





*Ce travail n'a pas été rédigé en vue d'une publication, d'une édition ou diffusion. Son format et tout ou partie de son contenu répondent donc à cet état de fait. Les contenus n'engagent pas l'Université de Lausanne. Ce travail n'en est pas moins soumis aux règles sur le droit d'auteur. À ce titre, les citations tirées du présent mémoire ne sont autorisées que dans la mesure où la source et le nom de l'auteur(e) sont clairement cités. La loi fédérale sur le droit d'auteur est en outre applicable.*

## Un tout grand MERCI...

...à Monsieur Patrick Rérat, qui m'a accompagnée tout au long ce mémoire, qui m'a donné de précieux conseils et qui m'a laissé le temps de réaliser ce travail.

...à Monsieur Yves Bonard, pour avoir répondu à mes questionnements quant au choix de mon terrain d'étude et pour son expertise finale.

...à Monsieur Pierre Corajoud, pour les nombreux renseignements ainsi que pour les précieuses anecdotes concernant mon terrain d'étude et le quartier Sous-Gare.

...au responsable du *Bureau Espace public et Paysage* du *Service des parcs et domaines* de la ville de Lausanne, Monsieur Yves Lachavanne, pour m'avoir accorder de son temps et pour m'avoir fait part de l'historique ainsi que des soubresauts techniques et politiques ou d'autres éléments paysagers de la *Promenade de la Ficelle*.

...au comité de la *Maison de quartier Sous-Gare*, qui m'a fait part de leur perception et ressenti quant à l'évolution du quartier.

...à tous les habitants de mon périmètre d'étude qui ont dûment répondu à mon enquête par questionnaire.

...à ArGiLe, l'Association des étudiants et chercheurs en géographie de l'Université de Lausanne, pour l'intérêt qu'ils ont porté à mes recherches et pour leur précieux soutien financier

...à mes quelques relecteurs, qui se sont attelés à la pénible tâche de traquer les coquilles et fautes d'orthographe de mon travail.

...à toutes les personnes, qui, de près ou de loin, ont rendu le processus d'écriture plus léger et joyeux.

...à Davis et à ma famille, qui m'ont soutenue tout au long de ces cinq années d'études universitaires et ont toujours su m'aider à retrouver équilibre, sourire et motivation.

## Résumé

De par les nombreuses conséquences des mutations urbaines que subissent les villes mondiales actuellement, la notion de gentrification se place au cœur de la problématique de la qualité urbaine. Aujourd'hui, elle touche différents domaines et sa définition s'est élargie. Encore peu documentée dans des contextes francophones et surtout suisses, cette recherche entreprend de comprendre dans quelle(s) mesure(s) l'aménagement/réhabilitation d'un espace public végétalisé en milieu urbain induit-il/ elle un processus de gentrification résidentielle ? Elle tente de mettre en évidence les éléments à l'origine de ce phénomène. Ainsi, il a tout d'abord été question savoir si l'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie est due à la présence et la proximité avec le végétal et la diminution des nuisances associée ou si elles sont dues par l'augmentation de l'accessibilité due à une nouvelle option de mobilité. Pour cela, ce travail s'appuie sur les résultats obtenus, entre autres, des entretiens semi-directifs et d'une enquête par questionnaire distribuée dans un périmètre précis autour du terrain d'étude qui est la *Promenade de la Ficelle*. Ces derniers nous ont permis de saisir et de mettre en exergue les facteurs influents du choix résidentiel. Ceux-ci se rattachent majoritairement au fait que la zone d'étude soit hyper accessible, proche des pôles multimodaux et des diverses aménités urbaines, grâce, notamment, à une l'arrivée d'une nouvelle infrastructure de transport : le métro m2. Les effets associés au végétal ne sont pas inexistant, mais moindres à l'échelle du terrain étudié. Il est finalement possible de conclure que le périmètre d'étude a été empreint ou est encore empreint à un processus de gentrification résidentielle.

**Mots clés :** gentrification, qualité urbaine, espace public, choix résidentiel, végétalisation

## **Abstract**

Due to the many consequences of urban changes currently affecting world cities, the notion of gentrification is at the heart of the urban quality issue. Today, it covers different fields and its definition got wider. Still poorly documented in french-speaking countries and especially swiss contexts, this research attempts to understand the extent to which does the development/rehabilitation of a green public space in an urban environment induces a process of residential gentrification? It tries to reveal the elements at the root of this phenomenon. Thus, it was first of all a question of whether the improvement in attractiveness and quality of life are due to the presence and proximity to the greenery and the reductions of the negative externalities associated or whether they are due to the increase in accessibility. To do so, this work is based on the results obtained, among other tools, from semi-directive interviews and a questionnaire survey distributed in a specific area around the study site : the *Promenade de la Ficelle*. The latter allowed us to understand and highlight the influential factors of residential choice. These are mainly related to the fact that the study area is very accessible, close to multimodal centres and various urban amenities ; thanks in particular to the arrival of a new transport infrastructure: the metro m2. The effects coming from the vegetation are not inexistent, but least on the scale of the terrain studied. It is finally possible to conclude that the study area has been prone to or is still prone to from a residential gentrification process.

**Keywords** : gentrification, urban quality, public space, residential choice, greening

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>CADRE THEORIQUE : APPROCHE, CONCEPTS ET NOTIONS .....</b>	<b>11</b>
2.1	GENTRIFICATION.....	11
2.1.1	Définition générale et évolution du terme .....	11
2.1.2	Approche théorique.....	15
2.1.3	Acteurs de la gentrification .....	20
2.1.4	La gentrification résidentielle .....	30
2.1.5	La gentrification en Suisse .....	36
2.2	ESPACE PUBLIC ET QUALITE URBAINE .....	42
2.2.1	Espace public : définitions et enjeux .....	42
2.2.2	Qualité urbaine : éléments de définition.....	46
2.2.3	Les qualités urbaines et résidentielles de l'espace public .....	48
2.3	HYPOTHESES .....	57
<b>3</b>	<b>PARTIE EMPIRIQUE .....</b>	<b>61</b>
3.1	TERRAIN D'ETUDE : LA <i>PROMENADE DE LA FICELLE</i> .....	61
3.1.1	Le m <sup>2</sup> .....	61
3.1.2	La <i>Promenade de la Ficelle</i> .....	64
3.2	METHODOLOGIE.....	66
3.2.1	Outils méthodologiques.....	67
3.2.2	Zone d'influence et périmètre d'étude.....	73
3.2.3	Limites méthodologiques.....	74
<b>4</b>	<b>RESULTATS.....</b>	<b>77</b>
4.1	PROFIL DES MENAGES .....	78
4.1.1	Caractéristiques sociodémographiques.....	79
4.1.2	Caractéristiques socio-économiques .....	89
4.1.3	Évolution des conditions d'habitat.....	97
4.2	MOTIVATIONS : ÉLÉMENTS AYANT UNE INFLUENCE SUR LE CHOIX RESIDENTIEL AU NIVEAU DU CADRE OU DE LA QUALITE DE VIE. ....	102
4.2.1	Éléments en lien avec la structure du ménage .....	102
4.2.2	Éléments en lien avec le cadre de vie .....	103

4.2.3	Évolution du cadre de vie.....	111
4.3	L'INFLUENCE DE LA <i>PROMENADE DE LA FICELLE</i> .....	114
4.3.1	Perception de la <i>Promenade de la Ficelle</i> .....	114
4.3.2	Services et fonctions.....	115
4.3.3	Degré de satisfaction .....	117
4.3.4	Fréquence d'utilisation .....	120
4.4	SYNTHESE DES RESULTATS.....	122
4.4.1	Profil des ménages.....	122
4.4.2	Motivations .....	124
4.4.3	L'influence de la <i>Promenade de la Ficelle</i> .....	127
4.4.4	Profils types.....	127
5	ANALYSE ET ELEMENTS DE REPONSE .....	130
5.1	RETOUR SUR L'HYPOTHESE 1.1 .....	130
5.2	RETOUR SUR L'HYPOTHESE 1.2 .....	132
5.3	LA QUESTION DE LA GENTRIFICATION .....	133
5.3.1	La population et les motivations .....	134
5.3.2	Les acteurs privés et publics.....	136
5.3.3	Transformation du bâti .....	137
5.4	SYNTHÈSE DE RÉFLEXION .....	138
6	CONCLUSION .....	141
	BIBLIOGRAPHIE.....	144
	TABLE DES FIGURES.....	155
	TABLE DES GRAPHIQUES .....	156
	Liste des tableaux .....	157
7	ANNEXES .....	159

## 1 INTRODUCTION

La gentrification est un domaine d'étude faisant l'objet de réflexions, de questionnements et de débats théoriques. De par les nombreuses conséquences des mutations urbaines que subissent les villes actuellement, il semble que cette notion sera encore sujette, dans le futur, à des mutations théoriques et discursives. Bien que le phénomène ne soit pas nouveau, il reste peu documenté dans la littérature francophone. Cela est notamment dû à son émergence et à son appréciation tardive dans les villes et pays européens non anglophones, tels que la France ou la Suisse (Clerval, 2008 ; Rérat, 2012 ; Rérat, et al., 2008). La littérature révèle que la gentrification peut être de plusieurs formes et peut se référer à différents facteurs. Néanmoins, certaines typologies sont plus connues que d'autres. C'est le cas de la gentrification classique ou commerciale, combinant les impacts financiers, visuels et sociaux les plus notables et les plus documentés.

Quand est-il, par exemple, de la gentrification des espaces publics ? Il paraît légitime de revenir sur ces aménagements, car ils constituent un levier d'action important de l'urbanisme actuel et sont d'une importance majeure dans la structure urbaine. Moins voyants au niveau des impacts sociaux et économiques, ils font toutefois l'objet de fortes transformations visuelles : construction(s) nouvelle(s) ou réaménagement(s), végétalisation, nouveau mobilier urbain, nouvel accès aux transports en commun ou nouvelle voie de mobilité douce, etc. Le cas de la High Line (N.Y.), par exemple, est un des lieux d'étude de gentrification des espaces publics et environnementale les plus connus et étudiés. Outre les impacts positifs, cet objet d'étude a relevé plusieurs impacts négatifs pour la communauté locale, qui n'avaient pas été mis en lien direct avec ce phénomène auparavant. En effet, il a été démontré qu'un espace public urbain, notamment végétalisé et connecté, pouvait créer des effets sur les prix de l'immobilier et donc sur la population, l'environnement bâti, les commerces et services ou le paysage urbain ainsi que sur l'ambiance des quartiers environnants. Bien que la High-Line soit un exemple et une infrastructure particulière, ce processus de gentrification peut avoir lieu dans différents contextes, à différentes échelles et être d'ampleur variable. De ce fait, certaines réhabilitations urbaines peuvent être à la base d'une attraction résidentielle et de modifications culturelles, sociales, économiques, environnementales, etc. plus ou moins importantes. Plus spécifiquement, elles peuvent avoir des répercussions sur le prix des loyers, l'offre de logements, les usages et pratiques des habitants, l'offre commerciale et de loisirs, etc. et ainsi déposséder les résidents qui, finalement, ne se sentent plus « chez eux ».

Dans le cas des espaces publics, bien qu'il soit difficile de juger a priori des impacts d'une réhabilitation/construction de ces derniers (Bélanger, 2010, p. 144), des effets pervers se font également remarquer et se manifestent plus amplement lorsque ce dernier est accompagné par une

nouvelle option de mobilité ou est végétalisé (Banzhaf & McCormick, 2006 ; Le Loët, 2014 ; Wolch, Byrne, & Newell, 2014). En effet, certaines recherches sur la coulée verte new-yorkaise (Darren J., 2011 ; Dooling, 2009 ; Le Loët, 2014) ont montré que le végétal, le « vert » est reconnu comme un facteur de gentrification puissant, voire le plus important dans ce cas-ci. En effet, le verdissement ou la végétalisation des villes est effectivement au centre des préoccupations urbaines actuelles. En plus de sa faculté de rendre un lieu plus esthétique, il peut représenter un atout écologique et répondre à une certaine demande environnementale ou biologique. Toutefois, bien qu'il soit connu que le végétal soit à l'origine d'une série d'effets paradoxaux, il existe peu d'études<sup>1</sup> ayant mis en lien les impacts de la gentrification des espaces publics et le végétal.

Cette réflexion a donc abouti à la question de recherche suivante: **dans quelle(s) mesure(s) l'aménagement d'un espace public végétalisé en milieu urbain induit-il/ elle un processus de gentrification ?**

Cette question nous a menés à poser l'hypothèse principale, à savoir : *la création ou l'aménagement d'un espace public végétalisé améliore la qualité de vie et l'attractivité des secteurs environnants et induit un processus de gentrification résidentielle*. Cette dernière demande une analyse en deux temps. Tout d'abord, nous tenterons de vérifier qu'il existe envers et grâce à notre terrain d'étude, une certaine attraction résidentielle ainsi qu'une amélioration de la qualité de vie. Ceci se fera par le test des deux sous-hypothèses : 1) *l'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie est due à la présence et la proximité avec le végétal et la diminution des nuisances associée* et 2) *l'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie est due par l'augmentation de l'accessibilité due à une nouvelle alternative de mobilité*. Puis il s'agira ensuite de savoir si le secteur étudié est ou a été sujet à un processus de gentrification résidentielle qui se manifeste, notamment, par le secteur immobilier (prix des loyers et nouvelles constructions).

Pour apporter une réponse à ce questionnement, ce travail a pour terrain empirique la *Promenade de la Ficelle* située au cœur de la ville de Lausanne, sur une fraction du métro m2. Construit en 2008, cet espace public végétalisé suit le tracé du métro en surface sur environ 500m. Il permet l'accès non seulement au métro, mais aussi à des interfaces intermodales. Cette promenade représente une liaison « gare-lac » très appréciée. Par ailleurs, sa réalisation a permis l'aménagement d'un espace vert au cœur d'un tissu bâti passablement dense, formant un lieu verdoyant de par une végétation minutieusement choisie et agencée.

Ce travail s'intéresse alors aux effets de cet espace public végétalisé en milieu urbain : quels sont les facteurs d'attraction résidentielle et d'amélioration de la qualité de vie ? Ceci est directement en lien

---

<sup>1</sup> Il existe encore moins d'études dans le contexte suisse, voire pas du tout.

avec le choix résidentiel des ménages. C'est pourquoi une enquête par questionnaire a été faite afin de comprendre et essayer de déterminer les mécanismes de ce choix ainsi que de relever les traits caractéristiques des ménages, essentiels pour tenter de répondre à l'hypothèse principale.

Cette recherche se divise en 3 parties. La première dresse un état de l'art permettant d'aborder les notions relatives au domaine d'étude portant sur la gentrification, puis sur la qualité urbaine des espaces publics. Pour ce faire, plusieurs lectures composées d'articles, de livres, de travaux de mémoire ou de rapports sur la thématique ont été sollicités. Cette recherche documentaire a permis d'élaborer le cadre théorique et conceptuel ainsi qu'à apporter les éléments de contexte nécessaires à la compréhension du sujet. Elle permet également de cerner le questionnement de départ du travail. La fin de cette première partie présente les hypothèses de manière plus détaillée. La seconde partie expose tout d'abord le terrain d'étude et son historique pour une meilleure compréhension du contexte. Puis, elle présente la méthodologie adoptée en expliquant les outils quantitatifs et qualitatifs utilisés afin de réaliser l'analyse. Elle expose également le périmètre d'étude ainsi que les limites rencontrées ou imposées dans la mise en application de ces outils méthodologiques. Enfin, la troisième et dernière partie se centre sur la présentation des données récoltées via le questionnaire et l'analyse de celles-ci afin de tenter de répondre au questionnement de ce travail. Elle tente également de présenter les principaux facteurs induisant l'amélioration de la qualité de vie ainsi que de l'attraction au niveau résidentiel et donc à l'origine d'une gentrification. Les dernières lignes sont alors consacrées à la conclusion ainsi qu'aux ouvertures et pistes de recherches que suscite cette recherche.

## 2 CADRE THEORIQUE : APPROCHE, CONCEPTS ET NOTIONS

Cette partie est consacrée au développement du cadre théorique relatif à la présente recherche, à la définition des différentes notions qui jalonnent la réflexion et à l'identification des enjeux qui en découlent. Pour ce faire, elle comprend deux parties. La première concerne la théorie de la gentrification qui pose ainsi le cadre dans lequel s'inscrit le cas d'étude. La deuxième partie se concentre sur les notions et concepts spécifiques à la problématique. Elle explicite les notions d'espace public et de promenade ainsi que de qualité de vie en ville ou de qualité urbaine. Elle met également en lien ces dernières. Ainsi, les diverses dimensions qui relèvent de la qualité urbaine sont déclinées en regard de la problématique, de la question de recherche et du cas d'étude.

### 2.1 GENTRIFICATION

#### 2.1.1 Définition générale et évolution du terme

À l'origine, le terme gentrification fut amené par la sociologue anglaise Ruth Glass dans les années 60 (1964). En observant un changement de populations dans certains quartiers dévalorisés du centre de Londres, elle propose une première définition de la notion en posant deux dimensions : un processus de déplacement et de remplacement de population dans des secteurs urbains centraux par des classes sociales moyennes et/ou supérieures et la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs (Lees, Slater, & Wyly, 2008b). Ainsi, Glass notait en 1964 (Glass, 1964, p. 18, citée dans Hamnett, 2003, p. 2401) :

*One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages [...] have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. [...] Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.*

Le terme désigne donc les changements observés au niveau de la structure sociale et du marché du logement. R. Glass décrit l'émergence d'une nouvelle «noblesse urbaine», « *a new urban gentry* »<sup>2</sup>. Déjà qualifiée de complexe par la sociologue, la gentrification implique « *[a] physical improvement of the housing stock, housing tenure changes from renting to owning, price rises and the displacement*

---

<sup>2</sup> Le terme «gentrification» dérive du mot «gentry», une classe sociale qui était occupée par des personnes de hautes positions en Angleterre au 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle.

*or replacement of the working-class population by the new middle class* ». (Hamnett, 2003, p. 2401). Ceci constitue donc les premiers éléments théorique de ce phénomène et forme la gentrification dite « classique ». Par la suite, cette définition canonique s'est élargie et présente des nuances quant à la nature des gentrificateurs et des gentrifiés, de ses formes ou des espaces de la gentrification. Elle se dilate pour inclure, par exemple, les friches urbaines (généralement d'anciens terrains industriels) ou de nouveaux quartiers design (Atkinson & Bridge, 2005, p. 4). Elle ne se limite plus non plus aux centres urbains et gagne les zones périurbaines et rurales. K. Shaw (2008, p.2) reformule alors la définition comme-ci:

*[...] a generalised middle-class restructuring of place, encompassing the entire transformation from low-status neighbourhoods to upper-middle-class playgrounds. Gentrifiers' residences are no longer just renovated houses but newly built townhouses and high-rise apartments. Their workplaces are as likely to be new downtown or docklands office developments as warehouse studios. Gentrification extends to retail and commercial precincts, and can be seen in rural and coastal townships as well as cities ... Designer shops, art galleries, bars and restaurants form the background to a landscape of people in semi-public space (tables on the footpath they must pay to occupy) watching the passing parade and sipping Chardonnay from a boutique winery, beer from a microbrewery, coffee from organic beans grown in the developing country "du jour".*

(Shaw, 2008, p.2 dans Slater, 2011, p. 573)

Bourdin (2008) désigne également la gentrification comme le processus par lequel la classe moyenne s'approprié les quartiers centraux des villes dans une logique de l'entre-soi, « [...] c'est-à-dire la fuite des catégories juste inférieures et la recherche de ses exacts semblables ou de la catégorie juste supérieures » (ibid., p. 34). D'autres pensent alors que ce n'est pas forcément l'entre-soi que ces populations recherchent, mais aussi un type d'ambiance urbaine ou de mode de vie (Bridge, 2007). Au fil du temps et singulièrement depuis ces dernières années, la gentrification s'est avérée être un terme résilient, représentant un champ de bataille intellectuel très riche. En effet, dès les années 70-80, la notion se partage entre deux grandes perspectives théoriques essayant de l'expliquer soit par des mécanismes d'investissement et de désinvestissement des aires urbaines (Smith, 1979, 1987, 2010), soit par « [...] l'émergence d'un nouveau mode de vie urbain, d'une nouvelle image urbaine et de nouveaux types de consommation » (Bourdin, 2008, p. 24) (Ley, 1986, 1996b). Bien que ces deux approches théoriques soient souvent opposées l'une à l'autre (offre/demande, capital/culture, production/consommation), elles ont évolué dans le temps et certains auteurs, comme D. Rose

(1984), C. Hamnett (1991), ou L. Lees (1994) plaident pour une approche intégrée, complémentaire du phénomène de gentrification<sup>3</sup>.

Le terme est donc en constante mutation notamment de par la modification et la diversification des contextes urbains, politiques, sociaux, etc. (Chabrol, Collet, Launay, Rousseau, & Ter Minassian, 2016 ; Lees, Slater, & Wyly, 2010). Ceci amène, aujourd’hui, les chercheurs et les experts de la gentrification à réfléchir au rapport entre la polysémie toujours plus grande de cette notion et le phénomène qu’elle décrivait à son origine (Cusin, 2008). Cependant, devant cette extension du concept, J.-Y. Authier et C. Bidou-Zachariasen (2008, p. 14) se posent les questions suivantes : « *[est-ce que] les différents phénomènes identifiés, par le terme de gentrification, doivent-ils être analytiquement associés ou dissociés ? Faut-il réserver cette notion aux situations correspondant au modèle original formalisé par Ruth Glass ? Est-il souhaitable, au contraire, d’en adopter une définition extensive ?* » À nouveau, il est possible de distinguer deux partis pris : celui, par exemple, de P. Rérat, O. Söderström, R. Besson et E. Piguet dans « *Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses* » et celui de A. Bourdin dans « *Gentrification : un “concept” à déconstruire* ». Pour les premiers, il est clair que le concept de gentrification est devenu plus flou étant donné qu’il désigne de multiples mécanismes que R. Glass n’avait pas identifiés à l’époque. L’élargissement de la notion permet de rassembler à partir d’une seule voie analytique des phénomènes qui seraient autrement considérés séparément. De ce fait, une conception plus élargie de la gentrification permet de saisir ensemble les différentes facettes de l’« élitisation » des villes.

*Cela permet de faire fonctionner ce qui constitue l’intérêt même d’un bon concept (quel qu’il soit), à savoir de dégager un « plan d’immanence » (Deleuze et Guattari, 1991) sur lequel des liens a priori non attendus entre des phénomènes peuvent être observés.*

(Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 44)

*[L]a gentrification ne se présente pas comme un concept univoque, comme un processus homogène, et encore moins comme une théorie unifiée. La valeur heuristique de la notion malgré – ou grâce à – sa dimension polysémique tient avant tout à sa capacité à mettre en relation les multiples dynamiques qui autrement seraient pensées séparément.*

(Cusin, 2008, p. 177)

---

<sup>3</sup> Ces approches ainsi que la complémentarité de celles-ci sont traitées au point 2.1.2.

À l'opposé, Bourdin décrit cet élargissement de la notion comme : « [...] *un masque qui nuit à l'analyse des transformations urbaines et des processus sociaux à l'œuvre dans la ville* » (Authier & Bidou-Zachariassen, 2008, p. 15). Il pense que les experts de la gentrification ont tendance à minorer ses diversités et ne cherchent donc pas d'autres interprétations. Il met également en garde des faiblesses d'une approche globalisante qui lui semble dangereuse étant donné la diversité des types de villes à l'échelle mondiale. Du point de vue de l'analyse urbaine, l'association des phénomènes peut amener à prendre pour comptant l'unicité des modèles urbains et « [...] *sous-estime[r] complètement les mutations profondes des systèmes urbains, [ce qui] nous aide en rien à les comprendre* » (Bourdin, 2008, p. 33). La gentrification touche une grande quantité de domaines et se développe dans des contextes de transformations urbaines, économiques et sociales qui sont inextricablement liés, mais jamais de manière simple ou univoque.

En partant de ce constat, l'enrichissement de ce concept amène finalement l'idée qu'il n'existe plus *une* gentrification, mais *des* gentrifications, où la notion devient plurielle (Chabrol et al., 2016). Les débats s'ancrent dans divers contextes urbains et mondiaux actuels tout en mettant en avant l'évolution des diverses politiques urbaines ainsi que l'importance de l'Etat dans le processus de « régénération urbaine » (Authier & Bidou-Zachariassen, 2008 ; Rousseau, 2008 ; Smith, 2002). Ils sont également et notamment animés des questions relatives aux échelles de la gentrification. Comment peut-on comparer, dans un contexte actuel de métropolisation, la dynamique des villes globalisées telles que Londres, Paris, New-York, Sydney ou Tokyo avec des villes moins influentes de la hiérarchie urbaine internationale (Cusin, 2008)? Smith (2003) amène l'idée de « [...] *gentrification généralisée des métropoles mondiales sous l'influence de causes communes* » (Cusin, 2008, p. 170), ce qui s'apparente à la gentrification dite *globale* traitée, notamment, dans les ouvrages tels que *Gentrification in a Global Context* (2005) ou *Planetary Gentrification* (2016). Les experts de ce phénomène s'accordent pour dire que la définition de gentrification de 1960 énoncée par R. Glass ne correspond plus (totalement) au contexte actuel. Intégrée et touchant un panel toujours plus grand de dimensions, ils s'entendent pour souligner et faire ressortir dans leurs recherches la pluralité du terme. Il ne faudrait plus parler de gentrification avec un grand « G », mais d'une multitude de gentrifications comme nous l'insuffle l'ouvrage de Chabrol et al. (2016). De ce fait, les auteurs se tournent vers une définition plus récente et plus large, évitant les spécifications telles que : la gentrification est « urbaine », « *a lieu dans des zones résidentielles* », etc. Dans ce contexte, la définition pourrait être celle proposée par Clark (Atkinson & Bridge, 2005, p. 258) :

*Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment*

*in fixed capital. The greater the difference in socio-economic status, the more powerful the new users are, the more marked will be the concomitant change in the built environment. It does not matter where, it does not matter when. Any process of change fitting the description is to my understanding, gentrification.*

Ainsi, les débats actuels s'attardent sur les questions de savoir s'il y a *un* ou *des* modèle(s) théorique(s) de la gentrification. S'il faut appréhender la gentrification comme un processus politico-économique ou comme un processus socioculturel ; quelle échelle d'observation faut-il adopter : celle de la rue, du quartier, d'un système urbain ou mondial ? Est-ce que l'enrichissement de la notion en viendrait à la vider de sa substance ? Bref, le concept de gentrification « [...] *has becoming more complex over the time* » (Davidson & Lees, 2005 cités dans Monare, Kotzé, & McKay, 2014, p. 110) et le champ de recherche auquel correspond aujourd'hui le concept de gentrification est vaste.

*Il présente l'intérêt d'accueillir de façon convergente et complémentaire des regards théoriques<sup>4</sup> permettant en particulier de sortir de l'alternative et disciplinaires variés, cela en raison du développement de débats théoriques, de démarches méthodologiques et de terrains d'investigation visant à en saisir les différentes déclinaisons.*

(Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 53)

### **2.1.2 Approche théorique**

La littérature de la gentrification met en avant deux grands schémas explicatifs, initialement opposés : l'approche structuraliste et l'approche humaniste.

*[I]t represents one of key theoretical and ideological battlegrounds in urban geography, and indeed in human geography as a whole, between the liberal humanists who stress the key role of choice, culture, consumption and consumer demand, and the structural Marxists who stress the role of capital, class, production and supply. Gentrification is one of the main arenas of conflict between the proponents of culture, preference and human agency, and the proponents of the imperatives of capital and profitability.*

(Hamnett, 1991, p. 174)

---

<sup>4</sup> Ils permettent, en particulier, de sortir de l'alternative entre lectures néomarxistes ou culturalistes du phénomène.

En effet, si certains chercheurs mettent respectivement l'accent sur l'offre de logements et soulignent le bénéfice que les acteurs du marché immobilier et foncier peuvent retirer d'une revalorisation d'un quartier central délaissé (Smith, 2003), d'autres insistent sur l'évolution des pratiques et des demandes sociales (Ley, 2003 ; Florida, 2002). Celles-ci soulignent l'intérêt croissant des classes moyennes pour les ressources culturelles et symboliques des centres urbains.

Bien que ces approches soient estimées de complémentaires (Bidou-Zachariasen, 2003), ce travail s'oriente spécifiquement vers la perspective théorique humaniste qui se focalise sur les individus, les ménages ainsi que leurs choix. Elle entre mieux dans le cadre de l'analyse de ce travail qui cherche à comprendre et mettre en évidence tout d'abord les facteurs d'attraction résidentielle et de qualité de vie, pour ensuite déterminer l'existence d'un potentiel processus de gentrification résidentielle.

Il ne s'agit pas de dire que l'approche structuraliste n'est pas intéressante ou pas applicable à cette recherche. Toutefois, elle n'est pas développée dans l'optique choisie pour cette étude, quoiqu'elle reste pertinente.

#### 2.1.2.1 Approche humaniste

L'approche humaniste est communément regroupée sous l'appellation *consumption-side theory* et présentée en particulier par David Ley. Celui-ci explique la gentrification comme la conséquence de l'évolution des besoins de la société, plutôt que comme l'évolution du marché immobilier. Il explique le processus de gentrification par l'arrivée, tout d'abord, de pionniers (principalement des artistes) puis d'une *New Middle class* ayant des caractéristiques propres. Il postule que les caractéristiques et motivations socioculturelles des gentrifieurs sont les plus importantes pour comprendre la gentrification de la ville post-industrielle.

Ley s'inspire du sociologue américain Daniel Bell qui marque le passage d'une économie industrielle à la naissance d'une économie de services. Bell constate une recrudescence du secteur tertiaire, dépassant ainsi les secteurs agricoles et industriels, où se trouve la majorité des « *cols bleus* »<sup>5</sup>. Il s'opère une profonde modification de la structure socioprofessionnelle au profit des « cols blancs ». Ley postule que de ces *cols blancs* émerge une *New Middle Class* ou *service class* ou encore *professional-managerial class* (Beauregard, 2010). Celle-ci se caractérise par des travailleurs plus qualifiés (management, services aux entreprises, médias, marketing, etc.), exprimant un nouvel

---

<sup>5</sup> Les « *cols bleus* » font référence à la classe ouvrière et représente les travailleurs effectuant des tâches manuelles.

habitus<sup>6</sup>, dicté par des valeurs et aspirations nouvelles. Ayant des revenus plus élevés, ces nouveaux ménages se caractérisent majoritairement par une structure non traditionnelle<sup>7</sup>, c'est-à-dire de plus petite taille, souvent sans enfant(s). Selon, Ley, la gentrification s'explique principalement par le statut économique plus élevé de ces nouveaux ménages ainsi que par leurs préférences et leurs choix individuels qui se caractérisent par de nouveaux choix résidentiels (*urban seeking vs urban fleeing*).

*La perception sensible des individus est fortement liée à leur système de goûts et de valeurs et alimente des attractions et des aversions pour différentes qualités liées à l'environnement ou au logement*

(Rérat, 2010a, p. 38)

Ley précise que ces nouveaux choix résidentiels sont, entre autres, rattachés à des facteurs culturels. Cette nouvelle classe sociale aspire un nouveau mode de vie qu'elle vient chercher dans des quartiers urbains anciens, offrant un certain nombre de ressources matérielles, sociales et symboliques adaptées aux enjeux qui sont les leurs (Collet, 2010). Elle chérit notamment la valeur dite «d'ancienneté» (Bourdieu, 2008, p. 23).

*L'habitat dans un quartier central ancien, authentique, chargé d'histoire, propice à la personnalisation et à une nouvelle lecture esthétique est perçu comme le support idéal de ces nouvelles références culturelles.*

(Van Criekingen, 2001, p.23)

Toutefois, cette *New Middle Class* est loin d'être homogène. Ley souligne qu'il existe une grande diversité dans la production des gentrificateurs. Plusieurs auteurs ont effectivement montré la multiplicité des classes moyennes et/ou supérieures (du point de vue du mode de vie, du niveau de revenu, etc.) et la grande diversité de leurs pratiques en termes de consommation et de localisation résidentielle. « *Les gentrificateurs représentent en fait plusieurs segments ou sous-marchés [...].* » (Rérat, 2012b, p. 4). Plusieurs processus peuvent entrer en jeu: le parcours de vie, l'orientation sexuelle, orientation politique, le genre ou encore la mondialisation (voire chapitre 2.1.3). Les ménages peuvent se constituer et être constitués de différentes manières, pour diverses raisons, bien que la figure des bobos (bourgeois bohèmes) et des yuppies (young urban professionals) reste dominante (Rérat, 2012b).

---

<sup>6</sup>« [...] defined as : "the way society becomes deposited in persons in the form of lasting dispositions, or trained capacities and structured propensities to think, feel and act in determinate ways, which then guide them in their creative responses to the constraints and solicitations of their extant milieu." » (Wacquant, 2005, p.316 cité dans Slater, 2011, p. 581)

<sup>7</sup> C'est-à-dire l'inverse de la famille traditionnelle (deux hétérosexuels mariés, adultes avec enfants).

Contrairement à l'approche structuraliste, Ley accorde un rôle secondaire aux marchés immobiliers et fonciers. Selon lui, l'activité immobilière est stimulée par le pouvoir d'achat croissant des *cols blancs*, résultant des changements dans les structures économiques et d'emplois. Il stipule que :

*[...] job growth (in) the white –collar complex of downtown head offices, producer services, and indirectly, (in) public institutions and agencies in [...] nodal centres [...] leads to the “production” of professionals, managers and other quaternary employees working downtown, who then provide the demand base for housing re-investment in the inner city [...] [T]his population, as it gives political and economic expression to its own predilection to urban amenity, will restructure the built environment and accelerate the gentrification progress.*

(Ley, 1986, p.532, cité dans Hamnett, 1991, p. 177)

Ainsi, Ley lie les changements dans l'organisation de la production, de l'économie, de la politique et de la culture, à une approche de la gentrification et du changement urbain fondée sur la production des gentrificateurs, leurs caractéristiques et leurs exigences culturelles. La gentrification s'explique principalement par les actions des gentrificateurs (Hamnett, 1991).

### ***Critiques de l'approche humaniste***

Les principales critiques de cette perspective théorique sont liées à l'explication/ l'origine de la demande, des préférences ou des choix des gentrificateurs (ibid., p. 184). Pour Smith, cette approche reste limitée, car « *[...] these preferences are not prerequisites since they can be socially created* » (Smith, 1979, p.545-6, cité dans Hamnett, 1991, p. 179). Il ajoute (Smith, 1992, p.114, cité dans Rérat, 2010b, p. 35) :

*I would love to live in a world where people got what they wanted, what they preferred, what they demanded, but from where I stand that is a myth.*

Dans le même sens, Hamnett (1991, p. 179) dit :

*Consumer preferences do not emerge out of thin air. They are partly socially created, manipulated and shaped, and they are necessarily made on the basis of the available options and constraints and not always in the circumstances of an individual's own choosing.*

Outre cette critique, certains auteurs comme Hamnett (1991) montrent que la thèse de Ley est aussi fragile quant à l'explication des zones dans lesquelles a lieu la gentrification puisqu'il les considère comme un produit de la demande. Cependant, l'offre de logement ne suit pas forcément la

demande. Smith ajoute qu'une théorie de la gentrification est censée expliquer pourquoi la réhabilitation est profitable dans certains quartiers et pas dans d'autres, ce qu'il présente notamment à travers le rôle du différentiel de loyer (*rent gap*)<sup>8</sup> ainsi que celui des investisseurs et des promoteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de loyer qu'il estime être « *[t]he necessary center piece to any theory of gentrification* » (Smith, 1987, p.165). Les tenants de cette approche « *[...] explain the process as a consequence of the uneven investment of capital in certain land uses, its devaluation through use and systematic disinvestment, and the opportunities for profitable reinvestment created by these capital flows* » (Slater, 2011, p. 571). La gentrification est alors avant tout comme un retour en ville du capital et non des ménages (Smith, 1979). Elle prend alors place parmi les changements à long terme des investissements dans l'espace bâti. Selon Smith (2003), elle est initiée par un mouvement des capitaux vers les quartiers anciens centraux qui, ayant été pendant longtemps délaissés par les investisseurs, peuvent présenter des opportunités de profits. Il est possible de parler de *rent gap* quand la dépréciation des constructions existantes est suffisamment avancée.

Ainsi, se confronte les explications humanistes de Ley et le déterminisme économique<sup>9</sup> de Smith. Pour Hamnett (Lees, 1994, citée dans Rérat, 2012, p. 3) il s'agit plutôt de « *deux faces d'une même pièce* », car ces deux perspectives apparaissent plus comme complémentaires que concurrentes dans l'explication du phénomène de gentrification, résultat de multiples facteurs. Pour lui (1991), la gentrification s'explique essentiellement par quatre conditions: **1)** l'offre de logement dans des quartiers potentiellement gentrifiables, **2)** l'existence d'environnements attractifs dans les centres-villes, **3)** l'offre de gentrifieurs potentiels et **4)** une préférence culturelle pour la résidence en centre-ville pour un certain segment de la *service class*. Ainsi, pour Hamnett et pour d'autres, « *[...] le processus de gentrification nécessite d'une part l'existence d'un groupe clé, les gentrifieurs, engendrés par la transformation des structures de production et dans la division sociale et spatiale du travail, et d'autre part une offre de propriétés gentrifiables comme les logements et les équipements culturels et sociaux* » (Bodinier, 2010).

Ainsi, l'approche structuraliste aurait constitué en l'analyse de vente d'immeuble, de l'évolution des loyers, de l'évolution du bâti ou des stratégies des investisseurs, etc. Ce travail met en exergue les

---

<sup>8</sup> Le *rent gap* réside dans la différence entre la rente foncière liée aux usages actuels du sol (capitalized ground rent) et son rendement potentiel selon son utilisation optimale (potential ground rent) (Hamnett, 1991, p. 179).

<sup>9</sup> La structure économique représentée par le mode de production est en effet considérée comme la cause principale des phénomènes sociaux. (Rérat, 2010a, p. 37)

facteurs de gentrification dans la perspective soutenue par Ley et ses partisans, telle qu'explicitée ci-dessus. Cette dernière permet d'élaborer un raisonnement complet et une réponse pertinente à la problématique et aux hypothèses posées.

### 2.1.3 Acteurs de la gentrification

Bien que ce travail se penche majoritairement sur les gentrificateurs et expose leurs traits principaux et leurs motivations, il semble nécessaire pour la compréhension globale et pour l'analyse future d'exposer qui sont les acteurs privés et publics de manière générale et quelles sont leur surface/potentiel d'action.

Si, les acteurs présentés ci-dessous représentent, globalement, les « gagnants » du processus de gentrification, ce chapitre s'intéresse également aux « perdants » et de quelle(s) manière(s) ils subissent le phénomène. Même s'ils ne constituent pas l'objet principal du questionnement adopté ici, ils sont une preuve vivante de l'existence d'un potentiel processus de gentrification.

#### 2.1.3.1 Caractéristiques des gentrificateurs

Dans le cadre de ce travail, les potentiels gentrificateurs sont représentés par les ménages. Ceux-ci sont les principaux « maîtres » de leur choix résidentiel, résultat de leurs aspirations et perceptions d'un lieu en termes de qualité de vie. Néanmoins, ce dernier est également la conséquence de diverses contraintes (sociales, économiques, culturelles, etc.). Plus précisément, le choix résidentiel dépend des contraintes et ressources des ménages (revenus, le lieu de travail, écoles de renom, etc.) ainsi que des opportunités et pressions du marché immobilier (prix du loyer, disponibilité de logements, etc.) (Rérat, 2012b). Comme l'avance Rérat (2012, p.4), « [l]e concept de choix résidentiel [...] légitime l'analyse de trois caractéristiques des gentrificateurs » : le profil, les motivations résidentielles et les trajectoires<sup>10</sup>. Les ménages procèdent ainsi à un compromis afin de satisfaire le maximum de leurs aspirations.

*[...] "gentrifiers" are not the mere bearers of a process determined independently of them. Their constitution, as certain types of workers and as people, is as crucial an element in the production of gentrification as is the production of the dwellings they occupy.*

(Rose, 1984, p. 56)

---

<sup>10</sup> Ce dernier élément ne sera pas développé dans le cadre de ce travail. Toutefois, il comprend la localisation des logements passés, présents et futurs des ménages. En d'autres termes, cette notion vise à situer le logement présent dans l'histoire de vie des gentrificateurs. (Rérat, 2012b)

## **Profil**

Dans les années 70-80, il a été défini un profil type de gentrificateurs correspondant à une classe moyenne/supérieure, employée dans les services, ayant de hauts niveaux de qualification (Ley, 1996a, p. 35).

Plusieurs auteurs ont souligné la fragmentation des classes moyennes/ supérieures et donc la diversité de profil de gentrificateurs d'un point de vue des modes de vie, de la localisation résidentielle, du niveau de revenu, ou encore des pratiques de consommation. Outre la restructuration économique (industrialisation, tertiarisation, etc.), d'autres processus ont été relevés expliquant la croissance et la pluralité des gentrificateurs : le parcours de vie, l'émancipation de la femme, l'orientation sexuelle ou encore la circulation des personnes au niveau international (Authier & Bidou-Zachariassen, 2008 ; Cusin, 2008 ; Rérat, 2012b).

*[...] À chaque quartier correspondent des profils différenciés de gentrificateurs qui se distinguent par leurs ressources économiques, culturelles, sociales et symboliques, par leur manière de s'approprier leur quartier et d'interagir avec les couches populaires et les communautés ethniques présentes.*

(Cusin, 2008, p. 172)

**Le parcours de vie** (Beauregard, 2010 ; Ley, 1996a ; Rérat, 2012a): La majorité des gentrificateurs sont, selon nombreux auteurs, des jeunes actifs ne vivant plus chez leurs parents, seuls, en colocation ou en couple, sans enfants et ayant, habituellement, moins de 35-40 ans, non mariés (les *Dinkies*, *double incomes, no kids*). Par la suite, ces derniers peuvent devenir des *yupps* (*young urbans parents*) « [...] cherch[ant] à concilier la nouvelle étape de leur parcours de vie – élever des enfants – avec la poursuite de leur carrière professionnelle » (Rérat, 2012b, p. 5).

Le nombre de ménages non traditionnels a également tendance à augmenter depuis ces dernières décennies, entre autres, de par « [...] *a declining fertility rate (under the replacement threshold), the postponement of marriage, a rise in the average childbearing age, a growing divorce rate and an increase in household arrangements outside marriage* » (Rérat, 2012a, p. 1112). Une autre raison peut être « [...] *the lengthening of the transition of adulthood* » (ibid.) pouvant se traduire par une « studentification »<sup>11</sup> due à l'augmentation des étudiants dont les études sont de plus en plus longues. Nous pouvons également ajouter à ceci l'augmentation du vieillissement de la population. En effet, de nombreux ménages sont occupés par des retraité(e)s seul(e)s, veufs/veuves, souhaitant

---

<sup>11</sup> « *At a conceptual level, processes of studentification connote urban change which are tied to the recommodification of "single-family" or the repackaging of existing private rentend housing, by small-scale institutional actors (e.g. property owners, investors, and developpers) to produce and supply huses in multiple occupation [(colocation)] for HE students.* » (Smith, 2005)

se rapprocher des centres pour les aménités résidentielles ou à cause de la perte d'autonomie (Rérat, 2012b).

**L'émancipation de la femme** (Beauregard, 2010 ; Kern, 2010 ; Rose, 1984) : Le nombre de femmes sur le marché du travail augmente dès les années 60 avec, notamment, le mouvement féministe ou l'expansion du secteur des services. Par conséquent, les ménages à double carrière ainsi que les femmes vivant seules avec ou sans enfant(s) ont également augmenté. Le choix d'avoir des enfants plus tard qu'auparavant, permet aux femmes d'accéder à des postes à plus grande responsabilité ou la possibilité de faire carrière.

**L'orientation sexuelle** (Deligne, Gabiam, Criecking, & Decroly, 2006 ; O'Sullivan, 2016) : Plusieurs auteurs ont relevé l'impact des communautés LGBT et particulièrement celui des homosexuels. En effet, ces derniers se retrouvent en ville pour diverses raisons : la soi-disant plus grande tolérance dans les milieux urbains, la construction de leur identité, via la proximité avec des infrastructures leur correspondant (bars, clubs, etc.) et avec des personnes de la même communauté.

**La circulation des personnes au niveau international** (Bridge, 2007 ; Rérat, 2012a ; Rofe, 2003) : La globalisation de l'économie et ses impacts sur le marché de l'emploi ont amorcé la circulation toujours plus grande d'une élite transnationale. En effet, plusieurs auteurs ont soulevé un lien entre gentrification ou la new-build/ super gentrification et l'arrivée de populations hautement qualifiées, « [...] *disposant de ressources financières plus élevées que les premiers gentrifieurs* » (Rérat, 2012b, p. 5).

Outre ces explications, la diversité des gentrifieurs peut s'expliquer par les différentes formes du processus de gentrification (Beauregard, 2010 ; Hamnett, 2003).

### **Motivations**

Les motivations résidentielles expliquent le choix du domicile actuel. L'habitat est caractérisé par des éléments tels que la localisation (à différentes échelles), le statut d'occupation, la taille, etc. que prennent en compte les ménages dans leur processus de décision. Selon Rérat (2012b, p. 6), la littérature relève deux logiques de motivations : celle de *valorisation ou de distinction* et celle relative au *pragmatisme*.

La première souligne les **éléments de distinction et de valorisation des modes de vie urbains**. Cette logique renvoie à la ville comme lieu de consommation, de loisirs, de rencontre, d'activités culturelles, sociales ou autre. On peut ajouter à ceci la qualité et la taille de logement, l'architecture du bâti ou l'ambiance de quartier (Ley, 1996, p.39). La ville offre une vie bien plus trépidante que les couronnes qui sont perçues comme "déconnectées" ou banales. D. Ley (1996a) souligne également l'importance des modes de vie associés aux artistes et autres individus ostentatoires. Pour donner un exemple, Caulfield (1989) illustre les motivations de groupes de populations marginaux ou communautés telles que LGBT en disant qu'ils cherchent « [...] *not only a residential space but also a space for social interaction, for business activities of all kinds, for leisure and pleasure, for feasts and politics* » (Castells, 1983, p.151, cité dans Caulfield, 1989, p. 620).

La seconde logique met l'accent sur les **aspects utilitaires et pratiques de la vie en ville** (proximité du centre-ville, du lieu de travail, de scolarisation, des aménités urbaines, etc.). Cette logique peut être illustrée par le cas des *Dinkies* et des *yupps*. Comme vu précédemment, ces derniers cherchent à se trouver dans les centres, proches des aménités telles que travail, écoles, salle de sport, bars, magasins, galeries, etc. afin d'éviter les contraintes spatio-temporelles des couronnes et à utiliser en premier lieu d'autres moyens de transport que la voiture. P. Rérat et L. Lees (2011) avancent l'idée du *capital spatial* qui conceptualise ces aspects utilitaires. Le capital spatial des ménages est alors défini « [...] *comme leur potentiel de mobilité, afin de concilier vie professionnelle, sociale et familiale* » (Rérat, 2012b, p. 6). Il apparaît également comme un trait caractéristique majeur des classes moyennes et supérieures recherchant la centralité (Donzelot, 2004, cité dans Rérat, 2010b, p. 473).

Finalement, il est possible de relever d'autres motivations résidentielles. En effet, comme Bourdin (2008) ou Donzelot (2004) le relèvent, les gentrificateurs peuvent être motivés par l'entre-soi, c'est-à-dire, qu'ils souhaitent vivre parmi des ménages similaires (mode de vie, aspirations culturelles, revenu, etc.). Ces gentrificateurs « [...] *are unwilling to invest social capital in [certain] area and that their relationships are almost entirely with 'people like us'* » (Butler, 2003, p. 2469). Si certains cherchent, par l'entre-soi, un sentiment de sécurité, d'autres, passablement préoccupés par l'éducation et le devenir de leurs enfants, se dirigent vers des secteurs offrant commerces et services dont ils aiment et ont l'habitude ainsi que des zones proches des meilleures prestations scolaires, universitaires, etc. (Bridge, 2007). Les ménages cherchent ainsi à concilier les différents aspects de la vie (habitat, emploi, consommation et éducation), tout en aspirant à une certaine qualité de vie.

### 2.1.3.2 Les acteurs privés

Les acteurs privés englobent les promoteurs immobiliers, les propriétaires fonciers, les investisseurs institutionnels (fonds de pension, compagnies d'assurance ou les grandes régies publiques partiellement privées telles que La Poste ou les CFF, etc.) ou encore les coopératives de logement. Chacun de ces acteurs évolue dépendamment des autres. Leurs décisions sont elles-mêmes sujettes aux contraintes déterminées par les structures économiques, politiques et idéologiques plus larges de la société.

Ces acteurs cherchent, pour la plupart, à faire du profit et à dégager une plus-value, soit en vendant leurs biens, pour un retour direct sur investissement, soit en les louant à des particuliers<sup>12</sup>. Les promoteurs immobiliers initient le processus de développement en reconnaissant une opportunité de profit. Ils négocient avec les propriétaires fonciers pour l'acquisition des droits fonciers, chargent les architectes d'élaborer un projet, engagent les entreprises de constructions et, dans une deuxième phase, utilisent les agences immobilières pour trouver des locataires ou des acheteurs. En Suisse, les investisseurs institutionnels sont les investisseurs potentiels les plus importants, pouvant engager d'énormes capitaux en fonction du taux légal immobilier maximal. La valeur des actifs détenus par ces derniers est très importante (Rais, 2008).

Dans son article, Beauregard (2010), parle des acteurs privés et des conditions nécessaires pour que la gentrification ait lieu. Il souligne que pour avoir gentrification, (ibid., p. 20) « *[a]ll of these agents, inclinations and forces must come together in specific spatial locations* ». En effet, tous ces acteurs doivent être actifs en un même lieu/ territoire, dans un laps de temps plus ou moins similaire.

Les lieux potentiels, caractéristiques et propices à l'investissement et à la gentrification sont souvent les habitations architecturalement intéressantes, les structures commerciales ou industrielles avec du potentiel, les lieux caractérisés par un équipement spatial unique, tels que l'accès à un front de mer, proches d'un emplacement avec vue ou en haut d'une colline, proches des *Business Center Districts* ou de bonnes liaisons de transports publics ou encore, ayant une bonne offre commerciale avec un potentiel de transformation. Il ajoute également que, si les bâtiments sont relativement proches les uns des autres ou que le quartier est assez concentré, cela permet un « *effet de contagion* ». Autrement dit, les immeubles du quartier jusque-là non gentrifiés seront contraints, à leur tour, à la gentrification en raison de l'attraction produite par les changements des immeubles

---

<sup>12</sup> En Suisse, « *[ils] fixent la taille, l'équipement, le site ainsi que le prix des nouvelles constructions de manière à ce que ces critères correspondent aux groupes à revenus moyens à élevés [...]* » (Schüssler et Thalmann, 2005, p.119, cité dans Rais, 2008, p. 20).

voisins. Il est aussi nécessaire, mais non suffisant, que les intérêts financiers et immobiliers anticipent les opportunités offertes par la transformation d'une zone résidentielle.

Les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers, petits et grands, jouent, ainsi, un rôle important dans l'achat de propriétés, la spéculation, l'orientation de la potentielle « gentry » vers un quartier et le déplacement de résidents en augmentant les loyers afin de vider un bâtiment en vue de sa vente ou de sa réhabilitation complète. (Beauregard, 2010)

Le processus actuel de gentrification comprend alors tous ces facteurs de manière différenciée et avec divers niveaux d'implication. Néanmoins, Beauregard (ibid.) précise qu'il n'y a pas de facteurs déterminants. Ce n'est pas parce que deux ou trois facteurs sont présents que la gentrification a forcément lieu et inversement, ce n'est pas parce qu'il manque un ou deux facteurs que la gentrification n'a pas lieu !

### 2.1.3.3 L'État ou les pouvoirs publics

De manière générale, aujourd'hui, le rôle de l'État se trouve dans l'intensification du partenariat entre le capital privé et l'État à travers le partenariat public-privé qui est, selon Rais (2008), devenu la norme.

*[L]es investissements de l'État [(local)] relèvent plus explicitement des règles du marché. Au lieu que la raison politique accompagne l'économie, elle plie maintenant devant elle. Les politiques urbaines n'aspirent pas tant à guider ou réguler l'orientation de la croissance économique, elles se mettent dans des rails déjà mis en place par le marché, en attente de contreparties plus élevées, soit directement, soit sous forme de rentrées d'impôts.*

(Smith, 2003, p. 62, cité dans ibid., p.27)

Les pouvoirs publics et les politiques jouent un rôle très important dans le développement de l'environnement construit. En effet, dès la troisième phase de gentrification<sup>13</sup>, ils deviennent actifs et adoptent une attitude "pro-gentrification" (state-led gentrification), accompagnée de nouveaux processus. De cette optique, K. Shaw (2008, p.2637, citée dans Rérat et al., 2009, p. 432) distingue

---

<sup>13</sup> Les chercheurs parlent généralement de trois phases de développement de la gentrification. La troisième vague introduit la new-build-gentrification (Lees, Slater, & Wyly, 2008a, p. 180) (cf. pt. 2.1.4.2). Certains mettent en avant une quatrième phase de gentrification, aussi appelée *gentrification généralisée* (Cusin, 2008). Elle se caractérise par deux éléments qui la distinguent de la troisième vague : « [...] *an intensified financialization of housing combined with the consolidation of pro-gentrification politics and polarized urban policies* » (Shaw, 2008, p. 1710). Cette dernière phase de gentrification a reçu moins d'attention que les précédentes et Doucet l'explique en partie, car « *[she] is seen as more of an extension or modification of existing policies, rather than as a bold departure from existing urban forms and spatial locations* » (Doucet, 2014, p. 128).

trois types de politiques publiques : « [...] **(i)** to drive gentrification **(ii)** to plan for a more “positive” gentrification while actually delivering displacement and/or exclusion, and **(iii)** to stop gentrification ».

**i)** Selon les recherches de Smith (1996), les autorités locales se positionnent de deux manières : « [...] elles promeuvent activement la gentrification en mettant en place des conditions-cadres permettant aux investisseurs de tirer profit du rent gap et [...] mènent une véritable guerre îlot par îlot – c’est l’idée de la revanchist city<sup>14</sup> – contre la présence [des populations marginales] dans leur centre » (ibid., cité dans Rérat, 2010c, p. 193).

*[...] one finds local governments advertising the potential for gentrification in certain of their neighborhoods; providing tax abatements for rehabilitation; devoting community development funds to rehabilitation and to improving public services in these neighborhoods; using code enforcement to force landlords and homeowners to rehabilitate or to sell their properties; actively engaging in the designation of historic districts or the labeling of neighborhoods; and diminishing public service provision elsewhere in order to encourage decline before then facilitating reinvestment.*

(Beauregard, 2010, p. 19)

En élargissant ces contextes d’interprétations, Smith relève qu’en ce qui concerne la globalisation du capital financier, l’État joue également un rôle important dans la généralisation de la gentrification. Il ajoute (2003, p. 62) qu’ « [i]l est facile de voir le nouvel afflux de capital globalisé dans de très gros projets en centre urbain ». Ainsi, les pouvoirs publics passent de régulateurs du marché à promoteurs.

**ii)** Ces dernières peuvent également orienter leurs décisions et actions vers les aspects “positifs” de la gentrification. Dès lors, celle-ci peut amener de nouveaux contribuables, de nouveaux services ou une certaine mixité sociale, etc.

*Les collectivités locales peuvent également avoir recours à la gentrification pour changer la composition sociale des quartiers afin de lutter contre les incivilités ou de renforcer le contrôle social [...].*

(Rérat, 2010c, p. 194)

Les pouvoirs publics « [...] n’agissent en effet pas systématiquement en promoteurs de la gentrification, mais tentent aussi dans certains cas de la juguler au nom de la mixité sociale, de

---

<sup>14</sup> Voir point 2.1.4.3 et pour le rent gap : point 2.1.2.1,

*combiner des politiques d'attraction des classes aisées – afin de favoriser l'équilibre fiscal des villes – avec la création de logements à loyers modérés, ou encore de concilier objectifs environnementaux et sociaux » (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 43).*

**ii/iii)** Concrètement, les politiques publiques peuvent donc influencer (freiner ou encourager) le processus de gentrification, de plusieurs façons :

- Tout d'abord, par l'aménagement du territoire qui pose un certain nombre de **législations** autant pour l'environnement bâti que non-construit. En effet, l'État a une influence sur le **zonage et l'utilisation du sol**. En Suisse, cela se fait aux trois niveaux institutionnels (communes, cantons et Confédération). De par les législations en vigueur, les pouvoirs publics peuvent ainsi diriger la gentrification dans certaines zones afin de faciliter ou non son processus, un programme résidentiel spécifique ou une utilisation du sol préférentielle.
- Puis, par des **aides financières ou des déductions fiscales** telles que, par exemple, le prêt au logement ou l'aide à la pierre (cas suisse)<sup>15</sup>, aides accordées par l'Etat et destinées à favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts ou de primes. Il existe également d'autres déductions fiscales et crédits pour des projets de conservation énergétique (ex : panneaux solaires), pour la réhabilitation de structures historiques ou pour la création de logements sociaux. La déduction des intérêts hypothécaires, quant à elle, influence parfois les acteurs privés à rénover plutôt qu'acheter ou construire à neuf, car cela est plus rentable sur le long terme.
- Finalement, les pouvoirs publics ont une influence sur les changements de niveaux de **l'opposition politiques**. Par exemple, ces derniers se retrouvent dans la mise en place de toutes les politiques de tolérance zéro ou des campagnes anti-squatter (Smith, 2002).

Par ailleurs, les pouvoirs publics cachent parfois subtilement leurs intentions premières. La gentrification peut être une intention sous-jacente, plus ou moins forte, dans les stratégies de développement urbain. Ils utilisent le terme de « régénération » ou « réhabilitation » urbaine afin de masquer un processus de gentrification, alors connotée négativement. Ainsi, avec des discours plus libéraux, des termes écologiquement et économiquement enthousiastes ou des labels neutres, les virtuoses de la gentrification dissimulent subtilement les origines sociales de cette régénération

---

<sup>15</sup> « Les autorités publiques jouent un rôle central [...]. Le système actuel d'aide au logement est composé de trois niveaux d'intervention : la Confédération, les cantons et les communes. En ce qui concerne l'aide fédérale, elle se base sur la loi du 4 octobre 1974 (modifié le 21 mars 2003) encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement (LCAP) ainsi que sur les ordonnances fédérales qui s'y rapportent. Cette loi prévoit différents instruments qui permettent d'abaisser les loyers » (Rais, 2008, p. 21).

urbaines et déguisent les buts des nouveaux aménagements urbains. De plus, ils arrivent à cacher les politiques de « gagnants-perdants » du processus (Lees et al., 2016, pp. 111-114).

*The language of regeneration sugarcoats gentrification. Precisely because the language of gentrification tells the truth about the class shift involved in “regeneration” of the city, it has become a dirty word to developers, politicians, and financiers [...].*

(Smith, 2002, p. 445)

#### 2.1.3.4 Les déplacés

Comme Van Criekingen (2009, p. 392) le dit dans son article, il est nécessaire « [...] *to keep a clear sense of who is benefiting from current waves of urban change and who is affected by them, and how* ». Ceci amène la question des déplacés qui apparaît chez quelques auteurs (Atkinson, 2010 ; Beauregard, 2010 ; Davidson & Lees, 2010 ; Rérat, Söderström, & Piguët, 2010), faisant le lien entre gentrification et déplacement. Davidson et Lees (2010) soutiennent que la gentrification transforme les lieux de multiples façons et s'accompagne de plusieurs formes de déplacement, même dans le cas de nouveaux développements. Les résidents sont alors touchés par divers effets d'évictions et les déplacements s'effectuent par le biais de nombreux processus (Atkinson, 2000, p. 150 ; Davidson & Lees, 2010, p. 398). Rérat (2010a, p. 210), suivant les propos de Davidson et Lees (2005, 2010) ainsi que de Davidson (2008), expose trois situations d'effet d'éviction :

- **Direct** : plus présent dans la gentrification classique, il est le plus évident et le plus visible des effets. Il induit le déplacement des anciens résidents et le remplacement de ceux-ci, soit par la rénovation ou la démolition et la reconstruction de logements<sup>16</sup>, ce qui induit un départ direct de la population ou une augmentation des loyers – loyers que les résidents ne peuvent pas payer et qui les obligent à partir (pricing-out), soit par des mesures prises par le propriétaire (coupure d'eau, d'électricité, de chauffage, etc.) qui “usent” les locataires et les poussent à partir. (Davidson & Lees, 2010, p. 398).
- **Indirect** : suite à des rénovations ou de nouvelles constructions plus chères dans le quartier même, ou suite à des réhabilitations dans des quartiers ou des immeubles adjacents - attirant une nouvelle catégorie de population (souvent au statut socio-économique supérieur), de nouveaux types de services, etc. –, la valeur ou la taxe foncière et immobilière augmente de façon plus ou moins considérable (price-shadowing). Comme le confirment Davidson et Lees (2005, p. 1170) :

---

<sup>16</sup> Cette forme de déplacement n'est pas observable dans le cas de la new-build gentrification qui opère sur des terrains vacants.

*Neighbouring areas of existing housing may become more attractive as the image, cultural value and desirability of the general location rises. Rising rents and prices may therefore trigger secondary processes of displacement.*

Ainsi, les anciens habitants n'ont plus accès aux habitations, car elles ont été gentrifiées (ou abandonnées)<sup>17</sup>.

- **Socioculturel** : dans ce cas, il traduit une dépossession des anciens habitants de par le processus de gentrification qui ne reconnaît plus leur quartier physiquement et/ ou socialement et qui choisissent de s'en aller. L'arrivée d'une nouvelle population ayant un capital culturel, économique et social plus élevé dans un quartier peut, tout d'abord, amener à des conflits entre nouveaux et anciens résidents. Ceci peut changer la gouvernance et l'identité du quartier et modifier les rapports de force. Puis, ce phénomène peut impliquer des changements dans l'offre de services, ou de commerces du quartier, s'adressant alors en premier lieu à la nouvelle population. Les anciens résidents ont alors un sentiment croissant de mise à l'écart (*out-of-placeness*) (Rérat, 2010a, p. 210). De ce fait, l'analyse des mouvements des déplacés, dans un sens phénoménologique, ne se résume pas seulement au moment spatial du déplacement, mais aussi aux "structures of feeling" et "loss of sense of place" qui sont associés au déplacement. Les auteurs parlent également de "loss of community", où les résidents (res)sentent une fragmentation progressive de leur communauté (perte d'un voisinage, d'une ambiance de quartier, etc.) (Davidson & Lees, 2005, 2010).

*It is these "emotional geographies" that provide the best evidence of displacement.*

*(Slater, 2009, cité dans Davidson & Lees, 2010, p. 403)*

Beauregard ajoute que les locataires ne sont souvent pas en mesure de résister à la gentrification de par leur faible statut économique. Les ménages touchés « [...] *are [usually] themselves economically and politically powerless relative to gentrifiers* » (2010, p. 18), mais pas forcément défavorisés (Zukin, 2010, p. 223). Si Atkinson (2010) met en avant les personnes âgées, il (2000) relève avec Zukin (2010) que les personnes les plus touchées (bien que ce soit un groupe relativement hétérogène) sont les personnes seules et particulièrement les mères seules, la classe ouvrière, les travailleurs informellement employés, les sans-emploi, ou les "*non-white groups*" ainsi que les artistes.

---

<sup>17</sup> Étant donné que la plupart des résidents ayant des revenus faibles ou moyens sont locataires, il est difficile pour eux de trouver un logement égal dans le quartier/dans leur zone urbaine/leur région ayant la même fourchette de prix. Selon Zukin (2010, p. 223), peu importe où les déplacés vont, ils paieront généralement un loyer plus élevé.

Les formes de déplacement diffèrent en termes temporel et spatial, mais ce qu'elles partagent toutes, « [...] is the alteration of the class-based nature of the wider urban neighbourhood » (Rérat et al., 2010, p. 339).

#### 2.1.4 La gentrification résidentielle

La définition de la gentrification proposée par Ruth Glass dans les années 60 concernait les quartiers résidentiels proche des centres, plutôt ouvriers qui furent « colonisés » par la classe moyenne supérieure. Aujourd'hui, avec l'élargissement de la définition de base et des contextes d'analyse, la gentrification peut se traduire sous plusieurs formes (Hamnett, 1991 ; Perrin, 2015 ; Rérat, 2010a, 2017 ; Rérat, Söderström, et al., 2008). Toutefois, ce travail s'intéresse spécifiquement à la gentrification résidentielle, regroupant la définition classique et une de ces multiples extensions : la *new-build-gentrification*. Ces dernières sont passablement identiques dans leurs caractéristiques. Dans la plupart des cas, elles coexistent en un même lieu. Néanmoins, leurs modalités diffèrent quelque peu. Ainsi, ce point présente les spécificités de ces deux types de gentrification les plus connues et reconnues.

Par ailleurs, ces typologies sont également à l'origine d'effets positifs et négatifs, attendus ou imprévus qui varient selon les contextes géographiques, économiques, sociaux, etc. et qui sont présentés à la fin de ce point.

##### 2.1.4.1 Gentrification classique

La gentrification classique - aussi qualifiée de *gentrification* de « première vague » (Hackworth & Smith, 2001), correspondant à la première phase du modèle en quatre étapes de Clay (Lees et al., 2008b, p. 31) - répond à la première définition avancée par Ruth Glass en 1964. Elle concerne les quartiers ouvriers centraux dévalorisés de Londres, où la population résidente se voit chassée par des gentrificateurs « pionniers ». À l'origine, ceux-ci sont principalement représentés par des acteurs culturels tels que les artistes ou les intellectuels qui, de par leur métier et leurs aspirations, « [...] dénichent des secteurs où les valeurs foncières ou locatives sont basses, mais dont la localisation et le paysage urbain sont prometteurs » (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 42). Ils constituent les « éclaireurs » de la gentrification et jouent le rôle d'attracteur pour d'autres types de ménages. Cette première génération de gentrification est également marquée par une certaine solidarité entre les personnes et les ménages impliqués et est dominée par l'auto-rénovation – une logique que les anglophones appellent *sweat-equity gentrification*, « [...] où la «sueur» pallie non seulement à

*l'absence de financement institutionnel, mais aussi à une certaine rareté des capitaux propres et de proximité* » (Maltais, 2017, p. 7). En effet, caractérisés par un capital social et culturel élevé, ces gentrificateurs sont souvent représentés par des artistes ou des professionnels de l'art ayant les compétences et l'habileté de rénover/restaurer leur logement ancien (voire historique), pour leur propre usage et en utilisant habituellement des capitaux privés (Davidson & Lees, 2005). Il y a peu ou pas de déplacements à ce stade, car les propriétés existantes sont souvent vacantes (délabrées ou abandonnées) « [...] or [are a] part of the normal market turnover in what is often an extremely soft market » (Lees et al., 2008b, p. 31). Ces pionniers acceptent alors de venir se loger dans ces zones qualifiées par les potentiels investisseurs de « risquées » d'un point de vue économique, c'est-à-dire où les valeurs foncières et/ou locatives sont basses. Attirée par ce mode de vie, les bas prix et la proximité du centre, une nouvelle classe moyenne, aussi appelée *New Middle Class*, prend possession des lieux (Ley, 2003)<sup>18</sup>. L'arrivée de cette dernière entraîne, par la suite, une hausse des valeurs immobilières et chasse les anciens résidents (à plus ou moins faible revenu), issus généralement des classes ouvrières. Finalement, cette classe évolue. Ainsi, cette *new gentry* (Smith, 1979) hautement qualifiée dispose de plus de capitaux et achète leur bien immobilier. Inévitablement, le développement de cette classe de service est accompagné d'une *servicing class*, composée d'employés souvent précaires (Cusin, 2008)<sup>19</sup>. Ainsi, les quartiers touchés changent petit à petit d'ambiance et deviennent, pour diverses raisons, plus au moins inaccessibles aux anciennes populations. Certains sont transformés en quartiers de logement d'un certain standing – *pour et par* des ménages issus de cette catégorie de population<sup>20</sup>.

#### 2.1.4.2 New-build gentrification

Plusieurs auteurs reviennent sur la définition classique de la gentrification. Smith (1996), par exemple, remet en question cette première acceptation en argumentant, tout d'abord, que celle-ci peut faire référence à un phénomène bien plus large. Puis, tout comme Mills (1988, cité dans Rérat

---

<sup>18</sup> Ce phénomène est décrit par D. Ley qui souligne le rôle d'attracteur exercé par les artistes et leur mode de vie urbain sur une partie des classes moyennes et supérieures (cf. pt. 2.1.2.1). De plus, Ley considère cette nouvelle classe moyenne comme les moteurs de la demande en matière de gentrification (Ley, 1996).

<sup>19</sup> La gentrification ne signifie donc pas le remplacement systématique des classes populaires par les classes moyennes et supérieures : le déclin de la classe ouvrière traditionnelle est en partie contrebalancé par l'arrivée de migrants alimentant la formation d'un « nouveau prolétariat » travaillant dans l'industrie des services (Cusin, 2008).

<sup>20</sup> Lambert & Boddy (2002, p.20, cités dans Davidson & Lees, 2005, p. 1166) souligne que la gentrification, « [...] as originally coined, referred primarily to a rather different type of 'new middle class' ». En effet, aujourd'hui il ne s'agit plus de "pionniers" ou de gentrificateurs "éclaireurs", mais d'une catégorie de population ayant beaucoup de moyens financiers, ayant des statuts professionnels élevés, voire très élevés et assez cosmopolite, notamment dû à la mondialisation.

et al., 2009) ou Ley (1996), il émet une distinction entre la réhabilitation de quartier résidentiel et les projets de redéveloppement.

*I make the theoretical distinction between gentrification and redevelopment. Redevelopment involves not rehabilitation of old structures but the construction of new buildings on previously developed land.*

(Smith, 1982, p139)

*Over the past decade, however, many authors, more attentive to changes in housing class than to those in the housing stock in the inner city, have broadened gentrification to include both sides of the middle-class housing market, the renovation of old properties and the redevelopment of new units, with both conceived as part of a broader restructuring of the city*

(Ley, 1996, p. 3, cité dans Rérat et al., 2009, p. 430)

Néanmoins, ce n'est que plus tard, dans leur article *New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance* (2005), que Lees et Davidson mettent en avant le terme de new-build gentrification afin d'inclure les opérations de démolition/reconstruction et les nouvelles constructions sur des terrains vacants ou des friches industrielles. Ces « [...] projets [font] partie intégrante d'un processus de gentrification, car ils participent à la même dynamique de revalorisation des centres urbains de la part et /ou en faveur des classes moyennes et supérieures » (Rérat, 2010a, p. 208). Contrairement à la gentrification classique, dont le processus se concentre dans les zones où le parc immobilier existant a permis la création d'un nouvel habitus de classe moyenne et/ou supérieure, les nouvelles constructions poussent la gentrification dans les quartiers ouvriers voisins et les zones très marginales ou les friches péri-urbaines (Davidson & Lees, 2010, p. 403). En outre, bien que ces deux typologies restent assez similaires dans leur processus et leurs caractéristiques – étant (Davidson & Lees, 2005) : **1**) le réinvestissement du capital, **2**) l'arrivée de groupe à haut revenus, **3**) des transformations du paysage et de l'environnement construit et **4**) des effets de déplacement direct et indirect des catégories de population à bas revenu – leurs modalités diffèrent.

Premièrement, la new-build gentrification se différencie en termes de réinvestissement du capital. Warde (1991, cité dans Rérat et al., 2009, p. 431) distingue deux types de gentrification : l'une représente la conséquence du choix résidentiel des ménages et l'autre, à laquelle se rattache principalement la new-build gentrification, le résultat de la stratégie des promoteurs privés. En effet, comme les opérations de constructions/démolitions sont souvent de grande envergure, les capitaux nécessaires viennent d'investisseurs privés ou de promoteurs.

Deuxièmement, tant la gentrification classique que la new-build gentrification désignent l'arrivée dans un quartier de ménages appartenant à la *New Middle Class*. Toutefois, il existe une différence dans les caractéristiques socio-économiques et démographiques entre les ménages qui participent aux processus classiques de gentrification et ceux qui s'installent dans de nouveaux développements. Compte tenu de la nature de new-build gentrification, les ménages ont tendance à posséder plus de capital économique que dans le processus classique (où les gentrifieurs se distinguent par un capital culturel élevé) et à être aussi plus "établis" (« [...] *comme les couples avec enfant(s)* » (Rérat et al., 2009, p. 431)).

Un troisième aspect à considérer est que les changements dans l'environnement bâti et le paysage urbain répondent également à des modalités différentes. Dans les processus de new-build gentrification, tant les promoteurs que les investisseurs reproduisent l'esthétique de la gentrification créée par les ménages pionniers dans la gentrification classique. Davidson et Lees (2005, p. 1182) ont, par exemple, montré que la gentrification le long des rives de la Tamise à Londres :

*[...] contrasts sharply with Ley's (1996) thesis on the deployment of cultural capital by a cultural new class as a central feature of the gentrification process. This is because in the developments along the Thames cultural capital is a commodified, mass-produced, and niche-marketed product. The traditional gentrifier's lifestyle has been appropriated and sold commercially to more gentrifiers who are more wealthy and short of time.*

Finalement, le déplacement des groupes à faible revenu tend aujourd'hui à être considéré comme un processus à multiples facettes. La forme d'expulsion la plus évidente - le déplacement direct - n'est présente ni dans les opérations de densification sur les terrains vacants, ni dans la régénération des friches industrielles (même si elle peut être présente dans les opérations de démolition/reconstruction) (Rérat, 2010a, p. 210). Néanmoins, [...] *other forms of displacement take place: "indirect economic displacement" [(price shadowing, pricing out, etc.)], "community displacement" [(changes in the neighbourhood governance and place of identity)] and "neighbourhood resource displacement" [(“out-of-placeness”)]* » (Davidson, 2008, cité dans Rérat et al., 2009) (cf. pt. 2.1.3.4).

Outre ces aspects-là, la new-build gentrification apparaît notamment dans la troisième vague de gentrification identifiée par Smith (2001, p. 468), où les pouvoirs publics y sont actifs et pro-

gentrification (*state-led gentrification*). Aussi, Rérat (2010a, 2012a, 2012b) et Rérat et al. (2009) précisent qu'en Suisse, elle est la forme de gentrification la plus familière.

#### 2.1.4.3 Impacts positifs et négatifs de la gentrification résidentielle

Outre les discussions sur les causes qui favorisent l'émergence de la gentrification, un autre sujet controversé de la littérature porte sur ses conséquences. En effet, à mesure que l'on notait l'importance des changements physiques et sociaux dans les quartiers, la signification conceptuelle de la gentrification, ses origines et ses caractéristiques sont devenues un sujet de litige ; certains y voient les impacts positifs alors que d'autres la dimension critique. Il est effectivement difficile de prédire, a priori, les effets de la gentrification, car elle dépend des caractéristiques du processus et du lieu.

Atkinson et Bridge (2005, p. 5) reprennent les arguments de la littérature en les organisant en arguments positifs et négatifs, présentés ci-dessous :

Aspects POSITIFS	Aspects NEGATIFS
Redynamisation des villes et quartiers centraux (cadre de vie, sécurité commerces, etc.)	Différents effets d'éviction des catégories moins favorisées ("colonisation" des quartiers populaires par les CSP+)
Revalorisation du parc de logement (augmentation plus-value, stabilisation des zones en déclin)	Exacerbation des inégalités sociales
Augmentation des ressources fiscales des villes	Patchwork social plutôt que réelle mixité
Régulation de l'étalement urbains	Mixité à sens unique (des ghettos disparates à des ghettos riches)
Lutte contre la pénurie immobilière (si création de logements)	Augmentation de l'immobilier et spéculation
Augmentation de la mixité sociale dans certains quartiers (par une réduction de la concentration)	Augmentation des coûts et des changements pour les services locaux (remplacement/ déplacement des commerces/ industries/ etc.)
Encouragement et viabilité croissante pour les développements futurs	Déplacement de population et pression sur la demande de logements dans les quartiers non gentrifiés
Réhabilitation de la propriété avec et sans parrainage de l'Etat	Perte de logements abordables
	Sous occupation et perte de population dans les zones gentrifiées
	Conflits entre nouveaux arrivants et habitants
	Itinérance (sans domicile fixe)
	Effets secondaires psychologiques dus aux déplacements

Tableau 1: Les impacts de la gentrification, d'après Atkinson & Bridge, 2005.

Comme illustré dans le tableau ci-dessus, les aspects positifs sont avant tout d'ordre économique et liés à la redynamisation des centres-villes, de certains quartiers et à la revalorisation du parc de logements. Avec l'augmentation de leurs ressources fiscales, les villes seraient plus enclines à briser le déclin de certaines zones et à supporter les charges de leur centre. Ces recettes leur permettraient également d'offrir de meilleures prestations et services publics. D'un point de vue social, la gentrification permettrait une réduction de la pénurie de logements et, de manière plus large, de réduire la pression sur les prix. En ce qui concerne la population, elle promouvrait une certaine mixité sociale et diminuerait la concentration des groupes vulnérables ou pauvres dans les quartiers. De surcroît, elle diminuerait les disparités sociales entre les centres et leurs couronnes. Finalement, d'un point de vue environnemental, la gentrification permettrait de maîtriser l'étalement urbain et les impacts négatifs qu'il engendre en redynamisant et en revalorisant certaines friches urbaines ou quartiers.

À l'inverse, la gentrification pose également beaucoup de questions et reste passablement critiquée sur plusieurs aspects. Un des impacts négatifs les plus discutés est l'éviction des populations qui subissent ces changements urbains. Cette dernière peut avoir lieu de différentes manières. Atkinson et Bridge(2005, p. 2) en font un résumé :

*At the neighbourhood level itself poor and vulnerable often experience as a process of colonisation by the more privileged classes. Stories of personal housing dislocation and loss, distended social networks, "improved" local services out of sync with local needs and displacement have always been the underbelly of a process, which, for city booster, has represented something of a saviour for post-industrial cities.*

Smith parle, quant à lui, de *revanchist-city*, où les classes aisées prendraient leur « revanche » sur les classes populaires. Cette ville « revanchiste » prendrait alors des mesures à l'encontre des groupes jugés indésirables (bas revenus, SDF, immigrants, etc.)<sup>21</sup> De ce fait, il dénonce une augmentation des inégalités sociales due au phénomène de gentrification. Dans la même logique, Robson et Butler (2003) introduisent la notion de "tectonique sociale" (au lieu de mixité sociale). En effet, ils utilisent le mot *tectonique* :

*[...] to describe the social interactions in some of the areas of gentrified inner London [...]. This refers to the ways on which different social groups move past each other in separate worlds and have almost no interaction on any systematic basis – the social relations between the different groups are parallel and not integrative.*

*(Butler & Watt, 2006, p. 98)*

Certaines politiques pro-gentrification participent ainsi à cette juxtaposition de groupes sociaux (Rérat, 2010b, p. 210).

### **2.1.5 La gentrification en Suisse**

Après avoir exposé une partie de la théorie de la gentrification, il paraît important de se pencher sur le cas de la gentrification en Suisse. Ce dernier reste très peu documenté dans la vaste littérature de la gentrification. Ceci s'explique notamment par la rareté des recherches, mais surtout par le fait qu'il

---

<sup>21</sup> Ceci s'est notamment vu avec la politique de « tolérance zéro » appliquée à New-York (Smith, 2002, p. 442) ou comme la loi suisse interdisant la mendicité (Lammers, 2018).

s'est manifesté relativement tard par rapport aux contextes anglo-saxons ou aux grandes métropoles européennes (Rérat, Söderström, et al., 2008 ; Rérat et al., 2009). À nouveau, ceci peut s'expliquer par une série de facteurs liés au marché immobilier. **Premièrement**, la Suisse est un pays économiquement stable, il y a très peu de (grandes) zones défavorisées ou désaffectées. **Deuxièmement**, le système fiscal suisse prévient le désinvestissement dans les bâtiments, encourageant les propriétaires à les rénover régulièrement. Ceci permet d'éviter que certaines zones soient négligées ou laissées à l'abandon et réduit ainsi les possibilités d'opérations à grande échelle pouvant entraîner des expulsions. **Troisièmement**, le cadre institutionnel rend très difficile l'annulation des baux. De ce fait, cela offre une meilleure protection aux locataires, limite le processus de gentrification classique et rend les effets d'éviction plus rares. Finalement, le taux de propriétaire en Suisse est globalement faible (un logement sur trois et moins de 10% en zone urbaine) (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 45).

Les recherches existantes tendent à décrire la gentrification comme limitée à certaines zones de villes. Il a été démontré que, bien que les villes affichent un statut social inférieur à celui de leurs couronnes, celui-ci s'est amélioré de manière générale au cours des années 90; et l'ampleur a été plus grande dans les centres urbains. « *Cela témoigne d'un « rattrapage » lié à la revalorisation de la ville-centre et, notamment, à sa redécouverte comme lieu d'habitation attractif* » (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 45). Cités dans Rérat (2008), Hermann, Heye et Leuthold observent ce phénomène à Zurich, Genève, Bâle et dans une moindre mesure, à Lausanne, où les zones à fort caractère urbain ont gagné en attractivité (Rérat et al., 2009). En comparant les résultats de 1990 et de 2000, ces mêmes auteurs constatent que les catégories de populations vulnérables ont tendance à quitter les centres urbains et que le phénomène A-Stadt<sup>22</sup> s'étend dans les communes suburbaines. Parallèlement, ce sont de jeunes ménages, ayant des revenus et des formations plus élevés qui s'y installent (en ville) (Rérat, Söderström, et al., 2008).

Cette tendance est observée à l'échelle nationale que récemment, avec l'étude « *Back to the City ?* »<sup>23</sup> menée par Besson R., Piguet E., Rérat P. et Söderström O. Cette dernière a permis de mettre

---

<sup>22</sup> « Elle désigne la surreprésentation dans les villes des catégories de la population jugées vulnérables : personnes âgées, jeunes adultes, étrangers, familles monoparentales, personnes vivant seules, ménages à bas revenu, etc. Le nom de ces catégories commence par la lettre « A » en allemand. » (Rérat, Söderström, Besson, & Piguet, 2008, p. 45)

<sup>23</sup> Cette étude a pour objectif « [...] de fournir quelques premières indications sur l'existence d'un processus de gentrification en Suisse, d'évaluer l'attractivité résidentielle des villes pour les classes moyennes supérieures et de quantifier les différences d'intensité entre les centres » (Rérat et al., 2008, p. 47). Elle s'est basée pour cela les vingt-cinq villes suisses regroupant plus d'un million et demi de personnes en 2000. Il s'agit d'Aarau, Baden, Bâle, Bellinzone, Berne, Bienne, Coire, Fribourg, Genève, Lausanne, Locarno, Lucerne, Lugano, Neuchâtel, Olten, Saint-Gall, Schaffhouse, Sion, Soleure, Thoun, Vevey/Montreux, Wil, Winterthour, Zoug, Zurich.

en lumière les principales tendances de mouvements de population sur l'entièreté du territoire suisse en termes de processus de gentrification (Rérat, Söderström, et al., 2008 ; Rérat et al., 2009). En effet, elle nous démontre que, si entre 1970 et 2000, les villes ont perdu plus du dixième de leurs habitants, soit -10,5% selon Rérat et al. (2010), dès les années 90, les centres tendent à devenir plus attractifs pour les classes moyennes supérieures (CSP+)<sup>24</sup> (Rérat, Söderström, et al., 2008). Ce retournement peut s'expliquer de différentes manières (Rérat et al., 2009, p. 429) :

- *[T]hrough their [(core cities)] role as gateways for international migration (which has increased owing to an auspicious economic situation, and the implementation of agreements on the free movement of people between Switzerland and the European Union) ;*
- *through the residential behaviour of certain population categories (small households, young adults and [...] the middle to upper classes).*
- À travers l'augmentation des activités immobilières dans les principales villes suisses.

Dès les années 2000, ce dernier facteur a eu pour conséquence « [...] a significant increase in new-built gentrification developments, marketed at upper and upper-middle income groups » (Rérat & Lees, 2011, p. 129). De nombreux projets ont été réalisés sur des parcelles vacantes, notamment sur des friches industrielles ou ferroviaires. Rérat et Lees (ibid.) précise que « [...] this is not a process of European re-urbanisation (the stabilisation of inner city residential districts by increasing in-migration of new or non-traditional household types with explicitly city-minded housing preferences and decreasing outmigration after a long period of negative migration balance ». Ces derniers démontrent aussi des particularités liées au contexte suisse, c'est-à-dire les **politiques publiques** et les stratégies de ces dernières, le regain d'activité du **marché immobilier** ainsi que son **système urbain polycentrique** (Rérat & Lees, 2011 ; Rérat, Söderström, et al., 2008 ; Rérat et al., 2009).

En effet, en Suisse, les autorités locales possèdent les plus grandes prérogatives en matière d'aménagement du territoire (Rérat et al., 2009). Néanmoins, elles semblent avoir des attitudes diverses ou ambiguës (Rérat et al., 2010, pp. 340-341):

*Local authorities in Switzerland have taken planning measures to ease the construction of dwellings and are interested in attracting new tax payers. Yet their wiggle room for developing other policies is rather limited. Private investors determine the characteristics of new dwellings (size, comfort, tenure) except when a*

---

<sup>24</sup> Selon la Banque mondiale (2018a, 2018b), si le nombre de personne vivant dans les centres urbains en Suisse représentait ~73% du total de la population en 2000, elle représente ~74% en 2017.

*project is carried out on public land. In this case, some local authorities try to regulate new-build gentrification by privileging non-profit organisations such as cooperatives or by negotiating shares of social housing with the investors. This policy is, however, limited by the amount of land owned by local authorities.*

En outre, elles remplissent trois fonctions principales en termes d'aménagement du territoire (Rérat et al., 2009, p. 439) : celle de *régulateur*, de *médiateur* et d'*interventionniste*. En tant qu'organismes de réglementation, elles prescrivent les documents sur la planification urbaine - définissant l'allocation, la densité, le type d'utilisation, etc., de certaines zones - afin de faciliter les projets immobiliers. En tant que médiateurs, elles traitent avec les différentes parties prenantes (propriétaires, investisseurs, riverains, etc.). Enfin, en tant qu'interventionnistes, les autorités publiques peuvent appliquer des politiques foncières ou/et de logement.

En définitive, « *[l']intérêt premier des villes n'est en effet pas tant de concrétiser la volonté fédérale de densifier le tissu urbain, mais plutôt d'élargir leur assiette fiscale [(un des effets dit positif de la gentrification)] afin de pallier leur taux d'imposition élevé et les problèmes engendrés par la concentration de catégories socialement vulnérables et les charges de centre. Les villes souhaitent ainsi attirer des "contribuables intéressants" [...]* » (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 50).

Le marché immobilier, quant à lui, se compose de différents acteurs.

*In the case of Swiss cities, Rérat et al. (2009) identify several kinds of actors (building companies, real estate companies, stock market-listed property funds, institutional investors, etc.), each one with a specific rationale as to the building of new high-status developments in core cities.*

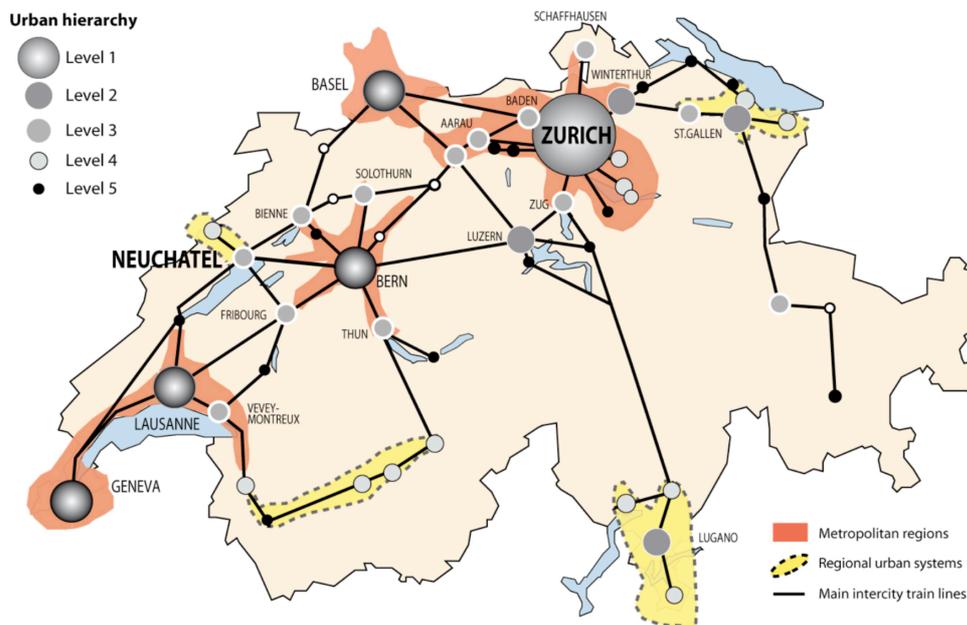
(Rérat et al., 2010, p. 340)

Les résultats tirés de l'étude de Rérat et al. (2008) montrent que les acteurs privés tels que les promoteurs et les investisseurs sont les principaux moteurs derrière les processus de new-build gentrification et que ce processus est dirigé par le capital. En effet, les projets de constructions demandent souvent beaucoup de moyens financiers (achat de terrains, démolition d'infrastructures anciennes, construction, etc.), que seules les entreprises d'une certaine taille possèdent. Ces nouvelles constructions sont généralement destinées aux ménages de la classe moyenne et supérieure, car le prix des loyers est relativement élevé. Ceci est dû en partie au prix du terrain (et à sa part dans le coût global de la construction): les terrains en zone urbaine sont rares et coûteux. De plus, « *[...] as new apartments are expensive, there is a tendency to produce high standard products in order to justify costs and aim at a higher class of individuals* » (Rérat et al., 2009, p. 438).

Dans leur étude « *Back to the City* », Rérat et al. (ibid.) relèvent également une reprise d'activité sur le marché immobilier suisse, principalement dû à quatre facteurs (ibid., p. 438) :

- 1) la logique de l'offre et de la demande (le marché est confronté à une pénurie de logements, ce qui crée une certaine latence),
- 2) le contexte économique (période de croissance économique; taux hypothécaires historiquement bas),
- 3) l'émergence d'un canal indirect d'investissement (les investisseurs institutionnels ont commencé à privilégier les canaux indirects en acquérant des parts dans des fonds immobiliers prenant en charge la production ou l'acquisition d'unités de logement, ce qui est favorable aux transactions immobilières et
- 4) la financiarisation de l'immobilier.

Enfin, une des caractéristiques helvétiques est son réseau inter-urbain dense et polycentrique, « [...] *that reflects its decentralized political organisation* » (Rérat & Lees, 2011, p. 130).



*Adapted from Both & Da Cunha (2004)*

Fig. 1 : Réseau urbain polycentrique suisse, (Rérat & Lees, 2011, p. 130).

Dans une étude basée sur deux cas suisses, Lees et Rérat (2011) démontrent que le choix résidentiel des ménages se concentre dans les zones centrales, denses et multifonctionnelles pour différentes

raisons<sup>25</sup>, mais, surtout, pour mieux gérer la complexité de leur vie quotidienne : concilier leur vie professionnelle, sociale, culturelle et familiale et élargir leur capital spatial. En effet, toujours selon Rérat et Lees (2011, p.134), il est évident que dans le cas suisse, « [...] *the practical advantages of living in a core city are much more important* ». Parallèlement à cette logique de proximité, le fait d'avoir tout « sous la main », Rérat et Lees (ibid.) identifient une logique de connectivité. La proximité de ces nouveaux gentrificateurs aux réseaux de transports (publics ou non) leur permet d'être hypermobiles et donc de penduler facilement afin de gérer au mieux leur vie au quotidien de plus en plus fragmentée dans un espace-temps plus vaste.

*Due to the decentralized characteristics of the Swiss urban system, service sector jobs are fragmented in many labour markets. To be located on a node in the network is a strategic way to be able to access different labour markets, to cope with the uncertainty of professional life and with the fact that flexibility has become a job requirement.*

(ibid., p. 138)

À ce titre, ce réseau dense et optimal amène à ce que certaines villes, bien connectées aux pôles d'emplois, soient plus empreintes aux processus de (new-build) gentrification que d'autres. En effet, les infrastructures de transports quelles qu'elles soient, « *connecte[nt] des lieux et des hommes. Elles peu[vent] aussi jouer un rôle symbolique fort en transformant un paysage. Elle[s] [sont] d'ailleurs souvent associée[s] au territoire dans lequel elle[s] s'inscri[vent], jusqu'à parfois participer à la construction de son identité [...]* » (Leheis, 2012). De là, il existe une interaction entre infrastructure de transport et territoire. L'infrastructure modèle et transforme le territoire et l'inscrit dans les dynamiques urbaines locales, régionales ou globales qui peuvent, ensuite, elles-mêmes influencer un périmètre plus ou moins important. Les projets d'infrastructure donnent une impulsion qui, à son tour, crée ou modifie les conditions du développement territorial. Ces dernières *peuvent* être mises à profit. « *L'infrastructure de transport [...] est en quelque sorte une semence [...]. [Néanmoins, elle] n'est pas un facteur de développement indépendant et prise isolément [...]. [Elle] ne permet pas d'expliquer à quel moment un effet va se produire et quelle sera sa portée* » (ARE & DETEC, 2007, p. 5).

*Les transports jouent de toute évidence un rôle de premier plan dans l'organisation urbaine la fois en suscitant la formation de nouveaux axes ou de nouveaux pôles de développement en favorisant la « (dé)densification » du centre en déterminant des*

---

<sup>25</sup> Comme vu précédemment, ces ménages sont attirés par la proximité des aménités urbaines et des infrastructures ainsi que de la praticité que la vie en ville offre. (cf. pt. 2.1.3)

*transformations de la structure urbaine en provoquant par là-même des changements sociaux.*

(Josse, 1983, p. 713)

C'est ainsi que de ces constatations, se dégage une géographie de la gentrification à l'échelle nationale (Fig.1) qui, de prime abord, n'apparaît pas comme un processus généralisé, mais dont les mécanismes énoncés ci-dessus « [...] portent [...] à penser que nous assistons actuellement à l'amorce d'une gentrification concernant la plupart des grandes villes du pays et plus spécifiquement celles où les investisseurs et les pouvoirs publics sont les plus actifs » (Rérat, Söderström, et al., 2008, p. 52), et là où les infrastructures de transports permettent aux individus de se rattacher aux dynamiques urbaines.

## **2.2 ESPACE PUBLIC ET QUALITE URBAINE**

### **2.2.1 Espace public : définitions et enjeux**

La notion d'espace public est un terme polysémique, se déclinant de diverses manières, suivant les différentes approches théoriques. De manière générale, nous retrouvons deux catégories de définition (Bélanger, 2010, p. 146). La première fut théorisée par Habermas, qui définit l'espace public comme espace de débat au sein d'une collectivité ou entre sociétés, auquel participent les différents acteurs sociaux (Bassand, Compagnon, Joye, & Stein, 2001, p. 11). L'espace public permet aux opinions privées d'être rendues publiques et endosse alors une dimension métaphorique, philosophique et largement politisée (Fleury, 2010, n.d.). La deuxième catégorie renvoie à la dimension matérielle de l'espace public. Ce dernier est alors défini comme « [...] la partie du domaine public non bâti affectée à des usages publics » (Merlin & Choay, 2009, p. 355), autrement dit un espace vide, accessible à tous, indépendamment du statut social et support de multiples usages. Ainsi cette seconde acceptation de l'espace public sous-entend deux caractéristiques. Tout d'abord, il est libre de construction et se traduit par une multitude de formes comme les rues, les places, les friches, les espaces verts, etc. (Bassand et al., 2001, p. 11). Ensuite, il est un support de rencontre et un moyen pour les habitants d'accéder aux différents lieux de la ville. Il implique donc des aspects formels et tangibles, mais aussi « [...] des aspects relatifs aux acteurs sociaux qui mettent en œuvre des processus, des pratiques, des usages, des représentations, des relations » (ibid., p. 18). Outre ces deux acceptations majeures, certains auteurs mettent en avant le statut juridique de l'espace public, autrement dit, « [...] tout ce qui n'est pas construit ou clôturé à des fins privées [...] » (Saillard, 1962, cité dans Paquot, 2009, p. 86), comme « [...] les voiries : voies, parkings, places, etc.,

*les espaces verts et les autres espaces libres : cours et jardins d'écoles et de lycées, stades, terrains de sport, etc.* » (ibid.).

Ainsi, ce travail se focalisera sur la dimension matérielle et pragmatique de l'espace public, c'est-à-dire, l'espace public comme espace ouvert et accessible à tous, constitué d'éléments matériels structurants, de pratiques et usages ainsi que de représentations qu'ils suscitent (Paquot, 2009).

Dans le contexte urbanistique actuel, l'espace public joue un rôle majeur : il est le lieu clé pour la qualification de la ville et les nombreux enjeux qui en découlent (Da Cunha & Guinand, 2014). Qu'il soit végétal ou non, il est un terrain idéal pour mener à bien la fonction première de la ville : l'interaction (Da Cunha et Kaiser, 2009, p. 42). Les espaces publics représentent également des opportunités de mise en scène de la ville auprès d'investisseurs, de touristes, de travailleurs ou de résidents (Bélanger, 2010, p. 146). Par exemple, ils peuvent être des objets de marketing pour les autorités publiques ou les promoteurs immobiliers, des *flagships* attirant touristes et curieux. De manière générale, ils participent à la vie en ville, à son dynamisme, à son attractivité et à son urbanité<sup>26</sup>. Cette dernière est une notion complexe et largement discutée qui se rattache à des critères physiques (cadre architectural, ambiance) et sociaux (convivialité) de la ville, mais aussi aux diverses représentations de la qualité de vie en milieu urbain comme la mixité et la diversité (Zepf, 1999, p. 44). L'espace public renvoie à la multifonctionnalité et s'adapte à la multiplicité des usages et des modes de déplacement tout en offrant agrément et beauté. Ainsi, il est un allié précieux de la qualité de vie en ville.

Ce travail prend donc le postulat que l'environnement construit influence les individus dans leurs comportements – et dans notre cas, le choix résidentiel –, ce qui a, ensuite, des répercussions sur l'évolution de l'espace et des lieux environnants. Zepf (1999, p. 72) souligne la relation complexe entre forme, fonction et usages d'un espace urbain. La forme correspond à l'architecture de l'espace public, à sa structure générale, aux éléments qui le composent (les bancs, la végétation), mais aussi à sa perception et sa représentation par les usagers. La fonction, quant à elle, renvoie aux usages prévus dans un espace donné. Enfin, les usages font référence aux comportements et aux pratiques sociales réellement observés dans l'espace public. Ces trois éléments fonctionnent en système et se tiennent dans une relation d'interdépendance (ibid., pp. 66-67). Ainsi, « *la forme d'un espace et sa fonction peuvent induire certains usages de ce même espace. Mais la forme peut aussi induire des usages qui eux vont définir ou redéfinir la fonction de l'espace public. Ou encore, l'usage peut*

---

<sup>26</sup> « *Caractère de ce qui fait une ville* » (CNRTL, n.d.), « *[L]urbanité englobe les éléments urbanistiques, fonctionnels, socioculturels et socioéconomiques d'un environnement "typiquement citoyen"* » (Werthmann, 2013, p. 12). Selon Da Cunha et Kaiser (2009, p. 42), l'espace public est le lieu par excellence de l'urbanité.

*transformer la forme et la fonction* » (Bulliard, 2014, p. 11). Dans le cadre de ce travail, la problématique et les hypothèses supposent que la forme (ici, l'agencement végétal) et la fonction (la *Promenade de la Ficelle*, aménagée et représentée, ici, comme un espace public végétalisé) vont influencer les usages et pratiques des individus (dans l'espace public même, mais aussi, et par extension, dans les lieux dont il est bordé).

Les éléments de définition étant posés, il s'agit désormais de présenter le type d'espace public dont fait référence le cas d'étude de ce travail afin de l'appréhender au mieux.

### ***La promenade en tant qu'espace public végétalisé ou espace vert***

Selon Choay et Merlin (2009) l'espace public est une notion de laquelle découlent différentes typologies spatiales. Il peut comprendre des espaces minéraux, verts ou plantés, etc. Dans les milieux urbains, il peut s'agir des rues, des ruelles, des trottoirs, des places ou encore des parcs, jardins, etc. (Badach, 2014, pp. 25-29). Dans le cadre de ce travail, nous nous rattachons particulièrement à la définition des espaces publics ouverts et accessibles à tous (tels qu'explicitée dans le point précédent) et plus spécifiquement aux *espaces publics végétalisés* aussi appelés *espaces verts* prenant la forme d'une *promenade*.

Si les fondements théoriques de l'espace public de manière générale sont définis ci-dessus, Mehdi et al. (2012) définissent l'espace public végétalisé comme un espace vert public et Curdy (2009) comme une forme d'espace vert. La tradition haussmannienne, quant à elle, considère « [...] *les différentes catégories d'espaces verts comme des équipements publics, parties prenantes d'un système qui a un effet structurant sur l'ensemble du tissu urbain* » (Novarina, 2003, p. 11). Plusieurs auteurs (Da Cunha & Kaiser, 2009 ; Gastil, 2013 ; Mokrani, 2009 ; Novarina, 2003) placent également sous ces pseudonymes (espace vert et espace public végétalisé) la voie verte, la coulée verte ou encore la promenade plantée, ce vers quoi tend notre cas d'étude.

Dans le cadre de cette recherche, l'espace public végétalisé prend effectivement la forme d'une promenade végétalisée. La promenade existe depuis des siècles. Néanmoins, elle était à l'époque perçue comme « [...] *une pratique éminemment sociale, vouée au plaisir de la représentation, avec ses codes, ses lieux, ses heures* » (Dautresme, 2001, p. 85). Elle permettait la déambulation sans but immédiat. Montaigne écrivait (ibid., p.83) « *je me promeune pour me promener* ». La promenade a évolué au fil des siècles dans sa finalité et dans sa forme. Bien qu'aujourd'hui elle soit encore définie comme « *une voie urbaine* » (Merlin & Choay, 2009, p. 729) permettant la déambulation et la flânerie

(Thomas, 2007), elle devient un espace multifonctionnel, un lieu de pratiques quotidiennes et plus utilitaires telles que le passage ou le transit : on passe, par exemple, par la promenade pour se rendre au travail, à la gare ou aux différents nœuds de mobilité. En effet, elle permet « [...] *la traversée (elle est un espace de transit entre plusieurs endroits clés de l'agglomération, on peut la parcourir pour se rendre à une destination précise), le croisement (elle crée des nœuds d'inflexion et est reliée aux pôles d'intermodalité et aux attracteurs) et enfin la flânerie (elle fait aussi office de parc, de lieu de détente et sa linéarité invite à la [mobilité douce])* » (Thomas, 2007, cité dans Bulliard, 2014, p. 49). La promenade est ainsi créée et aménagée dans le but d'offrir aux citoyens de l'agrément et une plus grande qualité de vie au quotidien. Les projets tels que la *High-Line* (NY) ou la *Promenade Plantée René-Dumont* (Paris) en font de bons exemples. Ils représentent la promenade de l'urbanisme actuel, où la préservation et l'aménagement des espaces verts occupent une place majeure, malgré les fortes pressions immobilières et foncières qu'imposent les villes aujourd'hui.

Autant la *High-Line* que la promenade plantée parisienne se distinguent par leur morphologie longiligne. Souvent, cette linéarité est issue d'une forme urbaine héritée de la ville telle que les friches, d'un élément de l'environnement urbain déjà existant tel qu'une ligne de chemin de fer, les rives d'un fleuve ou d'une rivière, un réseau de parcs, etc. qu'il s'agit de réhabiliter et de mettre en valeur. Ces espaces publics font également écho à la définition de voie verte que propose Mokrani (2009, pp. 93-94) :

*Les voies vertes ne comprennent pas qu'une dimension touristique ou de loisir. Elles participent à la vie quotidienne et au fonctionnement socio-économique d'une région traversée, notamment par la desserte des écoles, des lieux d'activité ou des espaces culturels et sportifs.*

« Désormais, [...] *l'idée de l'espace vert multifonctionnel [prévaut]* » (Mehdi, Weber, Pietro, et al., 2012, p. 10). Aujourd'hui, la promenade peut s'apparenter à un espace public végétalisé et remplir de multiples fonctions. Ainsi, elle joue un rôle central dans la requalification et redéfinition de la ville ainsi que dans l'amélioration de la qualité urbaine et, par extension, dans l'attraction résidentielle. Elle permet de connecter les différentes aménités de la ville et représente l'occasion de créer un milieu propice au développement de la végétation qui, souvent, est contrainte par son milieu (manque d'espace, imperméabilisation du sol, etc.). De plus, cette dernière est souvent disposée de façon très ponctuelle dans l'espace, passant ainsi à côté des nombreux potentiels et opportunités que peut offrir son aménagement. Gastil (2013, p. 280) ajoute :

*The creative leap of faith in [these] projects is that the design of the path, its plantings, and edges can lead to a heightened experience of the strangeness and*

*pleasure of walking [...] through a city, different from the opportunities of a conventional park or sidewalk or building.*

Tout en conservant la plupart des avantages et des fonctions d'un espace public classique, la promenade s'est adapté à la nécessité de multifonctionnalité que demandent, aujourd'hui, les espaces vivants, urbains et attractifs et répond, ainsi, à l'enjeu de qualification de la ville dense et compacte.

### **2.2.2 Qualité urbaine : éléments de définition**

Comme vu précédemment, la gentrification apparaît généralement après l'amélioration de la qualité de vie d'un lieu. Démontrée ci-dessus et, entre autres, soulevée par Emelianoff (2001), cette dernière est un réel moteur d'attractivité et conditionne le désir de vivre en ville. Elle constitue ce pour quoi les ménages font tels ou tels choix résidentiels. Ainsi, elle représente une notion importante dans le cadre de notre problématique.

Ce travail propose alors d'aborder le concept de qualité de vie dans un contexte géographique qui a pour but d'appréhender et de comprendre la qualité de vie en milieu urbain, à travers les liens qu'entretiennent les habitants avec leur espace de vie. Il s'agit « [...] d'appréhender la qualité de vie [en ville] en considérant les cadres de vie, les territoires de proximité, le rapport à l'espace et à la quotidienneté » ainsi que les expériences visuelles, sensibles et pratiques des individus (Barbarino-Saulnier, 2005, chap. 1).

La qualité de vie en ville ou *qualité urbaine* est un concept large et complexe pour lequel il n'existe pas de définition arrêtée ou unanime. En effet, la définition de la qualité urbaine se développe en parallèle à l'évolution de la société. Ainsi, au XIXe siècle, époque des préoccupations hygiénistes de la ville, qualité rime avec parcs et promenades tandis qu'au XXe siècle, elle se matérialise dans la séparation des fonctions : habiter, travailler, circuler et se recréer (Merlin, 2013). Dès lors, il convient de s'interroger sur la définition du concept de qualité urbaine au XXIe siècle, à l'heure de l'urbanisme durable. Dans la perspective de créer et aménager des villes denses et compactes, elle devient un enjeu toujours plus crucial dans la planification et les pratiques urbaines. L'exigence d'un environnement de qualité est manifeste. Cependant, elle ne repose plus uniquement sur des aspects circulatoires, économiques ou d'équipements. Il s'agit d'un concept pluridimensionnel, relevant de dimensions matérielles, perceptives et sensorielles, s'adaptant à différents contextes et échelles, visant à offrir aux citoyens des espaces lisibles, agréables et accessibles. De plus, la difficulté de

définir cette notion s'explique par son ambivalence. Le concept de qualité urbaine relève d'éléments à la fois objectifs (conditions de vie : cadre de vie, niveau de vie et modes de vie) et subjectifs (perceptions, vécu, représentation), matériels et immatériels, de l'espace physique (densité bâtie, diversité architecturale, etc.) et de l'espace social (convivialité, densité des relations, etc.) (Da Cunha & Guinand, 2014). De ce fait, ce concept se réfère d'une part à une réalité tangible et technique de la ville et de son bâti à travers l'évaluation objective et matérielle des critères d'équipement, de fluidité du trafic, d'accessibilité ou encore d'économie des ressources. D'autre part, il se rapporte aux aspirations, perceptions et ressentis des individus qui pratiquent l'espace, leur sentiment de bien-être et de satisfaction. Il s'agit de « [...] *qualités immatérielles de confort, de protection et d'embellissement témoignant peut-être de la recherche d'une nouvelle esthétique urbaine* » (Blanc, 201, cité dans Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 37). Cette expression sensible du concept se rapporte entre autres à une des déclinaisons majeures de la qualité urbaine : la qualité résidentielle. Dimension essentielle de l'offre urbaine, la qualité résidentielle appelle à considérer conjointement non seulement « [...] *la qualité des espaces publics et l'offre d'équipements et de services qui permettent de la réaliser* », mais aussi la « [...] *multiplicité d'habitus et de modes d'habiter, et à identifier des typologies et des formes architecturales capables de les faire coexister* » (Da Cunha & Guinand, 2014).

Ainsi, si Dind (2009, cité dans Bulliard, 2014, p. 13) résume la qualité urbaine comme « [...] *la capacité objective et subjective des environnements urbains de répondre aux demandes variées des différents usagers* », Da Cunha et Kaiser (2009, p. 24) la définissent comme un « [...] *processus visant à produire un espace comprenant toutes les fonctions ou aménités urbaines considérées adéquates à une échelle d'aménagement et donnant dans le même mouvement une forme et une signification positive au cadre de vie* ».

Pour aborder la complexité de la définition du concept de qualité urbaine et, donc, de qualité résidentielle, il est primordial de le considérer selon la pluralité dimensionnelle dont il fait l'objet. Il n'apparaît alors pas *une* qualité, mais *des* qualités qui, comme l'illustre le schéma ci-dessous, ont d'une manière ou d'une autre une influence sur le choix résidentiel des individus.

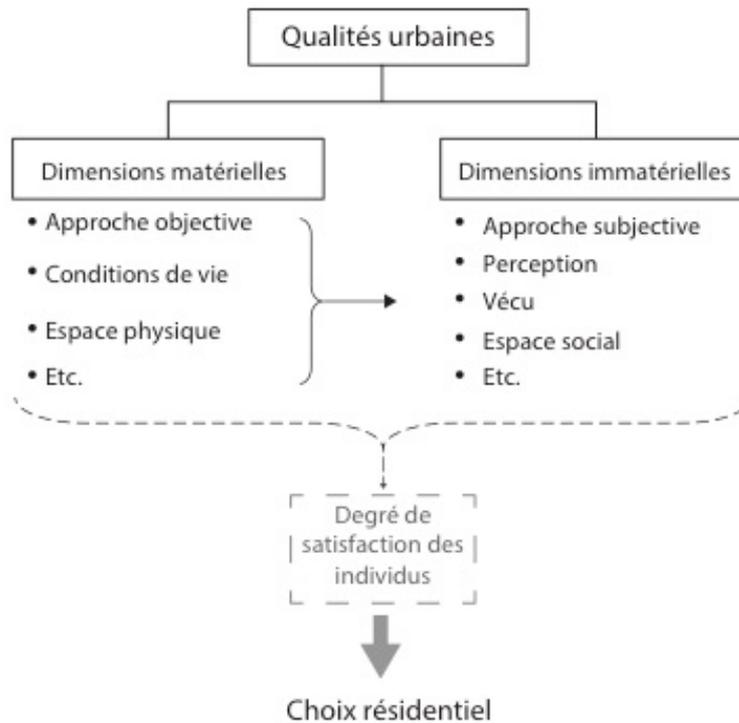


Fig. 2: Schéma qualité urbaine, (inspiré de Barbarino-Saulnier, 2005, réalisé par Helmstetter, 2018)

### 2.2.3 Les qualités urbaines et résidentielles de l'espace public

Toujours dans l'orientation de cette recherche, il semble essentiel de mettre en évidence la manière dont le concept de qualité urbaine s'applique à un espace public ou, inversement, comment l'espace public devient moteur de qualité urbaine.

*Il est certain que la qualité des aménagements de l'espace public a des effets mesurables sur le cadre de vie : qualité de l'air, lumière, ambiance sonore, propreté, multifonctionnalité, sécurité, présence d'espaces verts structurants, climat urbain, établissement de nouveaux rapports à la nature et au paysage dans les villes, etc.*

(Da Cunha & Kaiser, 2009, p. 43)

L'enjeu d'un espace public vis-à-vis de la qualité urbaine est justement de pouvoir répondre à une multiplicité de besoins individuels très divers, tout en assurant une pluralité de fonctions toutes aussi diverses. Comme énoncé précédemment, selon Palisse (2008, p.6, cité dans Da Cunha & Guinand, 2014b) et Kaiser & Da Cunha (2009, p. 42), l'espace public est « *un matériau privilégié* » pour la fabrique de la qualité et le « *lieu par excellence de l'urbanité* », donc, par conséquent, au centre des enjeux de la qualification urbaine et résidentielle. De ce fait, pour expliciter l'efficacité d'un espace public, Da Cunha et Guinand (2014a) proposent de se baser sur les travaux de Prigent (2007) et de Levy & Spigai (1992). Ceux-ci identifient trois registres d'analyse du concept de qualité urbaine : les

qualités formelle, fonctionnelle et environnementale (qualités matérielles) qui mènent ensemble à la qualité des usages et des ambiances (qualités immatérielles) (cf. fig.3). Il ne faut également pas omettre les interrelations des diverses dimensions, car les qualités matérielles et immatérielles restent interdépendantes et agissent les unes sur les autres.

Cette étude a donc pour but d’explorer en quoi un espace public végétalisé, à travers divers éléments, peut être non seulement un facteur clé dans le choix des individus quant à leur lieu de résidence, mais aussi, par la suite, un potentiel instigateur du processus de gentrification.

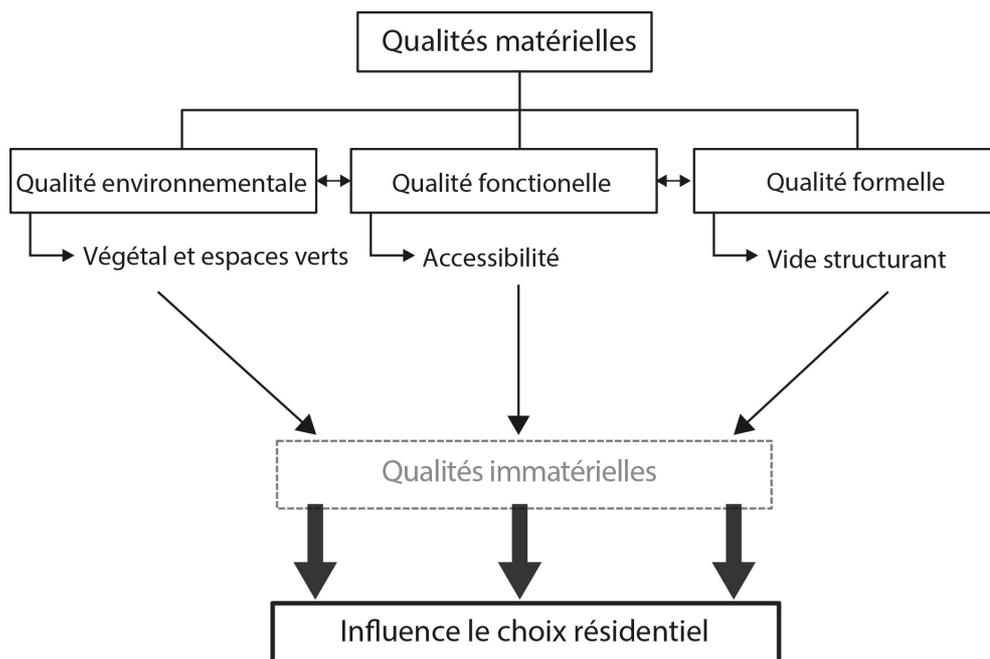


Fig. 3: Les dimensions de la qualité urbaine, (inspiré de Da Cunha & Guinand, 2014a, réalisé par Helmstetter, 2018.)

Les points suivants exposent les éléments constitutifs des dimensions de la qualité urbaine et résidentielle évoquées et illustrées ci-dessus ainsi que de quelle manière elles se rapportent à la notion d’espace public. Appréhender la notion de qualité urbaine requiert de s’intéresser à la fois à la forme de l’espace, aux fonctions qu’il offre et à l’impact environnemental qu’il peut avoir ainsi qu’au contexte dans lequel il s’inscrit.

### 2.2.3.1 Qualité environnementale

La qualité environnementale d’un espace public prend en compte non seulement les dimensions économiques, écologiques, etc. de l’impact dû au choix de société concernant son environnement au sens large, mais aussi l’impact sur la manière dont la population concernée par ces choix les vit et les ressent au quotidien. Si, dès les années 70, apparaît une réelle prise de conscience de l’impact

environnemental de nos sociétés sur les éléments naturels, le début du XXI<sup>e</sup> siècle est principalement marqué par la détérioration climatique à l'échelle planétaire et une approche urbanistique se voulant plus durable et éco-responsable. La qualité environnementale prend donc une place majeure dans l'aménagement urbain et la qualification urbaine. Devant cette situation et la volonté de la population de changer son mode vie, l'urbanisme actuel engage notamment des réflexions quant à la place et le rôle de la nature en milieu urbain qui remplit non seulement une fonction écologique, mais aussi sociale, récréative, esthétique et spatiale, dans un souci de lisibilité et d'« imagibilité » de l'espace (Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 44). C'est dans cette perspective que les espaces verts et le végétal prennent une dimension importante. Notamment à travers l'émergence de l'urbanisme végétal, la nature/ la végétation participe indiscutablement à la qualification de la ville et à la qualité résidentielle de celle-ci. Ainsi, les espaces publics végétalisés deviennent moteurs d'une certaine attraction résidentielle et c'est dans cette optique que le cas d'étude sera analysé.

### ***Le végétal dans l'espace public***

À l'heure actuelle du développement urbain durable, où il est question de renouveler le rapport territoires/lieux de vie et nature et de qualifier les espaces publics, le végétal devient, « [...] un élément central des compositions urbaines et des opérations d'urbanisme réalisées dans un souci de viabilité et d'habitabilité » (Da Cunha, 2009, p. 8). Source d'attractivité et de qualité du cadre de vie, il devient « [...] une composante essentielle de la ville et de son espace public » (Baziz & Chabbi-Chemrouk, 2017, p. 110), « [...] un acteur incontournable de la vie de la cité, offrant des lieux de nature, des sites paysagers, des espaces verts de détente, qui sont perçus et vécus comme des "espaces où il fait bon vivre" » (Boutefeu, 2009, p. 23). Son engouement répond à un fort besoin de nature en ville tant « [...] les citadins ne semblent jamais rassasiés de verdure » (ibid.). Cette soif nouvelle de verdissement est, selon Da Cunha (2009), plus qu'un simple contrepois à l'accroissement des zones minérales et à la présence angoissante d'espaces publics stériles et sans âme. En effet, les espaces publics végétalisés ou les espaces verts répondent généralement tant à un souci de protection du patrimoine végétal et de biodiversité qu'à une demande collective d'hédonisation de l'espace public et de qualité résidentielle. Ainsi, le végétal en ville acquiert pour beaucoup une valeur de ressourcement, de santé et de bien-être (Lefèvre, 2008, p. 69, cité dans Da Cunha, 2009, pp. 8-9).

Plusieurs chercheurs et penseurs de disciplines variées mettent en avant les avantages du végétal dans les zones urbaines ainsi que les multiples services que les espaces végétalisés rendent à la société (Baziz & Chabbi-Chemrouk, 2017 ; Bernier, 2011 ; Boutefeu, 2009 ; Da Cunha, 2009 ; Selmi, Weber, & Mehdi, 2013; etc.). Les espaces verts répondent aux exigences environnementales et

écologiques que les milieux urbains ont de la peine à assurer. Ils participent à la diminution de l'îlot de chaleur urbain, à la purification de l'air ou encore à la filtration des eaux. De plus, ils sont un support biologique pour la faune et la flore urbaines, contribuant à une trame verte assurant une certaine continuité biologique. Au niveau urbanistique, le végétal peut constituer un élément structurant du paysage urbain. De par le choix des essences, de la forme, des couleurs, etc., il permet de valoriser la figure urbaine, de complexifier l'environnement dans lequel il est inséré et de créer des contrastes (minéral-végétation, ombre-lumière, contraintes-libertés, fermé-ouvert, etc.), équilibres, rythmes dans l'espace urbain (Da Cunha, 2009, p. 12). Ainsi, le dispositif végétal peut être un repère, permettre la lisibilité du territoire et peut, en comblant les espaces résiduels, « *assurer la continuité de la volumétrie urbaine* » (ibid.). D'un point de vue économique, la mise en valeur d'un espace public par le végétal renforce l'attractivité d'un territoire, notamment au niveau foncier, immobilier et touristique. Ceci a des conséquences sociales sur l'habitabilité, c'est-à-dire sur les conditions qui font qu'un lieu soit habité,-able ou pratiqué,-able. Outre l'objectif d'offrir un accès équitable à la nature aux habitants, la fonction sociale des espaces verts en tant qu'espaces publics est de créer des lieux de rencontre conviviaux, propices non seulement à l'interaction, mais également à l'intimité/l'isolement. Ils invitent aussi à une multitude d'usages et sont opportuns aux loisirs. Ainsi, comme le souligne l'exemple de Mollie (2009, p.33, cité dans Bulliard, 2014, p.22), les espaces végétalisés « [...] *créent des lieux de vie, de bien-être et de convivialité qui participent incontestablement à l'agrément de la cité* ». Enfin, le végétal dépasse sa fonction d'agrément ou de résultante de la trame bâtie et tente de prendre en compte d'autres « [...] *aspirations conscientes ou inconscientes, plus profondes et plus subtiles qui feraient entrer en ligne de compte la symbolique, l'imaginaire et la sensibilité esthétique, et qui aboutirait à un polymorphisme des espaces verts* » (Merlin & Choay, 2009, p. 361). Un éventail de qualités immatérielles est associé à la présence de « vert » en ville. Les espaces végétalisés sont manifestement calmes, à l'écart du bruit et de l'agitation urbaine. De ce fait, porteur d'ambiances et d'émotions, le végétal apaise, réduit le stress, détend, permet de se ressourcer, de s'« oxygéner », etc. L'espace public végétalisé calme est également assimilé à un lieu propre. Dès lors, un lieu soigné et tranquille est naturellement un lieu sûr est rassurant. (Baziz & Chabbi-Chemrouk, 2017, p. 110 ; Boutefeu, 2009, pp. 32-33)

Ainsi, la végétalisation est « [...] *aujourd'hui un instrument nécessaire en vue de constituer l'espace public continu, accessible, varié et partagé dans une ville durable authentiquement vivante, ouverte au champ des possibles* » (Da Cunha, 2009, p. 10). Il propose un intérêt paysager différent et confère à l'espace public un dynamisme attractif pour les citoyens. Qualifiés d'« *oasis de verdure*», « *de calme et de sécurité* » (Merlin & Choay, 2009, p. 361) ou d'« *havre de paix* » (Boutefeu, 2009, pp. 33, 36), les

espaces végétalisés répondent aux attentes des citoyens en matière de qualification urbaine et en termes d'attraction résidentielle.

### 2.2.3.2 Qualité fonctionnelle

Outre la qualité environnementale, la qualification d'un espace est tributaire de la capacité avec laquelle il peut répondre à certains besoins. Il s'agit alors de la qualité fonctionnelle. Au-delà des quatre fonctions inspirées de l'urbanisme fonctionnaliste (habiter, circuler, se divertir et travailler) les espaces publics ont pour but, aujourd'hui, de prendre en compte une diversité des besoins bien plus vastes et parfois, aussi, moins utilitaires. La mixité fonctionnelle semble alors essentielle pour la fabrication de qualité relative au plus grand nombre. Toutefois, afin d'optimiser l'offre fonctionnelle d'un espace, il est important de garantir son accessibilité. Il s'agit d'« *améniser*<sup>27</sup> » la ville, c'est-à-dire, d'organiser les centralités et les accessibilités (Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 41). Aussi, la mixité fonctionnelle peut s'exprimer dans la multimodalité d'un même besoin, c'est-à-dire par les divers moyens/modes de réaliser ce besoin. Ainsi un espace plurifonctionnel et multimodal « [...] *garantit une intensité d'usage et une coprésence entre plusieurs groupes de population* » (Bulliard, 2014, p. 15) et une certaine fréquentation même si les pratiques viennent à changer. La mixité fonctionnelle permet alors l'accès à une pluralité d'aménités et d'usages, éléments clés de la qualification/ attraction résidentielle (Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 41). Jacobs (1961, cité dans Da Cunha & Kaiser, 2009, p. 45) confirme l'hypothèse d'une qualité amenée par la mixité, car, selon elle, « *[p]lus une ville [...] réussit à mêler une diversité d'usages et d'usagers quotidiens dans ses rues, plus les habitants fréquentent et aiment les espaces publics qui deviennent alors des sources de plaisir, des espaces d'agrément et non des espaces vides*<sup>28</sup> ».

#### **L'accessibilité**

Comme vu ci-dessus, l'espace public est, par définition, accessible, mais il doit également permettre l'accessibilité à un registre divers d'opportunités et d'aménités urbaines ou de proximité, facteurs déterminants dans le choix résidentiel. Le terme d'accessibilité renvoie alors « [...] *to the range of possible mobilities according to place, time and other contextual constraints, and may be constrained by options and conditions* » (Rérat, 2018, p. 104), où les *options* sont l'ensemble des moyens de transport et de communication disponibles ainsi que l'ensemble des services et équipements accessibles à un moment donné et où les *conditions* se réfèrent à l'accessibilité des options en

---

<sup>27</sup> En citant Paquot (2014), Da Cunha et Guinand (2014a, p.42) définissent le verbe « *améniser* » comme « [...] *le processus d'organisation spatiale fine des aménités urbaines* ».

<sup>28</sup> Ici, les « *espaces vides* » sont compris comme des « *riens* » (cf pt. 2.2.3.3).

termes de coûts, de logistique et d'autres contraintes (Kaufmann, Bergman, and Joye 2004, p.750, cité dans Rérat, 2018, p. 104).

*[T]out lieu est ainsi défini par des ouvertures et des limites, matérielles ou symboliques, qui s'expriment en termes de régulation fonctionnelle, sociale et spatiale.*

(Dind, 2009, cité dans Bulliard, 2014, p. 16)

L'espace public est donc un support non négligeable et un élément essentiel dans l'élaboration et la réalisation de l'accessibilité. Il permet la liaison entre le lieu d'origine et le lieu de destination, notamment via les différents modes de transport qu'il supporte et/ou autorise. Une bonne accessibilité aux transports publics (TP) est un critère non négligeable dans la recherche d'un logement et un facteur d'attraction résidentielle important. En effet, comme l'accessibilité caractérise le niveau de desserte et donc le degré de mobilité, elle influence fortement les valeurs foncières et immobilières des lieux (proches d'accès ou de nœuds intermodaux, etc.) qui, à leur tour, influent le choix des individus quant à leur choix d'habitation (Merlin & Choay, 2009, p. 4). Les infrastructures de transports connectent ces derniers aux territoires et aux dynamiques urbaines de grandes et petites échelles (cf. 2.1.5). Les individus font un choix rationnel quant au prix du logement et l'optimisation de leur capital spatial, allant de pair avec une bonne accessibilité. Ainsi, l'aménagement d'une espace public accompagné de (nouvelles) option(s) de mobilité telles que des possibilités d'accès sûres et attrayantes pour les TP et les différents modes doux, garantit une certaine accessibilité, répond aux logiques de proximité et de connectivité et participe quotidiennement à l'amélioration de la qualité de vie. L'accessibilité est donc un facteur important de la qualité urbaine et, donc, un élément majeur d'attraction résidentielle.

### 2.2.3.3 Qualité formelle

Finalement, la qualité formelle « *fait référence à la matérialité de l'espace et à ses caractéristiques physiques* » (Da Cunha et Guinand, 2014a, p. 40). La forme est multidimensionnelle et se décline à plusieurs niveaux: micro-, méso-, et macroforme. Elle peut être définie comme « *[...] le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc.* » (Séminaire Robert Auzelle, 2010). Da Cunha et Guinand (2014a, p.41), quant à eux, résument cette notion plus simplement, comme la « *[...] structure de correspondance entre une organisation sociale et sa distribution spatiale.* » Il apparaît alors que la forme d'un espace urbain participe grandement à la qualité de vie en ville. Bien

que les interprétations et perceptions de la forme puissent être diverses suivant les individus, la qualité d'un espace est sensiblement liée à ce qui le constitue dans sa matérialité.

Dans ce sens, la qualité formelle renvoie au *design urbain* qui s'ancre dans la morphologie et la composition urbaine. Il a pour but d'organiser l'espace urbain afin de lui apporter cohérence, continuité, lisibilité et capacité d'évolution (Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 41). Ainsi, il ne s'agit pas de définir expressément une forme urbaine de qualité, mais proposer des éléments constitutifs qui participent à la fabrique de qualité et d'une certaine attraction : par exemple, « *[la] diversité morphologique et typologique du bâti, dimensionnement proportionné des espaces libres, hiérarchie et tracé des voies, perméabilité des espaces, respect de la valeur patrimoniale des formes urbaines, découpage entre espace public et espace privé [...]* » (ibid.).

### ***Les espaces publics végétalisés comme vides structurants***

La qualité formelle renvoie au tissu de la ville : les vides et les pleins. Les pleins « *concernent le tissu constructif, c'est-à-dire les types de bâti caractérisés par leur architecture (maisons, immeubles, murs, ponts, etc.), tandis que les vides sont les espaces publics (rues, places et parcs)* » (Verticchio, 2004) qui structurent le paysage urbain. Dans les espaces denses, l'interaction entre le plein et le vide donne ainsi à l'espace urbain un statut polymorphe, une signification esthétique, une ambiance et une qualité. Si les pleins sont des espaces construits, les vides ne sont pas synonymes de néant, de « rien », d'absence de quelque chose ou d'immatérialité (Chalas, 2005, p. 44 ; Hatzfeld, 2012, p. 6). En effet, outre le fait qu'ils structurent le tissu urbain en donnant à la ville son rythme et son caractère, ils relèvent d'une multitude d'autres fonctions. Ils permettent aux habitants de mieux accepter la densité des pleins bâtis et contribuent de manière unique et primordiale à l'agrément au cadre de vie (Chalas, 2005). Selon Chalas (ibid., p.44), « *[i]ls sont une présence sensible, une réalité irréfragable, une concrétude spatiale* ». Ces vides donnent une unité à la diversité des pleins et une sensation d'espace. Ces espaces peuvent avoir deux significations. Premièrement, l'espace en tant que volume, c'est-à-dire « *[...] définis par la lumière que les habitants vivent devant et dans les vides* » (Chalas, 2005, p. 44). Ils permettent « *[l]a pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur du tissu urbain [ce qui] a été reconnue comme un important facteur de qualité nécessitant des moyens de préservation [...]* » (Compagnon, Goyette-Pernot, 2004, p. 32, cités dans (Faburel & Gourlot, 2007, p. 7). Deuxièmement, l'espace en tant qu'espacement. Entre les pleins, ce dernier représente des aires de respirations au sein de la ville et permet la vue, le mouvement et la pensée. Ces vides constitutifs sont ainsi de l'espace « *[...] "pour l'œil", "pour circuler" et "pour respirer"* » (Chalas, 2005, p. 44), pour se détendre ou se divertir, etc. Ils peuvent également être le support d'une symbolique ou d'un patrimoine architectural. En citant Rémy Allain, Verticchio (2004) affirme que « *[l]orsque*

*l'espace est rare, le vide est un luxe. Mais un luxe nécessaire* ». Il est un aspect fondamental de l'habitabilité et de l'urbanité qui s'y cultive. Enfin, les vides que sont les espaces publics permettent la végétalisation en milieu urbain. Selon Chalas (2005), les vides végétalisés participent à l'appréciation de la part des habitants, quel qu'en soit la forme ou le contenu. En interrogeant les habitants d'Isle-d'Abeau, Chalas (ibid., p. 46) rapporte que : « *[r]especter les vides, c'est respecter la nature, et ça [...] fait des espaces pour se balader, s'aérer, marcher. C'est très agréable. [...]. Le vide, ça fait partie de la manière de vivre* ». Aussi, « *[l]e vide c'est le vert, [...] [c'est] les coulées vertes, les parcs, les étangs, les espaces verts : ce sont des avantages* » (ibid.). Dès lors, on s'aperçoit qu'il existe un lien spontané, allégorique entre espace public et espace vert entre espace vide et végétal où ce dernier vient structuré le premier.

\*

Finalement, ces dimensions s'inscrivent dans un contexte, dans la continuité et la reconnaissance de l'existant. Les éléments du territoire, architecturaux, naturels ou construits forment le cadre dans lequel s'insère l'espace public végétalisé en donc influent sur les qualités environnementale, fonctionnelle et formelle.

Toutefois, ces qualités matérielles ne suffisent pas pour appréhender, expliquer et définir la qualité urbaine ou l'attraction résidentielle. En effet, la qualification urbaine ainsi que les préférences résidentielles répondent aussi à des qualités immatérielles comme évoquées en amont. La ville n'est pas seulement un amalgame de formes et de fonctions qui interagissent, elle est également une concentration d'individus ayant des ambitions, besoins et attentes multiples, en constante évolution. Ces mêmes individus cherchent confort, facilité, beauté et sécurité au sein même de ces formes et fonctions et de leur environnement. Ils vivent et ressentent l'espace urbain.

Les paragraphes suivants tentent donc d'explicitier les composantes de ces dimensions importantes, mais non tangibles de la qualité urbaine influant ainsi le choix résidentiel.

#### 2.2.3.4 Les qualités immatérielles

La ville n'est pas seulement constituée d'espaces relevant des qualités matérielles, elle est également vécue, ressentie et pratiquée de manière diverse par ces habitants en fonctions de ses qualités immatérielles d'usages et d'ambiances.

Par définition, les usages « *[...] représentent les pratiques quotidiennes d'un individu dans son espace* », rendant ce dernier « *[...] plus ou moins éprouvant ou confortable* » (Da Cunha & Guinand,

2014a, p. 44). Aussi, ils désignent l'« [e]xpression des modalités d'appropriation des lieux » (ibid., p.44). La qualité des espaces publics via ses usages est conditionnée, notamment, par « [...] l'ergonomie, la configuration technique de l'espace, autrement dit, la mesure dans laquelle la forme d'un espace est adaptée à l'usage projeté »<sup>29</sup> (Bulliard, 2014, p. 16). De ce fait, la qualité réside dans la pluralité des aménagements structurels permettant une diversité d'usages et d'appropriations individuelles et collectives. En outre, elle relève de l'attrait et du sentiment de confort et de protection que l'espace suscite (Gehl, 2010, p.250, cité dans Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 45). La protection est le fait de protéger les citoyens des accidents, de l'insécurité et des perceptions sensorielles désagréables (bruit, pollution, etc.). Le confort, quant à lui, renvoie à l'adéquation entre l'espace urbain, ses équipements et l'ensemble des activités ou des usages (facultatifs : s'asseoir, marcher, observer, écouter, ressentir, etc.) qu'ils permettent (ibid.). Enfin, la notion d'attrait se réfère aux aménagements matériels de l'espace urbain, c'est-à-dire aux aspects architecturaux et au design urbain (de l'espace-même et de ce qui l'entoure). Ce dernier point va de pair avec une expérience visuelle positive. Celle-ci est principalement le résultat de plusieurs facteurs relevant de l'esthétique : des vues dégagées vers le paysage ou les bâtiments environnants, une belle végétation, des façades spectaculaires, un mobilier urbain de qualité, etc. (Compagnon, Goyette-Pernot, 2004, p. 32, cités dans Faburel & Gourlot, 2007, p. 7). Dès lors, un espace public est source de satisfaction du moment qu'il procure un sentiment de sécurité, offre un certain confort et satisfait un niveau notoire d'esthétisme (Da Cunha & Guinand, 2014, p. 46).

L'expérience visuelle se rapporte également aux multiples perceptions des individus, aux valeurs symboliques, esthétiques ou pratiques qui renvoient à la qualité urbaine en tant que « *synthèse abstraite de nos sens* » (Da Cunha & Guinand, 2014a, p. 46), c'est-à-dire aux ambiances. Augoyard (1979, 1995, 2011, cité dans ibid.) définit ces dernières comme « *une rencontre entre une donnée physique et ce que les sens en perçoivent* ». Ainsi, une attention particulière doit être donnée à l'approche sensible des lieux, c'est-à-dire aux dimensions visuelles, olfactives, auditives, etc., mais aussi à l'imaginaire que porte un lieu afin de lui conférer une certaine identité et de répondre au mieux aux aspirations des individus. Thibaut (2013, p.16-18, cité dans ibid., p.45-46) soutient que les ambiances ont des effets significatifs sur les habitants et la manière d'habiter. Ainsi, Da Cunha et Guinand (ibid., p.48-49) avancent que l'ensemble des qualités immatérielles, tout comme matérielles, ont une influence sur l'attraction résidentielle qui relève du choix résidentiel des individus.

---

<sup>29</sup> Selon Da Cunha et Guinand (2014a, p.45), la qualité des usages peut également être déterminée par l'aménagement d'aménités éphémères enclines à modifier pendant une temporalité prédéfinie l'attractivité d'un site. Toutefois, ce levier de qualification des usages n'est pas développé ici.

Dans ce cadre, il paraît important de réfléchir conjointement à l'articulation et à la coexistence de la continuité des espaces publics, à la qualité des logements et à l'offre de services et d'équipements afin qu'elles soient attractives et permettent de répondre aux aspirations et besoins des habitants en termes de qualité urbaine et résidentielle.

### 2.3 HYPOTHESES

Le cadre conceptuel ainsi posé reprend les principales notions rencontrées dans la problématique afin de mieux comprendre leurs propriétés et le sens dans lequel elles seront traitées dans cette recherche.

Le but de ce travail est de mettre en évidence les principaux facteurs de gentrification résidentielle en rapport à l'aménagement d'un espace public végétalisé, via le choix résidentiel des individus. Il s'agit de tenter d'explicitier les éléments à l'origine de ce phénomène. La question de recherche, alors exposée tout début de ce travail - **dans quelle(s) mesure(s) l'aménagement d'un espace public végétalisé en milieu urbain induit-il un processus de gentrification ?** – est à la base d'une série de questions ayant pour objectif de relever et de répondre aux différents éléments qui la composent. Ces dernières sont les suivantes :

- Quels sont les facteurs déterminants de cette gentrification ? Ou qu'est-ce qui amène les personnes à habiter dans les alentours d'un espace public végétalisé ?
- Qui se trouve à proximité de cet espace public ?
- Quel(s) domaine(s) (résidentiel, commercial, social, etc.) a subi les plus grands changements par la suite ?
- Est-ce que le végétal initie et/ou amplifie le processus de gentrification ?
- Est-ce que cela a eu des répercussions économiques ou sociales ? Si oui, qui sont les gagnants et perdants de ce phénomène ?

Ce questionnement constitue le socle sur lequel viennent s'appuyer les différentes hypothèses, structurant l'analyse et découlant directement de la problématique. En effet, le travail de recherche s'articule autour d'une hypothèse principale qui, grâce au cadre théorique, se divise en deux sous-hypothèses, approfondies ci-dessous.

**HYPOTHESE 1 : L'aménagement d'un espace public végétalisé en milieu urbain améliore la qualité de vie et l'attractivité des secteurs environnants et induit un processus de gentrification résidentielle.**

L'aménagement (ou la réhabilitation) d'un espace ou d'une friche urbain(e) propose une meilleure utilisation du sol et entraîne généralement une amélioration de la qualité de vie du lieu (Da Cunha, 2015). En effet, la création d'un espace public peut apporter de nombreuses qualités formelles, fonctionnelles ou environnementales et diminuer certaines nuisances urbaines. Ainsi, le simple fait d'aménager un espace public augmente l'attractivité du lieu et conditionne ainsi directement ou indirectement le choix résidentiel des individus. Ceci attire également différents acteurs tels que les investisseurs, promoteurs, touristes ou autorités publiques<sup>30</sup>. En prenant possession du lieu ou des terrains environnants, ces acteurs deviennent une des causes des effets paradoxaux qui suivent généralement le processus de rachat/achat – réhabilitation/construction. Ceci semble alors presque inévitable. Que cela soit voulu par les pouvoirs publics locaux ou non, l'aménagement d'un espace public en zone urbaine engendre souvent, voire inéluctablement un processus de gentrification. De ce fait, qui dit gentrification, dit répercussions plus un moins importantes sur la population (au niveau des fréquentations, des aspirations, du capital culturel, etc.), sur le prix du foncier ou de l'immobilier, la morphologie du bâti, etc. et des espaces environnants. En outre, ce phénomène paraît être encore plus marqué lorsque l'espace public est végétalisé (Checker, 2011 ; Mehdi, Weber, Pietro, et al., 2012). Bien que le tissu bâti ne soit pas modifié, l'attraction produite aux abords d'un espace public vert, sous-entendu de qualité, induit potentiellement des effets d'éviction. De là, les « perdants » de ce processus de gentrification ne sont plus dans la capacité de trouver des logements abordables autour du périmètre délimitant l'espace public en question, mais aussi au-delà de ce dernier, dans les environs. Ainsi, l'espace public urbain, végétalisé devient une dimension majeure d'un cadre de vie de qualité et moteur d'attractivité, tout comme induisant par la suite une gentrification dite résidentielle.

De cette hypothèse découlent deux sous-hypothèses venant expliquer ou justifier l'amélioration de la qualité de vie et de l'attractivité que peut apporter la réalisation ou la réhabilitation d'un espace public végétalisé.

---

<sup>30</sup> Les autorités publiques y voient un lieu de promotion de leur quartier/ ville et parfois un moyen d'augmenter leurs recettes financières par divers moyens : attractions touristiques, augmentation des taxes, etc.

**SOUS-HYPOTHESE 1.1 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie est due à la présence et la proximité avec le végétal et la diminution des nuisances associée.**

Comme l'affirment plusieurs auteurs, le végétal ou la végétalisation des espaces publics est un allié précieux dans cette stratégie d'amélioration de la qualité de vie de la part des politiques publiques et urbaines. La végétalisation de l'espace urbain est sous-jacente aux principes actuels de l'urbanisme dit durable ou écologique ainsi que dans la planification urbaine et le design urbain (Da Cunha, 2009 ; Mehdi & Pietro, 2008 ; Mehdi, Weber, Di Pietro, & Selmi, 2012 ; Mokrani, 2009). Le végétal contraste avec l'aspect très minéral de la ville, du bâti et ainsi apporte une plus value manifeste. Exposé dans la littérature comme un élément essentiel à la qualité urbaine, le végétal est à l'origine de nombreux bienfaits et avantages, dont la diminution de nuisances (sonores, visuelles, réduction îlot de chaleur urbain, etc.). Attractive de nature, la végétalisation des espaces publics urbains amène à ce que les terrains ou immeubles se trouvant à proximité soient très fréquemment emprunts à une hausse des prix (foncier + loyer) et les secteurs environnants à une transformation ou une évolution dans différents domaines (économiques, sociale, etc.). Ainsi, les espaces verts publics en milieu urbain jouent un rôle non négligeable vis-à-vis de l'attraction résidentielle qui, à son tour, peut induire un processus de gentrification résidentielle.

**SOUS-HYPOTHESE 1.2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie est due à l'augmentation de l'accessibilité due à une nouvelle option de mobilité.**

Comme explicitée plus en amont, l'accessibilité permet aux individus d'accéder aux différentes opportunités de vie, de lier quotidiennement et de façon plus ou moins simple, leur vie professionnelle, familiale et sociale et de se connecter aux diverses dynamiques urbaines. L'accessibilité est donc un ingrédient essentiel au bon fonctionnement d'un espace (public ou non) ainsi qu'à une certaine qualité de vie. Plus un endroit devient accessible et permet lui-même l'accès à diverses aménités, plus il devient attractif et attracteur d'autres modalités ou fonctions. Ce pouvoir attracteur s'affaiblit graduellement plus on s'éloigne de son centre névralgique. Ainsi, un espace public de par son accessibilité a un rayonnement plus ou moins fort et touche de manière plus ou moins lointaine la population et ses choix résidentiels.

Toutefois, habituellement et de la même façon, cette influence a des répercussions sur le prix des loyers, sur le coût de la vie et donc sur le prix à payer pour une certaine qualité de vie et peut, par la suite, être à l'origine d'un processus de gentrification résidentielle dans le secteur en question ou dans ces alentours.

Nous pouvons résumer la logique de réflexion comme-ci.

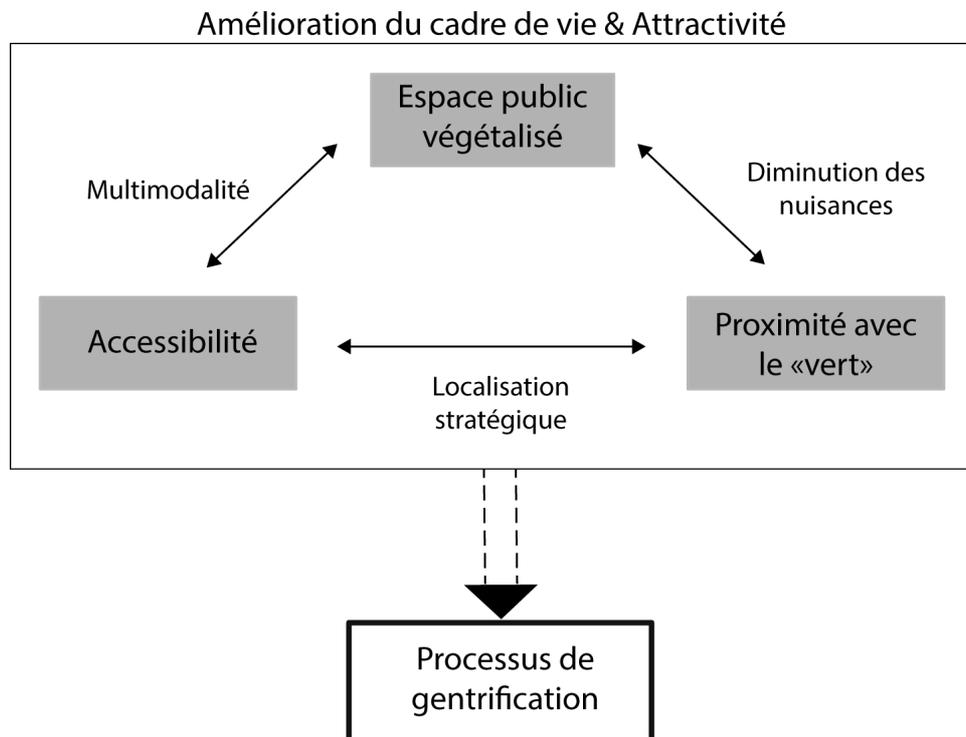


Fig. 4 : Relations entre les éléments participant à l'attractivité et à l'amélioration de la qualité de vie, réalisé par Helmstetter, 2018

### 3 PARTIE EMPIRIQUE

#### 3.1 TERRAIN D'ÉTUDE : LA PROMENADE DE LA FICELLE

Pour étudier la problématique présentée ci-dessus et tenter de répondre aux hypothèses posées, ce travail se penche sur le cas de la *Promenade de la Ficelle* à Lausanne. De par la localisation et le territoire qu'il occupe, cet espace public végétalisé semble l'exemple idéal afin d'illustrer les hypothèses et éléments exposés précédemment.

Afin de comprendre d'où est née la *Promenade de la Ficelle*, il paraît nécessaire de faire un bref récapitulatif de l'historique du métro M2, qui lui est indéniablement lié.

##### 3.1.1 Le m2



Fig. 5 (à gauche) : Funiculaire/ la « Ficelle » (notreHistoire,1958)

Fig. 6 (à droite) : Système à câble (RTS, 1958)

La *Promenade de la Ficelle* n'a pas toujours été un espace public végétalisé. Avant cette métamorphose, cet espace fut uniquement occupé par le premier funiculaire à câble de Suisse et hydraulique d'Europe (Humair, 2007, p. 3 ; Roscher, 2012 ; Künzli-Tobler, n.d.) : le *Lausanne-Ouchy*, inauguré le 15 mars 1877 (Gazette de Lausanne, 1877 ; Ville de Lausanne, n.d.-d). Malgré la forte déclivité topographique de la ville et le défi technique d'assurer le transport de matériaux lourds, *La Compagnie des chemins de fer Lausanne Ouchy et des Eaux de Bret (CLOB)*<sup>31</sup> présente au concours, en 1874, un projet convaincant tant sur le plan technique que financier (Albin, 2015 ; Humair, 2007, p. 6). Celui-ci consiste en un chemin de fer, imaginé dans le but de relier tout d'abord le port d'Ouchy à la gare de Lausanne, construite par l'Ouest-Suisse (ancêtre des CFF), et, dans un second temps, le

<sup>31</sup> *La Compagnie des chemins de fer Lausanne Ouchy et des Eaux de Bret (CLOB)* est une initiative de l'ingénieur cantonal des Ponts et chaussées Louis Gonin et l'industriel Jean-Jacques Mercier-Marcel (Albin, 2015 ; Humair, 2007, p. 6).

Flon. L'idée était non seulement d'améliorer la qualité de vie et faciliter cette dernière aux Lausannois, mais aussi de développer le tourisme déjà bien présent et de relier des points névralgiques de la ville (Albin, 2015 ; Humair, 2007). Les wagons sur le tronçon Lausanne-Gare - Ouchy seront tractés par un câble, actionné grâce à un moteur hydraulique (Humair, 2007, p. 6 ; Roscher, 2012). Ce mode de traction est à l'origine du surnom donné au funiculaire : *La Ficelle*. Ce système à câble perdurera jusqu'en 1953 (cf. fig. 5-6). Puis, certaines installations jugées vétustes et « [...] pour suivre les progrès techniques, la Compagnie Lausanne-Ouchy a renoncé au système funiculaire pour le remplacer par un chemin de fer à crémaillère [électrique] avec locomotives pour le Lausanne-Ouchy. » (Lavanchy, 1967, p. 316). C'est ainsi qu'entre avril et mai 1958, un train à crémaillère (cf. fig. 7-8) est installé avec de nouvelles rames, une cadence doublée et une capacité augmentée (Ville de Lausanne, n.d.-a).



Fig. 7: Système à crémaillère (RTS, 1958)

Fig. 8: Train à crémaillère/ la « Ficelle » (tl, 2005)

Dès les années 1970, la *Compagnie du Lausanne-Ouchy* rencontre des difficultés d'exploitation. Elle propose à la Ville de Lausanne de racheter le réseau en 1974. Afin de ne pas perdre cette infrastructure, la Ville accepte et donne la gestion aux Transports Lausannois (tl) qui obtiendront la direction unique des lignes Ouchy – Flon en 1985 (tl, n.d. ; Ville de Lausanne, n.d.-a). Au vu d'une augmentation du nombre de passagers<sup>32</sup> et du développement démographique et urbanistique de la région, un projet de métro se prolongeant jusqu'au sommet de la ville, direction *Vennes*, grandit dans les esprits. La suite du projet connaît alors de nombreux soubresauts politiques.

Néanmoins, en janvier 2006, « [l]a ligne de funiculaire Lausanne-Ouchy réalise son dernier service le 21 janvier après 128 ans d'activité » (tl, n.d.). Une journée spéciale est organisée pour rendre hommage à « *la Ficelle* » avant que le tracé ne soit démoli pour laisser place au nouveau du m2 (la

<sup>32</sup> Entre temps, les tl avaient déjà commencé à revoir leur système de vente de billets, d'exploitation, etc. afin de diminuer les coûts tarifaires et d'augmenter leur offre en terme d'intermodalité. Ceci fait son effet et le nombre de voyageurs empruntant les lignes des tl augmentent considérablement (Ville de Lausanne, n.d.-b).

deuxième ligne de métro de Lausanne<sup>33</sup>). Après quatre ans et demi de travaux, le 18 septembre 2008, le m2 est inauguré (cf. fig. 9-10). Sa mise en service commerciale est effectuée le 27 octobre suivant (Prin, 2012 ; Ville de Lausanne, n.d.-c).



Fig. 9: Métro m2 (Swiss Railscene, 2008)



Fig. 10: Métro m2 (tl, 2009)

---

<sup>33</sup> Le premier étant appelé anciennement le TSOL (Tramway du Sud-Ouest Lausanne) relie le centre de Lausanne (le Flon) et Renens inauguré en 1991.

### 3.1.2 La Promenade de la Ficelle

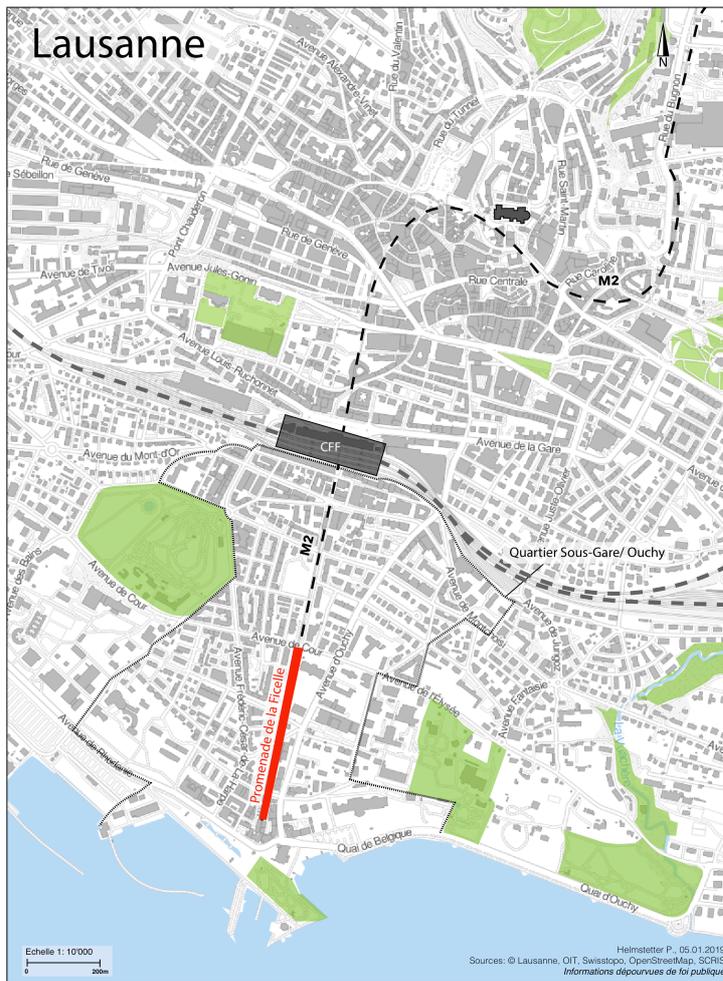


Fig. 11: (à gauche) : Carte de situation du terrain d'étude (Helmstetter, 2019).

Fig. 12 (à droite) : Aménagements paysagers de la Promenade de la Ficelle (Hüsler, 2005, modifié par Helmstetter, 2019).

Si le métro m2 est apprécié pour sa fonction de connecteur urbain, il a également permis la création d'un espace public vert sur le bas de la ville, au cœur du quartier Sous-Gare. À cet endroit, un segment de son tracé est couvert par un jardin public d'un demi-kilomètre de long, baptisé *La Promenade de la Ficelle*, en hommage au pseudonyme donné à l'ancêtre du m2 (Caspary, 2008). À l'origine, le projet du m2 prévoyait une tranchée ouverte entre les stations de *Grancy* et d'*Ouchy*. Cependant, après réflexion et calculs de faisabilité, la ville préfère l'option d'une couverture d'environ 500m entre *Délices* et *Ouchy* afin de créer de nouveaux espaces verts publics (Flâneur d'Or, 2008 ; Lachavanne, 2019). Pour mettre au jour cette idée, un concours fermé est lancé par les maîtres d'ouvrage : la *Ville de Lausanne* et *Métro Lausanne-Ouchy SA*. L'objectif est de « [...] permettre une liaison directe et attractive entre la gare et le lac, tout en offrant un espace de délasserment et de promenade, avec des espaces verts et des possibilités de s'asseoir » (Flâneur d'Or, 2008). En 2004, ce sont finalement les bureaux *Hüsler & associés Sàrl* et de Pascal Amphoux qui sont

retenus avec leur projet baptisé «*Trait d'union*» (Ville de Lausanne, n.d.-c). Ils «*propos[ent] [...] des aménagements paysagers qui permett[ent] de conserver la poésie végétale du lieu tout en créant une liaison continue entre la gare et Ouchy* » (Ville de Lausanne, 2008). En 2008, ce projet reçoit le prix du *Flâneur d'Or* qui a pour but de récompenser les projets qui «*[...] encouragent particulièrement les déplacements à pied et qui améliorent la qualité, l'attractivité et la sécurité des piétons* » (Flâneur d'Or, n.d.).

Aujourd'hui, la *Promenade de la Ficelle* fait le bonheur des piétons jusqu'au Lac. Elle se développe sur un espace d'environ 10'000m<sup>2</sup>, créant des espaces à l'usage des habitants et étoffant le réseau piéton<sup>34</sup> (Flâneur d'Or, 2008 ; Ville de Lausanne, 2008).



Fig. 13: (à gauche) : Promenade de la Ficelle, (entre-saison) (Husler & Associés, n.d.)

Fig. 14: (à droite) : Promenade de la Ficelle (été) (Lausanne Tourisme, n.d.)

Lors de la séance d'information publique, la réalisation d'une telle infrastructure paysagère avait inquiété certains habitants quant à l'éventuelle perte de tranquillité dont ils jouissaient jusqu'alors. Les maîtres d'œuvre ont su trouver un compromis et concilier espace public et espace privé. La préservation de la sphère privée des riverains est surtout garantie par l'aménagement végétal (Lachavanne, 2019). Ce dernier a été imaginé en deux séquences inversées (cf. fig.12) afin que du côté des habitations, la végétation soit plus fournie et offre peu de visibilité sur les espaces privés.

---

<sup>34</sup> Il faut savoir que la *Promenade de la Ficelle* est à l'origine conçue et imaginée seulement pour un usage piéton. Le revêtement du sol spécifique, compliquant la circulation aux vélos, skate, roller, etc. ainsi que des panneaux aux deux points d'entrée principale matérialise cette volonté.

L'aménagement paysager a également été pensé pour [...] souligner le passage des saisons le long du cheminement. Les feuilles des ginkgos prennent une belle couleur dorée à l'automne – c'est l'arbre aux 40 écus – tandis que les chaumes des graminées ondulent tout l'hiver. L'arrivée du printemps est saluée par le violet des crocus et le blanc des narcisses. Et le paroxysme est atteint en mai lors de la floraison des magnolias. En été, place aux prairies de fauche et à leur flore moins tape-à-l'œil, mais tout aussi diversifiée. Quant à l'arborisation, elle est plus que généreuse. Les aménagements réalisés mettent en valeur les nombreux arbres qui dominaient déjà auparavant les allers-retours de la Ficelle.

(Ville de Lausanne, n.d.-c)

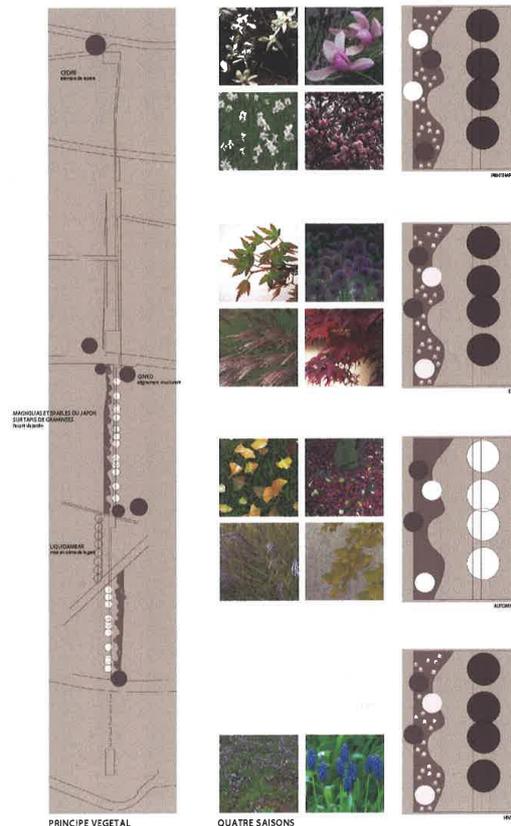


Fig. 15: Séquences paysagères de la Promenade de la Ficelle. Source : Service des parcs et domaines de la ville de Lausanne

M. Corajoud (2019) ajoute que la *Promenade de la Ficelle* est la « cerise sur le gâteau » du quartier. En effet, elle s'insère dans une partie de la ville déjà passablement végétalisée, notamment de par les parcs publics à proximité tels que le parc de Milan, le parc de l'Elysée, le parc Olympique (cf. fig.6) qui représentent des espaces verts de plus ou moins grande envergure, de par les micro-espaces, se trouvant dans les jardins et cours privées des habitants, ou encore de par la végétation (arbres, arbustes, bosquet de fleurs) qui bordent les voies de circulation. Ainsi, selon Pierre Corajoud (ibid.), la *Promenade de la Ficelle* ou, aussi appelée, coulée verte, apporte un nouvel élément vert, un nouvel aménagement végétal à ce quartier et, de cette manière, « [...] participe à la qualité du cadre de vie ».

### 3.2 METHODOLOGIE

Dans un premier temps, le présent travail de recherche s'est basé sur la littérature qui nous a permis de dégager le questionnement de départ, grâce à ces lectures, aux informations obtenues et aux pistes de réflexion dégagées. De là, il fut possible de dégager des hypothèses qui structurent cette partie empirique.

Pour mener à bien cette dernière, nous avons eu recours, dans un deuxième temps, aux méthodes qualitatives et quantitatives. Les méthodes alors présentées et explicitées ci-après nous ont permis de vérifier les hypothèses posées et ainsi répondre au questionnement de départ.

### 3.2.1 Outils méthodologiques

#### 3.2.1.1 Les méthodes qualitatives

Les **méthodes qualitatives** sont un bon outil pour révéler la complexité de ce qui fait le choix résidentiel et sont un grand complément aux méthodes quantitatives. Elles permettent de découvrir des informations qui seraient autrement négligées (Clifton & Handy, 2003). Contrairement aux méthodes quantitatives, elles « [...] *cherche[nt] à comprendre les acteurs dans une situation ou un contexte (ou dans des situations et des contextes différents), c'est-à-dire que l'objectif n'est pas de mettre en évidence des lois universelles* » (Dumez, 2011, p. 49). Elles offrent « [...] *the opportunity of understanding housing consumers' perception and views, discovering their indulgences of housing situation and needs through which an insight would be gained into how the qualitative and quantitative housing need of consumers of different socio-economic status can be met* » (Akinyode & Khan, 2017, p. 11). L'objectivité de cette méthode repose sur des « *multiple sources of evidence* » (Yin, 2012, p. 10, cité dans Dumez, 2011, p. 50.). En effet, selon Dumez (2011), c'est notamment l'hétérogénéité des outils empiriques qui permet l'objectivité de par la triangulation de ces dernières, « [...] *c'est-à-dire le fait que des analyses fondées sur un type de données peuvent être confirmées par l'analyse de données obtenues de manière indépendante* » (ibid., p.50).

Dans le cadre de ce travail, deux outils ou sources empiriques ont été utilisés : **l'observation** et **l'entretien semi-directif**. En effet, **l'observation** du lieu d'étude ainsi que de ces alentours (cf. périmètre) a permis de rendre compte de la réalité du terrain au-delà de la littérature et des entretiens. Elle « [...] *comprend l'ensemble des opérations par lesquelles le modèle d'analyse (constitué d'hypothèses et de concepts avec leurs dimensions et leurs indicateurs) est soumis à l'épreuve des faits, confronté à des données observables* » (Van Campenhoudt & Quivy, 2011, p. 141). Dans le cadre de cette recherche, il s'agit d'une observation de type « directe ». Ceci présente la particularité et l'avantage « [...] *que les informations recueillies par le chercheur sont "brutes" dans le sens où elles n'ont pas été spécialement aménagées, voire arrangées pour lui* » (ibid., p. 150). Aussi l'observation directe présente un intérêt dans la mesure où c'est l'une des seules méthodes qui capte « [...] *les comportements au moment où ils se produisent sans l'intermédiaire d'un document ou d'un témoignage* » (ibid., p. 174).

Bien que l'observation directe comporte un risque dans la mesure où elle est faite par le chercheur dont la mémoire est sélective et l'interprétation subjective, différents éléments, découlant de l'exposé théorique, ont été retenus durant l'observation pour cadrer la recherche (échafaudages, signes de rénovations, nouveaux commerces, services, etc.).

Ainsi, la *Promenade de la Ficelle* a été observée en considérant ses aménagements (végétaux ou non), ses relations avec la mobilité (accès au métro, pôle intermodale), etc., autrement dit, « [...] sur les structures spatiales (comme la disposition et l'aménagement d'un espace quelconque) [...] » (ibid., p. 174). C'est précisément l'influence de la végétation, du « vert » ainsi que du niveau d'accessibilité dans le choix résidentiel qu'il s'agit de comprendre dans ce travail afin de déterminer si un processus de gentrification a bien (eu) lieu.

Venant compléter les observations, quatre **entretiens semi-directifs** ont été réalisés. Le premier fut exploratoire et les trois autres ont eu pour but de vérifier les informations issues de la littérature, de recueillir le ressenti, le vécu et les perceptions propres d'acteurs, ayant un lien quelconque avec la *Promenade de la Ficelle*. Il était nécessaire d'obtenir plus de renseignements quant à l'historique de cet espace végétalisé et du quartier ainsi que les potentiels changements ayant (eu) lieu. Les entretiens semi-directifs ont l'avantage d'être relativement libres, car ils sont tantôt constitués de questions ouvertes et fermées. Les « [...] questions ouvertes nous apprennent beaucoup sur les valeurs, les opinions, les attitudes des répondants, car elles donnent l'opportunité de s'exprimer librement » (Gumuchian & Marois, 2000, p. 254). De plus, ce type d'entrevue permet une certaine flexibilité dans le discours et apporte une certaine richesse et précision plus dans les informations recueillies, grâce, notamment, à la puissance évocatrice des citations et aux possibilités de relance et d'interaction. L'ouverture du questionnement donne aux participants l'occasion de fournir des informations basées sur des questions qui ne limitent pas l'opinion des participants quant à leurs réponses (J.W. Creswell and V.L.P. Clark, 2011, cité dans Akinyode & Khan, 2017, p. 10).

*They give room for the adjustment in response to data that contradict researcher's preliminary assumptions or concepts (Broom, 2009). The creation of new thoughts might emerge in the course of qualitative data analyses.*

(Akinyode & Khan, 2017, p. 10)

Pour ce faire, cette méthode requiert l'élaboration d'un guide d'entretien (voir annexe 7.1) où sont inscrites des questions portant sur des sujets que l'intervieweur souhaite couvrir et d'autres sur différents sujets qui pourraient venir à l'esprit pendant la discussion, parfois soulevés par la personne interrogée (Bryman, 2012). De cette manière, nous avons réalisé des guides d'entretien qui ont été

modifiés pour chaque interlocuteur en fonction du thème que nous souhaitions aborder. Aussi, au fur et à mesure des interviews, nous avons modifié le guide afin d'inclure de nouvelles questions et d'abandonner d'autres (Alami, Desjeux, & Garabuau-Moussaoui, 2009, p. 78). Toutefois, le désavantage de cet outil est que, premièrement, l'intervieweur peut courir le risque d'omettre des sujets pertinents à la recherche pendant la rédaction du guide d'entrevue et que, deuxièmement, l'ordre dans lequel les questions sont posées peut mener à des réponses très différentes selon les perspectives, ce qui pourrait plus tard compliquer la comparaison des entrevues (Patton, 1990).

Dans le cas de nos entretiens, l'intention initiale était de poser les questions dans un ordre préétabli afin d'amener une certaine logique dans le discours, mais au cours des discussions, cela s'est avéré difficile. Par exemple, certaines réponses comprenaient des éléments pouvant répondre à d'autres questions. Aussi, souvent, les réponses comprenaient qu'une partie de la question ou ne correspondaient pas exactement au sujet de la demande. Néanmoins, la description de leur(s) ressenti(s), perception(s), vécu, etc., faite avec des mots qui leur sont propres, a été très riche. Le langage utilisé pour représenter la réalité peut souvent être très éclairant pour la compréhension d'une situation et il peut aussi révéler les émotions qu'un utilisateur éprouve en menant une action particulière (Grosvenor, 2000). De plus, « *[a]pplication of personal observation and interview approaches in housing research gives first-hand information of the subject matter* » (Akinyode & Khan, 2017, p. 2).

Ainsi, comme énoncé plus haut, un premier entretien exploratoire a été fait en tout début de réflexion avec l'urbaniste et chef de projet de la Ville de Lausanne, M. Yves Bonard. Celui-ci nous a réellement permis d'orienter notre questionnement de base et de choisir un terrain d'étude qui y soit adapté. Y. Bonard nous a permis de peser les pour et les contres du périmètre d'étude.

Un entretien a été mené avec M. Pierre Corajoud, délégué piéton à la ville de Lausanne, habitant du quartier Sous-Gare depuis son enfance. Ainsi, ayant une grande connaissance du lieu et de ses évolutions, il nous a éclairés sur plusieurs aspects du quartier. Cette entrevue exploratoire s'est déroulée plutôt sous la forme d'un parcours commenté<sup>35</sup>. En effet, c'est en se baladant le long de la *Promenade* ainsi que dans ses alentours que Pierre Corajoud nous a fait part de ses connaissances.

---

<sup>35</sup> « *La méthode des parcours commenté a pour objectif principal d'accéder à l'expérience sensible du passant. Il s'agit avant tout d'obtenir des comptes rendus de perception en mouvement. Trois activités sont donc sollicitées simultanément : marcher, percevoir et décrire.* » (Thibaud, 2001, p. 81)

Ceci a compliqué l'ordre préétabli des questions au profit d'une discussion, des récits ou anecdotes spontanés, ce qui s'est avéré aussi pertinent.

Une entrevue a été faite avec M. Yves Lachavanne, architecte paysagiste au *Service des parcs et domaines* (SPADOM) de la ville de Lausanne. Déjà en fonction lors de la création de *la Promenade de la Ficelle*, il nous a permis de compléter les informations concernant l'historique, les soubresauts techniques et politiques ou d'autres éléments paysagers de ce parc végétalisé.

Cette rencontre a été suivie d'une discussion avec quelques membres de la *Maison de quartier Sous-Gare*. Cet entretien nous a permis d'obtenir plusieurs avis et informations concernant l'évolution du quartier et de ces diverses composantes. Chacun des membres ayant une bonne connaissance et expérience du quartier depuis plusieurs années, leurs perceptions, leur vécu et leur ressenti relatifs aux potentielles transformations qu'aurait subi le quartier nous ont vraiment permis de comprendre l'ambiance générale de ce dernier et de mettre en perspectives nos aprioris.

#### 3.2.1.2 Les méthodes quantitatives

Dans une deuxième phase, nous avons fait usage aux **méthodes quantitatives** via **l'enquête par questionnaire**. Cet outil est une « *méthode d'investigation très polyvalente et très flexible* » (Amyotte, 2011, p. 8). Il permet d'obtenir des informations qui ne peuvent pas être observées directement, comme, par exemple, les comportements des individus dans la vie privée ou leurs intentions, ressenti, etc. Le questionnaire permet donc d'interroger les individus sur ces réalités afin, notamment, d'approfondir les informations obtenues dans la première phase de par les observations et les entretiens semi-directifs. En outre, comme toute méthode quantitative, l'enquête par questionnaire permet : « [...] *la précision de la mesure, l'objectivité de la mesure, la comparabilité des données, la généralisation, la capacité de dégager des tendances et la vérification* » (ibid. p. 16). Dans le cas de cette recherche, il paraissait pertinent d'avoir des résultats quantitatifs afin de déterminer les différents groupes de population - tels que les profils type de gentrificateurs - vivant sur le terrain d'étude et ainsi recueillir le ressenti, le vécu et les habitudes des individus quant à leur choix résidentiel pour finalement cerner quels sont les facteurs d'amélioration du cadre de vie, comparer leur importance et ainsi vérifier les hypothèses.

Néanmoins, malgré les avantages qu'offrent les méthodes quantitatives et, donc, l'enquête par questionnaire, les outils quantitatifs comportent une difficulté majeure : « [...] *la conversion d'une information de nature qualitative en une mesure quantitative [ce qui] n'est pas toujours conforme à*

*la réalité (problème de validité et de fidélité<sup>36</sup>)* » (Amyotte, 2011, p. 16). Le piège est donc que la description d'un phénomène complexe ayant plusieurs dimensions soit représenté par des indicateurs trop simplifiés, car ces derniers ne mesurent généralement qu'une facette du phénomène étudié. De ce fait, il est possible que les résultats obtenus par le questionnaire soient discutables malgré leur apparente objectivité.

Pour cette étude, le questionnaire a été élaboré sur la base de celui présenté par Rérat (2010a, p. 493). Structuré en cinq parties, il a été adapté à la problématique ainsi qu'au terrain d'étude (voir annexes 7.2 et 7.3). La première concerne les généralités du profil du ménage (type de ménage, date de l'emménagement, etc.). La deuxième évoque les motivations à la base du choix du domicile à proximité de la *Promenade de la Ficelle* au travers de liens éventuels avec des raisons professionnelles, diverses caractéristiques du logement, du quartier et de sa potentielle évolution. La troisième partie s'intéresse aux habitudes de déplacement en posant la question du rapport entre les habitants et leurs choix modaux. La quatrième partie se rattache à la perception des individus quant à la *Promenade de la Ficelle* en tant qu'espace vert ainsi que l'usage qu'ils en ont. Enfin, une dernière partie récolte les données sur le profil des différents membres du ménage : âge, sexe, formation, profession, lieu de travail ou de formation, etc. Les questions étaient en majorités fermées. En d'autres termes, les questions posées se référaient à une liste de réponses préconstruites. Comme le précisent Blanchet & Gotman (2007, p.37, cités dans Bugeja-Bloch & Couto, 2015, p. 17), « *cela suppose une compréhension en amont [du terrain d'étude]* » et « *une connaissance certaine [...] de la population enquêtée* ». Ainsi, une phase exploratoire, telle qu'ici les entretiens semi-directifs et l'observation, fut indispensable.

De manière générale, l'enquête permet de cibler quels ont été les éléments prépondérants dans le choix résidentiel et d'identifier si ces derniers initient un processus de gentrification.

Cette enquête s'est adressée à tous les résidents, habitant à proximité de la *Promenade de la Ficelle*. Elle n'avait pas pour intention de toucher une population cible. De ce fait, un périmètre a été défini et les questionnaires ont été distribués manuellement et anonymement dans les boîtes-aux-lettres, accompagnés d'une lettre (voir annexe 7.4) expliquant notre démarche. Ainsi, sur 931<sup>37</sup> questionnaires au total, 865 ont été déposés. La distribution s'est effectuée entre le 6 et le 8 février

---

<sup>36</sup> Amyotte (2011, p. 17) explique la validité et la fidélité de cette manière : « *En mesurant la masse d'une personne à l'aide d'un pèse-personne mal réglé, on obtient un **mesure fidèle mais non valide**. On observe une masse identique à chaque pesée, mais cette masse est erronée.* »

<sup>37</sup> Ce nombre correspond au nombre d'enveloppes affranchies reçues par l'Institut de géographie de l'Université de Lausanne.

2019<sup>38</sup> aux horaires de pointes. Au final, le taux de réponse s'est élevé à 21,4% autrement dit, sur 865 questionnaires, 185 ont été remplis et renvoyés. Autrement, un mail et cinq questionnaires nous sont parvenus, mais se sont avérés inexploitablement ou pas remplis pour diverses raisons.

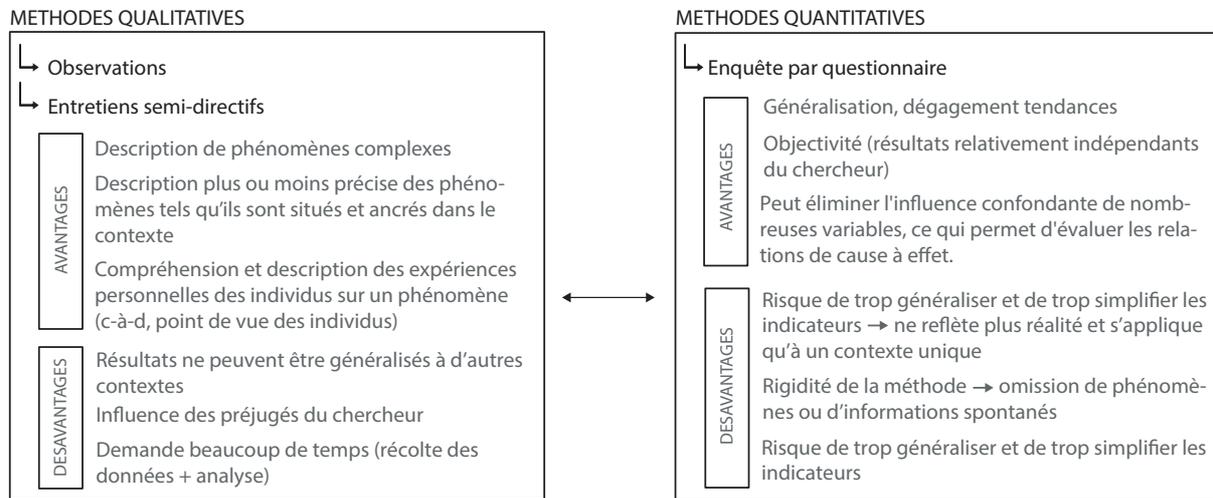


Fig. 16: Récapitulatifs des avantages et inconvénients des outils méthodologiques utilisés (Helmstetter 2018, inspiré de AF Ragab & Arisha, 2018, p. 8)

Dans le cadre de cette recherche, chacune des deux méthodes apporte des informations complémentant la précédente et l'enrichit. Ainsi, faire usage autant des méthodes qualitatives que quantitatives comporte les avantages énumérés dans la figure ci-dessus (fig.16) et d'autres, comme identifiés par Greene et ses collaborateurs (1989, cités dans Ragab & Arisha, 2018, p. 9) à partir de leur analyse de diverses études de recherche (ibid., traduit par l'auteur) :

- « La triangulation : convergence et corroboration des résultats de différentes méthodes pour accroître la validité des résultats.
- La complémentarité : élaboration et clarification des résultats d'une méthode avec les résultats de l'autre pour améliorer l'interprétabilité et la signification.
- Le développement : utilisation des résultats d'une méthode pour aider à développer ou informer l'autre méthode afin d'améliorer la validité des constructions.
- L'initiation : découverte de la contradiction en comparant les données d'une méthode avec les données de l'autre pour augmenter la force des résultats et leur interprétation en les analysant sous différents angles.
- L'expansion : élargissement de l'étendue et de la profondeur de la recherche en utilisant différentes méthodes pour différentes étapes de la recherche »

<sup>38</sup> Un mois de temps de réponse a été donné aux habitants afin de nous retourner le questionnaire. Ainsi, les données ont été récoltées dès le 6 mars 2019.

### 3.2.2 Zone d'influence et périmètre d'étude

Si le terrain d'étude est la *Promenade de la Ficelle* (en vert sur la carte ci-dessous), la zone d'influence de cette dernière s'étend plus largement d'Est en Ouest. Son pourtour représente le périmètre dans lequel ont été distribués les questionnaires (en rose sur fig.17). Elle représente environ 1000 logements ainsi que des hôtels, restaurants, bureaux et petits commerces. Les enquêtes ont été déposées uniquement dans les boîtes-aux-lettres correspondant aux logements.

Le périmètre fut tout d'abord esquissé d'après les observations et d'après les deux sous-hypothèses posées, c'est-à-dire, un périmètre à été dessiné en fonction de l'influence de la végétation de la *Promenade de la Ficelle* et un autre en fonction de l'accessibilité qu'elle offre (voie piétonne, métro). Puis, en demandant aux différents interlocuteurs lors des entretiens d'interroger nos premières circonscriptions, ces périmètres ont été modifiés. Néanmoins, les zones restaient très larges et pour des raisons de faisabilité et de temporalité, il nous était impossible de recouvrir des espaces aussi grands (~4000 logements). Ainsi, après discussion et réflexion, il a été convenu que le périmètre de distribution soit réduit et comprenne autant la zone se rapportant au *végétal* qu'à l'*accessibilité*. Par la suite, le périmètre retenu fut à nouveau modifié dû à divers contingents lors de la distribution effective (bâtiments non accessibles, en constructions/ travaux, complexe hôtelier, etc.). Finalement, il prit la forme telle qu'illustrée ci-dessous.

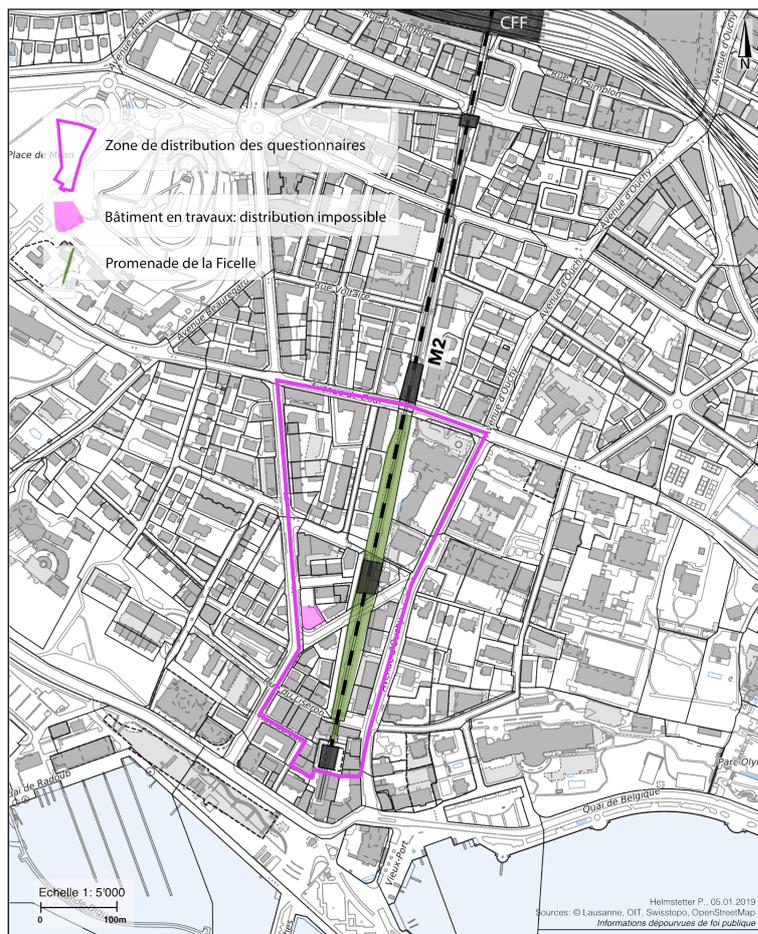


Fig. 17: Périmètre de distribution, Helmstetter, 2019.

### 3.2.3 Limites méthodologiques

La première limite qui s'est imposée fut la délimitation du périmètre d'influence de la *Promenade de la Ficelle*, c'est-à-dire le périmètre de distribution des enquêtes. En effet, contraints tout d'abord par la faisabilité de la démarche, nous fûmes ensuite retenus par le coût financier de celle-ci. De ce fait, le périmètre s'est passablement réduit par rapport aux prétentions initiales. De plus, ce dernier devait concorder avec le nombre d'enveloppes de retours que nous a gracieusement attribué l'*Institut de Géographie* afin de nous soulager financièrement. Le périmètre retenu est théorique, c'est-à-dire qu'il est le résultat des discussions et observations avec les divers interlocuteurs et peut dévier quelque peu de la réalité.

Deuxièmement, la distribution des questionnaires s'est faite manuellement et anonymement dans chaque boîte-aux-lettres du périmètre retenu, ce qui nous a amenés à avoir quelques difficultés quand celles-ci se trouvaient à l'intérieur des halls d'immeubles, inaccessible sans le code d'entrée. De ce fait, pas tous les questionnaires ont pu être distribués.

Aussi, la distribution s'est faite de manière manuelle principalement pour des raisons financières et de logistique. Les entreprises des distributions fonctionnent par localités et non par secteurs. De plus, pour certaines, les conditions de distributions ne convenaient pas aux modalités requises pour cette enquête. En outre, le fait que les questionnaires soient envoyés anonymement (dans le sens pas personnellement à chaque habitant) a pu avoir des répercussions quant au nombre de réponses potentiel. Les individus se sentent souvent moins concernés.

Une troisième limite est que la réalisation de la *Promenade de la Ficelle* ainsi que du métro m2 s'est faite il y a maintenant plus de dix ans. Les personnes interrogées doivent alors fournir un effort de remémoration. Ainsi, en plus d'être subjectif(s), leur(s) souvenir(s) quant aux divers événements se sont peut être altérés ou modifiés avec le temps.

Quatrièmement, le questionnaire envoyé aux habitants était exclusivement fait de questions fermées à choix multiples. Ceci porte le risque que le choix de réponses proposé ne corresponde pas à ce que les interrogés souhaitent exprimé et, de ce fait, ne traitent pas du tout la question ou répondent de manière aléatoire. Un autre aspect des questions fermées est qu'elles ne permettent pas l'approfondissement de la question, même si cela avait été intéressant de comprendre les raisons de ce qui les a faits cocher telle ou telle réponse. Aussi, il n'y aucun moyen de savoir si la personne sondée a vraiment réfléchi à la question avant de répondre.

Bien que des espaces dédiés aux commentaires ont été laissés, cette méthode ne donne également pas réellement la possibilité aux personnes interrogées de répondre avec leurs propres mots et d'exprimer pleinement leur(s) sentiment(s) ou leur(s) émotion(s) quant à la question posée. Des entretiens complémentaires auraient présenté l'avantage « [...] *d'obtenir des résultats plus fins sur les arbitrages opérés par les ménages* » (Rérat, 2010a, p. 339).

Une cinquième limite se pose quant à l'accessibilité du questionnaire. Les personnes aveugles ou mal voyantes ou encore illettrées n'ont pas pu répondre à cette enquête et donc leur avis n'a pas été pris en compte, bien que tout aussi important.

Finalement, il peut y avoir un différent entre la compréhension des questions et l'interprétation de celles-ci. Chacun peut interpréter de manière différente les questions et les choix proposés. Comme il est impossible de garantir que chaque individu perçoive le questionnaire de la même façon, les résultats peuvent être subjectifs. Les personnes sondées ont aussi pu avoir du mal à saisir le sens de certaines questions qui nous semblaient claires. Ceci peut mener à des résultats tronqués qu'il est impossible de vérifier.

Ainsi, tous ces éléments jouent un rôle prépondérant quant à l'exactitude des données et donc à la validité des résultats ainsi qu'à l'interprétation de ceux-ci.

## 4 RESULTATS

Ce chapitre est dédié à la présentation et la description des résultats tirés de l'enquête par questionnaire.

Dans le cadre de ce travail, il est question de connaître la perception des habitants quant à leur cadre de vie par rapport à leur choix résidentiel. Nous souhaiterions savoir ce qui les a menés à venir habiter proche de la *Promenade de la Ficelle* et ainsi savoir, selon leurs diverses caractéristiques, opinions et ressentis, si cela a engendré un processus de gentrification résidentielle, par la suite. Toutefois, il existe un effet de temporalité qu'il est intéressant de prendre en compte dans le traitement de ces résultats : le temps d'habitation, c'est-à-dire, depuis combien temps les résidents du secteur étudié habitent la zone. Suivant la période d'emménagement, le ressenti et la vision des habitants quant à leur cadre de vie peuvent varier et avoir une influence sur leur manière de répondre.

Le contexte du périmètre de l'étude a passablement changé entre avant et après la construction du métro m2 et de la *Promenade de la Ficelle* (2008). Cette portion du quartier Sous-Gare des années 80 n'est pas la même que celle des années 2000 ; et il en va de même pour le contexte immobilier ainsi que de la ville de Lausanne dans son ensemble.

Ainsi les données récoltées ont été traitées de trois manières différentes :

- 1) En prenant la totalité des réponses/ questionnaires (sans distinction de l'année d'emménagement);
- 2) En séparant les ménages qui ont emménagé « avant 2008 » ou « après 2008, 2008 compris », c'est-à-dire avant ou après la construction du métro et de la promenade. Respectivement, ces catégories seront appelées *les anciens et nouveaux arrivants* ;
- 3) Et finalement, en distinguant plus précisément les habitants ayant emménagés « avant 1993 », « entre 1993 (compris) et 2008 » et « après 2008 (2008 compris) ». 1993 marque le début d'un élan immobilier important, car c'est cette année-là qu'il est décidé de la construction du métro reliant Ouchy à Croisettes (Epalinges). Ainsi, investisseurs, promoteurs et Ville de Lausanne convoitent non seulement les parcelles aux alentours du tracé du futur métro, mais aussi au-delà.

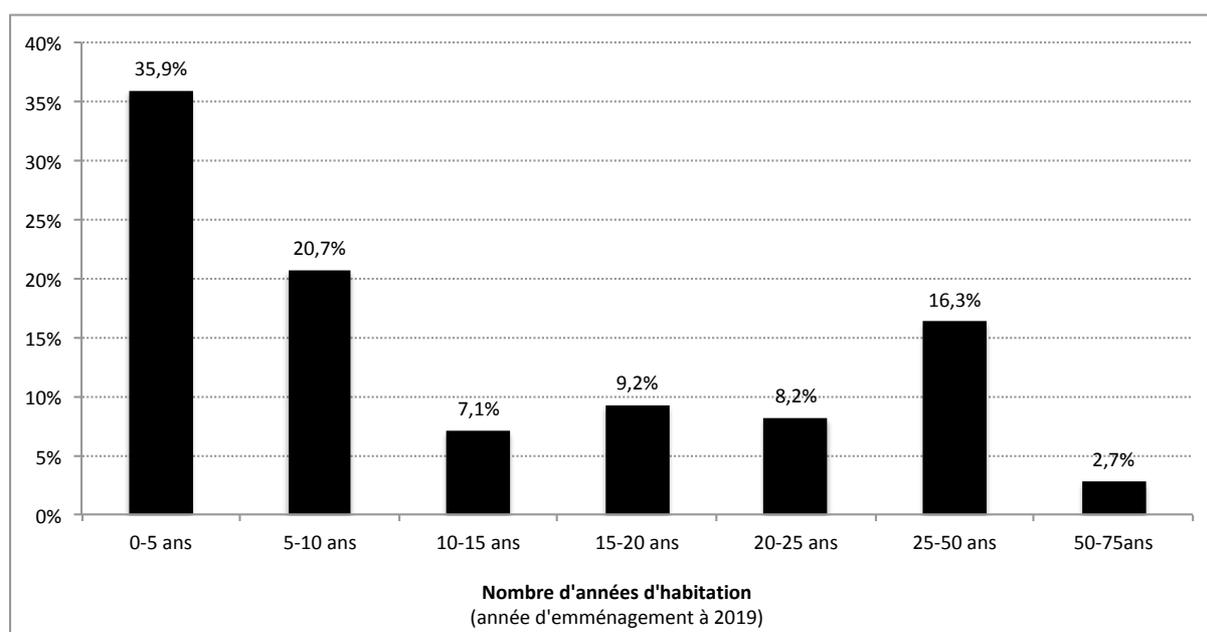
Les deux derniers procédés (2,3) permettent la comparaison et plus de précision quant aux spécificités de la population étudiée. Ils sont également pertinents afin de mieux répondre à la problématique et aux hypothèses qui s'ensuivent.

#### 4.1 PROFIL DES MENAGES

Dans un premier temps il s'agira de présenter le temps d'habitation des différents ménages puis leurs caractéristiques sociodémographiques et socio-économiques ainsi que de certaines évolutions.

Au niveau des années d'habitation, plus de la moitié des résidents ont emménagé après 2008 (62%) et un peu plus d'un tiers (35,9%) (graphique 1) dans les cinq dernières années. Le plus vieil habitant est arrivé en avril 1955 et le dernier en mars 2019. En moyenne, les résidents ayant emménagé avant 2008 sont là depuis 29 ans et ceux après cette date, depuis 9 ans. La première moyenne ne semble pas très élevée. Ceci peut s'expliquer soit par le fait que la zone d'étude ne répondait pas au désir des couples de l'époque qui souvent, voulant construire une famille, s'éloignaient des centres pour pouvoir investir dans un logement adapté à leur développement et leur épanouissement ; soit par le fait que cette zone du quartier Sous-Gare a été emprunte à une population très mouvante ; soit par le fait qu'elle fut longtemps habitée par une population âgée qui, gentiment, se fait remplacer par de jeunes nouveaux ménages.

À l'inverse la moyenne pour ceux étant arrivées après 2008 paraît élevée étant donné que le métro et la promenade furent construits il a douze ans. Ceci peut s'expliquer par un nouvel engouement pour la zone suite à ces réalisations, un changement de population, où les jeunes ménages remplacent les plus anciens, installés depuis plusieurs décennies ou encore par l'augmentation de l'offre de nouveaux logements (BCV, 2018 ; Corset, 2017 ; LEA & CD, 2017).



Graphique 1: Temps d'habitation

#### 4.1.1 Caractéristiques sociodémographiques

##### 4.1.1.1 Classe d'âge

Sur l'entièreté des enquêtes, la majorité de la population est âgée entre 20 et 59 ans dont les effectifs les plus importants sont les 30 à 39 ans (22,9%) (graphique 2). De ces catégories, il est possible de déduire qu'il se trouve une grande part d'actifs dans le secteur.

On remarque également la faible prédominance des enfants de moins de 10 ans (4,9%) par rapport aux pré-adolescents et adolescents (10-19 ans, 3,6%), ce qui peut montrer que la zone attire plus les jeunes familles (même si elles restent très peu présentes).

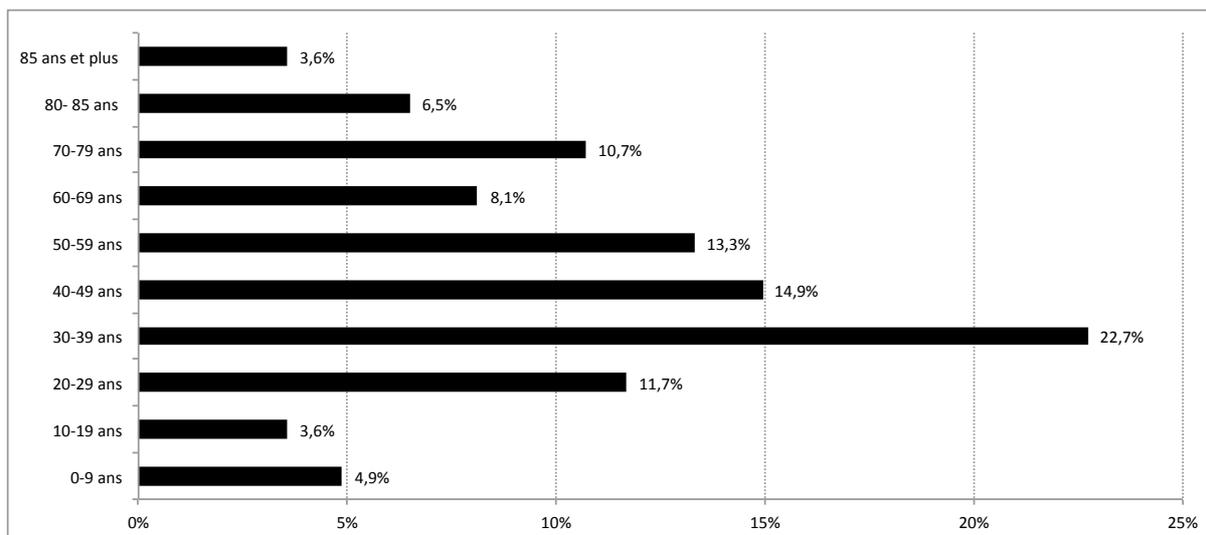
Actuellement et de manière générale, les jeunes adultes (20-29 ans) sont moins présents que les 30 à 59 ans (plus avancé dans leur carrière professionnelle). Ceci peut s'expliquer par le fait que, comme le prix des loyers est globalement plus élevé dans l'hyper-centre, il est possible que les jeunes en début de carrière professionnelle ou encore en cours de formation ne possèdent pas de capital économique suffisant pour loger dans ce secteur.

Néanmoins, si nous regardons plus précisément (graphique 3), la majorité des nouveaux arrivants, c'est-à-dire, arrivés il y a douze ans, ont entre 30 et 39 ans (35,8%), puis 40 à 49 ans (20,2%), ce qui leur faisait, en 2008, 18 ans pour les plus jeunes et 38 ans pour les plus vieux. Ceci répond à la théorie selon laquelle la ville est globalement plus attractive pour les jeunes adultes (Rérat, 2010a, p. 354). Nous pouvons alors en déduire que la zone reste attractive pour ces classes d'âges (20-39ans), bien que la tendance soit moins prononcée aujourd'hui.

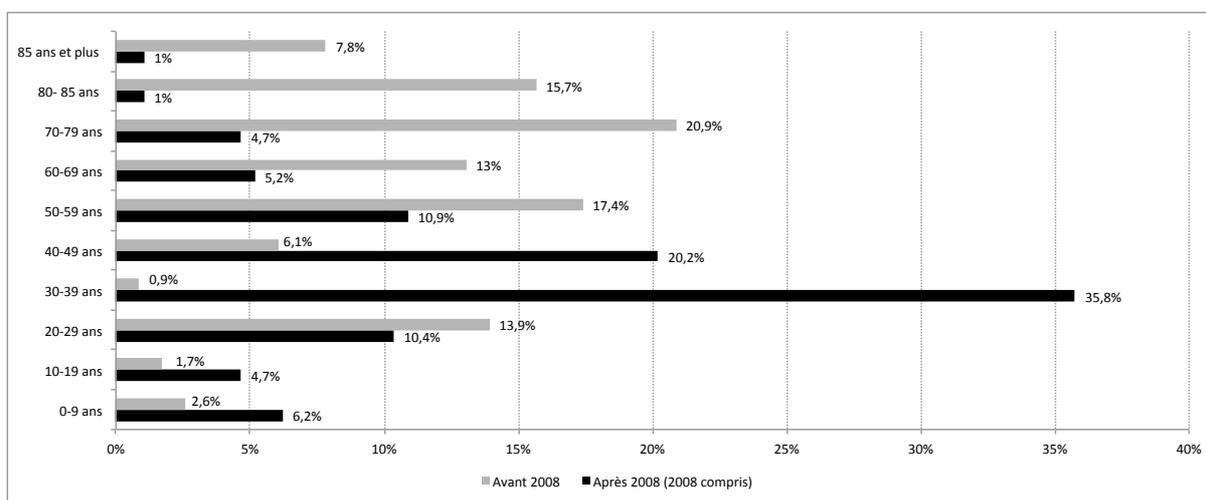
Une dernière hausse se distingue également chez les individus déjà bien avancés dans la retraite (70-79 ans ; 10,7%)<sup>39</sup>. Ainsi, le secteur semble avoir toujours été passablement attractif et que cela se reflète actuellement.

---

<sup>39</sup> Ceci est une tendance également observée par la Ville de Lausanne (2018a) : « On note [...] un nombre proportionnellement supérieur à la moyenne lausannoise d'habitants âgés de 65 et plus alors que le nombre de jeunes de moins de 20 ans est comparativement inférieur. »



Graphique 2: Classe d'âge

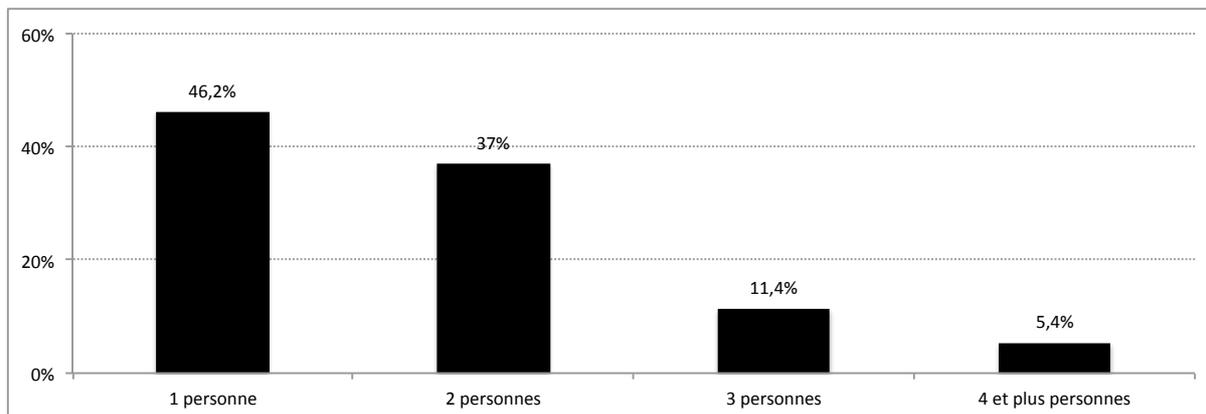


Graphique 3: Classe d'âge, avant-après 2008

#### 4.1.1.2 Taille des ménages

Les 185 ménages qui ont répondu au questionnaire représentent au total 306 individus. En moyenne leur taille est de 1,79 personnes, ce qui s'explique par l'importance des ménages à une personne (46,2% ; 85) et des ménages à deux personnes (37% ; 136) (graphique 4). Nous pouvons voir que plus le nombre d'individus par ménage est grand, moins ils sont présents. Nous pouvons en déduire que les familles sont très peu nombreuses dans la zone d'étude (16,8% ; 31 ; dont cinq représentent des colocations). Ceci peut s'expliquer notamment par un vieillissement de la population étant donné qu'il y a passablement beaucoup de personnes ayant septante ans et plus (graphique 2). Ces individus « [...] représentent une part grandissante de la population suite à la baisse de la nuptialité et la hausse de l'espérance de vie » (Barbosa, 2017). Ils se retrouvent donc soit seuls, veufs,ves, soit en

couple, après que les enfants soient partis<sup>40</sup>. Il y a également une grande proportion de jeunes adultes et adultes (graphique 2). De ce fait, ces chiffres peuvent exprimer un grands taux de jeunes couples sans enfant(s) ou de jeunes actifs,ves vivant seul(e)s. Ceci peut s’expliquer, selon Barbosa (ibid.) et Rérat (2012b), notamment par la conjoncture économique actuelle, la difficile recherche d’un premier emploi ou les aspirations tardives à fonder une famille.



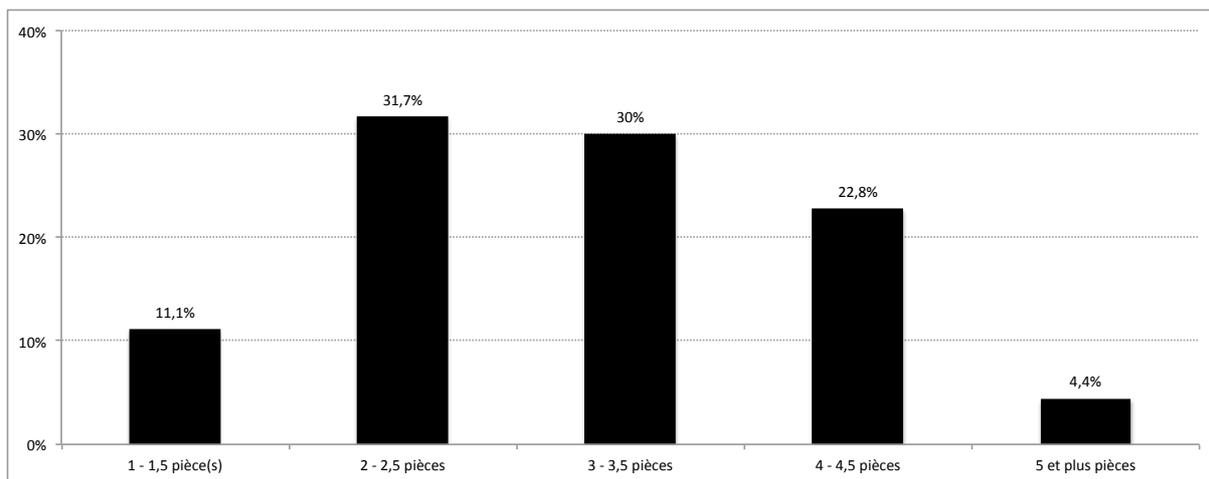
Graphique 4: Nombre de personne(s) par ménage

Pour ce qui est du nombre de pièces, la grande majorité des appartements sont entre 2 et 4,5 pièces, respectivement plus d’un tiers pour les 2-2,5 pièces (31,7% ; 57), un tiers pour les 3-3,5 pièces (30% ; 54) et plus d’un logement sur cinq pour les 4-4,5 pièces (22,8% ; 41) (graphique 5). Ces tailles d’appartement sont celles qui sont les plus recherchées sur le marché immobilier suisse (Barbosa, 2017 ; Müller, n.d. ; Ville de Lausanne, 2018b). Depuis quelques décennies déjà, la tendance de construction/ demande se trouve autour des 3 pièces (Müller, n.d.): « 2,66 pièces en 1980 [et] 3,07 pièces en moyenne en 2011 (et ce malgré l’augmentation de gens vivant seuls et les petits appartements!) » (Barbosa, 2017).

Il se remarque aussi que les petits appartements (1-1,5pièce(s)) sont plus importants que les grands (5 et plus pièces) : 11,1% (11) pour les premiers et 4,4% (8) pour les seconds. Ceci reflète également l’offre actuelle de la zone en terme logements, plus propice aux petits ménages. En termes d’offre, il faut savoir que sur les treize quartiers que compte Lausanne, le quartier Sous-Gare et le quatrième à fournir le plus de logements avec 8,3% du parc de logement<sup>41</sup> (OFS: StatBL, 2018). De ce fait, la densité de population semble passablement élevée dans la zone d’étude.

<sup>40</sup> Ceci est très peu le cas dans ce secteur qui a toujours été habité (avant et après 2008) principalement par des ménages composés d’une ou deux personnes sans enfant(s).

<sup>41</sup> Les trois premiers sont le quartier du centre (10,9%), puis Maupas/ Valency (10,4%) et finalement celui de Sallaz/Vennes/Séchaud (9%).



Graphique 5: Nombre de pièces par logement

#### 4.1.1.3 Densité d'occupation

Il est également intéressant de se pencher sur la densité d'occupation des logements selon leur taille (graphique 6). Les appartements de 1-1,5 pièce(s) abritent majoritairement des personnes vivant seules. Néanmoins, nous pouvons observer que la densité augmente après 2008. Si 100% des ménages de 1-1,5 pièce(s) étaient habités par une seule personne, un peu plus d'un logement sur dix (11,1%) est occupé par deux personnes dès 2008. Ceci peut, entre autres, s'expliquer par l'augmentation du prix des loyers pour de plus grands logements, les conjonctures économiques, professionnelles, etc. des différents des ménages.

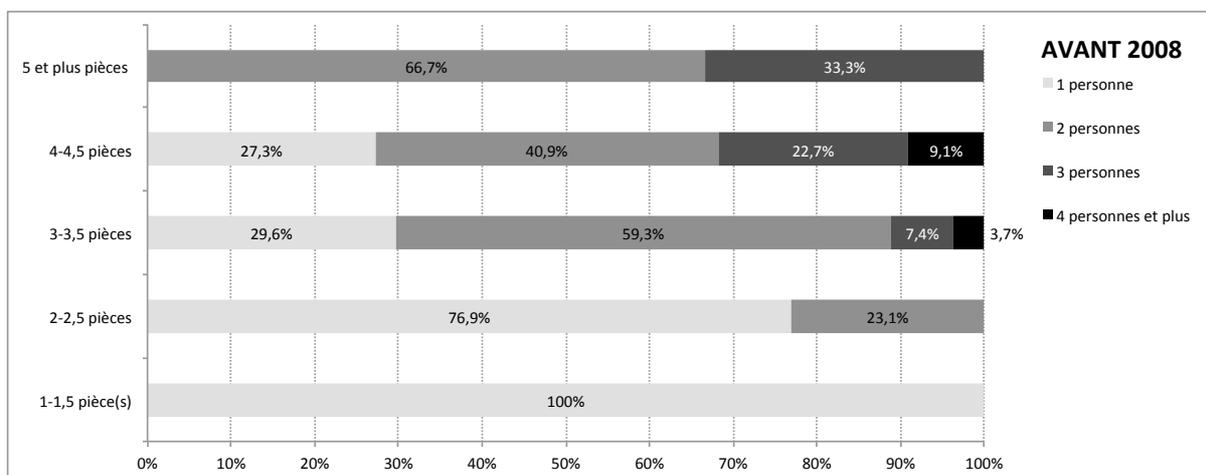
Il en va de même pour les logements de 2-2,5 pièces. La densité augmente entre avant et après 2008. Avant 2008, le secteur n'accueillait pas de ménages de trois personnes dans des 2-2,5 pièces (petites familles généralement). Toutefois, ces logements restent dominés par les solos.

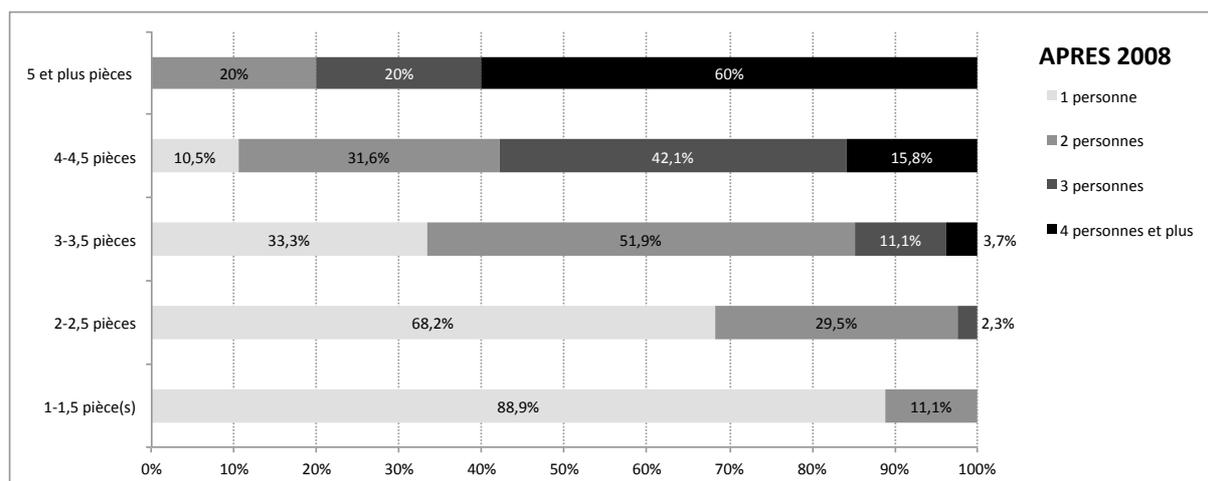
Les 3-3,5 pièces sont occupés dans des proportions quasi identiques entre les deux périodes. Ils restent majoritairement occupés par deux personnes, dont l'importance baisse dès 2008. Il en va de même pour les trios. La proportion de solos, quant à elle, augmente et près d'un tiers des ménages sont occupés par cette catégorie dès la construction de la *Promenade de la Ficelle*.

En ce qui concerne les appartements de 4-4,5pièces, les modalités ont passablement changé d'une période à l'autre. Les solos ont presque diminué de moitié (27,3% à 10,5%) et les duos ont baissé de près d'un quart (40,9% à 31,6%). L'inverse se passe pour les ménages de trois et quatre personnes ou plus. Les trios ont augmenté quasi de moitié en passant de 22,7% à 42,1%. La tendance est la même pour les logements de quatre membres ou plus qui passent de 9,1% à 15,8%.

Malgré, que les logements de 5 pièces et plus ne soient pas très fréquents (autant avant qu’après 2008) (8 ; graphique 6), leur statut d’occupation est particulièrement révélateur d’un phénomène de resserrement. Si avant 2008 cette taille logement abritait environ deux tiers de duos (66,7%) et un tiers de trios (33,3%), dès 2008, viennent s’ajouter les ménages de quatre membres ou plus qui deviennent majoritaires (60% ; 3). De manière générale, les logements de cette taille sont plus présents après (5) qu’avant 2008 (3). À l’inverse, les ménages comptant deux ou trois personnes diminuent pour atteindre chacun 20%. Les solos ont, quant à eux, occupé cette taille d’appartement dans aucune période analysée.

Globalement les 5 pièces et plus sont occupés à 37,5% (3) de duos, dont deux tiers ont emménagé avant 2008, entre 1993 et 2008, à 25% (2) de trios partagés entre avant et après la construction du métro et à 37,5% (3) de plus de trois personnes ayant tous emménagé après 2008. Il faut savoir que dans le cas des 5 pièces et plus, les duos ne sont pas représentés par des retraités, mais plutôt par des couples actifs, bien positionnés professionnellement et majoritairement entre 45 et 60 ans. Pour les ménages de plus de trois personnes, il s’agit de famille avec enfant(s). Enfin, les deux trios sont représentés par une colocation et par une famille monoparentale.





Graphique 6: Densité d'occupation des logements par le nombre de pièces, avant-après 2008

Le nombre de ménages de 5 pièces et plus abritant des duos peut s'expliquer de différentes manières. La première par une aspiration à disposer de plus grande surface habitable ou par le capital élevé des individus. Ceci est également valable pour les ménages à trois personnes. Néanmoins dans le cas de la colocation, nous pouvons en déduire qu'il s'agit d'une stratégie afin de réduire les coûts, tout en habitant dans l'hyper-centre. Comme il n'y a pas d'appartement de 5 pièces et plus occupés par des solos, il n'est, dans ce cas, pas possible de parler de vieillissement de la population. Un phénomène de remplacement de génération est peut-être déjà à l'œuvre, où une population plus jeune, ayant aussi, potentiellement, plus de moyens vient remplacer l'ancienne population et ainsi participe à la diminution de la surconsommation de l'espace habitable.

Suisse		1970	1980	1990	2000	2017
Habitants par logement		2,9	2,5	2,4	2,3	2,2
Habitants par pièce		0,79	0,7	0,63	0,59	0,6
Lausanne		1970	1980	1990	2000	2017
Habitants par logement		-	-	-	-	1,88
Quartier Sous-Gare		1970	1980	1990	2000	2017
Habitants par logement		-	-	-	-	1,67
Zone d'étude		Avant 1993	Entre 1993 (compris) et 2008	Avant 2008	Après 2008 (2008 compris)	Globalement
Habitants par logement		1,63	1,93	1,78	1,78	<b>1,79</b>
Habitants par pièce		0,54	0,59	0,56	0,68	<b>0,64</b>
Pièces d'habitation par logement		3,2	3,4	3,3	2,7	<b>2,95</b>

Tableau 2: Nombre moyen d'habitants par logement et nombre moyen de pièces par logement. Source : données enquête, 2019, StatVD, 2018, (OFS, 2018).

Finalement, nous pouvons dire que la tendance de la zone d'étude en termes du nombre d'habitants par logement ne semble pas suivre la même tendance que celle de la Suisse (tableau 2). Si la tendance suisse du nombre d'habitants par logement est à la baisse, celle du secteur étudié stagne - 1,78 avant 2008 et 1,78 après 2008 – ou augmente comparé à avant les années 90 – 1,63 avant 1993

et 1,78 après 2008, tout comme le nombre d'habitants par pièce<sup>42</sup>. Il se pourrait alors que la zone d'étude soit emprunte à un phénomène de resserrement et ceci bien que la tendance générale nationale soit à l'accroissement de la surface habitable par personne. Ce phénomène est généralement dû au remplacement de génération. Il peut être notamment illustré par les 1-1,5 pièce(s) qui comptent 11,1% de duos dès 2008, par les 2-2,5 pièces qui accueillent trois membres dans 2,3% des cas, les 4-4,5 et 5 et plus pièces qui augmentent leurs proportions d'habitants. En outre, le nombre d'habitants par logement peut également l'exprimer (tableau 2). Bien que la moyenne de la zone d'étude (1,78) soit plus faible que ce de la commune de Lausanne (1,88 ; 2017), elle est plus élevée que la moyenne du quartier Sous-Gare/ Ouchy (1,67 ; 2017).

Il faut également souligner l'importance des petits ménages de une à deux personnes qui sont un bon indicateur de l'évolution de l'habitat et de l'impact des nouveaux modes de vie sur l'habitat (graphique 7). Avant 2008, les solos sont plus présents dans les 2-2,5 pièces (38,5%) et très peu présents dans les 1-1,5 pièces (7,7%). Leur proportion reste élevée également dans les appartements de plus de 2,5 pièces. Contrairement au cas des 5 pièces et plus, ceci reflète un possible vieillissement sur place de la population, souvent davantage présent dans les villes que dans les couronnes (Ville de Lausanne, 2018). Vivant depuis quelques décennies dans ces appartements, les personnes âgées seules ou en couple occupent de plus grands appartements, où ils profitent d'un loyer n'ayant pas ou peu augmenté. Il en va de même pour les duos, arrivés avant 2008, où le même scénario peut être appliqué. Aucun ménage de ce type-là occupe des 1-1,5 pièces. Le tracé étant similaire, le pic est quant à lui pour les 3-3,5 pièces (53,3%) et non plus les 2-2,5 pièces.

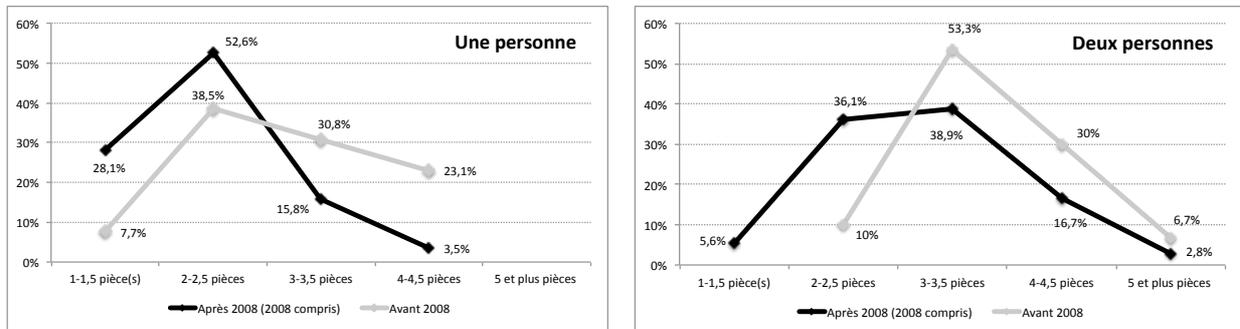
Toujours très présente dès 2008, la proportion des solos s'intensifie au niveau des 1-1,5 et 2-2,5 pièce(s) (graphique 7). À partir de là, plus le logement est grand, plus le pourcentage est faible, jusqu'à 3,5% dans les 4-4,5 pièces. Ceci peut s'expliquer par l'évolution des pratiques d'habitation, le parcours de vie<sup>43</sup>, mais aussi par l'augmentation du prix des loyers et de l'immobilier de manière générale. Ainsi les personnes choisissent de plus petits logements en fonction de leurs moyens. Pour les duos, le pic reste pour les appartements de 3-3,5 pièces (38,9%). Néanmoins, il est considérablement moins marqué qu'avant 2008. Il est rattrapé par les 2-2,5 pièces avec 36,1% qui sont beaucoup plus présents que la période précédente. À l'inverse, bien que plus les unités d'habitations soient grandes, plus le pourcentage est faible, les proportions dans les 4-5 pièces et plus sont moins importantes. On passe de 30% à 16,7% et de 6,7% à 2,8%. Ceci se remarque sur la

---

<sup>42</sup> Il en va de même, généralement, dans les villes suisses après avoir diminué pendant plusieurs décennies (voire pt. 2.1.5) (Rérat, 2010a, 2012b).

<sup>43</sup> En 2017, le quartier Sous-Gare/ Ouchy comptait beaucoup de célibataires comparé au autres statuts juridiques, plus de la moitié de sa population (54,5%) (Ville de Lausanne, 2018a).

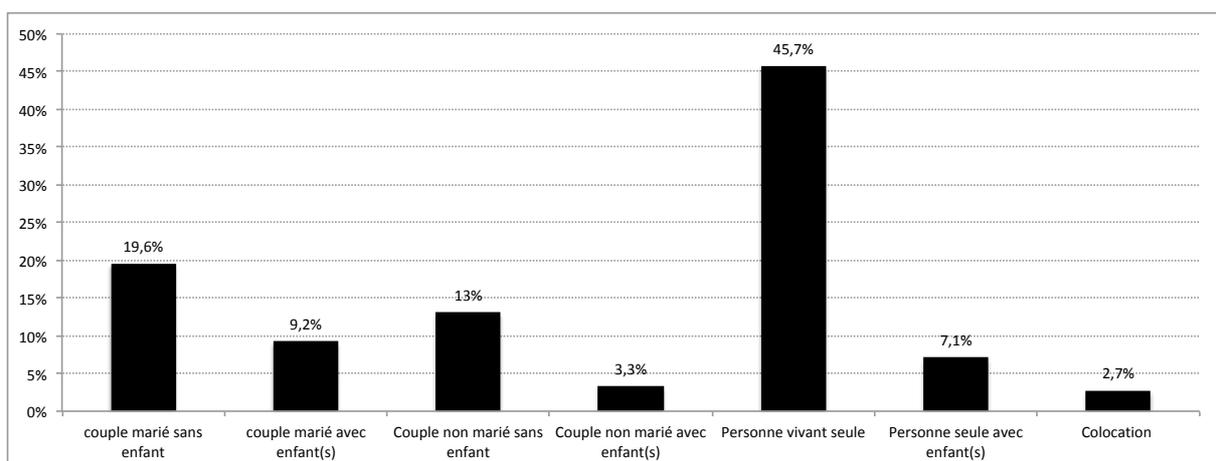
courbe qui se déforme : elle s'élargit sur la gauche et se contracte sur la droite en raison du poids plus important des plus petits appartements. Aussi, dès 2008, il existe une certaine proportion de ménages de deux personnes habitant des 1-1,5 pièce(s) (0% avant 2008 et 5,6% dès 2008). À nouveau, nous pouvons constater le phénomène de resserrement ainsi que de vieillissement sur place de la population qui s'opère entre avant et après 2008.



Graphique 7: Répartition des ménages d'une à deux personnes selon la taille du logement, avant-après 2008.

#### 4.1.1.4 Type de ménage

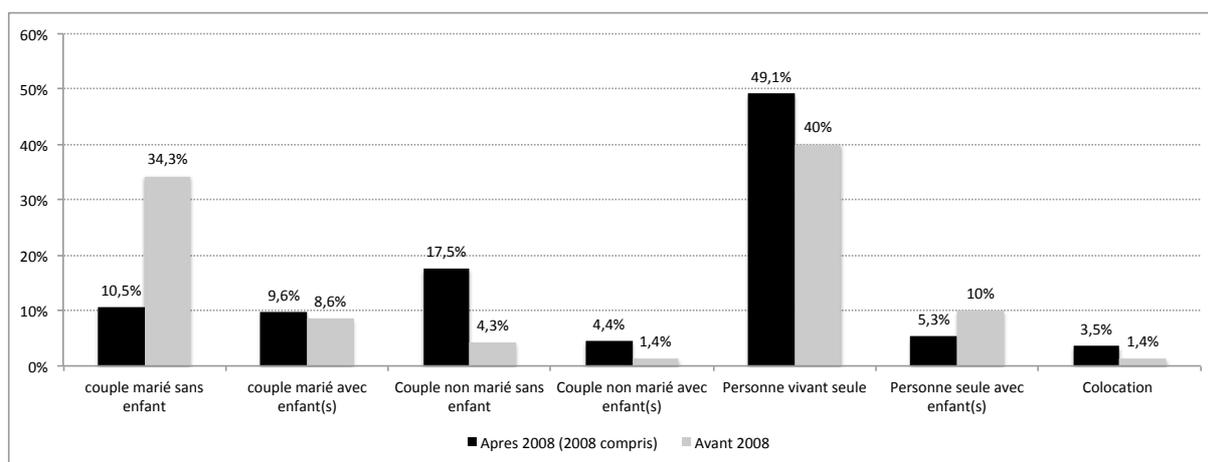
Le type de ménage majoritaire est les personnes vivant seules, avec 45,7% de l'entièreté des interrogés (graphique 8). Il vient ensuite les couples mariés sans enfant (19,6%) et les couples non mariés sans enfant (13%). Dans l'ensemble, la zone est occupée par de petits ménages. Environ un ménage sur trois est en couple – marié ou non - sans enfant. Toutefois, la majorité des couples avec enfant(s) (environ un ménage sur huit) sont mariés. Le phénomène des colocations n'est pas très fréquent (2,7% ; 5)<sup>44</sup>.



Graphique 8: Type de ménage

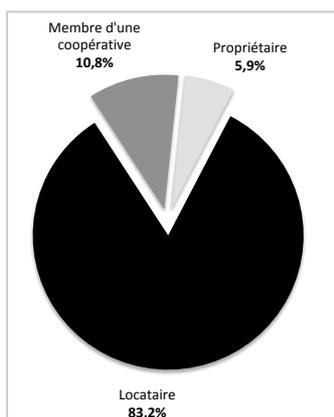
<sup>44</sup> Précisons qu'elles sont d'origine très variées au niveau de l'âge. En outre, un peu plus de la moitié (57,1% ; 8) des personnes concernées sont actives, tandis que l'autre moitié est composée majoritairement (28,6% ; 4) de personnes en formation.

Si on regarde les statistiques pour les ménages ayant emménagé avant 2008 et après 2008 (graphique 9), le taux de personnes seules avec enfant(s) a baissé de presque la moitié (10% avant 2008 à 5,3% après 2008), tout comme les couples mariés sans enfant(s) (34,3% à 10,5%). À ce dernier point s'ajoute l'augmentation de la catégorie des couples non mariés et sans enfant(s) (4,3 % avant 2008 et 17,5% après 2008). Ceci pourrait s'expliquer par un rejet du mariage principalement chez les jeunes couples. Finalement, près de la moitié des nouveaux arrivants sont des personnes vivant seules (49,1%).



Graphique 9: Type de ménage, avant-après 2008

#### 4.1.1.5 Statut d'occupation



La majorité des résidents de la zone d'étude sont locataires (83,2%) (graphique 10). Un ménage sur dix est membre d'une coopérative (10,8%), modèle d'habitation attirant de plus en plus de monde et toujours plus présent sur le marché immobilier suisse (Gachet & Gonin, 2012 ; Gaitsh, 2015). On retrouve très peu de propriétaires, ce qui correspond à la proportion communale (un habitant sur dix est propriétaire à Lausanne (Agefi, 2018)) et à la tendance nationale (moins de 40% selon l'ATS (2016))

Graphique 10: Situation d'occupation

Si on observe les proportions à travers les diverses périodes de temps (graphique 11), on remarque que la majorité des propriétaires ont emménagé avant 2008 (63,6% ; 7). Il faut savoir que la plupart de ces derniers ont acquis leur bien entre 1993 (compris) et 2008, période de regain d'activité du

marché immobilier dans le secteur<sup>45</sup>. Nous pouvons voir que le prix d'achat moyen d'un logement (toutes tailles/ surfaces confondues) (graphique 12) est plus bas, en moyenne avant 2008 (0,38 et 0,45 mios) qu'après 2008 (1,15 mios), année d'inauguration de la *Promenade de la Ficelle* et du métro m2. Le prix des biens a plus que doublé en 25 ans, entre 1993 et 2008. Ceci correspond aussi à l'évolution des tendances du marché immobilier suisse de manière générale (Müller, n.d.) (cf. annexe 7.5). Toutefois, une partie de l'évolution du prix d'achat est due à l'inflation<sup>46</sup>, ce qui rend la comparaison directe difficile. En outre, il est également possible d'imaginer que, dès 2008, la zone devient plus attractive via le nouvel espace public vert et la nouvelle infrastructure de transport, ce qui fait augmenter les prix immobiliers de façon significative et donc baisser le nombre d'achats. Le nombre d'achats reste toutefois identique pour la période 1993-2008 et après 2008. Ceci peut s'expliquer notamment par l'augmentation du pouvoir d'achat et la taille des logements achetés. Les individus investissaient en moyenne dans des appartements de 4,3 pièces entre 93 et 2008 alors que, dès 2008, les achats concernent en moyenne des 3,6 pièces.

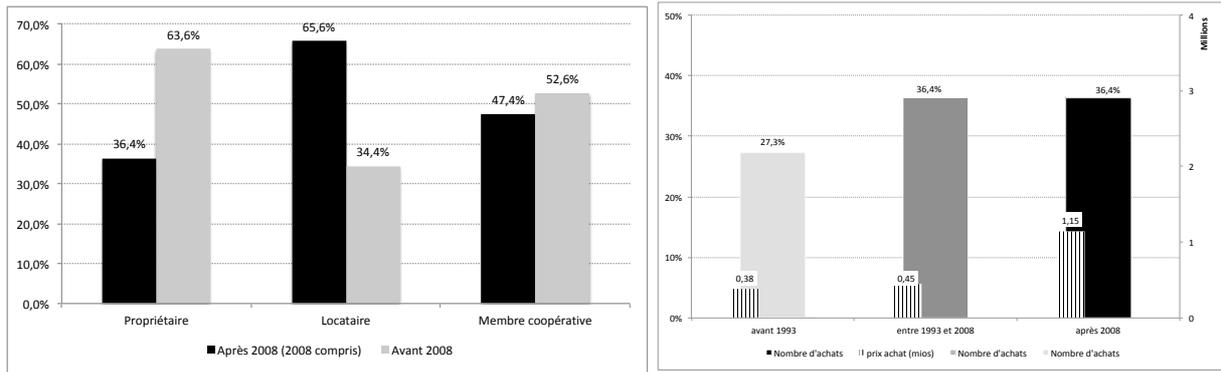
Pour les locataires, la grande majorité se trouve après 2008 (65,6%) (graphique 11). Ceci peut aussi s'expliquer par le fait qu'il est, actuellement, plus difficile de devenir propriétaire et que les privés préfèrent investir dans des biens individuels (du type maison), généralement en périphérie, dans les couronnes (AWP, 2018 ; infomaison, 2019). Le statut de locataire ou de propriétaire dépend aussi du type d'investisseur ou du type de projet réalisé. Par exemple, un investisseur institutionnel va investir dans de grands projets mis en location. Inversement, les projets plus petits sont portés par des sociétés immobilières qui seront plus enclins à faire de la PPE.

La différence entre les proportions de membres de coopératives avant et après 2008 est très faible (5,2%) et peu significative du phénomène actuel qui est plutôt à la hausse.

---

<sup>45</sup> Selon Rérat et Lees (2011) le marché immobilier suisse connaît un regain d'activité, ce qui peut également expliquer ces résultats (cf. pt.2.1.5).

<sup>46</sup> Il faut savoir que l'inflation sur la période 1993-2008 s'élève à 15,86%. Dès 2008, l'inflation est nulle, voire légèrement négative (2008-2015). Sur les différentes périodes pris en compte dans l'analyse des résultats, l'indice d'inflation le plus élevé est en 2008 (102,3) (OFS, 2019).



Graphique 11: (à gauche) : Situation d'occupation, avant-après 2008

Graphique 12: (à droite) : Pourcentage d'achat et prix moyen de l'achat, avant 1993, entre 1993 et 2008 et après 2008.

## 4.1.2 Caractéristiques socio-économiques

### 4.1.2.1 Niveau de loyer

Le loyer mensuel moyen, charges comprises, s'élève à 1454 CHF, ce qui est plus élevé que la moyenne cantonale (tableau 3).. La proportion la plus importante s'étend de 1000 à 1499 CHF (37,9% ; 69) (graphique 13), suivie par les loyers de 1500 à 1999 CHF (19,8% ; 36). Ces deux tranches de loyers sont principalement pour des 2-4,5 pièces. En moyenne, à Lausanne, la taille des appartements est plus petite que pour l'ensemble du canton, ce qui correspond à la demande. Il en va de même pour les loyers de ces trois catégories de logement (2-2,5 ; 3-3,5 et 4-4,5 pièces).

En troisième position, se trouvent les petits loyers de 0 à 999 CHF qui occupent 13,7% (25) du marché. Ils représentent exclusivement les 1,-1,5 pièces, également plus onéreux que la moyenne cantonale.

Le même raisonnement peut être fait pour les loyers de 2000 à 2499 CHF, qui représentent les 5 pièces et plus. À l'inverse, cette catégorie de logement comprend des loyers un peu moins élevés dans la zone d'étude (2229 CHF) qu'au canton (2385 CHF).

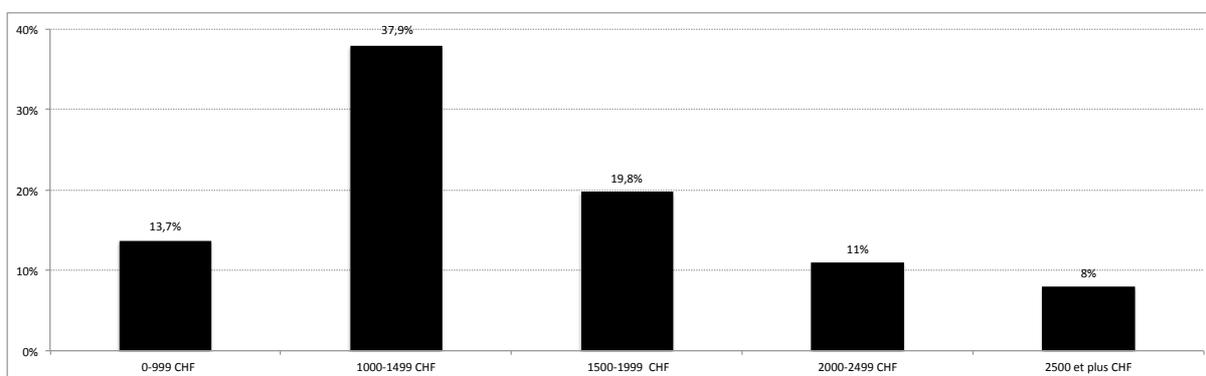
Finalement, les loyers moyens de plus de 2500 CHF existent pour un ménage sur dix environ (8% ; 13) pour les habitants ayant emménagé après 2008 - seuls à connaître ces montants. Cela peut exprimer l'évolution de la hausse des loyers de manière générale dans le canton de Vaud, mais aussi ailleurs.

Dans le secteur étudié, l'imputation de ces loyers se fait sur des appartements de 4,1 pièces en moyenne.

Canton de Vaud	1-1,5 pièce(s)	2-2,5 pièces	3-3,5 pièces	4-4,5 pièces	5 et plus pièces	Globalement
Loyer moyen (CHF, 2016)	750	1030	1280	1633	2385	1319
Zone d'étude	1-1,5 pièce(s)	2-2,5 pièces	3-3,5 pièces	4-4,5 pièces	5 et plus pièces	Globalement
Loyer moyen (CHF, 2019)	818	1190	1493	1968	2299	1454
Temps de résidence moyen (années)	5,9	9,8	17,7	17,4	8	12

Tableau 3: Loyer moyen et temps de résidence moyen des locataires ou membres d'une coopérative pour leur logement en fonction du nombre de pièces, source : OFS, Relevé structurel et Statistique des bâtiments et des logements, (2018b).

Globalement, les loyers les plus courants se trouvent en-dessous de 2000 CHF et ceux au-delà ont tendance à être plus présents dès 2018. Il en va de même pour les plus petits loyers. Dans ce dernier cas, nous pouvons nous demander si ce niveau de loyer n'est pas uniquement pour les petits appartements et/ ou les plus anciens, n'ayant pas subi de rénovation(s).



Graphique 13: Niveau de loyer

Il faut savoir que les calculs ont été faits en omettant les propriétaires, car « [c]ontrairement aux loyers, les charges hypothécaires ne reflètent que partiellement la qualité des objets immobiliers. Elles ne dépendent en effet pas uniquement du prix d'acquisition, mais également de la part de fonds propres apportés par le ménage et des taux hypothécaires en vigueur » (Rérat, 2010a, p. 372).

#### 4.1.2.2 Niveau de revenu

Au niveau du revenu mensuel net<sup>47</sup>, deux ménages sur cinq, environ (36,8% ; 63) (graphique 14) gagnent 3000 à 6000 CHF/mois. Ceci est plus bas que la moyenne suisse de 2016 étant de 7124 CHF selon l'OFS (2018c). Ceci peut être dû à la quantité de ménages subventionnés, à une grande proportion de personnes seules ou aux ménages bénéficiant de rentes/ retraites peu élevées<sup>48</sup>. Dans

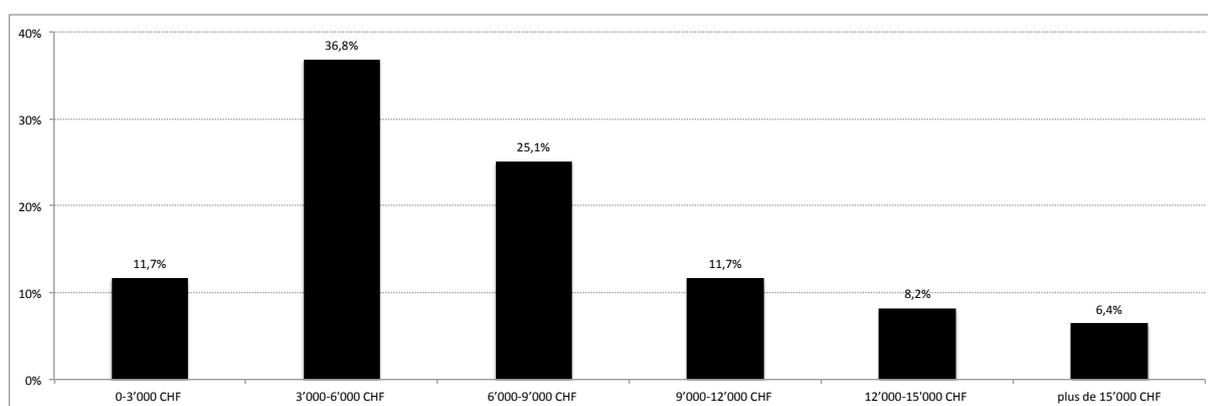
<sup>47</sup> Le revenu mensuel peut également être influencé par la formation des individus et la fréquences des couples menant une double carrière/ bi-actifs (voir pt. 4.1.2.4). De plus, malgré que la question concerne plus le domaine du privé, 92,4% des ménages y ont répondu.

<sup>48</sup> Le questionnaire ne permet pas de savoir si le logement est subventionné ou non ou si les membres du ménage sont bénéficiaires d'une quelconque rente (social, chômage, etc.).

le cas de cette étude, les familles monoparentales ne sont pas très présentes (graphique 8), ainsi elles influencent que très peu ce résultat.

Un quart des ménages (25,1% ; 43) correspond à la moyenne nationale en gagnant 6'000-9'000 CHF/mois, suivent ceux gagnant 0-3'000 CHF/mois et 9'000-12'000 CHF/mois avec des proportions identiques (11,7%, 20). Environ 6'000 CHF séparent ces deux catégories, ce qui montre qu'il existe de grandes disparités entre les ménages dans le secteur. Les petits revenus sont majoritairement des personnes seules (18) (tableau 4) tandis que les revenus entre 9'000 et 12'000 CHF sont très clairement représentés par des duos.

Le reste des ménages, plus d'un dixième du total des ménages (14,6%) bénéficient de plus de 12'000 par mois. Pour la plupart, ils sont représentés par des duos, que nous pouvons déduire actifs.

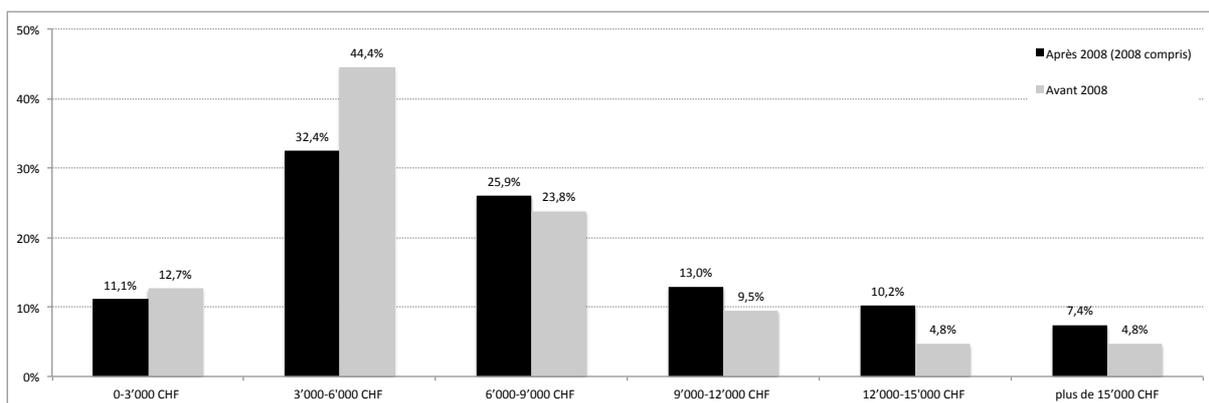


Graphique 14: Revenu mensuel net des ménages.

Nbr de personne(s) dans le ménage	0-3'000 CHF	3-6'000 CHF	6-9'000 CHF	9-12'000 CHF	12-15'000 CHF	plus de 15'000 CHF	TOTAL
	1	18	37	17	3	1	1
2	2	18	21	14	6	7	68
3	0	6	4	3	5	1	19
4	0	1	1	0	1	2	5
5	0	0	1	0	1	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>62</b>	<b>44</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>171</b>

Tableau 4: Répartition des ménages en fonction du revenu mensuel net

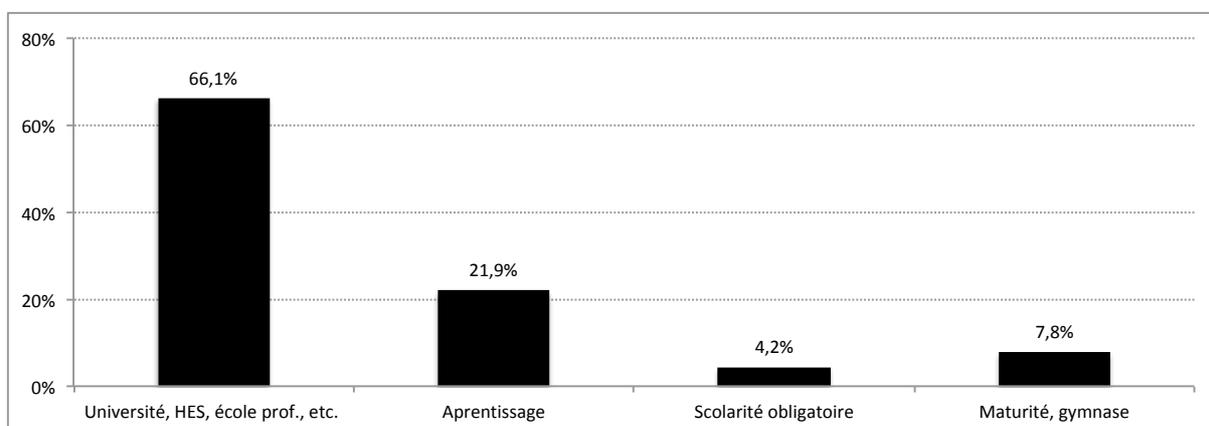
Globalement, nous pouvons voir que les revenus mensuels nets pour les quatre catégories dont les revenus sont les plus élevés ont augmenté par rapport à avant 2008 et particulièrement pour les revenus net de 12'000 à 15'000 CHF/mois (+5,4 points de pourcentage ; 8) (graphique 15). Ceci suit, entre autres, l'évolution des coûts de la vie de manière générale. Ainsi, les petits revenus mensuels nets (0-6000 CHF) ont baissé, surtout pour la classe des 3000 à 6000 CHF/mois où la proportion a perdu 12% contrairement à avant 2008.



Graphique 15: Revenu mensuel net des ménages, avant-après 2008.

#### 4.1.2.3 Niveau de formation

Le niveau de formation des personnes de plus de quinze ans est élevé de manière générale (graphique 16)<sup>49</sup>. Plus de deux tiers bénéficient ou sont en train de réaliser une formation supérieure, un titre universitaire ou équivalent (66,1% ; 187). Un individu sur cinq est apprenti ou déclare avoir fait un apprentissage (21,9%). Les personnes disant bénéficier de ce type de formation intermédiaire sont plus nombreuses que celles détenant ou faisant une maturité gymnasiale ou autre. Finalement, seuls douze individus (4,2%) déclarent avoir terminé au plus leur scolarité obligatoire.



Graphique 16: Niveau de formation des habitants de plus de quinze ans.

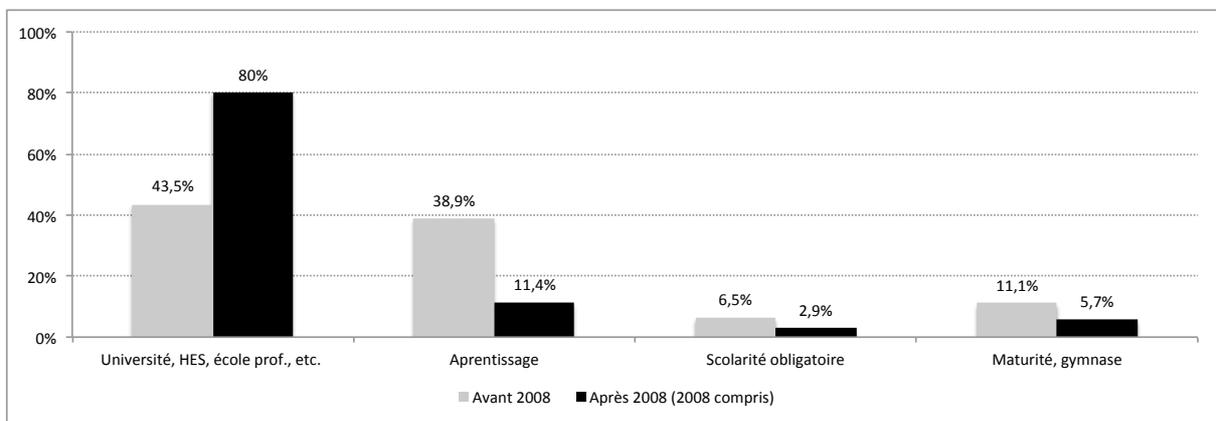
Bien que sur l'ensemble les proportions suivent les mêmes tendances avant 2008 - forte proportion de formations supérieures et peu de formations élémentaires ainsi qu'intermédiaires de type maturité – les taux s'inversent pour les bénéficiaires d'une formation supérieures et d'un apprentissage (graphique 17). Avant 2008, la proportion d'habitants à avoir une formation supérieure est plus faible qu'après 2008. Les taux passent de 43,3% (47) à 80% (140), ce qui est près

<sup>49</sup> Pour les étudiants de plus de quinze ans, il a été retenu le niveau d'étude dans lequel ils se trouvent actuellement, en précisant « en formation ».

du double. Cela suppose également que huit résidents actuels sur dix bénéficient d'un titre universitaire ou équivalent. Les 20% restants (35) se partagent entre ceux ayant fait ou faisant un apprentissage - un individu sur dix environ – puis, une maturité (5,7%) ou ceux ayant au plus fait leur scolarité obligatoire (2,9%).

À l'inverse, pour les personnes détenant un apprentissage ou étant apprentis, les taux sont presque trois fois plus élevés avant 2008 : plus d'un ménage sur trois pour avant la construction de la Promenade contre un ménage sur dix après (38,9% à 11,4%).

Finalement, chez les anciens habitants, les proportions sont presque identiques pour les formations supérieures et les formations intermédiaires de type apprentissage : 43,3% d'un côté et 38,9% de l'autre.



Graphique 17: Niveau de formation des habitants, avant-après 2008.

#### 4.1.2.4 Statut d'activité

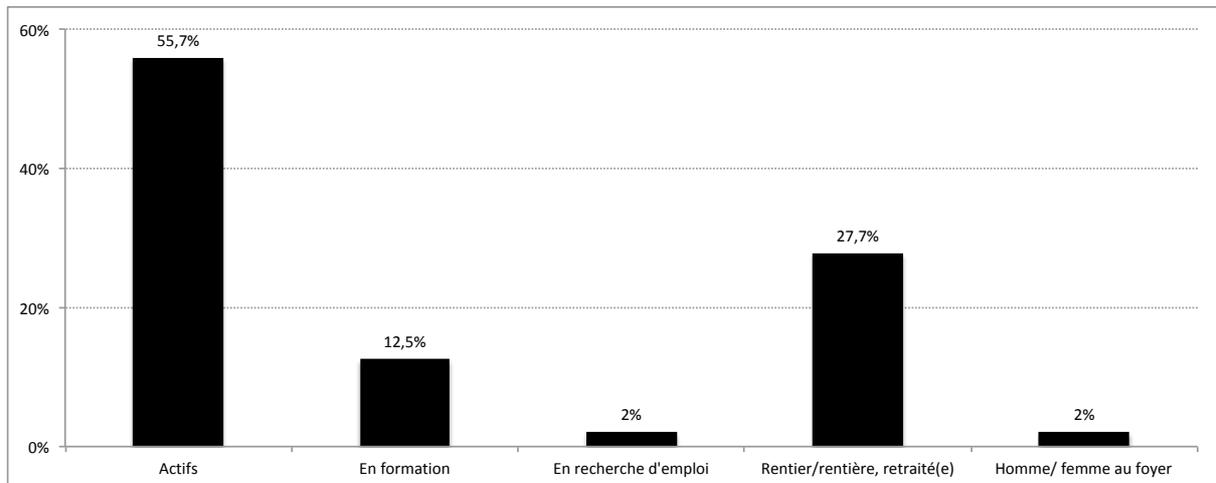
Les habitants du secteur étudié sont majoritairement actifs. Cette catégorie représente 55,7% (165) du total des individus (graphique 18<sup>50</sup>). Viennent ensuite les retraité(e)s et les rentiers/ères avec plus d'un individu sur quatre (27,7% ; 81). Ces deux indications sont un autre indice sur le type de population habitant la zone d'étude.

Très peu sont en formation (12,5%). Soit, cela suppose qu'il y a très peu d'étudiant, d'enfant ou de famille dans le secteur, soit que les personnes en formation de plus de 15 ans ne peuvent/ veulent résider dans le secteur pour diverses raisons.

Pour les hommes/femmes au foyer, la proportion est très faible (2% ; 7). Il faut savoir que tous sont en couple dont le conjoint est actif professionnellement. Autrement, la majorité des couples mènent une double carrière.

<sup>50</sup> Le graphique représente l'entièreté des personnes vivant dans la zone d'étude ayant 15 ans ou plus-

Le taux est également très faible pour les personnes en recherche d'emploi (2%). On peut en déduire que l'endroit leur est peu propice pour différentes raisons.

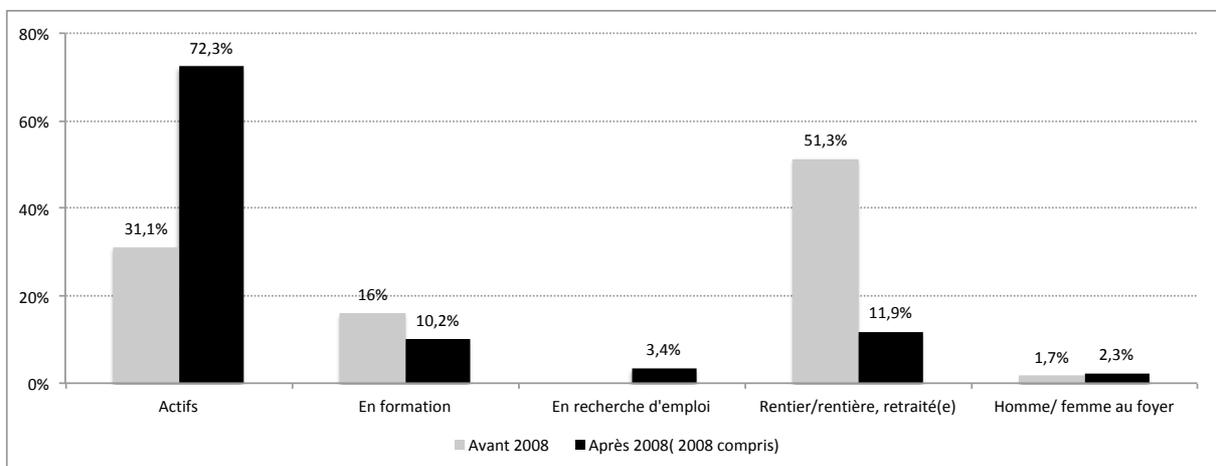


Graphique 18: Statut d'activité

	Emplois en équivalents plein temps			
	Hommes	Femmes	Hommes %	Femmes %
<b>Ensemble de la ville</b>	49 744	44 241	52,9%	47,1%
<b>Sous-Gare/Ouchy</b>	3 863	3 019	56,1%	43,9%

Tableau 5: Répartition des emplois en équivalents plein temps, homme-femme, source : (OFS: STATEN, 2017b)

À nouveau, entre avant et après 2008, les proportions s'inversent pour les deux plus grandes catégories (graphique 19). Si après 2008, le secteur compte plus du double d'actifs que la période précédente (31,1% ; 37 à 72,3% ; 128), c'est le contraire qui s'opère chez les rentiers/ères et retraité(e)s, où avant 2008, environ un individu sur deux (51,3%) se trouve dans cette catégorie contre un individu sur dix (11,9%) par la suite. Ceci rejoint et conforte un des résultats relevés auparavant en ce qui concerne un potentiel rajeunissement de la population.



Graphique 19: Statut d'activité, avant-après 2008.

### **Profession exercée des personnes de formation supérieure**

La majorité des actifs exercent une activité dans le domaine tertiaire ce qui correspond au secteur d'activité majoritaire de la ville de Lausanne (tableau 6). On remarque que le secteur primaire est absent du quartier Sous-Gare/Ouchy, donc, du secteur étudié.

Emplois en équivalents plein temps				
	Secteur primaire	Secteur secondaire	Secteur tertiaire	TOTAL
Ensemble de la ville	95	5 587	88 304	93 986
Sous-Gare/Ouchy	3	235	6 643	6 882
Ensemble de la ville	0,1%	5,9%	94%	100%
Sous-Gare/Ouchy	0,04%	3,4%	96,5%	7,3%

Tableau 6: Répartition de la population active selon les trois secteurs économiques, source : (OFS: STATENT, 2017a)

L'enquête par questionnaire a permis de relever quelles étaient les professions des personnes ayant bénéficié d'une formation supérieure, c'est-à-dire un titre universitaire ou équivalent (tableau 7). Le principal domaine d'activité ou de professions regroupe les cadres et directeurs (15). Très proches, suivent la catégorie des enseignants et des éducateurs (14) et celle comprenant les ingénieurs, scientifiques ou informaticiens (13). Si nous ajoutons la proportion des médecins, psychologues et autres (10,4%) - qui sont aussi des professions à hautes valeurs ajoutées -, nous obtenons la moitié de l'ensemble des professions déclarées (50,1% ; 53). À cette liste suivent deux paires avec, d'une part, les professeurs ou chercheurs/ses universitaires et les autres professions du domaine médical, regroupant infirmiers, vétérinaire (1), etc. (9 chacune) et, d'autre part, les architectes, urbanistes ou graphiste et les professions de la finance, du domaine bancaire et des chiffres (7 chacune). Pour finir, il reste les journalistes (4) les indépendants et les consultants dans divers domaines (3), puis, les métiers de l'administration (2).

Comme Lausanne est le plus grand pôle d'activité du canton de Vaud et un des plus grands de Suisse romande, la ville « concentre des activités du tertiaire supérieur tant dans le secteur privé (siège des principales entreprises et institutions financières de la région ainsi que des services aux entreprises) que public (institutions de formation et de recherche, infrastructures médicales et hospitalières, services administratifs, etc.) » (Rérat, 2010a, p. 358).

Profession déclarée	Nombre	Pourcentage
Cadre, directeur	15	14,2%
Enseignant, éducateur	14	13,2%
Ingénieur, scientifique, informaticien	13	12,3%
Médecin, psychologue, psychiatre, etc.	11	10,4%
Autre profession médicale	9	8,5%
Professeur, chercheur universitaire	9	8,5%
Architecte, urbaniste, graphiste	7	6,6%
Analyste financier, Expert comptable, actif dans le secteur bancaire	7	6,6%
Journaliste	4	3,8%
Indépendant	3	2,8%
Consultant	3	2,8%
Administration	2	1,9%
Autres	9	8,5%
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>	<b>100,0%</b>

Tableau 7: Principales professions déclarées par les personnes actives de formation supérieure, inspiré de Rérat, 2010, p. 358.

#### 4.1.2.5 Choix modaux

Les différents modes de déplacement apparaissent comme importants dans le choix résidentiel selon plusieurs auteurs (Kaufmann, 2011 ; Rérat, 2016 ; Rérat, Baehler, & Gurtner, 2013). Ils permettent de faciliter ou d'améliorer le quotidien. Ils permettent l'accessibilité aux divers espaces de vie, de concilier ces derniers et de les rattacher à des dynamiques territoriales de différentes échelles. En effet, comme notre économie de marché est fondée sur l'échange, les infrastructures de transport deviennent vitales pour le développement économique et pour la survie d'un territoire. Chaque ville, région, zone urbaine, etc. entend donc être raccordée à l'économie-monde, par un réseau de transport efficace et performant (Leheis, 2012). Ainsi, il semble important de prendre en compte les divers modes de déplacements, d'autant plus que la mobilité est souvent rattachée à la notion d'accessibilité qui, selon nos hypothèses, est une des causes de l'attraction résidentielle (voir pt. 2.3).

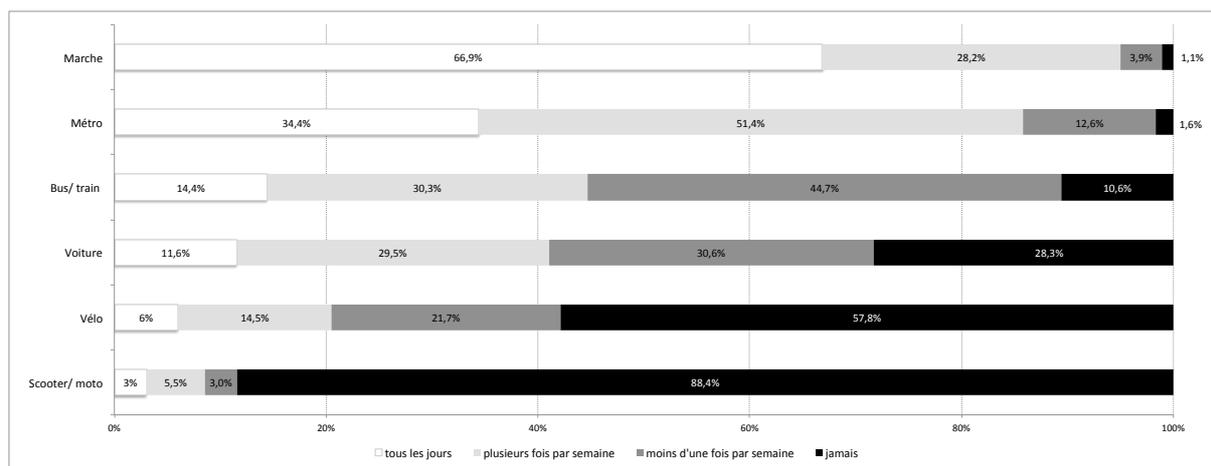
Le graphique ci-dessous (n°20) montre que le mode de déplacement le plus régulier est la marche. 66,9% des ménages effectuent des trajets à pieds tous les jours. Le métro vient en deuxième position avec un peu plus d'un tiers des ménages (34,4%) qui y ont recours tous les jours et la moitié (51,4%) plusieurs fois par semaine. En troisième, c'est le bus ou le train que les ménages utilisent quotidiennement (14,4%). Un ménage sur trois a recours à ces modes de transport plusieurs fois par semaine et deux ménages sur cinq environ moins d'une fois par semaine.

Ces premières constatations montrent que les individus ont des modes de déplacement très urbains, axés sur les transports publics. Ceci prouve, encore une fois, que la zone d'étude est très centrale : proche du centre-ville et de toutes les commodités.

Malgré ces choix modaux très centrés sur la mobilité douce et les TP, la voiture vient en quatrième position. Néanmoins, elle obtient globalement une fréquence peu élevée (58,9%), dont 28,3% n'ont jamais recours à ce mode de déplacement. Ceci peut s'expliquer par la difficulté de circuler en voiture ainsi que la faible quantité et disponibilité des places de parc dans le centre. Également, comme dit précédemment, la position du secteur étudié est à proximité de divers arrêts et lignes de transports publics, ce qui rend l'usage de la voiture peu nécessaire, voire inutile.

Le vélo, quant à lui, est peu utilisé au quotidien : moins d'un ménage sur dix. Les ménages ont en majorité tendance à ne jamais utiliser ce mode de déplacement (57,8%). Ce dernier semble plutôt utilisé occasionnellement. Il faut savoir que Lausanne est une ville pentue, pas très favorable à ce mode de déplacement.

Finalement, plus de huit ménages sur dix (88,4%) n'ont jamais recours à la moto ou au scooter. Tout comme la voiture, ce mode de déplacement semble peu nécessaire vu la proximité et l'accessibilité de la zone aux divers lieux de vie. De plus, il offre moins d'alternatives que la voiture, tout en demandant les mêmes obligations (assurance, permis, etc.).



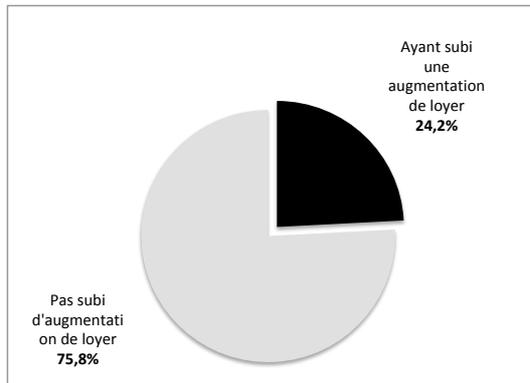
Graphique 20: Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement

### 4.1.3 Évolution des conditions d'habitat

#### 4.1.3.1 Évolution du loyer

Le loyer est une variable fluctuante dans les conditions de logement des individus. Il peut augmenter ou diminuer en fonction de divers éléments: augmentation du coût de la vie, rénovations (cf. pt. 4.1.3.2), baisse/ hausse du taux hypothécaire, etc. Il peut également évoluer pour des raisons de qualité du cadre de vie dans lequel se trouve le logement. La réhabilitation d'une friche urbaine ou le changement d'une voie de circulation en zone piétonne, par exemple, améliore le cadre de vie : moins de dérangements sonores, amélioration de la qualité visuelle/ paysagère ou de l'air, etc. Ainsi,

certains propriétaires profitent de l'attractivité du lieu pour augmenter le prix des loyers en justifiant cette augmentation par les mêmes éléments présentés antérieurement.

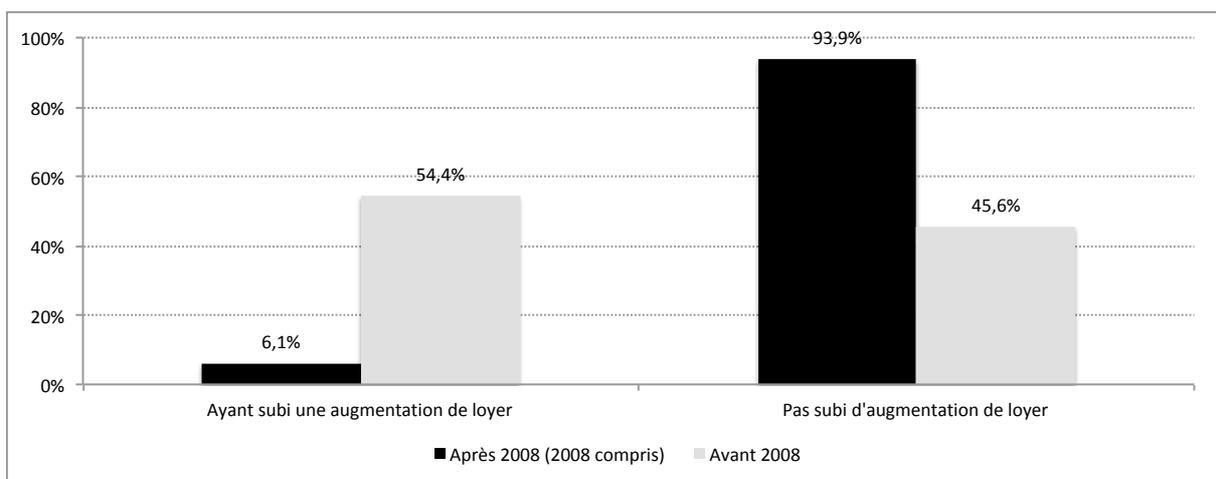


Dans le cas de la zone d'étude, les habitants ont été interrogés sur cette variable de leur logement. Toutefois, les raisons pour lesquelles ils auraient subi ou non une augmentation de loyer ne leur ont pas été demandées.

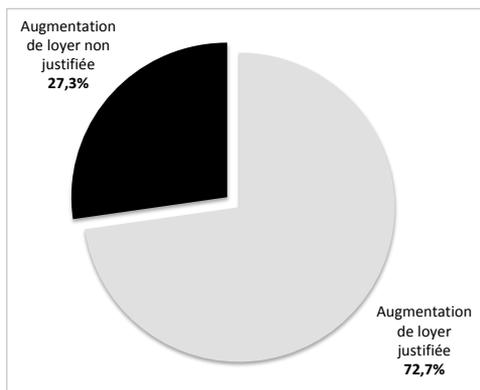
Graphique 21: Évolution du loyer

La plupart disent ne pas avoir subi d'augmentation de loyer (75,8% ; 138) (graphique 21). De ce fait, près d'un ménage sur quatre en a subi une (24,2%).

Il ne faut pas oublier que la majorité des habitants ont emménagé après 2008. Ainsi, résidant depuis moins longtemps (12 ans maximum), ils sont potentiellement moins enclins à une augmentation/baisse de loyer que ceux qui ont emménagé durant la période précédente, c'est-à-dire avant la réalisation du métro et de la *Promenade de la Ficelle*. Ceci se remarque sur le graphique suivant (graphique 22). La majorité de ceux ayant pâti d'une augmentation/baisse de loyer habitent depuis plus de 12 ans (54,4% ; 39). Très peu de nouveaux habitants ont connu ce phénomène (6,1% ; 7). Pour ces derniers, l'augmentation de loyer a probablement et généralement été faite lors du changement de bail. Il faut relever toutefois que la proportion de ménages ayant emménagé avant 2008 n'ayant pas subi de modification de loyer reste aussi passablement élevée (45,6% ; 19)



Graphique 22: Évolution du loyer, avant-après 2008



Les ménages ayant déclaré avoir subi une évolution de leur loyer (24,2% ; 44 ; graphique 21) ont été interrogés sur leur perception de celle-ci, en précisant si elle leur semblait justifiée ou non. Comme l'illustre le graphique ci-contre (graphique 23), la majorité pense que leur modification de loyer est justifiée<sup>51</sup> (72,7% ;).

Graphique 23 : Perception de l'augmentation de loyer

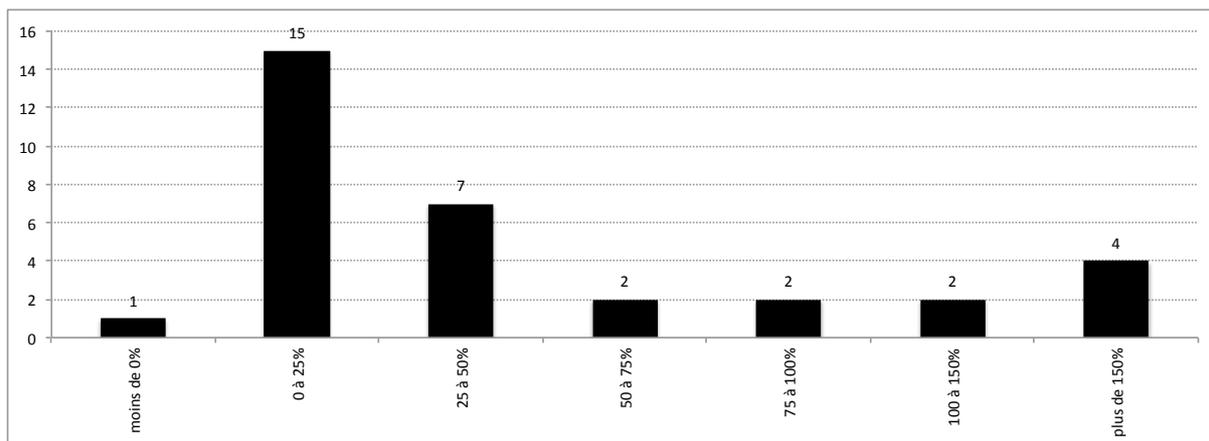
De là, nous pouvons nous poser la question si l'arrivée du métro et la réalisation de la *Promenade de la Ficelle* ont réellement eu des effets sur les changements de loyer.

L'enquête a permis notamment de relever une estimation de l'augmentation ou de la baisse de loyer. Une petite proportion de ceux ayant subi une/des modifications de loyers n'a pas répondu à la question (11 sur 44 ; 25%). Il faut également signaler les limites de l'exactitude des données suivantes (graphique 24). Il a été demandé aux personnes d'estimer leur évolution de loyer. Il est probable que celle-ci ne soit pas exacte. Il est donc important, ici, d'avoir une vue d'ensemble sur ce graphique afin d'en tirer des conclusions générales.

Premièrement, la grande majorité des ménages (15) ont subi une augmentation entre 0 et 25%. Puis, près de la moitié de cette majorité a subi 25 à 50% de hausse de loyer. De 50% à 150% d'augmentation, le nombre de ménages est peu significatif : deux pour chaque catégorie. Quatre ménages ont subi une augmentation de plus de 150% : 300%, 205%, 193% et 150%. Il s'agit de ménages ayant emménagé il y a plus de douze ans, respectivement 55, 49, 47 et 43 ans. Ces augmentations ont été faites pour des 3-4 pièces. Aussi, pour trois de ces ménages cela représente plus du double du loyer initial. Ceci peut correspondre à l'évolution du marché immobilier (Steck, 2016) (annexe 7.5) ou qu'il y ait eu d'importants travaux.

Seulement un ménage dit avoir bénéficié d'une baisse de loyer (-3,05%) pour un 2 pièces. Il est possible que ceux qui ont répondu « non » à la question sur l'augmentation de loyer aient en revanche bénéficié d'une baisse de loyer, car la question se penchait sur les ménages ayant été sujets à une *augmentation* et non une *modification* de loyer. Ainsi, ces derniers n'avaient pas la possibilité de fournir plus de précision.

<sup>51</sup> Les raisons de pourquoi les ménages supposent que leur évolution de loyer est justifiée ou non ne leur a pas été demandé dans l'enquête.



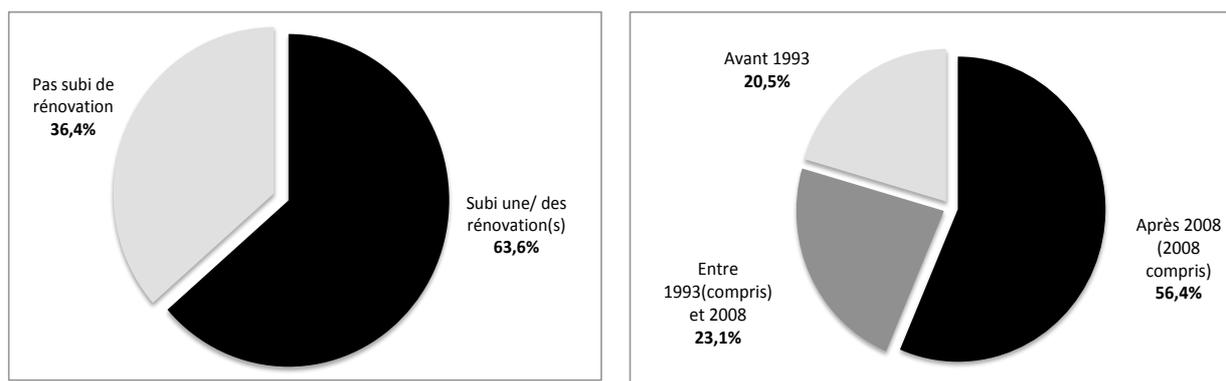
Graphique 24: Augmentation de loyer

#### 4.1.3.2 Évolution du bâti

L'évolution du bâti peut avoir une influence plus ou moins grande sur les conditions d'habitat et, comme énoncé précédemment, sur le prix des loyers. En effet, souvent lors de rénovations d'appartement ou de bâtiment, le prix du loyer augmente : soit parce que le confort (salubrité, beauté, praticité, etc.) est amélioré, soit à cause de la hausse du coût de la vie. De manière générale, les rénovations participent à l'amélioration du cadre de vie et donc à la qualité de vie des ménages.

Dans la zone d'étude, la plupart des bâtiments ou des appartements ont bénéficié de rénovations - environ trois appartements sur cinq (63,8% ;117) (graphique 25). 36,4% peuvent donc être des appartements ou des bâtiments anciens (dans divers états) ou neufs.

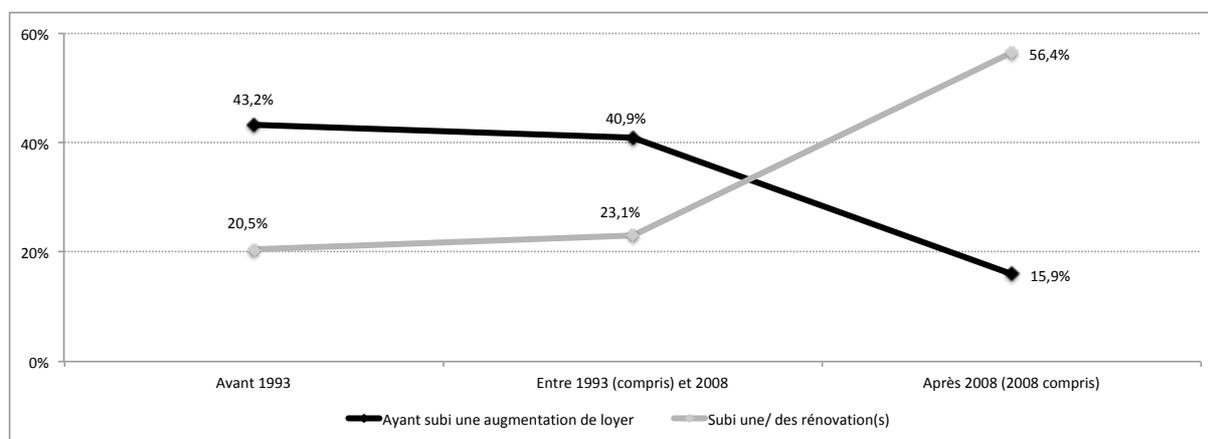
Aussi, peu de ces transformations ont eu lieu avant 1993, avant l'annonce du projet de métro (20,5%). Une faible augmentation a lieu entre cette date et le temps de travaux (1993 à 2008). Près d'un appartement/bâtiment sur quatre connaît des rénovations (23,1%). Prémice d'une plus grande période de rénovation, cette période précède, celle où la majorité de ces transformations ont eu lieu, c'est-à-dire, dès 2008 (56,4%).



Graphique 25: Appartements ou bâtiments ayant subi des rénovations (à gauche) et Périodes de rénovations (à droite).

Il est également intéressant de croiser les résultats obtenus pour les augmentations de loyer et ceux obtenus des ménages ayant subi une/des rénovation(s) (graphique 26).

Ainsi, les augmentations de loyer étaient plus élevées avant 1993 et entre 1993 et 2008 (43,2% et 40,9%) que l'intensité des rénovations (20,5% et 23,1%) (graphique 26). La tendance s'inverse dès 2008, où les rénovations deviennent plus fréquentes que les augmentations de loyer. Dans l'ensemble, nous pouvons imaginer qu'avant la construction du m<sup>2</sup>, la hausse du coût de la vie primait. De ce fait, les propriétaires n'étaient pas en mesure d'amorcer des rénovations à ce moment-là et préféraient rentrer dans leurs frais en augmentant le prix des loyers. Ceci correspond à la tendance suisse de manière générale. À partir de 2008, nous pouvons supposer qu'avec les nouvelles réalisations (métro et Promenade), les conditions/prestations ou l'environnement fiscal et économique se prêtent mieux à l'investissement dans la réhabilitation des biens, pour les propriétaires. De plus, les bâtiments construits durant la période 1993-2008 ne nécessitent pas forcément de travaux. En règles générales, les rénovations se font suivant l'âge du bâtiment et la zone d'étude est un des quartiers les plus anciens de la ville. Par conséquent, les transformations se sont faites vraisemblablement de manières continues déjà avant 2008.



Graphique 26: Comparaison entre les périodes de rénovations et d'augmentation de loyer

## **4.2 MOTIVATIONS : ÉLÉMENTS AYANT UNE INFLUENCE SUR LE CHOIX RESIDENTIEL AU NIVEAU DU CADRE OU DE LA QUALITE DE VIE.**

Ce point a pour but de mettre en lumière les potentielles raisons à la base du choix résidentiel des ménages. Ces dernières peuvent être de différentes origines, liées au ménage lui-même (structure et habitudes du ménage, raisons professionnelles, de formation, etc.) ou liées à des éléments externes (contexte résidentiel, caractéristiques du logement). Pour comprendre les motivations des ménages, il est nécessaire « [...] *d'appréhender la pluralité des dimensions du choix résidentiel* » (Rérat, 2010a, p. 380). Les différents facteurs du choix résidentiel influent sur la qualité de vie des individus et sur la perception que ces derniers ont de leur espace de vie. C'est aussi ce même espace de vie qui, ensuite, joue un rôle d'attraction résidentielle.

L'enquête par questionnaire a permis d'évaluer l'importance de plusieurs d'éléments en lien avec le parcours professionnel, de formation et le contexte résidentiel (logement, quartier).

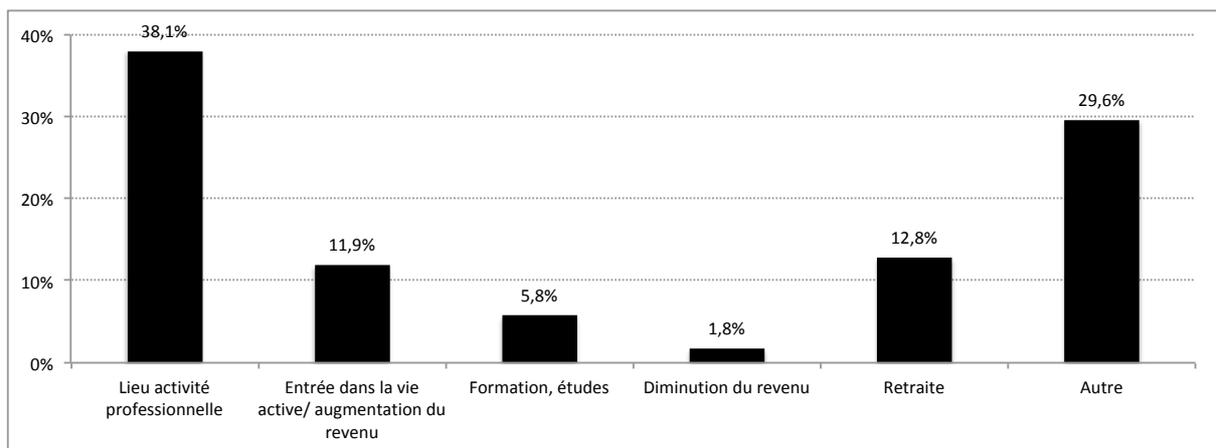
### **4.2.1 Éléments en lien avec la structure du ménage**

#### **4.2.1.1 Raisons professionnelles, de formation ou personnelles**

Le parcours de vie ainsi que ce qui est lié peut avoir une influence plus ou moins grande sur le choix résidentiel. Ainsi, dans cette enquête, les ménages ont cité au moins une raison liée aux questions d'emploi ou de formation.

La réponse la plus fréquente concerne le lieu d'activité professionnelle (38,1% ; 86) (graphique 27). L'entrée dans la vie active et l'augmentation du revenu ont été agrégées dans ce graphique, car cela faisant sens dans la réflexion. Le lieu d'activité professionnelle ainsi que la retraite sont respectivement cités 27 (12,5%) et 29 (13,4%) fois. On remarque que ces deux catégories sont à la base opposées dans le parcours de vie. Étant donné que le pourcentage est quasi identique, cela peut montrer que la zone est en équilibre entre les nouveaux actifs et les nouveaux retraités. La formation ou les études, citée par treize ménages, se réfère au lieu des écoles. Les étudiants ou les ménages déménagent en fonction de la localisation et réputations des écoles qu'ils suivent ou suivies par leurs enfants. Par ailleurs, nous constatons qu'il y a moins de cas de diminution que d'augmentation. Néanmoins, ce résultat montre qu'il existe tout de même des ménages (1,8% ; 4) dans le secteur ayant un statut régressif.

Finalement, la catégorie « autre », deuxième plus importante (31,5% ; 67), regroupe plusieurs raisons. Majoritairement, les ménages emménagent dans cette zone, car leur structure se modifie. Ils projettent de faire des enfants, cherchent un endroit idéal pour leur(s) enfant(s) ou désirent un appartement plus petit suite au départ de ceux-ci. De même, nous retrouvons beaucoup de personnes divorcées ou séparées et, à l'inverse, des individus qui se mettent en ménage. Certains ménages viennent y habiter également, car la situation géographique du quartier est idéale, proche de toutes les commodités. Puis d'autres viennent, car ils sont attachés au quartier pour diverses raisons, comme le cadre ou la qualité de vie.



Graphique 27: Raisons professionnelles, de formation ou personnelles

#### 4.2.2 Éléments en lien avec le cadre de vie

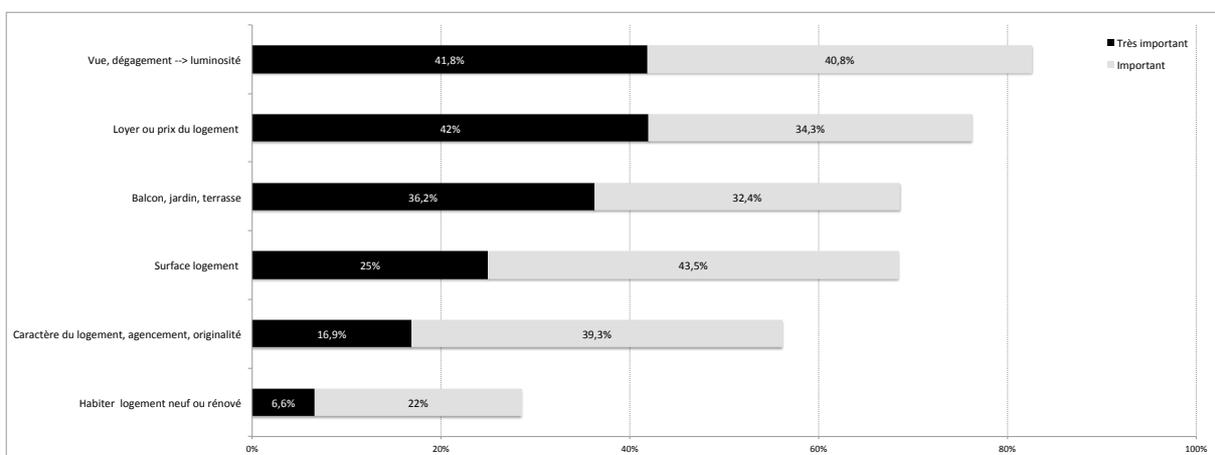
##### 4.2.2.1 Caractéristiques du logement

L'attribut majeur du logement est la vue la luminosité qui, d'une certaine manière, est induite par un dégagement (graphique 28). Un petit plus de deux ménages sur cinq les ont qualifiées d'importantes, voire de très importantes. Comme le secteur est proche du lac et de la promenade plantée, il est possible que les ménages cherchent à maximiser la situation de leur logement pour avoir la vue sur un de ces paysages. Dans l'ensemble, cette caractéristique passe avant l'aspect financier du logement. Néanmoins, comme précédemment, un peu plus de deux ménages sur cinq considèrent cet aspect de très important dans leur choix résidentiel. Les trois caractéristiques suivantes s'attachent au confort du logement : le fait de disposer d'un balcon, d'un jardin ou d'une terrasse, la surface du logement et le caractère ou l'agencement de celui-ci. Les deux premiers aspects sont très proches et atteignent respectivement 68,6%, 68,5%. Toutefois, ils sont considérés plus importants qu'indispensables. Il en va de même avec le caractère du logement, où certains précisent que c'est la luminosité de celui-ci qui leur importe le plus. Le fait de disposer d'un balcon, d'un jardin ou d'une

terrasse peut rejoindre la caractéristique de la vue. Cela relève que les ménages désirent pouvoir profiter d'un dégagement et/ou de leur extérieur. Ainsi nous pouvons supposer que le cadre paysager (et autre) du secteur est plutôt apprécié.

Finalement, moins de la moitié des ménages - environ un ménage sur trois - prennent garde à ce que le logement soit neuf ou rénové.

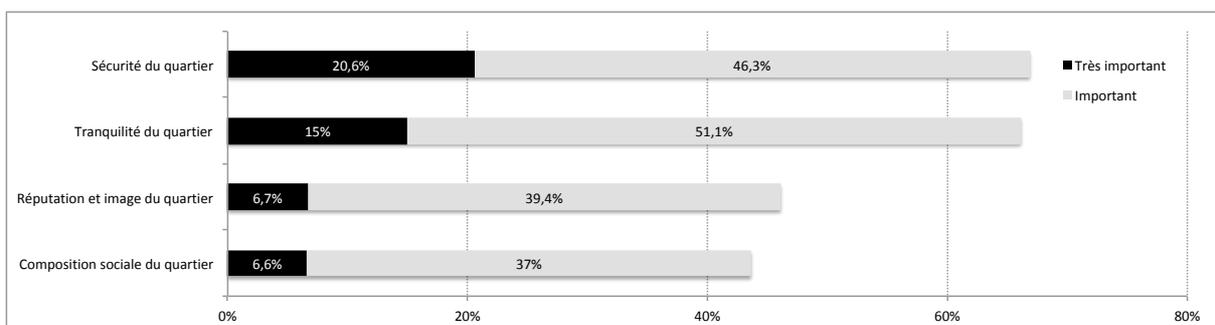
Si nous regardons les différentes périodes, nous ne remarquons pas de grandes différences. L'ordre d'importance des facteurs reste le même et ceci autant pour la distinction « avant 2008 » et « après 2008 (compris) », que pour « avant 1993 », « entre 1993 et 2008 » et « après 2008 ».



Graphique 28: Importance des facteurs liés au logement

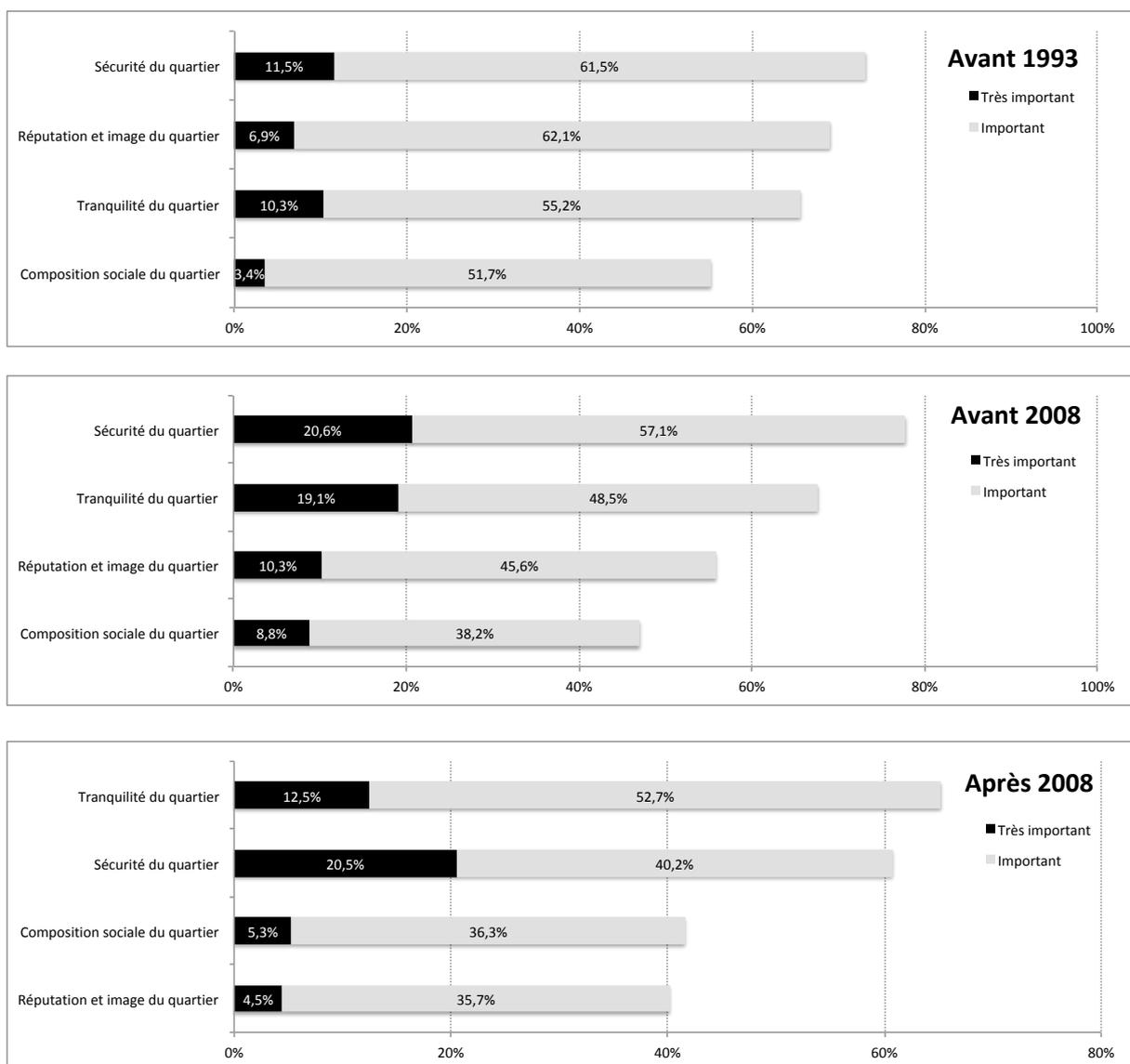
#### 4.2.2.2 Caractéristiques du quartier

La sécurité du quartier ainsi que la tranquillité du quartier sont des critères dépassant les 60%, respectivement 66,9% pour le premier critère et 66,1% pour le second (graphique 29). À nouveau très proche dans leur degré d'importance, suivent la réputation et l'image du quartier avec 46,1% et le type de population avec 43,6%.



Graphique 29: Importance des facteurs liés au quartier

En analysant l'importance des caractéristiques du quartier durant les différentes périodes de temps, nous nous apercevons que pour « avant 2008 », l'ordre des priorités reste le même, alors que pour « après 2008 » (graphique 30), sécurité et tranquillité du quartier échangent leur place, tout comme réputation/ image et composition sociale du quartier. Dans le premier cas, les habitants ayant emménagé dès 2008, mettent un point d'honneur à la tranquillité du quartier (12,5% « très important » et 52,7% « important ») et dans le second cas, ils privilégient la composition sociale du quartier au lieu de sa réputation (46,1% de toutes périodes confondues à 40,2% « après 2008 »). Un ménage sur quatre déclare que l'image ou la réputation du quartier est peu ou pas du tout importante, après 2008.



Graphique 30: Importance des facteurs liés au quartier, avant 1993 et avant-après 2008

En outre, si nous distinguons plus précisément la période d' « avant 1993 » de la période « avant 2008 » (graphique 30), nous pouvons voir que l'ordre d'importance des ménages change

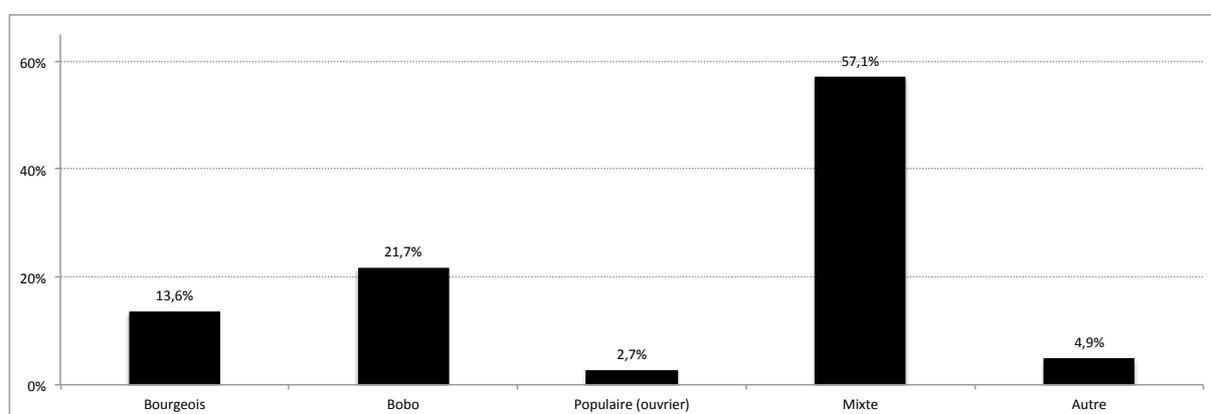
passablement. Si la sécurité du quartier reste une des caractéristiques les plus importantes, la réputation et l'image du quartier viennent en deuxième position suivie de la tranquillité - qui ne prend pas forcément pour son grade vu son poids global (reste à 65,5%) – et, finalement, de la composition sociale. D'ailleurs avant 1993, 27,6% pensent que ce dernier critère est peu, voire pas du tout important.

De manière générale, ceci permet de dire que les priorités changent en fonction de la période et que les choix résidentiels évoluent avec le temps en fonction des priorités.

#### 4.2.2.3 Typologie du quartier

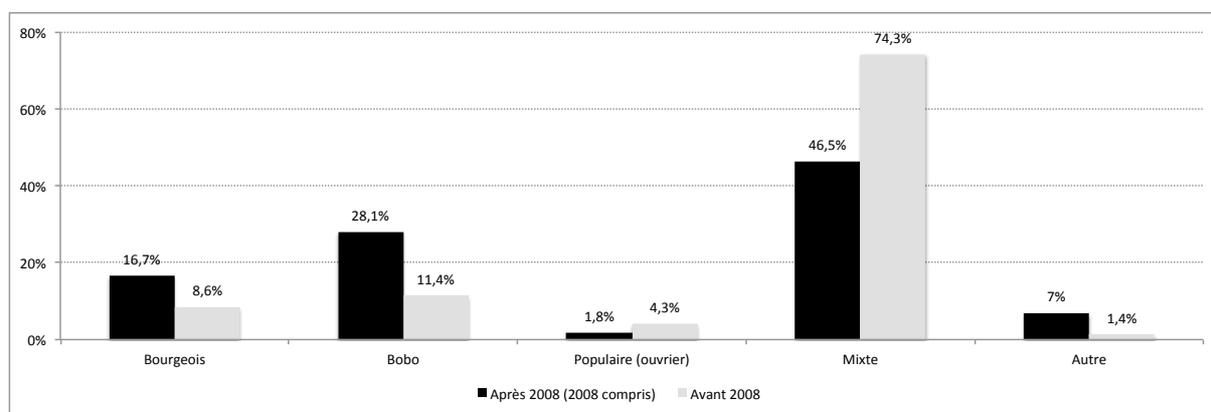
Au niveau du quartier, bien que les ménages portent plus ou moins peu d'importance à la composition sociale (pt. 4.2.2.2), l'enquête les a interrogés sur la manière dont ils percevaient leur quartier (graphique 31).

Nous remarquons que la plupart des personnes perçoivent le quartier comme mixte, c'est-à-dire un mélange de population/ type de ménages (57,1% ; 105). Un peu plus d'un ménage sur cinq (21,7%) qualifie le quartier de bourgeois bohème (bobo) et environ un ménage sur dix de bourgeois (13,6%). Ensemble ces trois qualifications font plus de 80% du total des ménages. Les deux dernières désignations ne sont soutenues que par quatorze ménages, dont cinq affectent au quartier une réputation de populaire (ouvrière) et neuf d'autres désignations (4,9%). Pour la plupart, ces désignations sont « quartier familial » ou « vieux » (présence de beaucoup de personnes âgées), ce qui sont des perceptions quelque peu opposées, mais intéressantes.



Graphique 31: Typologie du quartier

Si nous regardons plus précisément entre avant et après 2008 (graphique 32), nous pouvons voir que la perception des ménages au niveau de la typologie du quartier évolue vers des qualifications « supérieures ». Avant 2008, tout comme après cette date, la plupart des ménages désignent le quartier de mixte. Néanmoins, dès 2008, la proportion diminue (de 74,3% à 46,5%). Il en va de même pour la qualification populaire, mais de manière plus faible (4,3% à 1,8%). Inversement, les désignations telles que « bourgeois », « bobo » ou autre prennent de l'importance dès 2008. Nous pouvons alors présumer que la zone ou quartier étudié est actuellement en transition, accueillant de plus en plus de classes moyennes supérieures (CSP+). Ces résultats nous montrent que les habitants – anciens et nouveaux – ressentent, perçoivent ce phénomène.



Graphique 32: Typologie du quartier, avant-après 2008

#### 4.2.2.4 Caractéristiques en lien avec la ville et la situation géographique

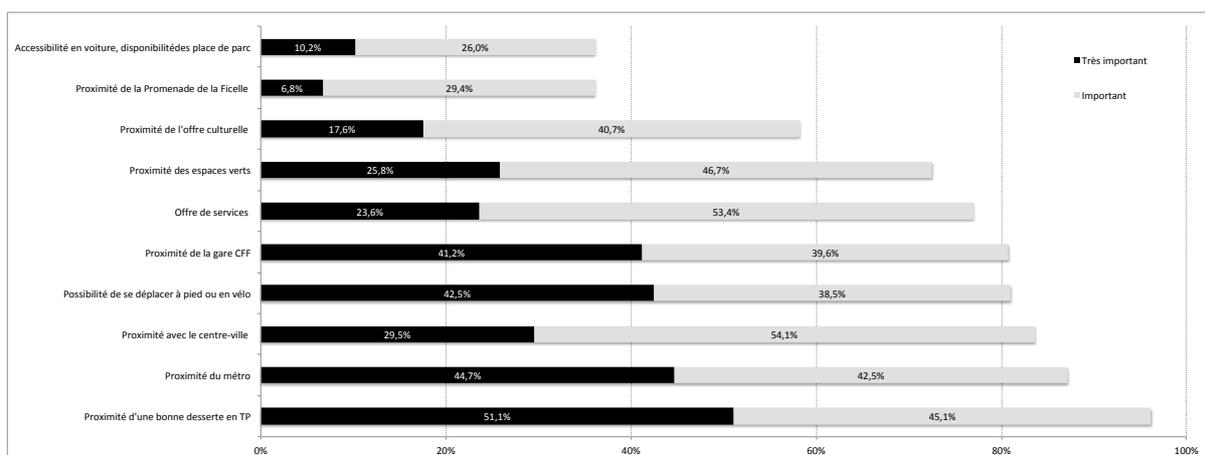
Après s'être intéressé à l'avis des ménages sur leur logement et leur quartier, il semblait important d'appréhender les caractéristiques liées à la ville et à la localisation de leur lieu de résidence.

Comme le souligne Rérat (2010a, p. 382), le graphique ci-après met en lumière « [...] une logique pragmatique et utilitariste dans le choix de vivre en ville dans le sens où la proximité et l'accessibilité sont mises en avant ». La première place est occupée par la proximité avec une bonne desserte en transports publics urbains (graphique 33) : la moitié des ménages estiment ce paramètre de très important (50,8%) et un peu moins de la moitié d'important (45,4%). Découlant de ce facteur, l'importance de la proximité avec le métro m2 est également jugée très importante et importante par un peu plus de deux ménages sur quatre. La proximité des équipements et l'accessibilité aux opportunités de vie sont mises en avant, ensuite, par la proximité avec le centre-ville (83,6%), la proximité avec la gare CFF (80,8%) ainsi que la proximité avec les espaces verts (parcs, lac, etc.) (72,5%).

Dans les facteurs les plus importants se trouve aussi la possibilité de circuler à pied ou à vélo. Près de deux ménages sur cinq l'estiment très important (42,5%). Le poids de ce paramètre est très similaire de celui de la proximité avec la gare CFF (41,2%). Toujours en-dessus de la barre des 60% se tient l'offre de services, où plus de la moitié mentionnent ce facteur d'important.

Finalement, en-dessous de la barre des 60% se distinguent proximité de l'offre culturelle avec 58,2% et de manière égale la proximité de la *Promenade de la Ficelle* et l'accessibilité en voiture ainsi que la présence de places de parc avec chacun 36,2% de poids global. De plus, 34,5% pensent que la proximité avec la *Promenade de la Ficelle* spécifiquement est peu, voire pas du tout importante. Ceci est encore amplifié avec le dernier paramètre, où 41,2% des ménages estiment qu'il est peu, voire pas du tout important d'accéder en voiture. Ces facteurs n'ont donc pas été indispensables dans le choix résidentiel de la plupart des ménages. Le dernier facteur quant à lui insinue que les diverses habitudes de mobilités sont liées au choix résidentiel des ménages, c'est-à-dire vivre en centre-ville.

Un élément intéressant est qu'il est plus important pour les ménages de se trouver à proximité des espaces verts (72,5%) que de la *Promenade de la Ficelle* (36,2%). Nous verrons postérieurement qu'une partie des individus considère la *Promenade de la Ficelle* comme un espace vert. Néanmoins, nous pouvons peut-être expliquer son faible degré d'importance par le fait que le secteur se trouve relativement proche d'autres espaces verts publics tels que Ouchy, le parc de Milan et de nombreux autres via la proximité et l'accessibilité des différents modes de transports. Nous pouvons également nous demander si les ménages associent la *Promenade* directement au métro et, donc, portent très peu d'attention et/ou d'importance à l'espace vert.



Graphique 33: Importance des facteurs liés à la localisation du logement et à la ville

Entre avant et après 2008, il n'existe pas de grandes différences dans l'ordre des paramètres, sauf entre la proximité de l'offre culturelle qui atteint 87% avant 2008 et se trouve ainsi en troisième position tandis que, dès 2008, ce même facteur atteint seulement les 40,7% et se trouve quasi en fin de liste. A l'inverse, la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo importe peu dans le choix résidentiel avant 2008, mais se retrouve dans les principaux facteurs dès 2008, où les paramètres les plus influents ont attiré à la mobilité douce, aux transports en communs et aux choix modaux (proximité d'une bonne desserte TP, possibilité de se déplacer à vélo ou à pied et proximité du métro).

Dans les deux cas, avant et après 2008, les attributs n'ayant presque pas de poids dans le choix résidentiel des ménages sont l'accessibilité en voiture et la proximité avec la *Promenade de la Ficelle*.

#### 4.2.2.5 Facteurs de motivations en fonction de la période d'emménagement

Il semble intéressant de se pencher sur les différentes motivations des ménages étant arrivés avant 2008 et après 2008. Comme le propose P. Rérat dans son ouvrage *Habiter la ville* (2010a, pp. 385-388), nous avons procédé à une analyse en composantes principales (ACP) afin de résumer les informations liées au logement, au quartier et à leur localisation. Ensuite, cette méthode nous a permis de mettre en exergue les facteurs ayant le plus d'influence sur le choix résidentiel des ménages arrivés avant ou après 2008. Il est ressorti quatre axes, expliquant 64,17 % de la variance totale. Ils peuvent donc représenter les principaux moteurs de l'attraction résidentielle (tableau 8) :

- **Facteur 1** : *Vie en ville: proximité et accessibilité des aménités* (21,45% de la variance totale expliquée)
- **Facteur 2** : *Caractéristiques du quartier* (16,81%)
- **Facteurs 3** : *Caractéristiques du logement* (16,32%)
- **Facteur 4** : *Aspects de la localisation du logement. Ce facteur oppose ceux dont la proximité avec la Promenade de la Ficelle (pour tout ce qu'elle peut apporter) est importante et ceux qui ont valorisé le prix du loyer* (9,6%)

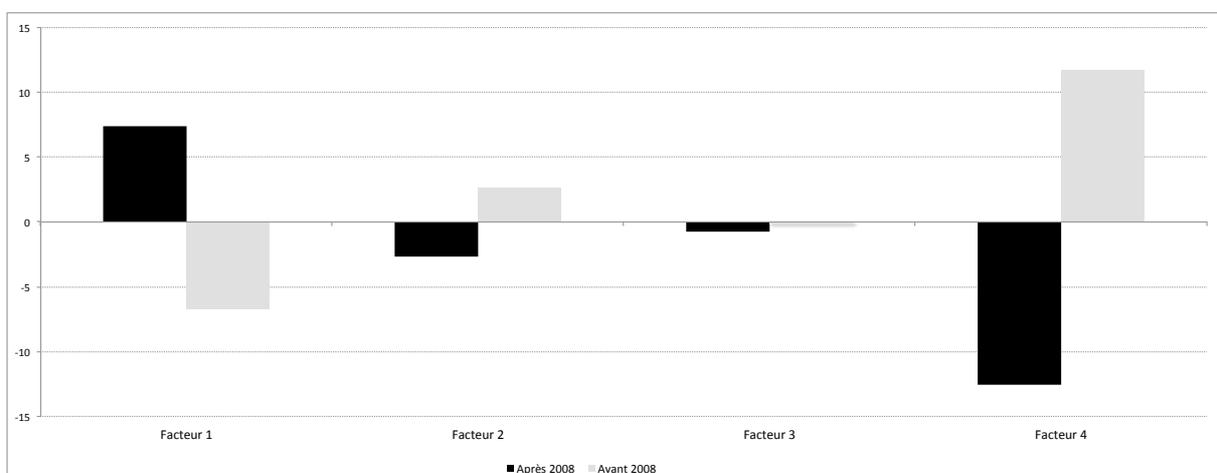
	Facteur 1	Facteur 2	Facteur 3	Facteur 4
Proximité de la desserte en TP	0,788			
Possibilité de se déplacer à pieds ou à vélo	0,784			
Offre de services	0,584			
Proximité du centre-ville	0,767			
Proximité des espaces verts	0,631			
Composition sociale du quartier		0,859		
Réputation, image du quartier		0,876		
Surface du logement			0,623	
Balcon, jardin			0,778	
Vue			0,811	
Proximité de la Promenade de la Ficelle				0,514
Prix du loyer				-0,786

Tableau 8: Facteurs de l'analyse en composantes principales

En calculant le score factoriel pour chaque ménage en fonction de leur période d’emménagement sur les quatre facteurs identifiés, il est possible de distinguer les facteurs ayant le plus de poids dans le choix résidentiel des ménages (graphique 34).

Pour les individus étant arrivés avant 2008, le fait d’être proche des aménités urbaines a peu d’importance (par rapport à la moyenne). En revanche, ils en accordent plus au fait d’habiter proche de la *Promenade de la Ficelle* ou de son prédécesseur, le funiculaire. Ainsi, nous pouvons imaginer qu’il leur paraissait important de se trouver à côté de ce transport public, permettant de se rendre plus aisément au centre-ville ou à la gare CFF et donc d’être à proximité des diverses aménités urbaines. Aussi, les ménages sont sensibles aux caractéristiques du quartier, c’est-à-dire surtout à la réputation et à l’image de celui-ci. Pour les spécificités du logement, ils restent très proches du profil moyen<sup>52</sup>.

Les scores des ménages ayant emménagé après 2008 sont presque l’inverse des premiers. Dans ce deuxième cas, ils valorisent davantage la proximité avec les aménités urbaines et l’accessibilité de celles-ci. Les individus pendulent plus, voyagent plus et sont plus souvent de sortie, ce qui demande plus de proximité et d’accessibilité aux transports publics, aux services, etc. Également, dans la dualité proximité avec la *Promenade de la Ficelle* versus prix du loyer, ils accordent de l’importance au loyer. Si à l’époque le loyer occupait telle ou telle proportion du revenu des ménages, aujourd’hui, il occupe une part moins importante, car les priorités ont changé (Corajoud, 2019). À l’inverse, les ménages sont peu regardant au niveau des caractéristiques du quartier, tout comme pour celle du logement dont le score correspond plus ou moins au profil moyen dans les deux cas.



<sup>52</sup> Le profil moyen est représenté sur la graphique n°34 par le score « 0 ».

### 4.2.3 Évolution du cadre de vie

#### 4.2.3.1 Évolution du quartier/ de la zone d'étude

Les graphiques précédents illustrent parfois des changements entre avant et après 2008. Il est alors intéressant de savoir si les habitants ont également perçu ou ressenti une certaine évolution dans leur zone d'habitation et de connaître les potentiel(le)s facteurs/raisons qui les amènent à déclarer ceci.

Pour ceux qui ont répondu, 96,2% (178) déclarent que le quartier a évolué dès la construction de la *Promenade de la Ficelle* et du métro m2. Plus de la moitié de ce nombre est représenté par les ménages ayant emménagé avant 2008 (58,2%) et moins de la moitié par ceux étant arrivés dès 2008 (41,8%) (graphique 35). Toutefois, ces proportions restent proches et peuvent traduire un phénomène de changement ou de transition qui a encore lieu.



Graphique 35: Proportion des ménages déclarant que le quartier a évolué, avant-après 2008.

Afin de connaître la nature de l'évolution du quartier, il a été demandé aux habitants de préciser à quel niveau ce dernier avait connu des changements, qu'est-ce qui a changé (graphique 36), puis quel(s) est/sont, selon eux, le ou les élément(s) déclencheur(s) (graphique 37).

Deux ménages sur cinq (31,4% ; 58) n'ont pas répondu à la première question, car ils estiment habiter depuis trop peu de temps pour être témoin d'une quelconque évolution ou n'arrivent pas à définir à quel niveau le secteur a évolué.

Ainsi un ménage sur trois (29,5% ; 72) déclare qu'il y a un changement au niveau de la végétation depuis 2008. Ceci est totalement plausible et nous supposons que les résidents l'estiment plus abondante, car, bien que *la Ficelle* (ancêtre du métro) était bordée de talus verdoyants, la *Promenade de la Ficelle* offre un nouvel espace vert plus étendu et plus diversifié. Aussi, près de deux ménages sur cinq pensent que c'est l'ambiance de manière générale (19,3%) ainsi que le prix de l'immobilier (18,9%) qui ont évolué. Ce dernier point est surtout relevé par les ménages ayant emménagé dès 1993. Comme expliqué précédemment, avec l'annonce du métro, le marché immobilier a repris de l'activité dans cette zone. Ces ménages ont dû être témoins d'une hausse du prix des loyers lors de leur emménagement ou ont été surpris de la hausse globale des prix en cherchant un logement dans le secteur. Ainsi, ils ont plus facilement perçu cette évolution du prix de l'immobilier que les ménages habitants depuis plus longtemps<sup>53</sup>.

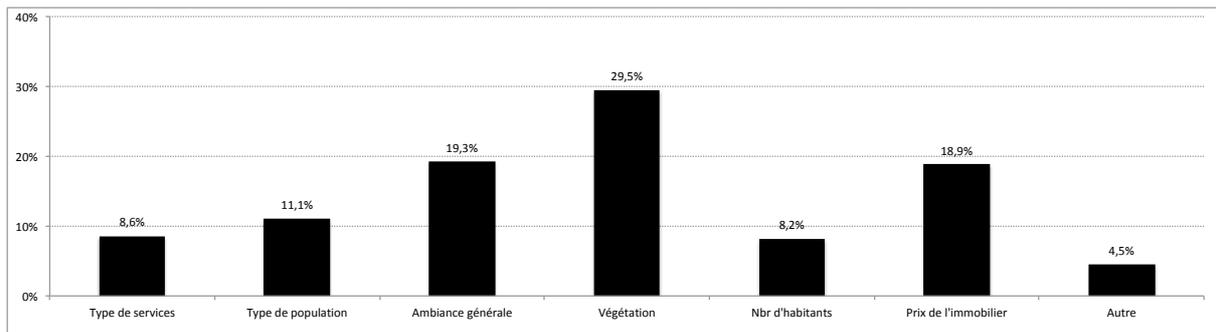
Ensuite, certains habitants (11,1%) remarquent une transition dans le type de population. Quand bien même les ménages disent à 57,1% (graphique 31) que leur zone d'habitation est mixte, il est important de relever que la proportion des ménages qui la considèrent comme bobo ou bourgeoise a augmenté entre avant et après 2008 (graphique 32). De ce fait, nous pourrions avancer que la population a évolué vers des classes moyennes supérieures (CSP+) et continue cette transition actuellement.

Viennent ensuite les types de services (8,6% ; 21) et le nombre d'habitants (8,2% ; 20). Dans le premier cas, cela suit souvent une modification au niveau du type de population. Le deuxième coïncide avec ce qui a été dit précédemment dans le profil des ménages (entre autres pt 4.1.1.3) : la densité de population a augmenté et il est possible de ressentir un phénomène de resserrement. En outre, de nouveaux immeubles ont vu le jour depuis 1993 et ensuite - principalement aux alentours - ce qui augmente également le nombre de personnes dans le secteur.

Finalement, onze ménages déclarent que leur zone d'habitation a subi quelques autres métamorphoses. Majoritairement, ils soulignent le fait que c'est plus bruyant, notamment dû au fait qu'il y ait plus de passages (de personnes et de véhicules) et, par conséquent, aussi plus de littering. D'autres encore remarquent davantage d'expatriés anglophones.

---

<sup>53</sup> Nous pouvons donner, ici, l'exemple des personnes âgées vivant depuis plusieurs années dans le même logement – parfois, avec des surfaces habitables passablement grandes – n'ayant subi que quelques petites rénovations et des très faibles, voire pas d'augmentations de loyer.



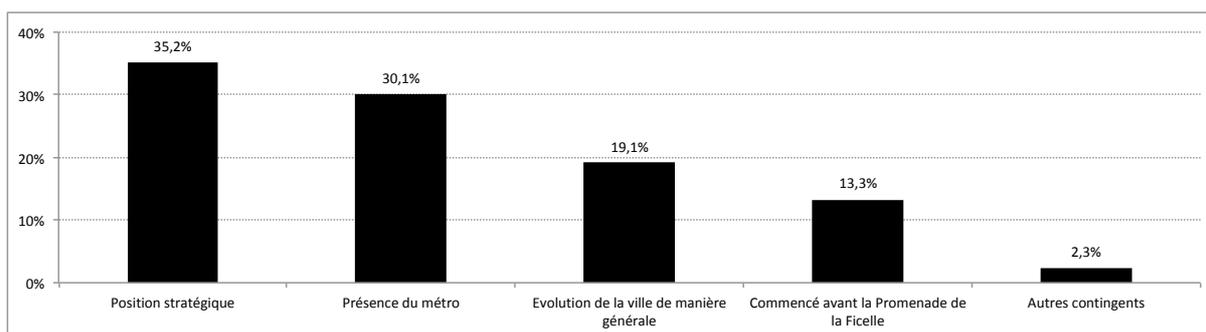
Graphique 36: À quel niveau le quartier a évolué

En ce qui concerne la deuxième question, 27,6% n'ont pas répondu à cette deuxième question (quel(s) est/sont, selon eux, le ou les élément(s) déclencheur(s)) pour les mêmes raisons que précédemment. Pour ceux qui ont répondu (graphique 37), plus d'un tiers (35,2% ; 90) pensent qu'un des premiers facteurs est la position stratégique du lieu. En effet, celui-ci est proche de toutes les commodités, grâce, notamment, à la présence du métro que 30,1 % (77) des ménages mettent en évidence. Les habitants voient leur capital spatial<sup>54</sup> augmenté et ainsi une plus grande aptitude à concilier leur vie professionnelle, sociale et familiale, ce qui est attrayant au niveau résidentiel (Rérat, 2012b, p. 6).

Ensuite, si près d'un ménage sur cinq (19,1%) relève que l'évolution du secteur est aussi due à l'évolution globale de la ville, un peu plus d'un ménage sur dix (13,3%) relève que ce phénomène a eu lieu avant la construction de la *Promenade de la Ficelle* ainsi que du métro m2. Ceci rejoint en quelque sorte le facteur précédent, car il paraît évident que les changements du quartier n'ont pas débuté le jour de l'inauguration du métro ou de l'espace public végétalisé. Par exemple, il est possible de ressentir une plus grande activité immobilière le long du futur tracé dès 1993. Ainsi, les facteurs présentés ci-dessus sont des processus qui ne datent pas d'hier et suivent, en règle générale, les l'évolution de la ville. Il paraît néanmoins indéniable que l'arrivée de la ligne du métro a « booster » l'évolution de la zone d'étude.

Pour finir, les six ménages déclarent que les modifications de la zone d'étude sont dues à d'autres contingents (2,3%), mais ne précisent pas quels sont ces derniers.

<sup>54</sup> En complément de ce qui a été dit précédemment: « [...] le capital spatial regroupe les ressources mobilisables par un individu lui permettant de tirer avantage de la dimension spatiale de la société (Lévy, 2000). Suite note 54 : Trois éléments le composent : l'accessibilité, les compétences et l'appropriation (Kaufmann, 2004). L'accessibilité renvoie à des options (modes de transport disponibles à un endroit et à un moment donnés) et des conditions (coûts, etc.). Les compétences sont de trois ordres : aptitudes physiques, savoirs acquis (permis de conduire, etc.) et compétences organisationnelles (savoir planifier ses déplacements, etc.). » (Rérat, Baehler, & Gurtner, 2013, p. 71)



Graphique 37: Raisons pour lesquelles le quartier a évolué

### 4.3 L'INFLUENCE DE LA PROMENADE DE LA FICELLE

Comme expliqué plus en amont, ce travail s'intéresse à la gentrification provoquée par l'augmentation de l'attractivité d'un lieu. Les hypothèses posées insinuent que cette dernière serait causée d'une part, par l'augmentation de l'accessibilité et, d'autre part, la proximité avec le « vert » et la diminution des nuisances. La promenade de la Ficelle est l'objet d'étude permettant de poser ces deux hypothèses. Elle rend possible l'accès au métro ainsi qu'à différents pôles intermodaux et offre un nouvel espace de verdure aux habitants lausannois. Il semble important de s'intéresser plus précisément à la *Promenade de la Ficelle* afin de mieux comprendre la/les logique(s) derrière le potentiel phénomène d'attraction résidentielle. Si cette dernière est en partie due aux caractéristiques et habitudes propres des ménages, elle est également due aux caractéristiques, services et fonctions du terrain d'étude.

#### 4.3.1 Perception de la *Promenade de la Ficelle*

Dans un premier temps le questionnaire a permis de mettre en exergue la vision que les habitants ont de cet espace vert urbain.

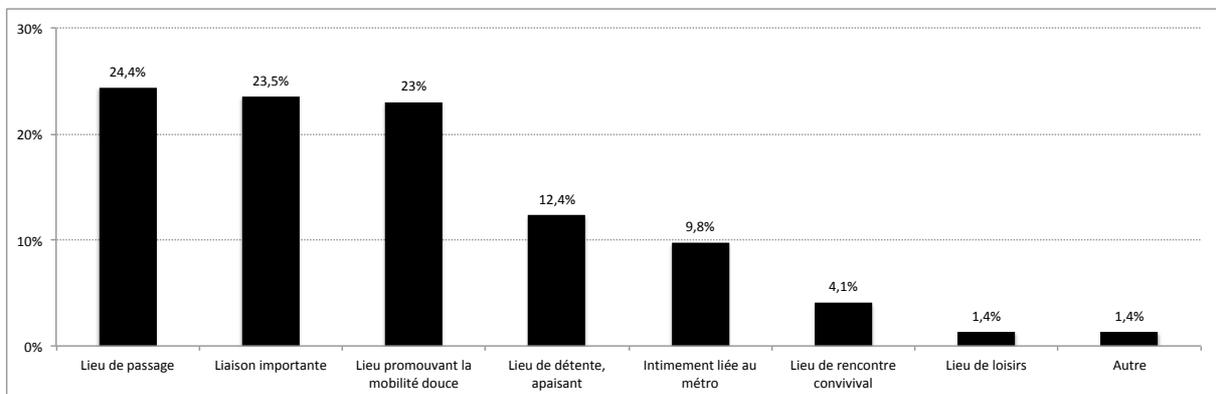
Nous pouvons voir qu'un quart des ménages (24,4% ; 142) le considère principalement comme un lieu de passage (graphique 38). Ceci peut avoir plusieurs raisons qui seront plus explicites postérieurement. Néanmoins, il est possible que cela soit dû à son aménagement, très linéaire et n'invitant pas forcément au séjour. Le cheminement est également très marqué et encourage le passage. Un peu moins que cette proportion qualifient la *Promenade de la Ficelle* de liaison importante (23,5% ; 137) ou de lieu promouvant la mobilité douce (23% ; 134). Ces deux perceptions rejoignent la précédente. Elles sous-entendent le mouvement, le déplacement. La *Promenade* est

donc un passage permettant de relier deux ou plusieurs lieux et invite à la mobilité douce : vélo, marche et/ou à prendre les transports en communs (m2, bus) pour différentes raisons (non citées). Ensuite, un peu plus d'un ménage sur dix (12,4% ; 72) place cet espace vert en tant que lieu de détente, apaisant. Les raisons de ce choix ne sont pas précisées dans le questionnaire, mais elles pourraient se rapporter à la végétation, au mobilier urbain, à l'ambiance générale, ou encore à la qualité sonore, etc.

Cinquante-sept ménages (9,8%) voient la *Promenade* comme intimement liée au métro, ce qui est un faible pourcentage étant donné que c'est grâce au projet de construction de ce dernier qu'elle a été imaginée.

Cet espace vert urbain n'est que très peu perçu comme un lieu de rencontre, un lieu convivial (4,1%, 24) et encore moins comme un lieu de pratique des loisirs (1,4%). Ceci correspond aux résultats précédents qui relèvent que la majorité des individus qualifient la *Promenade de la Ficelle* comme lieu de passage, liaison importante ou lieu promouvant les modes doux et les TP. Les ménages ne semblent pas utiliser cet espace urbain végétalisé comme un parc, où l'on séjourne, mais plutôt comme une voie agréable de mobilité douce.

Finalement, 1,4% placent la *Promenade de la Ficelle* dans « autre ». Pour la quasi totalité de ces individus, cette promenade plantée est un lieu propice pour promener son chien qui en profite pour faire ses besoins. Ainsi, ils la perçoivent plutôt négativement, en la nommant de « promenade de pour chien » ou de « toilettes pour chien ».



Graphique 38: Typologie de la "Promenade de la Ficelle"

#### 4.3.2 Services et fonctions

La *Promenade de la Ficelle*, comme tout espace public vert urbain amène certains bénéfices ou désavantages que la théorie nous a révélé plus en amont. Ces effets positifs ou négatifs sont, pour une partie, totalement tangibles et, pour l'autre, tout à fait immatériels. Ainsi, il a été demandé aux

habitants proches de la *Promenade de la Ficelle* d'exprimer leur ressenti quant à cet espace public vert et quels sont les effets qu'ils associent à ce dernier.

Nous observons alors que presque un tiers des ménages (27,1% ; 133) considèrent la *Promenade* comme un espace permettant d' « aérer » la ville, de la faire « respirer » (graphique 39). Pour un quart (24,9% ; 122), elle est un espace vert ou de nature. Nous pouvons en déduire que les effets souvent associés au végétal (sentiment d'espace, de purification, etc. ; cf. pt. 2.2.3.1) sont, ici, également perçus par les résidents.

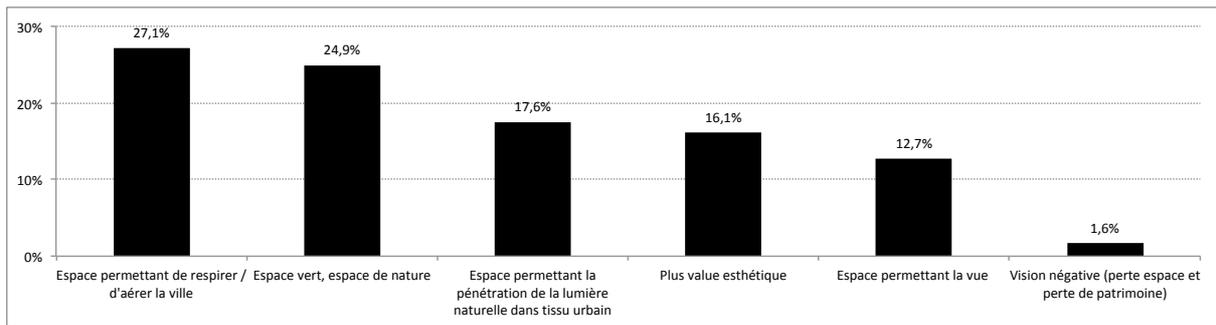
Les effets *espace permettant la pénétration de la lumière dans le tissu urbain* (17,6% ; 86) et *espace permettant la vue* (12,7% ; 62) peuvent aller de pair. Ensemble, cela représente un tiers des ménages qui estiment que cet espace, en produisant un vide dans la trame bâtie, permet non seulement de créer de la/ des vue(s)<sup>55</sup>, mais aussi de former un puits de lumière à l'intérieur du tissu bâti. La lumière est un facteur important de la qualité de vie en milieu urbain et produit une série de bienfaits sur les individus (Dubost & Lizet, 2003).

Un peu plus d'un ménage sur six (16,1% ; 79) place cet espace vert comme une infrastructure embellissant l'endroit. La *Promenade de la Ficelle* apporte une plus-value esthétique. Bien qu'aucune précision n'a été demandée, nous pouvons imaginer que cette esthétique est créée par le fait que toutes les infrastructures liées au métro sont souterraines et permettent donc d'aménager en surface un bel espace public végétalisé.

Finalement, huit ménages (1,6%) ont une vision plutôt négative de cet espace public végétalisé. Les deux tiers de ceux-ci pensent que la couverture végétale, c'est-à-dire, la *Promenade de la Ficelle* est une perte de patrimoine. Bien qu'il soit certain que l'aménagement de l'ancien funiculaire fut modifié et revisité, son tracé reste toutefois le même et relie aujourd'hui plus de pôles intermodaux qu'autrefois (du temps du funiculaire). Le tiers restant considère cet espace public urbain comme une perte d'espace. Néanmoins, dans l'ensemble, les individus perçoivent la *Promenade de la Ficelle* positivement.

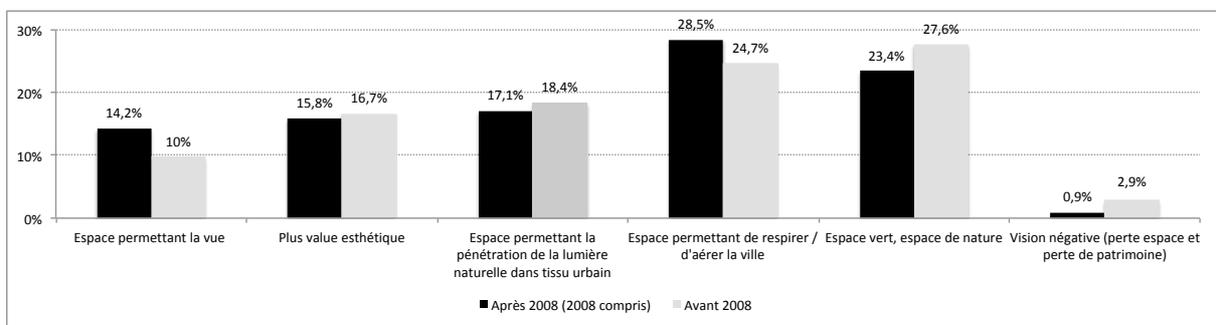
---

<sup>55</sup> Un part des ménages n'ayant pas relevé cet aspect-ci, a émis un commentaire quant à la vue gâchée suite à la construction d'un immeuble locatif tout au sud de la *Promenade Ficelle* après la réalisation de cette dernière. Depuis qu'il a été bâti, le bâtiment ne permet plus à certains locataires, situés plus en amont de l'espace public, d'avoir un coup d'œil sur le lac et les Alpes.



Graphique 39: Services et fonctions de la Promenade de la Ficelle

Il n'y pas de grands changements de perception ou de ressenti entre les ménages ayant emménagé avant ou dès 2008 (graphique 40). Par contre, ce qui est intéressant, c'est de voir que la majorité des individus ayant une vision plutôt négative de la *Promenade de la Ficelle* sont arrivés avant 2008.



Graphique 40: Services et fonctions de la Promenade de la Ficelle, avant-après 2008

### 4.3.3 Degré de satisfaction

La *Promenade de la Ficelle* comporte et offre une série d'éléments et d'infrastructures aux citoyens, participant, pour la plupart, à la qualité urbaine du secteur. Dans ce cas, il paraît intéressant et nécessaire pour l'analyse de savoir quelle est leur satisfaction quant à ceux et celles-ci.

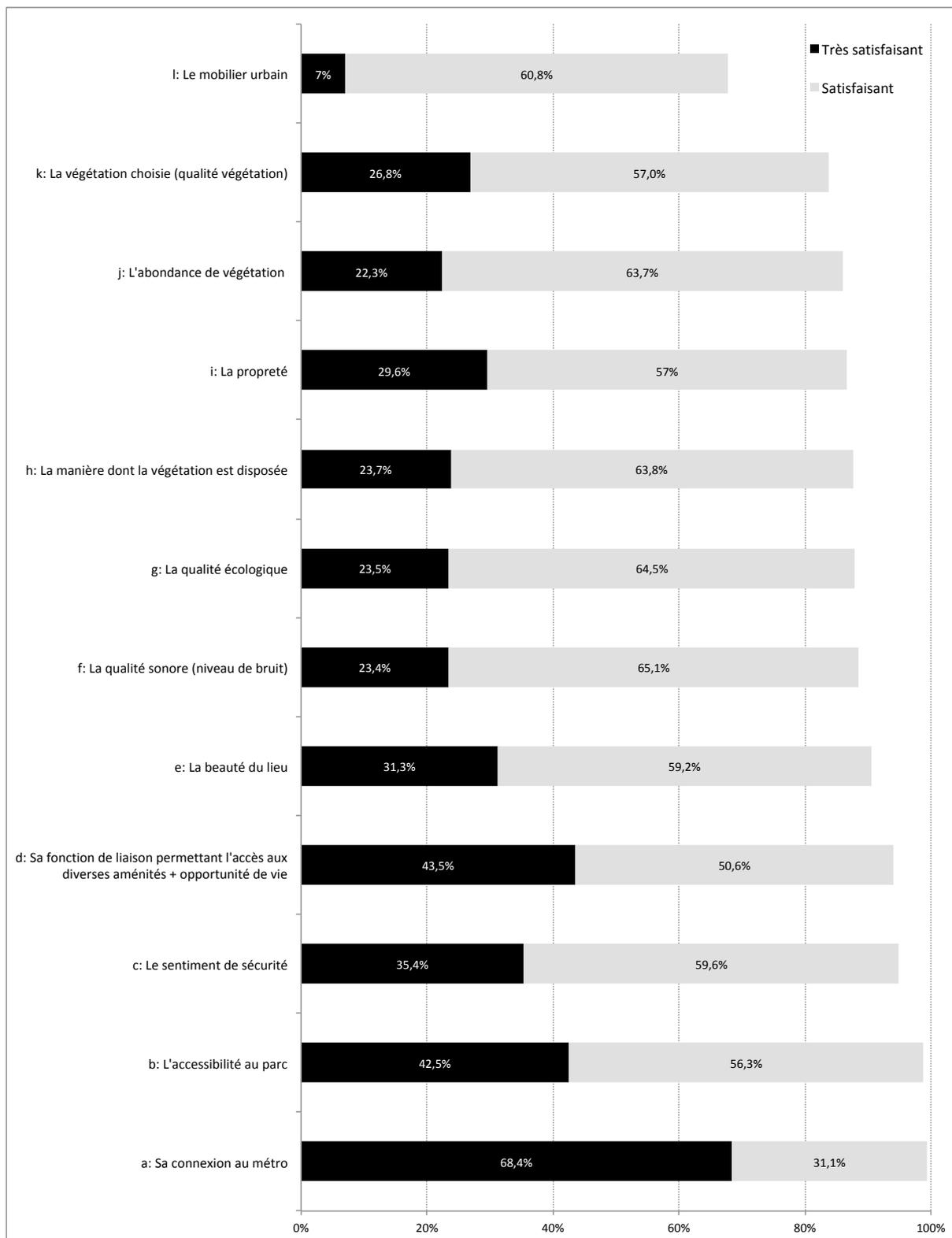
Dans l'ensemble, les habitants apparaissent satisfaits, voire très satisfaits des infrastructures que fournit cet espace vert végétalisé. Globalement, leur satisfaction dépasse la barre des 60% pour tous les aspects (graphique 41).

Les éléments satisfaisant le plus les habitants sont en lien avec la qualité fonctionnelle, c'est-à-dire, dans ce cas, la mobilité et/ou le métro (a, b et d). Nous avons déjà vu précédemment que les aspects liés à l'augmentation du capital spatial étaient spécialement importants dans le choix résidentiel.

Ensuite, viennent les aspects liés à la qualité environnementale et formelle de la qualité urbaine (c, e-k dans le graphe). Ils se trouvent tous entre 86% et 90% de satisfaction globale. Parmi ceux-ci, se

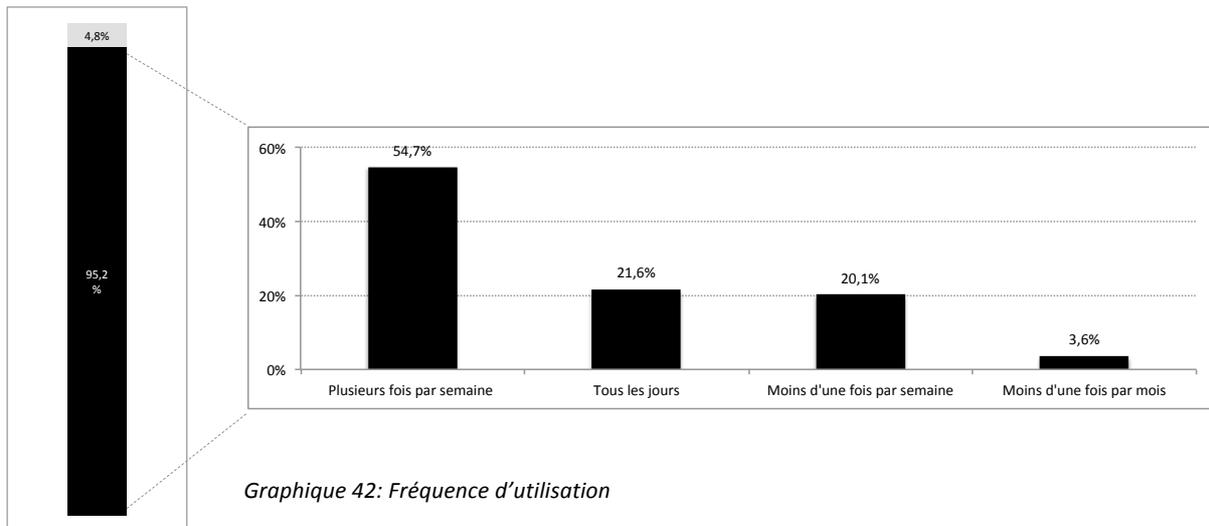
trouve la qualité écologique. Toutefois, il faut rester prudent sur ce pourcentage, car il n'est pas certain que la totalité des individus saisisse réellement ce que cela représente et prenne en compte tous les éléments constituant cette qualité écologique: diversité et qualité de la faune et flore, ruissellement et drainage des eaux, purification de l'air, etc.) (cf. pt. 2.2.3.1).

Le seul élément passant en-dessous de la barre des 80% est le mobilier urbain (67,8%). Celui-ci répond le moins à la satisfaction générale des habitants. Ceci explique aussi peut-être pourquoi, précédemment dans les résultats, les interrogés considèrent la *Promenade de la Ficelle* plus comme un lieu de passage, de flux, un lien entre plusieurs pôles qu'un parc à proprement parler, un lieu de séjour ou de pratique des loisirs. Une membre de la Maison de quartier Sous-Gare (2019) ajoute qu' « *[il] est agréable d'y passer, mais [que séjourner] aux pieds des immeubles, franchement, [on s'y] sen[t] enclouonné* ». Lachavanne (2019) est également de cet avis : « *[...] sa morphologie générale, l'étroitesse ainsi que la topographie font que ce n'est pas un endroit où l'on [séjourne].* »



Graphique 41: Degré de satisfaction des habitants quant aux divers services et fonctions de la Promenade de la Ficelle

#### 4.3.4 Fréquence d'utilisation



Après avoir sollicité les habitants de la zone d'étude quant à la perception et le ressenti qu'ils avaient de cet espace végétalisé, il leur a été demandé de préciser leur fréquence d'utilisation. Ceci permet de se rendre compte de leur expérience avec la *Promenade de la Ficelle* et ces multiples variables (il n'est pas question du m<sup>2</sup>, mais de l'espace public végétalisé spécifiquement).

Nous pouvons voir que la grande majorité des répondants fréquentent la *Promenade de la Ficelle* (95,2%) (graphique 42). Les ménages qui ne l'empruntent pas sont au nombre de sept. Pour ceux qui l'utilisent, plus de la moitié (54,7%) l'empruntent plusieurs fois par semaine et un peu plus d'un ménage sur cinq (21,6%) tous les jours. Ensemble, ces résultats représentent le trois quarts des ménages qui l'utilisent. Les motivations sont exposées plus en aval, dans le point suivant.

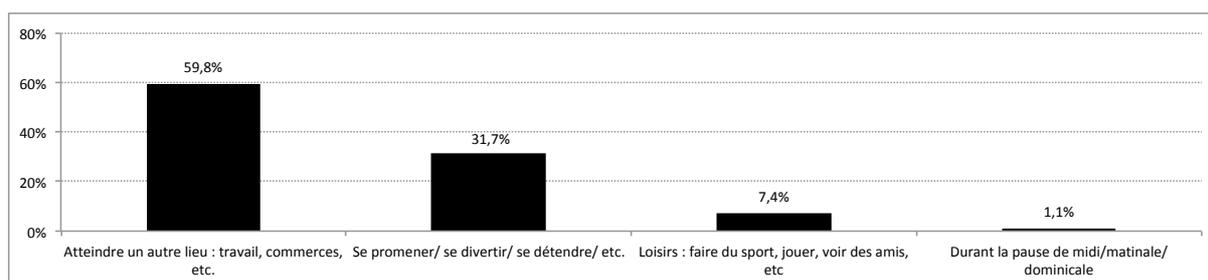
Le quart restant comprend les ménages fréquentant la *Promenade de la Ficelle* moins d'une fois par semaine (20,1%) ou moins d'une fois par mois (3,6%). Bien que ces proportions soient faibles, elles restent totalement plausibles et pour plusieurs raisons, présentées également dans le prochain point.

##### 4.3.4.1 Motivations

Les ménages peuvent avoir diverses raisons d'emprunter ou de ne pas emprunter la *Promenade de la Ficelle*.

Plus de la moitié (59,8%) (graphique 43) l'utilisent pour atteindre ou se rendre à un autre lieu et un tiers (31,7%) pour se promener, se divertir, se détendre, etc. Cette dernière raison doit comprendre la majeure partie des gens ayant un chien et qui viennent l'y promener (pt. 4.3.1). Vingt ménages (7,4%) la fréquentent pour leurs loisirs, ce qui, d'après les résultats déjà obtenus, doit être principalement pour faire son sport. Enfin, une infime quantité (1,1% : 3) y séjournent durant les pauses journalières : matinale, midi, dominicale.

De manière générale, ces résultats correspondent à ceux rapportés précédemment.

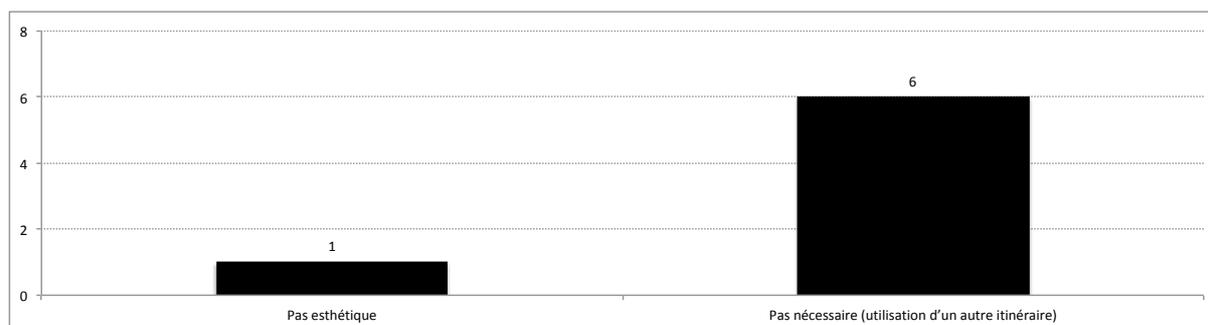


Graphique 43: Raisons pour lesquelles les résidents empruntent la Promenade de la Ficelle

Si certains l'empruntent de manière quotidienne, d'autres (7) ne l'empruntent pas ou très peu pour deux causes principales : son esthétique, qu'ils n'apprécient pas et la non nécessité du fait qu'ils utilisent d'autres itinéraires (graphique 44).

La majeure partie de ces ménages (6) n'estime pas nécessaire d'emprunter la *Promenade de la Ficelle*. Ils peuvent en effet habiter à proximité de celle-ci, mais prendre d'autres chemins ou se diriger dans des directions opposées Est-Ouest et non Nord-Sud comme la *Promenade de la Ficelle*. Ils peuvent également juste se rendre aux arrêts de bus ou de métro sans avoir besoin de marcher le long de la promenade.

Finalement, un seul ménage semble ne pas apprécier l'esthétique de cet espace végétalisé. Ceci peut être à cause de la végétation, de son aménagement ou autre.



Graphique 44: Raisons pour lesquelles les résidents n'empruntent pas la Promenade de la Ficelle

Ajoutons que la plupart des ménages ne fréquentant pas cet espace public urbain font partie des nouveaux habitants (dès 2008) : quatre ménages sur sept. Les trois autres ménages ont emménagé avant 2008 et sont tous du même avis : ils n'utilisent pas la *Promenade de la Ficelle*, car ce n'est pas nécessaire. L'unique ménage ne la trouvant pas esthétique est arrivé après sa réalisation (après 2008).

#### 4.4 SYNTHÈSE DES RESULTATS

Après avoir exposé les principaux résultats de l'enquête par questionnaire, nous reprenons les trois dimensions ayant une influence sur le comportement des ménages dans leur choix résidentiel dans le cadre de ce travail. Ceci permet d'amorcer le point suivant proposant des éléments de réponse aux hypothèses posées.

##### 4.4.1 Profil des ménages

Cette dimension est particulièrement importante afin de déceler un potentiel phénomène de gentrification. Elle viendra compléter les réponses quant à l'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie afin de poser un diagnostic complet et de porter une réponse cohérente au questionnement de ce travail.

Ainsi, ce point récapitule les grandes tendances tirées des résultats précédents étant utiles pour l'analyse finale.

La majorité des ménages ayant répondu au questionnaire ont emménagé après 2008. La zone semble avoir toujours été attractive pour les jeunes adultes. Actuellement un individu sur deux (50,9%) a entre 30 et 59 ans, très majoritairement actifs. Relevons que la moyenne d'âge entre avant et après 2008 se modifie passablement. Une autre catégorie se distingue, celle des 70-79 ans. Ainsi, il se trouve actuellement deux groupes de population : **les jeunes actifs et les retraités bien avancés dans leur retraite**. Il faut savoir que la différence entre avant 2008 et après cette date, tous deux, actifs et retraité(e)s/rentier(ière) ont respectivement augmenté et baissé chacun de 40 points de pourcentage. La zone abrite actuellement beaucoup plus d'actifs. Notons aussi qu'avant la construction du m2 et de la promenade, la majorité des individus se trouvaient entre 50 ans et plus tandis que dans la période suivante, entre 50 ans et moins.

Ainsi, ces constatations nous amènent à dire que le secteur semble empreint autant à un **phénomène de remplacement** de génération que de **vieillesse sur place** d'une partie de la population.

D'autres caractéristiques **sociodémographiques** ont montré que les duos sont en majeure partie, voire dans leur quasi totalité, représentés par des couples bi-actifs, où la tendance (encore plus marquée dès 2008) est au report de la nuptialité et de la parentalité.

Les ménages travaillent aussi très majoritairement dans le tertiaire regroupant des cadres, directeurs (14,2%), des enseignants et des éducateurs (13,2%) ainsi que des ingénieurs, scientifiques, etc. (12,3%) et des métiers de la santé tels que médecins, psychiatre, etc. (10,4%). De manière générale, ce sont des professions à haute valeur ajoutée. Cela correspond également au niveau de formation qui, à plus de deux ménages sur trois (66,1%), ont un titre universitaire ou équivalent. À l'inverse, le secteur ne concentre que très peu d'apprentis ou d'étudiant et encore moins de personnes en recherche d'emploi.

Nous pouvons citer deux potentielles raisons à ces constatations, soit le secteur est coûteux et demande un certain revenu pour y habiter, soit il ne correspond pas au cadre de vie, à l'ambiance recherchée par les ménages autres que bi-actifs, jeunes ou ayant une profession à haute valeur ajoutée.

Également un aspect intéressant est le croisement entre le nombre de personnes par ménages et le nombre de pièces par logement. En effet celui-ci semble exprimer un phénomène de resserrement entre avant et après 2008. Néanmoins, le nombre d'habitants par logement n'a pas augmenté entre avant et après 2008 (1,78). Ceci peut s'expliquer notamment par deux phénomènes simultanés. Premièrement les types de ménages ainsi que leurs moyens financiers sont plus disparates qu'auparavant. Au niveau des revenus et des modalités structurelles des ménages, il existe plus d'extrêmes dès 2008. Il semble alors que certains duos, par choix ou faute de revenu suffisant, se retrouvent des 1-1,5 pièces, ce qui n'existait pas avant 2008. Aussi, les grands appartements (de plus de 4 pièces) accueillent toujours plus de personnes. Deuxièmement et conjointement, le nombre de personnes, tout comme l'offre de logement a globalement augmenté dans la zone. Les logements bien qu'étant plus nombreux, sont habités par moins de personnes. Ainsi, la moyenne du nombre de personnes par logement reste la même.

Comme émis ci-dessus, le coût de la vie dans la zone d'étude semble également un facteur non négligeable dans l'analyse. Toutefois, celui-ci ne semble pas expressément plus élevé que la moyenne lausannoise ou vaudoise. La moyenne des loyers du secteur pour l'ensemble des ménages se trouve à 1'454.-. Cependant, dès 2008, elle augmente passablement. Elle passe de 1'364.- (avant 2008) à 1'643.- (après 2008), ce qui fait environ 300.- mensuels de différence. Pour les appartements de plus de 3 à 4,5 pièces, les moyennes démontrent plus de 700.- de différence de loyer. Nous

pouvons dire que, dès 2008, le niveau de loyer a notablement changé pour une partie des logements les plus recherchés, ce qui peut être trop cher pour certains ménages. Cependant, la majorité des ménages ayant perçu une augmentation de loyer depuis qu'ils séjournent dans le secteur estiment que cette dernière est justifiée (72,2%). Faisant écho au phénomène de vieillissement sur place, il y a également certains ménages qui habitent la zone depuis longtemps, expliquant que certains loyers ont peu évolué ou tirent la moyenne vers le bas.

Aussi, l'augmentation du coût de la vie peut se voir au niveau du prix d'achat moyen que les propriétaires ont mis pour leur bien. Celui-ci était beaucoup plus bas avant (0,40 mios) qu'après l'inauguration du métro m2 et de la *Promenade de la Ficelle* (1,15 mios).

Finalement, nous remarquons que les hauts revenus ont tendance à augmenter dès 2008 alors que ceux en-dessous de 6000 CHF ont tendance à baisser. Ceci peut s'expliquer soit par le fait que globalement les revenus moyens des individus ont augmenté suite au coût de la vie, soit car les loyers sont toujours plus onéreux et demandent des ménages ayant plus de revenus. Dans le deuxième cas et au vu de la tendance des prix des loyers, nous pouvons déduire que la zone s'est gentrifiée.

Une dernière constatation peut être faite et se rattache à ce qui est énoncé ci-dessus. Sur les 63,6% des ménages déclarant que leur bâtiment et/ou logement a/ont subi des **rénovations**, plus de 50% ont été effectuées dès 2008. Ainsi, nous pouvons tirer la même conclusion que précédemment. Depuis la construction du métro m2 et *Promenade de la Ficelle*, la zone d'étude a connu passablement de changements, dont des modifications ayant attiré au confort et à la beauté du lieu (cadre/qualité de vie). Une analyse penchée sur une approche structuraliste nous aurait permis d'aller plus loin dans la réflexion.

#### **4.4.2 Motivations**

La dimension intégrant les motivations des ménages se rattache à la précédente. Elle est particulièrement importante pour comprendre le choix résidentiel des individus et ainsi essayer de déceler quels sont les facteurs prépondérants et quels sont les mécanismes qui les amorcent.

Les individus constituant les ménages ont chacun des parcours de vie respectifs qui a un moment donné ou à un autre eu une influence sur leur choix résidentiel. Les résultats nous montrent que le lieu d'activité professionnelle ainsi que les changements dans la structure des ménages induisent la majorité des ménages à venir habiter dans le secteur. Les deux catégories suivantes peuvent être passablement représentatives de la population résidente. En effet, les ménages habitent la zone

suite à une augmentation de revenu ou l'entrée dans la vie active et, presque inversement, en vue de leur retraite.

Les changements dans la structure du ménage peuvent également être vus comme des adéquations entre les caractéristiques du logement et les aspirations résidentielles. Ceci explique notamment pourquoi les aspects du domaine du sensible ou du ressenti et les aspects pragmatiques du logement ont un poids égal dans le choix résidentiel des ménages. En effet, les critères ayant attiré au confort du logement – la vue/ le dégagement/ luminosité (attribut le plus important), disposer d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin et habiter un logement neuf ou rénové (attribut le moins important) – ont un poids global de 47,9% et ceux se rattachant à une logique pragmatique – loyer/ prix du logement (deuxième attribut le plus important), surface du logement et caractère/ agencement du logement – obtiennent un poids global de 46,8%. Ainsi, les aspects tant liés au confort qu'au pragmatisme du logement semblent avoir leurs importances dans le choix résidentiel des ménages.

Quant aux attributs liés au quartier, ils ont trait au ressenti et à la perception des individus. De ce fait, si globalement ce sont tout d'abord la sécurité (66,9%) puis la tranquillité (66,1%) qui priment, dès 2008 la tranquillité et la sécurité échangent leurs premières places et c'est le calme/ la quiétude qui devient le facteur le plus important. Ceci nous démontre juste que les aspirations résidentielles au niveau du quartier ou de la localisation changent dans le temps. Néanmoins, des tendances résistent à cet indicateur temporel. C'est le cas, par exemple, de la composition sociale du quartier qui, dans aucune des périodes étudiées, se trouve dans les deux premières positions. Ce phénomène peut entre autres s'expliquer par le fait que la typologie du quartier a toujours été considérée comme mixte, bobo ou bourgeois (dans l'ordre d'importance). Dès 2008, ces deux dernières qualifications gagnent de l'ampleur. Par conséquent, nous pouvons nous demander s'il a toujours existé, même avant la construction de la Promenade et du métro **un certain prestige ou distinction** (à l'échelle de la ville) liée à la localisation, c'est-à-dire au quartier Sous-Gare et, plus précisément, à la zone étudiée.

Ce prestige ou cette distinction liée à la localisation peut potentiellement se rattacher à **une logique d'ordre pratique et utilitaire de la vie en ville ou en centre urbain**. Cette dernière est mise en avant par deux aspects : **l'un lié aux choix modaux et l'autre lié à la proximité des aménités**. Le premier est relevé par les critères tels qu'une bonne desserte en transports publics, la proximité du métro m2, de la gare CFF ou la possibilité de se déplacer à pieds ou à vélo. Dans ce cas, il s'agit particulièrement de la marche, du métro puis du train/bus. Quand bien même les choix modaux se tournent majoritairement vers la mobilité douce et les transports en commun, la voiture n'est pas absente. Son utilisation est moins fréquente, mais reste ancrée dans certaines habitudes de déplacement.

À ce premier aspect, vient se greffer un deuxième relatif au fait de vivre en ville et de pouvoir jouir d'un mode de vie urbain. Ceci « [...] offre certaine[s] commodité[s] et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale grâce à la proximité des lieux fréquentés régulièrement » (Rérat, 2010a, p. 397) ainsi que des diverses aménités urbaines. Le mode de vie urbain est également mis en avant, ici, par la proximité de l'offre de services et de l'offre culturelle.

Globalement, nous remarquons que bien que les ménages valorisent la proximité, ils ne négligent pas la mobilité qui leur permet d'élargir leur capital spatial et une certaine ubiquité (Donzelot, 2004). Dès 2008, la tendance se dirige plus vers une combinaison entre les transports en commun et la mobilité douce telle que la marche. Les individus deviennent de plus en plus mobiles et ne dépendent pas d'un seul mode de transport. Ils combinent ces derniers afin de pallier leurs besoins, d'où l'importance de la proximité des pôles intermodaux tels que peut offrir le tracé de la *Promenade de la Ficelle*.

Parallèlement, nous relevons une logique liée aux aspects plus sensibles de la localisation. À l'inverse de ce qui a été dit précédemment, le fait de vivre dans la zone étudiée n'est pas un prestige se rattachant à sa localisation dans la ville. En effet, les ménages portent moins d'importance au fait d'être proches des espaces verts, comparé aux autres éléments cités ci-avant. Ils en portent encore moins au fait d'être proches de la *Promenade de la Ficelle*. Ceci peut s'expliquer peut-être par le fait que le quartier ou le secteur ainsi que la ville de manière générale sont déjà passablement « verts » ou végétalisés. Ainsi, le fait d'être spécifiquement proche d'un espace vert est moins important que ce qui pourrait être imaginé. Nous pouvons conclure que, clairement, la logique pratique et utilitaire de la vie en ville à un poids non négligeable dans le choix résidentiel des ménages.

Il leur a aussi été demandé d'évaluer l'évolution du quartier, relevée par 96,2% des ménages. Ces derniers remarquent une évolution surtout de manière sensible, autrement dit, par la présence ou l'abondance de la végétation, par l'ambiance générale du quartier ainsi que par le type de population. Ils avancent également des changements au niveau du prix de l'immobilier, mais de manière moins prononcée. Selon les ménages, les changements semblent principalement s'expliquer par quelques avantages liés au fait d'habiter un centre urbain : la localisation stratégique du lieu ou des aspects pratiques et utilitaires tels que la présence du métro. Certains mettent également en exergue que la zone d'étude le quartier fait partie d'un tout et que son/ses évolution(s) se rapporte(nt) à celle(s) que subie la ville de manière générale dans le temps. De ce fait, plusieurs ménages précisent cette/ces évolution(s) a/ont démarré bien avant la réalisation de la *Promenade de la Ficelle*. Même si l'aménagement de celle-ci et du métro m2 ont avec certitude contribué à une évolution ou une transition plus rapide et notable du secteur, ces dernières sont ancrées dans des logiques et mécanismes de plus grande échelle.

#### **4.4.3 L'influence de la *Promenade de la Ficelle***

Comme le terrain d'étude est celui de la *Promenade de la Ficelle*, il semble important de savoir quelle est son influence. Mettre en évidence le rapport qu'ont les habitants avec cet espace public végétalisé - ses services et ses fonctions - nous permettra de mettre en contexte les hypothèses avancées en amont de ce travail et ainsi amener des réponses défendables et plus justifiées.

Ainsi, les ménages considèrent pour la plupart que la *Promenade de la Ficelle* est un lieu de mouvement, de déplacement n'invitant pas au séjour. Elle est une connexion entre plusieurs lieux. Un aspect venant renforcer cette constatation est que les individus bien qu'ils soient globalement satisfaits de la *Promenade de la Ficelle* et de ce qu'elle permet et offre, ils sont moins enchantés par le mobilier urbain s'y trouvant. Pour la plupart des ménages, cet espace public urbain permet dans un premier temps d'« aérer » et de « faire respirer » la ville tout en offrant un espace de verdure et de nature puis dans un deuxième de permettre à la lumière de s'infiltrer dans le tissu urbain offrant ainsi une plus-value esthétique au lieu. Les individus ayant emménagé après 2008 mettent aussi en exergue le fait que la *Promenade* permet la vue. Ceci peut faire le lien avec certaines caractéristiques du logement tel que disposer d'un balcon, d'un jardin, ou d'une terrasse, par exemple. Les individus résidant depuis avant 2008 ont quant à eux, plus tendance à voir la *Promenade* d'un mauvais œil. Ceci est notamment dû à cause de l'espace désormais public, amenant du passage, attirant les chiens et leurs maîtres créant ainsi plus de littering. Nous pouvons tout de même relever que les ménages sont dans l'ensemble assez lucides en ce qui concerne les aspects sensibles de cet espace végétalisé. Ils semblent totalement conscients et satisfaits des fonctions et services non tangibles qu'un espace comme tel peut offrir.

Aussi, la grande majorité des ménages fréquente la *Promenade de la Ficelle* et, ceci, plusieurs fois par semaine. Les nouveaux habitants ont tendance à emprunter plus fréquemment la *Promenade de la Ficelle* que les anciens résidents. Quand bien même ils l'utilisent plus souvent, ils sont également les plus nombreux à ne pas l'emprunter, car cela ne leur est pas nécessaire (empruntent un autre itinéraire).

#### **4.4.4 Profils types**

Le but de ce point a été de tirer les grands traits des ménages de la zone d'étude et de mettre en perspective leur perception et leur ressenti de leur cadre de vie ainsi que comment ils le pratiquaient

afin de mieux comprendre ce qui participe, selon eux à la qualité urbaine et donc ce qui est rentré en ligne de compte dans leur choix résidentiel.

Notons toutefois que l'enquête par questionnaire n'est pas la méthode la plus adaptée pour aborder les dimensions du sensible de la vie en ville (Rérat, 2010a, p. 398). Pour cela, il aurait fallu pouvoir s'entretenir avec les différents habitants afin de mieux saisir les subtilités du choix résidentiel à ce niveau-là.

Malgré cette remarque, il est possible, dans l'ensemble d'esquisser **deux profils types : celui des ménages arrivés avant 2008 et celui de ceux arrivés dès 2008**. Ces derniers ne sont pas fondamentalement différents, mais comportent quelques divergences. Il s'agit d'une personne soit entre 30 et 39 ans pour les nouveaux habitants, soit entre 70 et 79 ans pour ceux ayant emménagé avant 2008. La première (30-39 ans) est active et vit majoritairement en couple, non mariée et sans enfant(s) ou seule. Comme la théorie le décrit, ce profil de population peut se caractériser aux *Yuppies*, voire *Yupps*, *aux bobos* ou aux *Dinkies* (Rérat, 2012a, 2012b ; Rérat & Lees, 2011). La deuxième (70-79 ans) est retraité(e), vit en couple, marié, mais sans enfant(s) ou vit seule. Ces profils sont représentatifs des deux phénomènes agissant en parallèle dans le secteur : remplacement de génération et vieillissement sur place. Dans les deux cas, les personnes ont suivi une formation universitaire est équivalente. Également, elles habitent, pour la plupart, dans des 2-2,5 ou des 3-3,5 pièces. Toutefois, la personne du profil type d'« après 2008 » a tendance à habiter dans la première catégorie d'appartement, car elle est plutôt disposée à vivre seule. L'inverse se passe pour la personne du profil type d'« avant 2008 ». Dans l'ensemble les deux profils types ont des revenus mensuels nets de 3000 à 9000 CHF. Néanmoins, dès 2008, la tendance est vers la hausse, tout comme le loyer moyen. Si d'un point vu global, les ménages ont une moyenne de revenu mensuel net et des loyers proches de la moyenne cantonale, les individus ayant emménagés après 2008 sont enclins à avoir, proportionnellement, des revenus et des loyers plus élevés. Ainsi, si le capital économique des ménages paraît plus important après 2008, leur capital culturel ne semble, quant à lui, pas avoir évolué.

Globalement, la zone étudiée semble toujours avoir été occupées par des individus hautement qualifiés, ayant des moyens financiers plus élevés que la moyenne ; autrement dit, nous pouvons en déduire, des CSP+.

Dans l'ensemble, les deux profils types n'ont en majorité pas subi d'augmentation de loyer, mais ont en majorité connu des rénovations de leur logement et/ou de leur immeuble. Précisons que les personnes ayant subi le plus d'augmentation de loyer sont du profil type d'avant 2008. Au niveau de la mobilité, il en va de même pour les personnes de profil avant et après 2008. Elles ont

fréquemment recours aux modes doux (surtout la marche) et aux transports en publics, mais n'ont pas renoncé à la voiture individuelle. Dans les deux cas, elles sont autant sensibles aux caractéristiques pragmatiques qu'au confort dans leur choix de logement. Au niveau du quartier, les deux profils types mettent un point d'honneur à la tranquillité et à la sécurité. Ils considèrent leur quartier de mixte à tendance bourgeoise ou bobo, surtout pour le profil après 2008. En outre, ils valorisent dans les deux cas les aspects pratiques et utilitaires de la vie en ville ainsi que la proximité des diverses aménités urbaines. Ce dernier point démontre que les personnes cherchent à garder ou à développer leur capital spatial, notamment par la diversité et l'accessibilité aux différents modes de transports. Parallèlement, autant le profil type d'avant 2008 que celui d'après 2008 ne cherchent pas, à tout prix, à se retrouver proche d'un espace vert et encore moins de la *Promenade de la Ficelle* qui, dans son ensemble, satisfait les deux types de profil. Globalement, ces derniers sont d'accords sur le fait que le quartier a évolué, voire est en transition et ceci pour des raisons qui ne sont pas en lien direct avec la *Promenade de la Ficelle*. Néanmoins, certains changements peuvent quant à eux être directement rattachés à cette dernière comme l'abondance de la végétation ; l'élément dont la majorité des ménages ont vu le plus de modifications.

## 5 ANALYSE ET ELEMENTS DE REPONSE

Les paragraphes ci-dessus nous présentent les principaux résultats tirés de l'enquête par questionnaire et mettent en évidence les grands traits caractérisant la zone d'étude et sa population. Les pages suivantes tenteront, quant à elles, de répondre aux hypothèses de recherche en mettant en parallèle le cadre théorique choisi ainsi que les données récoltées ci-dessus et lors des entretiens.

Cette partie est donc consacrée à démontrer les facteurs potentiels d'attraction résidentielle et d'amélioration de la qualité de vie venant d'une part de la proximité avec le végétal ainsi que de la diminution des nuisances associée et, d'autre part, de l'augmentation de l'accessibilité due à une nouvelle option de mobilité. De là, il sera possible d'évaluer, dans un premier temps, l'attraction résidentielle et la qualité urbaine selon ces deux axes d'analyse et, dans un deuxième temps, de témoigner de l'existence d'un potentiel phénomène de gentrification résidentielle.

### 5.1 RETOUR SUR L'HYPOTHESE 1.1

Le végétal est un élément ayant une place passablement grande dans la qualité urbaine et encore plus dans les centres urbains du fait qu'il a tendance à se faire rare. Comme le met en exergue le cadre théorique, il comporte de nombreux avantages et offre divers services et fonctions à la population. Dans le cas de la zone d'étude, les individus sont attentifs à la végétation dans leur lieu de vie et de tout ce que cela peut leur offrir. D'ailleurs, en parlant de l'évolution de quartier, l'abondance de végétation est l'élément qui a le plus marqué les habitants. Dans cette perspective et en ce qui concerne la *Promenade de la Ficelle*, ces derniers sont dans l'ensemble satisfaits. Ils s'accordent pour dire qu'elle est esthétique, participe à la beauté du lieu de manière générale et constitue une plus-value pour les bâtiments la bordant. Ils sont également satisfaits des essences choisies et de l'agencement ainsi que de la disposition de celles-ci. Les habitants disent aussi de la *Promenade* qu'elle est un vide structurant, permettant la pénétration de la lumière dans le tissu bâti tout en offrant un dégagement, une certaine(s) vue(s). Elle constitue un espace vert permettant de faire « respirer » ou d'« aérer » la ville et participe globalement à cette soif de verdure et de proximité avec la « nature » que recherchent les individus actuellement. Y. Lachavanne (2019) l'exprime, entre autres, en déclarant que cette coulée verte « [...] permet de prendre un grand bol d'air [...] ». De même, un membre du comité de la Maison de quartier (2019) témoigne qu'il est presque « écoeurant » d'arriver dans le quartier Sous-Gare, car « il y a trop d'oxygène [(dû à la végétation abondante)] ». À ces avantages, les ménages semblent combler leur désir de loger dans un lieu tranquille, ayant une ouverture sur l'extérieure. Toutefois, ils ne qualifient pas la *Promenade* comme un parc, ni comme un lieu de détente ou d'apaisement, mais lui attribuent passablement

d'autres qualités environnementales et formelles ainsi qu'immatérielles, comme explicitées dans le cadre théorique.

En ce qui concerne la diminution des nuisances associée au fait de se trouver à proximité d'un espace végétalisé, ceci reste discutable. Si certains pensent que la *Promenade* et sa végétation participent pour sûr à la diminution des nuisances (Corajoud, 2019 ; Lachavanne, 2019), d'autres tels que les habitants émettent un doute (Corajoud, 2019 ; Maison de quartier Sous-Gare, 2019). La plupart de ces derniers s'entendent pour dire que la Promenade amène une certaine qualité sonore ou visuelle, une certaine « propreté »<sup>56</sup>, quiétude et sécurité. Toutefois, ils mettent en exergue le côté négatif de l'attractivité de cet espace vert: le public. Si auparavant personne ne pouvait accéder à cette espace et bien qu'aujourd'hui il offre une nouvelle surface végétalisée, il permet le passage et attire promeneurs de chiens et autres, augmentant ainsi le littering et, pour certains, le sentiment d'insécurité liée à cette accessibilité. En connaissance de cause, le responsable du bureau Espace public et Paysage au SPADOM avance que l'agencement de la végétation a été imaginé afin de contrebalancer ces nuisances dues à l'accès et au passage du public. À l'inverse, il ajoute que ce nouvel espace public crée un nouveau lieu de socialisation, ce que, dans les faits, réfute P. Corajoud (2019):

*« C'est rare qu'il y ait du monde qui reste. C'est bien que [le mobilier urbain] soit là, mais il n'[a] pas une fonction de lien social, de rencontre, etc. [...] On est plus dans le flux que dans un lieu de séjour. »*

Finalement, nous pouvons conclure de cette analyse que les habitants ne choisissent pas spécifiquement leur logement en fonction de la proximité avec la *Promenade de la Ficelle*, mais plutôt, car celui-ci se trouve dans un secteur/ quartier passablement verdoyant et proche d'autres espaces verts publics tels que le lac ou les parcs de Milan, de Denantou, etc. invitant au séjour, aux loisirs ou encore à la rêverie et à la déambulation (Corajoud, 2019 ; Lachavanne, 2019 ; Maison de quartier Sous-Gare, 2019). Les micros espaces végétalisés publics et privés, les rues arborisées, etc. participent grandement à rendre le quartier plus « vert » et donc à la qualité urbaine (Corajoud, 2019). Ainsi, les habitants ayant emménagés avant et après 2008 valorisent le fait d'être proche des espaces publics végétalisés et de la « nature », mais, comme le résume le délégué piéton P. Corajoud, la *Promenade de la Ficelle* participe à l'attraction résidentielle en constituant plutôt la « cerise sur le gâteau » du quartier, qu'un facteur attractif à part entière. Peut-être qu'elle s'apparentera comme tel dans « [...] une cinquantaine d'années [où elle] prendra une place importante dans ce lieu et apportera tous les bienfaits que [le végétal] peut apporter en [milieu urbain, c'est-à-dire] esthétisme,

---

<sup>56</sup> Comme vu dans la théorie, les espaces végétalisés sont souvent assimilés à des lieux propres de part le végétal et la sensation d'ouverture, d'espace ou d'oxygénation dont il est connoté.

*écologisme, dépolluant, etc.* » (Lachavanne, 2019). En parlant du végétal, nous pouvons dire qu'à l'échelle de la ville, il existe certainement **un certain prestige ou une distinction** liée au fait d'habiter « Sous-Gare » - quartier passablement végétalisé, mais pas réellement au fait d'être proche de la *Promenade de la Ficelle*, bien qu'elle améliore la qualité de vie.

## 5.2 RETOUR SUR L'HYPOTHESE 1.2

L'attraction résidentielle au regard de l'accessibilité apparaît comme une sous-hypothèse qui peut se vérifier. Passablement éloquentes, les résultats démontrent que les résidents valorisent les aspects pratiques et utilitaires de la vie en ville, étroitement liés au mode de vie urbain et à la mobilité. En effet, les résidents cherchent à être proches des pôles intermodaux afin de concilier les différentes facettes de leur vie et de leur quotidien. Même si, la proximité est un élément majeur du choix résidentiel, l'accès à divers moyens de transports et l'offre de multimodalité sont aussi valorisés par les ménages. Ceci leur permet d'élargir leur capital spatial (ou motilité (Rérat, 2010a, p. 397)) et de s'ancrer dans les dynamiques urbaines. Ainsi, ils jouissent d'une mobilité libre et sont dans l'ubiquité, ce qui leur permet d'avoir accès aux diverses aménités urbaines et opportunités de vie (Donzelot, 2004, p. 36). Ils ne se détachent, également, pas complètement des transports individuels motorisés (TIM), bien qu'ils favorisent la mobilité douce et les transports en commun.

La *Promenade de la Ficelle* offre une nouvelle liaison de mobilité douce Nord-Sud à la ville, « [...], mais également selon les horizontales (Est-Ouest), en invit[ant] les habitants du quartier à venir aux [diverses] stations » (Lachavanne, 2019). Elle permet l'accès au métro m2 qui constitue une nouvelle infrastructure de transport. Bien plus que la *Promenade*, le m2 est considéré par un tiers des ménages comme un moteur d'évolution du quartier. Comme le dit un membre de la Maison de quartier Sous-Gare (2019), « [...] le changement n'est pas lié à la Coulée verte [...], mais directement au métro m2. [...] [Ce dernier] a enrichi le quartier au niveau de la mobilité ». Pour la plupart des habitants, cet espace public constitue une connexion/ liaison importante dont ils sont (très) satisfaits.

Finalement, de par son lien intime avec le métro, la *Promenade de la Ficelle* devient un lieu de mobilité et se rattache, donc, à la notion d'immédiateté, de proximité ainsi que d'accessibilité (Lachavanne ; 2019). Le fait de se trouver dans le quartier Sous-Gare nous permet déjà d'être au « carrefour de tout », mais le fait de se trouver « [...] proche du [m2] nous permet d'être partout en quelques minutes » (Lachavanne, 2019 ; Maison de quartier Sous-Gare, 2019). Quand bien même, cette proximité et cette accessibilité participent très clairement à l'augmentation des loyers dans la zone, elles restent une source d'attraction résidentielle (ibid.).

Ainsi, d'après les résultats, nous pouvons déduire que l'attraction résidentielle est certainement provoquée par l'augmentation de l'accessibilité liée à une nouvelle infrastructure de transport et donc, dans ce cas, au métro m2. Ce constat se confirme de manière unanime lors des entretiens. Néanmoins, il ne faut pas négliger les bienfaits du végétal et de la diminution des nuisances associée bien qu'ils restent moindres dans le choix résidentiel (Corajoud, 2019). Dans notre cas d'étude, les individus cherchent à faciliter leur quotidien et comme le dit P. Corajoud (ibid.) :

« *Vraiment, être connecté à la colonne vertébrale du métro, ça change tout* »

Ceci est d'autant plus vrai que la *Promenade* et le métro rattachent le lieu et les personnes aux différents territoires et dynamiques urbaines. Ils donnent accès à des plateformes multimodales, permettant une certaine mixité fonctionnelle et donc l'accès à une pluralité d'aménités et d'usages, éléments clés de la qualification résidentielle (cf. pt. 2.2.3.2). Par conséquent et contrairement à la précédente, cette deuxième sous-hypothèse se vérifie raisonnablement au travers des résultats tirés du questionnaire et des entretiens.

### **5.3 LA QUESTION DE LA GENTRIFICATION**

La question de la gentrification est en partie abordée par la réponse des deux sous-hypothèses ci-dessus. En effet, l'attraction résidentielle est avant tout due à l'augmentation de l'accessibilité elle-même due au métro 2. La proximité avec le végétal n'est pas négligeable. Toutefois, les habitants du secteur semblent plus attirés non pas par la végétation qu'offre spécifiquement la *Promenade de la Ficelle*, mais bien par la présence et la proximité de multiples espaces verts ainsi que par l'ambiance végétale générale du quartier. Cependant, ces constats ne suffisent pas pour pouvoir affirmer ou infirmer l'hypothèse première qui est de savoir si l'aménagement ou la réhabilitation d'un espace public végétalisé – dans ce cas, la *Promenade de la Ficelle* – induit à un processus de gentrification résidentielle. Il est également nécessaire de se pencher sur le profil et les motivations des ménages qui habitent la zone étudiée, ainsi que sur l'existence de potentielles transformations ou réhabilitations du bâti (cf. pt. 4.4).

Ainsi, ce point a pour but de mettre en évidence les caractéristiques des ménages et autres observations tirées de l'enquête par questionnaire ainsi que des entretiens et de les mettre en parallèle avec la théorie de la gentrification afin de définir s'il a existé ou existe encore, actuellement, un phénomène de gentrification résidentielle.

### 5.3.1 La population et les motivations

Tout d'abord, le questionnaire a permis d'identifier deux profils types (cf. pt. 4.4.4) qui semblent correspondre aux caractéristiques des ménages décrites dans la théorie de la gentrification. En effet, ils correspondent passablement bien aux traits distinctifs de la *New Middle Class* (cf. pts. 2.1.2.2, 2.1.3.1 et 2.1.4). Ils se rapportent également à deux phénomènes simultanés, énoncés précédemment, semblant à l'œuvre dans la zone d'étude: un remplacement de génération ainsi qu'un vieillissement sur place d'une partie de la population résidente, qui sont un signe d'un potentiel processus de gentrification. Les entretiens relèvent aussi ces derniers en parlant d'un « *quartier vieillissant [gentiment] remplacé par de jeunes familles* » (Maison de quartier Sous-Gare, 2019). Par ailleurs, si certains déclarent que ce quartier dit « *privilegié* » (Lachavanne, 2019) était auparavant passablement habité par des ouvriers ou une classe moyenne, populaire, tous se mettent d'accord pour dire qu'il est à présent occupé de manière générale par les bobos. Ces derniers correspondraient également à la nouvelle classe émergente que décrit Donzelot (2004). Celle-ci est alors constituée d'hypercadres, de professions intellectuelles supérieures ou « [...] *[d]’hommes d’affaires pressés entre deux avions* » (ibid., p.38). Toutefois, à l'égal de Donzelot, Corajoud (2019) évoque une nouvelle population qui n'a « [...] *pas le même rapport à l'argent que les bourgeois classiques qui dépensent, disons, sans compter et qui possèdent une surface financière encore plus grande. [Ces CSP+ ou bobos] n'ont pas les mêmes priorités* ».

Ces résultats démontrent qu'au niveau de la population, tant la gentrification classique que la new-build gentrification désignent l'arrivée dans le quartier de ménages appartenant à la *New Middle Class*. Les données sous-entendent que le secteur a toujours été habité par des individus hautement qualifiés et ayant des revenus élevés. Il est donc difficile d'affirmer que les nouveaux arrivants – les gentrifieurs - sont une population ayant des statuts socio-économiques supérieurs à celle qui habitait auparavant dans le secteur, ou le quartier (ibid.). Ainsi, à l'échelle du périmètre étudié, la réalité du terrain se rattache autant à la première définition de gentrification qu'à la seconde. La première se vérifie de par le fait que la zone et les secteurs environnants semblent empreints au même processus et de par les deux phénomènes démographiques (remplacement et vieillissement sur place de la population). La deuxième quant à elle peut se confirmer par le fait que les couples paraissent peu établis et qu'il se distingue une légère hausse du capital financier pour les ménages ayant emménagé dès 2008 (niveau de loyer, revenu mensuel net). Par conséquent, les nouveaux habitants semblent disposer davantage de capital économique que les anciens résidents, ce qui, selon la théorie, concorde avec la new-build gentrification. En outre, il ressort des questionnaires et des entretiens

qu'il existe une certaine distinction ou prestige à habiter le quartier Sous-Gare. Ceci nous démontre que le périmètre est passablement enclin à la gentrification.

La théorie de la gentrification met également en évidence une logique de l'« entre-soi » que les résultats peuvent suggérer par l'importance que les ménages portent au sentiment de sécurité, et à la tranquillité (cf. graphique 29). Les entretiens quant à eux font ressortir que « *les bobos sont pas mal entre eux* » (Maison de quartier Sous-Gare, 2019) ou que « [...] *les gens [...] ne se mélangent pas forcément [...]. Le collège de la Croix d'Ouchy est celui où il y a eu le plus de demandes de changement pour aller dans un autre collège. Suite à une restructuration, beaucoup d'enfants viennent de la Bourdonnette et les parents - habitant Sous-Gare - ne souhaitent pas que leurs enfants aillent en classe avec des enfants de ce quartier (Bourdonnette)* » (Corajoud, 2019). Ceci rejoint la théorie qui souligne qu'« *[i]l existe en la matière un effet de seuil en deçà duquel les gentrifiés rechignent à envoyer leurs enfants dans un quartier où, pourtant, ils sont ravis d'habiter* » (Donzelot, 2004, p. 37). Ces témoignages sous-entendent que ces comportements ne correspondent pas aux anciens habitants, mais plus aux nouveaux. Ainsi, bien que nous puissions déduire qu'il y a eu un changement de posture/mentalité suggérant potentiel processus de gentrification, il n'est, ici, pas possible de savoir si ceci correspond à l'une ou l'autre forme de gentrification.

Un autre indice au niveau de la population d'un possible processus de gentrification est les déplacés ou les effets d'évictions. En ce qui concerne la zone d'étude, aucun cas de déplacement direct n'a été signalé. Toutefois, à plus grande échelle, les interlocuteurs ont systématiquement pris l'exemple du projet de démolition/reconstruction d'un ancien bâtiment à la Rue Voltaire, où les habitants ont été forcés de partir. Selon la Maison de quartier Sous-Gare (2019), la majorité des ménages étaient âgés et « [...] *n'ont pas pu se défendre* ». Ce dernier bâtiment a été remplacé par le projet *Petit Mont-Riond*, en 2015, qui a fait polémique.

Quelques types de déplacements indirects peuvent être mentionnés tant pour la gentrification classique que pour la new-build gentrification (cf. pt. 2.1.3.4). En effet, dans la zone d'étude (ainsi que dans l'entièreté du quartier), il est possible de ressentir sur le long terme un effet de « *price shadowing* », où la mise en valeur d'un lieu rend celui-ci plus attractif et provoque l'augmentation de la valeur foncière et immobilière. Les déplacements dits « *community displacement* » ou « *neighbourhood resource displacement* » ne sont pas visibles et mis en évidence à l'échelle du secteur étudié. Toutefois, selon les entretiens, ils peuvent se ressentir à l'échelle du quartier. Ceci prouve encore une fois qu'un processus de gentrification est à l'œuvre, mais impossible de spécifier.

### 5.3.2 Les acteurs privés et publics

De par ces observations et informations obtenues de diverses sources, il est possible de déduire que les acteurs privés – propriétaires, investisseurs et promoteurs - ont été passablement actifs dans la zone d'étude saisissant les opportunités de profit. Ainsi, bien que les loyers deviennent de plus en plus onéreux, ils ont participé à l'attraction résidentielle des lieux en termes de cadre de vie, en arrangeant l'apparence des immeubles, et en termes de confort, en proposant des logements rénovés, voire neufs. Corajoud (2019) ainsi que la Maison de quartier Sous-Gare (2019) ajoutent que certains propriétaires ont profité de l'arrivée du métro et de sa promenade pour infliger des augmentations de loyer à certains locataires. Selon eux, ce phénomène est encore d'actualité aujourd'hui et il faudrait compter pour « *certaines logements 1000 CHF la pièce* » (Maison de quartier Sous-Gare, 2019). Ceci explique peut-être pourquoi les ménages ont de plus en plus tendance à se retrouver dans des logements plus petits qu'à l'époque et qu'un phénomène de « resserrement », discuté précédemment, se ressent. Aussi, cela amène des ménages avec des revenus plus élevés, ce qui, sur le long terme, change la population et l'ambiance de la zone. Néanmoins, comme le confirment les résultats de l'enquête par questionnaires, Corajoud précise qu'il y a passablement de loyers n'ayant pas augmenté dû au fait que ces logements sont habités par des ménages depuis quarante ans ou plus.

En ce qui concerne les pouvoirs publics ou l'État, autant les entretiens effectués que les informations récoltées ne nous permettent d'établir une appréciation de leur influence ou de leur activité dans le secteur étudié. Les entretiens relèvent toutefois des avis contradictoires. Si les membres de la Maison de quartier parlent d'une attitude pro-gentrification de la part des autorités, le délégué piéton (2019) ou Lachavanne (2019) parlent plutôt d'effet involontaire. Aussi, même si le secteur ne semble pas avoir connu quelconque *rent gap* ou délabrements (cf. pt. 2.1.2.1), il n'est pas impossible que les pouvoirs publics aient mis des conditions-cadres permettant aux investisseurs de tirer certains profits ou qu'ils soient passés de régulateurs à promoteurs du marché immobilier. Il paraît probable que ces derniers ont freiné ou encouragé la gentrification d'une certaine manière : soit via les législations, soit via les aides financières et déduction fiscales. Dans le même sens, il semble évident que la zone d'étude fut témoin non seulement d'une volonté des autorités à attirer de nouveaux contribuables, mais aussi de partenariats publics-privés, par exemple entre la Ville et sociétés de coopératives (Corajoud, 2019). Néanmoins, la position de l'État et des pouvoirs publics reste floue et indéfinie vis-à-vis de l'évolution du secteur. Elle ne permet donc pas de placer le phénomène de gentrification dans une forme ou phase spécifique. Ainsi, il n'est pas possible de distinguer si le terrain est plutôt empreint à la new-build gentrification (intégrée à la troisième vague

de gentrification qui renvoie au rôle actif des pouvoirs publics (state-led-gentrification)) ou à la gentrification classique (intégrée spécifiquement à la première, gentrification involontaire).

### 5.3.3 Transformation du bâti

Certains articles de presse et autre (Caspary, 2008 ; Jemelin, 2012 ; Schüpbach, 2008) confirment que l'arrivée du métro m2 a eu un impact plus ou moins grand sur le marché de l'immobilier et foncier. Jemelin (2012, p. 52) écrit, par exemple, que : « [q]uant à l'immobilier, ce nouvel axe [...] représente une source de profit très intéressante ». Ainsi nous pouvons en dire de même pour les alentours du segment occupé par l'espace public végétalisé qu'est la *Promenade de la Ficelle*. Pour ce qui est de ce secteur, le questionnaire nous permet d'affirmer que de nombreux bâtiments furent empreints à des rénovations intérieures et/ou extérieures sont passablement de nettoyage de façades. Corajoud (2019) observe depuis quelques années (environ dix-vingt ans) passablement d'échafaudages et autres signes de transformations ou développements. Il n'a « pas le souvenir qu'il y en a eu autant avant ». D'autres parcelles à proximité du terrain d'étude ont également été construites ou, pour le bâti, détruit puis reconstruit tels que l'immeuble et les lotissements au-dessus et le long du Passage du Liseron. Ceux-ci représentent « un beau symbole de gentrification » (ibid.). D'autres signes de densification douce sont également visibles sur certains bâtiments à l'échelle du quartier.

À ces évolutions se rattachent d'autres transformations se font remarquées et sont notamment mises en évidence par les entretiens : celles des commerces et services. Comme l'avance la théorie de la gentrification, ces évolutions sont généralement caractéristiques d'un phénomène de gentrification. Dans le cadre de cette étude, autant la Maison de quartier Sous-Gare (2019) que le délégué piéton (2019) mettent en avant la disparition des garages qui se transforment pour certains en centre de Fitness ou en « [...] bureaux un peu tendance [tels que] des bureaux d'architectes, etc. » (Corajoud, 2019). Nouvelle clientèle rime avec de nouvelles habitudes. Ainsi, « [...] les boutiques, les bistrotts, etc. changent » (Maison de quartier Sous-Gare, 2019).

Dans le cas de notre zone d'étude, les nouvelles constructions ainsi que les opérations de démolition/ reconstruction sont (beaucoup) moins nombreuses que les opérations de rénovations ou de réhabilitations. De ce fait, nous aurions tendance à dire que le secteur reflète un processus plus classique de la gentrification. Néanmoins, nous ne pouvons pas omettre les quelques constructions

qui ont demandé des capitaux élevés et ont fait appel à des opérations de grande envergure<sup>57</sup>. Dans ce cas, « [...] ce n'est que dans un deuxième temps que les ménages [ont] particip[é] au réinvestissement [de la] zone [...] par l'intermédiaire du paiement de leur loyer ou de l'acquisition d'un logement » (Rérat, 2010a, p. 209). Aussi, il est certain que la plupart des ménages ont bénéficié de la version commodifiée de la gentrification, caractéristique de la new-build gentrification. Ils se sont installés ou s'installent dans les logements neufs ou déjà rénovés. Dans la majorité des cas, nous ne pouvons pas nous référer à « *sweat equity* » (représentative de la gentrification classique). Quand bien même, il est possible que des ménages propriétaires aient investi leur propre argent dans leur logement. À nouveau, la réalité du périmètre étudié comporte des caractéristiques des deux formes de gentrification résidentielle et ne nous permet pas de mettre en évidence une ou l'autre de ces opérations immobilières.

#### 5.4 SYNTHÈSE DE RÉFLEXION

Finalement, après avoir mis en liens les divers résultats obtenus via l'enquête par questionnaire, les entretiens ou autres avec la littérature de la gentrification et après avoir répondu aux deux sous-hypothèses, il est possible de discuter de l'hypothèse principale :

*La création ou l'aménagement d'un espace public végétalisé améliore la qualité de vie et l'attractivité des secteurs environnants et induit un processus de gentrification résidentielle.*

Afin d'induire un processus de gentrification, il a tout d'abord été question de savoir si l'espace public végétalisé – dans ce cas, la *Promenade de la Ficelle* - améliorerait la qualité de vie ainsi que l'attractivité des secteurs environnants. Cet aspect a été vérifié dans les deux points précédents (5.1 et 5.2). En effet, il est ressorti qu'il existe une certaine attraction résidentielle via la présence et l'accessibilité du métro m2. Pour ce qui est de la proximité avec la végétation et la diminution des nuisances associée, l'attraction résidentielle est passablement faible pour ce qui est du secteur, mais peut se vérifier à l'échelle du quartier. Toutefois autant la proximité du végétal et la présence du m2 améliorent de manière significative la qualité de vie.

De ce constat, s'est posée la question d'un potentiel phénomène de gentrification qui demande entre autres une prise en compte des habitants et des changements du bâti et autre de la zone étudiée. Pour ceci, il a été nécessaire de faire une analyse des spécificités des ménages ainsi que du

---

<sup>57</sup> C'est le cas de l'immeuble (appartenant à *Edipresse Développement SA*) se trouvant en dessus de l'arche de *Passage du Liseron* ainsi que les bâtiments (appartenant aux *tl* ainsi qu'à *Solvalor fund management SA*, )se trouvant dans l'îlot adjacent à ce passage (Géo.map.vd, n.d.).

terrain d'étude. Les résultats nous ont permis de mettre en évidence leurs caractéristiques ainsi que leurs motivations. Ils ont ainsi révélé deux profils types, se rattachant particulièrement à la théorie de la gentrification. Ceux-ci semblent affirmer l'existence de gentrificateurs<sup>58</sup> et, dans ce cas, une tendance à un phénomène de gentrification résidentielle. Le même raisonnement peut être fait quant aux modifications ou évolutions du bâti/ paysage. Ainsi, ces constatations répondent à l'hypothèse principale en l'affirmant. Néanmoins, il nous est impossible de mettre en évidence l'une ou l'autre forme de gentrification résidentielle<sup>59</sup>.

Comme exposé dans le cadre théorique (cf. pt. 2.1.4), la gentrification résidentielle regroupe deux formes de gentrification : la gentrification dite classique et la new-build gentrification. Si les deux typologies font appel aux mêmes processus et caractéristiques, leurs modalités diffèrent. Dans le cas du périmètre étudié, il est difficile de rattacher le phénomène de gentrification à une des deux formes citées ci-dessus. En effet, la zone a autant été empreinte à une revalorisation et réhabilitation du bâti existant<sup>60</sup>, significatif de la gentrification classique qu'à de nouvelles constructions ou des opérations de démolition/reconstruction typique de la new-build gentrification.

De ce constat, nous concluons que les deux formes de gentrification coexistent, tout comme les deux catégories de population tirées des profils types. Si le premier profil correspond, entre autres, au profil de ménages caractéristique de la new-build gentrification (nouvelles aspirations, bobos, jeunes, capital économique élevé, etc.), il se rapporte aussi à la gentrification dite classique, via la présence d'anciens résidents (deuxième profil (70-79 ans)) et des phénomènes sociaux à l'œuvre (remplacement et vieillissement sur place de la population). Il ne faut pas oublier que les gentrificateurs forment une catégorie hétérogène et qu'il reste difficile de poser une distinction claire entre les ménages prenant part au processus de gentrification classique et ceux occupant les nouveaux/lles logements/constructions. Aussi, en ce qui concerne le réinvestissement du capital, le terrain d'étude s'apparente à nouveau autant à la première qu'à la deuxième définition de gentrification. Dans le premier cas, la gentrification est la conséquence de *l'investissement des ménages*, tandis que dans le deuxième, est plutôt le résultat de la stratégie de promoteurs immobiliers (Warde, 1991, cité dans Rérat, 2010, p. 209). Ainsi, il n'est pas rare que lorsqu'une zone se développe suite à un événement quelconque (aménagement de nouvelles infrastructures de transport, loisirs, etc., d'un nouvel espace public, etc.), les deux formes d'opérations immobilières apparaissent simultanément.

---

<sup>58</sup> Ici et comme souligné au point 2.1.4.1, il ne s'agit pas d'éclaireurs de la gentrification comme l'entendait Ley en décrivant le processus de gentrification classique à l'époque. Il s'agit plutôt d'une autre catégorie de population.

<sup>59</sup> Il aurait été peut-être intéressant d'explorer une autre facette de ce phénomène qui est l'activité du marché immobilier ainsi que les pratiques et particularités des acteurs privés et publics (Rérat, 2010a, p. 398).

<sup>60</sup> La zone d'étude ainsi que le quartier Sous-Gare de manière générale préserve, comme le dit Corajoud (2019), « un patrimoine de base » qui semble toujours avoir été conservé.

Finalement, après l'analyse de ces résultats, nous pouvons nous demander si la zone ainsi que le quartier ne seraient pas empreints à une forme de super-gentrification (Butler & Lees, 2006 ; Lees, 2000, 2003). Bien que le contexte dans lequel s'insère cette nouvelle forme de gentrification ne corresponde pas au cadre contextuel du terrain d'étude, elle apparaît, généralement, dans les centres urbains de villes globales, ce dernier comporte une série de caractéristiques concordant, à plus petite échelle, à celles de la super-gentrification. En effet, celle-ci prend habituellement racine dans des quartiers déjà gentrifiés. Elle est le fruit d'une « *emerging class fraction at the top of the professional middle classes* » aussi qualifiés de « *globally connected yet locally identified super professionals* », « *global worker* » ou financiers (Butler, 2007 ; Butler & Lees, 2006), employés généralement dans des industries ou services économiques financiers transnationaux. Cet aspect est entre autres relevé par un membre de la Maison de quartier Sous-Gare (2019) pense que l'évolution du quartier est en grande partie due à l'arrivée de « [...] *multinationales, telles que Philipp Morris, British American Tobacco, PWC, le siège olympique, [banques] etc.* », facilement accessibles depuis la zone d'étude et le quartier via l'offre de transport<sup>61</sup>. En outre, « *they want quick and easy access to the City and to be able to easily meet up and socialize with their cohort [...]* » (ibid., p.470), ce que leur permet le métro et la localisation du lieu. Ils ont tendance à être « *globally connected but occupationally localized* » (ibid., p.483). Ils se distinguent des deux premières vagues de gentrificateurs aussi par le fait qu'ils aiment « [...] *the idea of social involvement but not social mixing. [...] A 'sense of belonging' to the neighbourhood is important even if it is entirely belied by their behaviour [...]*. » (ibid., p.484). Selon les témoignages, ceci semble être la tendance dans le quartier. Finalement, possédant une surface financière un peu plus grande que la génération de gentrificateurs précédents, ils ne sont pas non plus qualifiés de bourgeois. « *In other words, one in which the previous 'ordinary' professional middle classes are slowly being replaced (rather than displaced)* » (Butler & Lees, 2006, p. 469).

En somme, la super-gentrification est vue ici comme « *a further level of gentrification* » (ibid.) et, donc, ramène à la question de savoir si la zone la zone étudiée ne se trouve pas dans une phase de re-gentrification ou de transition, comme l'insinuent certains résultats et commentaires. Cette forme de gentrification peut être dans une moindre mesure applicable à la réalité de notre terrain d'étude, dans le sens où elle ne dépend pas uniquement des caractéristiques énumérées ci-dessus, mais aussi

---

<sup>61</sup> Nous pouvons également penser aux entreprises et industries genevoises qui attirent aussi une certaine élite qui, préfèrent venir habiter Lausanne dans la zone étudiée ou le quartier Sous-Gare (pour diverses raisons), alors bien desservi en transport en commun et surtout proche de toutes les commodités et aménités urbaines.

de l'historique du lieu, des habitants, de leurs pratiques et d'autres éléments moins tangibles (Lees, 2003, p. 2506). La super-gentrification est posée ici comme une supposition, un questionnement.

Cette réflexion a plutôt pour but de démontrer que le secteur d'étude a pour sûr subi une vague de gentrification (quelle qu'elle soit) et est potentiellement encore en transition ou est en train de subir une nouvelle vague de gentrification.

« *Le cœur d'une ville change plus vite, hélas, que le cœur d'un mortel !* »

(Baudelaire, 1857)

## 6 CONCLUSION

Pour conclure ce travail, il est nécessaire de revenir au questionnement de départ pour évaluer si les hypothèses posées en préambule peuvent être vérifiées. Ces dernières sont posées suite au constat d'externalités positives et négatives, appréhendées ou non, de l'aménagement ou la réhabilitation d'un espace public végétalisé. Ce mémoire propose ainsi d'évaluer ces effets à l'échelle d'un périmètre défini et de savoir si ces dernières permettent, dans un premier temps, d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité du lieu et sont, dans un deuxième temps, à l'origine d'un processus de gentrification résidentielle. À l'heure de l'urbanisme durable et de la qualité urbaine, ce questionnement devient nécessaire, voire primordial pour créer des centres urbains viables et vivables pour tous.

Dans ce contexte, les espaces publics végétalisés représentent des opportunités de terme de qualité urbaine et de mise en œuvre de la multifonctionnalité. Ainsi, ils peuvent devenir les moteurs d'attraction résidentielle pour diverses raisons : leurs qualités formelles, fonctionnelles et/ou environnementales. Néanmoins, cette dernière peut avoir induire à des changements au niveau paysager et de l'environnement construit, de la population, de l'offre et des types de commerces et services ainsi que sur l'ambiance générale du lieu dans lequel elle agit. Elle peut, ainsi induire plus ou moins visiblement un processus de gentrification résidentielle. Par conséquent, cette recherche tente de mettre en exergue dans quelles mesures un espace public végétalisé en milieu urbain peut être moteur d'un processus de gentrification en posant deux sous-hypothèses touchant d'une part à la présence du végétal et à la diminution des nuisances associée et, d'autre part, à l'augmentation de l'accessibilité due à une nouvelle option de mobilité.

Dans le cadre de cette réflexion, la *Promenade de la Ficelle* constitue un terrain d'étude idéal pour la vérification de ces hypothèses. Ayant été réalisée en 2008 en même temps que la ligne de métro m2, elle permet de comparer simultanément les effets du végétal et d'une nouvelle infrastructure de

transport ainsi que leur attraction résidentielle. Il faut préciser que l'attraction résidentielle n'est pas ne se réfère pas uniquement aux éléments physiques et constitutifs du territoire. Elle est également le produit du choix résidentiel des ménages. C'est pourquoi ces derniers ont été interrogés via une enquête par questionnaire afin de déterminer leur profil, leurs motivations ainsi que leurs perceptions et ressentis vis-à-vis de la *Promenade de la Ficelle* et du quartier de manière générale.

L'analyse des données récoltées à travers la littérature, le questionnaire ainsi que les entretiens nous a permis d'affirmer dans une moindre mesure la première sous-hypothèse se référant au végétal et à la diminution des nuisances. En effet, les habitants de la zone d'étude sont sensibles à la qualité environnementale de leur lieu de vie ; autrement dit, à la présence de la végétation et de la proximité des espaces verts ainsi qu'une certaine tranquillité, esthétique et autres bienfaits associés. Toutefois, cet élément du choix résidentiel semble plutôt se rapporter au quartier Sous-Gare et non, spécifiquement, à l'offre végétale de la *Promenade de la Ficelle*. En ce qui concerne la supposition relevant de l'augmentation de l'accessibilité via une nouvelle alternative de choix modal, il est possible de répondre par l'affirmative. Les aspects touchant à la mobilité et la possibilité d'élargir son capital spatial paraissent importants dans le choix résidentiel des ménages et constituent des facteurs non négligeables de l'attraction résidentielle.

Après avoir vérifié, dans un premier temps, l'existence d'une quelconque attraction résidentielle et de l'avoir définie, nous pouvions tenter de répondre, dans un second temps, à l'hypothèse principale formulée en début de réflexion qui est de savoir si cette augmentation de l'attraction et de qualité de vie induit un processus de gentrification résidentiel. Ainsi, comme le secteur étudié provoque une certaine attraction résidentielle, que l'analyse des ménages correspond à des profils types également relevés dans la théorie de la gentrification et que des changements au niveau du bâti se remarquent, il est possible d'affirmer l'hypothèse première : *La création ou l'aménagement d'un espace public végétalisé<sup>62</sup>, dans ce cas en milieu urbain, améliore la qualité de vie et l'attractivité des secteurs environnants et induit un processus de gentrification résidentielle*. Cette dernière peut se retrouver sous deux formes : la gentrification classique et la new-build gentrification que nous avons essayé d'appliquer à la réalité du terrain. De cette analyse est ressorti que la zone étudiée relevait d'indices caractéristiques autant de la première que de la deuxième définition de gentrification. La nature du terrain rend difficile l'affirmation à une ou l'autre typologie. Elles semblent plutôt coexister, tout comme les deux types de population résidente ou phénomènes à l'œuvre (remplacement de génération et vieillissement sur place). De ce fait, la question s'est alors posée de savoir si le secteur n'était peut-être pas empreint à une autre forme de gentrification telle que la super-gentrification

---

<sup>62</sup> Comme le végétal est un facteur faiblement important dans le choix résidentiel de notre terrain d'étude, nous pourrions remettre en question « espace public végétalisé » et supprimé se rappel au végétal en mettant simplement « espace public (urbain) ».

décrite notamment par Lees (2000, 2003) ou Lees et Butler (2006). Ces derniers présument à travers cette nouvelle forme que le processus de gentrification n'a pas forcément une fin, comme le sous-entendent certains auteurs (Hackworth & Smith, 2001). Dans la même optique, nous nous sommes demandé si, finalement, la zone d'étude et, à plus grande échelle, le quartier ayant déjà, pour sûr, perçu une vague de gentrification seraient toujours en transition ou subiraient une nouvelle vague de gentrification. Dans le cadre de notre réflexion, l'interprétation des résultats nous amène à dire que le quartier se trouve effectivement en transition<sup>63</sup> et que notre périmètre d'étude se rattache à une réalité plus grande que lui : celle du quartier, voire des villes-centre

### **Ouverture et pistes de recherche**

Le cas de la *Promenade de la Ficelle* n'est pas un cas isolé. Plusieurs auteurs se sont intéressés aux effets de l'aménagement ou de la réhabilitation d'un espace public urbain (et/ou végétalisé) dans différentes villes anglo-saxonnes ou françaises. Cependant, très peu de recherches ont, quant à elles, été dédiées à ce genre de cas en Suisse. Il est certain que, comparées aux grandes métropoles ou mégapoles, les villes helvétiques sont de plus petite taille et, de manière générale, ne répondent pas aux mêmes critères ni aux mêmes règles. Ce travail offre ainsi une première approche au processus de gentrification via l'implantation d'un espace public en suisse dans une ville moyenne et constitue une première compréhension de ce phénomène. Il se pose également comme un avant-goût de ce qui semble être la dynamique résidentielle du quartier Sous-Gare, dont le cas mérite études et réflexion.

D'autres points nécessitent approfondissement et offrent des pistes de recherches intéressantes pour une étude future. Nous pensons, par exemple, à la production de logement et à l'activité du marché immobilier avec ses acteurs publics et privés – plus dirigé vers une approche structuraliste telle qu'explicitée par Smith - ainsi qu'à la dynamique territoriale de la région lausannoise avec ses mouvements de population qui font alors défaut dans ce travail et qui viendrait compléter intelligemment la réflexion (Rérat, 2010a). Ainsi, cette réflexion mérite des recherches parallèles à ce mémoire de master qui, comme dit précédemment, constitue une première approche de ce phénomène à l'échelle de la ville de Lausanne.

---

<sup>63</sup> Un cas très concret est le projet du *Petit Mont-Riond* plus en amont géographiquement du terrain d'étude, Rue Voltaire, qui, en 2005, a provoqué volontairement le déplacement de plusieurs ménages.

## BIBLIOGRAPHIE

### A

- AF Ragab, M., & Arisha, A. (2018). Research Methodology in Business: A Starter's Guide. *Management and Organisational Studies*, 5(1). <http://dx.doi.org/10.5430/mos.v5n1p1>.
- Akinyode, B. F., & Khan, T. H. (2017). Application of Qualitative Approach in Housing Research, 12(2), 14.
- Alami, S., Desjeux, D., & Garabuau-Moussaoui, I. (2009). Le terrain d'enquête. Dans *Que sais-je?* (pp. 76-104). (S.l.) : (s.n.). Repéré à <https://www.cairn.info/les-methodes-qualitatives--9782130535270-page-76.htm>.
- Albin, S. (2015, 15 mars). Lausanne et son funiculaire. Repéré à <https://www.notrehistoire.ch/medias/3080>.
- Amyotte, L. (2011). Méthodes scientifiques et variables. Dans *Méthodes quantitatives: Application à la recherche en sciences humaines* (Renouveau Pédagogique Inc., pp. 1-37). Québec : ERPI.
- ARE, & DETEC. (2007). Effets territoriaux des infrastructures de transport. Tirer les leçons du passé... pour planifier le futur.
- Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149-165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.
- Atkinson, R. (2010). The Hidden Costs of Gentrification: Displacement in Central London. Dans *The Gentrification Reader* (pp. 353-359). London ; New York : Routledge.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context*. New York : Routledge - Taylor & Francis Group.
- ATS. (2016, 16 décembre). La Suisse compte moins de 40% de propriétaires. *Le Temps*. Repéré à <https://www.letemps.ch/suisse/suisse-compte-40-proprietaires>.
- Authier, J.-Y., & Bidou-Zachariassen, C. (2008). La question de la gentrification urbaine. *Espaces et sociétés*, (132-133), 13-21.
- AWP. (2018, 5 avril). La demande pour les maisons individuelles a encore augmenté en 2017. Bilan. Repéré à [https://www.bilan.ch/immobilier/la\\_demande\\_pour\\_les\\_maisons\\_individuelles\\_a\\_encore\\_augmente\\_en\\_2017](https://www.bilan.ch/immobilier/la_demande_pour_les_maisons_individuelles_a_encore_augmente_en_2017).

### B

- Badach, H. (2014). L'espace public entre conception et usage: Cas des jardins publics de Biskra. Université Mohamed Khider-Biskra, Biskra. Repéré à [http://thesis.univ-biskra.dz/153/1/archi\\_m4\\_2014.pdf](http://thesis.univ-biskra.dz/153/1/archi_m4_2014.pdf).
- Banque mondiale. (2018a). Population urbaine (% du total). La Banque Mondiale: données. Repéré à <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.URB.TOTL.IN.ZS?end=2017&locations=CH&start=1960>.
- Banque mondiale. (2018b, 1 novembre). Population urbaine (% de la population totale), Suisse. Perspective monde. Repéré à <http://perspective.usherbrooke.ca/bilan/tend/CHE/fr/SP.URB.TOTL.IN.ZS.html>.

- Banzhaf, H. S., & McCormick, E. (2006). *Moving Beyond Cleanup: Identifying the Crucibles of Environmental Gentrification* (Rapport No. ID 990074). Rochester, NY : Social Science Research Network.
- Barbarino-Saulnier, N. (2005). *De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation — Le cas de la ville de Lyon*. Université Lumière - Lyon 2, Lyon. Repéré à [http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2005/barbarino\\_n#p=16&a=TH.2.1.1.2.6](http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2005/barbarino_n#p=16&a=TH.2.1.1.2.6).
- Barbosa, J. (2017, 14 juillet). *Evolution de l'habitat : Typologie du logement en 2017*. TocToc, blog Cogestim. Repéré à <https://www.cogestim.ch/blog/typologie-des-appartements-en-2017/>.
- Bassand, M., Compagnon, A., Joye, D., & Stein, V. (2001). *Vivre et créer l'espace public*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes. (Google-Books-ID: 6cjH2ywo380C).
- Baudelaire, C. (1857). *Le Cygne*. Dans *Les Fleurs du Mal*. Alençon : (s.n.). Repéré à <https://www.bacdefrancais.net/le-cygne-baudelaire.php>.
- Baziz, N., & Chabbi-Chemrouk, N. (2017). *L'élément végétal comme support d'une nouvelle signalétique urbaine*. Dans *Qualité urbaine, justice spatiale et projet* (pp. 109-121). Lausanne : Presse Polytechniques et Universitaires Romandes.
- BCV. (2018, 19 avril). *Lausanne-Morges: Un décalage du centre de gravité vers l'ouest*. bcv.ch. Repéré à <https://www.bcv.ch/pointsforts/Dans-le-canton/BCV-Immobilier/Lausanne-Morges-un-decalage-du-centre-de-gravite-vers-l-ouest>.
- Beauregard, R. A. (2010). *The chaos and complexity of gentrification*. Dans *The Gentrification Reader* (pp. 11-23). London ; New York : Routledge.
- Bélanger, H. (2010). *Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada)*. *Lien social et Politiques*, (63), 143. <https://doi.org/10.7202/044156ar>.
- Bernier, A.-M. (2011). *Végétalisation du bâtiment en milieu urbain: Bénéfices et perspectives*. Université du Québec, Montréal.
- Bidou-Zachariasen, C. (2003). *Introduction*. Dans *Retours en ville: des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Paris : Descartes & Cie.
- Bodinier, D. (2010). *La gentrification : entre production et consommation*. DPH: Dialogue, Proposition, Histoires. Repéré à <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8303.html>.
- Bourdin, A. (2008). *Gentrification : Un « concept » à déconstruire*. *Espaces et sociétés*, (132-133), 23-37.
- Boutefeu, E. (2009). *La demande sociale de nature en ville Enquête auprès des habitants de l'agglomération lyonnaise*. *Urbia*, (8), 21-38.
- Bridge, G. (2007). *A Global Gentrifier Class?* *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 32-46. <https://doi.org/10.1068/a38471>.
- Bryman, A. (2012). *Social Research Methods* (4e éd.). Oxford ; New York : OUP Oxford.
- Bugeja-Bloch, F., & Couto, M.-P. (2015). *Les approches quantitatives*. *Que sais-je?*, 21-41.
- Bulliard, C. (2014). *Urbanisme végétal et marche, quelles potentialités pour la ville durable ? Le cas de la Voie Verte d'Agglomération à Genève*. Université de Lausanne, Lausanne.
- Butler, T. (2003). *Living in the Bubble: Gentrification and its « Others » in North London*. *Urban Studies*, 40(12), 2469-2486.
- Butler, T. (2007). *For Gentrification?* *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 162-181. <https://doi.org/10.1068/a38472>.

- Butler, T., & Lees, L. (2006). Super-Gentrification in Barnsbury, London: Globalization and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), 467-487.
- Butler, T., & Robson, G. (2003). *London calling: The middle-classes and the re-making of inner London*. Oxford : Berg.
- Butler, T., & Watt, P. (2006). *Understanding Social Inequality*. (S.l.) : SAGE. (Google-Books-ID: ZeajWrMfksAC).

## C

- Caspary, L. (2008, 15 septembre). Le M2, ce métro unique qui change le visage de Lausanne. *Le Temps*. Repéré à <https://www.letemps.ch/suisse/m2-metro-unique-change-visage-lausanne>.
- Caulfield, J. (1989). 'Gentrification' and desire. *Canadian Review of Sociology/Revue canadienne de sociologie*, 26(4), 617-632. <https://doi.org/10.1111/j.1755-618X.1989.tb00437.x>.
- Chabrol, M., Collet, A., Launay, L., Rousseau, M., & Ter Minassian, H. (2016). De la gentrification à des gentrifications. Dans *Gentrifications* (Amsterdam, pp. 22-83). (S.l.) : Laballery.
- Chalas, Y. (2005). La ville-nature contemporaine. La demande habitante à l'Isle-d'Abeau. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 98(1), 42-49. <https://doi.org/10.3406/aru.2005.2596>.
- Checker, M. (2011). Wiped Out by the "Greenwave": Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), 210-229. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>.
- Clerval, A. (2008). *La gentrification à Paris intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*. université de paris 1 – panthéon sorbonne, Paris.
- CNRTL. (n.d.). *Urbanité*. Centre National de REssources Textuelles et Lexicales. Repéré à <http://www.cnrtl.fr/definition/urbanit%C3%A9>.
- Collet, A. (2010). *Génération de classes moyennes et travail de gentrification. — Changement social et changement urbain dans le Bas Montreuil et à la Croix-Rousse, 1975-2005*. Université Lyon 2 - Lumière, Lyon. Repéré à [http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2010/collet\\_a#p=10&a=TH.2.1.1.3](http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2010/collet_a#p=10&a=TH.2.1.1.3).
- Corajoud, P. (2019). *Entretien avec le délégué piéton de la ville de Lausanne*. Lausanne.
- Corset, J.-M. (2017, 28 septembre). Le marché immobilier dans une inversion de tendance. *24Heures*. Repéré à <https://www.24heures.ch/economie/argent-finances/marche-immobilier-inversion-tendance/story/29664718>.
- Curdy, P. (2009). La gestion des espaces verts dans la ville: entre densification urbaine et préservation de la (bio)diversité sociale et naturelle. *Urbia*, (8), 61-80.
- Cusin, F. (2008). La gentrification en question. *Espaces et sociétés*, (134), 167-179.

## D

- Da Cunha, A. (2009). Introduction: Urbanisme végétal et agriurbanisme. *La ville entre artifice et nature*. *Urbia: Les Cahiers du développement durable*, (8), 1-20.
- Da Cunha, A. (2015). *Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable. De l'impératif écologique à la qualité urbaine*. Repéré à <http://popups.ulg.ac.be/0770-7576/index.php?id=4116&file=1>.

- Da Cunha, A., & Guinand, S. (2014a). Qualité urbaine, durabilité et action collective: éléments de réflexion. Dans *Qualité urbaine, justice spatiale et projet*. Lausanne : Presse polytechniques et universitaires romandes.
- Da Cunha, A., & Guinand, S. (2014b, 7 juin). Qualité urbaine, justice spatiale et projet. Presses polytechniques et universitaires romandes. [Blog]. Repéré à <http://pressespolytechniques.blog.tdg.ch/archive/2014/06/07/qualite-urbaine-justice-spatiale-et-projet-256696.html>.
- Da Cunha, A., & Kaiser, C. (2009). Densité, centralité et qualité urbaine : La notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines? *Urbia*, (9), 13-56.
- Darren J., P. (2011). *The Politics of Urban Sustainability: Preservation, Redevelopment, and Landscape on the High Line*. Central European University. Repéré à [http://www.etd.ceu.hu/2011/patrick\\_darren.pdf](http://www.etd.ceu.hu/2011/patrick_darren.pdf).
- Dautresme, O. (2001). « La promenade, un loisir urbain universel ? L'exemple du Palais-Royal à Paris à la fin du XVIIIe siècle ». *Histoire urbaine*, n° 3(1), 83-102.
- Davidson, M. (2008). Spoiled Mixture: Where Does State-led 'Positive' Gentrification End? *Urban Studies*, 45(12), 2385-2405. <https://doi.org/10.1177/0042098008097105>.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>.
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411.
- Deligne, C., Gabiam, K., Criecken, M. V., & Decroly, J.-M. (2006). Les territoires de l'homosexualité à Bruxelles : Visibles et invisibles. *Cahiers de géographie du Québec*, 50(140), 135. <https://doi.org/10.7202/014081ar>.
- Donzelot, J. (2004). La ville à trois vitesses: Relégation, périurbanisation, gentrification. *Esprit*, 14-39.
- Dooring, S. (2009). Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621-639. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00860.x>.
- Doucet, B. (2014). A Process of Change and a Changing Process: Introduction to the Special Issue on Contemporary Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 105(2), 125-139. <https://doi.org/10.1111/tesg.12075>.
- Dubost, F., & Lizet, B. (2003). La nature dans la cité. *Communications*, 74(1), 5-18. <https://doi.org/10.3406/comm.2003.2125>.
- Dumez, H. (2011). Qu'est-ce que la recherche qualitative ? *Le Libellio d'AEGIS*, 7(4-Hiver), 47-58.

## E

- Emelianoff, C. (2001). Qualité de vie, qualité de l'espace public : le goût de vivre en milieu urbain. DPH: Dialogue, Proposition, Histoires. Repéré à <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-8468.html>.

## F

- Faburel, G., & Gourlot, N. (2007). Vers l'élaboration d'un guide méthodologique sur les zones calmes. Premiers enseignements d'enquête et de retours d'expériences. Repéré à [http://www.bruit.fr/docs/guide\\_zones\\_calmes\\_premiers\\_enseignements.pdf](http://www.bruit.fr/docs/guide_zones_calmes_premiers_enseignements.pdf).

Flâneur d'Or. (2008). Trait d'Union. Flâneur d'Or. Repéré à <https://flaneurdor.ch/projet/?lang=fr>.

Flâneur d'Or. (n.d.). Flâneur d'Or: page d'accueil. Flâneur d'Or. Repéré à <https://flaneurdor.ch/?lang=fr>.

Fleury, A. (2010). Paquot Th., 2009, L'espace public, Paris, La Découverte, coll. Repères, 125 p. Cybergeographie : European Journal of Geography. Repéré à <http://journals.openedition.org/cybergeographie/23242>.

Fleury, A. (n.d.). Espace public. Hypergéographie. Repéré à <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article482>.

## G

Gachet, N., & Gonin, M. (2012). La coopérative : un modèle d'avenir ? : Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande. Lausanne : Université de Lausanne: Faculté des Sciences sociales et Politiques et Faculté des hautes Etudes Commerciales.

Gaitsh, S. (2015, 1 décembre). L'habitat du futur sera partagé. Le Temps. Repéré à <https://www.letemps.ch/lifestyle/lhabitat-futur-sera-partage>.

Gastil, R. (2013). Prospect parks: Walking the Promenade Plantée and the High Line. *Studies in the History of Gardens & Designed Landscapes*, 33(4), 280-289. <https://doi.org/10.1080/14601176.2013.807650>.

Gazette de Lausanne. (1877, 16 mars). L'inauguration du Lausanne-Ouchy. *Gazette de Lausanne*, p. 3.

Géo.map.vd. (n.d.). Guichet cartographique de l'État de Vaud. Repéré à [http://www.geo.vd.ch/theme/localisation\\_thm](http://www.geo.vd.ch/theme/localisation_thm).

Greene, J. C., Caracelli, V. J., & Graham, W. F. (1989). Toward a Conceptual Framework for Mixed-Method Evaluation Designs. *Educational Evaluation and Policy Analysis*, 11(3), 255-274. <https://doi.org/10.3102/01623737011003255>.

Gumuchian, H., & Marois, C. (2000). *Initiation a la recherche en geographie: Amenagement, developpement territorial, environnement*. Montreal : Les Presses de l'Universite de Montreal.

## H

Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>.

Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.

Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>.

Hatzfeld, H. (2012). La place et le sens du vide dans la composition urbaine au XXe siècle.

Humair, C. (2007). Ville, tourisme et transport : La compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy (1869-1914), Abstract. *Entreprises et histoire*, (47), 11-25. <https://doi.org/10.3917/eh.047.0011>.

Husler & Associés. (n.d.). Detail projet - Husler & Associés. Repéré à <https://husler-associes.ch/projets/espaces-publics/metro-m2-gare-ouchy>.

Hüsler architecte paysagistes sàrl. (2005). M2 - Coulée verte - Couverture du trançon Liseron-Délice - Aménagement paysager.

## I

infomaison. (2019, 14 février). Le marché immobilier suisse en 2019. hausinfo. Repéré à <http://www.hausinfo.ch/fr/home/finances-impots/achat-vente/marche-immobilier.html>.

## J

Jemelin, D. C. (2012). Le métro m2 à Lausanne : quelles nouvelles interfaces avec la ville et le canton? *Urbia: les cahiers du développement urbain durable*, (13), 14-62.

Josse, R. (1983). Claude Chaline, *La Dynamique urbaine*. *Annales de Géographie*, 92(514), 712-714.

## K

Kaufmann, V. (2011). *Rethinking the city: Urban dynamics and motility*. Lausanne : EPFL press. Repéré à <https://www.ppur.org/livres/EPFL978-2-940222-47-6.html>.

Kern, L. (2010). Gendering reurbanisation: Women and new-build gentrification in Toronto. *Population, Space and Place*, 16(5), 363-379. <https://doi.org/10.1002/psp.581>.

Künzli-Tobler. (n.d.). Lausanne, le Grand-Pont, la place et la gare du Flon, à plus de cent ans d'intervalle! Repéré à <https://www.notrehistoire.ch/medias/27512>.

## L

La Ficelle. (1958, 23 mai). [video], les archives de la RTS. Repéré à <https://www.rts.ch/archives/tv/information/suisse-en-images/6907519-la-ficelle.html>.

Lachavanne, Y. (2019). Entretien avec le responsable du bureau Espace public et Paysage au Service des parcs et domaines de la ville de Lausanne. Lausanne.

Lammers, G. (2018, 13 octobre). Le Tribunal fédéral valide l'interdiction de la mendicité dans le canton de Vaud. *Chroniques constitutionnelles*. Repéré à <https://blogs.letemps.ch/guillaume-lammers/2018/10/13/le-tribunal-federal-valide-linterdiction-de-la-mendicite-dans-le-canton-de-vaud/>.

Lausanne Tourisme. (n.d.). Promenade de la Ficelle. Repéré à <https://www.lausanne-tourisme.ch/fr/P14762/zones-accessibles-aux-chiens>.

Lavanchy, C. (1967). Les débuts des transports publics à Lausanne. *Nouvelles pages d'Histoires vaudoises*, XL, 309-322.

Le Loët, K. (2014, 29 octobre). Gentrification verte : Quand la nature en ville chasse les pauvres. *Terraeco*. Repéré à <http://www.terraeco.net/Gentrification-verte-quand-la,57152.html>.

LEA, D. du L., de l'environnement et de l'architecture, & CD, D. de la culture et du développement urbain. (2017, 21 février). Le bilan positif d'une politique active du logement.

Lees, L. (1994). Rethinking gentrification : Beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography*, 18(2), 137-150. <https://doi.org/10.1177/030913259401800201>.

Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>.

Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>.

- Lees, L., Hyun Bang, S., & Lòpez-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge : Polity Press.
- Lees, L., Lòpez-Morales, E., & Hyun Bang, S. (2016). A Global Gentrification Blueprint? Dans *Planetary Gentrification (Urban futures series)*, pp. 111-139). Cambridge : Polity Press.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008a). Contemporary Gentrification. Dans *Gentrification (Routledge)*, pp. 163-194). New York ; London : Taylor & Francis Group.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008b). The Birth of Gentrification. Dans *Gentrification (Routledge)*, pp. 3-39). New York : Taylor & Francis Group.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader (Routledge)*. New York : Taylor & Francis Group.
- Leheis, S. (2012, novembre). Infrastructures de transport et territoire, quelle articulation ? cités, territoires, gouvernance. Repéré à [http://www.citego.org/bdf\\_dossier-98\\_fr.html](http://www.citego.org/bdf_dossier-98_fr.html).
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.
- Ley, D. (1996a). The Changing Inner-City Housing-Market. Dans *Middle-Class and the Remaking of the Central City* (pp. 31-80). Oxford, UK : Oxford University Press.
- Ley, D. (1996b). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford : Oxford University Press.
- Ley, D. (2003). Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527-2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>.

## M

- Maison de quartier Sous-Gare. (2019). Entretien avec le comité de la Maison de quartier Sous-Gare. Lausanne.
- Maltais, A. (2017). *Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution*. Institut national de la recherche scientifique: Centre - Urbanisation Culture Société, Montreal.
- Mehdi, L., & Pietro, F. D. (2008). L'espace vert public, lieu d'interactions entre société et biodiversité. *Projet de Paysage*, 17 p.
- Mehdi, L., Weber, C., Pietro, F. D., & Selmi, W. (2012). Évolution de la place du végétal dans la ville, de l'espace vert à la trame verte. *Vertigo-la revue électronique en sciences de l'environnement*, 12(2). Repéré à <http://vertigo.revues.org/12670>.
- Merlin, P. (2013). Les théories fondatrices de l'urbanisme. *Que sais-je ?*, 10e éd., 24-51.
- Merlin, P., & Choay, F. (2009). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ([2e éd.]*). Paris : Presses Universitaires de France.
- Mokrani, A.-M. (2009). Du maillage vert de 1936 à la voie verte d'agglomération : genèse du projet. *Urbia*, (8), 81-102.
- Monare, P. T., Kotzé, N., & McKay, T. M. (2014). A second wave of gentrification:: The case of Parkhurst, Johannesburg, South Africa. *Urbani izziv*, 25, 108-121.
- Müller, J. (n.d.). L'immobilier vaudois se mue en 3 pièces locatifs. Bilan. Repéré à <https://www.bilan.ch/immobilier/immobilier-vaudois-se-mue-en-3-pieces-locatif>.

## N

Neuf habitants sur dix sont locataires à Genève et Lausanne. (2018, 28 mars). Agefi. Repéré à <http://www.agefi.com/home/entreprises/detail/edition/online/article/les-villes-de-geneve-et-de-lausanne-possedent-le-taux-de-locataire-le-plus-eleve-en-suisse-472924.html>.

notreHistoire. (1958, 12 avril). La ficelle de Lausanne. notreHistoire.ch. Repéré à <https://www.notrehistoire.ch/medias/52871>.

Novarina, G. (2003). Ville diffuse et système du vert / Edge cities and green spaces. *Revue de géographie alpine*, 91(4), 9-17.

## O

OFS, : Office fédéral de la statistique Statistique des bâtiments et des logements (StatBL). (2018). Quartiers de la Ville de Lausanne - Parc de logements selon le nombre de pièces, 2017.

OFS, O. F. de la S. (2018a). Conditions d'habitation. admin.ch. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation.html>.

OFS, O. F. de la S. (2018b, 25 juin). Loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces, Vaud. Repéré à <http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DomId=1851&print=1>.

OFS, O. F. de la S. (2018c, 19 novembre). Enquête sur le budget des ménages 2016: Les ménages dépensent en moyenne 210 francs par mois pour les vêtements et les chaussures. Office fédéral de la statistique. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/communiques-presse.assetdetail.6506530.html>.

OFS, O. F. de la S. (2019, 3 juin). IPC, indice total sur toutes les bases d'indice. Office fédéral de la statistique. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/tableaux.assetdetail.8706604.html>.

OFS, S. (2017a). Quartiers de la Ville de Lausanne - Etablissements et emplois selon le secteur économique, 2016. Repéré à <http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DomId=1851&print=1>.

OFS, S. (2017b). Quartiers de la Ville de Lausanne - Etablissements et emplois selon le sexe, 2016. Repéré à <http://www.stat.vd.ch/Default.aspx?DomId=1851&print=1>.

O'Sullivan, F. (2016, 31 janvier). The « gaytrification » effect: why gay neighbourhoods are being priced out. *The Guardian*. Repéré à <https://www.theguardian.com/cities/2016/jan/13/end-of-gaytrification-cities-lgbt-communities-gentrification-gay-villages>.

## P

Paquot, T. (2009). *L'espace public*. (S.l.) : La Découverte.

Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods*. Beverly Hills, CA : SAGE Publications.

Perrin, V. (2015). La gentrification aux Pâquis: une mutation urbaine perceptible?. Bachelor. Université de Genève, Genève. Repéré à [http://doc.rero.ch/record/277594/files/victor\\_perrin\\_PDR\\_2015-12-10-16.pdf](http://doc.rero.ch/record/277594/files/victor_perrin_PDR_2015-12-10-16.pdf).

Prin, M.-S. (2012, 19 décembre). 2008: Le M2 transforme Lausanne. *24Heures*. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/2008-m2-transforme-lausanne/story/30000306>.

## R

- Rais, G. (2008). La production de logements en ville- centre: L'exemple de la ville de Lausanne pour la période 2001-2005. Université de Neuchâtel, Neuchâtel. Repéré à [https://doc.rero.ch/record/10577/files/m\\_moire\\_version\\_finale.pdf](https://doc.rero.ch/record/10577/files/m_moire_version_finale.pdf).
- Rérat, P. (2010a). Habiter la ville: Evolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre (Ed. Alphil). Neuchâtel : (s.n.).
- Rérat, P. (2010b). Le débat sur les impacts de la gentrification. Dans Habiter la ville: Evolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre (Alphil-Presses universitaires suisses, pp. 210-214). Neuchâtel : (s.n.).
- Rérat, P. (2010c). Les pouvoirs publics. Dans Habiter la ville: Evolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre (Alphil-Presses universitaires suisses, pp. 193-194). Neuchâtel : (s.n.).
- Rérat, P. (2012a). The New Demographic Growth of Cities: The Case of Reurbanisation in Switzerland. *Urban Studies*, 49(5), 1107-1125. <https://doi.org/10.1177/0042098011408935>.
- Rérat, P. (2012b, 19 janvier). Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne: Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse). *Cybergeog: European Journal of Geography*. Repéré à <http://journals.openedition.org/cybergeog/24931>.
- Rérat, P. (2016). Motivations résidentielles et pratiques de mobilité des classes moyennes supérieures dans les villes suisses. *Espaces et sociétés*, (164-165), 159-178. <https://doi.org/10.3917/esp.164.0159>.
- Rérat, P. (2017, 18 octobre). Gentrification: Définitions, théories et enjeux. Université de Lausanne.
- Rérat, P. (2018). Spatial capital and planetary gentrification: residential location, mobility and social inequalities. Dans *Handbook of Gentrification Studies* (Edward Elgar, pp. 103-118). Cheltenham, UK ; Northampton, MA, USA : (s.n.).
- Rérat, P., Baehler, D., & Gurtner, M. (2013). Le choix de vivre dans une ville-centre: Interaction entre mobilité résidentielle et mobilité quotidienne. *Géo-Regards*, (6), 69-82.
- Rérat, P., Besson, R., Pigué, E., & Söderström, O. (2008). Back to the City: Étude de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes suisses. Neuchâtel: Institut de géographie et Fonds national de la recherche scientifique. Repéré à [https://www.unine.ch/files/live/sites/inst\\_geographie/files/shared/pdf%20-%20c3%a0%20supprimer%20c3%a0%20terme/btcrapportfinal.pdf](https://www.unine.ch/files/live/sites/inst_geographie/files/shared/pdf%20-%20c3%a0%20supprimer%20c3%a0%20terme/btcrapportfinal.pdf).
- Rérat, P., & Lees, L. (2011). Spatial capital, gentrification and mobility: Evidence from Swiss core cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 36(1), 126-142.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., & Pigué, É. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : Le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, (132-133), 39-56.
- Rérat, P., Söderström, O., & Pigué, E. (2010). New Forms of Gentrification: Issues and Debates. *Population, Space and Place*, 16(5), 335-343. <https://doi.org/10.1002/psp.585>.
- Rérat, P., Söderström, O., Pigué, E., & Besson, R. (2009). From urban wastelands to new-build gentrification: The case of Swiss cities. *Population, space and place*, 16(5), 429-442.
- Rofe, M. W. (2003). « I Want to be Global »: Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community. *Urban Studies*, 40(12), 2511-2526. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136183>.

Roscher, J. (2012, 21 août). Histoire de la construction du m2. Lausanne. Repéré à <https://www.youtube.com/watch?v=L5v5x4DM9YA>.

Rose, D. (1984). Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), 47-74.

Rousseau, M. (2008). « Bringing politics back in » : La gentrification comme politique de développement urbain ? *Espaces et sociétés*, (132-133), 75-90. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0075>.

## S

Schüpbach, M. (2008, 19 septembre). Plus près de toi mon M2. *Temps présent*. Lausanne. Repéré à <http://pages.rts.ch/emissions/temps-present/suisse/517247-plus-pres-de-toi-mon-m2.html>.

Selmi, W., Weber, C., & Mehdi, L. (2013). Multifonctionnalité des espaces végétalisés urbains. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, (Volume 13 Numéro 2). <https://doi.org/10.4000/vertigo.14133>.

Séminaire Robert Auzelle, Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques. (2010). *Vocabulaire de l'Art Urbain*. Lyon : CERTU. Repéré à <https://dokumen.tips/documents/vocabulaire-art-urbain.html>.

Shaw, K. (2008). Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. *Geography Compass*, 2(5), 1697-1728. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>.

Slater, T. (2011). Gentrification of the City. Dans *The New Blackwell Companion to the City* (pp. 571-585). (S.l.) : Blackwell Publishing.

Smith Darren, P. (2005). « Studentification » : The gentrification factory? Dans R. Atkinson & G. Bridge (Éds), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 72-89). UK : Routledge. Repéré à <http://eprints.brighton.ac.uk/1139/>.

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.

Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. London ; New York : Routledge.

Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>.

Smith, N. (2003). La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie urbaine globale. Dans *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres* (pp. 45-72). Paris : Descartes & Cie.

Smith, N. (2010). *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space*. (S.l.) : University of Georgia Press. (Google-Books-ID: 5dfKBaNoUbwC).

Steck, A. (2016, 12 décembre). Quand les locataires profiteront-ils enfin de la faiblesse des taux? Banque Migros. Repéré à <https://blog.migrosbank.ch/fr/quand-les-locataires-profigeront-ils-enfin-de-la-faiblesse-des-taux/>.

Swiss Railscene. (2008). *Metro M2, Délices*, Lausanne. Repéré à <https://www.flickr.com/photos/152215012@N07/37571579760/>.

## T

Thibaud, J.-P. (2001). La méthode des parcours commentés. Dans *L'espace urbain en Méthodes* (pp. 79-99). Marseille : Parentheses Eds.

tl. (2005). Rame du métro Lausanne-Ouchy. Repéré à [https://www.flickr.com/photos/transports\\_lausannois/9459055884/](https://www.flickr.com/photos/transports_lausannois/9459055884/).

tl. (2009). Rames 006. Repéré à [https://www.flickr.com/photos/transports\\_lausannois/9452326790/](https://www.flickr.com/photos/transports_lausannois/9452326790/).

tl. (n.d.). Histoire des tl. tl. Repéré à <https://www.t-l.ch/tout-sur-les-tl/presentation/histoire/histoire-des-tl>.

## V

Van Campenhoudt, L., & Quivy, R. (2011). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Paris : Dunod.

Van Criekingen, M. (2009). 'Gentrifying the re-urbanisation debate', not vice versa: The uneven socio-spatial implications of changing transitions to adulthood in Brussels. *Population, Space and Place*, (16), 381-394. <https://doi.org/10.1002/psp.582>.

Verticchio, G. (2004). *Morphologie Urbaine: Géographie, aménagement et architecture de la ville*. Repéré à [https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/44930746/R.Allain\\_-\\_La\\_morphologie\\_urbaine.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1543996638&Signature=NZjPby9RBhgyzIkjRq8HL%2BNCXjo%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DRemy\\_Allain\\_-\\_La\\_morphologie\\_urbaine.pdf](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/44930746/R.Allain_-_La_morphologie_urbaine.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1543996638&Signature=NZjPby9RBhgyzIkjRq8HL%2BNCXjo%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DRemy_Allain_-_La_morphologie_urbaine.pdf).

Ville de Lausanne. (2008, 12 septembre). la « promenade de la Ficelle », un nouveau trait d'union entre la gare CFF et Ouchy. *Infopresse*.

Ville de Lausanne. (2018a, juin). Quartier Sous-Gare / Ouchy. Repéré à <https://www.lausanne.ch/officiel/statistique/quartiers/presentation-des-quartiers/06-sous-gare-ouchy.html>.

Ville de Lausanne. (n.d.-a). Les dernière années du Lausanne-Ouchy. Ville de Lausanne. Repéré à <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/mobilite/axes-forts/metro-m2/avant-m2/lausanne-ouchy-de-1945-1985.html>.

Ville de Lausanne. (n.d.-b). Les tl, un sigle pour Lausanne (1960-2000). Ville de Lausanne. Repéré à <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/mobilite/axes-forts/metro-m2/avant-m2/les-tl-un-sigle-pour-lausanne-1960-2000.html>.

Ville de Lausanne. (n.d.-c). Promenade de la Ficelle: sous la promenade, les rails. Ville de Lausanne. Repéré à <http://www.lausanne.ch/thematiques/nature-parcs-et-domaines/espaces-verts/parcs-et-promenades/les-places-promenades-et-esplanades/promenade-de-la-ficelle.html>.

Ville de Lausanne. (n.d.-d). Un monument de l'histoire lausannoise: le Lausanne-Ouchy. Ville de Lausanne. Repéré à <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/mobilite/axes-forts/metro-m2/avant-m2/lausanne-ouchy-infrastructures.html>.

Ville de Lausanne, B. de la communication: U. web et multimédia. (2018b, 17 janvier). Portrait statistique de la Ville de Lausanne. Repéré à <https://www.lausanne.ch/officiel/statistique/portrait-statistique/aperçu-statistique>.

## W

Werthmann, K. (2013). La ville de Bobo-Dioulasso au Burkina Faso. Urbanité et appartenances en Afrique de l'Ouest. (S.l.) : Karthala.

Wolch, J. R., Byrne, J., & Newell, J. P. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning*, 125, 234-244. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.01.017>.

## Z

Zepf, M. (1999). Concevoir l'espace public, les paradoxes de l'urbanité : analyse socio-spatiale de places lausannoise. EPFL, Lausanne.

Zukin, S. (2010). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. Dans *The Gentrification Reader* (pp. 220-230). London ; New York : Routledge.

## TABLE DES FIGURES

Fig. 1 : Réseau urbain polycentrique suisse, (Rérat & Lees, 2011, p. 130). .....	40
Fig. 2: Schéma qualité urbaine, (inspiré de Barbarino-Saulnier, 2005, réalisé par Helmstetter, 2018)	48
Fig. 3: Les dimensions de la qualité urbaine, (inspiré de Da Cunha & Guinand, 2014a, réalisé par Helmstetter, 2018.).....	49
Fig. 4 : Relations entre les éléments participant à l'attractivité et à l'amélioration de la qualité de vie, réalisé par Helmstetter, 2018 .....	60
Fig. 5 (à gauche) : Funiculaire/ la « Ficelle » (notre Histoire, 1958) .....	61
Fig. 6 (à droite) : Système à câble (RTS, 1958) .....	61
Fig. 7: Système à crémaillère (RTS, 1958) .....	62
Fig. 8: Train à crémaillère/ la « Ficelle » (tl, 2005) .....	62
Fig. 9: Métro m2 (Swiss Railscene, 2008) .....	62
Fig. 10: Métro m2 (tl, 2009) .....	63
Fig. 11: (à gauche) : Carte de situation du terrain d'étude (Helmstetter, 2019) .....	64
Fig. 12 (à droite) : Aménagements paysagers de la Promenade de la Ficelle (Hüsler, 2005, modifié par Helmstetter, 2019).....	64
Fig. 13: (à gauche) : Promenade de la Ficelle, (entre-saison) (Husler & Associés, n.d.) .....	65
Fig. 14: (à droite) : Promenade de la Ficelle (été) (Lausanne Tourisme, n.d.) .....	65
Fig. 15: Séquences paysagères de la Promenade de la Ficelle. Source : Service des parcs et domaines de la ville de Lausanne .....	66
Fig. 16: Récapitulatifs des avantages et inconvénients des outils méthodologiques utilisés (Helmstetter 2018, inspiré de AF Ragab & Arisha, 2018, p. 8) .....	72
Fig. 17: Périmètre de distribution, Helmstetter, 2019.....	74
Fig. 18: Facteurs pris en compte dans l'étude et à la base du questionnaire, réalisé par Helmstetter, 2018. ....	159

Fig. 19 : Évolution des prix des loyers proposés (pour les nouvelles locations), des logements déjà loués (pour des baux déjà conclus) et de l'indice de renchérissement. Source : OFS, Wüest & Partner, dans Steck, 2016, modifié par Helmstetter, 2019. .... 169

Figure de la page de titre:

e0201023. (2017, 9 octobre). "Just Green Enough" Cities to the Rescue. *Urban Florist: Revitalising Cityscapes with Greenery*. Repéré à <http://blog.nus.edu.sg/urbanflorist/2017/10/09/just-green-enough-cities-to-the-rescue/>.

## TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Temps d'habitation .....	78
Graphique 2: Classe d'âge .....	80
Graphique 3: Classe d'âge, avant-après 2008.....	80
Graphique 4: Nombre de personne(s) par ménage.....	81
Graphique 5: Nombre de pièces par logement .....	82
Graphique 6: Densité d'occupation des logements par le nombre de pièces, avant-après 2008 .....	84
Graphique 7: Répartition des ménages d'une à deux personnes selon la taille du logement, avant-après 2008.....	86
Graphique 8: Type de ménage.....	86
Graphique 9: Type de ménage, avant-après 2008.....	87
Graphique 10: Situation d'occupation.....	87
Graphique 11: (à gauche) : Situation d'occupation, avant-après 2008 .....	89
Graphique 12: (à droite) : Pourcentage d'achat et prix moyen de l'achat, avant 1993, entre 1993 et 2008 et après 2008. ....	89
Graphique 13: Niveau de loyer .....	90
Graphique 14: Revenu mensuel net des ménages. ....	91
Graphique 15: Revenu mensuel net des ménages, avant-après 2008. ....	92
Graphique 16: Niveau de formation des habitants de plus de quinze ans. ....	92
Graphique 17: Niveau de formation des habitants, avant-après 2008. ....	93
Graphique 18: Statut d'activité.....	94
Graphique 19: Statut d'activité, avant-après 2008.....	94
Graphique 20: Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement .....	97
Graphique 21: Évolution du loyer .....	98
Graphique 22: Évolution du loyer, avant-après 2008 .....	98
Graphique 23 : Perception de l'augmentation de loyer .....	99
Graphique 24: Augmentation de loyer .....	100

Graphique 25: Appartements ou bâtiments ayant subi des rénovations (à gauche) et Périodes de rénovations (à droite). .....	101
Graphique 26: Comparaison entre les périodes de rénovations et d'augmentation de loyer .....	101
Graphique 27: Raisons professionnelles, de formation ou personnelles .....	103
Graphique 28: Importance des facteurs liés au logement.....	104
Graphique 29: Importance des facteurs liés au quartier.....	104
Graphique 30: Importance des facteurs liés au quartier, avant 1993 et avant-après 2008 .....	105
Graphique 31: Typologie du quartier.....	106
Graphique 32: Typologie du quartier, avant-après 2008.....	107
Graphique 33: Importance des facteurs liés à la localisation du logement et à la ville.....	108
Graphique 34: Scores factoriels obtenus pour les ménages arrivés avant et après 2008.....	111
Graphique 35: Proportion des ménages déclarant que le quartier a évolué, avant-après 2008.....	111
Graphique 36: À quel niveau le quartier a évolué .....	113
Graphique 37: Raisons pour lesquelles le quartier a évolué .....	114
Graphique 38: Typologie de la "Promenade de la Ficelle" .....	115
Graphique 39: Services et fonctions de la Promenade de la Ficelle .....	117
Graphique 40: Services et fonctions de la Promenade de la Ficelle, avant-après 2008 .....	117
Graphique 41: Degré de satisfaction des habitants quant aux divers services et fonctions de la Promenade de la Ficelle.....	119
Graphique 42: Fréquence d'utilisation .....	120
Graphique 43: Raisons pour lesquelles les résidents empruntent la Promenade de la Ficelle .....	121
Graphique 44: Raisons pour lesquelles les résidents n'empruntent pas la Promenade de la Ficelle. 121	

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Les impacts de la gentrification, d'après Atkinson & Bridge, 2005. ....	35
Tableau 2: Nombre moyen d'habitants par logement et nombre moyen de pièces par logement. Source : données enquête, 2019, StatVD, 2018, (OFS, 2018). ....	84
Tableau 3: Loyer moyen et temps de résidence moyen des locataires ou membres d'une coopérative pour leur logement en fonction du nombre de pièces, source : OFS, Relevé structurel et Statistique des bâtiments et des logements, (2018b). ....	90
Tableau 4: Répartition des ménages en fonction du revenu mensuel net .....	91
Tableau 5: Répartition des emplois en équivalents plein temps, homme-femme, source : (OFS: STATEN, 2017b).....	94
Tableau 6: Répartition de la population active selon les trois secteurs économiques, source : (OFS: STATENT, 2017a).....	95
Tableau 7: Principales professions déclarées par les personnes actives de formation supérieure, inspiré de Rérat, 2010, p. 358. ....	96
Tableau 8: Facteurs de l'analyse en composantes principales .....	109

## 7 ANNEXES

### 7.1 EXEMPLE GUIDE D'ENTRETIEN

#### 1. Histoire de la Ficelle

- a. Moyens de mise en œuvre ?
- b. Combien de temps cela a pris ?
- c. Qui sont les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre ?
- d. Au niveau politique ? Où est-ce que ça a planté ? Qu'est-ce que la ville/ canton voulait ?
- e. Sa **position** en tant que parc urbain **parmi les autres parcs de la ville** ? Réputation

#### 2. Zone d'influence du parc ?

- a. Est-ce que l'arrêt Délices fait partie de la Promenade de la Ficelle ou est-il en dehors ?

#### 3. Cette influence selon vous est due à quoi ?

- a. Accessibilité (métro, vélo, pieds, etc.)
- b. Dispositif végétal → Diminution des nuisances
- c. Autre

#### 4. Est-ce que, selon lui, augmentation des loyers dans les immeubles de la zone d'influence ?

#### 5. Est-ce que beaucoup de rénovations ou de nouveaux bâtiments dans la zone d'influence ?

- a. Destinées à qui (classe moyenne et sup.) ?
- b. Quel genre de quartier c'était avant la Ficelle : populaire, bourgeois, etc. ?

#### 6. Est-ce que qu'il y a eu un changement de population ?

- a. Arrivée d'une classe supérieure ?
- b. Effet d'éviction ? Si oui, lesquels ?
- c. Aucun changement....

#### 7. Est-ce que qu'il y a eu un changement dans les services/ commerces ?

#### 8. Est-ce que des changements (populations, services, rénovation, prix terrain, etc.) ont eu lieu même avant la Promenade de la Ficelle ? Si oui, lesquels ?

#### 9. Pensez-vous qu'il y a eu un processus de gentrification ?

- a. Si oui, était-il plus ou moins prémédité? Si oui, par qui ?

#### 10. Pouvez-vous m'expliquer le lien, selon vous, entre ce parc linéaire, l'amélioration du cadre de vie (et gentrification) ?

## 7.2 LOGIQUE DE REALISATION DU QUESTIONNAIRE ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ANALYSE

Facteurs pris en compte dans l'étude et logique avec laquelle a été pensé le questionnaire et la structure d'analyse.

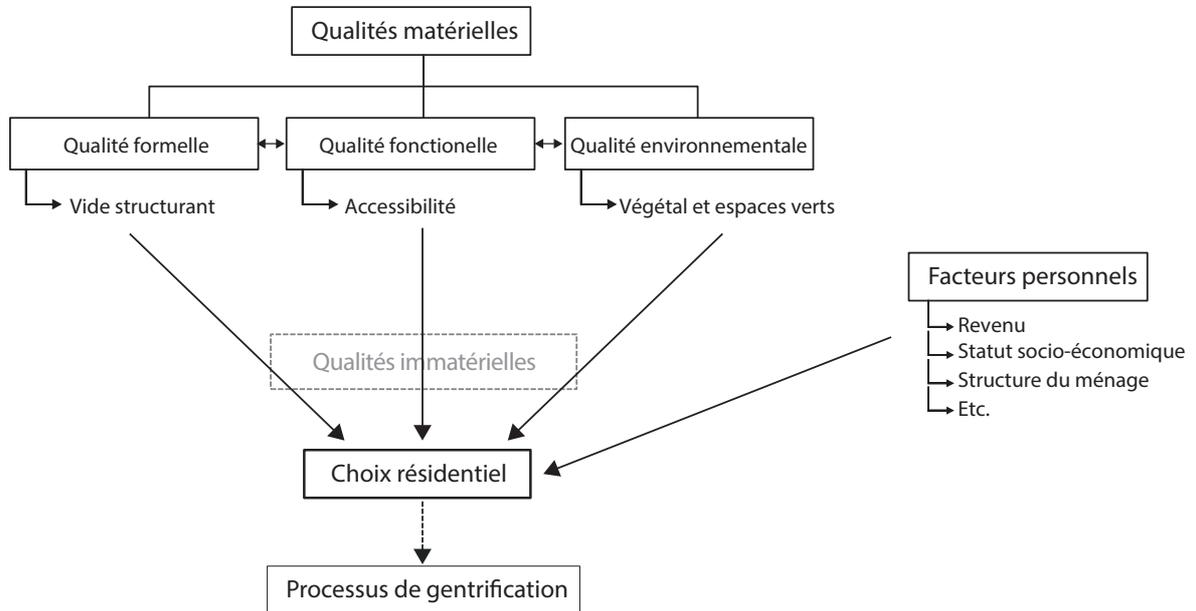


Fig. 18: Facteurs pris en compte dans l'étude et à la base du questionnaire, réalisé par Helmstetter, 2018.

## Questionnaire sur le choix de votre domicile actuel



Les réponses seront traitées de manière confidentielle dans le cadre d'une recherche sur les motivations des personnes qui se sont installées dans des logements se trouvant aux alentours de la Promenade de la Ficelle, à Lausanne. N'hésitez pas à ajouter vos commentaires. **Merci de votre précieuse collaboration !**

Les questionnaires seront traités de manière totalement anonyme et les informations recueillies resteront à usage interne.

### I VOTRE MENAGE

1. Quand avez-vous emménagé dans ce logement ? mois :   année :

2. Combien de personnes vivent dans ce logement ?

3. Dans quel type de ménage vivez-vous ?

- 1 Couple marié sans enfant     
  2 Couple non marié sans enfant     
  3 Personne vivant seule  
 4 Couple marié avec enfant(s)     
  5 Couple non marié avec enfant(s)     
  6 Personne seule avec enfant(s)  
 7 Colocation     
  8 Autre : .....

### II LE CHOIX DE VOTRE DOMICILE

4. Votre choix de domicile est-il lié à des raisons professionnelles ou de formation concernant un ou plusieurs membres du ménage ? (*plusieurs réponses possibles*)

- 1 Lieu de l'activité professionnelle     
  2 Entrée dans la vie active     
  3 Formation, études  
 4 Augmentation du revenu     
  5 Diminution du revenu     
  6 Retraite  
 7 Autres : .....

5. Lorsque vous avez choisi votre domicile actuel, quelles caractéristiques du LOGEMENT ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i> ▼
Surface du logement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Habiter un logement neuf ou rénové	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Balcon, terrasse, jardin	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Vue, dégagement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

Caractère du logement, agencement, originalité	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Loyer ou prix du logement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

Autres caractéristiques du logement? Commentaires ? : .....

.....

.....

.....

.....

.....

**6. Quelles sont les CARACTERISTIQUES de votre logement?**

	<b>Logement</b>
<b>Nombre de pièces</b> ( <i>sans la cuisine ni la salle de bain</i> )	<input type="text"/> . <input type="text"/>
<b>Année de construction de votre immeuble</b> ( <i>si vous possédez l'information</i> )	année : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Année de rénovation de votre immeuble</b> ( <i>si cela a eu lieu</i> )	année : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Année de rénovation complète (ou quasi complète) de votre logement/ appartement</b>	année : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Statut d'occupation</b>	<input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Membre d'une coopérative <input type="checkbox"/> Locataire
<b>Loyer mensuel du logement</b> ( <i>charges comprises mais sans place de parc ou garage</i> )	<input type="text"/> ' <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Frs / mois
<b>Prix d'achat de l'appartement</b>	.....CHF
<b>Année d'achat de l'appartement</b>	année : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Commentaires ? : .....

.....

.....

.....

.....

**7. Depuis que vous habitez dans votre logement actuel, avez-vous subi une augmentation de loyer ou des charges?**

Non       Oui → de combien ? (*estimation pourcentage*) :  %

Si oui, pensez-vous que cette augmentation est justifiée ?

Non       Oui

✍ Commentaires ? : .....

.....

.....

.....

**8. Lorsque vous avez choisi votre domicile actuel, quelles CARACTERISTIQUES du QUARTIER ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?**

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>
Tranquillité du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Sécurité du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Composition sociale du quartier, type de population qui y habite	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Réputation et image du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Offre de services du quartier (Sous-Gare)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité avec le centre ville	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre, etc.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité des espaces verts	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité avec la Promenade de la Ficelle	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité d'une bonne desserte en transports publics urbains (métro, bus)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité avec le métro M2	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Proximité de la gare CFF	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo (travail, achat, loisirs, etc.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Accessibilité en voiture, disponibilité de places de parc	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

✍ Autres caractéristiques du quartier ? Commentaires ? : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**9. Comment qualifiez vous votre quartier actuellement ?**

- 1  Bourgeois                      2  Populaire (ouvrier)                      3  Mixte  
 4  Bourgeois bohème (bobo)    5  Autre : .....

**10. Est-ce que votre quartier (Sous-Gare) a évolué depuis la réalisation, en 2008, de la Promenade de la Ficelle ?**

**Oui** ⇒ à quel niveau ? (plusieurs réponses possibles)

- 1  Types de services                      2  Type de population                      3  Ambiance générale  
 4  Végétation                      5  Nombre d'habitants                      6  Prix de l'immobilier  
 7  Autres : .....

**Oui, l'évolution du quartier...** (plusieurs réponses possibles)

- 1  ... est due au métro et ce qu'il offre                      2  ... est due à l'évolution de la ville de manière générale  
 3  ... est due à sa position stratégique, proche de tout (transports publics, services, écoles, etc. )                      4  ... est due à d'autres contingents  
 5  ... a eu lieu bien avant la Promenade de la Ficelle

**Non, le quartier n'a pas évolué**

 Commentaires ? : .....  
 .....  
 .....  
 .....

**III VOS HABITUDES DE DEPLACEMENT**

**11. À quelle fréquence est-ce que vous et les autres membres du ménage utilisez ces moyens de transport ?**

	<i>Tous les jours</i>	<i>Plusieurs fois par semaine</i>	<i>Moins d'une fois par semaine</i>	<i>Jamais</i>
La voiture	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Le bus	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Le métro	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Le train	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Le vélo	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Le scooter, la moto	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
La marche	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

---

 Commentaires ? : .....

.....

.....

## IV LA PROMENADE DE LA FICELLE

12. Comment qualifieriez-vous la Promenade de la Ficelle ? (il s'agit ici du parc public et non du métro)

- 1  Espace public                      2  Parc public                      3  Autre : .....

13. Autrement : (plusieurs réponses possibles)

- 1  lieu de passage                      2  lieu de loisirs                      3  lieu de rencontre, convivial
- 4  lieu de détente, apaisant                      5  lieu de bien-être                      6  lieu promouvant la mobilité douce
- 7  liaison importante gare-lac ou lac-centre, lac-nord de la ville                      8  lieux incitant à la marche                      9  intimement liée au métro
- 10  autre : .....

14. Fréquentez-vous, vous ainsi que les autres membres du ménage, la Promenade de la Ficelle ? (il s'agit ici du parc public et non du métro)

Oui    ⇒ à quelle fréquence ?

- 1  tous les jours                      2  plusieurs fois par semaine                      3  moins d'une fois par semaine
- 4  moins d'une fois par mois                      5  jamais

Oui    ⇒ pour quels usages? (plusieurs réponses possibles)

- 1  Rejoindre un arrêt de transport public (gare, métro, bus)                      2  Atteindre un autre lieu : travail, commerces, etc.
- 3  Durant la pause de midi/matinale/dominicale                      4  Se promener/ se divertir/ se détendre/ etc.
- 5  Loisirs : faire du sport, jouer, voir des amis, etc                      6  Autre : .....

Non    ⇒ pour quelles raisons ?

- 1  ne souhaite pas marcher                      2  sentiment de non sécurité                      3  bruyant
- 4  trop de monde                      5  trop pentue                      6  pas esthétique
- 7  pas nécessaire (utilisation d'un autre moyen de transport (bus, voiture, etc.), pas besoin de prendre la Promenade pour accéder à un arrêt de métro, etc.)                      8  sentiment d'encloisonnement                      9  autre : .....

15. Comment évalueriez-vous les caractéristiques suivantes sur la Promenade? (il s'agit ici du parc public et non du métro)

	<i>Pas satisfaisant</i>	<i>Peu Satisfaisant</i>	<i>satisfaisant</i>	<i>Très satisfaisant</i>
L'abondance de végétation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La manière dont la végétation a été disposée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La végétation choisie (qualité de la végétation)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le mobilier urbain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La qualité sonore (niveau de bruit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La beauté du lieu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le sentiment de sécurité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'accessibilité au parc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sa connexion au métro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sa fonction de liaison permettant l'accès aux différentes aménités et opportunités de vie (commerces, services, travail, écoles, salle de sports, cafés, etc. )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La propreté	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La qualité écologique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*✍* Autres caractéristiques? Commentaires ? : .....

.....

.....

.....

.....

.....

16. Comment qualifieriez-vous la Promenade de la Ficelle ? (il s'agit ici du parc public et non du métro), (plusieurs réponses possibles)

- 1  Espace permettant la vue
- 2  Espace permettant de "respirer" ou d'"aérer" la ville
- 3  Plus-value esthétique
- 4  Espace vert, espace de nature
- 5  Perte d'espace
- 6  Perte de patrimoine (tracé emblématique de la Ficelle)
- 7  Espace permettant la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur du tissu urbain
- 8  Autres : .....

**V LES MEMBRES DU MENAGE**

17. À combien estimez-vous le revenu mensuel net (=après déduction) pour l'ensemble de votre ménage ?

- 1  0-3'000 Frs par mois
- 2  3'000-6'000 Frs par mois
- 3  6'000-9'000 Frs par mois
- 4  9'000-12'000 Frs par mois
- 5  12'000-15'000 Frs par mois
- 6  plus de 15'000 par mois



---

***Nous vous remercions vivement de votre participation !***

✉ ***Veillez renvoyer le questionnaire d'ici **le 8 mars** au moyen de l'enveloppe affranchie qui a été jointe à ce courrier.***

**Contact :**     **Helmstetter Pauline**  
Etudiante Master  
Université de Lausanne  
Institut de géographie et durabilité  
pauline.helmstetter@unil.ch  
077/412.91.38

## 7.4 LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT

**Helmstetter Pauline**

Etudiante en Master

Université de Lausanne

Institut de géographie et durabilité



**Enquête mémoire de Master**

**Aux habitants à proximité de la Promenade de la Ficelle**

Lausanne, 28.01.2019

**Aux habitants à proximité de la Ficelle**

### **Enquête sur le choix de votre domicile actuel**

Mesdames, Messieurs,

Je suis étudiante en fin de Master en Aménagement et Développement des Territoires à l'Université de Lausanne et suis actuellement en train de rédiger mon mémoire de fin d'études. Ce dernier porte sur les motivations résidentielles des individus, habitant proche d'un espace public végétalisé et de comprendre comment cet élément urbain a eu une influence sur vos choix de logement. Pour ceci, mes recherches s'intéressent au cas de la partie couverte de la Promenade de la Ficelle.

Afin de mener à bien cette étude, il m'est indispensable de recueillir l'avis des habitants vivant à proximité de ce lieu historique. En effet, faisant partie de votre paysage, la Promenade vous touche directement ou indirectement par ses nombreuses fonctions et, dans le cadre de cette recherche, il m'est important de comprendre quels ont été vos choix résidentiels. Quels ont été les critères dans votre choix résidentiel? Ainsi, le questionnaire qui vous est adressé m'est essentiel afin de conclure mon travail de mémoire. C'est pourquoi je serai très reconnaissante de votre collaboration.

En annexe, vous trouverez le questionnaire et une enveloppe de retour affranchie ainsi que mes coordonnées au besoin.

En vous remerciant d'ores et déjà de votre précieuse participation, je vous adresse mes meilleures salutations,

Helmstetter Pauline

## 7.5 ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS PROPOSÉS, DES LOGEMENTS DÉJÀ LOUÉS ET DE L'INDICE DE RENCHERISSEMENT

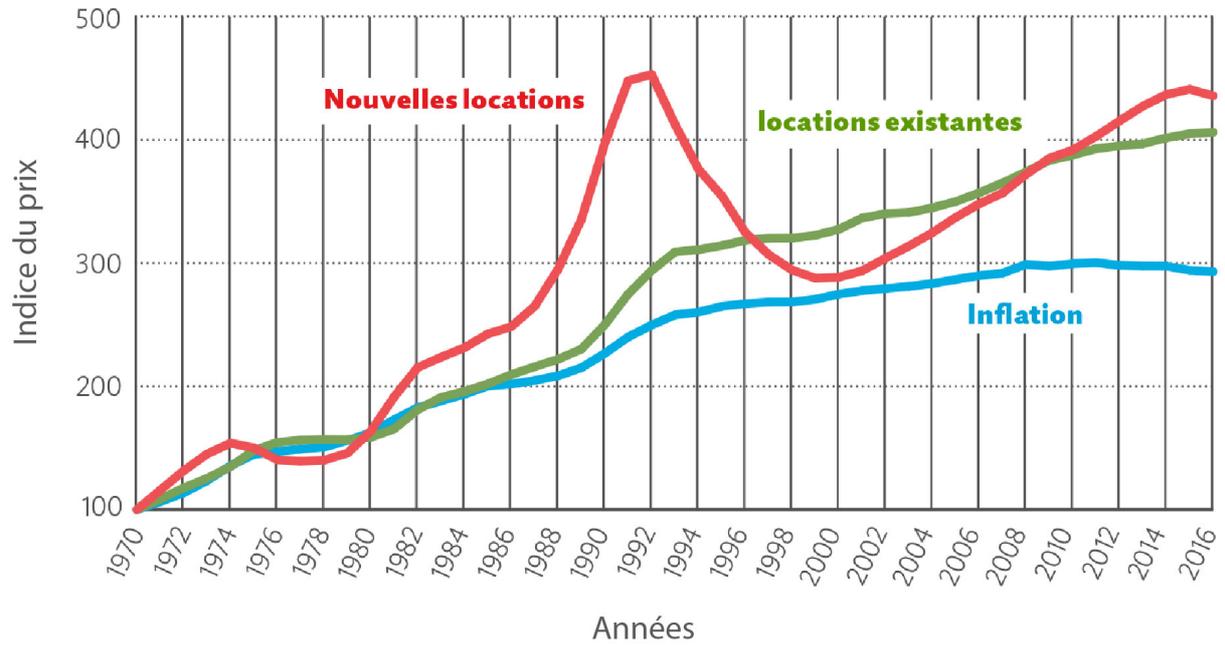


Fig. 19 : Évolution des prix des loyers proposés (pour les nouvelles locations), des logements déjà loués (pour des baux déjà conclus) et de l'indice de renchérissement. Source : OFS, Wüest & Partner, dans Steck, 2016, modifié par Helmstetter, 2019.