

VIVRE LA VILLE DURABLE #2. DANS LES QUARTIERS DE LYON-CONFLUENCE ET DU GREENWICH MILLENNIUM VILLAGE

Une polarisation des habitants autour de profils-types

Par rapport à celle du Village 2, les populations de Confluence et de Greenwich sont beaucoup moins homogènes socialement. La raison tient à la mise en œuvre de programmes de mixité sociale conçus pour créer une offre de logements plurielle, mélangeant accession, location et logements sociaux. Il est ainsi question de rendre ces quartiers accessibles au plus grand nombre, en dépit de contextes de forte attractivité résidentielle qui se traduisent par des prix immobiliers particulièrement élevés. Dans chacun de ces quartiers, l'enquête a en revanche permis de révéler une faible variation des profils rencontrés, malgré l'éloignement géographique et les spécificités propres à chaque quartier (distance par rapport à la ville-centre, fonctions urbaines, etc.), et malgré les politiques volontaristes de brassage social. Nous les avons regroupés selon quatre catégories, à la manière des idéaux-types wébériens (Weber, [1904] 1992), recoupant catégorie socio-professionnelle, statut d'occupation et rapport au quartier : retraités aisés, cadres en activité, étudiants privilégiés et bénéficiaires des logements sociaux. Ces quatre profils principaux, entre lesquels il convient d'imaginer des gradations, mettent à jour 1) une forte polarisation sociale, 2) un effet d' « angle mort » autour des catégories intermédiaires de la population pour des raisons que nous serons amenés à expliciter.

Ce chapitre a pour ambition de mettre à jour les modalités du choix résidentiel et de rapports au quartier, selon chaque profil d'habitants. Nous nous intéresserons en particulier au sens que les habitants attribuent à leur environnement à travers la manière dont le choix – ou non-choix – résidentiel s'insère dans leurs trajectoires résidentielles. Pour Authier et al. (2010) la notion de trajectoires résidentielles fait « *référence aux positions résidentielles successivement occupées par les individus et à la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions – en fonction des ressources et des contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ des possibles, en fonction des mécanismes sociaux qui façonnent les attentes, les jugements, les attitudes et les habitudes des individus, et en fonction de leurs motivations et de leurs desseins* » (p.4). Pour Grafmeyer et Authier (2008), elle permet de situer l'explication au carrefour de logiques d'acteurs et de déterminants structurels. À l'aide de cette approche, l'enjeu consistera à révéler la diversité des modes d'existence dans ces quartiers et saisir les contours différenciés de l'expérience habitante.

Comme pour le Village 2, nous présenterons les personnes interrogées en amont de l'analyse. Contrairement au Village 2, toutefois, nous avons pu identifier trois groupes d'habitants principaux¹⁸² à partir desquels nous allons maintenant structurer la présentation : 1) des retraités à haut niveau de revenu, 2) une population de cadres, vivant seuls ou en famille, 3) des bénéficiaires des logements sociaux implantés dans ces quartiers. À ces profils s'ajoutent ceux 4) d'étudiants privilégiés, occupant un logement familial ou en location, que nous rapprochons des actifs aisés, et une catégorie plus discrète, 5) celle d'investisseurs non présents sur les sites mais détenteurs d'un ou plusieurs appartements. Nous présenterons également de manière conjointe et transversale les deux quartiers de Confluence et de Greenwich, en raisons de la forte proximité des résultats obtenus.

1. Des retraités aisés à la recherche du confort et de la proximité des services

1.1. Présentation des personnes interrogées

Madame Moulin :

Madame Moulin¹⁸³ est la toute première habitante que je rencontre lors des débuts de l'enquête, en juin 2011. À 73 ans, elle vit dans le quartier de la Confluence depuis un an et demi et figure parmi les premiers habitants du quartier. Nous nous croisons sur une passerelle de la place nautique alors que je réalise des séries de photos. La conversation s'engage facilement, je lui expose l'objet de mon étude et elle accepte très spontanément l'idée d'un entretien. Elle m'invite alors à son domicile, ne cessant de citer les reproches de ses enfants s'ils savaient qu'elle laissait entrer sans méfiance un étranger. Je perçois surtout un fort engouement pour son nouveau lieu de vie, et l'envie de témoigner de son expérience qui semble très positive.

Dès l'entrée, son appartement ouvre sur de larges espaces baignés de lumière. Veuve depuis plusieurs années, elle en est l'unique occupante. D'une surface de 120m², il

¹⁸² Ces profils croisent des caractéristiques socio-économiques et générationnelles bien spécifiques, auxquelles correspondent des types de rapports aux quartiers qui par ailleurs se retrouvent aussi bien à Greenwich qu'à Confluence. Dans le cas du Village 2, la compréhension des modes d'engagement dans le quartier devait, comme on l'a vu, davantage être fondée sur la possession d'un capital d'autochtonie, non dépendant des conditions socio-économiques, de l'âge, de l'origine ou de l'ancienneté dans le quartier.

¹⁸³ Des noms d'emprunt sont donnés aux personnes interrogées, pour préserver leur anonymat tout en conservant la possibilité de les identifier dans les différents chapitres qui composent ce travail.

dispose de trois expositions et donne à la fois sur la Saône et sur la place nautique. Les pièces de vie sont idéalement exposées au sud et à l'ouest, au troisième étage. Ses ouvertures de plain-pied permettent véritablement à la lumière de pénétrer, et les vues sont stupéfiantes. En l'absence de tout vis-à-vis, il offre de belles perspectives sur l'extérieur et les éléments naturels : la darse, le fleuve, les jardins aquatiques et leurs pelouses, les collines verdoyantes de Sainte Foy sur la rive opposée. L'intérieur est richement meublé d'un mobilier contemporain assez « design » et la décoration particulièrement soignée. De grands luminaires modernes sont suspendus au plafond tandis que des lampes sur pied ornent le salon, autour d'un immense téléviseur à écran plat. Dans la chambre, un deuxième téléviseur mural est installé, non pas accroché mais intégré dans le revêtement mural. De son côté, la salle de bain comporte un bain à remous.

Monsieur Gauthier :

Deux semaines plus tard, je me rendais au domicile d'un homme approximativement du même âge dont j'avais eu le contact grâce à une personne du comité de quartier de Sainte Blandine rencontrée plus tôt. Les deux hommes se connaissent par le biais de la paroisse locale qui, comme l'école et le marché, parvient à assurer un certain mélange entre les habitants de l'ancien et du nouveau quartier. Cet entrepreneur du secteur industriel à la retraite vit avec sa femme dans un duplex de 135m² situé en dernier étage, également à proximité de la Saône. Comme Mme Moulin, ils ont emménagé depuis quinze mois lors de l'entretien et figurent parmi les premiers habitants. À cette hauteur, la vue est particulièrement dégagée et, là encore, aucun vis-à-vis ne vient troubler une quiétude et une sensation d'isolement par rapport à la vie du quartier. L'appartement semble un îlot préservé au milieu de la ville. Les larges terrasses qui l'entourent renforcent ce sentiment en donnant l'impression d'une maison de plain-pied. La publicité du promoteur¹⁸⁴, vantant une « villa sur le toit », n'était pas trompeuse. L'intérieur est aménagé avec soin et meublé de façon traditionnelle, traduisant une certaine distinction du goût, avec un mobilier ancien assez prestigieux : de grandes bibliothèques aux volumes reliés, des consoles en bois marquetés, un buffet en bois massif, une table de salon imposante, de grands rideaux... Monsieur Gauthier n'est pas bavard. Il accepte de répondre à mes questions, mais de façon laconique et sans s'encombrer de détails. Je regrette

¹⁸⁴ Voir la plaquette de présentation « Saône Park » du promoteur Nexity-Apollonia.

l'absence de sa femme pour nourrir davantage une discussion qui peine à s'extraire des considérations pragmatiques et matérielles. Il s'agace particulièrement du manque programmé de places de parking et de « ces histoires d'écologie » qui lui apparaissent aussi idéologiques qu'inutilement coûteuses.

M. et Mme Brown :

Les deux portraits précédents trouvent en M. et Mme Brown leur homologue anglais au Millennium Village. À de nombreux égards, leurs profils sont très similaires. Lors de notre premier contact sur la place centrale du quartier, en septembre 2011, mon accent français interpelle Mme Brown et nous en venons rapidement à échanger sur le sud-ouest de la France où ils ont une maison secondaire et où j'ai également des origines. Comme de nombreux anglais retraités aisés dans cette région, ils ont acheté une vieille ferme où ils passent une grande partie de l'année, ne rentrant à Londres pratiquement que pour les périodes de fin d'année. Mme Brown se montre plus avenante que son mari qui profite de la discussion pour s'éclipser récupérer une commande au pressing. Lorsque l'entretien se poursuit à leur domicile, il s'isole dans un coin du salon pour faire du repassage, suivant malgré tout les échanges à distance et intervenant à certaines occasions. Leur appartement de 90m² en étage élevé offre une superbe vue sur la Tamise, le parc écologique et les espaces jardinés du cœur d'îlot. Beaucoup de verdure en somme et une vue panoramique depuis les fenêtres et la grande terrasse de l'appartement, avec les gratte-ciels de la City qui se détachent dans le ciel en arrière-plan. Ils y vivent depuis 2003, ils sont parmi les premiers habitants du quartier. L'aménagement intérieur est raffiné, à la fois très confortable et fonctionnel. L'ambiance y est chaleureuse. L'une des deux chambres dont ils disposent est destinée à l'accueil de leurs petits-enfants. La revente de leur maison d'Islington, où ils vivaient depuis quarante ans, leur a permis de réaliser une importante plus-value financière grâce à laquelle ils ont acheté leur appartement du Millennium Village et procuré à leurs enfants une avance sur héritage.

1.2. La question du cycle de vie : « *c'était le temps pour changer la vie à notre âge* »

Dans des quartiers récents, habités depuis 2003 pour le Millennium Village et 2010 pour Confluence, on ne s'attend pas nécessairement à trouver parmi les nouveaux habitants des personnes retraitées. Cela implique de leur part d'avoir quitté un logement précédent, qu'ils ont occupé pendant de nombreuses années, où ils ont élevé leurs enfants et auquel ils étaient attachés. C'est du moins le cas pour ces trois personnes interrogées. Madame Moulin quitte une « *superbe maison de 300m² avec 1700m² de terrain* » située non loin de Lyon en zone périurbaine. M. et Mme Gauthier ont revendu un grand appartement haussmannien du centre historique de Lyon, sur les quais du Rhône. M. et Mme Brown vivaient dans une grande maison de ville de « six petits étages » à Islington, un quartier dans la partie nord de Londres. Qu'est-ce qui incite ainsi ces personnes à quitter des lieux qui abritent la mémoire familiale ? Comment comprendre une mobilité résidentielle vers ce type de quartiers ? Quel(s) sens revêtent-ils à leurs yeux ? Le principal élément de réponse réside dans la question du cycle de vie. L'avancée en âge se traduit par une recomposition des valeurs attachées à l'habitat. Les personnes rencontrées anticipent sur la diminution de leur autonomie, tandis que certains événements familiaux marquants comme le départ hors du foyer des enfants ou le décès d'un conjoint modifient à la fois les besoins du foyer et les fonctions attribuées au logement.

Des exigences élevées, reflets de la position sociale

L'une des principales caractéristiques de ces ménages tient à l'importance de leurs moyens financiers. Tous les trois bénéficient de positions sociales avantageuses qui transparaissent tout aussi bien dans leurs manières policées que dans le soin et le raffinement apporté à l'aménagement intérieur, avec un goût prononcé pour le haut de gamme, ou le niveau de prix de leurs appartements. M. Gauthier avait « *une affaire dans les produits industriels* » tandis que M. Brown travaillait dans le « *secteur financier* » dans le quartier d'affaires de la City. Sa femme était de son côté institutrice dans une école publique proche du Parlement. Nous ne savons par contre pas quelle était la profession de Mme Moulin, ni de celle de son mari décédé quelques années plus tôt.

Leurs appartements peuvent être considérés particulièrement spacieux rapporté à leur niveau d'occupation. Rappelons que Mme Moulin occupe seule un appartement de 120m², M. et Mme Gauthier vivent à deux dans un duplex de 135m² tandis que M. et Mme Brown logent

dans 90m². Ces appartements bénéficient en outre des localisations les plus prisées, de celles qui disposent de perspectives dégagées sur les éléments majeurs du quartier. C'est le cas du quai Riboud à Confluence, et plus particulièrement de son extrémité ouest qui donne sur la Saône, où habitent Mme Moulin et M. Gauthier. C'est aussi le cas de celui de l'appartement de M. et Mme Brown qui surplombe à la fois le parc écologique et la Tamise. Les prix d'achat s'en ressentent inévitablement, ils se situent dans la fourchette haute des prix de l'immobilier et tendent encore à s'élever avec les étages. À titre d'exemple, le prix au mètre carré de l'appartement de Mme Moulin est de 5000 euros tandis que celui de M. Gauthier, situé en dernier étage, atteint les 5400 euros : « *on a payé le plus cher, c'est pas une gloriole hein... c'est un des appartements les plus chers du secteur je pense... il y en a 3 ou 4 comme ça...* ». Rapportés à la surface, leurs prix s'élèveraient donc respectivement à 600 000 euros et 729 000 euros. Nous n'avons pas eu connaissance du prix exact de celui de M. et Mme Brown, mais par comparaison avec d'autres appartements, il doit dépasser les 400 000 livres, soit plus de 500 000 euros. Un prix important qui reste toutefois à relativiser par rapport au contexte londonien où les prix en zone centrale et en proche périphérie peuvent être encore beaucoup plus élevés. Selon plusieurs témoignages, les prix des appartements du Millennium Village pouvaient par ailleurs paraître relativement accessibles au départ, pour stimuler les investissements sur un site anciennement industriel et relativement isolé. Ils ont désormais tendance à augmenter au fur et à mesure du développement de la péninsule.

Pour ces trois ménages, le choix d'établissement dans ces nouveaux quartiers repose sur des logiques similaires, liées à la question du cycle de vie, dans une situation de choix très ouverte, où la dimension financière ne représente pas une contrainte à proprement parler. Au contraire, leur capacité financière, comme le temps dont ils disposent et l'absence d'obligations familiales ou professionnelles, les rendent particulièrement sélectifs dans leurs recherches, dans l'attente de l'occasion rare, de celle en capacité de « coller » au plus près de leurs exigences. Ces extraits d'entretiens en témoignent :

Il y avait un moment déjà que je pensais venir en ville pour des tas de raison mais il fallait que je trouve un appartement qui soit dans le béton forcément, mais où je ne le vois pas, et donc un contact avec la nature... Et quand je suis tombé là-dessus... J'ai dit c'est ça qu'il me faut... Moi ça marche par coup de cœur (...) Je voulais cet endroit-là et il n'y en avait plus et donc j'ai dit c'est ou là ou rien (...) Six mois après ils m'ont rappelé en disant « bon ben écoutez, ça y est, on en a un qui se libère, celui-ci vous ne pouvez pas nous le refuser » **LM: parce que sinon vous ne seriez pas venus habiter dans ce quartier ? Vous aviez d'autres quartiers en vue ?** Du tout... Je ne trouvais rien... *Mme Moulin*

My husband didn't want to leave Islington... He said he wouldn't leave Islington... because we'd lived there nearly 40 years, he likes to paint so he said he wanted to find a place where he could paint the Thames outside or... inside (*rires*)! I'll show you in a minute...¹⁸⁵ *Mme Brown*

Moi je recherchais un appartement avec terrasse... de préférence Ainay/sortie sud de Lyon parce qu'on a une maison au sud de Lyon (...) Je serais pas allé sur les Brotteaux ou sur d'autres quartiers (...) C'était le style d'immeuble qui nous plaisait hein... Moi je vivrais pas en face, je vous le dis franchement... *M. Gauthier*

Ainsi, ces extraits indiquent une totale maîtrise des modalités de leur choix. Plus que les quartiers en eux-mêmes, c'est sur des endroits précis au sein de ceux-ci qu'ils jettent leur dévolu et auxquels ils ne seraient pas prêts à renoncer au profit d'une solution intermédiaire. Les critères sont donc élevés et les marges de négociation particulièrement étroites pour les promoteurs immobiliers avec qui ils traitent.

Déléguer l'entretien : se détacher des obligations matérielles

Pour Mme Moulin, le choix d'em-ménagement correspond avant tout à une volonté de déménagement, une dédite d'un certain mode de vie que nous pourrions qualifier de périurbain. En d'autres termes, un mode de vie en maison individuelle dans un environnement peu dense de *périphérie*, dont l'étymologie même souligne une relation de dépendance à l'égard d'un centre urbain dont elle fait partie tout en y étant extérieure. La dépendance à l'égard de services qui ne se trouvent pas à proximité rend la mobilité obligatoire, qui passe souvent par un recours à l'automobile. Avec l'avancée en âge, différents aspects d'un mode de vie qui n'étaient pas perçus comme des contraintes au cours de la vie adulte commencent à devenir pénalisants, que ce soit d'un point de vue matériel ou simplement moral. En premier lieu, et c'est une préoccupation que partagent M. et Mme Brown auparavant installés dans une maison de ville à Islington, il s'agit de l'entretien que requiert une maison individuelle souvent vieillissante, dont la taille est rendue obsolète et inadaptée avec le resserrement de la taille du foyer : départ des enfants et parfois le décès du conjoint comme c'est le cas pour Mme Moulin.

J'avais une grosse maison... J'y arrivais plus quoi : le terrain, la maison... Et il y avait un moment déjà que je pensais venir en ville. *Mme Moulin*

¹⁸⁵ « Mon mari ne voulait pas quitter Islington parce que nous avons vécu là-bas presque 40 ans, donc il disait qu'il ne quitterait pas Islington à moins de... Il aime peindre donc il voulait trouver un endroit d'où il puisse peindre la Tamise à l'extérieur ou... de l'intérieur ! (*rires*) Je vous montre ça dans un instant. »

C'était vieux, très vieux ! 1840, un âge comme ça... et les briques, même le toit, on devait tout refaire, toutes les choses...¹⁸⁶ Mme Brown

Le choix d'un logement en ville, a fortiori neuf, correspond ainsi à une stratégie d'évitement et de délégation des contraintes d'entretien. Non seulement par une réduction de la surface habitable (entretien intérieur) et l'abandon d'un jardin privatif (entretien extérieur), mais aussi par le choix de l'habitat collectif qui délègue l'entretien des parties communes à des sociétés mandatées à cet effet et autonomes dans leur activité.

Quand on partait c'était un peu inquiétant parce que toujours il y a des problèmes qui arrivent dans une vieille maison (...) C'était fait pour nous : on n'a pas la responsabilité de regarder la toiture, de regarder les briques, de peindre les fenêtres dehors. Mme Brown

Nous avons le concierge et je deviens ami avec le concierge il me traite très bien, je donne un peu de champagne quelquefois de la belle France, il garde notre clé et s'il y a un problème comme la dernière fleuve [fuite d'eau dans l'immeuble], il connaît très bien et il a été ici pendant notre absence... quand on est parti on peut tourner la clé et normalement tout est exactement là quand on revient. Mme Brown

Le planning [l'aménagement paysager] est très très joli et bon et le jardinier fait ça, pas nous ! Et ça, c'est une chose positive. Mme Brown

J'en suis à ce point dégoûtée du jardinage... parce qu'à la fin, je n'en pouvais plus. J'avais des grands arbres, je tronçonnais, je ne sais pas comment je ne me suis pas coupé les deux bras... Alors que là, la nature je l'ai devant moi : je n'ai même plus de plantes sur les balcons... Mme Moulin

Le renoncement à la maison individuelle reste cependant tout relatif dans la mesure où deux des ménages interrogés disposent de maisons secondaires. Dans cette perspective, une maison en tant que résidence principale reflète pour M. et Mme Brown un double-usage qu'ils jugent non-nécessaire. Leur maison en France, dans laquelle ils vivent une partie de l'année, leur permet de continuer de bénéficier à loisir des avantages qu'elle procure, en choisissant les périodes les plus favorables de l'année.

Nous avons aussi un vieux maison en France et un jardin, et on n'a pas besoin d'avoir un jardin à Londres : on a un jardin en France... Mme Brown

Pendant les périodes hivernales, l'appartement londonien constitue un refuge confortable et leur permet de recevoir leurs petits-enfants. M. et Mme Gauthier, qui ont toujours vécu dans

¹⁸⁶ Une grande partie de l'entretien avec ce couple anglais a été réalisée en français, ce qui explique des passages en anglais ou en français, dans une langue parfois approximative. Vivant en France plusieurs mois dans l'année, Mme Brown semblait particulièrement heureuse de pouvoir converser en français.

un appartement au centre de Lyon, possèdent également une maison secondaire au sud de Lyon où ils se rendent tous les week-ends pour profiter du calme de la campagne.

Améliorer son cadre de vie : le choix du confort et de la fonctionnalité

Le choix du changement repose également sur une révision à la hausse des exigences en termes de confort, notamment thermique. Mme Brown insiste particulièrement sur l'inconfort de leur vieille ferme du sud-ouest de la France, peu isolée et pleine de courants d'air, et le bonheur, par contraste, de vivre dans un logement moderne à la fois bien isolé et bien chauffé. À son témoignage, on comprend l'importance de ce facteur sur son expérience de l'habiter.

Oui je suis beaucoup plus calme avec ça, je fais une vie mieux parce que je suis quelqu'un toujours... Je suis froid, toujours ! Ici c'est très bon pour les personnes plus âgées, pour les personnes qui ont fait leur retraite et les personnes comme moi qui étaient toujours froid... Je dois habiter à la Méditerranée ou en Afrique du Nord... (rires) ! Parce que je souffre... ! Et ici je n'ai pas besoin de penser, je me lève et je suis à une très bonne température et par ce moyen de poursuivre une vie mieux à mon avis... On est plus alerte, on n'a pas besoin de penser... « où est mes chaussettes ? » Mme Brown

D'autres critères de confort comme la luminosité des nouveaux logements ou la qualité de l'isolation phonique sont approuvés et appréciés si la question leur est explicitement posée. Ces critères sont toutefois rarement exprimés spontanément. À la différence d'autres habitants, notamment plus modestes, ces critères ne semblent pas faire partie d'améliorations notables par rapport à la situation antérieure, indiquant par-là leur habitude de standards élevés. Ces qualités représentent des attentes envers un logement qui semblent « naturelles » ou allant de soi. Elles ne sont en l'occurrence ni mentionnées, ni questionnées. Elles reflètent plutôt des attentes intrinsèques qui ne sauraient en aucun cas faire défaut.

À travers la réduction des surfaces d'habitation, qui restent tout de même pour le moins confortables, c'est aussi le choix de la fonctionnalité qui est plébiscité, notamment rendue possible par davantage de compacité.

Six petits étages ! Mes genoux ont souffert beaucoup et si on était dans la cuisine en bas et le petit-fils était en haut... Ils ne sont pas grandes les étages mais il y a six ! Mme Brown

La substitution d'une maison de six étages à une surface habitable de 90m² de plain-pied avec toutes les fonctionnalités d'un logement moderne permettent ainsi à Mme Brown d'économiser l'effort physique nécessaire aux activités quotidiennes et à l'entretien d'une grande maison. La recherche de la fonctionnalité transparait également dans les choix d'aménagement intérieur. En effet, un changement de domicile constitue l'opportunité de

renouveler un mobilier et des équipements vieillissants par un équipement plus moderne, ce qui est vécu comme un progrès indéniable. En témoignent les démonstrations enthousiastes réalisées par nos interlocuteurs lors de nos entretiens à domicile. Mme Moulin apprécie par exemple particulièrement les systèmes domotiques qui lui permettent de contrôler l'ouverture et la fermeture des stores, ou encore la facilité avec laquelle elle manipule les volets pare-soleils roulants, et s'empresse de nous en montrer le fonctionnement. Ainsi, l'expérience quotidienne fastidieuse d'avoir à ouvrir et de fermer un nombre incalculable de volets, et les fenêtres qui vont avec, lui semble désormais un lointain souvenir. Son appartement est par ailleurs entièrement meublé à neuf, seul un petit guéridon semble rescapé d'un passé plus ancien.

Mme Brown vante les mérites d'une table de salon qui, comme le lit de la chambre d'amis qui lui permet d'accueillir un ou plusieurs petits enfants, est entièrement modulable selon les occasions. Elle commente également avec intérêt l'ingéniosité et la maniabilité du système oscillo-battant dont sont équipées les fenêtres de l'appartement. L'observation de ces éléments à domicile ainsi que leur valorisation montre le sens qu'ils représentent aux yeux des personnes interrogées, en constituant une rupture par rapport à la situation antérieure, une amélioration recherchée dans la vie quotidienne. Pour M. Gauthier, qui possédait un appartement en ville, le gain de fonctionnalité réside surtout dans l'acquisition de places de parking au sous-sol de leur immeuble, directement accessibles par ascenseur :

Pour nous c'est très fonctionnel, on a un garage pour nos 2 voitures... non de ce côté-là, c'est dans l'immeuble, c'est confortable... C'est une des raisons pour lesquelles on l'avait pris... Stationner Quai Lassagne, c'était infernal, c'était dans des parkings publics, c'était à 3-400m... Du reste c'est pas loin mais le fait... quand on a des courses, on peut pas stationner en double file, c'était quand même pénible... Ce qui n'est pas le cas ici. Là, on arrive, on stationne... M. Gauthier

L'enjeu de la proximité : S'entourer des commerces, des services et des réseaux de transport

L'évolution dans le cycle de vie encourage également à rechercher la proximité de services tels que les commerces, la poste ou les soins médicaux. Cela permet d'y avoir recours facilement, à tout moment, et de pouvoir diminuer ses temps de transports, en particulier le recours à la voiture individuelle.

J'avais une superbe maison 300 m² et 1700 m² de terrain mais il fallait que je prenne la voiture pour chercher du pain. Quand je vois les kilomètres que je faisais avec ma voiture, et que là je ne fais plus rien, ça c'est une différence ! *Mme Moulin*

Toutes les commodités pour le commerce... Excusez-moi, c'est très important aussi quand on est âgé... ça faisait partie aussi des choses importantes... *Mme Moulin*

On a un très bon groupe de docteurs dans le même groupe de bâtiments que l'école et ça, c'est vraiment magnifique... À Islington, je dois trouver le transport, c'est long pour trouver le bon docteur, mais ici ils ont commencé avec un « Medical Centre » où on peut avoir des petites tests, les perfusions contre la grippe et tous les choses comme ça, et on peut se promener, dans 4mn on peut être là... *Mme Brown*

« *Et on peut se promener, dans 4mn on peut être là...* » : De cette dernière assertion, un français de langue maternelle aurait sans doute résumé le propos en indiquant un trajet de quatre minutes de marche. Mais ici, l'approximation linguistique agit avant tout comme un révélateur qui traduit avec davantage de force l'idée sous-jacente. Elle exprime tout autant la rapidité du trajet que son caractère bucolique, qui tient de la promenade dans un cadre agréable, parce que piétonnier et paysagé. Cette proximité ne doit donc pas être uniquement saisie dans sa stricte dimension fonctionnelle ; la qualité de l'expérience du proche apparaissant comme une qualité essentielle.

L'enjeu de la proximité est aussi à comprendre par rapport à l'inscription de ces quartiers dans l'environnement qui les entoure. Il peut être vu comme une capacité de connexion à un réseau plus vaste d'interrelations et de communications. Pour Mme Moulin, déménager représentait l'opportunité de se rapprocher de ses enfants et de sa famille qui vivent dans un secteur proche. Pour M. et Mme Gauthier, il s'agissait au contraire de ne pas trop s'éloigner de leur ancien quartier où ils ont leurs habitudes. On a également vu que ces derniers privilégiaient le sud de Lyon dans leur choix d'implantation afin d'être proche des entrées d'autoroutes qui leur permettent de rejoindre leur maison de campagne. Le cas est similaire pour M. et Mme Brown qui effectuent régulièrement des trajets en voiture entre la France et l'Angleterre. En attendant une liaison aérienne probable entre Londres et Bergerac ou entre Londres et Brive à partir de l'aéroport tout proche, ils apprécient de pouvoir rejoindre rapidement les voies de communication vers la France.

I never thought I would move from North London to South London but... it's only one hour from the tunnel, the Channel... to come back here and it's longer to get to Islington so these were factors that helped the choice.¹⁸⁷ *Mme Brown*

1.3. La temporalité des fonctions attribuées au logement : des identités résidentielles fluctuantes

Ces déménagements représentent davantage qu'une simple relocalisation du lieu de résidence. Ils impliquent un changement profond de mode de vie qui reflète par ailleurs particulièrement bien les orientations que les pouvoirs publics souhaitent donner aux modes de vie citadins. Ces ménages font le choix de la ville compacte en abandonnant un mode de vie périurbain, particulièrement énergivore. Un dossier du ministère de l'Écologie consacré à l'étalement urbain détaille, entre autres nuisances, ses impacts énergétiques¹⁸⁸. Ceux-ci tiennent en particulier à des contraintes spatiales fortes qui contraignent à un recours à la voiture et individualise les systèmes de chaleur, et à des constructions de faible densité qui accentuent les déperditions énergétiques. Si le désir de maison individuelle reste un modèle prégnant pour un grand nombre d'habitants, l'importance des dépenses impliquées par ces contraintes spatiales et le type de logement peut conduire à une précarisation des ménages les plus fragiles (Goyon et Ortar, 2010; Prugneau et Martineau, 2013).

Comparé à la maison individuelle, le choix du collectif implique donc un nouveau mode de vie de fait moins énergivore : les habitants délaissent la voiture individuelle, utilisent davantage les transports en commun ou la marche à pied et habitent des logements collectifs qui, en plus d'être bien isolés, mutualisent les sources de chauffage et limitent leur déperdition par le partage de l'enveloppe du bâtiment. Le mode de vie précédent n'est pas pour autant remis en question, et le changement ne suit pas le même régime de justification que celui fourni par les pouvoirs publics. La convergence autour de ce nouveau mode de vie apparaît alors purement fortuite. Plutôt, l'explication de leur relocalisation au prisme du cycle de vie met en évidence en quoi l'avancée en âge, à une certaine période de la vie, aboutit à une inversion des valeurs attachées à l'habitat. Les propos de Mme Moulin illustrent cette perspective :

¹⁸⁷ « Je n'aurais jamais pensé quitter le nord de Londres pour le sud de Londres mais... on est à peine à une heure du tunnel sous la Manche ici, il faut davantage de temps pour rentrer sur Islington, donc ce sont des facteurs qui ont compté dans notre choix. »

¹⁸⁸ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etalement-urbain-et.html>, consulté le 23 octobre 2014.

Je trouve qu'il y a un temps pour tout, quand on est jeune, quand on a des enfants, la campagne, un jardin, c'est très bien... Je pense que les enfants élevés avec un jardin sont plus heureux que des enfants élevés dans un appartement, je le sens comme ça... Par contre quand on arrive à un certain âge, je pense que c'est un retour en ville avec un appartement confortable, pas de souci, pas de casse-têtes... Voilà : la maison, la campagne, c'est la vie de famille. *Mme Moulin*

On ressent dans ce témoignage la persistance d'une mise en regard de deux modèles, deux modes de vie qu'elle intègre dans une même continuité. La clé de passage entre les deux réside dans l'évolution du rythme de vie et l'intensité des relations familiales. Laurent Cailly (2007) parle à ce propos d'une identité résidentielle contextuelle et dynamique. Au-delà des questions matérielles, il existe une dimension psychologique certaine qui modifie le statut que le logement revêt pour l'habitant. Ainsi, le resserrement de la taille du foyer (départ des enfants et décès du conjoint) l'amène à ressentir une forme d'isolement vécu négativement alors même qu'il était synonyme de refuge protecteur autour de l'intimité familiale. Le choix d'emménagement dans un lieu animé d'une vie de quartier, davantage ouvert sur l'extérieur, permet d'y remédier et de rompre avec une certaine idée du confort moderne que Claudette Sèze définit comme « un habitat en dur dans lequel le groupe familial s'établit de façon autonome et séparée de groupes humains plus grands » (Subrémon, 2011). Au contraire, l'avancée en âge réaffirme des liens de dépendance, y compris affective, à l'égard de la communauté et des dimensions collectives de la vie sociale.

La notion de parc public ne me dérange absolument pas, je trouve ça plutôt sympathique de voir des petits jeunes qui sont sur la pelouse, c'est vivant... Moi j'étais enfermée dans une grosse maison, donc je trouve ça vivant. **LM: Donc le fait d'être ici permet aussi de rompre avec un certain isolement ?** Ah oui oui oui... complètement, je revis... *Mme Moulin*

Comme elle, Mme Brown souligne avec joie le spectacle incessant que représente la vue sur la Tamise où se concentre un grand nombre d'activités : l'aéroport, les péniches, l'usine de gravier, les grues, les entraînements héliportés des plongeurs de la police, sans compter des événements exceptionnels comme le passage sur une péniche d'un Concorde démonté en route pour un musée en Ecosse. Etre au centre de ces activités, ne serait-ce qu'assister au passage d'une péniche, équivaut à être relié à une communauté de vie et exacerbe le sentiment de lui appartenir, là où les liens sociaux tendent parfois à se distendre.

À la suite de Laurent Cailly (2007), on observe donc que « à chaque étape de la trajectoire résidentielle, l'architecture des capitaux est redéfinie : certains capitaux sont activés ; d'autres, mis en veille ; d'autres, réactivés » :

« Il apparaît que les capitaux et le rapport de force entre ces capitaux ne cessent de changer en fonction de l'évolution du contexte biographique. La naissance d'un enfant, un divorce, le départ des enfants, le passage à la retraite peuvent faire basculer du tout au tout l'identité résidentielle. Ces moments de rupture, et de redéfinition du choix, dans un contexte de mobilité résidentielle accrue, sont particulièrement saillants dans les récits » (Cailly, 2007).

Ainsi, le bonheur de disposer d'espaces individuels et privatifs devient une charge importante en termes d'entretien et d'effort physique, tandis que l'indépendance vis-à-vis des dimensions collectives de la vie urbaine devient peu à peu synonyme d'isolement et d'enfermement. À l'inverse, la vie en centre urbain dense, boudée pour son agitation, l'exiguïté des logements ou l'absence de jardin apporte avec l'âge un caractère pratique indéniable grâce à une réduction de la superficie des logements ou à leur modernité, ainsi qu'une ouverture appréciée sur la vie sociale et les services de proximité.

2. Des cadres plébiscitant la qualité du cadre de vie

2.1. Présentation des personnes interrogées

Parmi les personnes interrogées, un deuxième profil récurrent est celui d'actifs d'âge moyen – autour d'une quarantaine d'années – vivant le plus souvent en famille et appartenant aux catégories sociales supérieures. Un autre trait caractéristique est leur fréquent multiculturalisme. Cela est particulièrement probant au Millennium Village, en raison de la proximité d'entreprises internationales, mais se vérifie aussi à Confluence où l'on rencontre un certain nombre de cadres étrangers. Si le statut social de cette seconde catégorie d'habitants apparaît équivalent au profil de ménages précédent, l'investissement financier dans les logements est cependant souvent moindre. On trouve notamment un certain nombre de locataires. Cette différence d'investissement, qui peut se décliner tant au plan financier que symbolique, est à comprendre à partir de deux aspects principaux. D'une part ces actifs n'ont pas le recul d'une vie professionnelle complète au cours de laquelle ils ont pu développer leur capital financier. D'autre part les contraintes liées à la vie professionnelle laissent souvent prévoir des possibilités de changement, faisant de leur logement une étape dans des trajectoires résidentielles qui peuvent se déployer sur d'autres scènes. Voici, parmi les personnes rencontrées, quelques profils caractéristiques de ces ménages :

Greenwich Millennium Village

Madame Anderson :

Je recrute Mme Anderson pour un entretien sur la place centrale du Millennium Village. C'est la fin d'après-midi et elle rentre du travail un sac de courses dans les mains et un casque d'iPod vissé sur les oreilles. Elle accepte spontanément l'idée d'un entretien et compte tenu du climat venté, elle m'invite à son domicile. Celui-ci fait face au parc écologique et domine un petit étang où nagent des cygnes et des canards. L'autre versant donne sur l'une des rues piétonnes du quartier. Bien qu'elle vive dans cet appartement avec son mari depuis un peu plus de trois ans, il est encombré de cartons et de sacs de voyage. Ils rentrent tout juste d'Australie d'où est originaire son mari et où ils se rendent chaque année. Ils ont profité de leur absence pour faire refaire les peintures par des artisans et, avec la reprise du travail, ils n'ont pas eu le temps de défaire les valises. Le four n'a pas échappé aux travaux, il a été entièrement désossé pour être nettoyé avec minutie. Heureusement, le tournevis électrique est déchargé, car mon interlocutrice envisageait de le remonter tout en répondant aux questions. Elle est ainsi tout de suite beaucoup plus disponible et nous nous installons dans le salon, face à la vue. L'appartement, un T3 de 90m², est aménagé de façon coquette. Les finitions sont de qualité. Pour autant, il ne dispose pas d'une situation aussi exceptionnelle que les appartements des retraités aisés interrogés précédemment, qui se trouvaient en bout de bâtiment et en étage élevé, là où les vis-à-vis sont moindres et les perspectives les plus dégagées. Celui-ci se trouve au cœur du bâtiment, au troisième étage. Il n'en bénéficie pas moins d'une vue magnifique sur le parc écologique. Simplement le regard porte moins loin et ne profite véritablement que d'une orientation, l'autre façade, celle des chambres, faisant face à l'immeuble voisin. Cette habitante d'origine vietnamienne a vécu 32 ans dans le « vieux Greenwich » comme elle l'appelle désormais, avant de venir s'installer au Millennium Village avec son nouveau mari, à l'occasion d'un changement de situation familiale. Ils n'ont pas d'enfants. Le souhait consistait avant tout à rester proche à la fois de la famille et du travail. Tous deux travaillent pour un important groupe financier du quartier d'affaires voisin de la City. Ils ont également investi dans l'un des rares locaux commerciaux de la place centrale du quartier qu'ils ont mis en location. Leurs locataires y ont installé le « Café Pura », un espace qui comprend d'un côté un salon de thé et un restaurant végétarien, et de l'autre un

« spa » dédié aux soins ayurvédiques. Leurs proches voisins leur ressemblent. Comme eux, ils témoignent d'un certain multiculturalisme et occupent des positions sociales valorisées. Parmi eux, un médecin indien, un couple de Brésiliens travaillant dans l'informatique et une actrice. Ils ont tissé des liens et sont devenus amis. Ils partagent volontiers soirées et week-ends.

Monsieur Böckler :

Monsieur Böckler est un chirurgien allemand d'une quarantaine d'années spécialisé dans la transplantation capillaire. Il est en train d'investir et de développer sa propre clinique privée à Oxford Street, en plein cœur de Londres. Arrivé au Millennium Village depuis six mois lors de l'entretien (septembre 2011), il loue une maisonnette de 80 m² à proximité de l'école et du centre médical, dans une ruelle piétonne assez tranquille. Protégée du vis-à-vis de la ruelle par un écran de végétation, la pièce principale du rez-de-chaussée n'est pas très lumineuse. Il est particulièrement heureux du rapport entre la surface de son logement et le prix du loyer qui lui apparaît très avantageux dans ce quartier. C'est d'ailleurs la raison principale qui l'a conduit à déménager. Il paye actuellement 1400 livres par mois (autour de 1700 euros) contre 2400 (environ 3000 euros) auparavant. Son ancien appartement, d'une superficie équivalente, se situait d'une part dans une zone plus centrale de Londres (zone 2, Greenwich est en zone 3), et disposait d'autre part d'un accès à une salle de fitness, un cinéma et une piscine internes à la résidence. Les économies réalisées lui permettent d'investir davantage dans son entreprise. Son installation au Millennium Village n'est que temporaire, il aime le changement et souhaite continuer à découvrir de nouveaux quartiers, de nouvelles ambiances.

Monsieur Flynn :

Monsieur Flynn était cadre informaticien à la City, il a une cinquantaine d'années. Il a acheté un appartement au Millennium Village pour le cadre et le confort, mais aussi en raison de la proximité de son ancien travail. Il a désormais monté sa propre société et travaille depuis son domicile. Son installation n'est pas non plus définitive, il projette de s'installer à la campagne dès la retraite. Il vit seul dans un grand appartement – 2 chambres, environ 80 m² – faisant face à la Tamise, d'un côté, et ouvrant sur un joli parc de cœur d'îlot, de l'autre.

Madame Thorsen :

Madame Thorsen est originaire de Belgique. Elle vit en Angleterre depuis douze ans, et depuis cinq ans au Millennium Village. Elle travaille dans le secteur des ressources humaines internationales pour un grand groupe informatique. Sa profession fait écho au caractère multiculturel de la population du Millennium Village : elle participe à la mobilité internationale des compétences qu'elle est chargée de recruter puis d'affecter dans les différentes antennes de son groupe, à travers le monde. Comme Madame Anderson, elle a elle-même des voisins issus de diverses origines : français, grecs et philippins. Elle baigne dans cette ambiance cosmopolite qui lui plaît énormément. Elle est très attachée au Millennium Village qu'elle a découvert un jour, au hasard d'un trajet. Elle apprécie particulièrement son caractère « child-friendly¹⁸⁹ » et « eco-friendly¹⁹⁰ » ainsi que son atmosphère de « village » tout en étant au cœur de la grande ville, à proximité de ses lieux emblématiques. Elle habite avec son fils de 8 ans l'une des petites « maisons de ville » mitoyennes situées à proximité du centre de santé et de l'école, dans la partie moins centrale du Millennium Village. Elle est propriétaire de son logement et souhaiterait pouvoir y rester encore longtemps, tout en étant consciente que sa carrière peut l'amener à s'expatrier à nouveau, en Espagne notamment, ou vers d'autres destinations.

Lyon Confluence

Madame Smith :

Bien que française, madame Smith possède un patronyme à consonance britannique. Elle a en effet passé plusieurs années en Angleterre, où elle s'est mariée, avant de rentrer en France avec mari et enfants. Tous deux travaillent pour un important groupe pharmaceutique, sur deux sites différents. Ils vivent dans un appartement de 90 m² avec trois chambres, dans le même immeuble que Mme Moulin et M. Gauthier. Ils ont découvert le quartier grâce à une collègue qui, y vivant déjà, leur en a vanté les mérites. Situés en premier étage, ils ont bénéficié du prix le moins élevé au mètre carré : 4500 euros, là où Mme Moulin a payé 5000 euros et M. Gauthier 5400 euros. Un rapide calcul établit le prix de l'appartement à 405 000 euros. L'appartement, à l'instar de celui de leurs voisins retraités, donne à la fois sur la

¹⁸⁹ Pratique et approprié pour les enfants.

¹⁹⁰ Ecologique, respectueux de l'environnement.

place nautique et sur les jardins aquatiques face à la Saône. La situation en premier étage confère une proximité immédiate avec l'activité de la rue et les espaces publics.

Monsieur Kalatab :

Monsieur Kalatab est originaire des Philippines. Il est établi à Lyon depuis six ans, après avoir vécu en Angleterre et aux Etats-Unis. Il est responsable marketing pour un important groupe pharmaceutique, le même que celui où travaillent M. et Mme Smith qu'il connaît par ailleurs. Comme nous l'a indiqué Mme Smith, ils sont ainsi plusieurs collègues à habiter dans le quartier, en raison de la proximité de l'un des sites de production. M. Katalab vit seul dans un appartement de 57 m² situé en premier étage, face à la darse, à l'autre extrémité du quai Rambaud. L'aménagement intérieur est très soigné et le mobilier, « design », semble particulièrement onéreux. Un immense écran plasma occupe un mur du salon. L'immeuble qui abrite son appartement, dénommé le « Monolithe », est original. Au lieu de fenêtres classiques, il comporte de fines ouvertures équipées de volets de tôles ajourées qui font office de pare-soleils. La pièce principale de l'appartement, qui regroupe salon et cuisine, comporte ainsi six ouvertures sur toute la hauteur de la pièce, du sol au plafond, lui conférant une très grande clarté et une transparence sur l'extérieur. Le prix d'achat est de 4200 euros au mètre carré, ce qui fixe le prix de l'appartement à 239 400 euros. Il a acheté son appartement sur plan et s'est particulièrement investi dans le suivi des travaux, pour deux raisons. D'une part il souhaitait s'assurer du respect de l'exécution, d'autre part, découvrant la démarche environnementale des concepteurs, il s'est véritablement pris de passion pour les thématiques développées au point de chercher à en comprendre chaque dimension et d'adopter une démarche réflexive sur son propre mode de vie. En congés lors de l'entretien réalisé en journée, il s'absente toutefois un long moment pour répondre – en anglais – à un appel professionnel.

Famille Labrière :

La famille Labrière, un couple et deux enfants, est installée à Lyon depuis moins d'un an à la date de l'entretien (juin 2012). Ils habitent un grand duplex de 105m² situé en dernier étage. L'appartement bénéficie d'une orientation à la fois sur la Saône et sur le grand parc public situé en cœur d'îlot. La vue est très dégagée et ils disposent en outre d'un balcon. Leur emménagement correspond à une mutation

professionnelle obtenue par le mari. Ils vivaient auparavant dans la région toulousaine, dans une grande villa. Sa femme ne travaille pas. Lui est joueur de rugby professionnel et a bénéficié d'un transfert promotionnel au sein de l'équipe lyonnaise, plus prestigieuse. Son physique le trahit, je ne m'attendais pas à être accueilli par un colosse me dépassant d'une tête et réalisant deux fois ma carrure. Leur appartement leur a été présenté par un « chasseur d'appartement » qui faisait partie des services proposés dans le cadre de sa mutation. Lorsqu'ils ont visité, ils n'ont pas hésité. Il correspondait parfaitement à leur désir d'être à la fois en ville et de profiter d'espaces verts. Ils sont néanmoins déçus des finitions de l'appartement et des problèmes récurrents d'infiltration qu'ils subissent lorsqu'il y a des orages. Ils sont locataires et contents de l'être pour ces différentes raisons. S'ils n'investiraient pas dans le quartier, ils apprécieraient par contre le « concept ». Ils paient 1450 euros par mois, ce qui semble être un loyer moyen pour le secteur. À titre indicatif, des amis à eux ont un loyer de 1100 euros pour une surface pour une surface de 80 ou 90 mètres carrés dans un immeuble voisin.

Monsieur Houel :

M. Houel occupe depuis trois ans un appartement de dernier étage assez atypique. Il est bordé d'une large terrasse de 30m², abritée d'une immense verrière à lames inclinables qui court sur deux étages. Il y cultive de grandes plantes grimpantes. L'appartement en lui-même dispose d'une superficie de 70m². Il est son tout premier occupant et verse un loyer de 1070 euros. Son propriétaire est un particulier qui a investi dans l'immobilier afin de profiter des opportunités de défiscalisation que procure la loi Scellier. Il habite seul, mais reçoit de temps à autre sa fille majeure, de même que sa compagne, qui possède son propre appartement. Il est âgé d'une cinquantaine d'années et travaille à son compte depuis son domicile en tant que consultant indépendant, je ne sais précisément dans quel domaine. Originaire de Clermont Ferrand et habitué à déménager « en moyenne tous les deux ans » depuis près de quarante ans comme il le dit lui-même, il est heureux de trouver en ce quartier un lieu qui lui convient et qui correspond à une certaine idée qu'il se fait de lui-même, en termes d'image et de statut social, comme nous aurons l'occasion d'y revenir. L'attachement au lieu est patent et pèse fortement contre l'idée d'un départ dans le sud de la France, qu'ils avaient préalablement imaginé avec sa compagne, à l'occasion d'une mobilité professionnelle.

2.2. Le choix du cadre de vie dans un contexte professionnel et familial

Dans la section précédente, nous avons vu de quelle manière la question du cycle de vie jouait un rôle central dans les parcours résidentiels de retraités aisés et de quelle manière le choix d'une relocalisation dans ces appartements et ces quartiers modernes revêtait un sens particulier, en relation avec leur âge et l'évolution de leurs besoins. Dans cette perspective, le quartier durable apparaît comme une étape à part entière, correspondant à un moment bien défini dans l'existence de ces personnes.

Pour les actifs aisés dont il est ici question, au cœur de leur vie professionnelle et bien souvent familiale, le choix de ces quartiers peut également être lu à l'aune de questions liées au mode ou au rythme de vie, même si le curseur se déplace plus spécifiquement sur d'autres critères. À l'instar des retraités aisés, ces personnes disposent de ressources financières confortables qui leur permettent de réaliser leurs choix résidentiels dans des conditions souples et de privilégier des standards élevés, ce que reflètent la configuration de leurs logements et leur niveau d'équipement, semblable en quantité et en qualité à celui des retraités rencontrés. Leurs ressources sont toutefois moindres que celles de ces derniers ou, tout du moins, l'investissement dans le logement est moindre, ce qui apparaît de deux façons.

Tout d'abord dans la localisation de leurs logements, qui occupent des situations moins « prestigieuses », non pas tant dans l'espace du quartier, mais davantage au sein des bâtiments qui les abritent. Ils occupent des étages moins élevés, sont souvent situés en cœur d'immeuble et non en pignon, réduisant ainsi le nombre d'orientations ou les perspectives sur l'extérieur. Leur prix d'achat au mètre carré s'en ressent, il est souvent bien inférieur à celui de leurs homologues retraités. Ensuite, là où les retraités interrogés ont payé comptant au titre de la revente d'un logement précédent dont ils étaient également propriétaires, ces actifs aisés se sont pour la plupart endettés pour de nombreuses années, d'autres sont locataires dans la perspective de mobilités professionnelles ou personnelles incertaines. L'écart de niveau de vie entre ces deux groupes par ailleurs très proche d'un point de vue socio-professionnel s'explique avant tout par la différence d'âge qui permet aux premiers de disposer d'un capital constitué sur une vie entière et, dans les trois cas rencontrés, de la plus-value financière – souvent colossale – réalisée dans la revente de leur ancien logement.

L'emménagement dans ces quartiers repose sur différents types de raisons. Pour certains, il s'agit de la volonté d'acquérir un bien immobilier, pour d'autres celle de s'orienter vers un logement plus grand au motif de l'accroissement de la taille du foyer (arrivée d'un enfant) parallèlement à celui des moyens financiers. Quelques-uns ont dû déménager suite à un changement dans leur situation familiale (divorce, mariage...) ou professionnelle. Souvent, le choix du quartier est justifié par la proximité du lieu de travail. Dans de rares cas, les temps de trajet dépassent une demi-heure de transport, ce qui, dans le cas de l'agglomération londonienne, représente un temps très correct. Nombre d'entre eux valorisent cette proximité qui leur permet de bénéficier de temps de transport réduits et, dans plusieurs cas, d'effectuer les trajets à vélo voire à pied.

Maintenant j'ai besoin de 20 minutes à pied, je descends le cours Charlemagne et je prends le Pont Pasteur... c'est 20 minutes porte à la porte... c'est vraiment intéressant... *M. Katalab*

Now I can cycling to work, it takes me 30 minutes... That's not only beneficial for my wallet, it's beneficial for my health as well... I think it's healthier to be able to cycle to work... and that doesn't cost any money...¹⁹¹ *M. Carver*

Au-delà de la proximité du lieu de travail, c'est celle d'espaces urbains plébiscités qu'ils recherchent – les centres-villes en particulier – où ils ont leurs loisirs et leurs habitudes. Ces proximités, plurielles, acquièrent une connotation d'autant plus qualitative qu'elles sont soutenues par différentes modalités de transport qui misent tantôt sur la rapidité, tantôt sur l'expérience de l'utilisateur en tant que telle, devant être aussi qualitative que possible : promenades et pistes cyclables protégées et paysagères, tramway, navettes fluviales, etc.

It's also so convenient, you're living in a small village but you're in this big exciting city and you're close to everything...¹⁹² *Mme Thorsen*

Mais le choix de ces quartiers ne peut être vu qu'au seul prisme d'un rapport à la distance. D'autres facteurs entrent en ligne de compte. Le plus important d'entre eux tient au cadre proposé, et à la nature des espaces qui entourent les lieux d'habitation.

On était à Villeurbanne avant, qui est une banlieue lyonnaise et c'est vrai qu'entre la vue du cours Emile Zola et la darse... ben voilà ! Donc on a pris un appartement qui est juste en face, on est au 4ème étage en face de la darse, on a vraiment acheté pour ça... *Corentin*

¹⁹¹ « Maintenant je peux aller au travail à vélo, ça me prend 30 minutes. C'est pas simplement bon pour mon porte-monnaie, c'est bon pour ma santé aussi... Je pense que c'est plus sain de pouvoir aller au travail en vélo, et en plus ça ne coûte pas un centime. »

¹⁹² « C'est aussi tellement pratique, vous vivez dans un petit village mais en même temps vous êtes au cœur de la grande ville, proche de tout. »

Pour les familles avec enfants, outre la dimension paysagère sur laquelle on reviendra, ces quartiers sont surtout jugés propices pour la vie familiale et le loisir des enfants. Directement accessibles au pied de leurs immeubles, les espaces publics représentent en effet un cadre idéal et sécurisé où les parents n'ont pas à s'inquiéter des risques liés à la circulation automobile. Les vastes espaces piétonniers dans un cadre champêtre permettent différents supports d'activité, des jeux de ballons aux promenades à vélo. Au cœur des espaces urbains, ils sont en même temps préservés des nuisances qui lui sont habituellement associées (bruit, circulation, odeurs, pollution, omniprésence du béton...).

It's really child-friendly, it's safe... I have the peace and quietness here to raise a child... I think it's the main thing...¹⁹³ *Mme Thorsen*

We wanted more space and we wanted to be in a nice and safe environment because we wanted children.¹⁹⁴ *M. Dowling*

On a des enfants, on aime le fait qu'on puisse sortir les enfants sans avoir à traverser de routes, ils sortent en vélo, on fait le tour en vélo... on va à Bellecour en vélo, on va au parc de Gerland en vélo, il y a les pistes cyclables, c'est agréable du coup... *Mme Smith*

Le fait qu'il n'y ait pas de voitures c'est quand même... malgré qu'il y ait du monde c'est quand même beaucoup plus calme... moi je préfère cent fois ça : des promeneurs et tout plutôt que être dans une petite rue à Bellecour où « vroom vroom vroom » les voitures font que passer... *Mme Smith*

« On n'est pas couloir en fait » - *Le choix du sur-mesure*

Pour une certaine frange de propriétaires – majoritaire chez cette population d'actifs aisés –, la figure du choix dépasse parfois ses modalités classiques, qui se déclinent le plus souvent en termes de localisation (quartier, immeuble) ou d'ameublement (mobilier, peintures, rideaux...). En ayant acheté neuf, et sur plans, il est intéressant de voir comment le choix peut se poursuivre jusque dans la configuration même des logements et leurs aménagements intérieurs. Cette dimension auxiliaire donne alors à comprendre ce choix comme un véritable engagement personnel qui tient de l'expérience de vie, construit dans la durée, n'équivalant donc pas un événement d'ordre ponctuel. Le choix apparaît alors comme un projet qui engage les différents membres de la famille dans une entreprise commune, qui relève parfois de l'aventure, confine au dépaysement, conférant à l'habiter une épaisseur et une teneur

¹⁹³ « C'est vraiment bien pour les enfants, c'est sans danger... J'ai la paix et la tranquillité pour élever un enfant... Je pense que c'est le critère le plus important. »

¹⁹⁴ « On voulait plus d'espace et on voulait être dans un bel endroit, sécurisé, parce qu'on voulait des enfants. »

supplémentaire. Si, comme l'écrivent Florence Bouillon et al. (2007), le chez-soi constitue un prolongement de la personne, décider de sa configuration, de son aménagement, permet assurément d'en prendre pleinement possession. Nous souhaitons ainsi insister sur le fait que cette « possession » dépasse la seule propriété du bien. Comme le relève Sabine Vassart (2006) dans un article, l'appropriation du logement selon ses propres aspirations permet de lui donner sa tonalité affective propre, « *de créer un système d'emprise sur les lieux, que l'individu interprète en termes de possession et d'attachement. Il ne s'agit pas seulement ici d'une possession au sens légal et juridique du terme mais aussi d'une possession d'ordre moral, psychologique et affectif* ». Nous postulons donc à partir de ces éléments que vivre l'expérience de l'installation en ces termes, avec une capacité de choix aussi étendue, diffère fortement de l'expérience locative. Elle procure à l'habitant une inscription dans le quartier d'autant plus grande que son logement incarne ses goûts, ses aspirations, l'expression de son identité, et que l'engagement dans la durée au sein de son projet d'installation lui a permis de se familiariser avec chacune de ses dimensions, avec ses acteurs, ses rouages, ses évolutions.

Nous illustrons cette figure particulière du choix au travers de deux expériences recueillies dans le quartier de Confluence. Corentin raconte ainsi comment l'emménagement à Confluence relève d'un investissement familial et d'un projet de vie qui a nourri intensément le quotidien de leur foyer, bien avant le choix même du quartier, et bien au-delà de leur installation. Je ressentirai pendant l'entretien l'engouement fervent qui les a animés – et qui continue de les animer – pour ce quartier tout au long de leur projet¹⁹⁵. Durant toute la durée du « voyage » qu'incarne le projet, chacun se mobilise afin d'exercer un contrôle assidu sur toutes les phases de réalisation, afin que le résultat soit conforme à leurs attentes, à ce qui a pu être conçu au cours de longs débats dans l'intimité de la famille. Corentin le rappelle, « *le plus dur a été de convaincre la maman... Elle c'était son quartier en fait Villeurbanne, c'était un peu sa vie, puis bon...* », alors que son père et lui avaient tout de suite été séduits par le projet lors d'une visite à la maison de la Confluence¹⁹⁶. Leur dévolu portait en parallèle sur un autre

¹⁹⁵ Dans *L'inconscient de la maison*, Alberto Eiguer (2013) souligne, à partir d'un exemple clinique tiré de sa pratique de la psychanalyse, la ferveur qui anime la cellule familiale lors d'une mobilité résidentielle : « *Au moment de l'installation, le bonheur d'habiter son chez-soi est alimenté par une illusion dont l'équivalent est le bonheur amoureux.* » (p.77). Un enthousiasme pouvant par ailleurs s'avérer psychologiquement coûteux lorsque la réalité apparaît en deçà du fantasme, ce qui n'a jamais été évoqué sur les terrains étudiés, bien au contraire.

¹⁹⁶ La maison de la Confluence est un espace à l'entrée du quartier investi par la société d'aménagement, la SPLA, afin de présenter le projet, ses différentes phases, et accueillir des moments de concertation et autres événements ponctuels. Elle représente en quelque sorte sa « cellule de communication » tournée vers le grand public. La responsable de la communication y assure d'ailleurs les permanences.

quartier lyonnais non moins fameux, celui de la Croix-Rousse, qu'ils aiment pour son ambiance et son côté emblématique dans l'identité de la ville. Le suivi du chantier et de la construction, l'investissement dans la configuration du logement, représentent des temps forts de l'appropriation des lieux, qui portent ainsi la marque intime de leurs propriétaires.

L'appartement on l'a eu sur plan mais on a eu un architecte d'intérieur à notre disposition donc en fait entre le plan qui nous a été présenté et ce qu'on a acheté, ça a rien à voir, on l'a redessiné l'appartement... ah oui ! Si on regarde le plan initial, on a tout changé ! Y'a rien d'origine en fait donc oui, on a choisi... Ils avaient prévu un couloir, ben nous, y'a plus de couloir aujourd'hui... les salles de bain sont complètement différentes, y'a rien qui ressemble... ça c'est très sympa... et c'est aussi ça qui a fait pencher la balance. Parce qu'on a vu le plan, il nous plaisait, mais nous on n'est pas couloir en fait, on trouve que c'est une perte de place... bon on en a un petit couloir mais on a cassé les cloisons... Enfin on dit « casser les cloisons » mais en fait on les a juste rayées sur un papier... (rires) ! Après avec des contraintes... : on a 2 poutres qui traversent l'appartement, donc il faut faire avec mais du coup on va en faire un avantage de cette poutre et là on a vraiment eu des conseils éclairés je dirais, parce que nous on a nos idées mais on n'est pas du tout architectes et on a eu une architecte d'intérieur qui nous a dit ça c'est pas une bonne idée parce que... tel point. Elle nous a fait 2 ou 3 propositions, vraiment personnalisées et après on a pu choisir en disant ben ça, ça nous plaît vraiment...

LM: Vous êtes venus visiter pendant les travaux ?

Oui, très souvent, on venait... tant qu'on n'avait pas acheté, on venait assez régulièrement pour voir si ça avançait ou se renseigner sur les différentes promotions et une fois qu'on a acheté, on était là on va dire tous les mois pendant la phase de construction... mais pendant la phase de second œuvre, on était là je sais pas, pas toutes les semaines, toutes les 2 semaines, c'était obligatoire parce que... si la ville a très bien fait les choses, les entreprises de promotion pas forcément...

Le chantier est beaucoup trop gros, c'est énorme, donc ils sous-traitent, et le sous-traitant sous-traite, et ainsi de suite en cascade, ce qui fait qu'ils vont chercher les artisans les moins bons sur la fin et on se retrouve, là c'est anecdotique mais avec la cafetière qui va allumer le salon, par exemple !

Ça a été résolu très rapidement... mais c'est pour dire qu'il fallait être derrière. *Corentin*

On retrouve dans l'expérience d'achat de M. Katalab des modalités de choix similaires même si celles-ci se sont avérées plus difficiles à assouvir, conduisant à une négociation soutenue avec le promoteur afin qu'il respecte ses engagements et apporte les modifications souhaitées. Préférant investir dans un appartement plutôt que de continuer à louer, M. Katalab s'est intéressé très tôt au projet de Confluence. Originaire des Philippines où les projets urbains ne connaissent pas de préoccupations similaires en termes d'aménagement (nature en ville, performance énergétique, énergies renouvelables...), il s'est véritablement passionné pour ces différentes dimensions en se renseignant sur Internet et en suivant consciencieusement les réunions publiques de présentation. Comme pour la famille de Corentin, l'effort financier

consenti amène à un relèvement du niveau d'exigence quant au niveau de prestation attendu. De la même manière, ces exigences engagent sur le long terme et nécessitent un engagement personnel important afin d'en maîtriser les aboutissements.

Ma réflexion a commencé en 2006, je pense qu'on a signé le document plus tard que prévu mais j'ai fait des réservations sur cet appartement-là assez tôt mais la signature de l'acte de vente a été fait bien plus tard, et puis avec une livraison aussi bien plus tardive...

Il n'emménagera finalement vraiment dans son appartement qu'en octobre 2010, avec près de deux ans de retard.

Je pensais qu'acheter sur plans, je pouvais dessiner l'appartement comme je veux... et c'était difficile, ils ont un plan classique et il n'y a pas cette notion de plaire à la clientèle donc il faut bien pousser pour arriver à faire des modifications...

(...)

Comme l'appartement n'était pas très très grand, j'ai travaillé sur les plans de cuisine pour casser des murs. Et donc par exemple pour faire un îlot comme ça il faut prévoir toutes les sorties électriques donc finalement on a réussi de le faire, il a fallu pousser et suivre toutes les modifications

(...)

LM: Vous pouviez avoir accès au chantier... ?

Non parce que c'était dangereux mais oui, j'y suis allé plusieurs fois pendant le week-end...

M. Katalab

Quand le non-ordinaire devient quotidien. Vers une expérience distinctive de l'urbanité

En dernier lieu, ces habitants se montrent particulièrement sensibles à l'émulation qui règne autour de ces quartiers et aux statuts « expérimental » et « novateur » qui leur sont conférés. Ils en perçoivent la portée à la fois à travers l'image qu'en renvoient les médias, la présence de nombreux visiteurs extérieurs – véritables touristes urbains en voyages professionnels ou à titre individuel¹⁹⁷, s'arrêtant devant chaque bâtiment pour les commenter et prendre des photographies – mais aussi par l'expérience quotidienne de styles architecturaux et d'installations spécifiques qui les différencient d'autres espaces urbains. Le caractère novateur de ces quartiers, leur dimension « écologique », l'identité qui s'en dégage participent ainsi à renforcer un sentiment de distinction, qui rejaillit sur le statut social de leurs occupants. Ils leur procurent une certaine fierté autant qu'ils constituent une source intarissable et

¹⁹⁷ Différents voyageurs proposent en effet des séjours ou des visites à Confluence. Dans la gamme de ses « voyages culturels », l'agence « Passions Performances » propose par exemple un « voyage architecture » à Confluence. Cf. <http://www.passions-performances.com/voyages-culturels/voyage-architecture/lyon.html>, consultée le 29 janvier 2011.

renouvelée de conversations, d'expérience quotidienne d'une urbanité non-ordinaire. À différents égards, ils se vivent comme les pionniers d'une expérimentation grandeur nature qui se joue au cœur de leur propre vie et dont ils ont le loisir d'explorer les contours, d'être les témoins privilégiés. Ils apprécient d'en découvrir les spécificités, s'intéressent à ce qui se dit sur leur quartier, recherchent parfois des informations, en suivent avec attention les avancées et les évolutions. C'est donc souvent moins la dimension environnementale du quartier qui suscite l'intérêt, même si c'est aussi le cas, un « plus » comme l'estiment certains, que la sensation de vivre une aventure tout autant valorisée que valorisante.

Quand on discute avec des gens, on est fiers de dire « ben nous c'est chauffage au bois... »
Mme Smith

Nous ce qui nous intéressait, c'était la globalité en fait... du projet, de dire on va créer une ville dans la ville, un quartier totalement novateur... (...) Le principe en fait d'avoir un couvert/découvert... voilà, de traverser le pont... de venir se faire un ciné... (...) On ne savait pas ce qu'il y aurait... on savait juste que ce serait un « pôle de loisir »... c'est un côté intimiste en fait dans le quartier... qui était plaisant... une aventure quoi...
Corentin

Déjà la localisation de l'appartement, c'est très intéressant... et puis c'est vrai que c'est nouveau comme concept pour voir des appartements de basse consommation.
M. Katalab

Déjà c'est impressionnant quand vous voyez la variété de l'architecture présente dans le quartier, c'est déjà une fraîcheur donnée sur le quartier qu'on voit pas souvent dans les vieux quartiers ou même dans les quartiers récents (...) Ici c'est vrai que c'est impressionnant parce que au niveau du quartier, vous voyez des choses, le pôle de loisir qui est différent, les 3 îlots c'est différent, même dans l'îlot, y'a des bâtiments différents, les matériaux utilisés sont différents, la conception c'est différent, la présence de la darse comme ça c'est nouveau... donc tout ensemble ça fait partie de cette impression qui normalement est très très positive.
M. Katalab

I think it's wonderful, it provides a real identity [à propos de l'architecture]¹⁹⁸.
M. Dowling

I saw it, I heard about it, I read about it and I thought "oh my goodness, somebody is doing something interesting"¹⁹⁹
Mme Freeman

I was always very attracted by this modern design and this Scandinavian design, the finish, I just thought it was wonderful if we would have the opportunity to live in such an amazing place... and there's all these amazing ideas like the French doors, you know, there's a special kind of gas in it so it kept the heat... the Combine Heat and Power is something I learned in my design course so I thought "oh I eventually live in this!" **Q: So that was something very**

¹⁹⁸ « Je pense que c'est magnifique, ça procure au quartier une véritable identité. »

¹⁹⁹ « Je l'ai vu, j'en ai entendu parler, j'ai lu à son sujet et je me suis dit « mon dieu, quelqu'un est en train de faire quelque chose d'intéressant ». »

new and you considered it as an opportunity... Yes, yes... it was like a dream, very nice...²⁰⁰ *Mme Freeman*

Cette recherche de la distinction transparait également en négatif, lorsque la comparaison est effectuée avec d'autres espaces urbains. Monsieur Dowling explique ainsi comment sa femme et lui-même ont acquis deux appartements (sur plans) à titre d'investissement. Construits à proximité du Millennium Village, ils sont toutefois d'une facture beaucoup plus classique qui n'est pas sans rappeler l'architecture des grands ensembles, dans une version modernisée.

We've bought a couple of investment properties and we'll never buy that way again, it looks like the others, it's just boring, it looks like anything else... This looks like nowhere else... I'm not an architect but if I was I'd probably think that something unique is probably a good thing...²⁰¹ *M. Dowling*

Des témoignages de ce type émaillent les discours de nos interlocuteurs tout au long des entretiens réalisés. Mais l'expérience de monsieur Houël est sans doute la plus emblématique à ce titre. En correspondant à un moment particulier de son existence, l'emménagement dans le quartier de la Confluence n'est pas le fruit du hasard. Il s'inscrit dans une recherche dont les spécificités tiennent autant aux retombées symboliques du quartier et du logement qu'à des aspects plus pragmatiques. Ses propos expriment clairement ce rapprochement latent entre lieu de vie et statut social, souvent implicitement recherché, et avec force détails l'expérience quotidienne du décentrement, de l'exotisme, du dépaysement procuré. Le vocabulaire mobilisé est alors celui du voyage et de l'émerveillement.

J'ai 50 ans, donc voilà, c'est aussi un cap. En m'installant ici, c'était un peu ça aussi, c'était un point important après pas mal de choses dans ma vie, un passage à vide un peu compliqué, je venais depuis 2, 3 ans de sortir un peu la tête de l'eau (...) Je suis arrivé ici avec l'envie de m'y poser un peu durablement et d'avoir un résultat... un statut social si vous voulez, un statut de vie en rapport avec mes aspirations... à 50 ans, j'avais envie d'être un peu plus... J'avais sans doute plus de revendications, d'aspirations sociales en arrivant ici qu'en arrivant n'importe où ailleurs.

(...)

J'ai été séduit, je connaissais pas du tout ce projet, je l'ai découvert en venant visiter l'appartement et tout était encore en chantier alors je me suis intéressé à toute la doc qu'on

²⁰⁰ J'ai toujours été attirée par le design moderne et ce design scandinave, ce rendu, j'ai pensé que ça serait juste merveilleux si on avait l'opportunité de vivre dans un endroit aussi exceptionnel... Et il y a toutes ces idées formidables comme les portes françaises, vous savez, avec un type de gaz spécial qui permet de conserver la chaleur... Le CHP (Combine Heat and Power), j'en avais entendu parler dans un cours de design donc je me suis dit « oh, je vis enfin dans cet endroit ». **LM: Donc c'était quelque chose de vraiment nouveau et vous avez considéré ça comme une opportunité...** Oui, oui... C'était comme un rêve, vraiment chouette... »

²⁰¹ « On a investi dans deux appartements en tant que placements, mais on n'aurait jamais dû les acheter dans cet immeuble : il ressemble à tous les autres ! C'est juste ennuyeux, ça ressemble à ce qui se fait partout ailleurs. Celui-ci est vraiment distinct... Je ne suis pas architecte mais si j'en étais un, je penserais probablement que quelque chose de distinct est sans doute une bonne chose. »

pouvait trouver sur Internet ou sur papier et j'ai vu sortir de terre les derniers trucs et les finitions extérieures se faire avec un plaisir immense. J'ai fait je sais pas combien de centaines de milliers de photos, je partais régulièrement en reportage dans le quartier pour faire des photos de l'avancée des trucs. Quand ils faisaient des essais de couleur sur des parois, je me suis régalé, j'adorais ça... Sur mon blog perso, j'avais d'ailleurs publié quelques billets là-dessus et à une époque c'était sans doute sur mon blog qu'il y avait le plus d'infos disponibles sur Internet sur la Confluence et l'architecture... Il y avait des gens qui m'appelaient pour me dire « ah ben je viendrais bien habiter ici, est-ce que vous pouvez me dire ci ou ça »... C'est pour ça que j'avais aimé ce quartier, son parti-pris architectural et art moderne, contemporain en tout cas et que je l'ai vu sortir avec un énorme... avec beaucoup beaucoup de plaisir...

(...)

Je faisais beaucoup de reportages soit sur les travaux ici ou sur la terrasse aux différentes saisons, parce que c'est rigolo ici, par exemple quand il neige, comme les vitres sont en pente, la neige stagne... donc je suis dans un igloo, et puis après y'a la fonte, ça donne des choses étonnantes et curieuses, donc j'ai publié souvent ces photos-là, les gens qui avaient jamais vu ici ont fait des commentaires pour savoir ce que c'était cet endroit... donc il y a une vraie curiosité...

(...)

Au début j'étais complètement fasciné par tout ça et j'adorais le découvrir... bon maintenant je l'ai déjà vu 10 fois, 20 fois, 100 fois, je retourne moins souvent avec mon petit Lumix pour aller capter des photos mais l'autre jour... j'étais en train de travailler, j'avais besoin de faire un break parce qu'un truc me prenait la tête, j'ai pris mes affaires, j'ai pris mon appareil photo, je suis allé me balader, je suis allé au centre commercial acheter du pain et en sortant du centre commercial, j'ai vu ce bâtiment marron qui me fait fantasmer avec un appartement qui dépasse et justement, juste à ce moment-là, à travers les clairs voies de ce bâtiment, il y avait le soleil qui éclairait, enfin bref ça faisait un truc que j'avais encore jamais pris en photo... Pourtant ce bâtiment je l'ai pris... 300 fois je crois mais... voilà, à ce moment-là, avec cet éclairage, avec cette ambiance, avec la couleur du ciel et pour ça ce quartier est génial parce que même maintenant, pourtant Dieu sait si j'ai trainé mes guêtres là-dedans à la recherche d'un détail, d'un truc... même maintenant il y a des trucs qui me fascinent, qui me plaisent... Ces jeux de reflet de toutes ces parois vitrées, il y a un truc qui est extraordinaire là-dessus, c'est le matin... le soleil se lève là-bas et il fait un jeu de billard extraordinaire et je suis toujours surpris de découvrir un point lumineux sur : soit dedans, soit sur la terrasse et je me dis mais d'où ça vient ? Et en fait il reflète juste sur le haut d'une rambarde... Enfin c'est génial, c'est ludique, c'est plein de vie...

Entretien M. Houël, juin 2012.

À l'instar de M. Houël, l'emménagement dans ces quartiers représente pour nombre d'habitants de cette catégorie une forme de prestige, ne serait-ce même que par l'« aura » que le quartier nouveau suscite parmi leur entourage. Nous aurons l'occasion d'y revenir. Même en n'étant « que » locataire, on voit ici comment l'expérience rejoint celle des propriétaires décrite dans la section précédente, et comment le sens que M. Houël attribue au projet et au quartier transcende son expérience quotidienne de l'habiter, en engageant toute sa personne dans une quête hédonique qui ne laisse pas de stimuler chacun de ses sens.

Quand la ville dense devient une alternative à la maison individuelle

On connaît le poids du modèle de la maison individuelle dans les représentations collectives lorsqu'il est question de choix résidentiel. Pour Nora Semmoud (2003), il constitue pour les habitants « *la quintessence résidentielle et l'aboutissement de leurs stratégies d'ascension et de distinction sociale* » (p.57). En effet, comme le montre une enquête TNS-Sofres pour l'Observatoire de la ville datant de 2007²⁰², l'habitat individuel représente le logement idéal pour près de neuf Français sur dix, notamment pour les jeunes familles. Et, dans cette catégorie, la maison isolée constitue la figure la plus valorisée. Effectivement, toutes les enquêtes d'opinion depuis les années 1960 relèvent une nette préférence des Français pour l'habitat individuel, comme l'indique une enquête du Crédoc²⁰³. En Grande Bretagne, la tendance est toute aussi forte. Un rapport de la Fondation Joseph Rowntree sur les attitudes du public envers le logement²⁰⁴, construit à partir d'une compilation d'études et d'enquêtes, suggère que l'attraction pour les quartiers de périphérie peu denses demeure fortement ancrée malgré plus de dix années consacrées à la régénération des centres urbains (*urban renaissance*). La préférence du public penche très largement pour les formes traditionnelles d'habitat périurbain comprenant leurs propres jardins privatifs, en partie en raison des prix pratiqués, mais pas uniquement. S'appuyant sur une autre étude menée dans la ville de Leeds, le rapport met en évidence une profonde aversion pour les logements collectifs en zone dense, qui n'attirent que 21% des répondants. Parmi les ménages et les jeunes professionnels qui résident dans des ensembles récents, la plupart considèrent leur installation temporaire, qu'ils soient propriétaires ou locataires. À l'occasion d'un mariage ou de l'arrivée d'enfants, ils se mettent en quête d'une maison dans le but de bénéficier de plus de superficie et d'espaces verts.

Différentes approches permettent d'avancer des hypothèses quant à la construction du choix et des préférences en la matière. D'un point de vue général, Semmoud (*Ibid.*) insiste sur la prégnance du modèle de la maison individuelle dans les représentations collectives. Il est soutenu aussi bien par les acteurs institutionnels, en tant que réponse au dépeuplement et à l'appauvrissement social de leur territoire, que par les acteurs privés en charge de la promotion immobilière, au nom d'une logique de rentabilité qui a fait ses preuves. Pour ces raisons, il occupe toujours une position dominante dans l'offre résidentielle.

²⁰² Enquête TNS-Sofres pour l'Observatoire de la ville, « Les français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat », janvier 2007.

²⁰³ Enquête CREDOC, « Conditions de vie et Aspirations des Français », juillet 2008.

²⁰⁴ Alison Wallace, *Public attitudes to housing*, Joseph Rowntree foundation, September 2010.

Explication nécessaire mais non suffisante : nous suivons Isabelle Bertaux-Wiame (1995) lorsqu'elle déclare que « *le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres* » et que, partant de ce constat, « *on ne peut pas regarder le choix d'un logement comme le résultat d'un simple calcul économique et d'une démarche purement rationnelle* » (p.164). Dans cette perspective, elle indique le rôle primordial que joue le logement dans la socialisation des enfants et la construction du « familial », à partir duquel il est possible de comprendre le rapport au logement et à l'habiter qui s'établit. Son analyse rejoint celle de Josette Debroux (2011) qui parle de son côté d'une « socialisation résidentielle » qui s'actualise dans un vaste répertoire de normes, de représentations, de justifications, mais aussi d'habitudes, de comportements et d'apprentissages spécifiques, socialement situés et ancrés dans le milieu d'origine. Ce répertoire permet une hiérarchisation des espaces résidentiels et de dessiner « le champ des possibles » en la matière, « dans un contexte socio-historique donné et une conjoncture biographique particulière ». Bertaux-Wiame note de la même façon que ce sont ces représentations sociales et symboliques hiérarchisées de l'espace résidentiel que les familles engagent dans leurs itinéraires résidentiels respectifs.

Comme on a pu le voir sur nos propres terrains, pour les retraités tout autant que pour les actifs aisés, le choix résidentiel doit également être rapporté à la question du cycle de vie. Le « désir de maison » de ces actifs aisés peut ainsi être placé dans cette perspective puisque, comme le montrent Denis Lepicier et Yannick Sencébé (2007), celui-ci correspond plus spécifiquement à « des ménages avec enfants, relativement jeunes, en phase d'installation dans la vie familiale et professionnelle, recherchant à travers le cadre de vie rural, l'accès à un logement suffisamment grand ». Il s'agit en outre d'un choix construit en opposition à la ville dense qui, à différents égards et comme le rappelle Semmoud (2007), apparaît comme un « espace répulsif » : « *Associée aux bruits, à la pollution, à la congestion automobile, au cauchemar du stationnement, aux coûts prohibitifs de l'immobilier, à l'insécurité, etc. elle s'oppose totalement à l'allégorie de la campagne.* » Elle ajoute cependant qu'il ne s'agit pas d'un choix négatif, de fuite, mais qu'il s'adosse plus particulièrement à une demande sociale « de paysage et d'environnement complexe » capable d'associer les différentes fonctions urbaines à une vie plus saine et plus naturelle.

Partant de cette perspective, il est possible d'observer dans certains cas que le modèle d'habitat proposé dans les quartiers étudiés tend à concurrencer ce désir de maison individuelle en ce qu'ils permettent d'explicitier « en creux » les inconvénients qu'implique un tel choix dans le quotidien. Les temps de transport s'en trouvent en effet généralement accrus

accompagnés d'une dépendance certaine à la voiture, une proximité moindre des services, des espaces de loisir et du lieu de travail, des factures énergétiques plus élevées dans un contexte de constante augmentation des coûts de l'énergie, un entretien entièrement dévolu à la charge du propriétaire, pour ne citer que ceux-là. À l'inverse, les modes d'habitat proposés à Greenwich et Confluence se situent dans une alternative entre ville et campagne. Ils offrent un cadre de vie privilégié où les habitants trouvent à la fois de la verdure et de la tranquillité. Si les espaces privatifs sont plus restreints, ils bénéficient en revanche d'espaces publics de qualité au pied de leur immeuble et en cœur d'îlot comme à Greenwich. Ils n'ont en outre pas à assumer l'entretien de tous ces espaces communs. Le caractère collectif des logements, associé à une isolation performante, laisse envisager des économies sur les factures, de manière pérenne. Par ailleurs, leur position centrale comme à Confluence ou efficacement raccordée comme à Greenwich, leur ouvre la proximité des aménités urbaines. Plusieurs habitants rencontrés ont ainsi transformé leur projet initial lorsqu'ils ont découvert ces offres de logements.

On est beaucoup dans le centre et à la fois on a la verdure autour de nous, c'est pour ça on s'est dit c'est pas mal, c'est peut être un bon compromis à avoir une maison... parce que des fois on a des maisons, on a des voisins, on a des tours à côté donc c'est pas idéal donc c'était le côté... le cadre, le côté un peu écolo du système de chauffage, des matériaux...

(...)

On cherchait sur Lyon et... disons qu'on aurait bien aimé un rez-de-jardin, soit une petite maison... donc on cherchait pas forcément dans le centre de Lyon mais on voulait pas s'éloigner parce que mon mari voulait avoir les transports en commun...

(...)

On a abandonné l'idée de la maison parce que d'un point de vue budget pfff... c'était à chaque fois tout à refaire, trop cher... *Mme Smith*

I like houses, I like rows of houses with nice trees... If have the choice, and the money then I would move back to old Greenwich (...) That's one thing I love about it, it's because the moment I shut my door, I just have the green scenery and the quietness, and I hear the ducks and the swans... and the birds... and that's why I choose to stay rather than go back to Old Greenwich...²⁰⁵ *Mme Anderson*

²⁰⁵ « J'aime les maisons, les rangées de maison avec de jolis arbres. Si j'avais le choix, et l'argent, je retournerais vivre dans le vieux Greenwich (...) Mais il y a une chose que j'aime malgré tout, c'est que quand je ferme ma porte, je n'ai plus que le décors verdoyant et la tranquillité, j'entends les canards et les cygnes... et les oiseaux... et c'est pourquoi je choisis de rester plutôt que de retourner dans le vieux Greenwich. »

I'm happy here because we still have the park and everything so... I don't think there's so much need to have your own garden... 'cause as I say, we have the river there and everything so you wouldn't have this in a house...²⁰⁶ *Laura Palmer*

Elle nous a demandé ce qu'on cherchait [un « chasseur d'appartement »], elle nous a proposé plusieurs choses qui étaient à l'extérieur de Lyon, des maisons et tout ça et puis en fait, on a dit qu'on voudrait être en ville et quand on a vu le cadre... Marc avait regardé sur Internet le site qu'ils avaient mis en place sur le développement du quartier et voilà ce qui nous a plu c'est qu'on est en ville mais quand même... C'est la ville sympa quoi... Y'a la Saône à côté, y'a des espaces verts, donc c'est surtout ça qui... et puis tout est accessible, moi je me déplace pratiquement avec les enfants qu'en transports en commun.

(...)

Quand on a vu celui-là, de suite, pour les espaces verts, c'était pas trop loin du travail, en bord de Saône enfin... non de suite ça l'a fait... Au début, on cherchait à côté d'un grand parc en fait pour sortir les enfants, on savait qu'on allait habiter en appartement parce qu'on savait qu'une maison dans Lyon c'est trop trop cher mais en venant de maison d'Albi, on voulait pouvoir profiter de l'extérieur... *Madame Labrière*

On voit donc au travers de ces extraits en quoi le modèle urbain proposé dans ces quartiers parvient à s'imposer comme une alternative à la maison individuelle suffisamment crédible pour que ces habitants renoncent à leur choix initial, alors même qu'ils auraient eu la capacité financière de l'assouvir. La limitation financière qu'ils ressentent parfois reste à relativiser et à rapporter à la combinaison des critères qui interviennent dans leurs choix. Associés sans compromis, ils aboutissent à des solutions financièrement rédhibitoires, comme le souhait d'une maison de ville à proximité du centre avec jardin, par exemple. Si, pour les retraités, la question du cycle de vie est prépondérante dans le choix d'un retour en ville, c'est bien la nature de l'offre résidentielle qui, pour ces élites urbaines, apparaît en mesure de réduire la polarisation entre ville et campagne. Le poids relatif à chaque critère entrant en ligne de compte dans la formation du choix résidentiel tend à s'inverser au profit de cette nouvelle offre.

À partir de ces éléments, est-il possible de voir en ces réalisations la réussite du pari de « rendre la ville – ou la densité – désirable » comme cela figure dans grand nombre de discours et de publications institutionnelles, et d'inverser une tendance lourde à l'étalement urbain ? Dans une certaine mesure, elles rencontrent certainement une demande sociale qui s'exprime tout aussi bien positivement vis-à-vis des attraits de la « vie à la campagne » que négativement lorsqu'il s'agit de dénoncer les nuisances urbaines. Pour autant, ces

²⁰⁶ « Moi je suis bien ici parce qu'on a encore le parc et tout le reste donc... Je pense pas qu'il y ait tant besoin que ça d'avoir un jardin... Parce que comme je dis, on a la rivière juste là, on n'aurait pas ça dans une maison... »

observations restent à relativiser par rapport au statut social des habitants qui portent cette demande. Leur aisance financière leur assure une large capacité de choix résidentiel et, comme l'ont montré Pierre Durif et Sylvie Berniard (1969) depuis longtemps déjà, il n'est pas un fait nouveau que les catégories sociales aisées, dans les grandes villes, bien qu'attirées par le modèle de la maison individuelle, choisissent cependant de résider dans les centres à proximité de leur lieu de travail en raison de l'éloignement des terrains à bâtir. Le fait de posséder une résidence secondaire souvent située en zone rurale constitue une alternative. Semmoud (2007) parle avec justesse de l'affirmation d'une double territorialité : le profit symbolique de la nature et l'ancrage urbain. Elle rappelle par ailleurs que si le désir de ruralité est aussi important, c'est notamment parce que le « produit logement » n'a que peu évolué depuis une vingtaine d'années, et que les rares innovations s'adressent à une élite sociale : « À Paris, les logements de haut standing, ouverts sur le parc de Bercy, avec des façades entièrement vitrées et d'importantes terrasses-jardins, sont significatifs des capacités d'innovations des promoteurs et de leurs concepteurs mais aussi de leur caractère sélectif » (p.58).

3. Des étudiants privilégiés

Aux côtés de la catégorie des actifs aisés vit un certain nombre d'étudiants que l'on peut considérer comme privilégiés, si l'on rapporte le niveau de vie dont ils disposent à leur condition d'étudiants. Issus de familles aisées, ils bénéficient d'un soutien à la fois patrimonial et financier qui leur permet d'accéder à des espaces et des appartements que leur condition ne leur permettrait pas autrement. Nous en avons rencontré trois, deux à Confluence et une à Greenwich. Leurs profils, proches de ceux des actifs de haut niveau socio-professionnels, seront décrits au travers de leurs portraits.

Aude :

Aude a vingt-sept ans, elle est étudiante dans le domaine judiciaire et de la santé mentale. Elle occupe seule, depuis deux ans, un appartement de 70m² qui donne sur la place nautique du quartier de Confluence. Se présentant au premier abord comme locataire, elle révèle par la suite que les propriétaires sont en réalité ses parents qui ont investi dans cet appartement en tant que placement immobilier. Elle est déclarée locataire, même si elle ne paye aucun loyer. Elle prévoit d'y passer encore une année, le temps de terminer un diplôme, avant d'envisager de poursuivre ses études dans

une autre ville. Elle vivait auparavant en colocation avec sa sœur avec laquelle elle partageait un grand appartement, dans un autre quartier. Elle se dit particulièrement ravie de son appartement, grand et traversant, disposant d'un grand balcon et d'une orientation sud.

LM: Tu te plais bien dans le quartier ? Ah oui ben forcément, on ouvre sa fenêtre... moi je sais que je mets même pas de rideaux parce que voilà, c'est vrai que c'est super beau, mon balcon donne sur la darse donc ça déjà c'est un bon confort de se caler l'été au soleil sur son balcon... donc c'est vrai que c'est quelque chose qui me convient tout à fait, c'est pas on est enfermé dans un HLM ou un... Ah oui forcément ! Les apéros l'été, c'est pas mal !

Originnaire de Lyon, elle ne connaissait pas ce secteur de la presqu'île avant la réalisation du projet d'aménagement de Confluence. Elle y trouve des lieux de sortie, jeunes et branchés, comme le Docks 40 qui propose régulièrement des « afterworks », des moments festifs organisés autour d'un thème et d'un DJ qui s'adressent aux étudiants et aux jeunes actifs. Elle s'identifie particulièrement à l'esprit du site, qui se veut vivant et dynamique et pour lequel elle marque ses préférences en termes de pratiques, faisant du quartier voisin de Sainte Blandine un anonyme lieu de passage. Comme elle travaille en parallèle de ses études, l'emplacement de son appartement et le garage dont il dispose lui permettent de se déplacer facilement en voiture, malgré des engorgements réguliers en heure de pointe.

Corentin :

Corentin a une vingtaine d'années, il vit avec ses parents dans un grand appartement qui surplombe la place nautique, et travaille comme vendeur en parallèle de ses études. Egaleme nt lyonnais d'origine, il connaissait, contrairement à Aude, le quartier de Perrache, mais uniquement parce que son père avait des clients dans l'ancien marché-gare qu'il lui arrivait de visiter.

À part le marché-gare, moi je savais même pas qu'il y avait une église Sainte Blandine à côté de la gare de Perrache. Pour moi ça s'arrêtait là... On sait que ça existe (rires) ! mais il y avait pas d'engouement pour ce quartier avant...

Pour lui qui travaille dans un centre commercial, le « pôle de loisir » de Confluence représente un vrai concept novateur qui en fait en soi un motif de destination, mais aussi un formidable « équipement » de quartier pour les gens qui y résident.

Il y a un côté multi-shopping et les gens aiment Confluence, ça ça se sent, il y a quelque chose qui est complètement différent... La Part Dieu, on est enfermé, on étouffe... Au Carré de Soie, le côté pôle de loisir se résume au centre équestre... alors qu'ici, par pôle de loisir, on a Azium... qui est donc le mur d'escalade, accrobranche + spa, le ludopôle qui est pour moi vraiment génial... Qu'ils fassent ça à Confluence, c'est hyper osé... donc ils ont mis un cinéma, une salle de sport, donc il y a... il y a une vie permanente... Au Carré de Soie, le centre ne fonctionne pas parce qu'il n'est pas dans le trip en fait, les gens sont pas à se dire « oui on va aller se faire une ballade... ». On peut passer une journée à Confluence... Je pense que pour la promenade en famille c'est pas mal parce que on peut venir faire ses achats, repartir sur St Jean qui est un quartier super agréable pour un dimanche...

(...)

Pour moi le Ludopôle, c'est la consécration de ce qu'on pouvait faire de mieux dans la pensée de ce quartier. C'est-à-dire qu'on va faire des commerces, on va faire venir des pôles de loisir avec Azium qui est une chaîne et puis on va faire quelque chose qui est typiquement du quartier, Quai des Ludes, c'est une association mais du quartier, et on la fait venir dans ce centre qui est une lère européenne, wouahou ! C'est un pari, c'est génial...

Au-delà, et comme beaucoup de propriétaires de Confluence ou de Greenwich, il existe chez lui un vrai attachement pour le cadre qui offre le sentiment d'être à la fois dans la ville, tout en étant dans un espace préservé et protégé de ses nuisances, un cocon, constituant une frontière symbolique par rapport à celle-ci.

Si on regarde le global, nous on a acheté quoi ? on a acheté Confluence, on n'a pas acheté 100 m² avec une cloison machin, une salle de bain bidule qui aujourd'hui ne fonctionne pas, on a des problèmes... mais ça, on s'en fout... on a acheté... on a payé Confluence, c'est clair, le prix ne le valait pas quand on l'a acheté²⁰⁷, on a acheté Confluence...

(...)

Moi ce que j'apprécie, c'est de sortir du Carré de Soie ou de l'université, je suis en plein dans les embouteillages, même si je les subis pas hein, je vois les voitures, etc. j'arrive là... et je suis au bord de l'eau... et je me dis waouh, mais à chaque fois que je rentre chez moi le soir, je me dis... la chance d'être là... c'est incroyable enfin... ce qu'ils ont fait... nous la darse, on la vit au quotidien... on a la petite marina à côté.

Janett :

Comme la plupart des habitants de Greenwich, j'ai rencontré Janett sur la place centrale du Millennium Village, avec la stratégie de recrutement directe que j'avais adoptée. Doctorante comme moi, mais en Droit, elle accepte volontiers de se prêter au jeu de l'entretien, que nous réalisons à domicile. Elle est originaire du Canada, vit

²⁰⁷ Le prix de l'appartement pouvait leur apparaître disproportionné tant que la promesse du projet n'était pas encore avenue, lorsque le pôle de loisir était encore en construction ou que la darse était encore un espace vide.

en Angleterre depuis le début de son doctorat, et au Millennium Village depuis un peu plus d'un an. Son appartement, d'une superficie approximative de 70m², comporte deux chambres et un balcon qu'elle partageait auparavant avec une colocataire, partie depuis plusieurs mois. Elle y vit désormais seule et s'acquitte d'un loyer mensuel de 1500 livres (environ 1700-1800 euros). En raison de sa situation d'étudiante, elle ne sait pas combien de temps elle y demeurera. Si l'occasion se présentait, qu'elle trouvait un travail à Londres à la suite de son doctorat, elle accepterait très certainement d'y rester. L'architecture des bâtiments, la présence de la nature, lui rappellent son Canada natal où ces éléments sont valorisés. Avant de quitter un autre quartier londonien où elle était établie, elle recherchait plus de sécurité, et a été séduite par le fait que son appartement, et son immeuble, soient entièrement neufs, et d'en être la première occupante. Le quartier comporte en outre pour elle une localisation stratégique, grâce au métro et aux lignes de bus qui desservent le secteur. Elle rejoint ainsi rapidement le centre de Londres (12 minutes de métro), se trouve à proximité du vieux Greenwich dont l'animation et le côté touristique lui apparaissent particulièrement plaisants, et apprécie l'ambiance de son propre quartier pour le cadre, la tranquillité et la présence des promeneurs et joggeurs qui lui donnent un air de villégiature. Tous les commerces dont elle a besoin se trouvent à un arrêt de métro, dans un important centre commercial du quartier voisin de la City, à Canary Wharf. Elle participe aux cours de gym et de yoga du club local, utilise le spa et le salon de thé du Village. Enfin, les nombreux concerts qui ont lieu dans le O² aux portes de chez elle, et les différents festivals qui ont lieu toute l'année à Greenwich, lui procurent des motifs renouvelés de sorties.

My flatmate and I always go to work there because we were both PhD Students and then the O² is nice because you have bars and restaurants and it has a movie theatre so you would spend a lot of time there as well so it's really nice... There's always concerts and stuff happening and Greenwich always has festivals so we always get things... Yeah, this is a great place to live...²⁰⁸

²⁰⁸ « On allait toujours y travailler [dans le salon de thé au centre du Village] avec ma coloc, comme on était toutes les deux doctorantes, et puis ensuite il y a le O² qui est vraiment sympa parce qu'il y a des bars et des restaurants, et puis un ciné, donc il y a vraiment moyen d'y passer du temps, c'est sympa... Il y a toujours des concerts et des choses qui se passent, et puis Greenwich aussi a toujours différents festivals donc on a toujours quelque chose à aller voir... Ouais, c'est un chouette endroit où vivre... »

4. Les bénéficiaires – chanceux – des logements sociaux

Une troisième figure d'habitants rencontrée dans ces quartiers est celle des bénéficiaires des logements sociaux. À Greenwich comme à Confluence, la promotion de la mixité sociale, qui passe par une diversification de l'offre de logements et des statuts d'occupation, est un thème fort des politiques d'aménagement mises en œuvre. Dans les deux cas, entre 20 et 25% des logements sont réservés à des personnes relevant de critères sociaux. Différentes formules locatives ou d'accession aidée sont ainsi soumises à des plafonds de revenus.

4.1. Les catégories intermédiaires en angle mort

Côté anglais, il existe deux types d'offres principaux de logements sociaux. L'un correspond à une location classique de logements sociaux à des personnes tributaires d'allocations publiques (*benefits*). Les logements sont la propriété d'une *Housing Association*, un organisme non lucratif qui, comme un bailleur social en France, a la responsabilité de produire des logements sociaux et d'en assurer la gestion²⁰⁹. Il s'agit, au Millennium Village des organismes MOAT et L&Q (London & Quadrant). L'autre formule représente un statut alternatif d'occupation des logements appelé *shared-ownership* (propriété partagée) qui représente une forme d'accession sociale à la propriété. Dans ce cas précis, l'habitant devient propriétaire d'une partie du logement, souvent de 25% au minimum, pour laquelle il engage un emprunt immobilier. Le reste est loué à la *housing association*. Par un système de *staircasing* (marche-à-marche), l'occupant a la possibilité d'acquérir progressivement de nouvelles tranches de son logement, par pas de 12,5%, jusqu'à être propriétaire de l'ensemble (Reeves, 2005). Il devient alors un *freeholder* ou un *leaseholder*, selon le statut juridique en vigueur²¹⁰. Pour le gouvernement, cette formule particulière d'accession sociale à la propriété a pour objet d'élargir le spectre des acquéreurs potentiels qui n'auraient pas autrement les moyens d'accéder à la propriété et de libérer des logements sociaux locatifs (*Ibid.*, p.124). Le système de *shared-ownership* s'inscrit ainsi dans la continuité des programmes de logements qui ont été définis pour les *key-workers*, les travailleurs représentants de professions « clés » du secteur public (enseignants, policiers, infirmiers,

²⁰⁹ Selon la section 1 du Housing Association Act de 1985.

²¹⁰ Le système de propriété anglais distingue deux formes de propriété. Le *freehold* correspond à une propriété totale sans limitation de durée là où le *leasehold* est une forme de propriété temporaire, généralement de longue, voire très longue durée (souvent comprise entre 99 et 999 ans). Le *leaseholder* est lié par contrat à un *freeholder* public ou privé qui définit les droits et les responsabilités de chacun. Le *freeholder* est généralement tenu d'entretenir les parties communes et l'extérieur des bâtiments, qu'il répercute dans les charges dues par le *leaseholder*.

travailleurs sociaux, etc.) dont les revenus ne leur permettent plus de trouver à se loger dans des agglomérations du sud de l'Angleterre et à Londres notamment. Il existe donc une progressivité dans le système d'attribution qui permet a priori de prendre en compte une certaine diversité de situations sociales, depuis les plus démunis jusqu'à des catégories intermédiaires qui ne perçoivent pas d'allocations publiques.

Côté français, le logement social se décompose en différents statuts d'occupation qui, comme en Angleterre, comprennent à la fois de l'accession aidée et du locatif social. On retrouve cette progressivité de l'offre. Concernant le locatif social, plusieurs formes de financement des logements ciblent plus particulièrement différentes catégories de revenus. Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) s'adressent à des ménages modestes dont le plafond de revenus n'excède pas 11 006 euros annuels pour une personne seule²¹¹. Selon Jean-Marc Stébé (2011), 32% des ménages français sont en mesure d'y prétendre. Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) élargissent le public visé. Les plafonds de revenus sont de 20 013 euros annuels pour une personne seule. Ils concernent potentiellement 68% de la population. Les PLS (prêt locatif social) ont des plafonds de revenus encore supérieurs (26 017 euros annuels pour une personne seule) et s'adressent à 82% des ménages. Enfin, en dehors du secteur strictement social, il existe les PLI (prêt locatif intermédiaire) ou encore les Scellier intermédiaires, qui correspondent à des catégories de logement destinées aux « classes moyennes ». Grâce à un système d'incitations fiscales, les formules de financement doivent permettre de stimuler l'investissement locatif afin d'enrayer son déclin pressenti dès les années 1980 avec le retrait des investisseurs institutionnels (Lévy-Vroelant et Tutin, 2010). Pour une personne seule, les plafonds s'élèvent alors à 28 018 euros pour un PLI et 34 637 euros pour un Scellier intermédiaire.

Les politiques de mixité dans ces deux quartiers s'appuient donc sur cette fragmentation de l'offre, ainsi supposée s'adresser à toutes les catégories de population. Sous l'effet d'une combinaison de facteurs, il demeure pourtant d'après nos observations une importante polarisation sociale. En premier lieu, la « mixité sociale » relève davantage d'une catégorie qui se définit négativement, en tant qu'instrument de lutte contre la spécialisation sociale des territoires urbains. Le constat de l'amplification du phénomène en Europe (Martens et Vervaeke, 1997) est largement partagé et constitue un sujet de préoccupation croissant dans le

²¹¹ Source : servicepublic.fr, « Logement social : conditions d'attribution » Mise à jour le 13.03.2014 <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>, consulté le 01/12/2014. Les chiffres sont donnés pour le zonage B1 conditionnant les aides au logement, dont la ville de Lyon fait partie.

champ institutionnel. Kirszbaum et Epstein (2003) soulignent à ce titre l'exercice périlleux qui consiste à tenter de définir « positivement » ce que serait la mixité sociale, tant varient les représentations selon le critère retenu (générations, catégories socio-professionnelles, niveaux de formation, revenus, origines ethniques...) et prédomine une normativité du jugement sur des considérations plus scientifiques : comment en effet définir des « seuils » à atteindre et en fonction de quels critères ? D'autre part, et malgré un plafonnement des revenus couvrant de vastes pans de la population, les modes d'attribution dépendent fortement de l'importance de la demande. L'agglomération lyonnaise présente ainsi un marché de l'habitat très tendu qui se traduit à la fois par un taux de rotation très faible dans le parc social (entre 8 et 9% selon les cas) et une véritable explosion de la demande, avec une augmentation de l'ordre de 84% entre 1998 et 2007 (Vanoni, 2009). Ce phénomène, observable sur l'ensemble du territoire, s'explique notamment par le décalage croissant entre les loyers du secteur social et du secteur privé, par l'entrée dans le chômage de masse, et l'émergence de nouvelles formes de pauvreté dépendantes de la flexibilisation des conditions de travail (Lévy-Vroelant et Tutin, 2010, p.140). En conséquence, les bailleurs sociaux se trouvent confrontés à l'exigence paradoxale consistant à loger les familles les plus démunies tout en préservant une mixité sociale, tandis que le parc de logement social se paupérise continuellement depuis le milieu des années 1970, avec des nouveaux entrants toujours plus pauvres que leurs prédécesseurs (Amzallag, 2010; Bourgeois, 2013).

Sur le terrain, l'objectif général de mixité sociale dépend donc fortement de modes d'attribution fondés non seulement sur des procédures légales et réglementaires mais aussi, et surtout, sur la rencontre entre des logiques d'intervention propres à chaque acteur réservataire (bailleur, préfecture, mairie, collecteurs du 1% logement) (Vanoni, 2009). Les flous nés de la confrontation entre ces différentes logiques, ajoutés à ceux qui caractérisent le cadre juridique et réglementaire de l'attribution, ou les contours des métiers en eux-mêmes, garantissent aux agents chargés des attributions un pouvoir discrétionnaire (Bourgeois, 2011). Dans ce contexte, il est donc difficile d'avoir une idée précise de la nature de la composition sociale d'un parc de logements sans une enquête approfondie en interne des services qui en ont la charge, d'autant qu'elle s'adosse parfois à une ethnicisation aussi implicite que non-

assumée (Belmessous, 2013; Toubon et Tanter, 1999) ayant pu donner lieu à des affaires judiciaires de discrimination²¹² (Bourgeois, 2013).

En ce qui concerne les logements dits « intermédiaires », force est de constater qu'ils s'adressent en réalité à des habitants disposant de niveaux de revenus non négligeables, bien au-dessus du revenu moyen. Nous n'avons rencontré qu'un seul locataire d'un « Scellier intermédiaire », M. Foutot, un promoteur immobilier quadragénaire à son compte s'occupant de locations d'appartements et de construction de maisons, vivant seul avec ses deux enfants. Celui-ci louait un logement de 70m² avec 40m² de terrasses d'un certain « standing » - en comparaison avec d'autres logements sociaux visités – pour un loyer de 980 euros. Le plafonnement des revenus, permettant d'accéder à un loyer inférieur de 200 à 250 euros aux prix du marché libre pour une prestation équivalente, s'élevait à 71 498 euros en 2012. Sans que les niveaux de revenus des candidats atteignent nécessairement ce plafond, ils sont tout au moins tenus d'être trois fois supérieurs au loyer, selon les règles en vigueur pour accéder à une location, soit 3000 euros au minimum, équivalant à près de deux fois le salaire médian français²¹³.

Dans la même catégorie, les appartements vendus au titre de l'accession sociale à la propriété avec un taux de TVA réduit à 5,5% ont connu un immense succès, comme en témoignaient les longues files d'attente lors de l'ouverture des ventes, certains étant allés jusqu'à camper sur place (entretien vendeuse Amplia, mai 2011). Par généralisation, il est facile de constater que les niveaux de loyers pratiqués sur le secteur tout comme les plafonds de ressources concédés interdisent de fait l'accès de ces logements aux catégories réellement intermédiaires, dont les revenus avoisineraient le salaire médian français.

Cette polarisation sociale crée ainsi un véritable angle mort sur les catégories intermédiaires, partageant les habitants de ces quartiers en deux groupes distincts, modeste (logement social) ou aisé. À cela s'ajoute une différence de statut, propriétaire ou locataire, sur laquelle nous reviendrons. Si on retrouve une telle polarisation à Greenwich, elle semble toutefois moins

²¹² Se référer à titre d'exemple à l' « affaire Logirep » qui a défrayé la chronique entre 2005 et 2009. Ce bailleur social, en référence à l'article 56 de la loi contre l'exclusion et pour la mixité sociale du 29 juillet 1998, pratiquait une sélection de ses candidats sur la base de leur origine « ethnique » ou « raciale », investissant les marges d'interprétation laissées vacantes par le flou définitionnelle autour de la notion de « mixité sociale ». Voir l'article de *Libération* du 2 août 2005, « Un Français d'origine ivoirienne privé de HLM pour « mixité sociale » » ou celui du *Parisien* du 6 juin 2009, « SOS Racisme persiste dans ses accusations ».

²¹³ Rappelons que le salaire médian français en 2010 est de 1675 euros nets. Le salaire médian partage les salariés en deux groupes égaux : la moitié gagne plus, l'autre moins que celui-ci.

marquée qu'à Confluence, notamment en raison de la promotion de la propriété partagée (*shared ownership*).

4.2. Présentation des personnes interrogées

Lyon-Confluence :

Monsieur Kahraman :

Le premier contact avec monsieur Kahraman est établi par l'intermédiaire de son fils adolescent qui répond au téléphone et arrange un rendez-vous à domicile. Il prévient que son père ne parle pas bien français et que cela risque d'être difficile. J'insiste tout de même pour le rencontrer. Lui-même ne vit pas avec son père, il habite dans la Drôme avec sa mère et ne vient à Lyon que certains week-ends. Monsieur Kahraman a une cinquantaine d'années. Il est originaire de Turquie et vit en France depuis douze ans. Maçon de profession, il est en arrêt de travail depuis quatre ans suite à un accident de la route qui l'a laissé partiellement handicapé d'un bras. Il parle et comprend mal le français et s'exprime avec un fort accent qui le rend souvent difficile à comprendre. L'entretien dure tout de même environ une heure et permet de recueillir des informations que j'aurais aimé pouvoir approfondir. Il vit depuis un peu moins d'un an dans un appartement de 35 m² du bâtiment le Monolithe pour lequel il paye 300 euros par mois, chauffage et eau froide compris. La pièce principale fait à la fois office de salon, de salle à manger et de chambre. Elle bénéficie de deux fenêtres placées côte-à-côte sur une même façade. L'appartement n'est pas spécialement lumineux, il donne sur une rue et fait face à un autre immeuble. Ces fenêtres sont les deux seules ouvertures, le reste de l'appartement s'étire en longueur : un petit couloir qui permet quelques rangements dessert une minuscule cuisine borgne, une salle de bain et des toilettes. Il regrette de ne pas avoir de chambre supplémentaire pour accueillir ses enfants quand ils viennent le voir. Le décor est sobre. Le mobilier se résume au minimum fonctionnel. Une petite table avec deux chaises, des étagères en plastique, un lit une place dans un coin faisant également office de canapé, quelques photos et un drapeau turc. Dans un angle, une télévision reste allumée tout le temps de l'entretien. Comparé aux autres appartements visités et décrits précédemment, il est aisé de déceler un niveau de finitions moins soigné et une moindre qualité des matériaux employés : peintures, carrelages, lino, équipements sanitaires.

M. et Mme Kilimci :

Madame Kilimci, que j'ai eue au téléphone, a beaucoup hésité avant de me donner son aval pour un entretien. D'une voix fluette et peu affirmée, elle laissa ma demande en suspens afin d'en référer à son mari. Finalement, ils me reçoivent tous les deux et semblent enthousiastes de pouvoir parler de leur expérience. Egalement originaires de Turquie, ils vivent en France depuis dix-huit ans. Mme Kilimci mène la conversation ponctuée par les interventions de son mari. Elle parle un meilleur français que ce dernier et semble gérer les dimensions administratives de la vie quotidienne. Ils sont particulièrement ravis de leur nouvel appartement dans lequel ils ont emménagé six mois plus tôt et qu'ils occupent avec leurs deux adolescents. Ils ont attendu deux ans pour l'obtenir, après le dépôt de leur demande de mutation. Situé au dernier étage de l'immeuble, l'appartement bénéficie d'une hauteur de plafond légèrement supérieure aux autres logements. Il est traversant, assez lumineux, et dispose d'un balcon de 4m². Ils habitaient déjà dans le quartier, dans les vieux logements sociaux du quartier Perrache qui figurent parmi les premiers HBM²¹⁴ de la ville de Lyon. Ils ont préféré augmenter le budget consacré au loyer afin de quitter un appartement devenu trop petit, peu confortable et mal insonorisé, engendrant de sérieuses difficultés dans les relations de voisinage. Mme Kilimci est employée dans un petit hôtel du quartier, son mari travaille dans un restaurant familial turc. Ils ont tous les deux une quarantaine d'années et souhaiteraient pouvoir rester aussi longtemps que possible dans le quartier.

M. et Mme Jacquemont :

M. Jacquemont était très enthousiaste à l'idée de participer à une étude sociologique, car il entendait souvent parler d'« enquêtes » sans jamais avoir lui-même été convié à donner son avis sur quelque sujet que ce soit. Il vit avec sa femme et ses deux enfants de trois et quatorze ans. Les parents sont âgés d'environ trente-cinq ans. Ils sont heureux d'avoir pu obtenir leur appartement qui leur a permis de quitter une situation d'hébergement de longue durée chez des amis tout en ayant la possibilité de rester dans le même arrondissement. Comme M. et Mme Kilimci, ils y habitent depuis six mois. Ils avaient déposé douze dossiers auprès de différents bailleurs et attendu deux ans l'issue de la procédure d'attribution. L'arrivée dans cet appartement représente pour eux un début de stabilisation et sans doute d'ascension sociale après

²¹⁴ Habitation Bon Marché, ancêtre des HLM.

une période de précarité caractérisée par des emplois à temps partiels et de nombreux déménagements. Après avoir exercé plusieurs métiers, M. Jacquemont est aujourd'hui agent de piste dans un aéroport, depuis peu de temps. Mme Jacquemont termine une formation dans le social tout en travaillant en parallèle comme caissière dans un supermarché. Leur appartement a une surface de 88m² qu'ils louent 700 euros par mois. L'appartement est aménagé de manière assez sobre, avec peu de mobilier et de décorations, ce qui décuple l'impression d'espace. Mme Jacquemont peste contre la qualité des matériaux, notamment du lino, trop fin et de mauvaise qualité, où chaque meuble disposé laisse immédiatement des marques irrémédiables.

Greenwich Millennium Village :

David

L'entretien avec David est l'un des seuls réalisés en dehors du domicile, dans un parc public du Millennium Village où je l'ai rencontré, dans des conditions climatiques par ailleurs assez difficiles. David est un jeune noir d'une vingtaine d'années, étudiant en sport. Il vit avec ses deux tantes et un cousin dans un appartement de trois chambres et de 80 m² pour lequel sa famille paye environ 600 livres. Le logement a été obtenu grâce au *Council* et cela leur a permis de quitter un quartier pauvre et dégradé. Il est particulièrement sensible au cadre dans lequel il vit désormais, qui contraste en tout point avec son expérience précédente. Il apprécie tout autant le confort des logements que l'architecture et l'atmosphère apaisante du quartier, en lesquelles il trouve une source de réconfort.

Sarah et Naïma

Sarah et Naïma sont deux jeunes filles françaises noires que j'ai rencontrées au hasard de mes déambulations dans le Millennium Village au terme de mon second séjour. Elles ont toutes les deux entre 18 et 20 ans. Seule Sarah vit sur place, Naïma, son amie, est venue lui rendre visite depuis un quartier voisin. Le fait d'entendre parler français dans la rue m'a interpellé et nous avons rapidement commencé à discuter. Puis elles acceptent l'idée d'un entretien, que nous effectuons dans le salon de thé de la place centrale, à l'abri du vent, après être passés au domicile de la tante

de Sarah chez qui elle vit depuis quelques mois. Ses petits cousins venaient de rentrer de l'école et je ressentais chez elle une certaine gêne à ramener un inconnu. Elles se montrent assez impressionnées au premier abord par l'allure quelque peu « professionnelle » de l'entretien à laquelle elles ne semblent pas habituées, pas plus que le fait de passer un moment dans ce qui s'apparente à un salon de thé à l'ambiance feutrée avec fauteuils et tables basses. Naïma lance à son amie qui ne paraît pas complètement à l'aise dans ce décor : « on dirait que c'est la première fois que tu bois un café ! ». Elles en profiteront finalement pour rester plus longtemps après la fin de l'entretien et mon départ afin de prolonger l'expérience du lieu. Toutes deux sont originaires d'un même quartier de Strasbourg où elles se connaissent avant de venir à Londres. Elles sont venues pour « tenter leur chance » et apprendre l'anglais, guidées par l'opportunité d'avoir de la famille déjà présente sur place. Plus précisément, c'est sa mère qui a poussé Sarah à s'installer à Londres « parce qu'à Strasbourg, [elle] ne faisai[t] rien ». Elles n'ont pas le bac et cherchent à travailler d'une façon ou d'une autre. Naïma de son côté souhaiterait faire des études mais un niveau suffisant de langue ne lui ayant pas été reconnu, elle doit au préalable faire une ou deux années d'anglais avant de pouvoir envisager la suite. La tante de Sarah habite un appartement de trois chambres²¹⁵ avec ses quatre enfants et Sarah qu'elle héberge le temps qu'elle trouve un travail. Elle-même ne travaille pas et vit grâce aux allocations (*benefits*) qui prennent notamment en charge son loyer auprès du bailleur social (MOAT).

Madame Spencer

Mme Spencer habite depuis un an un petit appartement du bâtiment récent construit à la suite du Millennium Village, en bordure de la Tamise. Achievé depuis deux ans au moment de l'entretien (octobre 2012), il est d'un style tout à fait différent. Il est à la fois plus haut et plus dense, de facture classique. Il s'apparente finalement à beaucoup de grands ensembles construits dans les années 1970. Les standards ont pourtant été révisés à la hausse, avec des normes de confort, d'accessibilité et d'isolation qui lui donnent des allures de résidence. Dans le hall de l'immeuble, un gardien assure un service d'accueil. Les espaces sont spacieux, propres et bien agencés, les finitions sont soignées. Un couvert végétal orne les toitures en tant que

²¹⁵ Les Anglais ont tendance à caractériser les appartements par le nombre de chambres, parlant d'un 2 *ou* 3 *bedroom flat*, indépendamment de sa surface qu'ils ne connaissent pas toujours.

support de biodiversité et de nombreux appartements disposent de balcons. Mme Spencer a emménagé dans cet appartement suite à une opération du genou, elle vivait auparavant dans un autre quartier du vieux Greenwich. Avec l'aide des ergothérapeutes de l'hôpital, elle a formulé une demande de mutation auprès du *Council* afin d'obtenir un logement plus adapté à sa situation, sans escaliers à gravir et avec des équipements sanitaires davantage accessibles. Sa demande a été prise en compte très rapidement, l'appartement lui ayant été proposé deux mois après. Elle apprécie le calme et la tranquillité du site, la proximité de la Tamise. Elle dit s'y trouver comme dans un rêve et s'estime particulièrement chanceuse qu'on lui ait offert une telle opportunité.

Monsieur Rooney

M. Rooney habite un appartement de deux niveaux qui se trouve en rez-de-chaussée du nouvel immeuble décrit précédemment. Il y réside depuis un an et demi. Poussé par le désir de quitter un quartier qu'il décrit comme particulièrement difficile et dans lequel il a vécu trente-trois ans, il s'est laissé tenter par la propriété partagée (*shared ownership*). Agé d'une cinquantaine d'année et affecté par de sévères problèmes de dos et d'arthrose, il a cessé toute activité professionnelle. Il travaillait auparavant dans l'informatique. Son état de santé lui a permis de bénéficier du dispositif HOLD²¹⁶ qui aide les personnes atteintes d'incapacité de longue durée à accéder à la propriété. Il a ainsi acquis 30% de son logement pour 90 000 livres (environ 113 000 euros) pour lesquels il a contracté un emprunt et s'acquitte par ailleurs d'un loyer de 430 livres (550 euros). Il y avait emménagé avec sa femme avec laquelle il s'est séparé peu de temps après. Il vit désormais avec un colocataire qui l'aide à payer ses charges. Lorsque je le rencontre sur la place centrale du village, à la sortie de l'épicerie, il n'était pas sorti depuis une semaine. Il dit avoir de grandes difficultés à marcher et aimer être chez lui où il construit des maquettes. Lors de l'entretien réalisé le lendemain après-midi à domicile, il m'accueille en peignoir. L'atmosphère est confinée, les rideaux sont tirés et les fenêtres fermées.

²¹⁶ Home Ownership for People with Long-Term Disabilities: <https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/shared-ownership-schemes>, consulté le 05/12/2014.

4.3. Une mobilité contrainte et éprouvante

À quel titre parler de bénéficiaires « chanceux » ? Par rapport aux catégories d'habitants précédentes, quels sont les facteurs expliquant leur mobilité résidentielle ? Par ailleurs, quelles sont les caractéristiques de cette mobilité ? Quel sens les habitants du logement social lui attribuent-ils ?

Un premier élément de réponse réside dans le fait que, par rapport au marché libre, la circulation à l'intérieur d'un parc de logements sociaux obéit à des procédures spécifiques dont la logique échappe en partie à leurs bénéficiaires. Dans ce cadre, ces derniers ne sont pas directement maîtres de la localisation de leur futur logement : ils émettent une demande auprès d'un bailleur social, parfois plusieurs, qui se chargent ensuite de l'attribution des logements. Ceux-ci sont gérés en fonction de leur disponibilité et d'un ensemble de règles marquées, comme on l'a vu, autant par leur complexité que par leur opacité. Même si le choix final revient aux demandeurs, les conséquences d'un refus peuvent être lourdes à assumer, en termes de temps comme d'énergie mobilisés. Dans ce contexte, la mobilité résidentielle, au caractère aléatoire et à l'issue incertaine, est souvent vécue de manière particulièrement éprouvante. Le « choix contraint » est alors une figure dominante des parcours observés, même lorsque le résultat s'avère positif, ce dont témoignent les propos de cette habitante qui se reprend pour exprimer la véritable nature de ce choix :

I didn't choose actually, yes I did choose... I did consent coming here (...) I could have said no, but it would have meant gone on the back of the list on Greenwich Council but... when I did view it... it's a dream you know, a modern place... (...) I think I'm very fortunate to be offered this place²¹⁷. *Mme Spencer, GMV*

Plus que sur des critères *électifs*, la mobilité résidentielle est avant tout décrite comme une échappatoire à des situations jugées inconvenantes. Elle se fonde sur des critères d'évitement suffisamment puissants pour justifier l'engagement dans un parcours d'attribution dont les demandeurs sont parfaitement conscients des contraintes. Parmi les situations évoquées, différents motifs sont fréquemment invoqués : l'inadaptation des logements, leur prix excessif, leur insalubrité, des questions de voisinage ou encore des problèmes d'insécurité.

²¹⁷ Je n'ai pas choisi en fait, enfin si j'ai choisi... j'ai accepté de venir ici. J'aurais pu dire non, mais ça aurait impliqué que mon dossier se retrouve à la fin sur la liste du Council de Greenwich. Mais quand j'ai visité... c'est comme un rêve vous savez, un endroit moderne... Je pense que j'ai vraiment de la chance qu'on m'ait « offert » ce logement.

Campbell Well is a not a nice area, it's a very bad area... drugs crimes, racial tensions... in the small block of flats where I lived, we had 2 crackers living there. I was living there for 18 years, it was a small block of 6 flats, not very many, there were 2 attempted murders, suicide, drug overdose and about... I don't know... 20 police raids in that time so it wasn't a nice place to live... (...) It was secure because it was my own flat and I don't have to worry about mortgages or anything else but I would rather be here in Greenwich...²¹⁸ *M. Rooney*

J'ai fait un dossier de mutation en fait... J'ai attendu pendant 2 ans et j'avais perdu tout espoir après j'ai dit écoutez, ça va pas, ça m'angoisse, je n'en peux plus moi, il faut que vous me donniez quelque chose de... quelque chose, un appartement, même F4 c'est pas grave... parce qu'il faut que je sorte de là-bas, j'étais malade, je pouvais plus supporter, ça fait 11 ans que je restais là-bas, les enfants ils ont grandi, pourquoi je veux changer ? C'est moins cher... mais ça n'allait plus du tout... *Mme Kilimci*

Quand on est revenu à Lyon j'avais une situation plutôt précaire, j'avais un travail à mi-temps donc on n'avait pas d'appartement, on était hébergé... on a été hébergé avec nos enfants pendant deux ans chez mes beaux-parents... *M. Jacquemont*

Déjà j'habite Cordelier, j'ai pas de travail... assistante sociale il est demandé obligé tu sors là-bas, l'est très cher là-bas... L'assistante sociale il est appelé, j'ai déménagé ici... Après la mairie... il y a quelqu'un là-bas il est aidé pour moi... *Monsieur Kahraman*

Cet état de fait touche également Mme Spencer qui appréciait l'endroit où elle vivait et n'avait aucunement l'idée de déménager. Ce sont une opération au genou et l'insistance des ergothérapeutes qui se sont occupés d'elles qui l'ont amené à envisager que son logement ne correspondait plus à ses besoins actuels, en raison des escaliers et d'équipements sanitaires non adaptés.

I wasn't in a move because I loved were I was but once they said this... I had to realize it was more acceptable for my case²¹⁹... *Mme Spencer (GMV)*

En outre, les contraintes d'accès aux secteurs valorisés du parc de logements d'un bailleur social – comme Confluence et Greenwich –, ne sont pas similaires à celles des secteurs moins valorisés du parc, dans lesquelles il est plus facile d'obtenir un logement. Lorsque les habitants sont questionnés sur les motifs de leurs préférences de localisation, ils évoquent un attachement fort à des environnements qu'ils connaissent, dans lesquels ils ont leurs

²¹⁸ Campbell Well n'est pas un bon quartier. C'est un très mauvais quartier... : crimes liés à la drogue, tensions raciales... dans le petit ensemble de logements dans lequel je vivais, on avait deux camés qui vivaient là. J'y ai vécu pendant 18 ans, c'était un petit ensemble de 6 logements, pas énorme... on a eu deux tentatives de meurtre, un suicide, une overdose et à peu près... je sais pas... peut être 20 descentes de police sur cette période, donc non, c'était pas un bon endroit où vivre (...) C'était une situation stable parce que c'était mon propre appartement, je n'avais pas à m'inquiéter d'un emprunt ou de n'importe quoi d'autre, mais je préfère cent fois être ici à Greenwich.

²¹⁹ Je n'étais pas dans l'idée de déménager parce que j'aimais l'endroit où je vivais, mais une fois qu'ils [les ergothérapeutes] m'ont mise face à mes difficultés, j'ai dû réaliser que c'était plus acceptable pour moi de changer de logement.

habitudes, un travail ou l'école de leurs enfants. Ces différents éléments pèsent assurément dans les logiques d'attribution des bailleurs.

J'ai demandé à l'assistante sociale de faire dossier, elle a dit vous voulez où ? J'ai dit là Perrache, en face, j'ai pas voulu sortir Lyon 2ème, j'ai dit Lyon 2ème, je l'aime bien... j'ai sorti de l'appartement chez moi dans Lyon 2ème, j'ai dit je suis content, je connais ici... *M. Kahraman*

Mme Kilimci : J'étais à Vaulx-en-Velin avec mes parents, dès que je me suis mariée, on a habité à deuxième...

LM: Et pourquoi le deuxième arrondissement en particulier ?

M. Kilimci : Déjà premier appartement, on était marié ici sur le quartier

Mme : Parce qu'il y avait un restaurant de mes parents

M. : J'étais travaillé même quartier en plus déjà, comment s'appelle là ? Ailleurs... On n'aime pas, par exemple Vaulx-en-Velin... Extérieur de Lyon, on n'aime pas...

Mme : On a toujours habité en fait...

M. : On a adapté déjà ici, en plus y'a métro, y'a tram, y'a bus, c'est bien

Mme : On a tout le temps habité parce qu'il a commencé travail, on a pris un appartement parce que le travail, maintenant il n'y a plus de restaurant du tout parce qu'ils ont démoli là-bas (...) Et moi je travaille dans un hôtel ici, Kyriad alors je voulais pas aller ailleurs pour faire un déplacement, c'est proche du travail, j'ai toujours choisi...

Comme on était hébergé dans le deuxième, on avait nos enfants à l'école là, on a demandé en priorité là pour pas qu'ils soient trimbalés dans un autre quartier, changer encore d'école, c'est un peu compliqué. *M. Jacquemont*

Pour d'autres, plus particulièrement les habitants des logements sociaux du Millennium Village comme Mme Spencer, l'attribution de leur logement s'est effectuée à leurs yeux de manière totalement aléatoire, sans qu'ils aient émis la moindre préférence pour un quartier qu'ils ne connaissaient d'ailleurs pas le moins du monde.

Q: How did you know this area...? Didn't... didn't know this area really, we came to find out the flat because we were registered with L&Q and we got those emails sending "new property here, new property there"... and this was the first one which really look interesting, nice²²⁰... *M. Rooney*

Au-delà de cette logique de proximité, c'est parfois également le rejet de la banlieue qui s'exprime, à l'encontre de quartiers jugés négativement. Ces habitants sont à ce titre prêts à renoncer à certaines exigences, telles que la taille des logements ou le prix des loyers, inversement proportionnels dans les zones centrales. Des souhaits qui vont à l'encontre des logiques de gestion des bailleurs, qui cherchent souvent à valoriser les parties de leurs parcs

²²⁰ « **LM: Comment avez-vous connu le quartier ?** Je ne connaissais pas du tout en fait, on est venu voir l'appartement parce qu'on avait un dossier chez L&Q (bailleur) et qu'on recevait ces emails disant « nouveaux logements ici, là... » Et celui-là a été le premier qui semblait vraiment intéressant ».

de logements les moins attractives, qui connaissent le plus de vacances et de demande de mutations, mais en contrepartie plus facilement accessibles, moins chères et plus spacieuses.

Ils nous ont dit c'est plus facile si je demande à Vénissieux ou Vaulx-en-Velin, j'ai dit non je veux pas partir là-bas... parce que les enfants ils grandissent et moi je veux pas avoir des problèmes... Mme Kilimci

Le choix des zones centrales dans les demandes de mutation ou d'accès aux logements sociaux expose ainsi les habitants à des procédures à la fois plus longues et plus incertaines. Certains évoquent ainsi ce qu'ils ont vécu comme une épreuve, l'importance des démarches et l'état d'incertitude latent dans lequel ils se trouvaient, même si la mise en disponibilité des nouveaux logements de Confluence a permis de raccourcir les délais.

Mais on a eu la chance parce qu'on nous avait dit 80 mois d'attente normalement pour les HLM... C'était 40 mois sur Lyon et 80 mois dans le deuxième, c'est énorme, c'est énorme ! Ça fait huit ans... Donc finalement c'est allé super vite en fait... *M. Jacquemont*

On les a harcelés... On a fait 12 dossiers de logements sociaux... 12 dossiers dans plusieurs agences HLM en fait... chez plusieurs bailleurs... Parce qu'on avait essayé dans le privé et vu qu'on n'avait pas une situation hyper stable, nos dossiers passaient jamais donc c'est pour ça qu'on a axé à fond là-dessus et donc on est allé à la mairie du deuxième voir la responsable, l'adjoint au maire, donc on a vraiment bougé pour essayer de faire bouger les choses et faire valoir que notre situation était en mutation et que ça n'allait pas rester comme ça... Soit, on n'avait pas beaucoup de moyens mais que ça allait évoluer quoi... *Mme Jacquemont*

Aujourd'hui t'est obligé de faire des dossiers comme ça... (*à son mari :*) Tu te rappelles tous les dossiers ? On a payé une fortune en photocopies, tout ce qu'ils demandent c'est incroyable... ! *Mme Jacquemont*

Non contente de se soumettre aux procédures et d'en attendre le verdict, la famille Jacquemont s'investit dans une démarche véritablement proactive, multiplie les prises de contact et cherche à en accélérer le processus, à en déterminer l'issue. Elle apprend à mobiliser les bons arguments, à construire un discours qui fasse sens aux yeux des bailleurs, à construire l'image d'une famille dont l'attribution d'aides sociales – passagère – s'effectue dans le cadre d'un projet professionnel en pleine évolution : à être perçue, en un mot, comme un « bon candidat ».

Dans la continuité des travaux mentionnés plus haut faisant état des jeux d'acteurs et du recours à une logique de « seuils de tolérance » qui interviennent dans l'attribution des logements sociaux, tout un pan de la littérature consacré au travail social souligne la sélectivité dont font preuve les services sociaux dans leur travail quotidien. De manière tacite,

ils construisent des catégories de leur public, divisé en « bons » ou en « mauvais » candidats, favorisant *in fine* ceux qui apparaissent « méritants »²²¹. Valérie Sala Pala (2006) décrit ainsi le « bon candidat » comme « le candidat « standard », conforme à la norme sociale, capable d'habiter et de voisiner « en bon père de famille ». Le « mauvais candidat », non conforme à cette norme, sera soit écarté de l'accès au logement social, soit dirigé vers les logements ou les quartiers les moins désirables, dont un « bon » client ne voudrait pas. Les fameuses « stratégies de remplissage » permettent ainsi de faire d'une pierre deux coups : remplir les obligations légales en logeant des ménages en difficultés sociale ou financière, mais aussi -et surtout- remplir des logements vacants avec les clients les plus captifs. » (p.88). Selon cette approche, la « construction sociale de la clientèle » d'une politique sociale résulte tout autant d'une définition juridique que de la catégorisation des candidats comme ayants-droit ou non par les agents d'exécution sur le terrain (*Ibid.*, p.82).

Au regard de leurs situations respectives, qui peuvent être qualifiées de stables ou en voie d'amélioration, les habitants rencontrés s'inscrivent dans ce schéma. Faute de preuves suffisantes, il semble toutefois difficile de préjuger de l'importance de ce type de logique dans l'attribution des logements même si, comme le relève ironiquement M. Lipsky (cité par Sala Pala, *op. cit.*, p.89) « il semble finalement plus pertinent de faire l'hypothèse d'une distribution inégalitaire des ressources par les SLB (*street-level bureaucrats*) et de se demander pourquoi, sous certaines conditions, cette distribution n'est pas inégalitaire, que le contraire. » Au-delà des logiques d'attribution, il convient également de souligner l'importance du contrôle social qui, plus qu'ailleurs, plane sur les habitants. À la différence des locataires du marché privé, et des propriétaires, celui-ci se traduit principalement par la menace de l'éviction, avec la perte d'une situation qui s'apparente à un privilège. Un bailleur social rencontré à Greenwich exprimait ainsi les modalités d'encadrement de ses locataires, que l'on retrouve de manière similaire à Confluence :

If we have a problem with our resident, a resident isn't behaving well then we will try to sort it out and if they continue to do that, we will evict them from their house (...) There are rules and we manage those rules, we strongly manage those rules, we have experts in that area, we have to pay attention (...) **Q: Are you paying more attention than in other places because it's GMV?** No, we try to pay attention but GMV is particularly... important (...) GMV is

²²¹ Citons en particulier les travaux de H. Becker (1952) sur la manière – auto-prophétique – dont la perception de la classe sociale d'élèves de primaire oriente l'attitude des instituteurs à leur égard, ceux de B. Geremek (1987) décryptant l'attitude à l'égard des pauvres au 19^{ème} siècle, ceux de V. Dubois (2010) concernant la relation entre le personnel de la CAF et les allocataires ou encore l'article de L. Lavitry (2009) sur la gestion des demandeurs d'emploi par le personnel de l'ANPE.

particularly high profile we say (...) You've got some quite poor people and these extremely rich people live next to these poor people and that creates tensions²²². *Bailleur social (MOAT)*

Et en effet, plusieurs cas d'expulsion nous ont été rapportés, comme en témoigne Mme Thorsen :

We had a family that was completely antisocial, really bad behavior, that would be reported and they had to be gone in no time, so there have been people evicted from this area so... yes fine, you can come and live here but you will adapt to the atmosphere of the village and I think they manage that extremely well²²³. *Mme Thorsen*

Ces règles sont donc des règles de bonne conduite et de vie collective, auxquelles s'ajoutent des règles d'occupation de l'espace et d'appropriation des parties privatives qui peuvent être visibles de l'extérieur et affecter l' « image » du quartier. Le séchage du linge sur les balcons n'est pas autorisé, de même que les barbecues ou le stockage trop important d'affaires personnelles. Comme pour les attributions, il existe là-aussi des marges d'appréciation et de tolérance propre à chaque acteur sur le terrain. À Confluence par exemple, si ces règles existent, les logements sociaux sont régulièrement identifiés par d'autres habitants en raison du linge qui sèche aux fenêtres ou la pratique de barbecues sur les balcons, même si cela a également pu être observé sur des logements privés.

Dans ce contexte particulier d'accès au logement, à la fois éprouvant et incertain, notamment en ce qui concerne ces deux quartiers, que représente le fait de s'y installer, quel sens l'emménagement revêt-il aux yeux des bénéficiaires interrogés ?

4.4. « *Le meilleur appartement qu'on a eu* » - L'amélioration inconditionnelle des conditions de logement

Dans ce contexte – temps d'obtention d'un logement, incertitude de l'aboutissement des procédures d'attribution et situation vécue – l'obtention d'un appartement dans un quartier

²²² « Si on a un problème avec l'un de nos résidents, qu'un résident ne se comporte pas bien, on essaiera de résoudre le problème. Si ça continue, on ira jusqu'à l'expulsion (...) Il y a des règles et on assure la gestion de ces règles, de manière ferme. On a des experts sur place qui assurent ce contrôle, il nous faut être attentifs. **LM: Êtes-vous plus attentifs qu'ailleurs parce que c'est GMV ?** Non, on se doit d'être attentifs, mais GMV est particulièrement... important (...) On dit entre nous que GMV est un quartier de premier plan, particulièrement haut de gamme (...) Vous avez des gens relativement pauvres et ces gens extrêmement riches qui vivent côte-à-côte, ça crée des tensions. »

²²³ « On a eu une famille qui se comportait très mal, avec beaucoup de problèmes d'incivilités, ça a été signalé et la famille a immédiatement été expulsée du quartier. Donc oui, pas de problème, vous pouvez vous installer et vivre là mais vous vous adaptez à l'ambiance du quartier... Je pense qu'ils gèrent ça extrêmement bien. »

neuf et valorisé représente pour tous les habitants rencontrés, sans exception, une véritable opportunité. Suite à des expériences de confort souvent limitées au regard des standards modernes, l'installation dans des logements neufs relevant de normes de construction élevées traduit une nette amélioration des conditions de vie. Les témoignages convergent en ce sens et font apparaître des écarts importants par rapport à leurs situations antérieures.

Citons le cas de la famille Kilimci qui a vécu dans deux logements du quartier Perrache avant de s'installer à Confluence. Leur premier appartement était un petit deux pièces, géré par une régie privée, qui ne disposait ni de douche, ni de chauffage, et comportait par ailleurs d'importants problèmes d'humidité, différents problèmes qu'ils ont essayé de régler avec leurs propres moyens : « C'est moi qui fait... J'ai acheté tout neuf les radiateurs, tout ça, j'ai payé très cher... Ils ont dit soit vous acceptez comme ça, comme vous voulez... ». Le second logement était un HLM, car le couple ne parvenait plus à subvenir aux charges du premier. La taille du logement s'est rapidement révélée inadaptée aux besoins de la famille, créant un climat étouffant. Ajouté à cela, la faiblesse de l'isolation phonique générait des problèmes de voisinage difficilement supportables. Par ailleurs, la vétusté des installations nuisait à la sensation de confort (mauvaise isolation, moisissures, chaudière peu performante, etc.).

Tous ces habitants expriment une réelle satisfaction à l'égard de leur nouveau logement, pour leur caractère spacieux (excepté M. Kahraman qui espérait un appartement plus grand pour accueillir ses enfants), leur qualité thermique et phonique, ainsi que leur luminosité.

L'espace déjà... C'est important déjà parce que tout ce qu'on avait visité et là où on était, on était tous les uns sur les autres donc là c'est parfait, on n'est pas les uns sur les autres... *M. Jacquemont*

En tout cas moi je trouve que c'est super bien isolé, au niveau du bruit tout ça, et le double vitrage est vachement bien, les fenêtres sont bien, c'est hyper lumineux ils ont mis des grands trucs partout et puis cet hiver on n'a pas payé grand-chose, et on n'a pas chauffé grand-chose... (...)

Avoir un balcon c'est chouette parce que dans le centre de Lyon c'est rare quand même, j'étais contente quand j'ai vu qu'il y avait un balcon, c'est vachement agréable quand même, juste se mettre le nez dehors... Le chat est content aussi... ! Non et puis il est quand même bien fait cet appartement les deux chambres des enfants sont dans l'autre partie donc c'est vraiment bien séparé, il est quand même assez bien conçu, on a même une pièce buanderie où on a une machine à laver donc on n'a pas besoin de mettre ça dans la cuisine, ce qui est souvent le cas... *Mme Jacquemont*

Les principaux motifs d'insatisfaction concernent avant tout des problèmes ponctuels, d'arrivée d'eau chaude ou de couverture du réseau satellite par exemple, mais n'affectent pas

l'appréciation de l'ensemble. Seuls planent quelques doutes sur la qualité et la durabilité de la construction, notamment des finitions qui laissent parfois à désirer, ou à cause de l'isolation qui recouvre les murs en béton et leur donne un aspect léger et fragile car ils « sonnent creux ».

Après, ils ont tiré sur les budgets, le lino il est pourri, il y a des marques déjà par terre, c'est un peu bête, parce qu'ils ont mis des super belles fenêtres et le lino il est tout pourri, il est super fragile et dès qu'on enlève un meuble, ça fait des traces tout de suite... C'est pas très grave non plus quoi... *Mme Jacquemont*

Les maisons elles sont bien, elles sont belles, elles sont jolies mais c'est pas... Moi je trouve c'est pas comme en France parce que le mur, partout c'est du plaqué et en France j'ai remarqué c'est souvent pas du plaqué, tu sais quand tu tapes... En France la plupart du temps, tu tapes, ça te fait mal aux doigts, et ici c'est du plaqué partout. *Sarah*

Un cadre réconfortant

Au-delà des logements en eux-mêmes, c'est souvent le contexte dans lequel ils sont implantés qui marque la rupture. Le passage de l'un à l'autre constitue en soi un motif de satisfaction et permet d'atteindre une certaine sérénité dans la vie quotidienne. Il est intéressant à cet égard de constater l'impact des aménagements paysagers, architecture comprise, sur le bien-être ressenti. En somme, ce sont différents éléments qui s'imposent dans les esprits en révélant, par contraste, les carences ou les aspects négatifs des situations antérieures.

Il est nature, ça va comme ça, je l'aime bien... promener à pied comme ça, en face il est vert, de l'autre côté il est tout doux, ça va, ça va, je l'aime bien comme ça... Temps en temps je suis dans la maison, je vais vers la fenêtre, je vois c'est comme ça : ça va mieux ! ça va mieux ! *M. Kahraman*

J'ai une cousine qui ont une villa à l'Arbresle et ils sont venus ici pour nous visiter et ils nous ont dit ce qui est bien, tu es en ville mais c'est pas comme Roman, tu habites en même temps en ville et en même temps... ça fait... ça fait différent, c'est ouvert... il respire, c'est... c'est bien... Elle me disait si j'habitais dans un appartement, j'aimerais bien ici quoi parce qu'elle a vraiment aimé et elle a dit pour marcher, sortir dehors, c'est trop joli... parce que avant, on voulait pas sortir hein, on restait tout le temps dedans oui, oui... à peine je sortais pour faire ma fille... pour jouer, sinon je sortais pas hein...

LM: Alors qu'ici, vous aimez bien sortir pour vous promener... ?

Ah oui hein... Voilà, on balade comme ça, faire un tour... c'est trop joli ! Même tu t'assois, tu regardes, c'est joli... *Mme Kilimci*

Les extraits suivants issus de l'entretien réalisé avec David, habitant de Greenwich, illustrent également ce point :

It's very clean, it's very colorful, you come in and the colors, you feel really at home, it's very... posh (...) The colors are very... inventive, catch your attention and make you feel happy... there is no those greys and those... browns or just bricks, it's very... you know... very different, there aren't no other places in London like this one so it's very unique.²²⁴

(...)

Compared to my home, not many young children running up and down, causing trouble, making noise... It's not messy here, there's not a lot of litter on the pavement or... writings on the walls, everything hasn't been nice for a few years now...²²⁵

(...)

The space inside the houses... makes it very comfortable... when you come in, it's very comfortable, you want to relax, you feel happy, I can relax in you know... I look at my old house, it was small, it was dark, it was run down. In the GMV house it's... yes, I'm comfortable...²²⁶ *David*

Comme on a pu le voir tout au long de cette section, l'installation dans de tels quartiers ne relève pas d'un choix à proprement parler. Ce choix, s'il en est un, est davantage à comprendre d'une part comme une forme d'échappatoire, et d'autre part en relation avec un système de contraintes qui le rendent tout à fait incertain et aléatoire, transformant l'expérience de la mobilité résidentielle en une épreuve coûteuse en temps et en énergie. Dans ce contexte, obtenir un logement dans ces quartiers apparaît comme une véritable chance, une source d'apaisement, si ce n'est une forme de promotion sociale. À Greenwich, Sarah n'en revient tout simplement pas des services et prestations dont bénéficie son immeuble de logements, qui lui donnent le sentiment de vivre une autre vie par procuration.

En plus les gardiens, au moindre problème, ils sont tous là, ils sont toujours là... Matin, midi, soir, tu viens, ils sont là... Même parfois tu laisses les clefs, ce genre de truc quoi, ils sont toujours là... Moi je trouve c'est bien, très bien même... Même de chez nous, si on a un problème, on appelle le gardien... Il y a un bouton concierge et un bouton pour ouvrir la porte, donc si on appuie concierge, ça appelle le gardien et il rappelle et voilà... c'est bien ça... même de en bas, on peut appeler le gardien, c'est ça que j'aime bien ici...

LM: C'est le luxe quoi !

Oui ! C'est comme si on habitait... Bon c'est pas comme les stars, faut pas abuser mais voilà : c'est les stars qui ont des gardiens toute la journée, des trucs comme ça ! *Sarah*

²²⁴ « C'est très propre, c'est très coloré, tu arrives et les couleurs... tu te sens vraiment chez toi, ça fait vraiment... smart quoi (rupin) (...) Les couleurs sont très... inventives, s'imposent à toi (captent ton attention) et te font sentir heureux... Il n'y a pas ces gris et ces... marrons, ou juste des briques. C'est vraiment très différent tu vois, il n'y a pas d'autres endroits comme ça à Londres, c'est vraiment unique... »

²²⁵ « Comparé à chez moi, il n'y a pas d'enfants qui courent partout, dérangent tout le monde, font du bruit... C'est pas le bazar ici, il n'y a pas d'ordures dans les rues ou... de graffitis sur les murs... ça fait déjà pas mal de temps que les choses ne se passent plus si bien que ça là-bas... »

²²⁶ « L'espace à l'intérieur des logements les rend très confortables. Quand tu rentres chez toi, c'est vraiment confortable : t'as envie de te détendre, tu te sens bien... Je peux me détendre tu vois... Je regarde là où j'étais avant, c'était petit, c'était sombre, c'était délabré... Dans la maison de GMV c'est... oui je m'y sens bien. »

Vivre dans des quartiers haut de gamme, principalement habités par une population aisée, n'est pourtant pas sans confronter les bénéficiaires des logements sociaux à des formes de violence symboliques sur lesquelles nous aurons l'occasion de revenir.

5. Une catégorie d'acteurs discrète : les investisseurs privés

Au-delà des habitants usuels que l'on peut être amené à rencontrer, au-delà des bailleurs sociaux, existe une autre catégorie d'acteurs non moins importante : celle des investisseurs. Il n'est pas évident de se faire une idée de l'ampleur des achats réalisés à titre de placements financiers. Par exemple, le site de l'aménageur de Confluence, la SPLA, avance les chiffres de 25% d'investisseurs et de 75% de propriétaires occupants (les pourcentages ne concernent que la catégorie des propriétaires, ils ne tiennent pas compte des logements en locatif social) à propos de deux îlots de l'ensemble E et F²²⁷. Cités comme « symboles de mixité », ces deux îlots ne représentent cependant qu'une toute petite partie du quartier, qui n'est par ailleurs pas la plus valorisée. Les informations, si elles existent, demanderaient à être centralisées ; projet qui a toutefois d'autant peu de chances d'aboutir qu'elles n'ont pas vocation à être rendues publiques. C'est alors un faisceau d'indices, de propos recueillis, qui, s'ils n'apportent aucun élément d'ordre quantitatif, permet d'approcher les phénomènes de pression foncière sous-jacents.

Tout d'abord les panonceaux que l'on observe régulièrement aux fenêtres, à Confluence, témoignant des mises en location sur le marché libre. Ensuite, différents témoignages ont relayé l'idée selon laquelle de nombreux appartements avaient été vendus à titre d'investissement en vertu des avantages fiscaux procurés par la loi Scellier. Avec l'objectif de soutenir l'investissement locatif privé, le dispositif permettait – et permet toujours – des réductions d'impôt équivalentes à un certain pourcentage du montant du bien immobilier. Il était particulièrement avantageux les premières années, atteignant 25% de la valeur du bien. Il a depuis été complété par d'autres formules destinées à plafonner les loyers, ou à encourager l'investissement dans des logements performants, en échange d'avantages fiscaux supplémentaires (Scellier social ou intermédiaire)²²⁸. Des clauses anti-spéculatives existent toutefois, et prévoient un plafonnement des prix en ce qui concerne la revente des logements.

²²⁷ Source : <http://www.lyon-confluence.fr/fr/projet-urbain/mixite/mixite-sociale.html>, consulté le 12 décembre 2014.

²²⁸ Source : Agence nationale pour l'information sur le logement, <http://www.anil.org>, consulté le 12 décembre 2014.

Seulement, celles-ci ne s'appliquent que pour une période de dix ans, ce qui interroge sur la pérennité du dispositif. En effet, la phase 2 de l'aménagement de la ZAC sera a priori achevée au terme de cette période et le quartier aura pris toute son ampleur, et toute sa valeur immobilière. D'autres témoignages indiquent que des entreprises disposent d'appartements occupés temporairement par leurs cadres ou leurs visiteurs de passage, l'image du quartier constituant alors une marque de déférence à leur égard. Nous avons déjà vu que des restaurants avaient pu faire l'objet d'investissements de la part de personnalités prestigieuses. En dernier lieu, l'achat d'un appartement dans ce quartier représente pour ses habitants eux-mêmes un placement qui apparaît judicieux, au regard de la confiance placée dans son devenir.

Je sais que mes parents ils aiment bien tout ce qui est bateau et tout, donc c'est vrai que la marina et la darse et tout... c'est un coin sympa quoi... Et vu que c'était un investissement, comme il y avait le centre commercial en face, ils savaient que s'ils devaient le revendre ou le louer, c'est un quartier qui allait bouger donc ça serait plus facile pour les projets futurs, soit pour la location, soit pour la revente ou n'importe quoi d'autre... *Aude*

À Greenwich, des indices similaires émaillent notre travail sur le terrain. Plusieurs témoignages corroborent le fait que de nombreux investisseurs ont pu être attirés, surtout aux premiers temps de l'aménagement du quartier où les prix de l'immobilier étaient particulièrement bas, dans le but d'encourager le développement d'un site anciennement pollué et peu attractif, en pleine régénération.

Well a lot of people bought here because this area used to be what we call brown belt... and when they built these blocks, they lowered the price down to encourage people to buy and move in, so a lot of people come in and buy 2 or 3 apartments, live in one and rent others out...²²⁹ *Mme Anderson*

Au-delà, une tendance particulièrement manifeste bien que non-autorisée est celle de la location de courte durée (*short term let* ou *holiday let*) pour laquelle il semble exister une demande particulièrement forte et prolifique, d'une rentabilité certaine, justifiée pour une part par la présence de l'aéroport de *London City* et du quartier d'affaires du même nom, par lequel transitent un grand nombre de professionnels étrangers, aux moyens conséquents. Comme cela nous a été indiqué à plusieurs reprises, les termes juridiques qui encadrent la propriété comme la location (le *lease*) sur le secteur interdisent la location pour des périodes

²²⁹ « Beaucoup de gens ont acheté ici parce que c'était ce qu'on appelle une « brown belt » (site anciennement industriel). Et quand ils ont construit ces premiers blocs d'immeuble, ils ont baissé les prix pour encourager les gens à venir... Du coup, beaucoup de gens ont acheté 2 ou 3 appartements, vivent dans l'un et louent les autres... »

inférieures à six mois. Il est pourtant facile d'observer lorsque l'on passe un peu de temps sur place la récurrence des allées et venues de personnes transportant des valises et autres bagages que les seuls déplacements professionnels ou familiaux ne justifient pas. Avec notre technique de recrutement qui nous a amené à aborder un nombre important de personnes dans la rue, nous avons pu constater qu'un certain nombre ne connaissait pas le quartier, cherchait une adresse ou attendait un rendez-vous avec un propriétaire, valises sous les bras. D'autres entretiens, ainsi qu'une rencontre impromptue, ont confirmé l'importance de cet état de fait. Par exemple, deux appartements accolés à celui de Mme Anderson sont destinés à la location de courte durée pour des visiteurs de passage. Par ailleurs, nous rencontrions par la suite de manière tout à fait fortuite l'un de ces loueurs, au pied d'un bâtiment de la place centrale, alors qu'il attendait une personne pour une visite :

Extrait notes de terrain :

Rencontre inopinée, propriétaire « short term let », place centrale. Look « casual », n'arbore pas les signes ostensibles d'un agent immobilier en rendez-vous pro. Me confond avec la personne qu'il attend, visiblement en retard. Je me déclare intéressé par une location de courte durée, pour pouvoir passer du temps dans le quartier que j'étudie. Il m'invite à visiter l'appartement, en attendant la personne en retard.

Appartement neuf, très lumineux, vue magnifique sur la place centrale du quartier avec en toile de fond les gratte-ciels des Docklands. Pas très grand (env. 50m²) mais grande impression d'espace, une seule chambre (spacieuse) et un grand salon, tout équipé et meublé. Grande terrasse ! Location comprise entre 700 et 900 livres (la semaine !) selon les périodes de l'année (plus cher pendant les vacances).

Possède avec sa famille d'autres appartements. A créé une agence immobilière « familiale » pour la gestion des biens.

6. Les dimensions centrales de l'attractivité de Greenwich et de Confluence

L'analyse des entretiens réalisés avec différentes catégories d'habitants a permis d'identifier des éléments saillants qui constituent à la fois la spécificité et l'attrait que représentent ces quartiers. Nous tentons ici de rassembler les résultats obtenus et de montrer en quoi ces éléments sont diversement appréhendés, malgré l'unanimité qui se dégage quant à leur prééminence. L'enquête menée par Claire Salzman (2008) à propos des habitants de BedZed

montre qu'ils choisissent le quartier avant tout par adhésion aux conceptions urbaines (durables) qui y sont développées, ce qui n'est pas le cas sur nos propres terrains. Bénéficiaires des logements sociaux mis à part, il y a pourtant une forte proximité socioculturelle des profils considérés. À Confluence et Greenwich, les habitants « aisés » n'adhèrent que marginalement ou mollement aux préceptes de la durabilité urbaine, même s'ils en ont une appréhension plutôt positive. Ces préceptes ne représentent en tout état de cause pas une condition du choix en tant que tel, même s'ils bénéficient des retombées symboliques et des formes de prestige qui y sont associées.

Au-delà des situations individuelles, quels sont les éléments sur lesquels repose la construction du choix résidentiel ? En dépit des différences de contextes géographique et institutionnel, on relèvera à nouveau une forte convergence des observations.

Des proximités plurielles

Un premier élément de réponse réside dans leur situation par rapport au reste de l'agglomération, et de la proximité des lieux et des fonctions autour desquels s'organise la vie quotidienne : le travail, l'école des enfants, les activités de loisir, les services et les commerces. Pour tous les habitants interrogés, il y a là un enjeu fort qui pèse lourdement dans le choix d'établissement, même si on a vu le différentiel important de marge de manœuvre qui existait selon les modalités d'accès au logement (accession, location libre ou logement social) et les moyens financiers. Dans ce contexte, les habitants plébiscitent le fait de pouvoir bénéficier de l'ensemble de ces fonctions dans un périmètre réduit, ce qui apparaît comme l'un des objectifs majeurs des projets, que l'on parle de « mixité fonctionnelle » en France ou de « *mixed-use development* » (quartier à usages mixtes) en Angleterre. Ils apprécient par ailleurs le caractère vivant que ces fonctions confèrent à leur quartier. Outre le fait de garantir une forme d'animation continue, ces proximités permettent aussi de se soustraire à une dépendance à l'égard de la voiture individuelle. Certains, comme la famille Smith, ont renoncé à la maison individuelle pour ce type de raisons. D'autres, comme M. Katalab ou M. Carver, apprécient particulièrement de pouvoir se rendre à pied ou en vélo à leur travail, comme on a pu le voir.

Dans un second temps, il s'agit de la proximité d'autres zones urbaines valorisées, de celles qui revêtent un sens ou une signification particulière aux yeux des habitants. Ces zones

urbaines correspondent souvent aux centres-villes qui concentrent commerces, activités et animations de quartier à proximité desquels ils apprécient de vivre. Elles correspondent également à certains lieux où ils ont des attaches affectives particulières. Madame Anderson et Mme Moulin ont par exemple choisi de rester proche ou de se rapprocher de leurs familles respectives. De son côté, M. Kahraman souhaitait ne pas trop s'éloigner du troisième arrondissement de Lyon qui concentre un certain nombre de commerces, de bars et de restaurants turcs où il a ses habitudes et retrouve des compatriotes.

Lyon 3^{ème} je pars là-bas, mon copain il est là-bas, café turc... je pars là-bas, moitié ici, moitié là-bas, c'est comme ça... parler turc...

Il y en a deux trois restaurants turcs là-bas, jusque turc kebab, il y en a pas après d'autres choses, les magasins turcs... café turcs...

LM: Il y en a plus dans le 3^{ème} en fait... ?

Oui, nous obligé part là-bas... magasin, spécialités là... Semazen, déjà parti manger là-bas ? Tu mangé Pide ? Pizza turque ?

Pour M. et Mme Brown, c'est le fait de vivre à proximité du « vieux Greenwich » et de la Tamise, lieux emblématiques de l'histoire anglaise, qui revêt une signification particulière. Amateurs de musées et d'histoire, ils connaissent avec précision les différents événements qui ont jalonné l'histoire de Greenwich, haut lieu de la marine anglaise, résidence royale à partir du XV^{ème} siècle, observatoire royal, etc. La proximité de ces lieux chargés d'histoire confère ainsi un sens et une épaisseur spécifique à leur existence dans ce quartier. Elle représente un motif d'échange renouvelé et un support d'activités culturelles avec leur famille et leur entourage.

Comme Islington, c'était un des vieux villages de Londres parce que c'était quelque chose d'intéressant historique, ce n'est pas comme une nouvelle banlieue... Mme Brown

Au travers de ces différents exemples, on comprend que les lieux se nourrissent du contexte dans lequel ils s'implantent. Au-delà de leurs atouts propres que nous allons continuer de détailler, ce sont bien des éléments extérieurs qui participent à donner du sens et de la valeur à ces nouveaux quartiers.

En dernier lieu, la notion de proximité doit être comprise comme une capacité de connexion à un réseau de communication plus large, permettant de rendre proche le lointain. On a vu précédemment que M. et Mme Gauthier privilégiaient le sud de Lyon dans leur choix d'implantation afin d'être proches des connexions autoroutières qui leur permettent de rejoindre leur maison de campagne. Le cas est similaire pour M. et Mme Brown qui effectuent

régulièrement des trajets en voiture entre la France et l'Angleterre. En attendant une probable future liaison aérienne entre Londres et Bergerac à partir du *City Airport* voisin, ils plébiscitent le fait de pouvoir rejoindre rapidement les voies de communication vers la France, alors même qu'ils demeurent attachés aux quartiers nord-londoniens dont le prestige social est plus élevé que celui des quartiers sud.

La question des transports sous-tend un modèle de préférence et de hiérarchisation implicite des différentes possibilités offertes. Ainsi, la marche à pied et le vélo semblent être les moyens les plus appréciés lorsque les distances et le contexte le permettent, pour leur fonction ludique et récréative. Le métro et le tramway représentent quant à eux confort et rapidité, tandis que le bus est jugé pratique pour la fréquence des rotations et des itinéraires desservis – notamment au Millennium Village où le réseau est particulièrement développé et moins onéreux que le métro – malgré la durée supérieure des trajets et son inconfort relatif : « *Le bus ça fait trop trop trop tourner la tête... Si on a le mal des transports, ça bouge plus...* » (Mme Kilimci).

En tout état de cause, le fait de disposer de plusieurs modes de transport apparaît toujours comme un facteur positif, synonyme de flexibilité en fonction des besoins et des activités, permettant de favoriser l'efficacité ou le côté ludique et divertissant, le cas échéant :

LM: Vous utilisez aussi les navettes fluviales de temps en temps ? Oh, c'est très amusant... pour les visiteurs. Quelquefois la *Jubilee line* est fermée et puis un jour je me trouvais à Westminster et le *Jubilee line* était en panne, je me suis dit "qu'est-ce que c'est que je dois faire ?" Et je suis au-dessus du pont : je vais prendre le bateau (rires) ! C'est utile d'avoir plusieurs méthodes de transport ! Mme Brown

La voiture occupe quant à elle une place ambivalente. Si les habitants sont généralement heureux de pouvoir s'en passer au quotidien et de bénéficier des réseaux de transport en commun, ceux qui possèdent un véhicule apprécient en contrepartie de disposer d'un garage individuel et d'un accès rapide aux bretelles d'autoroutes, avec les facilités que cela procure pour des déplacements ponctuels ou réguliers.

Comme je fais pas mal de voiture donc là, on a l'autoroute à 800 mètres donc ça, c'est super agréable, tout en étant en plein centre de Lyon... *M. Foutot*

D'un côté, ils considèrent très positivement la priorité donnée aux espaces verts et piétonniers qui procure calme et sérénité, de l'autre les politiques de réduction de la place de la voiture dans ces deux quartiers sont souvent critiquées et parfois vivement rejetées en ce qu'elles

entravent l'aisance des relations sociales qui se déploient vis-à-vis de l'extérieur, en raison des difficultés d'accès aux visiteurs motorisés.

C'est un peu embêtant par exemple lorsqu'on a des enfants. Des petites copines veulent venir jouer avec ma fille par exemple et ben les parents ils se garent où ? Ou lorsque quelqu'un vient vous voir, il est chargé, il est obligé de se garer à 500m. C'est vrai que c'est un peu compliqué... Mme Anderson

Pour les personnes qui viennent chez nous, c'est infernal... C'est inadmissible, l'écologie à ce point-là ça devient du... du bolchevisme presque à la limite hein ! Si j'avais su, j'aurais pas acheté là... Donc je trouve ça inadmissible... On a des gens qui viennent, ils se prennent des PV parce qu'ils ne peuvent pas stationner, donc quand même !

Chacun est libre de faire ce qu'il veut, on va pas vous imposer de prendre les transports en commun si vous avez pas envie de les prendre... Bon, c'est tout. On est dans un pays de liberté et peu à peu les libertés elles disparaissent, voilà...

M. Gauthier

Ces contraintes donnent lieu à des petits arrangements entre voisins ou connaissances, au travers de prêts de places ou de badges de parking pendant les périodes non utilisées. Ces préoccupations semblent concerner davantage les catégories d'habitants aisés, puisqu'aucun des bénéficiaires des logements sociaux n'ont fait de remarque concernant l'usage de la voiture. Seul M. Jacquemont possédait d'ailleurs un véhicule.

L'attrait de la nature en ville

Un deuxième élément prépondérant tient au cadre de vie proposé, que l'on peut aisément qualifier de paysager et dans lequel les éléments d'origine naturelle jouent un rôle déterminant.

When we came to look, we saw the... err, how do they call? The show-flat... We saw the show-flat and the view of the Thames was so wonderful... that we decided that evening... !²³⁰
Mme Brown

Nous avons relevé l'importance de la place de la nature dans le discours des habitants et la récurrence de ce type de discours comme figure du choix, pour les habitants du marché libre, et comme facteur de bien-être, pour les habitants du social. Il existe, parmi les habitants rencontrés, une véritable unanimité autour du rôle qu'elle représente dans leur expérience

²³⁰ « Quand on est venus pour visiter, on a vu le... comment ils l'appellent ? L'appartement-témoin... On a visité l'appartement-témoin, et la vue sur la Tamise était tellement merveilleuse... qu'on s'est décidé l'après-midi même ! »

quotidienne. On en distinguera différentes dimensions. En premier lieu, ils plébiscitent la qualité des espaces verts, la reproduction d'écosystèmes naturels, le fait de vivre en somme dans un environnement entouré de verdure qui leur donne le sentiment d'échapper aux inconvénients de la grande ville tout en profitant de ses ressources et de ses avantages.

On a quand même l'environnement qui est vraiment agréable, on a les collines en face qui sont, on voit du vert, on a cette impression d'espace, on respire, c'est pas comme si on est en plein milieu du 1^{er} ou même du 2^{ème} arrondissement, là où il y a que des habitations, moins d'espace, donc c'est pas pareil. *Famille Labrière*

You forget you're so closed to... you think you're somewhere new, somewhere far from London... very natural you know... not any fancy plants but some greeneries, something to see... you can breathe better, not many cars, you don't breathe the smoke, no many factories, just nice...²³¹ *David*

L'utilisation d'éléments naturels dans l'aménagement des espaces extérieurs, tels que la reproduction d'écotopes naturels sous la forme de mares et d'étangs, de plantations d'arbres et de massifs végétaux, est particulièrement appréciée pour le caractère paysager qu'elle leur confère. Elle les distingue d'espaces publics plus classiques, à la fois pour leur côté « sauvage » et la présence de l'eau qui représente un élément particulièrement attractif.

Place Carnot c'était bien gentil le parc mais il y a toujours 100 milliards d'enfants et puis après voilà : il y a trois arbres, ça va pas bien loin... Alors que là, au bord de l'eau, c'est quand même vachement agréable ce qu'ils ont fait... C'est une super idée franchement... Il commence à y avoir des bateaux... *M. Jacquemont*

C'est vrai que c'est très agréable quand vous voyez de l'eau, quand vous êtes au bord de l'eau par exemple, ça fait partie de l'image de tranquillité dans ce quartier je pense, qui me plaisait... *M. Kalatab*

À l'inverse, c'est la minéralité trop importante de certains espaces publics qui est décriée, comme cela est apparu à plusieurs reprises à Confluence.

J'espère qu'il aura un petit peu plus d'espaces verts aussi, parce que le minéral c'est sympa mais... *M. Jacquemont*

Si j'avais quelque chose à reprocher c'est le béton... Trop de béton là. Je vous avoue que je ne m'attendais pas non plus à ça... *Mme Moulin*

Dans cette optique, les matériaux d'origine naturelle, davantage utilisés pour « masquer » le béton que comme alternative, sont évalués positivement.

²³¹ « On oublie qu'on est si proche de... on a l'impression d'être dans un nouveau lieu, un lieu loin de Londres, très naturel... Pas de massifs prétentieux tu vois, mais de la verdure, des choses à voir... Tu respirez mieux, il y a peu de voitures, tu respirez pas les pots d'échappement, peu d'usines, c'est juste agréable... »

Le côté un peu écolo du système de chauffage, des matériaux... Il y a beaucoup de bois, on voyait que les sols étaient en bois... le chauffage est au bois... tout ça, ça nous a plu... voyez les terrasses sont en tek, elles ne sont pas en béton... voilà... C'est vrai qu'il y a beaucoup de béton mais qu'ils essayaient que ça soit très naturel... le fait qu'il y ait des galets²³²... voilà, ça fait très... nature... bien qu'on soit dans du béton quoi... *Mme Smith*

À une exception près :

C'est encore l'écologie de mettre du bois... je trouve que ce bois en façade, c'est pas beau quoi... Ils auraient dû faire une façade plus neutre... *M. Gauthier*

Il est ensuite question du cadre paysager comme support d'activités, centrées sur le loisir et la détente, la vie de famille et les temps libres comme on l'a vu précédemment. Elle acquiert ici un sens récréatif. Dans cette perspective, la mise à l'écart des flux de circulation des espaces publics autorise une certaine sérénité dans le déploiement de ces usages.

Surtout quand on a des enfants on va se promener, on va jouer au foot, on n'a pas besoin de prendre le métro, d'aller au Parc de la Tête d'Or obligatoirement... *Mme Jacquemont*

Je ne me déplace plus au parc de la Tête d'Or pour courir, ni sur les berges du Rhône, maintenant je cours ici, je vais jusqu'à la pointe de la Confluence et c'est vraiment très agréable. *M. Kalatab*

Le cadre : on descend, on va marcher avec les enfants, on leur fait faire du vélo, il y a le terrain de foot à côté pour jouer, c'est vraiment... c'est comme si on avait un jardin, vraiment c'est ça. *Famille Labrière*

Les espaces publics sont associés à une idée de calme et de tranquillité qui rompt avec les rythmes urbains usuels. Nous avons vu par ailleurs l'impact que pouvait avoir ce type d'environnement en termes de bien-être et d'apaisement. Pour les habitants du social, une sensation d'étonnement est perceptible tant le contraste ressenti peut être important par rapport aux espaces dont ils sont coutumiers, souvent de moindre qualité.

Ces sentiments reposent sur une dimension contemplative, mais pas uniquement. À nouveau, on ressent une exaltation des sens qui puise dans l'expérience quotidienne, elle-même nourrie du contraste avec un vécu ordinaire du monde urbain. La spécificité de ces espaces paysagers imprègne le vécu des habitants et déteint à la fois sur les habitudes de vie et les relations sociales, qu'ils décrivent comme apaisées et sereines.

²³² Les murs extérieurs du premier étage de son immeuble sont habillés de gabions remplis de galets qui rappellent la présence des fleuves et symbolisent leur rôle dans la configuration des paysages.

Tout le monde dit bonjour, enfin « Hello » et sourires, c'est une énergie ici que les gens ont, la joie d'être dans un environnement comme ça... *Mme Brown*

LM: Je voulais vous demander ensuite ce que vous pensiez des aménagements extérieurs qui ont été réalisés, par exemple les étangs (...) J'ai entendu dire que des gens n'appréciaient pas forcément le côté sauvage, un peu trop nature avec de la vase, beaucoup d'herbe... Non... je me trouve privilégiée, vous ne pouvez pas savoir à quel point... Tellement... J'en suis émue... (*Elle marque une pause dans la discussion en faisant un signe de la main. Elle a les larmes aux yeux. Le salon est inondé de soleil, les larges baies vitrées donnent sur la Saône et l'eau de la Darse dans laquelle se reflètent les immeubles. Des enfants jouent sur les espaces verts au pied de l'immeuble.*) *Mme Moulin*

Le prestige de la nouveauté

Nous avons longuement analysé en quoi le caractère innovant de ces quartiers les distinguait de l'ordinaire urbain. Du côté des habitants, ce caractère innovant est appréhendé de trois façons principales. Tout d'abord à partir des partis-pris architecturaux et du style des bâtiments. Même s'ils n'adhèrent pas nécessairement au style retenu, comme le montre cet extrait :

They have the wood paneling and I don't like that, it feels like it's falling apart, building are only about 10 years old and things don't look very... well capped and the wood's falling apart... I don't like the colors... looks like a child made it...²³³ *Janett*

Ils sont pour autant pour la plupart « saisis » par le côté emblématique de l'architecture « *On aime bien l'architecture, donc là on est gâtés...* » (M. Jacquemont) ; « *I like something different... That also appealed to me when I first came in...*²³⁴ » (Ben Lindsay) auquel participent les aménagements paysagers. En second lieu, il s'agit de la dimension processuelle et évolutive de projets qui sont en cours d'exécution et, par-là, non achevés. Contrairement – une nouvelle fois – à un ordinaire urbain plus ou moins figé dans lequel le changement est l'exception, les habitants de ces quartiers sont placés dans une position de spectateurs, de témoins ou de pionniers d'une scène en constante évolution. Accompagnés de toute une imagerie de projet qui préfigure leur devenir, ces quartiers apparaissent comme la « promesse » d'un « futur urbain » qui rejaillit sur l'expérience de l'habiter, lui conférant un sens plus intense, perceptible dans les propos des personnes interrogées. Nous verrons par

²³³ « Ils sont recouverts de panneaux en bois et je n'aime pas, on a l'impression que ça part en morceaux. Les immeubles n'ont que 10 ans environ et ça n'a pas l'air... bien fixé, le bois se détériore... et je n'aime pas les couleurs, on dirait que c'est un gamin qui les a construits. »

²³⁴ « J'aime ce qui est différent. Ça aussi ça a attiré mon attention quand je suis venu la première fois. »

ailleurs plus loin comment ce statut de nouveaux habitants dans un quartier en devenir porte et accompagne les relations de voisinage.

Ah oui ! J'ai connu le chantier, la boue... Pas de téléphone, pas de télévision, pas de courrier... Rien, rien, rien ne fonctionnait... ! Mais ça m'a amusée, tout compte fait ça m'a amusée...
Mme Moulin

En dernier lieu, le caractère novateur des quartiers est perçu au travers des dispositifs techniques qui équipent les ensembles d'habitations, en partie au sein même des logements – pour leur fonctionnalité, la nature des vitrages, par exemple – mais plus spécifiquement à l'échelle du bâtiment : panneaux solaires et chaufferies bois à Confluence ; Combined Heat and Power (CHP) et architecture bioclimatique à Greenwich. Ces spécificités techniques sont sans doute ce qui participe le plus à doter ces quartiers d'une identité de « quartiers durables », en ce qu'elles constituent un moteur et un élément central de ces projets d'aménagement, comme nous aurons l'occasion de le détailler plus loin. À l'investissement institutionnel autour de ces dimensions techniques correspond une intense médiatisation qui les place sur le devant de la scène. Tous les habitants n'y sont cependant pas sensibles de la même manière. Elles suscitent un intérêt plus marqué chez les actifs aisés qui se l'approprient et en retirent des retombées symboliques en en faisant un élément de prestige et de distinction. Une certaine fierté, accompagnée de curiosité, émane de cette proximité avec ce qui est présenté comme une préfiguration des modes d'habiter à venir. Les autres catégories d'habitants l'envisagent plutôt sous un angle fonctionnel, en ce qu'elle apporte en termes de confort de vie. Sous cet angle, la « nouveauté » vaut par rapport à ce qu'elle permet et non pour ce qu'elle représente. À l'instar de ce qu'indique Salzmann (*op. cit.*, p.61) à propos des habitants de BedZed, il y a là une corrélation importante entre niveau de vie et intérêt porté aux théories urbaines durables, même si celles-ci n'apparaissent pas directement comme des critères du choix résidentiel à Confluence ou à Greenwich. Cet engouement laisse d'autres habitants perplexes, tant sur le caractère prétendument « innovant » des systèmes que devant le tourisme urbain et l'affluence auxquels il donne lieu.

LM: Vous aimez bien le style de bâtiments qu'il y a ici ?

Mme Kilimci : C'est bien, c'est joli... ça fait différent...

M. Kilimci : C'est joli, y'en a plein touristes qui passaient et je comprends pas ça... Y'en a plein touristes et il fait les photos, le caméra mais... extérieur... et dedans on sait pas y'a quoi dedans... dans l'appartement... ils font des photos de l'extérieur, de la façade (*rires*) ! l'important c'est l'intérieur aussi ! Mais je sais pas j'ai entendu dans une phrase c'est « dernière technologie appartement » c'est ici, j'ai entendu ça... parce que appartement c'est même électricité, c'est appartement qui... le solaire.

LM: Oui, les immeubles ont des panneaux solaires... comme celui au fond

M. : Ici c'est l'eau chaude parce que c'est pas les mêmes... tout, tous... y'a 3 appartements, au-dessus... toute solaire... tous panneaux solaires...

Mme : C'est bien mais en Turquie, c'est déjà utilisé...

M. : ça fait 20 ans, 30 ans avant on avait un appartement en Turquie, panneaux solaires là-bas (*rires*) !

La surexposition médiatique dont ces quartiers sont l'objet génère en effet un intense tourisme urbain où de nombreux visiteurs, en voyage professionnel (architectes, urbanistes, étudiants et autres professionnels de l'urbain) ou à titre individuel, viennent sur place jauger des réalisations. Le niveau d'affluence a parfois tendance à gêner les habitants qui sont le plus exposés vis-à-vis de l'espace public.

Quand on est sur le balcon, heureusement que quand on est assis les gens ils nous voient pas... mais c'est vrai que sans cesse ils passent et chlac, chlac, chlac chlac... hallucinant ! hallucinant... ! *Mme Smith*

On va installer un brise-vue sur le balcon parce que des fois on a envie de marquer "interdit de nourrir les animaux" ! » *Mme Jacquemont*

On retrouve une émulation similaire dans le quartier de BedZed, où l'agence BioRegional organise de nombreuses visites payantes et commentées.

La dimension écologique des quartiers

La dimension écologique, brandie comme une marque de fabrique par les concepteurs de ces deux quartiers, est avant tout perçue par les habitants dans les aménagements extérieurs fortement naturalisés, puis indirectement en termes de retombées symboliques via l'attention médiatique et institutionnelle qui leur est accordée. Si les habitants sont pour la plupart sensibles à cette dimension, elle ne constitue pas pour autant un motif du choix résidentiel en tant que tel. Ils retirent plutôt un sentiment de fierté de vivre dans un quartier « à la pointe », relayé par la satisfaction de vivre dans des logements performants. D'une manière générale, les connaissances liées à la performance énergétique ou à l'usage des énergies renouvelables apparaissent relativement vagues et peu précises, y compris pour les propriétaires qui ne sont souvent pas certains des équipements dont disposent leurs logements. Le caractère « éco-performant » représente donc une forme de « plus-value » largement débordée par l'ensemble du contexte inhérent aux quartiers, mais malgré tout monnayable tant sur le plan des économies substantielles réalisées que sur le terrain des représentations positives associées à

ce qui apparaît comme un « projet de société », rejaillissant à la fois sur les logements et leurs habitants.

Dans le chapitre suivant, nous approfondirons l'analyse des modes d'investissement de ces deux quartiers en nous intéressant plus particulièrement aux logements. Nous examinerons notamment les perceptions liées au confort ainsi que les pratiques énergétiques et le rapport qu'entretiennent les habitants à l'égard de systèmes et de dispositifs conçus pour réduire les consommations énergétiques : différents aspects que nous mettrons en relation avec les attentes institutionnelles qui pèsent sur eux.

Au cours de ces deux derniers chapitres, l'un consacré au Village 2, l'autre à Greenwich et Confluence, nous avons cherché à restituer la complexité des éléments qui interviennent dans le rapport que les habitants entretiennent à l'égard de leurs quartiers d'habitation. Ces deux chapitres ont notamment permis de souligner l'interrelation forte qui s'instaurait entre les dimensions matérielles des quartiers et la valeur sociale qui leur est accordée. La mise en regard de ces deux types de quartiers, les uns « démonstrateurs », l'autre « en rénovation », a révélé d'importants contrastes dans l'expérience vécue, les modalités d'investissement symboliques des quartiers et le rapport à la ville.

Dans les cas de Greenwich et de Confluence, nous avons pu voir en quoi les conditions matérielles d'habitat et la valeur sociale qui leur est accordée induisait une expérience à la fois privilégiée et distinctive de l'urbain, aussi bien valorisée que valorisante pour leurs habitants, tant par la qualité des aménagements que par l'accès facilité aux aménités urbaines, la préservation à l'égard des nuisances urbaines habituelles ou encore le « prestige » associé à ces nouveaux quartiers.

Dans le cas du Village 2, le rapport au quartier est chaque fois complexe et ambivalent, en raison de l'état du bâti, qui pèse sur les conditions de confort comme sur l'« image » véhiculée ; en raison des difficultés sociales et économiques des habitants ; en raison également des rapports de cohabitation pas toujours évident qui se déploient sur fond de concurrence d'usage au niveau des espaces publics. Le quartier apparaît tour à tour comme ressource ou comme contrainte, à la fois synonyme d'enfermement ou de refuge vis-à-vis de l'extérieur. Les représentations et le vécu associés au quartier dépendent en définitive de sa géographie intrinsèque – ce que nous avons nommé *territoires mentaux* du quartier – et, surtout, du *capital d'autochtonie* des habitants, c'est-à-dire de l'étendue de leurs réseaux de relations interpersonnelles. Face à la dégradation longue des conditions de vie à la fois matérielles et sociales dans le quartier, le projet de rénovation a été fortement plébiscité et généré une intense mobilisation collective au sein du quartier. En l'absence d'alternatives autres, on voit là à quel point le sentiment d'urgence et d'abandon font apparaître comme opportunité un projet par ailleurs controversé pour les démolitions incontournables qui lui sont associées. Les transformations physiques du quartier améliorent sensiblement les conditions de confort des logements et embellissent le cadre de vie avec un surcroît d'entretien et d'efforts paysagers. En revanche, et malgré un accompagnement attentif de la part des services municipaux et du bailleur, le passage au chauffage urbain ainsi que les démolitions et les relogements qui s'ensuivent tendent à remettre en question des pratiques,

des habitudes, des relations sociales ancrées de longue date, chez des habitants souvent peu habitués au changement.

Dans un cas ou dans l'autre, les politiques de développement urbain durable n'entraînent donc pas les mêmes conséquences pour les habitants concernés. Les différences dans l'expérience vécue de la ville s'expliquent bien évidemment par des effets de contexte spécifiques aux conditions socio-économiques des quartiers concernés et celles de leurs habitants. En nourrissant un rapport particulier à l'*exception* – qu'il s'agisse de s'en détacher ou au contraire de la produire –, elles interrogent toutefois beaucoup plus à notre sens sur ce que nous percevons comme une différenciation croissante des modes de production publics de l'urbain, à travers la survalorisation de certains territoires à des fins de marketing territorial et d'attractivité à grands renforts de financements privés d'un côté, et la subsistance de modèles redistributifs mobilisés dans des contextes d'urgence toujours plus aigüe, de l'autre. L'homogénéité apparente d'un « modèle » de la ville durable, en raison même de ses ambitions palliatives dans un cas, stratégiques de l'autre, occulte de profondes divergences dans la manière de traiter territoires et habitants, venant recomposer les processus de différenciation socio-spatiale plutôt que les réduire. Nous aurons l'occasion d'approfondir ces pistes de réflexion au cours des chapitres 8 et 9.