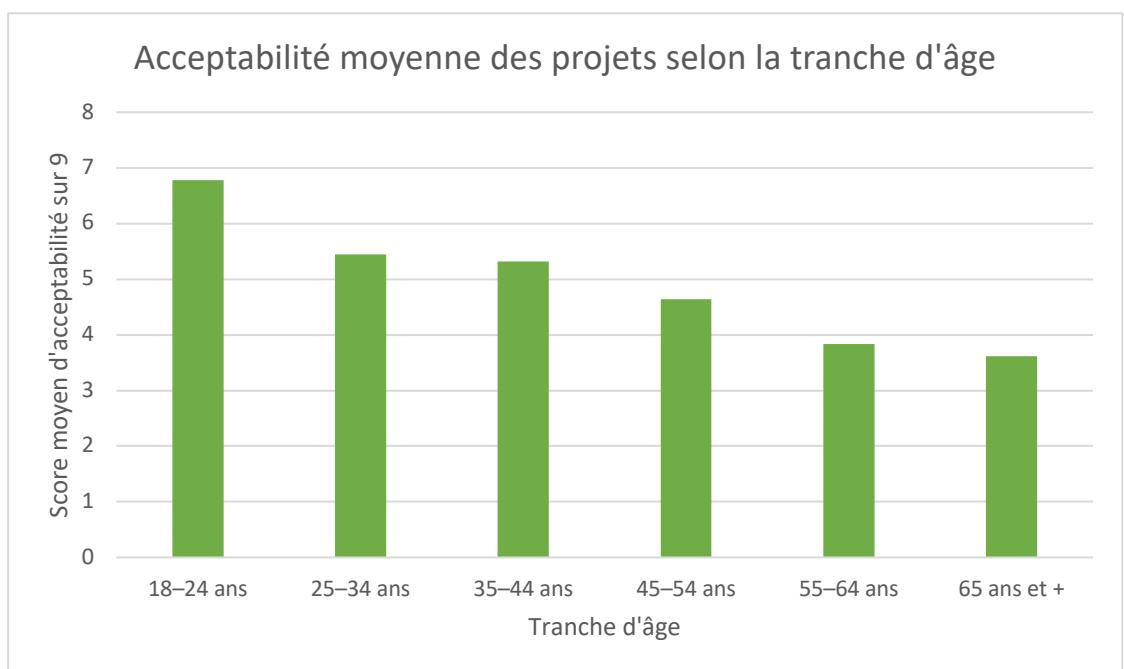


Figure 9 : Acceptabilité moyenne des projets selon la tranche d'âge (F. Lespagnard, 2025)

#### 1.2.4. Sexe : un facteur peu différenciant

Enfin, l'analyse selon le sexe ne met pas en évidence de différence notable. Les hommes affichent un score moyen de 4,8/9, légèrement plus élevé que celui des femmes (4,7/9), mais l'écart est trop faible pour être significatif. Cela laisse penser que la perception de la densification n'est pas fortement influencée par le genre, ou du moins que cette variable joue un rôle moins important que d'autres facteurs comme l'âge, le statut résidentiel ou l'ancienneté dans le quartier.

### 1.3. Effet du type de quartier sur la perception des projets

Les résultats de l'enquête montrent clairement que l'acceptabilité des projets varie selon le quartier. Cela confirme l'hypothèse H3 : L'acceptabilité de la densification est plus élevée dans les quartiers urbains denses, et plus faible dans les quartiers résidentiels. Probablement en raison d'une familiarité plus grande avec les formes bâties collectives et d'une plus forte habitude de cohabitation fonctionnelle. Cette hétérogénéité territoriale corrobore les conclusions de plusieurs recherches qui soulignent l'importance du contexte spatial, social et symbolique dans l'évaluation des projets (Wicki et Kaufmann, 2021 ; Kyttä et al., 2013 ; Berger et al., 2020).

Le Bois-l'Évêque (Cointe), quartier urbain, obtient le score moyen le plus élevé (5,2/9), devant le quartier central de Beaufays (4,9/9) et Louveigné-centre (4,3/9). Cela suggère que les habitants de Cointe, plus familiers avec un cadre de vie dense et varié, sont globalement plus réceptifs aux formes de logement collectif.

#### 1.3.1. Bois-l'Évêque (Cointe)

À Cointe, plus précisément dans le quartier du Bois-l'Évêque, les projets d'immeubles sont mieux accueillis que dans les autres quartiers. L'immeuble de 5 appartements y obtient une moyenne de 5,8/9, ce qui en fait le score le plus élevé pour ce type de projet. L'immeuble de 20 appartements y reçoit 3,2/9, soit presque un point de plus que dans les deux autres quartiers. Ce quartier urbain semble plus habitué à une certaine densité, ce qui pourrait expliquer une plus grande ouverture à la diversité des formes d'habitat. Même si la maison reste le projet préféré (6,5/9), les logements de type collectif ne sont pas rejetés aussi fortement qu'ailleurs.

#### 1.3.2. Quartier central de Beaufays

Les résultats du quartier central de Beaufays montrent une hiérarchie claire dans les préférences. En effet, les maisons unifamiliales sont largement acceptées, avec une moyenne de 7,2/9. L'immeuble de 5 appartements est un peu moins bien perçu, avec un score de 4,8/9, tandis que les grands immeubles de 20 logements sont très mal accueillis (2,7/9). Ces chiffres traduisent une préférence pour une densification légère, qui reste cohérente avec le caractère résidentiel du quartier, et un rejet plus marqué des projets jugés trop imposants ou mal intégrés. Cette logique s'inscrit dans une volonté

de préserver le cadre résidentiel, de maintenir la tranquillité, rejoignant ici les notions de « préférences paysagères »<sup>17</sup> développées par Kyttä et al. (2013).

### 1.3.3. Louveigné-centre

À Louveigné-centre, les projets collectifs sont clairement les moins bien acceptés. L'immeuble de 20 appartements obtient une moyenne d'acceptabilité très basse de 1,8/9. Seule la maison unifamiliale atteint un score satisfaisant, avec 6,9/9. Ce quartier, composé majoritairement de maisons quatre façades, semble rejeter tout ce qui s'éloigne de son tissu urbain habituel. La densité semble y être perçue comme une menace pour la qualité de vie et l'identité du quartier. L'analyse rejoint ici les constats de Berger et al. (2020) sur l'influence du capital territorial<sup>18</sup> et des normes locales dans la réception des projets.

---

<sup>17</sup> Par « préférences paysagères », on entend ce que les habitants apprécient particulièrement dans leur environnement quotidien : la présence de nature, la beauté du cadre, le calme ou encore une ambiance agréable et reposante (Kyttä et al., 2013). Les auteurs montrent que ces qualités perçues jouent un rôle majeur dans l'évaluation des projets de densification.

<sup>18</sup> C'est-à-dire de l'ensemble des valeurs, représentations et attentes locales vis-à-vis du territoire (Berger et al., 2020)

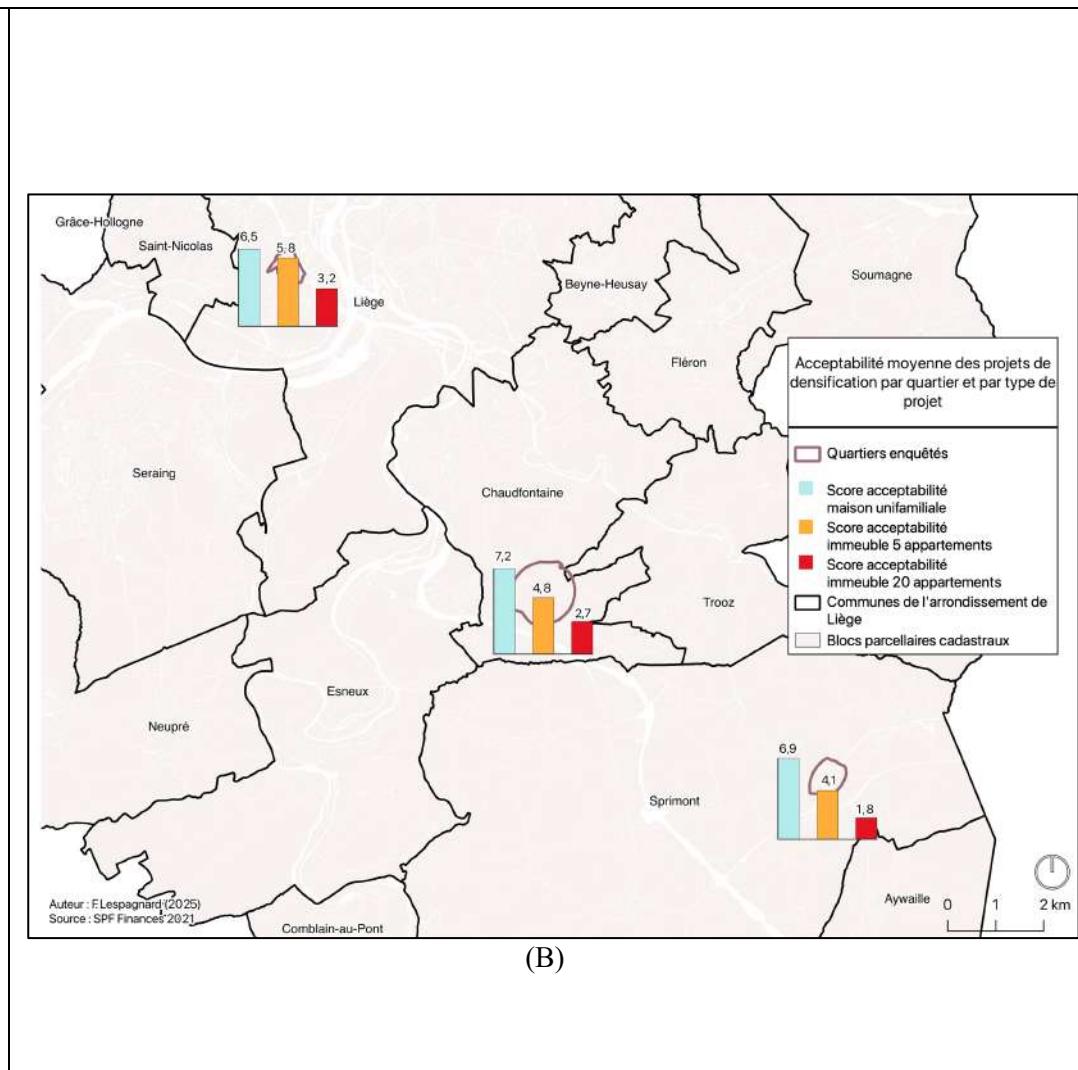
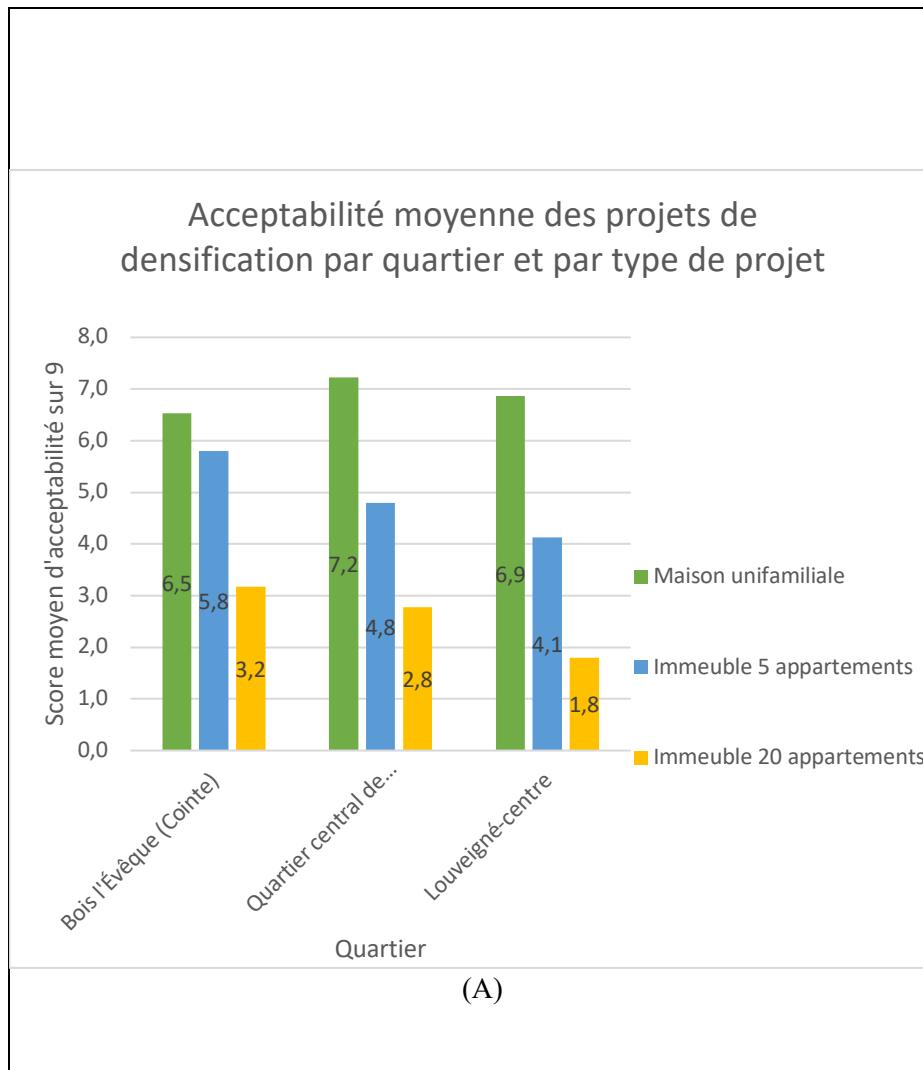


Figure 10 : Graphique (A) et cartographie (B) de l'acceptabilité moyenne des projets par quartier et par type de projet (F. Lespagnard, 2025)

Ces résultats (figure 10) montrent qu'un même projet peut être perçu de manière très différente selon le quartier (*voir annexe 5 pour la carte en plus grande taille*). Ce qui semble logique ou acceptable à Cointe, comme l'ajout d'un petit immeuble peut être vécu comme une rupture à Louveigné ou à Beaufays. Cela souligne à quel point l'acceptabilité dépend du contexte : elle est influencée par l'environnement bâti, les habitudes de vie, la densité déjà présente, mais aussi par la manière dont les habitants se représentent leur quartier. C'est pourquoi il semble essentiel de penser l'aménagement du territoire en tenant compte du vécu local.

#### 1.4. Effet de la taille du projet

Au-delà des différences entre quartiers, l'enquête met en évidence une tendance générale : peu importe que l'on soit en ville, en zone semi-urbaine ou en milieu rural, les habitants montrent une préférence claire pour les projets les moins denses. Plus la taille du projet augmente, plus son acceptabilité diminue. Cette logique se retrouve dans les trois quartiers, même si elle s'exprime avec plus ou moins d'intensité selon le contexte.

La maison unifamiliale recueille un score moyen de 6,9/9, contre 4,9/9 pour les immeubles de 5 appartements, et seulement 2,6/9 pour les immeubles de 20 appartements. La baisse de l'acceptabilité est donc progressive et proportionnelle à la densité perçue.

Ce rejet relatif de la densité n'est pas homogène, mais suit une logique graduelle. La maison individuelle reste le modèle de référence, perçu comme garant de l'intimité, de l'indépendance et de la tranquillité. À l'opposé, le grand immeuble de 20 logements est souvent associé à une dégradation du cadre de vie, à des nuisances potentielles (bruit, stationnement, surpopulation), ou à une perte de contrôle sur la composition sociale du voisinage. Entre les deux, le petit immeuble semble constituer une forme de compromis : il incarne une densification plus douce, conditionnellement acceptable si elle s'insère bien dans l'environnement existant.

Le questionnaire incluait une question spécifique à ce sujet : « *Imaginez qu'une réduction de la taille du projet soit réalisée, en passant de 20 à 10 appartements. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ?* », posée uniquement pour les immeubles de 20 appartements auprès des personnes initialement défavorables.

Les résultats montrent qu'un certain nombre de répondants changeraient effectivement de position si le projet était réduit en taille. En effet, 37 personnes (soit 53,6 %) déclarent qu'elles se montreraient plus favorables si le projet était réduit en taille. Cela indique que l'opposition n'est pas toujours radicale, mais qu'elle peut faire l'objet d'un compromis conditionné à l'adaptation du projet au contexte local.

Ces résultats vont dans le même sens que les travaux de Wicki et Kaufmann (2021), qui montrent que l'acceptabilité ne se résume pas à un simple oui ou non : elle dépend des formes proposées. Ce n'est donc pas la densité en soi qui est rejetée, mais la manière dont elle est mise en œuvre par sa taille, son apparence, et la façon dont elle s'intègre dans l'environnement existant.

En ce sens, la taille du projet devient un vecteur de négociation possible : plus un projet est perçu comme « mesuré », plus il a de chances d'être toléré. Cela met en lumière l'intérêt d'un urbanisme de transition, basé sur des formes intermédiaires telles que les petits collectifs ou les maisons groupées, qui répondent aux enjeux de logement sans heurter les représentations résidentielles dominantes.

## 1.5. Discours des habitants

Au-delà des résultats chiffrés, l'analyse des réponses ouvertes donne accès aux raisons plus profondes qui expliquent les avis des habitants. Qu'ils soient pour ou contre les projets de densification, leurs arguments permettent de mieux comprendre comment ils perçoivent leur quartier, son identité, ses équilibres et la manière dont ils imaginent son évolution.

### 1.5.1. Arguments en faveur du projet

Chez les répondants favorables à certains projets, plusieurs avancent des arguments de nature rationnelle, sociale ou environnementale. Certains insistent sur le besoin de créer plus de logements, notamment pour les jeunes et les familles, à condition que cela ne vienne pas bouleverser l'équilibre du quartier. D'autres mettent en avant les bénéfices d'une densification bien encadrée, comme la lutte contre l'étalement urbain, la réutilisation de terrains sous-exploités ou encore la redynamisation du quartier.

Concernant la maison unifamiliale, l'argument le plus fréquemment cité est qu'elle permet de préserver l'harmonie du quartier. D'autres répondants soulignent aussi qu'il est important de construire de nouveaux logements pour répondre à la demande actuelle en matière d'habitat. On observe toutefois des nuances importantes entre ceux qui y sont réellement favorables (c'est-à-dire qui souhaitent que le projet soit réalisé) et ceux qui se disent simplement d'accord, dans le sens où ils l'acceptent, mais sans enthousiasme.

Exemples de réponses obtenues aux questions ouvertes :

- « Cela pourrait amener un peu plus de vie dans le quartier. » (Favorable)
- « Je suis pour car ça permettrait de garder de l'harmonie. »
- « À Cointe, on est déjà habitué à une certaine densité. Un petit immeuble ne me dérange pas. » (D'accord)
- « Favorable car je pense que ça pourrait aider les jeunes générations. » (Favorable)

Ces prises de position reflètent une logique de densification « sous conditions » (Wicki et Kaufmann, 2021), où l'ouverture au changement dépend de certaines garanties. Elles expriment aussi une forme de solidarité territoriale, basée sur l'idée que la densification peut être acceptée si elle répond à un intérêt collectif et s'inscrit dans un projet urbain cohérent.

### 1.5.2. Arguments des refus

À l'inverse, les personnes opposées aux projets expriment souvent un fort attachement à leur quartier et une crainte que celui-ci soit dénaturé. Pour elles, la densification est synonyme de perte de qualité de vie : plus de bruit, plus de circulation, moins de places de parking, disparition des espaces verts, mais aussi changement dans le profil des habitants. Ces réactions révèlent une certaine méfiance face au changement.

Exemples de réponses obtenues aux questions ouvertes :

- « Ça va créer plus de circulation et de problèmes de stationnement. »
- « Ce n'est pas du tout en accord avec l'esprit du quartier. »
- « Je suis pour le principe du stop béton, donc je suis défavorable aux nouvelles constructions. »
- « On n'est pas à Liège ici, ce genre de projet n'a rien à faire à Louveigné. »

Ces résultats font écho aux travaux de Kyttä et al. (2013) et Berger et al. (2020), qui montrent que l'acceptabilité dépend en grande partie de la manière dont le projet est perçu par rapport à l'identité du quartier. Le rejet de la densification ne concerne donc pas seulement l'aspect architectural, mais aussi ce qu'elle représente symboliquement : un sentiment de « déclassement », une perte de contrôle sur l'évolution du quartier, ou encore une crainte de voir le cadre de vie se standardiser.

### 1.5.3. Actions envisagées par les habitants face aux projets

L'acceptabilité sociale ne se résume pas simplement à un avis favorable ou défavorable : elle se traduit aussi par les comportements que les individus envisagent d'adopter en cas de désaccord. C'est pour cette raison que le questionnaire proposait, aux personnes non favorables à un projet, d'indiquer si elles comptaient soutenir activement une opposition, y contribuer, rester passives ou même initier une action.

Les résultats (figure 11 et tableau 4) obtenus montrent que, même lorsqu'il y a un désaccord, une grande partie des habitants choisit de ne pas agir (16), peut-être par désintérêt, par résignation, ou parce qu'ils ne croient pas vraiment pouvoir influencer les décisions en matière d'aménagement. Cela dit, une part non négligeable des répondants se dit prête à s'impliquer (21) : certains affirment qu'ils soutiendraient une opposition, qu'ils participeraient activement à une action collective, ou qu'ils pourraient même en être à l'initiative. Ces intentions traduisent le fait que le rejet de la

densification ne se limite pas toujours à un avis personnel, mais peut aussi prendre la forme d'un engagement plus actif, voire militant ou communautaire.

C'est surtout le projet d'immeuble de 20 appartements qui déclenche le plus de réactions d'opposition, notamment à Beaufays et à Louveigné. On y observe non seulement un fort taux de non-acceptation, mais aussi une proportion importante de personnes prêtes à soutenir une opposition, à y participer activement, voire à initier une mobilisation.

À l'inverse, dans le quartier urbain de Cointe, les réactions sont plus modérées. Le nombre de répondants non favorables est plus faible, et parmi eux, la majorité n'envisage pas d'agir. Cela peut traduire une plus grande tolérance à la densité, mais aussi une certaine résignation face à des projets souvent perçus comme inévitables en contexte urbain.

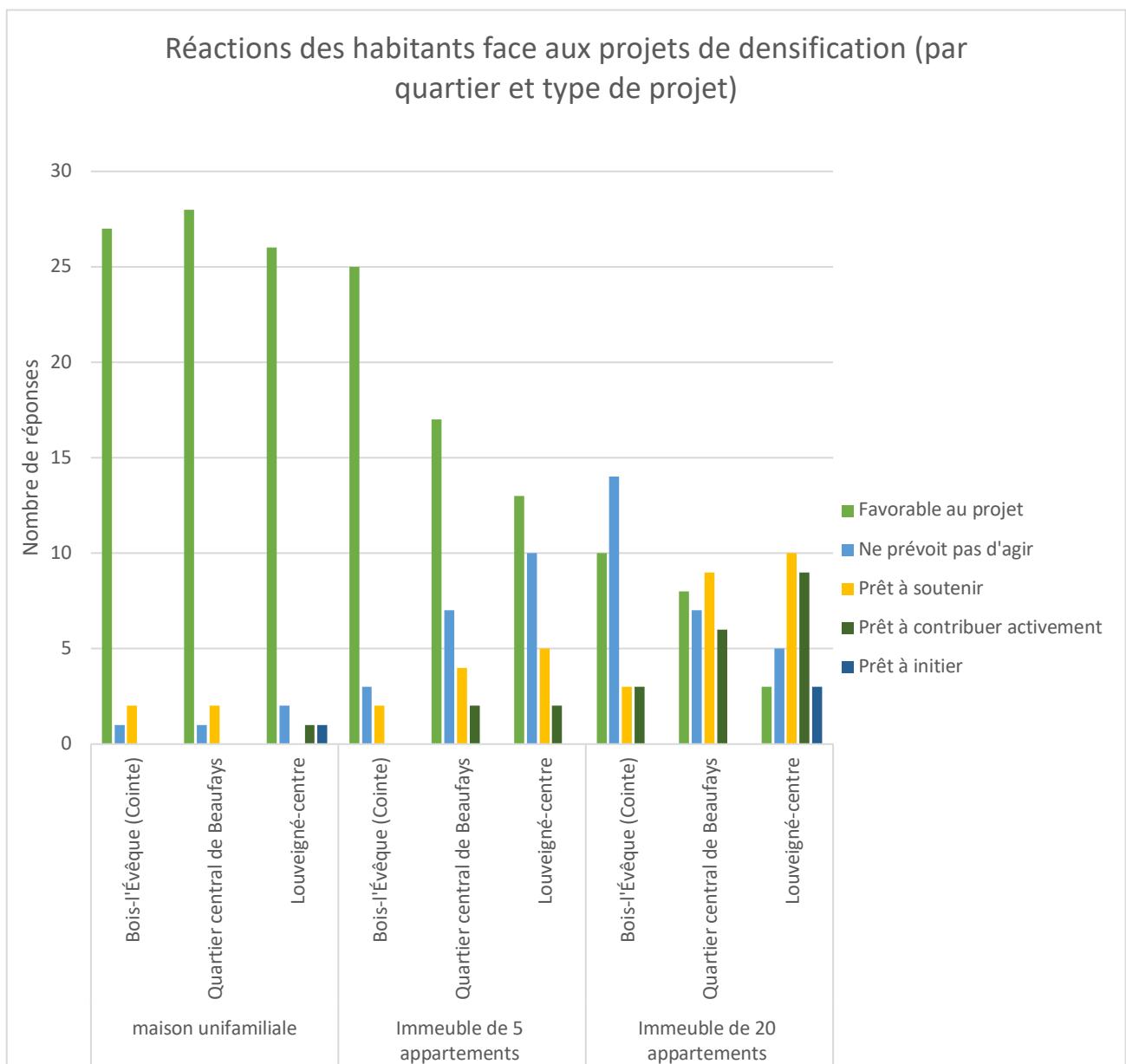


Figure 11 : Réactions des habitants face aux projets de densification (par quartier et type de projet) (F. Lespagnard, 2025)

	<i>Favorable au projet</i>	<i>Ne prévoit pas d'agir</i>	<i>Prêt à soutenir</i>	<i>Prêt à contribuer activement</i>	<i>Prêt à initier</i>
<b><i>Maison unifamiliale</i></b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Bois-l'Évêque (Cointe)	27	1	2	0	0
Quartier central de Beaufays	28	1	2	0	0
Louveigné-centre	26	2	0	1	1
<b><i>Immeuble de 5 appartements</i></b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Bois-l'Évêque (Cointe)	25	3	2	0	0
Quartier central de Beaufays	17	7	4	2	0
Louveigné-centre	13	10	5	2	0
<b><i>Immeuble de 20 appartements</i></b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>3</b>
Bois-l'Évêque (Cointe)	10	14	3	3	0
Quartier central de Beaufays	8	7	9	6	0
Louveigné-centre	3	5	10	9	3
<b><i>Total général</i></b>	<b>157</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>4</b>

Tableau 4 : Synthèse des réactions des habitants face aux projets de densification (par quartier et type de projet) (F. Lespagnard, 2025)

## 1.6. Les réactions face aux logements sociaux

La question de l'intégration de logements sociaux dans les projets permet de mettre en lumière un aspect sensible de l'acceptabilité : la tolérance à une plus grande diversité sociale dans le voisinage. Dans le questionnaire, cette question a été posée uniquement pour le projet le plus dense, c'est-à-dire l'immeuble de 20 appartements. L'idée était de voir si un tel projet pouvait être mieux accepté s'il servait un objectif social. Les réponses montrent toutefois une forte réticence face à cette possibilité. Parmi les 90 personnes interrogées (figure 12), 45 déclarent qu'elles ne seraient pas plus favorables au projet si celui-ci intégrait des logements sociaux, soit exactement la moitié de l'échantillon. 25 préfèrent ne pas se prononcer, tandis que seules 20 personnes (22 %) changerait d'avis et accepteraient le projet grâce à l'ajout de cette dimension sociale.

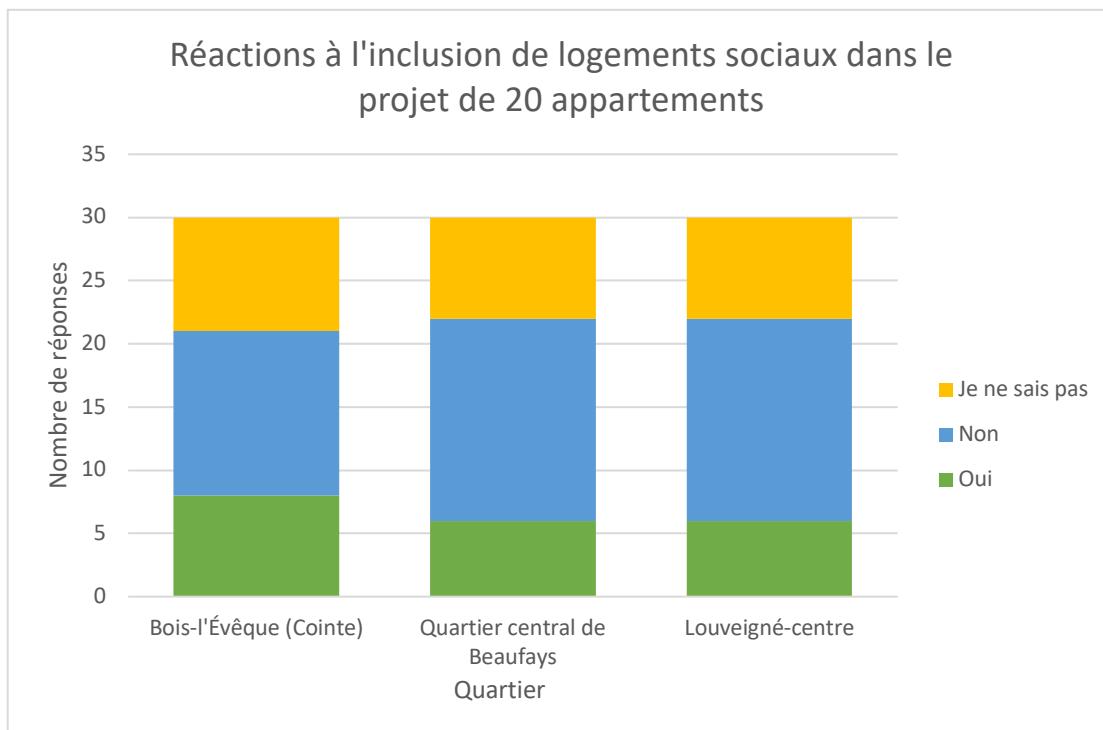


Figure 12: Réactions à l'inclusion de logements sociaux dans le projet de 20 appartements (F. Lespagnard, 2025)

Cette répartition des réponses met en évidence une fracture symbolique : si certains considèrent la mixité sociale comme nécessaire, beaucoup l'associent plutôt à quelque chose de problématique. Le rejet est particulièrement fort à Beaufays et Louveigné, deux quartiers résidentiels, où plus de 53 % des répondants s'y opposent. À Cointe, zone plus dense, les avis apparaissent plus partagés, mais la réserve vis-à-vis des logements sociaux y reste marquée. Autrement dit, la densité est globalement acceptée dans ce quartier, mais l'inclusion de logements sociaux suscite davantage de réticences.

Pour que la densification contribue à l'intégration de diversité sociale, il ne suffit pas d'assurer une bonne qualité architecturale ou environnementale. Il faut aussi s'attaquer aux stéréotypes qui entourent le logement social, et mettre en place une vraie démarche de transparence, de

communication et de pédagogie autour des publics concernés. Cet effort est d'autant plus important dans les quartiers périurbains, où la densité est souvent perçue comme une rupture avec le cadre de vie habituel.

### 1.7. L'impact perçu du projet sur la valeur immobilière du bien

Lorsque les répondants étaient défavorables à un projet, une question cherchait à comprendre comment ils percevaient l'impact de celui-ci sur la valeur de leur bien immobilier :

*« Pensez-vous que le projet puisse influencer la valeur immobilière du logement que vous occupez ? »*

Les réponses (figure 13) montrent que, pour beaucoup, la densification est vue comme un risque de perte de valeur, autrement dit comme une menace pour leur patrimoine. L'analyse des réponses indique que la crainte d'une perte de valeur immobilière est largement partagée. Parmi les réponses, 65 % des répondants pensent qu'un projet de densification ferait baisser la valeur de leur bien, de manière légère ou plus importante.

Les réactions varient nettement en fonction du type de projet. Les grands immeubles de 20 appartements sont ceux qui suscitent le plus d'inquiétudes. À Beaufays, 12 répondants sur 22 estiment qu'un tel projet entraînerait une forte baisse de la valeur de leur bien, alors que seulement 3 pensent qu'il n'aurait aucun impact. À Cointe, les avis sont plus partagés : 9 personnes estiment qu'il n'y aurait pas d'effet, 7 parlent d'une perte légère, et 4 d'une perte importante. À Louveigné, on observe une tendance similaire à celle de Beaufays : 14 répondants évoquent une perte importante, 7 une perte faible, et 6 pensent que cela n'aurait pas d'effet. Ce type de réaction reflète une forte sensibilité à la densité dans les quartiers à urbanisation plus diffuse, où la valeur résidentielle est souvent liée à l'environnement immédiat et à la stabilité du voisinage.

L'immeuble de 5 appartements, quant à lui, suscite des réponses plus mitigées. À Beaufays, par exemple, 8 personnes anticipent une perte de valeur faible, et seulement 2 évoquent une perte importante. Ce type de projet est généralement perçu comme une forme de densification plus modérée, qui peut rester acceptable tant qu'elle s'intègre bien dans le cadre bâti existant.

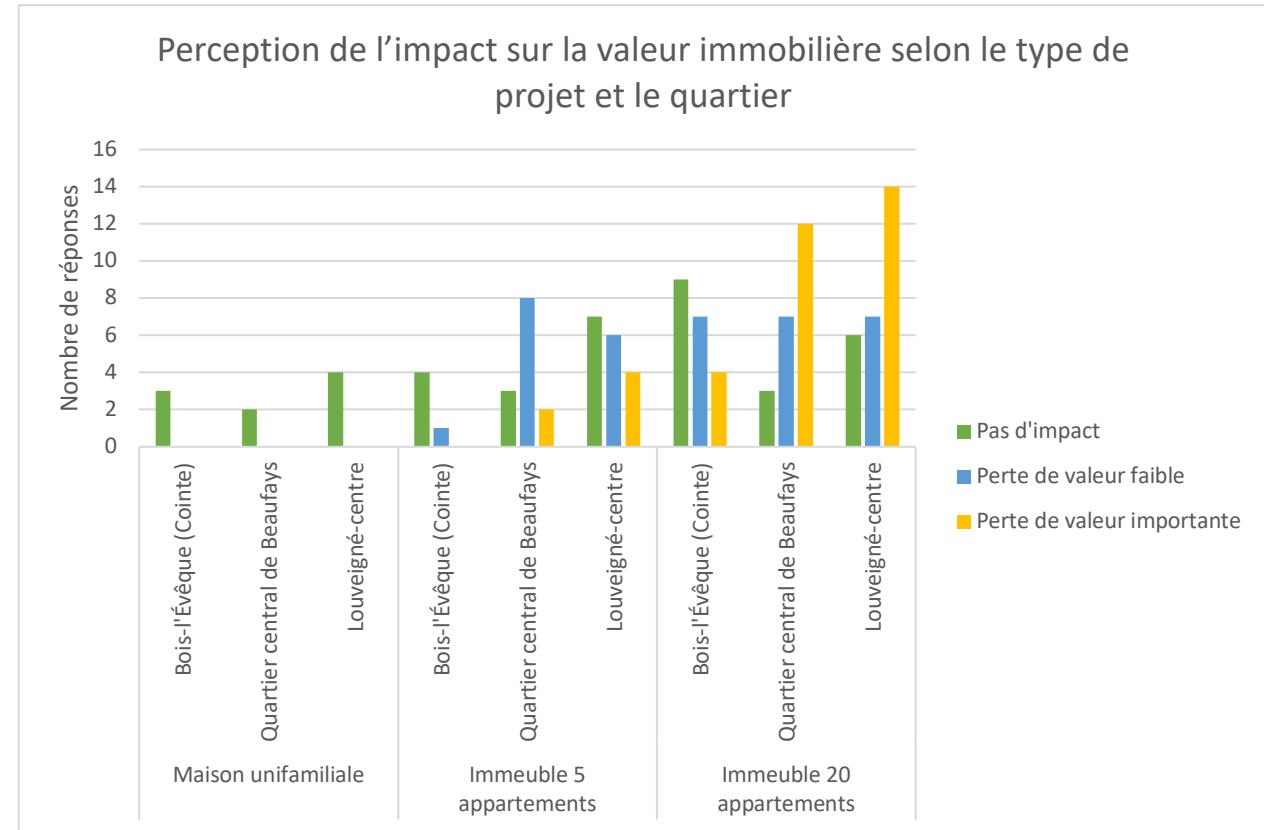


Figure 13 : Perception de l'impact sur la valeur immobilière selon le type de projet et le quartier (F. Lespagnard, 2025)

Cette lecture fait écho aux travaux de Berger et al. (2020) et de Wicki et Kaufmann (2021), qui soulignent que l'acceptabilité dépend souvent de la manière dont un projet est perçu en lien avec la préservation ou la valorisation du capital résidentiel. Autrement dit, même si elle n'est pas toujours exprimée directement, la question de la valeur immobilière joue un rôle central dans la façon dont les projets d'aménagement sont reçus par les habitants.

## 1.8. Conclusion

Cette analyse a permis d'approfondir la compréhension des dynamiques d'acceptabilité face aux projets de densification dans les quartiers étudiés. L'échantillon, composé principalement de propriétaires, diplômés issus de classes moyennes à aisées, reflète un profil susceptible d'entretenir un rapport prudent, voire méfiant, à l'égard des transformations dans leur quartier.

Mais au-delà des caractéristiques générales, ce sont les profils individuels (statut résidentiel, ancienneté, âge, etc.) qui révèlent les plus grandes différenciations : les locataires, les plus jeunes et les nouveaux arrivants apparaissent globalement plus ouverts à la densification, tandis que les propriétaires plus âgés et anciennement installés tendent à la rejeter. Ces tendances pourraient également être liées, au moins en partie, aux niveaux de revenus : les publics plus modestes, souvent, perçoivent parfois la densification comme une opportunité d'accès au logement ou d'amélioration des services, alors que les ménages plus aisés peuvent craindre une atteinte à la valeur de leur patrimoine ou à leur cadre de vie.

Le type de quartier renforce ces écarts : Cointe se montre globalement plus « tolérant » que Beaufays et Louveigné. La familiarité avec des formes bâties collectives et la culture de mixité urbaine semblent jouer un rôle déterminant dans l'acceptabilité.

La taille du projet est également décisive. La maison unifamiliale reste largement préférée, l'immeuble de 5 appartements suscite une acceptabilité intermédiaire, tandis que le grand immeuble de 20 logements est largement rejeté. Ce rejet se double d'une crainte de perte de valeur immobilière, notamment dans les quartiers périurbains et ruraux.

Enfin, les analyses qualitatives enrichissent la lecture en dévoilant les justifications des opinions exprimées. Si certains habitants défendent la densification dans une logique de durabilité ou de justice sociale, beaucoup y voient une menace pour leur cadre de vie, leur identité locale ou leur patrimoine. Cette dimension apparaît également dans le rejet marqué des logements sociaux, observable dans tous les quartiers étudiés, où les représentations négatives restent fortes.

En somme, l'acceptabilité ne peut être réduite à une simple question de production immobilière : elle est influencée par les profils des habitants, les spécificités de lieux, la nature des projets, mais aussi les représentations sociales, les enjeux patrimoniaux et les imaginaires territoriaux. Ces constats plaident pour une approche plus fine, contextuelle et participative des politiques de densification.

## 2. Analyse statistique

Après avoir exploré les tendances générales et les représentations locales à travers une lecture contextuelle des données, cette deuxième partie vise à vérifier de manière plus rigoureuse les hypothèses et les résultats obtenus lors de l'analyse contextuelle. L'objectif ici est de tester, à l'aide de méthodes statistiques appropriées, l'influence réelle de plusieurs facteurs sur l'acceptabilité sociale des projets de densification.

### 2.1. Vérification de la normalité des données

Avant de passer aux tests d'hypothèses, une vérification de la normalité des données a été effectuée afin de déterminer si les variables quantitatives utilisées pouvaient être considérées comme normalement distribuées. Cette étape est essentielle, car elle détermine le type de tests statistiques à utiliser par la suite. Le test de Shapiro-Wilk a été appliqué à la variable Score\_d'acceptabilité (note attribuée par chaque répondant à un projet), sur une échelle allant de 0 (pas du tout favorable) à 9 (totalement favorable) (voir point 1.3. de la méthodologie). Cette variable regroupe ainsi l'ensemble des niveaux d'acceptabilité recueillis pour les différents projets présentés. Ce test est bien adapté aux échantillons de taille moyenne (inférieure à 500), comme c'est le cas ici.

### **Hypothèses :**

- H0 : les données ont une distribution normale ;
- H1 : les données ne sont pas distribuées normalement.

### **Résultat du test :**

- W = 0.92901
- p-value = 4.503e-10

La p-value étant largement inférieure à 0,05, l'hypothèse H0 peut être rejetée. Nous pouvons donc en conclure que les scores d'acceptabilité ne suivent pas une distribution normale. En raison de cette non-normalité, l'analyse statistique devra uniquement reposer sur des tests non paramétriques, mieux adaptés aux types de données recueillies.

Les tests mobilisés dans ce mémoire sont donc les suivants :

- le test de McNemar, utilisé pour comparer des proportions appariées (avant/après intervention) ;
- le test du chi<sup>2</sup> de Pearson, utilisé pour tester l'association entre deux variables catégorielles indépendantes (par exemple, le taux de réponses favorables aux projets dans chaque quartier) ;
- le test de Wilcoxon, utilisé pour comparer deux groupes indépendants (par exemple, pour le statut résidentiel ou le sexe) ;
- le test de Kruskal-Wallis, utilisé pour comparer plus de deux groupes indépendants (comme pour l'âge ou l'ancienneté dans le quartier).

## **2.2. Analyse par hypothèse**

### **2.2.1. Hypothèse 1.1 : effet de l'information sur l'acceptabilité**

Dans le questionnaire, une des situations présentées testait l'effet d'une information institutionnelle claire sur l'acceptabilité des projets. Les répondants étaient invités à se projeter dans le cas suivant : « *Imaginez que, avant que le projet soit initié, la commune ait clairement annoncé qu'elle est favorable à la construction d'une maison unifamiliale sur le site. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ?* ».

Cette hypothèse repose sur l'idée que l'acceptabilité des projets de densification peut augmenter lorsqu'ils sont accompagnés d'une communication claire et transparente de la part des autorités locales.

### Hypothèses :

- H0 : l'information de la commune favorable au projet ne modifie pas significativement l'acceptabilité
- H1 : l'information de la commune favorable au projet améliore l'acceptabilité.

Les résultats du test Mc Nemar révèlent que 21 personnes ont modifié leur réponse en faveur du projet (passant de « non » à « oui ») après avoir appris que la commune était favorable au projet. Le test est donc considéré comme significatif (Mc Nemar's chi-squared = 19.048 ; p-value = 1.275e-05). Nous rejetons l'H0 ce qui confirme l'hypothèse.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	21
<i>Pas de changement</i>	92

Tableau 5 : L'effet de l'information communale sur l'acceptabilité (F. Lespagnard, 2025)

Le tableau (tableau 5) montre clairement que, bien que la majorité des répondants ne changent pas d'avis, une part non négligeable adopte une position favorable après avoir été informée de la position de la commune. Cela illustre concrètement l'influence positive qu'une prise de position claire de la commune peut avoir sur l'acceptabilité.

#### 2.2.2. Hypothèse 1.2 : effet de la participation citoyenne

L'hypothèse H1.2 posait que l'acceptabilité des projets de densification est plus élevée lorsque les habitants sont associés au processus décisionnel. Pour tester cela, le questionnaire proposait le scénario suivant :

*« Imaginez que vous ayez participé à des consultations publiques qui aient conduit à modifier le projet avant la délivrance du permis, par exemple en changeant l'esthétique et notamment la couleur des briques. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? ».*

Cette formulation visait à évaluer dans quelle mesure une démarche participative, même modeste, pouvait influencer positivement la perception du projet.

### Hypothèses :

- H0 : la proposition de consultations publiques n'a aucun effet ;
- H1 : la proposition de consultations publiques améliore l'acceptabilité.

Selon le test McNemar, 51 répondants ont modifié leur avis dans un sens favorable. Le test est significatif (Mc Nemar's chi-squared = 49.02 ; p-value = 2.534e-12), ce qui confirme que la participation renforce clairement l'acceptabilité en rejetant l'H0.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	51
<i>Pas de changement</i>	62

Tableau 6: L'effet des consultations publiques sur l'acceptabilité (F. Lespagnard, 2025)

Le tableau (tableau 6) montre un basculement d'opinion plus marqué que pour l'information sur la commune. Cela suggère une attente de la part des citoyens pour être inclus dans les décisions qui touchent leur cadre de vie.

### 2.2.3. Hypothèse 2.1 : l'impact des bénéfices concret (amélioration des infrastructures)

L'hypothèse H2.1 suggérait que les projets de densification sont plus facilement acceptés lorsqu'ils s'accompagnent d'améliorations visibles des infrastructures locales. Pour explorer cet effet, les participants ont été invités à répondre à la question suivante :

*« Accepteriez-vous que la commune délivre le permis, si ce projet permettait d'améliorer les infrastructures locales du quartier, tels que l'ajout d'un arrêt de bus, d'un parc public, d'une piste cyclable ou d'un autre type d'équipements ou de services ? ».*

#### Hypothèses :

- H0 : l'amélioration des infrastructures n'a aucun effet ;
- H1 : l'amélioration des infrastructures améliore l'acceptabilité.

Ce nouveau test montre que 32 personnes ont changé d'avis en faveur du projet après présentation de ces bénéfices. Le test est significatif (Mc Nemar's chi-squared = 30.031 ; p-value = 4.251e-08), ce qui confirme que les bénéfices concrets perçus jouent un rôle positif dans l'acceptabilité sociale.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	32
<i>Pas de changement</i>	81

Tableau 7 : Effet de la proposition d'améliorer les infrastructures sur l'acceptabilité (F. Lespagnard, 2025)

Le tableau (tableau 7) met en évidence que la promesse d'améliorations matérielles convainc une partie notable des répondants. Cela illustre l'importance d'un retour concret, perceptible et positif pour susciter l'adhésion.

#### 2.2.4. Hypothèses 2.2 : effet de la démolition-reconstruction

L'hypothèse H2.2 repose sur l'idée que les projets visant à optimiser les espaces déjà urbanisés, sans entraîner d'artificialisation supplémentaire des sols, suscitent une acceptabilité plus élevée. Pour tester cette hypothèse, les répondants ont été invités à se projeter dans la situation suivante :

*« Imaginez que le projet soit prévu sur un terrain déjà urbanisé. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? ».*

Ce scénario permettait d'évaluer dans quelle mesure la réutilisation du bâti existant ou la densification des zones déjà construites pouvait être perçue comme plus légitime par les habitants.

#### Hypothèses :

- H0 : la préservation des terres non bâties via des opérations de démolition-reconstruction n'ont aucun effet ;
- H1 : préservation des terres non bâties via des opérations de démolition-reconstruction améliorent l'acceptabilité.

Via ce test, nous avons pu constater que 61 personnes ont changé d'avis positivement lorsqu'un projet était associé à la préservation des terres naturelles. Le test est significatif (Mc Nemar's chi-squared = 59.016 ; p-value = 1.564e-14), ce qui valide cette hypothèse.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	61
<i>Pas de changement</i>	52

Tableau 8 : Effet de la proposition de démolition-reconstruction sur l'acceptabilité (F. Léspagnard, 2025)

Ce tableau (tableau 8) montre un basculement majoritaire vers une opinion favorable. Cela peut traduire de l'importance du levier écologique : la densification est mieux tolérée lorsqu'elle respecte les terres non bâties.

### 2.2.5. Hypothèse 3 : l'influence du type de quartier

Cette dernière hypothèse avançait que l'acceptabilité varie selon le type de quartier, avec une plus grande ouverture à la densification en milieu urbain. Celle-ci a déjà pu être vérifiée dans la partie de l'analyse contextuelle, mais il est quand même intéressant de la revérifier via un test statistique.

#### Hypothèses :

- H0 : le type de quartier ne change rien à l'acceptabilité ;
- H1 : le type de quartier influence l'acceptabilité.

Le test du chi<sup>2</sup> de Pearson est significatif ( $\chi^2 = 9.1618$  ;  $p\text{-value} = 0.01025$ ), ce qui confirme que le quartier influence significativement l'acceptabilité.

<i>Quartier</i>	<i>% de réponses favorables aux projets</i>
<i>Bois-l'Évêque (Cointe)</i>	68.9
<i>Quartier central de Beaufays</i>	58.9
<i>Louveigné-centre</i>	46.7

Tableau 9 : Taux d'acceptabilité par quartier (F. Lespagnard, 2025)

Le tableau (tableau 9) montre un gradient d'acceptabilité : Bois-l'Évêque (Cointe) (quartier urbain) affiche le taux le plus élevé, suivi du quartier central de Beaufays (périurbain) et enfin Louveigné-centre (rural). Ce résultat est cohérent avec les théories de l'attachement au cadre de vie et des normes sociales de densité et confirme ce qui a déjà été exposé dans l'analyse contextuelle.

## 2.3. Analyse statistique des données contextuelles

### 2.3.1. Statut résidentiel

L'objectif ici est de déterminer si le statut résidentiel (propriétaire ou locataire) influence significativement le niveau d'acceptabilité des projets de densification. Pour cela, un test non paramétrique de Wilcoxon a été utilisé. Ce test permet de comparer deux groupes indépendants (ici, locataires et propriétaires) lorsque les conditions de normalité ne sont pas respectées.

#### Hypothèses :

- H0 : il n'existe pas de différence significative d'acceptabilité entre propriétaires et locataires ;
- H1 : il existe une différence significative d'acceptabilité entre propriétaires et locataires.

Le test Wilcoxon est significatif ( $W = 7590$  et  $p\text{-value} = 0.0005587$ ), nous pouvons donc rejeter  $H_0$  et conclure que le statut résidentiel influence significativement l'acceptabilité.

Ce résultat confirme les observations réalisées précédemment : les locataires affichent une acceptabilité moyenne plus élevée que les propriétaires. Ces derniers, généralement plus investis dans la stabilité et la préservation de la valeur de leur bien, tendent à être plus réticents aux projets perçus comme perturbateurs. À l'inverse, les locataires, souvent plus mobiles et moins ancrés dans une logique patrimoniale, se montrent globalement plus ouverts aux transformations urbaines.

### 2.3.2. Ancienneté

Cette analyse vise à évaluer dans quelle mesure l'ancienneté de résidence dans le quartier influence l'acceptabilité des projets de densification. Les données ont été classées en six groupes : « moins d'un an », « 1 à 5 ans », « 5 à 10 ans », « plus de 10 ans ». Étant donné qu'il s'agit de données ordinaires réparties en plus de deux groupes, le test non paramétrique de Kruskal-Wallis a été mobilisé.

#### **Hypothèses :**

- $H_0$  : l'ancienneté dans le quartier n'a pas d'effet sur l'acceptabilité ;
- $H_1$  : l'ancienneté a un effet significatif sur l'acceptabilité.

Le test est significatif (Kruskal-Wallis chi-squared = 11.503 et  $p\text{-value} = 0.04227$ ). Ce résultat ayant une  $p\text{-value}$  inférieur à 0.05, nous rejetons l'hypothèse nulle et concluons que l'ancienneté influence significativement le score d'acceptabilité.

Ce constat rejoint les observations qualitatives : plus les habitants résident depuis longtemps dans leur quartier, plus leur acceptabilité semble faible. Cela peut s'expliquer par un attachement plus fort au cadre de vie existant, un sentiment d'enracinement, ou encore une plus grande sensibilité aux modifications perçues comme des ruptures. À l'inverse, les nouveaux arrivants apparaissent plus réceptifs aux changements, probablement car ils ont une relation moins stable ou moins affective avec leur environnement immédiat.

### 2.3.3. Âge

L'âge des répondants a également été testé comme facteur explicatif de l'acceptabilité. Pour cela, les participants ont été répartis en six classes d'âge allant de 18 à 65 ans et plus. Étant donné le caractère ordinal et non normal des données, le test non paramétrique de Kruskal-Wallis a été utilisé afin de vérifier si l'acceptabilité varie significativement selon l'âge.

#### **Hypothèses :**

- $H_0$  : l'âge n'influence pas l'acceptabilité ;
- $H_1$  : l'âge influence l'acceptabilité.

Le test de Kruskal-Wallis indique une différence statistiquement significative entre les groupes d'âge (Kruskal-Wallis chi-squared = 30.651, p-value = 0.0003398). Ce résultat, permet de rejeter l'hypothèse nulle. Nous pouvons donc affirmer que l'âge est un facteur déterminant dans l'acceptabilité des projets de densification. Les plus jeunes sont généralement plus mobiles, en recherche de logements abordables, et voient la densification comme une opportunité. À l'inverse, les personnes âgées sont souvent plus attachées à la tranquillité, à la stabilité de leur quartier, et expriment davantage de réticences face aux transformations.

#### 2.3.4. Sexe

Afin d'évaluer si le genre des répondants influence leur acceptabilité des projets de densification, un test de Wilcoxon a été réalisé pour comparer les scores moyens entre les hommes et les femmes.

##### Hypothèses :

- H0 : il n'existe aucune différence d'acceptabilité entre les sexes ;
- H1 : il existe une différence d'acceptabilité entre les sexes.

Avec une statistique  $W = 9243.5$  et une p-value de 0.8376, les résultats ne révèlent aucune différence significative entre les sexes en ce qui concerne l'acceptabilité. Autrement dit, aucune différence significative n'est observée entre les hommes et les femmes. Ce résultat confirme l'analyse descriptive initiale : si des écarts mineurs ont pu être constatés (les hommes présentant un score légèrement plus élevé que les femmes), ceux-ci ne sont pas statistiquement significatifs. Le sexe n'apparaît donc pas comme un facteur déterminant de l'acceptabilité sociale de la densification dans cette enquête.

#### 2.3.5. Réduction de la taille

Cette analyse visait également à explorer si une réduction de la taille d'un des projets de densification proposés. En l'occurrence, passer de 20 à 10 appartements pouvait entraîner un changement d'opinion chez les personnes initialement opposées. Le scénario était formulé comme suit dans le questionnaire :

*« Imaginez qu'une réduction de la taille du projet soit réalisée, en passant de 20 à 10 appartements. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »*

Cette question repose sur l'idée que les habitants ne rejettent pas nécessairement toute forme de densité, mais qu'ils sont plus enclins à accepter des formes jugées plus mesurées, intégrées au tissu existant.

### Hypothèses :

- H0 : la réduction de la taille du projet n'a aucun effet sur l'acceptabilité ;
- H1 : la réduction de la taille du projet améliore l'acceptabilité.

Le test de McNemar (McNemar's chi-squared = 35.027, p-value = 3.252e-09) met en évidence un changement significatif : 37 personnes sur les 69 initialement défavorables sont devenues favorables suite à la réduction de la taille du projet.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	37
<i>Pas de changement</i>	32

Tableau 10 : Effet de la réduction de la taille du projet sur l'acceptabilité (F. Léspagnard, 2025)

Le tableau (tableau 10) montre qu'une majorité des répondants initialement opposés deviennent favorables si la densité est réduite. Ce résultat suggère que la taille perçue d'un projet est une variable clé de son acceptabilité, et qu'un compromis sur la taille peut constituer une piste d'apaisement des conflits.

### 2.3.6. Logements sociaux

L'objectif de cette question était d'évaluer si la dimension sociale d'un projet, en l'occurrence l'inclusion de logements sociaux dans un immeuble de 20 appartements pouvait atténuer le rejet initial exprimé par les répondants. Le scénario était formulé ainsi :

*« Imaginez que ce projet prévoit que 4 des 20 appartements soient destinés à des logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale dans le quartier. Dans ces conditions, accepteriez-vous que la commune délivre le permis ? »*

Cette formulation visait à tester la sensibilité des répondants à une forme de mixité sociale, en confrontant leurs préférences résidentielles aux enjeux d'inclusion.

### Hypothèses :

- H0 : l'ajout de logements sociaux n'a aucun effet sur l'acceptabilité ;
- H1 : l'ajout de logements sociaux améliore l'acceptabilité.

Le test de McNemar révèle que 10 personnes ont changé leur position de manière favorable suite à l'introduction de cette dimension sociale. Le test est statistiquement significatif (McNemar's chi-squared = 8.1, p-value = 0.004427), ce qui permet de rejeter l'hypothèse nulle. Nous pouvons donc affirmer qu'il existe un effet de l'argument social sur l'acceptabilité.

<i>Changement d'avis</i>	<i>Nombre de répondants</i>
<i>De défavorable à favorable</i>	10
<i>Pas de changement</i>	59

*Tableau 11 : Effet de l'intégration de logements sociaux sur l'acceptabilité (F. Lespagnard, 2025)*

Le tableau (tableau 11) montre qu'une minorité de répondants révise son jugement lorsque le projet vise un objectif d'utilité sociale. Ce résultat reflète à la fois un faible levier d'acceptabilité, mais aussi les limites d'une telle mesure dans un contexte où les logements sociaux peuvent encore susciter des représentations négatives.

## 2.4. Conclusion

L'analyse statistique a permis de confirmer plusieurs hypothèses formulées au départ de ce mémoire, concernant les conditions de l'acceptabilité sociale des projets de densification. Après avoir vérifié la non-normalité de la distribution des scores d'acceptabilité, ce qui a conduit à privilégier les tests non-paramétriques (McNemar,  $\chi^2$  de Pearson, Wilcoxon et Kruskal-Wallis), chaque facteur explicatif a été testé de manière isolée.

Les résultats sont sans ambiguïté : chaque variable testée influence significativement l'acceptabilité des projets, bien que dans des proportions variables (tableau 12). L'information selon laquelle la commune est favorable au type de projet a un effet modéré mais réel. En revanche, la possibilité de participer activement à la décision produit un impact bien plus marqué : les répondants sont nombreux à modifier leur position dès lors qu'une consultation citoyenne est envisagée.

<i>Variable testée</i>	<i>Nombre de répondants ayant changé d'avis (non à oui)</i>	<i>Mc Nemar's chi-squared</i>	<i>P-value</i>
<i>Information communale</i>	21	19.048	1.275e-05
<i>Participation citoyenne</i>	51	49.02	2.534e-12
<i>Amélioration des infrastructures</i>	32	30.031	4.251e-08
<i>Démolition-reconstruction</i>	61	59.016	1.564e-14
<i>Réduction de la taille (20 appartements)</i>	37	35.027	3.252e-09
<i>Logements sociaux (20 appartements)</i>	10	8.1	0.004427

Tableau 12 : Synthèse des résultats Mc Nemar (F. Lespagnard, 2025)

De même, les bénéfices concrets perçus (améliorations des infrastructures) ainsi que les garanties écologiques (préservation des terres non bâties via des opérations de démolition-reconstruction) se révèlent être des leviers non négligeables de légitimation. Ils traduisent le besoin d'une densification perçue non pas comme une imposition abstraite, mais comme un projet utile, tangible et cohérent avec les principes du développement durable.

Par ailleurs, les résultats montrent également que certains ajustements du projet, comme la réduction de la taille du bâtiment (de 20 à 10 appartements), constituent des leviers intéressants de négociation, en effet, plus de la moitié des personnes initialement opposées se déclarent favorables après ce changement. À l'inverse, l'ajout de logements sociaux, bien que statistiquement significatif, n'entraîne qu'un changement d'avis faible. Cela indique que la dimension sociale reste un enjeu sensible, encore marqué par des représentations ambivalentes, voire stigmatisantes dans certains cas.

Enfin, la variable « type de quartier » joue un rôle structurant. Elle influence la manière dont les habitants perçoivent et évaluent les projets de densification : l'analyse statistique corrobore l'analyse contextuelle en confirmant que l'acceptabilité est significativement plus élevée à Cointe qu'à Louveigné ou Beaufays.

L'analyse statistique des données contextuelles permet de compléter ces résultats en mettant en évidence l'influence de certaines caractéristiques individuelles sur l'acceptabilité. Les tests réalisés montrent que le statut résidentiel, l'ancienneté dans le quartier et l'âge ont un effet significatif sur les niveaux d'acceptabilité. À l'inverse, le sexe n'a pas d'influence statistiquement significative. Ces résultats confirment les constats déjà formulés dans l'analyse contextuelle : les locataires, les plus jeunes et les nouveaux arrivants apparaissent comme plus ouverts aux projets de densification, tandis que les propriétaires, les personnes plus âgées et les habitants installés de longue date sont globalement plus réticents.

En somme, cette partie statistique permet non seulement de valider les hypothèses posées, mais aussi de mettre en lumière des mécanismes d'adhésion différenciés, selon qu'il s'agisse de transparence institutionnelle, de participation citoyenne, de retombées concrètes ou d'ancrage territorial. Elle confirme que l'acceptabilité sociale est un phénomène multi-déterminé, où les caractéristiques des projets interagissent avec les attentes, les profils et les représentations des habitants.

### 3. Biais des résultats

L'interprétation des résultats statistiques de cette étude doit être nuancée par la prise en compte de plusieurs biais méthodologiques. Tout d'abord, la taille limitée de l'échantillon (90 répondants, répartis sur trois quartiers) constitue une première limite. Bien que suffisante pour dégager des tendances, elle restreint la robustesse des analyses et la généralisation des conclusions à l'ensemble de la population de l'arrondissement de Liège.

Au-delà de l'échelle locale, il faut rester prudent quant à la portée des résultats, dû au caractère contextuel de l'acceptabilité sociale. Celle-ci dépend fortement des caractéristiques propres à chaque territoire (densité existante, vécu résidentiel, dynamique foncière, culture urbanistique, etc.), ainsi que des modalités précises de participation, d'information et de concertation mises en place. Les résultats obtenus à Cointe, Beaufays et Louveigné sont donc représentatifs de configurations locales spécifiques et ne sauraient être transposés sans précaution à d'autres régions. Si on souhaite appliquer ces résultats à d'autres quartiers ou communes, même semblables en apparence, il serait nécessaire de mener une analyse comparative des contextes pour vérifier dans quelle mesure les facteurs observés ici s'y retrouvent.

Ensuite, le recours à des scénarios hypothétiques illustrés (sous forme de planches) constitue une autre limite importante. Même si ce dispositif permet de comparer les perceptions de différents types de projets dans des conditions standardisées, il ne garantit pas que les réponses des participants reflètent fidèlement leurs réactions réelles face à une mise en œuvre concrète de ces projets à proximité de chez eux. Il existe souvent un écart entre ce que les habitants peuvent dire en théorie et ce qu'ils accepteraient vraiment dans la pratique. De plus, certains répondants peuvent avoir été

influencés par le « souci de bien répondre », c'est-à-dire donner une réponse qu'ils pensent socialement correcte ou attendue, même si ce n'est pas leur avis personnel.

Par ailleurs, la présentation des projets dans le questionnaire, bien qu'équilibrée, peut avoir induit des interprétations différencierées selon le niveau de compréhension des fiches, la familiarité avec les notions urbanistiques, ou la perception des illustrations. Un même scénario peut donc être perçu différemment selon les répondants, introduisant une certaine variabilité non contrôlée.

Enfin, le choix des quartiers a été réalisé sur la base de critères socio-économiques et morphologiques (urbain, périurbain et rural), mais il ne reflète pas nécessairement toute la diversité des voisinages présents dans l'arrondissement. D'autres facteurs contextuels non mesurés (projets en cours, histoire locale, conflits passés, etc.) peuvent également avoir influencé les réponses, indépendamment des scénarios testés.

Ces éléments invitent à considérer les résultats comme des indications exploratoires plutôt que comme des vérités définitives. Ils ouvrent toutefois des perspectives pour des recherches futures sur un échantillon élargi ou via des méthodes complémentaires.

## DISCUSSION

Les résultats de ce mémoire confirment les hypothèses formulées, tout en soulignant la complexité des mécanismes qui conditionnent l'acceptabilité sociale des projets de densification urbaine. Loin de se résumer à une simple opposition entre les « pour » et les « contre », l'acceptabilité apparaît comme un processus nuancé, influencées par de nombreux facteurs (contextuels, effectifs ou politiques) que cette recherche a permis de mieux comprendre. Cette discussion vise à revenir de manière critique sur les principaux enseignements de l'étude, de mettre en lumière ses limites, et d'ouvrir quelques pistes de réflexion.

Un premier constat concerne la grande diversité des réactions face à la densification, selon le type de quartier, le profil résidentiel ou encore la forme des projets présentés. L'acceptabilité ne peut donc être pensée comme un phénomène uniforme : elle varie en fonction des contextes et des expériences vécues. Certains habitants se montrent ouverts à de nouvelles constructions, mais cette ouverture n'est que rarement inconditionnelle. Elle suppose la présence de contreparties, une cohérence avec l'environnement existant, et surtout un sentiment de contrôle sur ce qui est en train de se passer. Par ailleurs, les formes de résistance identifiées dans l'enquête ne relèvent pas seulement du réflexe égoïste souvent associés au phénomène NIMBY. En effet, beaucoup d'habitants expriment des inquiétudes légitimes : crainte d'une perte de qualité de vie, doute sur les motivations économiques des projets, etc. Elles révèlent souvent un déficit de reconnaissance et de la frustration face à des processus perçus comme imposés.

Les résultats de l'étude montrent qu'une partie des habitants est prête à accepter la densification, mais à condition qu'elle soit modérée, bien intégrée dans le tissu local et porteuse d'améliorations concrètes. Ce que beaucoup rejettent, ce n'est pas la densification en soi, mais sa forme actuelle, souvent perçue comme brutale, déconnectée des réalités locales, et pensée avant tout en fonction de logiques économiques. Ce constat invite à repenser la manière dont les projets sont conçus. Il semble nécessaire de sortir des approches standardisées pour aller vers des projets sur mesure, adaptés au contexte. Cela soulève toutefois une question délicate : jusqu'où faut-il aller pour répondre aux attentes locales, sans pour autant bloquer les objectifs globaux liés à la lutte contre l'étalement urbain ou à la crise du logement ? Cette tension est au cœur des politiques urbaines actuelles, et elle appelle des arbitrages clairs, débattus collectivement.

Ce travail montre aussi que la densification est souvent présentée comme une solution « neutre » ou « technique » à des problèmes bien réels (logement, artificialisation, mobilité). Mais en réalité, densifier, c'est faire des choix politiques : sur les priorités à fixer, les populations à accueillir, les usages du sol à privilégier. Dès lors, il serait peut-être intéressant de remettre en débat les finalités des politiques de densification. Non pas pour tout remettre en cause, mais pour poser les bonnes questions : Qui décide ? Pour qui construit-on ? Quels compromis acceptons-nous, et quels sacrifices

sont jugés légitimes ? Ces questions ne trouvent pas de réponse dans les statistiques d'acceptabilité, mais dans une délibération démocratique ouverte, capable de reconnaître la pluralité des visions.

Comme toute recherche, ce mémoire présente plusieurs limites qu'il est important de reconnaître. D'abord, l'enquête repose sur des scénarios fictifs, ce qui permet une certaine standardisation mais limite la capacité des répondants à se projeter de manière réaliste. L'acceptabilité mesurée ici est donc davantage déclarative que vécue. Elle ne permet pas de prédire avec certitude les comportements réels face à un projet. Ensuite, le travail s'inscrit dans une temporalité courte. Or, on sait que l'acceptabilité évolue dans le temps, en fonction des discours, des usages ou des effets concrets d'un projet. Une enquête longitudinale aurait permis de suivre cette évolution. Par ailleurs, l'échantillon est relativement restreint et n'est pas parfaitement représentatif de la diversité des habitants. Certaines catégories sont probablement sous-représentées, comme les jeunes ou les personnes précaires alors qu'elles sont souvent les plus concernées par les enjeux de logement. Enfin, la dimension qualitative aurait mérité d'être plus développée. Si les analyses statistiques ont permis d'objectiver des tendances, elles ne permettent pas toujours de comprendre en profondeur les raisons des refus ou des adhésions. Des entretiens plus poussés auraient permis d'enrichir la lecture des résultats.

Les résultats de cette recherche ouvrent plusieurs perspectives intéressantes pour la suite. D'une part, il serait utile d'étudier l'évolution de l'acceptabilité après la mise en œuvre des projets. Les perceptions changent-elles une fois que les constructions sont là, que les infrastructures sont visibles et que les usages se mettent en place ? D'autre part, il pourrait être pertinent d'analyser l'influence des discours médiatiques et politiques : comment les récits produits autour d'un projet influencent-ils sa réception sociale ? Enfin, il semble nécessaire de repenser la notion même d'acceptabilité. Plutôt que de chercher à la « mesurer », ne faudrait-il pas la considérer comme une construction sociale, évolutive, qui se nourrit du dialogue, de la négociation, voire du conflit légitime ? Des dispositifs plus ambitieux de participation citoyenne dans lesquels les habitants définissent eux-mêmes ce qu'ils considèrent comme acceptable pourraient ouvrir la voie à une densification plus juste, plus durable, et surtout plus partagée.

## CONCLUSION GENERALE

En conclusion, l'analyse de l'acceptabilité sociale de projets de densification urbaine dans trois contextes résidentiels contrastés (urbain, périurbain, rural) met en évidence des résultats différenciés qui méritent d'être interprétés à la lumière des spécificités territoriales, sociales et symboliques propres à chaque quartier. L'objectif principal de ce mémoire était d'examiner dans quelle mesure les caractéristiques du quartier influencent la perception et la réception de projets de logements plus denses, en croisant cette variable avec d'autres dimensions telles que la taille du projet, le niveau d'information, la participation citoyenne ou la présence d'infrastructures.

Les résultats confirment l'hypothèse centrale selon laquelle le type de quartier joue un rôle structurant dans l'acceptabilité des projets : les quartiers urbains, déjà familiers avec des formes plus denses, expriment une plus grande ouverture, tandis que les quartiers ruraux, davantage attachés à une image pavillonnaire et à la préservation du paysage, manifestent une opposition plus marquée, en particulier face aux projets de grande envergure. Ce constat se vérifie à travers les trois scénarios testés, et ce, indépendamment du profil socio-démographique des répondants.

Cependant, l'analyse statistique montre également que certains leviers d'action tels que la transparence, la concertation, ou encore l'ajout de bénéfices collectifs permettent d'améliorer l'acceptabilité, même dans les contextes initialement les plus défavorables. Ce résultat invite à dépasser une lecture purement déterministe fondée sur le lieu de résidence, pour reconnaître la densification comme un phénomène multi-dimensionnel, dont l'acceptabilité dépend à la fois des représentations, des affects, des intérêts en jeu et du processus de mise en œuvre.

Ce mémoire souligne ainsi l'importance de concevoir les politiques de densification non comme des instruments uniformes à appliquer de manière standardisée, mais comme des processus adaptatifs, sensibles aux contextes locaux et construits en dialogue avec les habitants. La généralisation de tels projets ne peut reposer uniquement sur une logique technico-juridique, elle doit s'accompagner d'un véritable travail de légitimation sociale, mobilisant les ressources de la participation citoyenne et de l'aménagement négocié.

Enfin, les limites méthodologiques de cette recherche notamment, l'ancre local de l'enquête, le caractère fictif des projets présentés, et la taille de l'échantillon invitent à poursuivre l'analyse à plus large échelle pour obtenir un travail plus pertinent. Une démarche comparative sur d'autres territoires wallons, intégrant par exemple des zones en reconversion ou des centralités secondaires, permettrait de consolider les enseignements formulés ici. À terme, une meilleure compréhension des facteurs d'acceptabilité sociale pourrait contribuer à façonner des villes plus ajustées aux réalités sociales et territoriales.

## BIBLIOGRAPHIE

Amer, M., Mustafa, A., Teller, J., Attia, S., et Reiter, S. (2017). *A methodology to determine the potential of urban densification through roof stacking*. *Sustainable Cities And Society*, 35, 677-691. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.09.021>

Arnstein, S. R. (2024). *Une échelle de la participation citoyenne*. *Lien Social et Politiques*, 92, 259-284. <https://doi.org/10.7202/1112813ar>

Arundel, R., & Ronald, R. (2015). *The role of urban form in sustainability of community : The case of Amsterdam*. *Environment And Planning B Urban Analytics And City Science*, 44(1), 33-53. <https://doi.org/10.1177/0265813515608640>

Baldi, L., Trentinaglia, M. T., Thrassou, A., et Galati, A. (2025). *Growing green : Exploring the drivers of citizens' participation in Italian urban and peri-urban forestation governance*. *Land Use Policy*, 148, 107385. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107385>

Bauer, A., et Duschinger, S. (2024). *Exploring 'good practice' densification projects : the impact of green space and density on local acceptance*. *European Planning Studies*, 32(10), 2103-2123. <https://doi.org/10.1080/09654313.2024.2324040>

Benali, K. (2013). *La densification urbaine dans le quartier Vanier : germe d'un renouveau urbain ou menace pour le dernier îlot francophone de la capitale canadienne ?* *Cahiers de Géographie du Québec*, 57(160), 41-68. <https://doi.org/10.7202/1017804ar>

Berger, C., Berger, N., Harou, R. et Verelst, S. (2020). *Des outils au service de l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire*. Rapport scientifique final. Subvention 2020. IGEAT/CREAT. <https://cpdt.wallonie.be/recherches/des-outils-au-service-de-l-acceptabilite-sociale-des-projets-durbanisme-ou-damenagement-du-territoire/>

Blondiaux, L. (2001). *Démocratie locale et participation citoyenne : La promesse et le piège*. *Mouvements*, (18), 44-51. <https://shs.cairn.info/revue-mouvements-2001-5-page-44?lang=fr&tab=texte-integral>

Breheny, M. (1997). *Urban compaction : feasible and acceptable ?* *Cities*, 14(4), 209-217. [https://doi.org/10.1016/s0264-2751\(97\)00005-x](https://doi.org/10.1016/s0264-2751(97)00005-x)

Brunick, N. (2003). The impact of inclusionary zoning on development. *Business and Professional People for the Public Interest*. <https://justwebsites.ca/inclusionaryhousing/wp-content/uploads/sites/2/2014/08/BPI-Impact-of-IZ-2003.pdf>

Buge, E., et Morio, C. *Le Grand débat national, apports et limites pour la participation citoyenne*. *Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger*, 2019, 5, pp.1205-1238. <https://hal.science/hal-04418338v1>

Canesi, R. (2022). *Urban Policy Sustainability through a Value-Added Densification Tool: The Case of the South Boston Area*. *Sustainability*, 14, 8762. <https://doi.org/10.3390/su14148762>

Carrel, M. (2013). *La gouvernance est-elle démocratique ? Les enjeux de la participation citoyenne.* Informations sociales , (179), 144-151. <https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2013-5-page-144?lang=fr>

Charlier, J., et Reginster, I. (2024). *Artificialisation du sol, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie francophone ? (Regards Statistiques de l'IWEPS n°12).* Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS). <https://www.iweps.be>

Chevrier, E., & Panet-Raymond, J. (2014). *La participation citoyenne pour développer un quartier.* Nouvelles Pratiques Sociales, 26(1), 67-83. <https://doi.org/10.7202/1024980ar>

De Vos, J., Van Acker, V., et Witlox, F. (2016). *Urban sprawl : neighbourhood dissatisfaction and urban preferences. Some evidence from Flanders.* Urban Geography, 37(6). <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1118955>

Dempsey, N. (2010). *Revisiting the Compact City ? Built Environment*, 36(1), 5-8. <https://doi.org/10.2148/benv.36.1.5>

Dethier P. (2012). *Étude comparative entre les préférences révélées et déclarées. Les maisons d'habitation en région liégeoise.* Mémoire de master en Sciences Géographiques. Université de Liège, Liège, inédit.

Doberstein, C., Hickey, R., et Li, E. (2016). *Nudging NIMBY : Do positive messages regarding the benefits of increased housing density influence resident stated housing development preferences ?* Land Use Policy, 54, 276-289. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.02.025>

Dumas, M. (2015). *L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains : Études de cas dans le lotissement de la Closeraie à Rocourt et dans le lotissement des Parcs à Embourg.* Mémoire de master, Université de Liège. Université de Liège, Faculté des Sciences Appliquées.

Eggimann, S., Wagner, M., Chen, T., Ho, Y., Schneider, U., et Orehounig, K. (2020). *Sustainable urban densification potentials : a geospatial analysis of Swiss post-war neighbourhoods.* IOP Conference Series Earth And Environmental Science, 588(2), 022040. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/588/2/022040>

Fortin, M., et Fournis, Y. (2014). *Dossier « Territoires en transition environnementale » – Vers une définition ascendante de l'acceptabilité sociale : les dynamiques territoriales face aux projets énergétiques au Québec.* Natures Sciences Sociétés, 22(3), 231-239. <https://doi.org/10.1051/nss/2014037>

Halleux, J. (2012). *Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques.* BELGEO, 1-2. <https://doi.org/10.4000/belgeo.7070>

Harou, R. (2015). *Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés. Une enquête en Wallonie.* Notes de recherche CPDT, n°60, mai 2015. <https://cpdt.wallonie.be/publications/acceptabilite-sociale-de-la-densification-des-tissus-urbanises/>

Harou, R., Berger, C., et Verelst, S. (2022). L'acceptabilité sociale des projets d'aménagement du territoire et d'urbanisme: Balises et recommandations. (Notes de recherche CPDT, n°83). CPDT. <https://old.cpdt.be/publications/notes-de-recherche/notes-de-recherche-83>

Hendrickx, S. et Boodts, A. (2022). *Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé*. Notes de recherche CPDT, n°85, décembre 2022. Lepur-ULiège.

Herdt, T., et Jonkman, A. R. (2023). *The acceptance of density : Conflicts of public and private interests in public debate on urban densification*. Cities, 140, 104451. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104451>

Kyttä, M., Broberg, A., Tzoulas, T., et Snabb, K. (2013). *Towards contextually sensitive urban densification : Location-based softGIS knowledge revealing perceived residential environmental quality*. Landscape And Urban Planning, 113, 30-46. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2013.01.008>

Le Fort, B., Léonard, F., et Meuris, C. (2012). Densité et densification, Proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie (Note de recherche 36). Conférence Permanente du Développement Territorial Wallonie. <https://www.researchgate.net/publication/302963129>

Lefebvre, H. (1967). *Le droit à la ville*. L'Homme et la Société, 6(1), 29-35. <https://doi.org/10.3406/homso.1967.1063>

Leroux, C. et Madoré, F. (2015). *Vers un urbanisme post-pavillonnaire ? L'urbanisation en densification comme prémissse d'une rupture à l'étalement urbain dans le périurbain entre Rennes et Nantes*. Cahiers nantais, 2015(2), 25-35. <https://hal.science/hal-01587194/>

McCrea, R., et Walters, P. (2012). *Impacts of Urban Consolidation on Urban Liveability : Comparing an Inner and Outer Suburb in Brisbane, Australia*. Housing Theory And Society, 29(2), 190-206. <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.641261>

Morawetz, U. B., et Klaiber, H. A. (2024). *Rent control and neighborhood income. Evidence from Vienna, Austria*. Economic Analysis And Policy, 84, 145-158. <https://doi.org/10.1016/j.eap.2024.08.025>

Öst, C. E., et Johansson, P. (2023). *The consequences of the Swedish rent control system on labor income : Evidence from a randomized apartment lottery*. Journal Of Public Economics, 221, 104864. <https://doi.org/10.1016/j.jpueco.2023.104864>

Pinnegar, S., Randolph, B., & Freestone, R. (2015). *Incremental urbanism : characteristics and implications of residential renewal through owner-driven demolition and rebuilding*. Town Planning Review, 86(3), 279-301. <https://doi.org/10.3828/tpr.2015.18>

Quastel, N., Moos, M., et Lynch, N. (2013). *Sustainability-As-Density and the Return of the Social : The Case of Vancouver, British Columbia*. Urban Geography, 33(7), 1055-1084. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.33.7.1055>

Schmidt-Thomé, K., Haybatollahi, M., Kyttä, M., et Korpi, J. (2013). *The prospects for urban densification : a place-based study*. Environmental Research Letters, 8(2), 025020. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/8/2/025020>

Skrede, J., et Andersen, B. (2022). *The emotional element of urban densification*. Local Environment, 27(2), 251-263. <https://doi.org/10.1080/13549839.2022.2034769>

Teller, J. (2021). *Regulating urban densification: what factors should be used?* Buildings and Cities, 2(1), pp. 302–317. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.123>

Whittemore, A. H., et BenDor, T. K. (2018). *Exploring the Acceptability of Densification : How Positive Framing and Source Credibility Can Change Attitudes*. Urban Affairs Review, 55(5), 1339-1369. <https://doi.org/10.1177/1078087418754725>

Wicki, M., et Kaufmann, D. (2021). *How does acceptance of densification differ among neighborhood types*. ETH Library, 1-23. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000478720>

Wicki, M., et Kaufmann, D. (2022). *Accepting and resisting densification : The importance of project-related factors and the contextualizing role of neighbourhoods*. Landscape And Urban Planning, 220, 104350. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104350>

Wicki, M., Hofer, K., et Kaufmann, D. (2021). *Acceptance of densification in six metropolises : Evidence from combined survey experiments*. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000519861>

Wicki, M., Hofer, K., et Kaufmann, D. (2022b). *Planning instruments enhance the acceptance of urban densification*. Proceedings Of The National Academy Of Sciences, 119(38). <https://doi.org/10.1073/pnas.2201780119>

Wicki, M., Kauer, F., Hofer, K., & Kaufmann, D. (2025). *Nuancing NIMBYism : How regulatory preferences shape public acceptance of housing densification*. Journal Of Urban Affairs, 1-21. <https://doi.org/10.1080/07352166.2025.2486040>

Wicki, M., Kauer, F., Hofer, K., et Kaufmann, D. (2022a). *The politics of densification : Who wants to regulate housing development how ?* Research Collection. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000570236>

### **Sites internet :**

Biddit. (s.d.). Achetez votre maison en ligne. <https://www.biddit.be/fr/landing> (Consulté le 18/01/2025)

Croix-Rouge de Belgique. (2024). Pauvreté en Belgique. <https://www.croix-rouge.be/pauvreté/> (consulté le 20/02/2025)

Immoweb. (s.d.). Recherche – Projets neufs : appartements à vendre. <https://www.immoweb.be/fr/recherche/projet-neuf-appartements/a-vendre?countries=BE&page=1&orderBy=relevance> (Consulté le 18/01/2025)

Larousse (n.d.). « *Itératif.* » Dictionnaire de français.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/it%C3%A9ratif/44575> (Consulté le 13/09/2024)

Larousse (n.d.). « *Statu quo.* » Dictionnaire de français.

[https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/statu\\_quo/74539](https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/statu_quo/74539) (Consulté le 08/10/2024)

Maisons Blavier. (s.d.). Maisons Hanzinelle. <https://www.blavier.be/biens-en-vente/maisons-hanzinelle/> (Consulté le 18/01/2025)

Service public de Wallonie. « *Adoption définitive du Schéma de développement du territoire (SDT)* » Wallonie.be, 24/05/2023 (mis à jour le 29/04/2024), <https://www.wallonie.be/fr/actualites/adoption-definitive-du-schema-de-developpement-du-territoire-sdt> (Consulté le 31/05/2025)

Thomas et Piron. (s.d.). Appartements à vendre à Thieu - Hainaut. <https://www.thomas-piron.eu/acheter/Appartements/Thieu/Hainaut/b7970f9f-6395-4499-a7c3-c733e82a98d5> (Consulté le 02/03/2025)

## Références des données :

Hendricks, S. (2025). Données sur les centralités issues du SDT. LEPUR, Université de Liège.

SPF Finances. (2021). Plan parcellaire cadastral (2021). <https://finances.belgium.be/fr/services/opendata/plan-parcellaire-cadastral-numerique> (Téléchargé le 16/01/2025)

SPF Finances. (2021). Unités administratives de 2021. <https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/portail-telechargement> (Téléchargé le 16/01/2025)

Statbel. (2022). Densité de population par secteur statistique (2022). <https://statbel.fgov.be/fr/open-data?category=209> (Téléchargé le 16/01/2025)

Statbel. (2022). Revenu médian net par secteur statistique (2022). <https://statbel.fgov.be/fr/open-data?category=23&page=1> [https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/opendata/bevolking/sectoren/OPENDATA\\_SECTOREN\\_2022.xlsx](https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/opendata/bevolking/sectoren/OPENDATA_SECTOREN_2022.xlsx) (Téléchargé le 16/01/2025)

Statbel. (2022). Secteurs statistiques de 2022. <https://statbel.fgov.be/fr/open-data/secteurs-statistiques-2022> (Téléchargé le 16/01/2025)