

# LA TAILLE DES LOGEMENTS, DENSITÉ ET ATTACHEMENT RÉSIDENTIELS – FACTEURS LIMITATIFS DE L’HABITAT URBAIN BUCARESTOIS À L’IMPACT VISIBLE SUR LA QUALITÉ DE VIE

MIRELA MARIANA NAE

*University of Bucharest, Romania*

One of the most important life quality’s domains is housing quality related *in extenso* to the human activities within infrastructure or urban equipment or *stricto sensu* by housing standard highlighted by person per room, crowded dwellings, median living surface and comfort. Residential satisfaction, owner occupiers, households characteristics are very important issues in order to underline the social patterns of the living habitat. The residential satisfaction, an obsolete housing stock, crowded dwelling represent the key – elements of the Romanian communism heritage. The techniques available are “objective” or “subjective” (objective criteria – median living surface, number of person by room – subjective criteria involve the residents of an area determining their own perception of housing). The factor analysis technique enables to examine a large number of variables related to the residential satisfaction. The principal components have been used to provide partial explanation of residential satisfaction.

**Key words:** *quality of housing, residential density, habitable surface, housing tenure, factor analysis, residential attachment, investments, quality of life.*

---

## Introduction

Toutes les mutations économiques, sociales et politiques déroulées pendant la période (post)transitionnelle ont engendré, accentué et relevé le caractère relatif de l’habitation urbaine, déterminé par la coexistence des zones homogènes et hétérogènes des logements, notamment sociales et collectives, fractures et discontinuités socio - spatiales, doublé par la persistance des particularités héritées dès l’époque communiste (parc locatif vétuste, densités résidentielles élevées, surfaces habitables réduites, l’environnement social précaire des quartiers en déclin, zones périphériques au caractère à moitié rural, etc.).

Plusieurs quartiers de la ville se présentent comme des quartiers authentiquement mixtes, par le mélange des populations et la coexistence des activités industrielles, friches industrielles et pavillons de boutiques. Ils en portent aussi les traces de leur passé industriel, avec des parcellaires mixtes,

où les habitations (à la périphérie, notamment des pavillons pauvres sans réseau d’infrastructure de base) jouxtent des terrains vagues, installations de garages et ateliers, en majorité désaffectés.

De nombreuses études montrent que les citoyens vivent dans des appartements exigus, avec peu de pièces et densités résidentielles élevées. (Dan, Dan, 2003, Voicu, 2005b). On y ajoute aussi la qualité mauvaise du parc locatif urbain qui nécessite des réparations importantes (réhabilitation thermique, coefficient énergétique des immeubles, etc.).

La taille des logements et la densité résidentielle représentent autant des marqueurs importants de la qualité des logements, que des facteurs restrictifs tout à fait induits par des indices aux valeurs réduites (surface habitable, nombre de personnes/chambre, surface habitable/personne).

Cette analyse porte notamment sur les logements aux surfaces habitables réduites et aux densités résidentielles, éléments incontournables de la qualité de vie.

Analysant les cartes aux valeurs exprimées en pourcentage des surfaces habitables, sur les unités de découpage (unités de recensement) au niveau de l'année 2002, on peut déceler des différences spatiales significatives tant aux zones centrales, semi - centrales que périphériques de la ville.

### Les logements aux surfaces habitables sous 20 mètres carrés

Les pourcentages des surfaces habitables correspondants à cette catégorie se retrouvent d'une manière assez hétérogène aux niveaux des unités de découpages (Fig. 1).

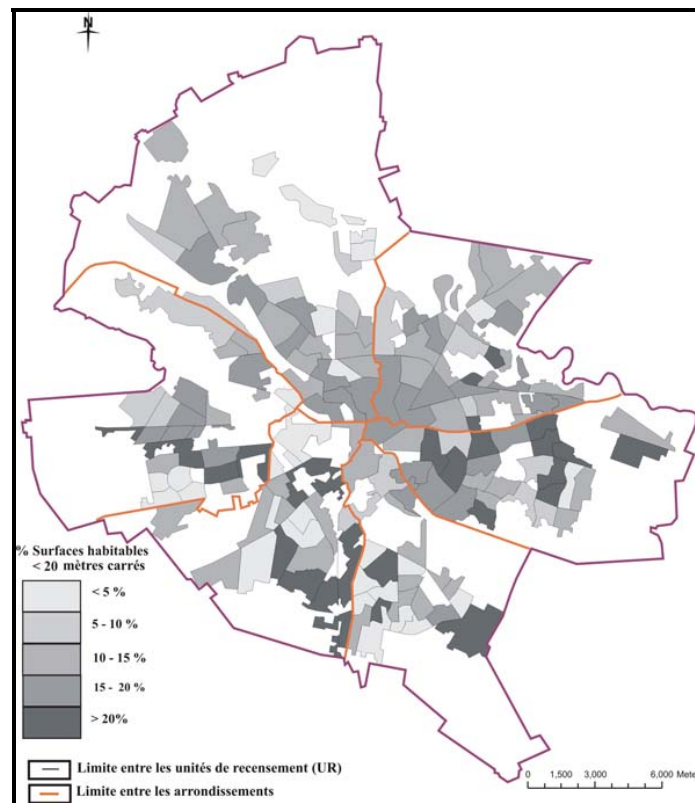


Fig. 1. % Surfaces habitables < 20 mètres carrés par unités de recensement (2002)

Des pourcentages de 20-15% se trouvent notamment dans les immeubles situés dans les parties centrale ou semi centrale, partiellement marginale (le centre-ville, Cotroceni, les quartiers Drumul Taberei, Militari, 1 Mai – Bucureștii Noi, Ion Creangă – Pantelimon).

Les valeurs de 15-10% sont caractéristiques également pour les zones centrales et périphériques du 1<sup>ème</sup> arr. (Străulești – Bucureștii Noi – Dămăroaia), 6<sup>ème</sup> (B. Iuliu-Maniu – Virtuții – Arieșul Mare, quartier Tudor Vladimirescu), 5<sup>ème</sup>

(Prelungirea Ghencea – Odăi, Șos. Alexandria – Strada Antieriană – Str. Mărganului, Calea 13 Septembrie – Sebastian – C. Rahovei, parties du quartier Ferentari, le périmètre délimité par Str. Trompetului – Aleea Livezilor – Prelungirea Ferentari, zone précaire et en déclin à l'image de quartier sensible ou ghetto) et, enfin, du 4<sup>ème</sup>, à la périphérie dans des périmètres isolés de l'habitat mixte (Str. Acțiunii – Luica – Grădiștea – Ș. Giurgiului, Vasile Nițu – Târnava Mică et Emil Racoviței – Str. Străduinței – B. A. Obregia).

En revanche, d’autres zones semi centrales correspondantes aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements sont caractérisées par des valeurs un peu réduites de 10-5%, de l’habitat d’obsolence différente (Timpuri Noi B. Mărășești – Dimitrie Cantemir – Splaiul Unirii – Gh. Șincai), B. Unirii – Piața Alba Iulia – Burebista – B. Decebal, quartier Titan, Vatra Luminoasă, Colentina – D. Ghica, des périmètres de la zone marginale de 6<sup>ème</sup> ou 1<sup>ème</sup> arrondissement (Roșu, Militari, au périmètre de Str. Apusului – Str. Dezrobirii – B. Iuliu Maniu, Giulești, Chitila).

Les pourcentages les plus réduites (au moins de 5%) se retrouvent, soit dans l’habitat pavillonnaire (Herăstrău, Aviatorilor – Kisseleff, Cotroceni, Băneasa – Vatra Nouă), soit dans les zones marginales aux maisons individuelles du 5<sup>ème</sup> arrondissement (Ș. București – Măgurele – Str. Pucheni) ou du 4<sup>ème</sup> (Progresul et la zone des grands ensembles résidentiels Berceni).

### **La densité résidentielle élevée et le nombre de personnes/pièce – facteurs limitatifs de qualité de l’habitat**

Le nombre de personne/logement constitue sans doute un repère et indicateur extrêmement important dans l’appréciation et évaluation de l’habitation urbaine, y compris de la qualité de vie.

Un nombre élevé peut engendrer des effets sociaux indésirables sur la qualité de vie (conflits intergénérationnels, cohabitation difficile des ménages, anomie ou désorganisation sociale). Respecter la norme de peuplement (une chambre – une personne, norme valable aux pays de l’Union Européenne) signifie préserver (condition *sine qua non*) une bonne qualité de vie et un cadre de vie meilleur.

Les problèmes délicats émergent dans les quartiers sensibles, des tours et des barres, des

foyers familiaux où il existe des surfaces habitables petites, des ménages aux plusieurs enfants et un degré de multifonctionnalité des pièces plus élevé.

Par conséquent le syntagme *des conditions précaires de logement* s’y retrouve fréquemment auxquelles s’ajoute le manque de l’infrastructure et de l’accessibilité au réseau de l’assainissement (Fig. 2).

Au niveau de l’an 2002, le nombre de personnes/logement correspondant aux unités de découpage oscille entre 1,56 dans le centre et 3,81 à la périphérie. Des valeurs réduites (1,5-2) se retrouvent dans les unités de la zone centrale et centrale-nordique de l’habitat mixte (Unirii, Știrbei – Vodă – Mircea Vulcănescu, Calea Griviței – Calea Victoriei – B. Lascăr Catargiu), vers le nord de la ville (Calea Dorobanților – B. Aviatorilor, quartiers Herăstrău, Floreasca, Primăverii et Aviației). Des densités moins élevées sont également observées dans des parties dispersées du 3<sup>ème</sup> arr. (Lucrețiu Pătrășcanu – Liviu Rebreanu, Bd. 1 Decembrie 1918 – N. Grigorescu, quartier Dristor, entre B. Camil Ressu et Liviu Rebreanu) et du 6<sup>ème</sup> dans l’ouest, (Drumul Taberei - B. Vasile Milea – Str. Sibiu - Str. Brașov).

La catégorie suivante (et la plus fréquente) de plus de deux personnes est caractéristique pour presque toutes les quartiers des tours et des barres ou de l’habitat mixte (Grivița, Domenii, 1 Mai, Tei, Tei Toboc, Obor, Moșilor), le 3<sup>ème</sup> arrondissement presque entièrement, sauf la zone marginale, en continuant vers l’ouest - sud (Cotroceni, Militari, Drumul Taberei, Prelungirea Ghencea - Valea Argeșului, Patriarhiei, Bd. D. Cantemir – Mărășești – Tineretului). En revanche, des valeurs de 2,5 - 3 personnes sont prédominantes dans toute la zone

périphérique de la ville, en comprenant notamment les parties de sud - l'ouest (arr. 4, 5, 6) et partiellement le 1<sup>er</sup> arrondissement. Des périmètres relativement surpeuplés existent dans la majorité des quartiers à l'image dévalorisante et d'un caractère fort populaire (Pantelimon, Colentina – Fundeni, Dudești, Bd. 1 Decembrie 1918 – N. Grigorescu, Olteniței, Berceni, Progresul, Ferentari – Sălaj, Rahova – Sebastian, Tudor Vladimirescu, Militari, Roșu, Crângași, Giulești et Giulești-Sârbi).

Des pourcentages aux valeurs élevées de 3 -3,5, caractérisant en général la zone périphérique, apparaissent d'une manière isolée au 1<sup>er</sup> arr. (Chitila – Bucureștii Noi), dans des quartiers considérés sensibles en étape de ghettoïsation (Baicului ou Ion Creangă), l'extrémité du 3<sup>ème</sup> arr. (au delà de Bd.

Basarabia, la zone Industriilor –Str. Industriilor –Ș. Gării Cățelu), 5<sup>ème</sup> arr. (Ș. Alexandriei – Odăi, Str. Mărgeanului – Calea Rahovei); la catégorie de 3,5- 4 personnes contourne la périphérie du 3<sup>ème</sup> arr. de la zone Industriilor).

### Le logement – individualité et pattern socio-géographique de la qualité de vie Attachement/satisfaction résidentielle?

Durant les premières dix années de transition économique, à cause de l'absence d'une vision intégrée, les autorités locales n'ont pas réussi à faire concrétiser des actions notables en vue d'élever le niveau de vie des habitants, développement urbain, infrastructure, services ou équipement de loisirs.

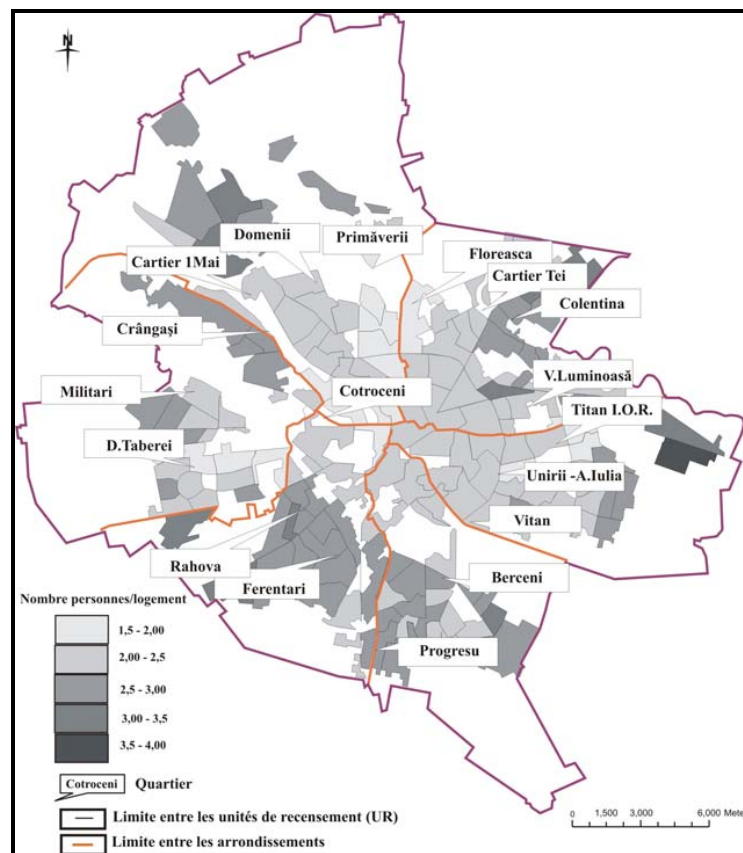


Fig. 2. Nombre de personnes/logement par unités de recensement (2002)

Les contrastes socio - géographiques du cadre de vie allaient se perpétuer par des zones franches, terrains vides, notamment dans la proximité des zones industrielles, des friches industrielles, doublées par quelques quartiers sensibles, en déclin ou en train de se ghettoïser (Obor, Baicului, Pantelimon, Rahova, Ferentari, Colentina, Fundeni). Derrière l’apparente homogénéité sociale des quartiers, avec une population logée dans 3-4 pièces, bien des itinéraires différents sociaux se profilent. Par exemple, la zone centrale- nordique de la ville (Herăstrău, Primăverii, Băneasa, Floreasca) reste

une zone de territorialité urbaine où se côtoient des formes d’agrégation et de regroupement volontaires et un fort potentiel patrimonial, une fragmentation urbaine « qui apparaît aussi comme une forme d’appropriation de l’espace et du sol, comme processus complexe de réorganisation du système productif ou encore comme une spécialisation fonctionnelle du territoire » (Vidal Rojas, 2002, p. 43). Les prix prohibitifs de terrains, la flambée des prix immobiliers ont créé au fil du temps des pressions et délimitations spatiales par rapport à d’autres quartiers de la ville (Tableau 1).

Tableau 1. Les prix des terrains dans les différentes zones de la ville (euros/mètres carrés)

Zone de la ville	Espace bureaux	Espace résidentiel	Espace commercial	Espace industriel
Nord	2500	3000	1500	150
Centre	2000	2500	-	-
Ouest	700	700	800	100
Sud	-	500	500	60

Source: Rapport du marché immobilier 2007, Colliers International Roumanie

Le logement a marqué, renforcé et relevé depuis toujours la géographie de la résidence. La réalité de l’habitation urbaine, soit collective, soit individuelle, durant la période de transition ou post transition économique est complétée par la réalité subjective, des perceptions et évaluations. Cette réalité est modelée par plusieurs facteurs (cycle de vie, position et hiérarchie sociales, santé physique ou mentale, affinités socio - culturelles, etc.). Une lecture subjective du mode de l’habitation ne signifie pas tout à fait une évaluation de la qualité de vie, mais elle aide à contourner et définir un processus de l’évaluation de l’environnement résidentiel effectué par chaque citoyen. La satisfaction/l’insatisfaction résidentielle est dépendante de plusieurs facteurs qui recomposent d’une part l’environnement social (standard de vie, inégalités

sociales, relations de voisinage, prestige social, sécurité des logements et personnes) et d’autre part, l’environnement physique, naturel, construit (logement proprement dit, l’accessibilité à l’infrastructure et services de proximité, le niveau du bruit, présence des espaces verts, facilités de loisirs, etc.). L’environnement social joue un rôle essentiel dans le rapport logement – satisfaction – attachement résidentiel. Le standard auquel on a des aspirations (relatif à notre logement) dépend du groupe de référence, mais aussi de nos propres contraintes/limites matérielles ou financières. Quels sont les facteurs marquants qui font déterminer la satisfaction et l’attachement résidentiels tenant compte de la vétusté et les caractéristiques physiques du parc locatif? Dans le contexte actuel, les facteurs explicatifs de la satisfaction généralisée

au sujet de logement sont multiples et ils liés plutôt à la présence des efforts et ressources financiers, mis en pratique par des opérations diverses de réparation ou modernisation de l'intérieur du logement auquel s'ajoute le statut de l'occupant (propriétaire d'un appartement). Pour bien identifier les facteurs latents de cet attachement, on peut appeler aux techniques d'analyse multi variée (ACP), à un modèle factoriel. Le tableau de la variance

factorielle totale (Tableau 2) avant et après la rotation nous fournit des informations liées d'une première solution obtenue par l'analyse factorielle, dans lequel est affiché le poids de variance expliquée de chacun des facteurs générés, tant au niveau individuel, tant au niveau cumulé. On a donc obtenu 10 composantes principales (facteurs), ( $KMO = 0,7$ ), où seulement trois facteurs touchent le critère de sélection de valeur propre ( $eigenvalue \geq 1$ ).

Tableau 2. La variance des facteurs avant et après la rotation (logiciel SPSS)

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2,788	27,880	27,880	2,788	<b>27,880</b>	27,880	2,364	<b>23,641</b>	23,641
2	1,985	19,851	47,730	1,985	<b>19,851</b>	47,730	1,982	<b>19,822</b>	43,463
3	1,068	10,676	58,407	1,068	<b>10,676</b>	58,407	1,494	<b>14,944</b>	58,407
4	,961	9,611	68,017						
5	,894	8,944	76,961						
6	,704	7,041	84,002						
7	,536	5,357	89,359						
8	,431	4,311	93,670						
9	,413	4,131	97,801						
10	,220	2,199	100,000						

Dans les colonnes *Extraction Sums of Squared Loadings* on a affiché les valeurs propres aux facteurs, la variance expliquée et cumulative pour les trois facteurs, dans le cas de la solution initiale, non soumise à la rotation. Le premier facteur obtenu explique presque 28% de la variance totale des variables indicateurs, tous les trois cumulant un poids de 58,4 de la variance des variables indicateurs, le reste jusqu'à 100% étant non expliqué par le modèle factoriel.

Après la rotation des saturations des facteurs de la solution initiale, leur degré de saturation est distribué plus uniformément parmi les facteurs (les

deux premiers facteurs en perdent quelques pourcentages en faveur du troisième, en expliquant après la rotation presque 15% de la variance par rapport de 10,6% de la solution initiale).

En analysant la matrice des corrélations (Tableau 3), le premier facteur présente le niveau de saturation le plus élevé parmi les variables indicateur, qui fait corrélérer avec le nombre de pièces, surface habitable et le nombre de personne/pièce ; le deuxième est formé par les variables « investissements », et enfin le troisième le statut du propriétaire et les frais investissements (la dernière est négative).

Tableau 3. Coefficients de corrélation multiple après la rotation

Rotated Component Matrix			
Component	Component		
	1	2	3
Nombre de pièces du logement	,884		-,112
Surface habitable du logement (mètres carrés)	,814		-,146
Nombre de personnes/pièce	,748		
Frais pour les opérations diverses de réparation quotidienne		,840	
Frais pour les peintures		,807	,123
Frais pour les modernisations (décorations, mobilier, appareillage)	-,118	,709	,192
Statut de l’occupant de la pièce (propriétaire)	,173	-,102	,644
Frais pour les investissements majeurs	,317	-,234	-,635
Frais pour les charges quotidiennes du logement		,226	,549
Revenu moyen mensuel/famille	,450		-,536
Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization. a. Rotation converged in 5 iterations.			

Le modèle factoriel est donc composé de trois facteurs : *facteurs de socio -spatialité/habitabilité* (l’espace par le nombre de pièce, surface habitable, nombre de personne/pièce), *facteurs financiers* et *facteurs sociaux* (le statut du propriétaire).

### Conclusions

La définition de la qualité du logement comprend, selon les paroles d’habitants de la ville, deux volets : l’un d’ordre économique, visant les aspects administratifs de l’association des propriétaires et l’autre de la qualité des logements et des services publics.

Le logement est perçu d’une manière positive, les relations de voisinage ou le quartier en sont des facteurs secondaires. C’est le statut du propriétaire qui est déterminant auquel s’ajoutent les investissements réalisés par les résidents. Ce type d’investissement constitue dans bien des cas les nécessités d’ordre technique ou esthétique liés plutôt de l’attachement pour la propriété ou parfois un signe de prestige social. En appelant aux opérations de rénovation, modernisation des logements on a tenté à (ré)inventer un espace tout à fait confortable

et agréable, en substituant d’une certaine manière les déficits des paramètres locatifs (modernisations effectuées à maintes fois par la transgression de la loi !). Certaines modifications esthétiques et de réaménagement des appartements supposent l’existence d’une autorisation de construction délivrée par la Direction de l’Urbanisme auprès des mairies (par ex. démolition ou modélisation d’un mur, changements des fenêtres et portes intérieures, construction des balcons pour les logements au rez - de - chaussé). En revanche, d’autres opérations de réaménagement (dalles de faïence ou grès, réparations des installations intérieures, plomberie, branchement ou raccords extérieurs) n’impliquent pas l’autorisation de construction.

L’attachement résidentiel est alors perçu positif par rapport à une société en changement perpétuel, le logement en soi formant l’image d’une stabilité ou pérennité personnelles ou familiales. Cette image de la stabilité et certitude est soutenue par la difficulté d’acheter un logement décent, soit sur le marché immobilier primaire, soit secondaire, l’achat d’un logement constituant pour la grande majorité de la population un investissement majeur, voire l’affaire de leur vie.

La taille des logements, le minimum de confort et les densités élevées limitent la qualité de l'habitation urbaine bucarestoise. Cette adaptation « démesurée » aux conditions objectives du parc locatif existant (dégradation des murs, installations sanitaires vétustes, déficits des paramètres d'isolation phonique, thermique et hydrométrique, etc.) reflète une inertie des sociétés trouvées au processus économique en transition (pouvoir d'achat réduit, inégalités sociales, bas revenus, pauvreté urbaine, ségrégation socio - spatiale, etc.)

La satisfaction résidentielle généralisée est liée plutôt aux composantes « statut du propriétaire » (marqueur fort d'un signe de stabilité personnelle), « investissement » (plus on investit, plus on est satisfait de notre logement), à la résistance d'une mentalité ancrée à l'époque communiste et l'absence d'un modèle aux standards de qualité meilleure (le citoyen continue à se contenter avec le tout petit peu qu'il possède).

#### BIBLIOGRAPHIE

- Dan N. A., Dan, Mariana, (2003), « Housing Policy in Romania in Transition: Between State Withdrawal and Market Collapse » in VOICU Bogdan (dir.), *Globalization, European Integration and Social Development in European Postcommunist Societies*, Psihomedica, Sibiu, 155-172 p.
- Dumitru, S. et al., (2006), *Viața socială în România urbană*, Colecția Sociologie - Antropologie, Polirom, Iași, 203 p.
- Mihăilescu, V. (2003), *Evoluția geografică a unui oraș*, Editura Paideia, București, 234 p.
- Noica, N., Șt. (2003), *Politici de locuire în România, între istorie și actualitate*, Editura Mașina de Scris, București, 208 p.
- Peter, D., Bradshaw, M., Shaw D., (dir.), (2005), *An Introduction to Human Geographies, Issues for 21st Century*, 2nd edition, Pearson Prentice Hall, London, 253 p.
- Vidal, R. R. (2002), *Fragmentation de la ville et nouveaux modes de recomposition urbaine*, L'Harmattan, Paris, 208 p.
- Voicu, B. (2005 b), *Penuria pseudo-modernă a postcomunismului românesc*, vol. II : *Resursele*, Expert Projects, Iași, 250 p.
- Voicu, B., Voicu, Mălina, (2005), „Accesul la utilități publice în România”, *Calitatea Vieții* nr. 1-2, p. 21-50.
- Colliers International România, *Analiza pieței imobiliare 2007*, (en ligne) [http://www.colliers.com/Content/Repositories/Base/Markets/Bucharest/English/Market\\_Report/PDFs/Romania\\_Report\\_2007ro.pdf](http://www.colliers.com/Content/Repositories/Base/Markets/Bucharest/English/Market_Report/PDFs/Romania_Report_2007ro.pdf) (consulté le 17 octobre 2007).
- Comisia Națională de Statistică (1999) – *Condițiile de locuire și înzestrarea cu bunuri de folosință îndelungată*, 1998, C.N.S, București.
- Direcția Regională de Statistică București (2003) – *Municipiul București, Breviar statistic, 2001-2002*.
- Direcția Regională de Statistică București (2004) – D.R.S.M. București, *Buletin Statistic lunar*.
- Institutul Național de Statistică (2004) – *Fondul de locuințe*, București.