

# Habitat urbain durable pour les familles

Enquête sur les arbitrages de localisation résidentielle des familles  
dans les agglomérations de Berne et Lausanne

**Luca Pattaroni, Marie-Paule Thomas, Vincent Kaufmann**

Avec la collaboration de :

Luca Ortelli, Adriana Rabinovich  
Silvia Brändle, Céline Ménétrieux, Mischa Piraud

Cahier du Laboratoire de Sociologie Urbaine, Lasur, EPFL  
Programme national de recherche PNR54



<http://lasur.epfl.ch>  
Cahiers du Lasur, Laboratoire de Sociologie Urbaine  
Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne  
Maquette & crédits photos : Marie-Paule Thomas  
Lausanne, Juin 2009

Ce cahier du Lasur présente les résultats d'une recherche de trois années financée par le programme national de recherche 54 du Fonds national de la recherche scientifique Suisse.

### **Les auteurs :**

**Luca Pattaroni** est chercheur au Laboratoire de Sociologie Urbaine (LaSUR) de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et chercheur associé au Groupe de Sociologie Politique et Morale de l'EHESS (Paris). Docteur en sociologie de l'EHESS et de l'Université de Genève, il a par ailleurs été chercheur invité à l'Université de Columbia. Dans la lignée de ses travaux sur les communautés de squatters, les politiques urbaines, le travail social et les liens entre autonomie et responsabilité, ses recherches actuelles portent sur les relations entre la ville, le pluralisme et la justice (habitat, conflits urbains, critique et subjectivation). Outre de nombreux articles sur les questions urbaines, il vient de publier un livre sur l'habitat en Suisse : Pattaroni L, Kaufmann V., Rabinovich A. (éd.), 2009, Habitat en devenir : enjeux sociaux, politiques et territoriaux du logement en Suisse, Lausanne, PPUR.

**Marie-Paule Thomas** est ingénieur-urbaniste de formation, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Université de Technologie de Compiègne en France et d'un postgrade en « Développement territorial » de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL). Marie-Paule Thomas est chercheuse au laboratoire de sociologie urbaine à l'EPFL depuis 2006 où elle effectue actuellement une thèse en sciences sociales. Elle s'intéresse aux questions de mobilité et choix résidentiels des familles. Elle est également assistante du cours sociologie et économie du logement. Sa thèse, qui allie méthodes quantitatives et qualitatives, est financée par ce programme PNR54. Le sujet porte sur l'interaction entre modes de vie, valeurs et préférences résidentielles des familles en Suisse.

**Vincent Kaufmann**, professeur de Sociologie, est directeur du LaSUR. Le présent projet de recherche s'inscrit dans le prolongement d'une série de travaux scientifiques qu'il mène depuis 1993 autour de questions relatives aux modes de vie urbains et plus particulièrement les logiques d'actions qui sous-tendent la mobilité quotidienne et l'utilisation des différents moyens de transport, les mobilités résidentielles et la périurbanisation. Il est en outre spécialiste des questions d'articulation entre les politiques de transport et d'aménagement du territoire et a en particulier dirigé le volet suisse d'une recherche européenne COST et participé à de nombreuses expertises sur le sujet pour le compte de l'Union Européenne, des collectivités suisses, françaises, Belges et Britanniques, et des acteurs privés. Vincent Kaufmann mène en outre des travaux théoriques sur le potentiel de mobilité des acteurs et son caractère structurant dans les sociétés occidentales.

### **L'équipe :**

Adriana Rabinovich et Luca Ortelli étaient co-requérants de la recherche. Tout au long de la recherche, nous avons accueilli plusieurs collaborateurs dans notre équipe lors de stages ou service civil (Silvia Brändle, Mischa Piraud et Céline Ménétrieux).

Cette recherche a été réalisée au Laboratoire de Sociologie Urbaine (Lasur) en collaboration avec le laboratoire du professeur Luca Ortelli (LCC2) à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.

<b>1.</b>	<b>Résumé</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>La mobilité résidentielle : une question de société</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>La recherche : théorie et méthodologie</b>	<b>12</b>
3.1.	Plan de la recherche	12
3.2.	Positionnement théorique	12
3.3.	Méthodologie	15
3.3.1.	Description de la ville	15
3.3.2.	Enquête qualitative : restituer la dynamique des choix résidentiels	15
3.3.3.	Enquête quantitative : modéliser les modes de vie et les choix résidentiels	16
<b>4.</b>	<b>La dynamique des arbitrages de localisation résidentielle</b>	<b>18</b>
4.1.	Les raisons du déménagement	18
4.1.1.	Trois types de facteurs	18
4.1.2.	Découplage logement – travail	18
4.1.3.	Caractère complémentaire des raisons « sensibles »	18
4.2.	Satisfaction résidentielle et persévérance dans la recherche	19
4.3.	Les mécanismes du choix résidentiel	20
4.3.1.	La localisation avant le logement	20
4.3.2.	Logiques et échelles des recherches de logement : lieux substituables et insubstituables	20
4.3.3.	Les lieux « repoussoirs » où l'on ne veut surtout pas habiter	22
4.3.4.	Les limites des politiques visant la distribution spatiale de la population	22
<b>5.</b>	<b>Que recherchent les familles ?</b>	<b>23</b>
5.1.	La recherche d'un environnement paisible, pratique et bien connecté	23
5.2.	La recherche d'un environnement accueillant pour les enfants	24
5.2.1.	L'importance de l'environnement de proximité	24
5.2.2.	Autonomie des enfants et mobilité	25
<b>6.</b>	<b>Modes de vie et aspirations résidentielles</b>	<b>26</b>
6.1.	Six axes de différenciation des préférences résidentielles	26
6.2.	Préférences résidentielles et pratiques quotidiennes	28
6.2.1.	Les différences en termes d'utilisation du territoire : mobilité et échelles de vie	28
6.2.2.	Les différences dans le rapport à l'autre : rapports de voisinage, vie sociale, mixité	30
6.2.3.	Les différences dans les préférences sensibles : nature, densité, urbanité	33
6.2.4.	Aller au-delà des oppositions ville/campagne, villa/immeuble	34
6.3.	Les modes de vie résidentiels	38
<b>7.</b>	<b>Quelle importance a le revenu ?</b>	<b>44</b>
7.1.	Revenu et discriminations en matière de logement	44
7.2.	Faible impact du revenu sur l'orientation des choix résidentiels	44
7.3.	Quels modes de vie résidentiels pour les classes moyennes : ville ou périurbain ?	45

<b>8.</b>	<b>Quelle place pour le contexte ? La diversité des qualités urbaines</b>	<b>46</b>
8.1.	Politique des transports et ségrégation spatiale des modes de vie	46
8.2.	Modes de vie résidentiels et contexte	48
8.3.	Quelle consommation d'énergies fossiles ?	50
8.4.	Le « potentiel d'accueil » de l'environnement construit	52
<b>9.</b>	<b>Quelles qualités pour le logement ?</b>	<b>60</b>
9.1.	Les qualités du logement recherchées : des exigences classiques	60
9.2.	L'attrait de la villa ou le besoin accru d'espace ?	61
<b>10.</b>	<b>De la recherche à la pratique</b>	<b>62</b>
10.1.	Trois messages principaux	62
10.2.	Implications et recommandations pour la pratique et la science	64
<b>11.</b>	<b>Bibliographie</b>	<b>72</b>

## 1. Résumé

En Suisse comme dans de nombreux pays européens, on assiste depuis plusieurs décennies à un étalement urbain massif de l'habitat individuel peu dense hors du tissu des villes (périurbanisation). De nombreux experts et professionnels du territoire préconisent de lutter contre l'étalement urbain mais cela n'est-il pas contraire aux aspirations de la population, et plus particulièrement des familles, en matière de modes de vies ?

Développer des politiques urbaines ainsi que des projets urbanistiques et architecturaux allant dans cette direction, suppose de bien cerner la dynamique des choix résidentiels des familles afin de comprendre ce qu'elles recherchent ou veulent éviter. Dans cette perspective, nous avons recensé systématiquement les différents éléments qui sont mis en balance au moment où une famille décide de changer de lieu de vie. Nous sommes partis d'une hypothèse principale selon laquelle les arbitrages de localisation résidentielle des familles ne relèvent pas uniquement d'une comparaison en terme de prix et de taille de logement mais aussi de facteurs structurels, architecturaux et sociaux déterminant la qualité de vie dans un lieu donné.

### Positionnement théorique

Pour comprendre le choix résidentiel, il est nécessaire de prendre en considération des éléments complexes comme, par exemple, le statut social du logement, les expériences passées des personnes, l'appréciation diverse des qualités morphologiques du logement, la proximité des réseaux sociaux. Dans cette perspective, nous avons développé une approche en termes de « modes de vie ». Le mode de vie est une composition - dans le temps et l'espace - des activités et expériences qui donnent sens à la vie d'une personne. Nous distinguons trois grandes dimensions de nos modes de vie, relatives aux manières d'« habiter » le territoire, de « rencontrer » l'autre et d'« utiliser » les infrastructures. Chacune de ces dimensions renvoient à une qualité de notre environnement construit et social : la qualité sensible (habiter), la qualité sociale (rencontrer), et la qualité fonctionnelle (utiliser). La qualité de vie d'un lieu donné dépend de ces trois dimensions et varie en fonction du mode vie de chaque famille.

### Méthodologie

Etant donné la centralité des questions relatives à la mobilité quotidienne dans la problématique, il a semblé indispensable de retenir deux régions urbaines semblable en taille mais contrastées du point de vue de l'étalement urbain et de qualité de la desserte en transports publics : les agglomérations de Berne et Lausanne.

La recherche s'est déroulée en trois phases :

- (1) Phase descriptive : sélection et description de 4 fragments de ville dans chaque agglomération se distinguant par leur situation géographique (centrale, suburbaine, périurbaine) et leur diversité architecturale.
- (2) Phase qualitative : quarantaine d'entretiens semi-directifs avec des familles réparties dans les 8 fragments.
- (3) Phase quantitative : questionnaire téléphonique d'une durée de 25 minutes sur les choix résidentiels des familles administré à 1000 ménages familiaux des deux agglomérations.

## Résultats

De manière générale, nos résultats montrent que les inégalités de revenu ont un effet discriminant sur la taille du logement mais elles jouent seulement un rôle secondaire dans l'explication des différences en matière de préférences résidentielles. Il faut donc se pencher sur les différences en matière de mode de vie si l'on veut comprendre la dynamique de localisation des familles et plus largement la qualité de vie d'un lieu donné (pour qui, comment ?).

Il existe à la fois des éléments communs à toutes les familles ainsi que des éléments divergents.

**1. Eléments communs :** l'environnement de proximité joue un rôle essentiel dans la qualité de vie des familles, en particulier par la présence ou non d'éléments favorisant l'autonomisation croissante des enfants. L'accessibilité en transports publics est structurante du choix de localisation d'une majorité des familles (80%).

**2. Eléments divergents :** par le biais d'une analyse typologique, construite sur nos trois axes analytiques (utiliser, rencontrer, habiter) et les critères de choix de localisation, nous avons pu montrer que les familles se divisent en sept grands « modes de vie résidentiels ». Chacun de ces modes de vie valorise des éléments sensibles, sociaux et fonctionnels différents ce qui induit une variation des préférences résidentielles.

En mettant en regard notre analyse des modes de vie résidentiels de familles et les différences structurelles entre les agglomérations de Lausanne et Berne, nous avons pu mettre en exergue l'impact des politiques de transport et d'aménagement sur la distribution spatiale des modes de vie. Avec la multiplication des formes de mobilité, les distinctions géographiques – centre, suburbain, périurbain - perdent de leur importance. L'aménagement de proximité et la connexion des lieux deviennent centraux.

La notion de « potentiel d'accueil » de l'environnement construit décrit le degré auquel l'environnement construit est susceptible d'offrir un cadre de vie de qualité à un nombre varié de modes de vie. Le potentiel d'accueil est un outil important permettant d'opérationnaliser la notion d' « urbanisme des modes de vie » (planifier et penser l'aménagement en fonction des usages).

Le rapport débouche sur dix constats et recommandations détaillés et trois messages adressés à l'ensemble des acteurs de l'urbanisme en Suisse.

1. Il est important de considérer les différences dans les modes de vie si l'on veut développer des quartiers urbains attractifs et durables à destination des familles. Ceci implique de développer un urbanisme des modes de vie qui vise à maximiser le potentiel d'accueil de l'environnement construit aux différents modes de vie résidentiels.

2. Les qualités de l'environnement de proximité jouent un rôle essentiel pour la qualité de vie des familles, elles sont en outre une source importante de réduction de consommation de gaz à effet de serre.

3. Le caractère durable de l'habitat urbain ne découle pas mécaniquement de l'addition d'indicateurs écologiques, économiques et sociaux, mais il résulte de la mise en cohérence de ces dimensions par les familles et les individus eux-mêmes.

## **2. La mobilité résidentielle : une question de société**

### **Où et comment je vis n'est pas seulement une question privée, c'est aussi une question de société**

Les choix résidentiels et les modes de vie des ménages ont un impact majeur sur les dynamiques sociales et le développement territorial. Or, en Suisse comme dans de nombreux pays européens, on assiste depuis plusieurs décennies à un étalement urbain massif de l'habitat individuel peu dense hors du tissu des villes, phénomène que l'on qualifie en général de périurbanisation. Les ménages qui s'installent dans le périurbain sont généralement des familles de classes moyennes.

Cette mobilité résidentielle n'est pas neutre, elle est au contraire potentiellement très dommageable à plusieurs égards. D'une part, elle menace pour partie la cohésion sociale car elle porte le germe sournois d'une forme de « ghettoïsation » de certains groupes sociaux et générations. D'autre part, elle entraîne divers problèmes environnementaux, tels que la destruction du paysage et l'utilisation massive de la voiture du fait de la dispersion de l'habitat et des activités quotidiennes qu'elle implique. Enfin, elle s'avère problématique en termes d'action publique car elle correspond pour partie à la fuite des bons contribuables des centres urbains. Pour toutes ces raisons, de nombreux experts et professionnels du territoire préconisent de lutter contre l'étalement urbain. Mais cela n'est-il pas contraire aux aspirations de la population, et plus particulièrement des familles, en matière de modes de vies ?

### **Comprendre les choix résidentiels pour lutter contre l'étalement urbain en respectant les modes de vie des familles**

Développer des politiques urbaines ainsi que des projets urbanistiques et architecturaux allant dans cette direction suppose de bien cerner la dynamique des choix résidentiels des familles afin de comprendre ce qu'elles recherchent ou veulent éviter. Dans cette perspective, nous avons recensé systématiquement les différents éléments qui sont mis en balance au moment où une famille décide de changer de lieu de vie. S'agit-il essentiellement d'éléments d'ordre financier ou des aspects plus sensibles et sociaux entrent-ils en ligne de compte ?

Dans la littérature économique, littérature qui influence l'approche de la majorité des acteurs immobiliers, on a tendance à voir dans ce phénomène le résultat d'un arbitrage financier des ménages entre différents coûts et avantages fonctionnels (prix du logement, coût du transport, taille du logement, fiscalité) ou encore entre les coûts et bénéfices des statuts comparatifs de propriétaire et locataire. Les familles s'éloigneraient de la ville pour vivre dans des espaces plus grands, plus sûrs et moins chers. La littérature sociologique amende un peu cette vision et insiste sur les processus sociaux en jeu : la périurbanisation découlerait de la diffusion d'un modèle de réussite sociale associant propriété, maison individuelle et proximité des espaces naturels. En bref, d'un côté il en va d'une question de sous et de l'autre de statut social.

### **Sortir des analyses réductrices et considérer la complexité des arbitrages résidentiels**

Force est cependant de constater que tous les ménages ne vont pas vivre là où c'est le moins cher et le plus grand et que tous les ménages des classes moyennes ne s'inscrivent pas dans les modèles de vie plus classiques. Comprendre les choix résidentiels nécessite d'aller au-delà d'une simple analyse de flux



(on va de la ville à la campagne) ou de décisions trop génériques (on choisit entre le statut de locataire ou celui de propriétaire).

Le problème de la plupart des recherches classiques sur les choix résidentiels – « caricaturées » ici pour mieux poser les enjeux – réside dans le fait qu’elles demeurent trop souvent enfermées dans des dichotomies telles que celles opposant la villa à l’immeuble, le statut de locataire à celui de propriétaire, la ville à la campagne (ou de manière plus raffinée le centre-ville, le suburbain et le périurbain). Ces questions sont importantes mais elles tendent à réduire la mobilité résidentielle à une étude de flux trop génériques. Par exemple, le fait de savoir qu’une majorité de la population veut devenir propriétaire ne nous dit pas grand chose sur les choix réels effectués ni où et comment les ménages veulent vivre. A cela s’ajoute le fait que les prises de décisions sont souvent comprises comme quelque chose de très mécanique (telles conditions impliquent telles décisions).

Il est vrai que les questions de choix résidentiels se posent parfois à nous de manière abrupte : « nous venons d’avoir un enfant et souhaitons devenir propriétaires » ; « j’ai besoin d’un logement plus grand, est-ce que c’est le moment de quitter la ville ? », etc. Toutefois, dès la question posée, elle tend à se complexifier : la villa ne vient pas toute seule, elle implique la plupart du temps d’autres choix en matière de localisation, de moyens de transport ou encore d’investissement non seulement financier mais aussi en termes de temporalités quotidiennes. L’arbitrage résidentiel met en confrontation ces différentes facettes du logement et les différentes facettes des modes de vie des ménages. Ces derniers font système : organiser sa vie autour des transports publics ou de la voiture a des conséquences en matière de localisation des lieux où se déroulent les activités quotidiennes (courses, loisirs, travail, etc.) ou encore des formes de développement du réseau d’amis et de connaissances, etc.

Dès lors, les questions les plus essentielles qui rendent compte des arbitrages de localisation des familles sont celles du « comment je veux vivre ? » et du « où puis-je vivre pour vivre bien ? ». C’est à partir de ce point de départ que la recherche a été construite. Elle postule que l’analyse des choix résidentiels doit se fonder sur ces questions fondamentales plutôt que sur les oppositions courantes entre le choix d’être locataire ou propriétaire ; d’habiter dans une villa ou un immeuble ; ou encore d’habiter en ville ou à la campagne.

En effet, les arbitrages résidentiels s’éclairent si on les pense comme des compromis où les familles engagent leur futur et cherchent les lieux où elles pourront vivre au mieux. Il faut dès lors analyser les liens dynamiques entre les modes de vie et les formes de l’environnement construit et social qui les favorisent. Cette analyse permet de faire un pas vers les éléments plus fondamentaux où se joue la qualité de vie sans s’arrêter à des formes spécifiques telles que la villa et le périurbain ou encore l’immeuble et la ville.

### **Sortir des oppositions qui enferment les politiques d’aménagement du territoire : promouvoir un urbanisme des modes de vie**

Les lieux ne sont de loin pas tous comparables et les différences qui comptent ne sont pas les mêmes pour chacun. De plus, elles ne sont pas forcément là où on les situe classiquement avec les outils de l’architecture et de l’aménagement du territoire. Ainsi, on verra dans nos résultats que les personnes qui ont opté pour vivre dans de l’habitat pavillonnaire (lotissement) ont des attentes en matière de voisinage plus proche des personnes qui vivent dans des immeubles que dans des villas individuelles. Certains environnements peuvent s’avérer fonctionnellement très bien mais socialement invivables pour certains ou encore insupportables sur le plan sensoriel. En explorant comment les familles veulent vivre, on se tient au plus près de ce qui compte pour elles – tant en matière financière que de qualité de voisinage ou

encore de caractère pratique du quotidien – et on peut ainsi explorer comment les différents contextes et types de logement répondent pour partie à leurs attentes. La même famille pourra se sentir aussi bien dans un immeuble de bas gabarit en zone suburbaine près de la ville que dans une petite maison de ville dans un quartier du centre.

Cette approche invite à repenser l'urbanisme en le fondant non pas sur des fonctions et des zones différenciées mais avant tout sur les différents modes de vie qu'il s'agit de composer sur notre territoire. La question de la mixité apparaît ici dans toute son épaisseur qui va bien au-delà d'une seule question de diversité de revenus ou même de classes dont on ne sait pas exactement en quoi elles diffèrent de manière pratique.

### **Vers une densification aux visages multiples**

Au-delà de l'étude des arbitrages résidentiels, il s'agit donc d'analyser l'impact, en termes de qualité de vie et de qualité de société, de l'existence de différents modes de vie dans les familles. Notre idée n'est pas d'offrir des outils pour inciter les familles à vivre dans un lieu socialement et écologiquement « idéal », tel qu'un écoquartier, mais de prendre au sérieux les formes de vie qui comptent pour elles afin d'imaginer des environnements aux qualités multiples qui permettent d'articuler ces différences et aussi de réduire leur impact négatif (ségrégation, mitage du territoire). L'axe central demeure donc celui d'une densification mais aux visages multiples.

### **Une analyse dynamique des liens entre les usages et l'environnement construit**

Compte tenu de la perspective de recherche retenue, le cœur de notre enquête réside dans l'étude de la relation entre les caractéristiques sociales et spatiales de l'environnement construit et les modes de vie des familles. Dans cette perspective, les qualités de l'environnement construit ne sont pas une donnée absolue, mais dépendent étroitement de ce que recherchent les familles en fonction de leurs aspirations et de leurs modes de vie. La compréhension de ces liens complexes est essentielle pour ajuster les interventions de l'architecte, de l'urbaniste et de l'Etat. De surcroît, l'approche adoptée ici permet d'approfondir le volet social de l'habitat, qui est trop souvent le parent pauvre des approches en termes de développement durable privilégiant les indicateurs écologiques et économiques plus facilement traduisibles en mesures pratiques.

Ainsi, nous nous sommes concentrés sur trois objectifs de recherche principaux :

- Identifier les éléments influençant les arbitrages de localisation des familles
- Analyser les facteurs contribuant à la qualité de vie en lien avec les différents modes de vie
- Envisager les formes d'intervention architecturale et urbanistique susceptibles d'influencer la qualité de vie des familles dans un contexte urbain.

## **Une approche comparative**

Nous avons opté de plus pour une perspective comparative. Etant donné la centralité des questions relatives à la mobilité dans notre problématique, il a semblé indispensable de retenir deux régions urbaines contrastées du point de vue de l'étalement urbain et de la qualité de la desserte en transports publics. Notre choix s'est porté sur les régions urbaines de Berne et Lausanne (définies à partir de l'agglomération statistique de l'Office Fédéral de la Statistique). Il est motivé par le fait qu'il s'agit de deux agglomérations urbaines de taille comparables, dans lesquelles on rencontre des processus de production de logements innovants, qui sont toutes deux au centre d'un grand canton et qui sont fortement contrastées du point de vue de la compacité de l'urbanisation et de l'offre de transports. Berne est une agglomération compacte dont la tache urbaine est très bien amarrée aux infrastructures ferroviaires. A contrario, Lausanne est beaucoup plus diffuse et présente des accessibilités essentiellement structurées par les réseaux autoroutiers et routiers.

### 3. La recherche : théorie et méthodologie

#### 3.1. Plan de la recherche

Cette recherche repose sur une approche comparative des choix résidentiels des familles dans les agglomérations de Lausanne et de Berne. Elle se décompose en trois phases mélangeant des méthodes d'enquête qualitatives et quantitatives.

1. Une phase descriptive : sélection et description en profondeur de 8 fragments de ville se distinguant par leur situation géographique (centrale, suburbaine, périurbaine) et leur diversité architecturale.

	Urbain 1	Urbain 2	Suburbain	Sub/périurbain
Berne	Lorraine	Weissenstein	Bümpliz	Moosseedorf
Lausanne	Sous Gare	Bellevaux	Praz-Séchaud	Vufflens-la-ville

2. Une phase qualitative : réalisation d'une quarantaine d'entretiens semi-directifs avec des familles réparties dans les 8 fragments. Codification et analyses systématiques des entretiens.

3. Une phase quantitative : passation d'un questionnaire téléphonique d'une durée de 25 minutes sur les choix résidentiels des familles. Analyse statistique approfondie des données recueillies.

#### 3.2. Positionnement théorique

La mobilité résidentielle participe de l'ensemble des mobilités spatiales et sociales qui façonnent les modes de vie et les formes du vivre ensemble à l'échelle de la société. Elle soulève ainsi des enjeux multiples interpellant de nombreux domaines d'expertise : démographie et économie (densification, mouvements de la population, évolution des besoins de logement) ; psychologie (satisfaction et qualité de vie), sociologie et géographie (trajectoires sociales, dynamiques communautaires, ségrégation socio-spatiale). Au cœur de ces problématiques, on trouve la question du « choix résidentiel »<sup>1</sup> : Quels sont les facteurs qui incitent ou contraignent les acteurs à déménager ? Quels sont les critères qui orientent le choix d'un nouveau logement ?

La plupart des enquêtes contemporaines sur la mobilité résidentielle insistent sur le fait qu'il n'est plus possible de réduire le choix résidentiel à une simple comparaison en matière de prix et de taille de logement ou encore de distance au travail. Au contraire, il est nécessaire de prendre en considération des éléments plus complexes comme, par exemple, le statut social du logement, les expériences passées des

---

1. Nous parlons plutôt d'arbitrage résidentiel pour souligner le fait qu'il s'agit rarement d'un choix véritablement libre mais bien plutôt d'une décision où il s'agit de mettre en balance différents éléments et établir des compromis (et souvent des sacrifices).

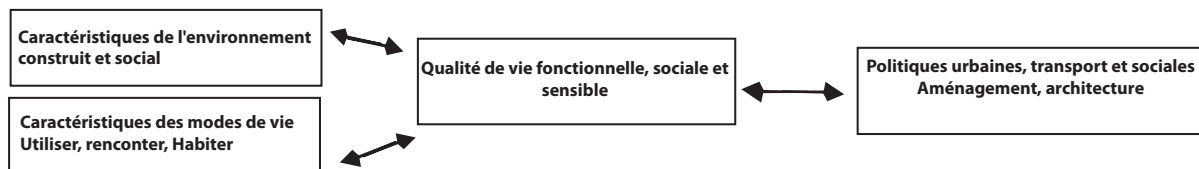
personnes ou encore l'appréciation des qualités morphologiques du logement et de son contexte. Dans cette recherche, nous avons cherché à intégrer dans un modèle dynamique les approches marchandes et non marchandes des choix résidentiels. Il s'agissait de rendre compte de l' « épaisseur » des choix résidentiels, c'est-à-dire la manière dont chaque arbitrage combine - dans le temps - les différents facteurs mis en avant par les principales approches des choix résidentiels. Le concept de mode de vie nous a permis de considérer ensemble ces différents facteurs et de développer une approche dynamique et relationnelle des choix résidentiels attentive aux différentes manières de vivre des familles<sup>2</sup>.

Nous proposons de définir **un mode de vie** comme la composition - dans le temps et l'espace - des activités et expériences qui donnent sens à la vie d'une personne ou d'une famille. Ces activités et expériences peuvent être divisées en trois grands domaines relatifs à : 1) l'expérience sensible (habiter), 2) le développement de relations sociales (rencontrer), 3) la poursuite de projets et d'activités pratiques (utiliser). On peut ainsi rendre compte de la diversité des modes de vie des familles en analysant comment elles se positionnent dans chacun de ces domaines.

Dès lors, la qualité de vie d'une famille – son bien-être – se décompose en trois types de qualité :

- Qualité sensible, relative au sentiment d'aisance.
- Qualité sociale, relative au développement de relations sociales satisfaisantes.
- Qualité fonctionnelle, relative au caractère pratique de nos activités quotidiennes

Comme le suggère le tableau suivant, chacune de ces qualités résulte de la rencontre entre les caractéristiques des modes de vie et les caractéristiques matérielles et sociales du contexte.



**Figure 1 - La qualité de vie : une rencontre entre modes de vie et environnement construit et social**

2. Notre approche s'ancre ainsi dans les analyses socio-anthropologiques, développées dès les années 50-60, des rapports entre l'environnement construit et les comportements humains (Chombart de Lauwe, 1960 ; Rapoport, 1977 ).

Pour adapter l'environnement construit aux exigences de bien-être, il faut donc considérer de manière dynamique chacune des dimensions de notre rapport à l'environnement construit :

**La qualité sensible** est relative au sentiment d'aisance (attraction/répulsion). Elle dépend :

- Des caractéristiques des modes de vie : sensibilités de chacun (goût pour la nature, attrait pour l'ancien, etc.) et manières d'habiter ;
- Des caractéristiques de l'environnement construit : morphologie de l'environnement construit (nature/espaces verts (gradient d'urbanité), morphologie du bâti (villa/immeuble, densité, ancien/neuf, charme).

**La qualité sociale** est relative à l'organisation des relations sociales. Elle dépend :

- Des caractéristiques des modes de vie : conception des bonnes modalités du rapport à l'autre et de l'engagement dans la société (individualisme/communautarisme, ancrage social) ;
- Des caractéristiques du contexte social : vie associative, convivialité de voisinage, réputation, animation, composition sociale du voisinage (diversité/homogénéité) ;
- Des caractéristiques de l'environnement construit : types d'espace public (accessibilité, espaces intermédiaires, seuils, division privé/public).

**La qualité fonctionnelle** est relative au caractère pratique de nos activités quotidiennes.

Elle dépend :

- Des caractéristiques des modes de vie : préférences modales (voiture/transport public), ancrage de proximité des activités quotidiennes ;
- Des caractéristiques de l'environnement construit : types d'infrastructure (aménités de proximité, desserte transport public/accessibilité automobile).

Il n'y a donc pas une « qualité de vie » valable pour tous mais autant de qualité(s) de vie qu'il y a de modes de vie. Les différences en matière de préférences résidentielles découlent de cette diversité. L'arbitrage résidentiel apparaît comme un processus d'exploration et d'évaluation des qualités de l'environnement construit au travers duquel les familles cherchent à faire correspondre au mieux leur lieu de vie et la manière dont elles vivent et veulent vivre.

### **3.3. Méthodologie**

Méthodologiquement, nous avons poursuivi à chaque étape de notre enquête - aux moyens d'outils spécifiques - l'exploration systématique de ces trois registres constitutifs des différences en matière de mode de vie et donc d'arbitrages résidentiels (sensible, social et fonctionnel).

#### **3.3.1. Description de la ville**

Dans la première phase, nous avons croisé les regards et les outils de l'architecte, du sociologue et de l'ingénieur pour décrire à différentes échelles les différentes caractéristiques des 8 fragments enquêtés.

- Description sociale : a) statistiques socio-démographiques, b) enquête sociologique (conflits et convivialité de voisinage, vie associative, etc.).
- Description fonctionnelle : a) statistiques aménités et bâti (diversité et proximité des aménités), activités économiques et mobilité (dessertes transports publics), b) cartes « isochrones » (périmètre accessible en 15, 25 minutes de transports publics)
- Description sensible : a) indicateurs de contexte géographique (ville-centre, zones suburbaines et périurbaines), analyses architecturales et morphologiques (type de bâti, seuils, minéralité des espaces publics, etc.), b) outils de description d' « ambiances » (niveaux et qualités sonores, rythmes diurnes et nocturnes).

#### **3.3.2. Enquête qualitative : restituer la dynamique des choix résidentiels**

Dans la deuxième phase de l'enquête, nous nous sommes penchés sur les choix résidentiels et les modes de vie de familles vivant dans ces fragments afin de comprendre comment les différentes caractéristiques de l'environnement construit sont expérimentées et évaluées au quotidien et dans les processus d'arbitrages résidentiels. Nous avons effectué une quarantaine d'entretiens approfondis répartis dans les huit fragments retenus (d'une durée de une à trois heures). Au fil de l'entretien nous avons mis en place différents dispositifs pour recueillir les facettes sensibles, sociales et fonctionnelles des modes de vie résidentiels des familles.

- Expérience sensible : utilisation de photos pour analyser les réactions et les jugements face aux différentes qualités morphologiques de l'environnement construit (réactivation sensorielle). Basculement de l'entretien vers des formes plus intimes afin de saisir les troubles et les impressions sensibles.
- Expérience sociale : description des réseaux d'amis et des relations de voisinage. Basculement de l'entretien vers des formes plus publiques pour recueillir des justifications et des jugements
- Expérience fonctionnelle : description pratique du quotidien (mobilité, achats, système de lieu), visite de l'appartement. Basculement de l'entretien vers des formes de compte-rendu descriptif et pratique.

### 3.3.3. Enquête quantitative : modéliser les modes de vie et les choix résidentiels

La troisième phase de l'enquête a permis de quantifier les différentes attitudes et attentes vis-à-vis de l'environnement construit. Nous avons opté pour un questionnaire téléphonique administré à 1000 ménages familiaux des agglomérations de Berne et Lausanne [définies par les agglomérations OFS 2000] soit 500 ménages dans chaque agglomération. La passation était entièrement téléphonique et d'une durée de 25 minutes en moyenne. Afin de sélectionner les ménages, nous avons effectué un tirage aléatoire par type de contexte géographique [ville-centre, communes suburbaines, communes périurbaines], en respectant les quotas suivants<sup>3</sup> :

- Quota « géographique » (20 % dans le périurbain, 50% dans le suburbain, 30% dans le centre) pour s'assurer de la répartition homogène des ménages familiaux sur toute l'agglomération.
- Quota de sexe pour éviter une sur représentation des femmes (plus souvent au foyer, en particulier dans contexte « famille »).
- Quota « famille » : présence d'au moins un enfant de moins de 25 ans vivant au domicile familial.

Le questionnaire était construit en cinq parties. Nous avons en partie repris des questions classiquement posées dans les enquêtes de mobilité résidentielle afin de pouvoir bénéficier de points de comparaison et mieux nous positionner dans le débat. Par ailleurs, nous avons élaboré une série de questions inédites qui s'ancrent dans nos exigences théoriques et les premiers résultats de l'enquête qualitative.

---

3. L'enquête téléphonique a été réalisée par l'institut MIS-Trend.





## 4. La dynamique des arbitrages de localisation résidentielle

### 4.1. Les raisons du déménagement

#### 4.1.1. Trois types de facteurs

Les motifs de déménagement sont un des éléments centraux de toute analyse de la mobilité résidentielle, résumés en général sous l'idée de « push factor » (les facteurs qui « poussent » à bouger) pour les opposer aux « pull factors » (les facteurs qui incitent à aller vers un logement spécifique). Sont-ils d'ordre économique ou encore relatifs au cycle de vie des familles ? A la suite des entretiens approfondis, nous avons retenu dans notre questionnaire trois types de facteurs :

- (1) les raisons familiales (changement dans la composition du ménage : mariage/mise en couple, divorce, arrivée d'un enfant),
- (2) les raisons structurelles (opportunité, changement d'emploi, augmentation/baisse de revenu, fin de bail, achat d'un logement) et,
- (3) les raisons « sensibles », relatives au fait que le logement lui-même et/ou son contexte ne convenaient plus (trop petit, bruyant, pas assez vert, voisins dérangeants, etc.).

Afin de saisir la complexité des motifs, les ménages interrogés pouvaient fournir plusieurs raisons à la fois.

Nos résultats suggèrent que la majorité des déménagements des familles ne découle pas simplement d'ajustements mécaniques à la taille du logement mais qu'ils sont liés plus fondamentalement à la quête d'un logement de qualité dans le cadre des opportunités offertes par un marché tendu.

#### 4.1.2. Découplage logement – travail

Parmi les raisons structurelles évoquées, le changement d'emploi est très peu cité (10% de l'échantillon). Ceci semble confirmer pour partie la séparation croissante de la mobilité résidentielle et des trajectoires professionnelles (sociales et spatiales). L'augmentation de la pendularité – les personnes sont prêtes à accroître la distance et même le budget temps attribué aux trajets quotidiens - est un des facteurs qui explique que les changements d'emploi même ceux impliquant un déplacement physique du lieu de travail ne se traduisent pas forcément par un déménagement.

#### 4.1.3. Caractère complémentaire des raisons « sensibles »

Les raisons plus directement liées au caractère « convenable » ou non du logement et du quartier apparaissent comme secondaires dans les motifs de déménagement. Très rares sont les familles qui déclarent avoir déménagé uniquement pour des raisons « sensibles » (4 %)⁴. Néanmoins, elles sont quand même citées dans un tiers des cas comme un des motifs parmi d'autres qui a incité au déménagement. En l'associant aux témoignages recueillis dans l'enquête qualitative, ce chiffre indique que la qualité de vie dans un lieu donné a un effet indéniable sur la dynamique des mobilités résidentielles, en renforçant les motifs de départs ou en les atténuant (les familles attachées à un appartement ou un lieu donné supportent souvent des conditions objectivement défavorables - taille, prix - là où d'autres auraient déjà déménagé).

---

4. Il faut souligner toutefois que cette question venait en troisième position et qu'il peut donc y avoir un biais dans les réponses, les ménages ayant déjà « calés » leurs raisons dans les deux premiers registres.

## 4.2. Satisfaction résidentielle et persévérance dans la recherche

La plupart des ménages enquêtés se déclarent satisfaits : 26% sont tout à fait satisfaits, 66% très satisfaits, 8% seulement moins satisfaits. Dans le même ordre d'idée, 77% déclarent qu'ils habiteront toujours là dans 5 ans.

Ce degré élevé de satisfaction n'est pas étonnant et il correspond à un résultat habituel des enquêtes résidentielles en Suisse. Un des facteurs explicatifs de cette satisfaction réside probablement dans l'évaluation que font les ménages du succès de leur recherche dans la durée.

En effet, 44% des ménages interrogés déclarent avoir trouvé « rapidement » le logement qu'ils voulaient. A ces 44% , il faut encore ajouter 38% qui déclarent avoir réussi à trouver un logement qui leur correspondait en faisant preuve d'une certaine **persévérance** (26% « en cherchant plus de 6 mois » et 12% en ayant « attendu de trouver la perle rare »). On constate ici l'importance pour plus d'un tiers de la population de la dimension temporelle du choix résidentiel, dimension la plupart du temps occultée par les recherches sur la mobilité résidentielle qui présentent des modèles synchroniques. La possibilité d'étendre dans le temps la recherche est un moyen important pour les familles d'atténuer l'effet de contrainte sur le choix d'un marché relativement tendu. Dès lors, il ne reste plus que 12% de notre échantillon qui a « décidé dans l'urgence » ou encore « pris un logement par dépit ». Ce pourcentage représente les ménages qui subissent le plus durement les contraintes structurelles du marché.

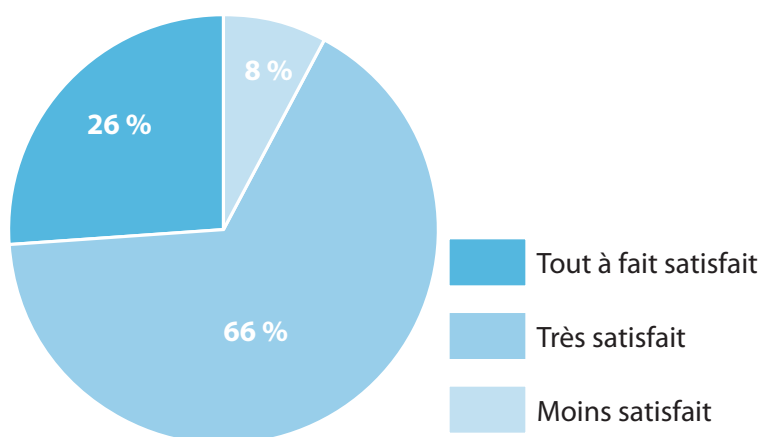


Figure 2 -  
Satisfaction résidentielle

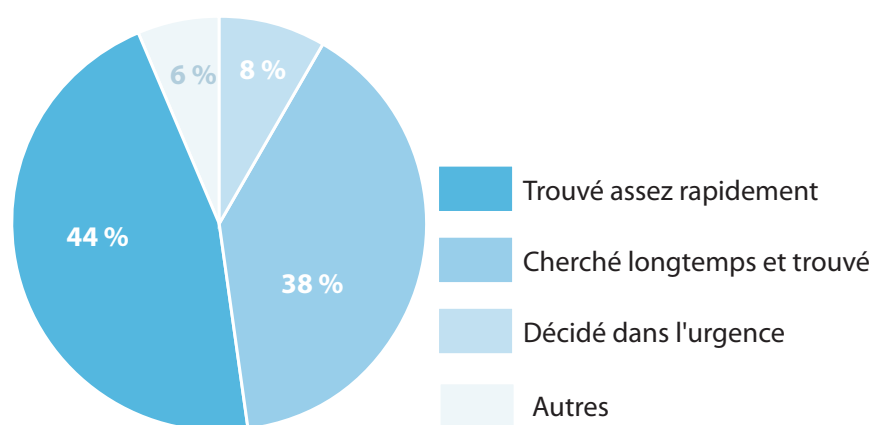


Figure 3 -  
Temps de recherche

### 4.3. Les mécanismes du choix résidentiel

Les résultats précédents montrent l'importance des facteurs qui poussent à bouger vers certains logements et localisations résidentielles dans la dynamique de la mobilité résidentielle. Il faut toutefois aller au-delà de ce constat qui nous cantonne encore dans une analyse des flux résidentiels. Pour considérer plus pleinement les logiques du choix résidentiel, il faut s'interroger tout d'abord sur les mécanismes de recherche des familles et ensuite sur le contenu même de ce qu'elles recherchent.

#### 4.3.1. La localisation avant le logement

Concernant les mécanismes du choix résidentiel, un des premiers résultats de notre enquête qualitative est que les familles procèdent en général en deux étapes pour choisir leur nouveau lieu de vie :

(1) Dans un premier temps, elles définissent une localisation ou une aire géographique de résidence qui présente certaines qualités.

(2) Dans un second temps, elles se concentrent sur les qualités de leur logement.

La localisation joue donc un rôle essentiel dans la « qualité de vie » recherchée par les familles. Dès lors, il faut insister sur le fait – confirmé par de nombreuses études internationales - que la qualité de l'habitat ne peut pas être réduite aux seules caractéristiques du logement mais qu'elle dépend aussi – et parfois plus - des caractéristiques du contexte (« neighborhood effect »).

Ce résultat apparaît clairement dans les entretiens et il est confirmé de manière indirecte par deux résultats du questionnaire relatif à la délimitation de l'aire de recherche.

(1) Positivement, on constate qu'une majorité des familles est capable de définir assez précisément l'aire de recherche dans laquelle elle a recherché son logement (cf. « logiques et échelles de recherche du logement »).

(2) Négativement, la grande majorité des familles est capable de citer spontanément un lieu où elle ne veut pas habiter (cf. « lieux repoussoirs »).

**Ainsi, comme les familles définissent des aires de recherche spécifiques, des pans entiers de logements mis sur le marché ne seront pas considérés dans leurs arbitrages résidentiels.**

#### 4.3.2. Logiques et échelles des recherches de logement : lieux substituables et insubstituables

Au travers des entretiens, nous avons pu identifier deux logiques de recherche d'un logement. D'un côté, on trouve des familles qui n'ont pas de préférences marquées pour une localisation donnée mais qui recherchent dans un périmètre donné, un certain type de logement et certaines caractéristiques contextuelles (accessibilité transport public, calme, nature, etc.). De l'autre, on trouve des familles qui recherchent une localisation géographique bien spécifique du fait essentiellement de leurs attachements. L'existence de ces deux modèles est confirmée dans l'enquête quantitative :

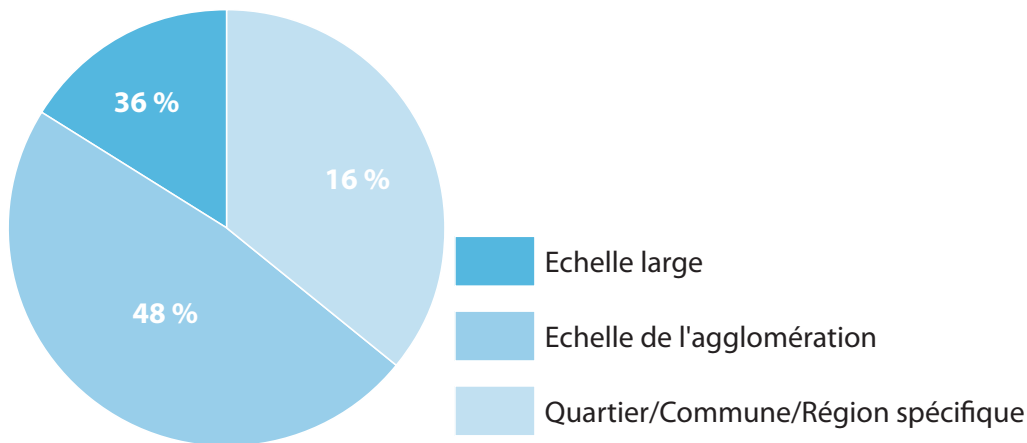
- 48% des ménages cherchent à l'échelle de l'agglomération, 16% à une échelle plus large (canton) (éléments substituables)
- 36% cherchent un quartier/une commune/une région spécifique (éléments insubstituables)

La lecture des raisons données pour la recherche d'une localisation spécifique (proximité des amis,

attachement affectif) induit l'idée qu'il existe des éléments substituables et d'autres insubstituables dans les facteurs de choix résidentiels :

- Les éléments insubstituables font qu'un lieu donné n'est comparable à aucun autre. Ces éléments sont souvent de nature sociale et sensible : c'est ici que réside mes amis ou ma famille, c'est ici que je me sens bien car j'y vis de longue date (et j'y ai mes habitudes).
- Les éléments substituables renvoient à des qualités génériques que l'on peut retrouver dans différents lieux : un lieu à proximité des transports publics, un lieu proche de la nature, le centre d'une ville.

Prenons l'exemple d'un expatrié qui vient s'installer en Suisse. Dans une certaine mesure, Genève et Lausanne lui apparaîtront comme des villes relativement substituables offrant les mêmes « fonctionnalités » (si son travail est à Lausanne, il s'y installera probablement). A l'inverse, pour de nombreux natifs genevois qui possèdent tout leur ancrage social et leurs habitudes à Genève, Lausanne n'apparaît pas substituable (et vice-versa pour les lausannois) : ceci explique le fait qu'ils préfèrent devenir pendulaire plutôt que de déménager lorsqu'ils trouvent du travail à Lausanne.



**Figure 4 - Echelles de recherche de son logement**

### **4.3.3. Les lieux « repousseurs » où l'on ne veut surtout pas habiter**

Toujours dans l'analyse des processus de délimitation préalable de l'espace d'arbitrage, nous observons que les familles n'ont aucune peine à identifier les lieux où elles ne veulent pas vivre : 88 % des familles ont été capable de citer spontanément un quartier ou une commune où elles ne voulaient pas habiter.

Deux grands types de lieux « repousseurs » émergent de nos résultats :

- Les lieux repousseurs du fait de leur réputation (qualité sociale) : en particulier, 41% de notre échantillon ne veut pas vivre dans un quartier « stigmatisé ». Les quartiers de la Bourdonnette, de la Borde, Renens et Praz-Séchaud ressortent très fortement à Lausanne tandis qu'à Berne, ce sont les quartiers de Bümpliz, Bethlehem et l'Ouest bernois qui sont fortement cités.
- Les lieux repousseurs du fait de leurs qualités sensibles et fonctionnelles marqués par un fort rejet de l'urbain : en particulier, 31% de notre échantillon déclare spontanément avoir cherché à éviter un environnement urbain caractérisé comme bruyant, stressant, pollué, pas adapté aux enfants. Les grandes villes sont souvent citées (Genève, Bâle, Lausanne, Zürich) et, de manière plus générale, le « centre-ville » et la « ville ».

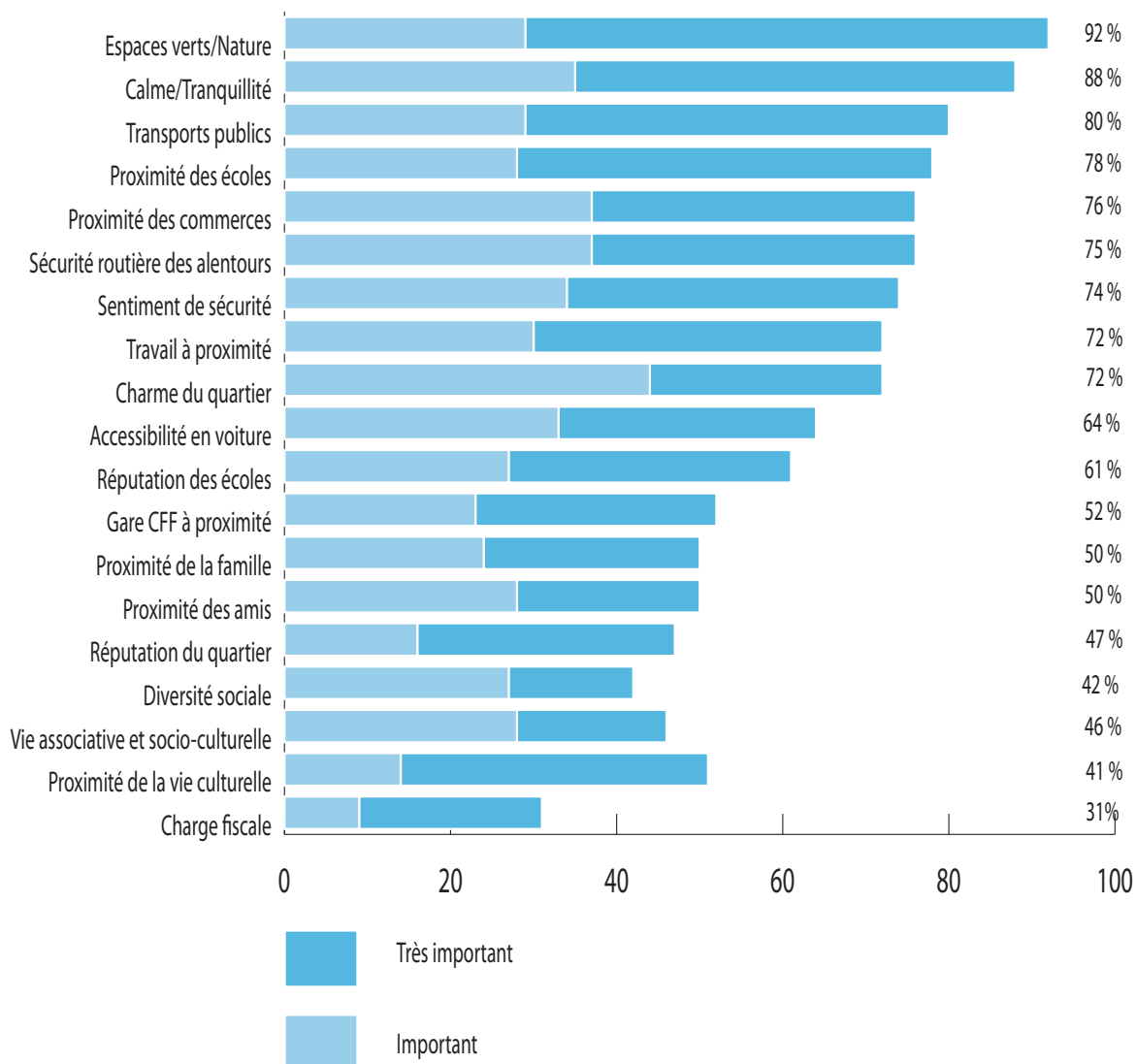
### **4.3.4. Les limites des politiques visant la distribution spatiale de la population**

Autant l'existence pour la majorité de la population, de « lieux repousseurs » que l'existence de lieux insubstituables, pour une partie de la population, impliquent une limitation importante des politiques visant à influencer la distribution des ménages sur le territoire (par des incitations financières ou une offre plus attractive en matière de logement et de services). Ainsi, si les personnes occultent complètement certains quartiers de leur champ de recherche, il est clair qu'on ne peut pas résoudre leur problème d'attractivité en améliorant seulement l'offre de logement. Il est important dès lors de travailler en parallèle sur la réputation du quartier. Les 36% des familles qui ont des exigences spécifiques en matière de localisation représentent potentiellement une limite encore plus essentielle dans la mesure où elles risquent d'être totalement imperméables aux efforts faits pour les attirer ailleurs dans l'agglomération.

## 5. Que recherchent les familles ?

### 5.1. La recherche d'un environnement paisible, pratique et bien connecté

Par ordre de priorité, voici les éléments qui sont cités par les familles comme ayant joué un rôle très ou assez important dans leur dernier choix résidentiel<sup>5</sup>.



**Figure 5- Critères de choix de localisation résidentielle classés par ordre d'importance**

Au-delà des différences non négligeables qui existent dans les aspirations et les modes de vie résidentiels des familles et sur lesquelles nous reviendrons plus longuement, nous pouvons constater qu'il existe

<sup>5</sup> La question posée était : Voici des raisons de choisir d'habiter un quartier. Pour chacune, pouvez vous me dire si elle a été «très», «assez», «pas vraiment», «pas du tout» importante quand vous avez choisi votre lieu de vie pour vous et votre famille ?

certaines critères largement partagés par les différents ménages.

- Les familles dans leur majorité recherchent un logement localisé dans un environnement paisible et pratique où prédominent des qualités sensibles et fonctionnelles (espace vert, calme, accessibilité en transport public, proximité des écoles et des commerces).
- Les critères plus sociaux comme la proximité des amis et des familles (50 %), la réputation du quartier (47%) ou encore la vie associative (46%) sont beaucoup moins consensuels.
- En fin de compte, la fiscalité apparaît comme le critère le moins cité. Ce résultat dément en particulier les discours sur la fiscalité comme moteur de la périurbanisation.

## **5.2. La recherche d'un environnement accueillant pour les enfants**

Face à cette liste de critères, il faut se demander si elle correspond aux préférences plus générales de la population ou si elle nous apprend quelque chose sur les aspirations spécifiques aux familles. Il nous semble, en accord avec les témoignages recueillis dans les entretiens, que la hiérarchie exprimée ici reflète certaines exigences propres aux « familles ». Ces exigences découlent plus précisément de la présence des enfants qui implique un ensemble de contraintes relatives à ce qui est considéré comme un environnement de qualité. Deux dimensions ressortent en particulier, l'importance des qualités de l'environnement de proximité et la présence d'éléments favorisant l'autonomisation croissante des enfants.

### **5.2.1. L'importance de l'environnement de proximité**

La famille a une vie quotidienne et un rapport à la proximité particulier par rapport aux autres types de ménage. En effet, l'enfant en tant qu'être vulnérable implique un changement d'exigences par rapport à l'environnement de proximité. Les lieux autrefois « excitants » ou « stimulants » peuvent devenir porteurs de menace pour la sécurité, le bien-être et l'autonomie de l'enfant. Dès lors, empreintes de leur responsabilité, les familles recherchent un espace de proximité de « qualité » pour leurs enfants, cela tant au plan sensible et fonctionnel que social :

- Qualités sensibles de proximité : les premiers éléments cités comme importants voire très importants sont les espaces verts et le calme (92 et 88%)
- Qualités fonctionnelles de proximité : la mise en avant par trois quart des familles de l'importance de la proximité de l'école et des commerces doit se comprendre en lien avec l'organisation pratique de la famille au quotidien. Dans un même ordre d'idée, trois quart des familles déclarent fréquenter leur quartier pour leurs achats et 59% pour leurs loisirs. A cet égard, il faut noter que la fréquentation du quartier est beaucoup plus importante dans tous les contextes bernois : 92% pour les achats et 75% pour les loisirs. L'urbanisme propre à l'agglomération bernoise – riche en aménités de proximité par exemple - favorise ainsi l'ancrage de proximité des modes de vie des familles.
- Qualités sociales de proximité : même si la proximité de la famille et des amis ne sont pas parmi les critères qui font l'unanimité des ménages (cités seulement par 50 % des répondants), ils sont toutefois 88% à considérer qu'il est important voire très important (58%) d'entretenir des relations conviviales avec ses voisins. La mise en avant de cette convivialité de voisinage peut s'expliquer par l'importance pour les familles de pouvoir au moins faire confiance à leurs voisins (quand les enfants jouent dehors ou vont à l'école seuls) voire s'appuyer sur eux dans certaines circonstances (garde des enfants, entraide pour accompagner à l'école, etc.).



### 5.2.2. Autonomie des enfants et mobilité

L'organisation familiale implique de conjuguer plusieurs espaces de vie quotidienne et emplois du temps au sein d'une même unité familiale. Cela pose en particulier la question de l'autonomie des enfants, qu'ils soient jeunes ou adolescents, en particulier en termes de déplacements. L'analyse des entretiens selon l'âge des enfants permet d'affiner les liens entre l'exigence d'autonomie et les qualités du contexte.

- Quand les enfants sont jeunes, les parents apprécient beaucoup les espaces clos ou fermés car cela leur permet de ne pas être tout le temps en train de les surveiller quand ils sont dehors. Les espaces clos ou semi-fermés de type impasse, caractéristiques des lotissements périurbains, sont ainsi privilégiés car ils permettent d'assurer une surveillance collective des espaces publics et de jeu (Jacobs, 1961). La proximité des écoles permet de laisser les enfants relativement jeunes aller seuls à l'école.
- Quand les enfants sont adolescents, la desserte en transports publics devient particulièrement importante pour leur permettre de poursuivre de manière indépendante leurs activités sur un territoire plus étendu. Cette visée d'autonomisation peut expliquer, entre autres, le fait que le critère fonctionnel « transports publics » arrive en troisième position (80%).

## 6. Modes de vie et aspirations résidentielles

Même si nous observons en matière d'aspiration résidentielle certains points communs à une majorité des familles, des différences importantes demeurent. L'analyse de ces différences est essentielle pour comprendre la diversité réelle des aspirations résidentielles des familles. En effet, les points communs relevés ci-dessus sont suffisamment génériques pour se retrouver dans des lieux très différents tant dans leur localisation (périurbain, suburbain ou même centre-ville) que dans la morphologie de leur bâti (habitat individuel, immeubles). Si l'on considère cette diversité des lieux de vie, on se rend compte qu'il existe encore toute une série d'autres dimensions qui influencent les arbitrages des familles et leur qualité de vie.

Pour effectuer cette analyse, nous avons opéré en trois temps.

Nous avons d'abord cherché à voir les différences en matière de préférences résidentielles des familles (cf 6.1) puis nous avons regardé si ces préférences en matière de choix étaient liées à des différences dans les pratiques quotidiennes (cf 6.2).

Enfin, nous avons identifié des « modes de vie résidentiels » qui correspondent à la combinaison des préférences résidentielles et des modes de vie des familles (cf 6.3).

### 6.1. Six axes de différenciation des préférences résidentielles

Afin de mieux cerner les préférences résidentielles des familles, nous avons tout d'abord effectué une analyse factorielle sur les critères de choix<sup>6</sup> mis en avant par les familles lors de leur dernier déménagement. L'analyse factorielle permet de voir comment se regroupent les critères de choix. Nous avons pu ainsi identifier six grands axes de différenciation dans les préférences résidentielles des familles, c'est-à-dire six manières de caractériser l'environnement où l'on souhaiterait vivre. Autrement dit, ces axes sont très importants car ils nous renseignent sur les différents types d'environnement auxquels aspirent les familles : est-ce qu'elles cherchent à vivre avant tout dans un environnement sûr, dense, convivial, traditionnel, calme ou élitiste ?

De plus, comme nous le verrons plus loin, ces préférences pour certains types d'environnement sont étroitement liées aux manières de vivre des familles, à leur forme d'organisation pratique (utiliser), à leur conception des bonnes relations sociales (rencontrer) et à leurs préférences sensibles (habiter).

Nos six axes sont les suivants :

**1. Sécurité (gradient de conservatisme) :** préférence pour un environnement sécurisé avec une bonne réputation (sécurité routière, sentiment de sécurité, réputation des écoles, réputation du quartier)

Cet axe distingue les familles en fonction de l'importance qu'elles accordent au fait de vivre dans un environnement avant tout sécurisé. Il permet de faire la différence ainsi entre des familles qui ont un rapport plutôt conservateur à leur environnement et d'autres moins attentives aux valeurs sécuritaires. Les critères de réputation qui sont associés à cette recherche d'un environnement sécurisé ne doivent pas ici être interprétés comme des marqueurs d'une quête de distinction sociale (comme dans l'axe élitisme)

---

6. Une analyse factorielle (ici analyse en composantes principales) est une méthode qui permet de voir la proximité entre des variables par l'extraction de facteurs latents. Le questionnaire comprend 19 variables de choix du quartier. Les ménages devaient indiquer pour chaque item une note de 1 à 4 (de pas du tout important à très important). L'analyse factorielle a extrait 6 axes significatifs avec une valeur propre supérieure à 1. La variance totale expliquée est de 57,8%.

mais plutôt comme des critères utilisés pour s'assurer que l'environnement choisi sera véritablement sûr, en particulier pour élever des enfants.

**2. Densité (gradient d'urbaphilie) :** préférence pour un environnement dense et connecté (transports publics, proximité d'un gare, proximité des magasins, proximité des écoles, proximité de la vie culturelle et artistique)

Cet axe différencie les familles en fonction de l'importance qui est accordée à la possibilité d'organiser sa vie quotidienne de manière compacte et sans avoir recours à la voiture. En effet, les critères de localisation mis en avant sur cet axe renvoient principalement à une logique que l'on peut dire « piétonne » : on cherche ici à être proche à la fois des différentes aménités (commerces, écoles) et des transports collectifs (bus, train). Par ailleurs, il est intéressant de constater que cette préférence pour une vie compacte va de pair avec la mise en avant du critère de proximité à la vie culturelle et artistique. Ce résultat nous permet d'avancer l'idée qu'un résultat élevé sur cet axe traduit une préférence pour les environnements urbains qui présentent en général ces qualités (densité d'aménités, bien connecté, vie culturelle riche).

**3. Convivialité (gradient de communautarisme) :** préférence pour un environnement convivial avec une vie associative riche et diversifiée (vie associative et socio-culturelle, diversité sociale, charme du quartier)

Cet axe distingue les familles en fonction de l'importance qu'elles accordent aux éléments qui jouent un rôle dans le développement de la vie publique d'un quartier. Il sépare ainsi des familles que l'on peut dire communautaristes (pour qui la convivialité de voisinage est centrale) et des familles plus individualistes (qui n'établissent pas de liens sociaux de proximité).

**4. Tradition (gradient d'ancrage local) :** préférence pour un environnement permettant une vie sociale localement ancrée (proximité famille, proximité amis, proximité travail)

Cet axe mesure la préférence pour un lieu de vie qui permette le maintien à proximité des différentes dimensions plus « privées » de la vie sociale, c'est-à-dire les amis, la famille ainsi que le travail. Cette intégration spatiale au niveau local était caractéristique des modèles d'habitat traditionnels (village, petite ville). Dans une certaine mesure, cet axe mesure ainsi l'attraction pour un modèle relativement traditionnel d'ancrage territorial du mode de vie.

**5. Tranquillité :** préférence pour un environnement vert et tranquille (calme/tranquillité, proximité espaces verts/nature)

Cet axe est construit autour des critères qui mesurent la qualité sensible de l'environnement construit. Il reflète l'aspiration des familles à un environnement calme et vert indépendamment de leurs préférences sociales ou fonctionnelles.

**6. Elitisme (gradient de distinction sociale) :** préférence pour un environnement élitiste (accessibilité voiture, impôt, réputation du quartier)

Nous avons retenu le terme d' « élitisme » pour nommer cet axe car il nous semble que les trois critères qu'il rassemble (accessibilité voiture, impôt, réputation du quartier) sont caractéristiques des environnements « hauts de gamme », favorisant un mode de vie individualiste et aisé financièrement. Le critère de réputation

renvoie ici plus spécifiquement à la volonté de vivre dans un environnement socialement distinct. Dans une certaine mesure, cet axe mesure aussi la volonté de distinction sociale telle que Bourdieu l'a analysée (Bourdieu, 2000).

Pour aller plus loin dans l'analyse de ces axes, il est possible de les mettre en rapport avec les trois grands registres des modes de vie que nous avons mis en évidence dans la partie théorique : les manières d'habiter le territoire (registre sensible), de rencontrer l'autre (registre social) et d'utiliser les infrastructures (registre fonctionnel). Comme nous allons le voir, l'analyse confirme l'idée que les différences dans les choix des familles renvoient à des pratiques contrastées dans les trois grands domaines d'expérience de la vie quotidienne.

Les variations mesurées sur les 6 axes ne sont donc pas seulement des préférences subjectives mais elles renvoient aussi à des différences conséquentes dans les pratiques quotidiennes qui amènent à valoriser tel ou tel type d'environnement.

## **6.2. Préférences résidentielles et pratiques quotidiennes**

### **6.2.1. Les différences en termes d'utilisation du territoire : mobilité et échelles de vie**

La première dimension de nos modes de vie est celle qui renvoie aux manières dont les familles organisent de manière pratique leurs activités quotidiennes. On peut considérer que l'axe « densité » se situe au cœur de cette dimension. En effet, comme nous l'avons suggéré, cet axe regroupe des critères qui dessinent une préférence pour un mode de vie compact organisé autour de la marche à pied et l'usage des transports collectifs. Pour approfondir cette question centrale, il est intéressant d'interroger les éléments pratiques qui viennent renforcer cette préférence pour les environnements denses.

A cet égard à un des constats frappant de notre enquête est le fait que les familles préfèrent dans une large majorité vivre de manière plus compacte. En effet, 65% des personnes interrogées préfèrent vivre dans un lieu où elles peuvent tout faire à pied plutôt que d'éparpiller leurs activités et de devoir utiliser la voiture.

Derrière la préférence pour un mode de vie compact, on trouve la question centrale de l'usage de la voiture : quelle est la place occupée par la voiture dans l'organisation de la vie quotidienne de la famille ? Pour évaluer les différentes formes de mobilité quotidienne des familles, nous avons construit un indicateur de multimodalité mesurant l'utilisation combinée des moyens de transports dans la vie quotidienne.

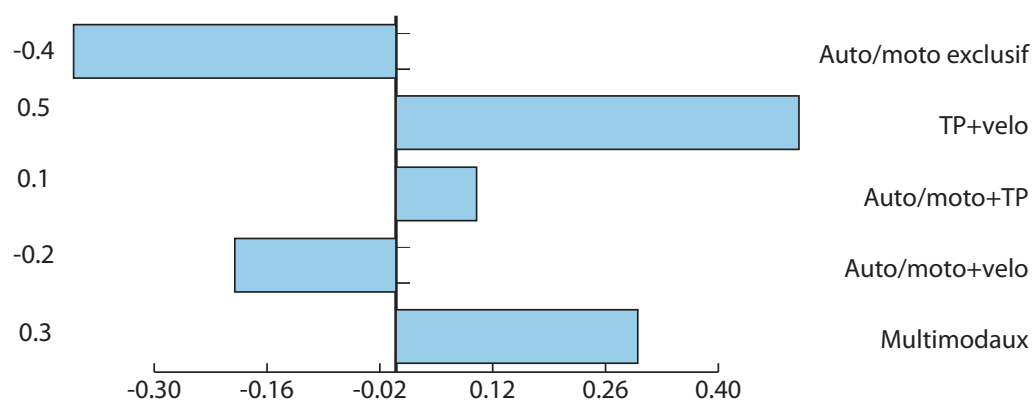
Sur les familles interrogées, 33% utilisent exclusivement la voiture comme mode de transport tandis que 17% utilisent les transports publics et le vélo exclusivement. Les autres familles combinent les modes motorisés et les transports publics (25%), les modes motorisés et les modes doux (12%) et, finalement, 14% d'entre elles sont multimodales.

Ces différentes pratiques se reflètent directement dans les critères de localisation résidentielle. Ainsi, les ménages utilisant exclusivement les transports publics et les modes doux ont une moyenne beaucoup plus élevée sur l'axe densité que les automobilistes exclusifs.

**En d'autres termes, l'organisation d'un mode de vie autour de certains moyens de transport conditionne de manière importante les choix de localisation résidentielle.**

On peut expliquer ces résultats de la manière suivante. Si la personne adopte une métrique piétonne ou automobile, cela aura pour conséquence :

- de faire varier l'éparpillement du système d'activités et donc l'échelle de son mode de vie
- de changer sa notion de proximité (un magasin à 5 minutes en voiture sera proche pour l'automobiliste alors qu'il sera loin pour le piéton)



**Figure 6 - Comparaison de moyennes sur l'axe densité en fonction des moyens de transport des ménages<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Parmi les moyens de transport suivants, lesquels utilisez vous (et votre conjoint) au moins deux fois par semaine ? (voiture, transports publics, moto, vélo, marche)

### **6.2.2. Les différences dans le rapport à l'autre : rapports de voisinage, vie sociale, mixité**

L'analyse des axes confirme l'idée que le deuxième grand domaine de différenciation des modes de vie familiaux qui compte pour les choix résidentiels concerne la manière dont elles organisent leurs relations sociales et participent à la vie en société.

A cet égard, il faut noter que jusqu'à maintenant, nous avons traité la dimension « sociale » des modes de vie comme un tout cohérent. Toutefois, la composition des axes de différenciation des préférences résidentielles nous invite au contraire à affiner notre lecture des aspects sociaux. En effet, trois des 6 axes peuvent être lus comme renvoyant à une dimension « sociale » (convivialité, tradition, élitisme) mais il s'agit à chaque fois des facettes différentes du social qu'il importe de bien distinguer.

Dans l'axe « convivialité », on trouve les éléments sociaux qui renvoient à la vie publique, aux relations de voisinage dans le quartier. Cette dimension « publique » du social, qui concerne le rapport à des personnes a priori inconnues, peut être distinguée de la dimension plus « privée » des rapports familiaux et d'amitié, au cœur de l'axe « tradition ». Finalement, on peut distinguer encore une autre dimension du social - reflétée dans l'axe « élitisme » - qui est celle des représentations et préjugés, à l'œuvre par exemple lorsque l'on considère la réputation d'un quartier ou des écoles pour les enfants.

Ce qu'il est important de retenir, c'est que ces différentes dimensions du social peuvent se trouver en opposition dans les préférences résidentielles des familles. Ainsi, l'aspiration à un lieu de vie favorable au maintien d'un réseau amical et familial de proximité ne coïncide pas forcément avec la volonté de développer une convivialité de voisinage. Ou encore, une famille qui aura choisi un quartier pour sa bonne réputation ne valorisera pas forcément sa convivialité. Il est important d'opérer ces distinctions car la dimension « sociale » des projets urbains est souvent peu explicitée et elle tend à regrouper de manière relativement indistincte ces différentes dimensions.

Pour affiner cette analyse, on peut montrer encore que chacun de ces axes est lié à des pratiques sociales différenciées.

#### **Des pratiques conviviales**

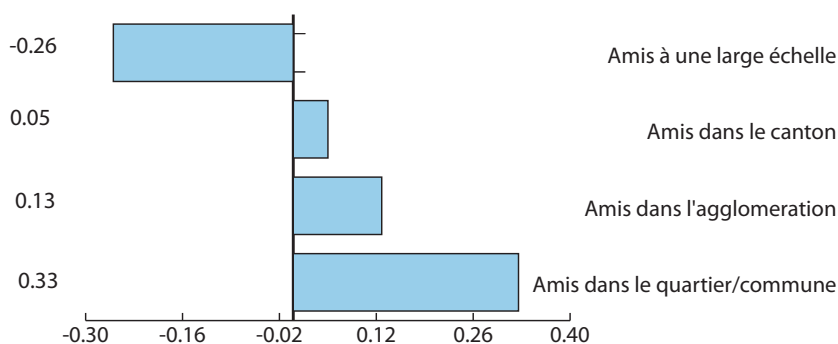
Concernant l'axe « convivialité », on s'aperçoit que les personnes qui considèrent les relations de voisinage comme très importantes ont plus tendance à citer la vie associative et socioculturelle comme importante ou très importante (55% par rapport à 46% dans l'échantillon). De même les familles qui déclarent avoir leurs amis dans le quartier ou la commune prônent plus facilement l'importance de la vie associative (66% vs 46%).

L'importance accordée à la convivialité de proximité corrèle aussi avec des préférences en termes de types de logement. Ainsi les familles qui accordent de l'importance aux relations de voisinage préfèrent plutôt vivre dans des immeubles anciens ou de l'habitat pavillonnaire que dans des villas.

#### **Un ancrage local**

L'axe « tradition » renvoie à la préférence pour des lieux où la famille dispose au préalable d'un certain ancrage local (proximité des amis, de la famille, du travail), c'est-à-dire l'existence de liens constitués dans la durée qui nourrissent un attachement à un quartier ou une commune donnée. A cet égard, les familles sont plus ou moins ancrées dans un lieu en fonction de leur trajectoire résidentielle antérieure. Cela reflète aussi un mode de vie peu mobile qui s'organise localement et de manière relativement « privative » (on

fréquente surtout ses amis et sa famille, il ne s'agit pas de développer une vie de quartier riche). 26% de l'échantillon déclare la proximité de la famille comme très importante dans leur critère de choix résidentiel et 22% la proximité des amis. Mis ensemble, on peut considérer que la proximité des réseaux de proche compte pour une petite moitié des familles de notre échantillon. Comme le voit dans le graphique suivant, les personnes qui déclarent avoir leurs amis dans le quartier mettent plus facilement en avant l'importance de la proximité des réseaux sociaux dans leur choix résidentiel par rapport à ceux dont les amis sont distribués sur une échelle plus large (cf. répartition sur l'axe « tradition »). Ces familles au réseau social fort auront ainsi tendance à restreindre leur périmètre de recherche aux alentours de leur lieu d'attachement.



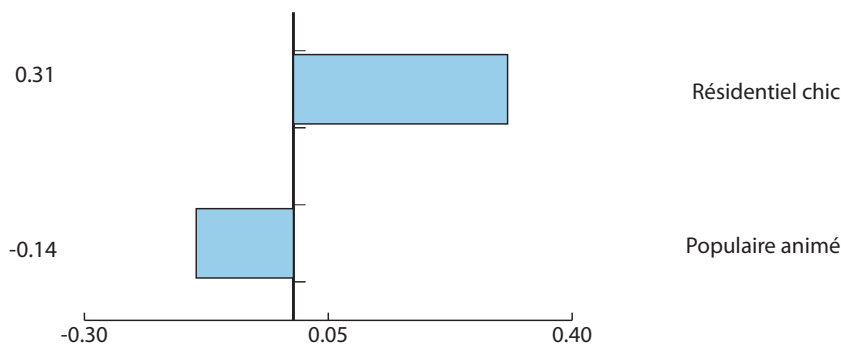
**Figure 7 - Comparaison de moyennes sur l'axe tradition en fonction de la localisation des amis du ménage<sup>1</sup>**

La plupart de vos amis (vous et votre conjoint) proches vivent dans votre quartier, l'agglomération, le canton ou dans toute la Suisse ou l'étranger ?

## Distinction sociale

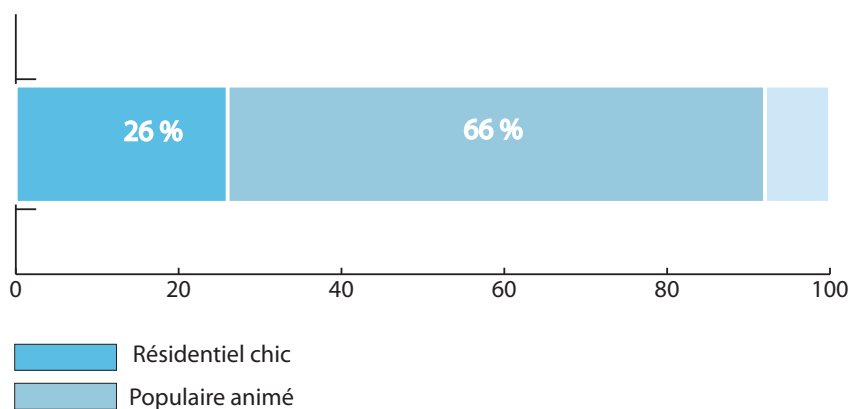
L'axe « élitisme » a été nommé ainsi car il nous semblait renvoyer à la volonté de trouver un lieu offrant les qualités traditionnellement valorisées dans les trajectoires résidentielles d'ascension sociale (en d'autres termes, les processus plus classiques d'embourgeoisement) : bonne réputation, accessibilité voiture, impôt faible. L'embourgeoisement n'est pas lié ici d'emblée à une position économique mais à l'aspiration à un certain statut social. Cet axe peut ainsi mesurer éventuellement une certaine visée de distinction sociale qui amène à valoriser les types d'environnement qui marquent la « réussite » sociale (Bourdieu, 2000 ; Cartier et al., 2007).

Cette lecture semble confirmée par le fait que les familles qui préfèrent résider dans un quartier chic plutôt qu'un quartier populaire ont une moyenne nettement plus élevée sur l'axe « élitisme ». La préférence pour un quartier résidentiel chic est par ailleurs minoritaire parmi les familles puisque seulement 26% d'entre elles déclarent préférer un tel quartier contre 66 % qui déclarent préférer un quartier populaire animé.



**Figure 8 - Comparaison de moyennes sur l'axe élitisme en fonction du type de quartier préféré ?<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Si vous pouviez choisir librement votre localisation, préféreriez vous un quartier résidentiel chic ou un quartier populaire animé ?



**Figure 9 - Type de quartier préféré**



### **6.2.3. Les différences dans les préférences sensibles : nature, densité, urbanité**

Finalement, la troisième dimension des modes de vie renvoie aux types d'environnement physique dans lesquels les ménages se sentent à l'aise pour pouvoir habiter durablement.

#### **Un environnement calme et vert**

Une des dimensions sensibles essentielles est celle du calme. Comme le montre l'axe « tranquillité », le critère de calme est étroitement lié au critère de nature. L'axe tranquillité apparaît ainsi comme un axe de choix résidentiel construit essentiellement sur des caractéristiques sensibles. Une grande majorité des familles mettent en avant la proximité des espaces verts et le calme comme nous l'avons déjà montré par la lecture isolée des critères de choix résidentiel.

#### **Un environnement sécurisé**

On peut finalement inscrire l'axe « sécurité » dans ce registre des préférences sensibles. Nous nous éloignons ici des interprétations sociologiques habituelles qui soulignent que les questions de sécurité dépendent avant tout de mécanismes sociaux (qui influencent la perception et l'évaluation de la criminalité). Même s'il est vrai qu'une bonne partie du sentiment de sécurité dépend de facteurs sociaux, il est intéressant toutefois de se pencher sur les éléments plus matériels qui contribuent ou non à donner confiance et aident à se sentir à l'aise dans les activités quotidiennes. Les critères de sécurité routière pointent vers une telle interprétation. Bien entendu les critères de « sentiment de sécurité » ou de « réputation du quartier » relèvent de mécanismes sociaux du jugement. Il nous semble toutefois qu'on peut les interpréter ici plutôt comme le reflet d'un souci de localisation dans un lieu qui convienne en terme de sécurité quotidienne que comme un souci de distinction sociale.

L'analyse des axes nous suggère de manière plus générale que les critères de choix font système. A partir de ce constat, il nous faut abandonner les oppositions trop génériques ville/campagne, villa/immeuble pour repenser la composition des qualités plus fondamentales des lieux : bien/mal connecté, bonne/mauvaise réputation, calme/animé, etc.

#### 6.2.4. Aller au-delà des oppositions ville/campagne, villa/immeuble

**A la question où voulez-vous habiter idéalement, 11% des familles ont répondu la ville-centre, 26% la périphérie, 14% une petite ville ou ville moyenne (Yverdon/Belp ou Neuchâtel/Lucerne), 33% un village proche de la ville et 16% un village à la campagne.**

On retrouve dans ce résultat un certain mouvement de rejet - souvent constaté en Suisse - des environnements urbains puisque 75% des familles préfèrent habiter hors des villes. Rappelons aussi que 30% de la population cite spontanément la ville, le centre-ville ou des grandes villes suisses comme lieu où elles ne désirent pas vivre. Néanmoins, on ne peut pas s'arrêter à ce seul constat. En effet, les réponses montrent aussi une distribution importante des préférences qui ouvre à de nombreuses possibilités en matière de localisation (entre autres 25% de la population déclare vouloir vivre dans un environnement urbain). Il faut dès lors dépasser la simple opposition ville-campagne et interroger plus spécifiquement ce qui distingue ces différentes localisations.

**A la question du type de logement dans lequel elles voudraient habiter idéalement, 46% des familles ont répondu une villa, 11% une villa dans un ensemble pavillonnaire, 23% une ferme rénovée, 10% un immeuble ancien et 11% un immeuble moderne et neuf.**

Même si une large majorité tend à préférer des habitations détachées (80 % en additionnant villa et ferme rénovée), on constate ici à nouveau l'existence d'une diversité importante en matière de densité et de type de logement. En particulier, l'habitat pavillonnaire peut conduire à des formes innovantes de « low rise high density » à la densité tout à fait intéressante se rapprochant de certains quartiers d'immeubles. Par ailleurs, la ferme rénovée demeure une forme très particulière qu'il est difficile d'associer à la villa. A nouveau, il faut donc dépasser la simple mise à plat de ces résultats pour réfléchir à ce qui se joue derrière ou en relation avec ces préférences.

#### Des lieux connectés

Si l'on reprend la distribution des préférences en matière de localisation non plus en termes d'un choix entre ville et campagne mais en termes de connexion ou de proximité à un environnement dense, on s'aperçoit que 75% des familles déclarent vouloir habiter dans un environnement bien connecté (25 % directement en ville, 50% à proximité : périphérie et villages proches de la ville). Ce résultat est important car il pointe vers l'importance des lieux qui offrent un compromis entre les qualités sensibles de la campagne et les fonctionnalités de la ville.

On voit dès lors se distinguer non pas deux mais trois attitudes majeures face à l'environnement construit :

- La valorisation de la nature et le rejet de la ville.
- La valorisation de la périphérie connectée (par la majorité des familles car elle allie transports publics, calme et espaces verts), la frontière de la ville fait figure de compromis.
- La valorisation de l'urbanité (mouvement, diversité, vie culturelle, densité). Cette valorisation de l'urbanité est liée en particulier à l'attrait pour la vie culturelle (les 10% les plus urbaphiles (Cf citation d'immeuble ancien) valorisent deux fois plus la proximité de la vie culturelle, 33% vs 14%).



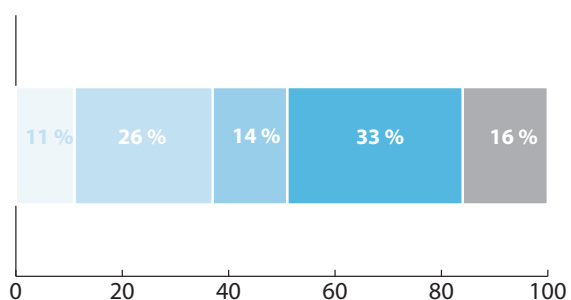
*immeuble ancien ?*



*villa ?*

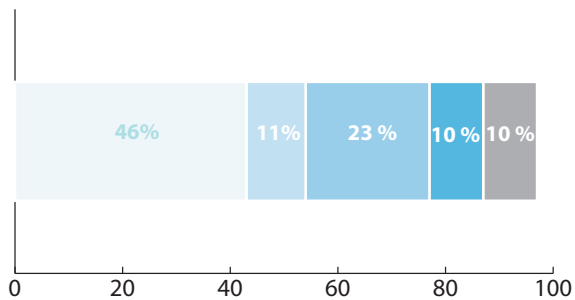


*immeuble moderne et neuf ?*



- Village à la campagne
- Village proche de la ville
- Petite ville ou ville moyenne
- Périphérie
- Ville centre

**Figure 10 - Type de localisation préférée**



- Immeuble moderne et neuf
- Immeuble ancien
- Ferme rénovée
- Villa dans un ensemble pavillonnaire
- Villa

**Figure 11 - Type de logement préféré**

## Des lieux conviviaux

Si l'on reprend les résultats concernant les préférences en matière de logement, il est intéressant de se pencher sur les 30% qui veulent vivre dans les environnements potentiellement les plus denses (immeuble et habitat pavillonnaire). Ici, c'est l'habitat pavillonnaire qui indique la voie d'un compromis important entre espaces privatifs et recherche d'un environnement socialement riche. Comme on l'a déjà vu autour de l'axe « convivialité de proximité », les familles qui ont répondu « villa dans un ensemble pavillonnaire » et « immeuble ancien » accordent toutes deux plus d'importance aux relations de voisinage que les familles qui déclarent vouloir vivre dans des villas. Ce résultat indique que le choix d'un type de logement est aussi le choix d'un certain type de relations sociales. Les différences qui comptent en matière de choix résidentiel ne dépendent donc pas simplement des formes de logement (immeuble ou habitat individuel) mais aussi du type de vivre ensemble que les familles y projettent.

Ce résultat va dans le sens de l'attrait constaté dans l'enquête qualitative pour les opérations telles que La Casbah à Praz-Séchaud ou encore la cité ouvrière à Weissenstein qui offrent un environnement favorisant des relations de proximité de confiance (autonomie et sécurité des enfants) et conviviales (entraide entre voisins).

### L'exemple des Casbahs

En dehors des centres-villes, les opérations urbaines closes ou semi-fermées sans circulation automobile interne sont particulièrement plébiscitées. D'une certaine manière, ce sont là des opérations qui réinterprètent avec des gabarits plus élevés les caractéristiques centrales des cité-jardins. A Lausanne, le quartier des Casbah est très apprécié pour ces raisons. Cette opération urbaine protégée de la route principale et intégrée dans le quartier de Praz-Séchaud permet le déploiement des jeux des enfants sur un territoire très large. Ce quartier comprend un nombre d'enfants beaucoup plus élevé que la moyenne lausannoise ce qui renforce l'attrait pour les familles car cela garantit la présence de compagnons de jeu et aussi favorise la création d'espaces de proximité de confiance (surveillance mutuelle et aussi entraide). Les familles mettent en avant tant les qualités urbaines propres à l'opération : buanderies collectives, les passages couverts, priorité aux piétons, places de jeu que les qualités architecturales : appartements personnalisés, prolongement extérieur de chaque logement, la grandeur des cuisines.



*Des espaces protégés pour les enfants*



*Des terrasses et espaces verts pour chaque logement*

Cité ouvrière de Weissenstein sur le modèle de la cité-jardin



Rue de desserte principale



Ruelle secondaire



### 6.3. Les modes de vie résidentiels

L'existence d'un impact important des axes de différenciation des préférences résidentielles nous invite à aller chercher – au delà des points communs entre toutes les familles – les différences dans les arbitrages de localisation résidentielle. L'idée centrale est qu'il n'y a pas une « qualité de vie » que l'on pourrait définir abstraitement qui vaudrait pour tous mais des « qualités de vie », liées aux diverses aspirations et modes de vie des familles. Pour avancer dans cette analyse, il faut se demander maintenant comment chaque famille se positionne sur les différents axes pour dessiner son environnement idéal, c'est-à-dire l'ensemble des critères qu'elle a mis en avant ou négligé lors de son dernier déménagement. En effet, un choix résidentiel ne se fait jamais sur un seul des axes (on choisit un environnement plus ou moins sécurisé) mais au travers d'une combinaison et d'un arbitrage entre plusieurs axes.

Pour identifier les manières dont les familles regroupent les critères de choix, nous avons réalisé une analyse par « cluster »<sup>7</sup>. Cette méthode nous a permis d'isoler sept types distincts de mode de vie résidentiel que nous avons ensuite mis en rapport, pour les profiler, avec les caractéristiques des modes de vie des familles. Les fortes corrélations qui sont apparues indiquent bien que ces types construits sur les critères de choix mis en avant par les familles s'ancrent plus fondamentalement dans des usages différenciés. Chacun de ces « modes de vie résidentiels » renvoie donc à une combinaison entre un mode de vie - la manière d'organiser le quotidien de la famille, de tisser des réseaux sociaux et d'habiter - et des préférences en matière de localisation résidentielle.

L'intérêt d'une telle analyse est, d'une part, de pouvoir saisir comment les différentes facettes des modes de vie font système et orientent les choix résidentiels et, d'autres part, de pouvoir mesurer la part de la population qui désire vivre dans tel ou tel type d'environnement construit. Ainsi, comme on le verra, il devient possible d'estimer – de manière sommaire – l'impact de tel ou tel projet urbain et son public potentiel.

---

7. Afin d'observer les proximités entre les variables, nous avons eu recours à une méthode d'analyse factorielle sur les 19 variables de choix du quartier : l'analyse en composantes principales (ACP). Suite à l'ACP, nous avons réalisé une classification ascendante hiérarchique sur les six premiers axes factoriels (cluster) qui a permis de retenir une partition en sept classes (sur base de l'observation du dendrogramme). Afin de mieux pouvoir interpréter cette classification, nous avons caractérisé les « clusters » par nos variables illustratives « modes de vie ».

		Citadins engagés	Communautaristes	Bourgeois	Citadins individualistes	Indifférents insatisfaits	Champêtres ancrés	Paisibles
<b>Caractéristiques des modes de vie des personnes</b>								
<b>Type de mobilité quotidienne</b>	Auto/moto exclusif	---		++	--		+++	+++
	TP exclusif	+++		---	++		--	
	Auto+TP	-		+++		+++	-	
<b>Fréquentation du quartier (loisirs, achats et bars/restaurants)</b>		++++	+++	--	++		--	---
<b>Ancrage social local</b>		+	++	--		--	++	--
<b>Convivialité de proximité</b>	Voisins		+++					
	Coopérative	++	--	--	++			
	Vie associative	++	++	-		-		-
<b>Préférences sensibles</b>	Nature	+	+	++		-	++	+
	Urbain (pratiques culturelles + centre valorisés)	++		--	+	-	--	
<b>Préférences résidentielles (critères de choix du quartier)</b>								
Réputation/Sécurité		++	+++	++	---	--		---
Densité		+++	++	+	++++	-	----	----
Convivialité		++++	++	---	--	---		----
Tradition			+++	---		-	++	----
Tranquillité		++	++	+		----	++	+++
Elitisme/ Statut social			+++	++	----			----
<b>Taille du groupe</b>		<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>

Figure 12 - Les sept modes de vie résidentiels : pratiques urbaines et préférences résidentielles

Pour bien donner à voir la dimension relationnelle de ces modes de vie, attardons-nous maintenant sur leur description.

Avant de passer à la description détaillée des sept modes de vie résidentiels, il est intéressant de constater que presque tous les groupes valorisent les mêmes éléments sensibles (positionnement élevé sur l'axe « tranquillité »). C'est donc bien autour des dimensions sociales et fonctionnelles que se jouent les différences essentielles en matière de choix résidentiel. Les groupes dégagés ci-dessous nous aident à comprendre ce qui est en jeu.

### **(1) Les citoyens engagés 13%**

Ce premier type regroupe les familles qui valorisent les environnements denses et urbanisés et la vie de quartier. Ces familles se distinguent ainsi dans l'importance qu'elles accordent à la proximité des aménités et de la vie culturelle, à la présence d'associations socio-culturelles et à la diversité sociale. Elles ont de même un score plus élevé que les autres familles sur l'axe « sécurité » (en particulier sur les critères de sentiment de sécurité et de sécurité routière). À l'inverse, ce sont les familles qui accordent le moins d'importance à l'accessibilité en voiture. Ce groupe peut être considéré comme très exigeant à l'égard des qualités de son habitat car il est au-dessus de la moyenne pour tous les critères à l'exception de la voiture. On peut avancer aussi l'idée que les préférences de ces familles se rapprochent le plus de celles des nouvelles classes moyennes urbaines qui valorisent un contexte urbain dense, culturellement riche et socialement mixte tout en recherchant un environnement sécurisé pour leurs enfants.

L'analyse du mode de vie de ces familles confirme cette impression puisqu'il correspond bien à celui des nouvelles classes moyennes urbaines dites « post-industrielles » (Bridge, 2006 ; Savage & al, 1992). En effet, les familles de ce groupe se déplacent plus que les autres en transports publics et à vélo. Elles fréquentent leur voisinage tout à la fois pour faire leurs courses, poursuivre leurs activités de loisir et sortir au restaurant. Idéalement, elles préfèrent plus que les autres familles habiter en ville dans un immeuble ancien. En accord avec cette préférence pour la ville, ce sont les familles qui préfèrent le plus nettement les environnements compacts où l'on peut tout faire à pied. De plus, elles indiquent aussi une préférence pour les quartiers populaires et animés et pour le logement en coopérative. Enfin, ces ménages sont aussi ceux qui sont le plus impliqués dans les activités politiques, artistiques et écologiques. Ils fréquentent les événements artistiques et culturels trois fois plus que la moyenne.

D'un point de vue socio-démographique, on trouve dans ce groupe une proportion significativement plus importante de familles universitaires, qui votent à gauche et dont les deux parents travaillent à temps partiel. C'est aussi dans ce groupe que l'on trouve la plus grande proportion de familles monoparentales.

### **(2) Les communautaristes 17%**

Comme les « citoyens engagés », les familles communautaristes sont aussi très exigeantes envers les qualités sensibles, sociales et fonctionnelles de leur cadre de vie. Les qualités contextuelles qu'elles valorisent plus que les autres familles sont la réputation et la sécurité du quartier, la présence d'un tissu social traditionnel (amis, famille, travail à proximité) et la convivialité de voisinage. Comme les citoyens engagés, les communautaristes sont exigeants quant à leur habitat et le type d'environnement



qu'ils valorisent est assez proche. Néanmoins, les familles communautaristes accentuent des facettes plus traditionnelles et moins directement urbaines : la sécurité est plus importante que la diversité sociale et la proximité de la vie culturelle n'est pas mise en avant. De plus, elles valorisent aussi plus que la moyenne des familles un environnement élitiste où la réputation joue un rôle central. Enfin, la proximité des proches est d'avantage valorisée que la convivialité de voisinage ou encore la densité de l'environnement alors que c'était l'inverse pour les citadins engagés. L'idéal n'est donc pas d'habiter en ville mais d'habiter là où l'on est ancré socialement.

Si l'on considère les caractéristiques des modes de vie de ces familles, on s'aperçoit qu'elles correspondent plutôt à ce qui est traditionnellement décrit comme le mode de vie des classes moyennes. Si elles fréquentent comme les citadins engagés de manière importante leur quartier, elles utilisent néanmoins plus facilement la voiture (au côté des transports publics). Elles sont aussi plus conservatrices dans leurs valeurs et la bonne communauté pour elles est plutôt homogène que ouverte et mixte (les familles dans ce groupe s'inquiètent plus que les autres de la perte des valeurs traditionnelles). Elles mettent aussi en avant l'importance des bonnes relations de voisinage mais fréquentent peu par contre les activités culturelles.

On trouve dans ce groupe une plus grande proportion de personnes ayant une formation professionnelle supérieure ainsi que de ménages où la femme reste au foyer. Elles tendent à voter plutôt au centre droit et ont des revenus en général plus modestes (mais on les retrouve aussi surreprésentées dans les familles au revenu moyen supérieur, cf infra pour un commentaire sur les revenus).

### **(3) Les bourgeois 21 %**

Pour ce troisième groupe, les qualités contextuelles valorisées sont principalement la sécurité du quartier (axe « sécurité ») et son statut social (axe « élitisme »). Le sentiment de sécurité et la réputation des écoles sont au top de leur critères de choix résidentiel. A l'inverse, ces familles ne valorisent pas les dimensions communautaires (axe « convivialité ») ni l'ancrage local (axe « traditionnel »). Ainsi, elles sont dans la moyenne des familles quant à l'importance qu'elles accordent aux relations de voisinage et ne cherchent pas particulièrement à habiter à proximité de leurs amis ou de leurs familles. Ces préférences indiquent une posture relativement conservatrice et individualiste, typique des formes de relation à l'environnement construit traditionnellement développées par la bourgeoisie. Les caractéristiques du mode de vie des familles de ce groupe semblent confirmer cette impression.

Les pratiques des familles de ce groupe sont en effet plutôt individualistes et conservatrices. Elles s'engagent peu dans la vie associative et ne fréquentent le quartier que pour effectuer des achats. Elles ont donc un rapport fonctionnel à leur lieu de vie qui doit être pratique et confortable dans un contexte social valorisé. Ainsi, ce sont les seules familles qui déclarent ouvertement préférer vivre dans un quartier chic et résidentiel plutôt que dans un quartier populaire et animé. D'un point de vue sensible, elles ont tendance à éviter les villes et déclarent préférer vivre en périphérie, au calme et au vert, et de préférence dans une villa. Il est toutefois important pour ces familles d'être bien connectées car elles combinent souvent l'usage de la voiture et des transports publics. Ces familles comptent une nettement plus grande proportion de ménages propriétaires où la femme reste au foyer, qui votent clairement à droite et dont le revenu mensuel est supérieur à CHF 11'000.

#### **(4) Les citadins individualistes 15 %**

Pour ce groupe, les qualités contextuelles recherchées sont avant tout un environnement dense et bien connecté avec une bonne offre culturelle à proximité (axe « densité »). Par contre, les questions de sécurité ou encore de convivialité de voisinage sont peu présentes dans leur choix. Ce positionnement semble indiquer une préférence assumée pour les environnements urbains et un mode de vie relativement individualiste.

A l'instar des familles plus « bourgeoises », on est aussi ici en présence de familles relativement individualistes qui n'ont pas un ancrage social particulièrement fort là où elles vivent (leur réseau d'ami tend à être éparpillé). Toutefois, au contraire des familles plus conservatrices du groupe « bourgeois », les citadins individualistes n'accordent guère de crédit aux questions de réputation ou de sécurité et valorisent la vie en coopérative familiale. Ces familles fréquentent au quotidien leur quartier pour leurs achats et aiment sortir le soir. Elles ont aussi tendance à fréquenter de manière plus importante que les autres familles les activités culturelles. Elles partagent ainsi avec le groupe citadins engagés certaines des caractéristiques des nouvelles classes moyennes avec néanmoins une dimension ici socialement plus individualiste (moins engagé dans le voisinage). Fonctionnellement, elles se déplacent principalement en transports publics ou à vélo. Dès lors, elles aspirent à vivre dans un lieu pratique et bien connecté par les transports publics, là où elles peuvent atteindre une bonne offre culturelle rapidement.

Les familles de ce groupe ont tendance à être plus éduquées (universitaires), à voter à gauche et à être bi-actives à temps partiel. Il est intéressant de noter qu'elles ont plutôt trouvé leur logement en attendant la perle rare, cela dénote des familles soucieuses de la qualité de leur logement.

#### **(5) Les indifférents insatisfaits 13%**

Ce type rassemble les familles qui ont un rapport plutôt passif à leur choix résidentiel. En effet, elles ne mettent pas en avant de critères prédominants dans leur choix (elles sont négatives sur tous les axes).

De l'ensemble des familles, ce sont celles qui sont le moins satisfaites quant à leur localisation et leur logement. Nous pensons que cela pourrait être lié à un revenu plus faible – qui corrèle avec le degré de satisfaction. Cependant, on trouve tout à la fois une surreprésentation de bas et de haut revenus dans ce groupe (cf infra revenu). Par contre, ce sont nettement plus des jeunes familles ayant un statut de locataire, qui déclarent avoir trouvé rapidement ce qu'elles voulaient et qui ont un peu moins tendance à citer qu'elles seront encore là dans 5 ans (69% vs 77%). On peut dès lors peut-être faire l'hypothèse ici qu'on est présence de familles qui sont dans un logement qu'elles considèrent provisoire et qu'elles n'ont pas vraiment choisit en fonction de leur idéal.

#### **(6) Les champêtres ancrés 11 %**

Le type de mode de vie résidentiel que nous proposons de dénommer « champêtre ancré » valorise avant tout un environnement calme et vert (axe « tranquillité ») qui permet le développement d'un mode de vie compact et localement ancré (axe « tradition »).

Comme on peut le voir dans les caractéristiques de ce groupe, on est en présence de familles qui ont un mode de vie plus rural, où l'usage de la voiture est central, et un ancrage social important. Les lieux de résidence idéal de ces familles est plutôt un village de campagne. Même si leur réseau d'ami est lui aussi plus ancré localement, elles ne sont pas dérangées par l'éparpillement de leurs activités quotidienne. A

cet égard, pour faciliter les problèmes de transport, elle disposent souvent de plus que deux voitures. Si elles sont mobiles au quotidien, ces familles ont été peu mobiles par le passé, n'ayant en général jamais séjourné à l'étranger. Ainsi, on est présence de famille relativement jeune, appréciant tout particulièrement le calme et la nature et qui habitent hors des villes – qu'elles tendent à éviter - dans des communes auxquelles elles sont affectivement attachées et où elles ont leur famille et leurs amis à proximité.

### **(7) Les paisibles 10 %**

Le maître mot de ces familles est le calme. En effet, le seul critère de localisation résidentielle qui ressort clairement chez ces familles est la présence d'un environnement calme et vert (axe « tranquillité »). Sur tous les autres axes, ces familles sont en négatif. Ces familles sont donc plutôt individualistes et à la recherche d'un endroit où elles ne seront pas dérangées. L'important pour elles est donc, avant tout, de trouver un logement calme et confortable, de préférence une villa, d'où elles pourront poursuivre leurs activités essentiellement en voiture. Ces aspirations pourraient être celles de familles plus « cosmopolites ».

Certaines caractéristiques de leur mode de vie confirme cette lecture. On est en effet en présence de familles aux réseaux sociaux dispersés en Suisse et ailleurs, qui n'ont pas d'ancrage social là où elles vivent et ne cherchent pas particulièrement à s'y engager. D'ailleurs, elles indiquent avoir cherché en général leur nouvelle résidence à l'échelle de toute l'agglomération. Elles ont en général vécu un certain temps à l'étranger ou ailleurs en Suisse dans le passé. Ce sont les familles qui se déclarent en moyenne les plus satisfaites. On trouve dans ce groupe une surreprésentation d'industriels et de patrons d'entreprise.

## 7. Quelle importance a le revenu ?

Une des idées parmi les plus répandues en matière de choix résidentiel – du moins dans les milieux économiques et politiques - est que le revenu joue un rôle déterminant dans ces questions et que les autres facteurs font office un peu de décorum. En d'autres termes, la localisation résidentielle et le type de logement seraient une fonction quasi-mécanique du revenu. Au regard de nos résultats, le revenu a un effet plus ambivalent. D'une part, le revenu a un impact sur le nombre de m<sup>2</sup> à disposition des familles et sur la probabilité de devenir propriétaire ainsi que, dans une moindre mesure, sur la satisfaction résidentielle. D'autre part, les différences de revenu ne disent plus grand chose sur la question - au cœur de notre enquête - des préférences résidentielles, c'est-à-dire où et comment les gens veulent vivre.

### 7.1. Revenu et discriminations en matière de logement

Plus précisément :

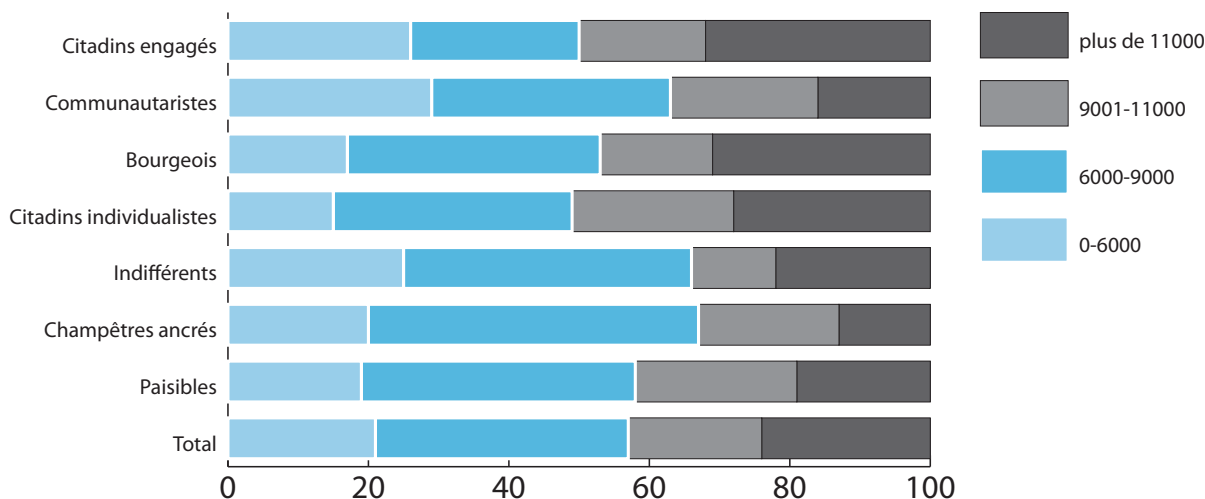
- Les membres des familles ayant un revenu supérieur à 11'000' CHF disposent en moyenne de 10m<sup>2</sup> de plus pour vivre que ceux appartenant à des familles ayant un revenu inférieur ou égal à 6'000 CHF.
- Les familles disposant d'un revenu supérieur à 11'000 francs mensuel sont quatre fois plus nombreuses à être propriétaire (70% vs 18%)
- Les familles ayant des revenus supérieurs ont plus tendance à être tout à fait satisfaites que les bas revenus (31% vs 21%).

On peut ainsi défendre l'idée que l'augmentation du revenu élargit la liberté de choix des familles et accroît leur chance de trouver une localisation et un logement qui leur conviennent.

Ces relations ne nous renseignent cependant pas sur l'orientation plus spécifique des arbitrages résidentiels (où exactement veulent vivre les familles et dans quel type de logement ?). En effet, s'il y avait une relation directe entre le revenu et les aspirations résidentielles, toutes les familles d'une même classe de revenu voudraient vivre au même endroit. Nous avons suggéré tout au long de l'enquête que cela n'est pas le cas pour tout un ensemble de raisons, telles que les attaches sociales ou encore les préférences sensibles. Ce résultat se confirme si on regarde l'impact du revenu sur nos sept modes de vie résidentiels, c'est-à-dire dans quelle mesure les moyens financiers influencent le type de vie résidentielle que l'on adopte ou valorise.

### 7.2. Faible impact du revenu sur l'orientation des choix résidentiels

A la lecture de la figure 13, qui présente les sept modes de vie résidentiels en fonction des classes de revenu, on constate clairement que les différences de revenu jouent un rôle relativement faible dans la distribution des familles dans les différentes classes et de plus rarement linéaire. D'une manière générale, l'association est faible (V de Cramer de 0.13), et chaque classe de revenu se caractérise par une gamme très large de mode de vies. En d'autres termes, ce n'est pas principalement en raison de leur revenu que les familles adoptent tel ou tel mode de vie résidentiel. Les différents types identifiés dans cette enquête traversent la société de manière plus large et rendent compte de manière plus importante de l'orientation des choix résidentiels qu'un simple effet de revenu. Il existe toutefois certains effets qu'il est intéressant d'analyser, en particulier autour des classes moyennes (CHF 6'000-11'000).



**Figure 13 - Répartition des revenus mensuels des ménages en fonction de la typologie des modes de vie résidentiel**

### 7.3. Quels modes de vie résidentiels pour les classes moyennes : ville ou périurbain ?

Les « classes moyennes » (CHF 6'000 et 11'000) se concentrent un peu plus sur les modes de vie résidentiels localisés hors de villes (types 6 « Champêtres ancrés » et 7 « Paisibles »), ce qui est en accord avec les théories de la périurbanisation et nous permet de comprendre mieux ce qui est en jeu dans ce choix en matière de mode de vie (fort usage automobile, proximité des espaces « naturels »). Néanmoins, la partie supérieure des classes moyennes - de même que les familles plus aisées - adopte aussi de manière plus marquée un mode de vie individualiste et citadin. On entrevoit ici les tendances favorables à un maintien ou un retour en ville des familles de classes moyennes et aisées et, plus spécifiquement en termes de modes de vie, des familles biactives, pratiquant une mobilité axée autour des transports publics et dotées d'un goût pour la vie culturelle. Ce résultat incite aussi à ne pas trop opposer ville et campagne pour penser l'éventuelles distributions de ces qualités sur un territoire plus large (question de l'accessibilité transport public en particulier).

Les qualités recherchées et leur distribution sur le territoire mettent en exergue le fait que la dynamique des choix résidentiels dépasse l'attractivité financière – dont l'impact est relativement faible comme le suggère la faiblesse des effets de revenu - pour établir les bases d'un véritable urbanisme des modes de vie fondé sur une diversification des caractéristiques contextuelles.

## 8. Quelle place pour le contexte ? La diversité des qualités urbaines

La typologie des modes de vie résidentiels et l'ensemble de nos analyses montrent que les éléments qui composent un contexte donné n'ont guère de valeur en soi. Ils acquièrent une qualité dans la mesure où ils facilitent les activités et les expériences qui comptent pour les familles. Ainsi, par exemple, la qualité fonctionnelle d'un lieu est étroitement liée à la question de la mobilité (un arrêt de bus n'a aucun sens pour une famille qui fait tout en voiture). Il est dès lors absurde d'analyser les qualités d'un contexte en dehors des usages qu'ils favorisent ou non. Muni de ce principe, nous pouvons désormais revenir sur les différences observables dans les contextes bernois et lausannois en les rapportant à la diversité des usages que l'on observe dans ces villes en matière de mobilité quotidienne et de modes de vie résidentiels.

### 8.1. Politique des transports et ségrégation spatiale des modes de vie

Dans le domaine de la mobilité quotidienne, nos analyses mettent en relief les différences suivantes :

- De manière générale, les « automobilistes exclusifs » (n'utilisant pas d'autres moyens de transport) s'élèvent à 25% à Berne contre 60% à Lausanne.
- On trouve ainsi près du double d'automobiliste exclusif dans le périurbain lausannois que dans le périurbain bernois (70% vs 43%).
- La non-motorisation automobile des ménages familiaux s'élève à 25% à Berne centre contre 9% à Lausanne. En ville de Berne, les familles ne se sentent pas obligées de posséder une voiture car la vie quotidienne peut bien s'organiser sans voiture.
- Les « modes doux exclusifs » s'élèvent à 35% à Berne contre 16% à Lausanne. L'écart se creuse si l'on considère la ville-centre et le suburbain (resp. 50% et 31% à Berne contre 29% et 13% à Lausanne). Il y a donc plus du double de ménages qui n'utilisent pas la voiture dans le suburbain bernois que lausannois.

Ces résultats montrent que les politiques de transports urbains influencent la distribution spatiale des modes de vie. En effet, comme l'agglomération de Berne offre sur tout son territoire une bonne accessibilité en transport public, elle permet à des personnes valorisant cette qualité fonctionnelle de s'installer aussi bien en ville que dans la périphérie voire le périurbain et plus largement de moins dépendre de la voiture. Ainsi les ménages qui se déplacent essentiellement par les modes doux et transports publics sont répartis de manière beaucoup plus homogène sur le territoire bernois que lausannois. A l'inverse, on voit que les accessibilités lausannoises, très fortement tournées vers la voiture dès que l'on s'éloigne de la ville-centre ont pour effet de réduire la diversité des modes de vie que l'on peut observer dans le périurbain, voire dans les banlieues denses. Plus donc qu'une simple dépendance automobile, largement thématifiée dans la littérature scientifique (Dupuy 1999 ; Newman et Kenworthy, 1999), des accessibilités uniquement tournées vers la voiture limitent les possibilités même pour les familles d'adopter certains modes de vie résidentiels.

Les différences entre l'agglomération lausannoise et l'agglomération bernoise se lisent aussi dans les critères de choix :

- la proximité d'une gare, des transports publics et la proximité des commerces sont considérées plus souvent comme importants à Berne qu'à Lausanne (respectivement : 65% vs 37%, 84% vs 76%, 81% vs 70%).

Il est délicat toutefois de déduire de ces résultats qu'ils ne sont que le reflet d'une politique plus intégrée et efficace des transports publics à Berne. En effet, ils peuvent traduire aussi des différences culturelles et/ou idéologiques entre les bernois et les lausannois, souvent mises en évidence dans les recherches (Kaufmann 2000), concernant la conscience écologique – incitant à moins utiliser la voiture - ou encore la valorisation des rapports de proximité – incitant à moins se déplacer.

On peut par exemple interpréter par un « effet culturel », le fait qu'à Berne, les ménages se montrent plus attirés par un mode de vie impliquant la contiguïté qu'à Lausanne. Ainsi à Berne, 80% des ménages déclarent préférer « vivre dans un lieu où la majorité des activités peuvent se faire à pied » plutôt « que d'éparpiller leurs activités quitte à utiliser la voiture », contre 60 % à Lausanne.

## 8.2. Modes de vie résidentiels et contexte

Dans le domaine des modes de vie résidentiels, des différences importantes entre Lausanne et Berne se font jour.

Notons tout d'abord que l'ensemble des types est représenté dans l'ensemble des contextes. Ceci nous indique dans un premier temps soit que les modes de vie résidentiels ne déterminent pas complètement la localisation, soit que ces différents contextes peuvent satisfaire dans une certaine mesure l'ensemble de ces modes de vie, ou encore qu'une partie des familles a été contrainte de vivre dans un contexte qu'elle ne désirait pas. Néanmoins, on constate de fortes disparités dans la distribution des classes :

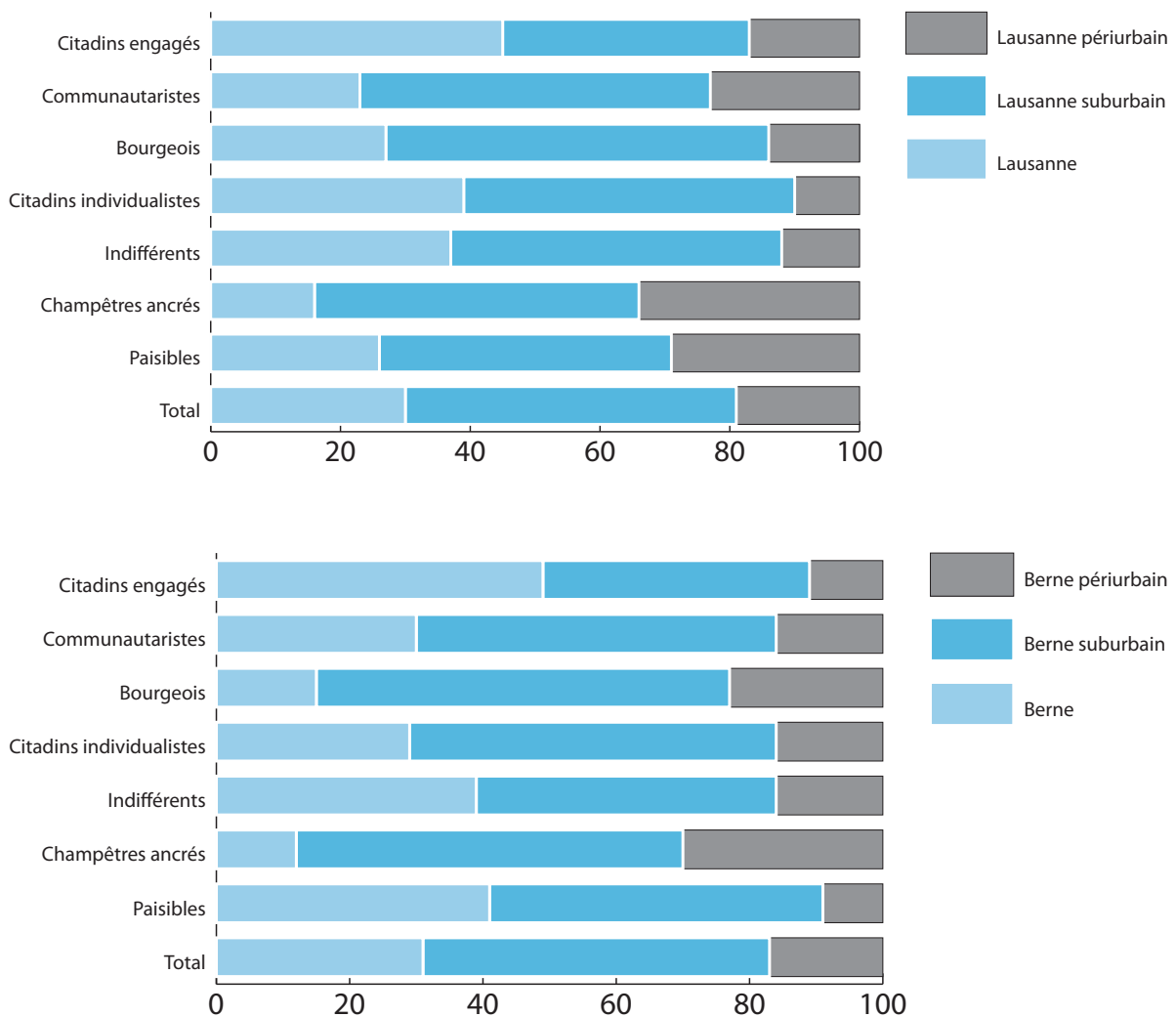
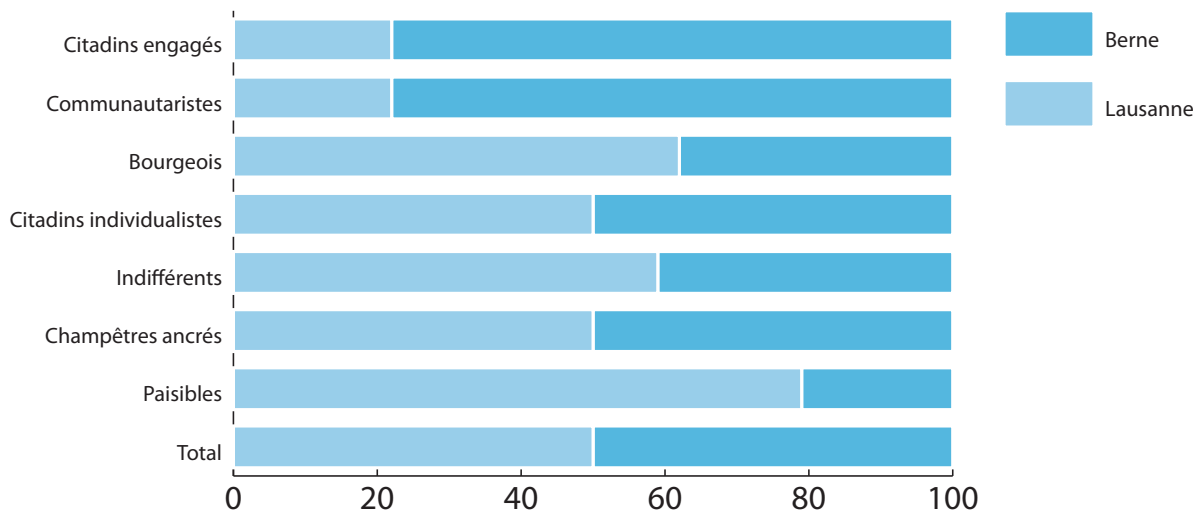


Figure 14 & 15 - Typologie des modes de vie résidentiels triée par contexte géographique à Lausanne et à Berne



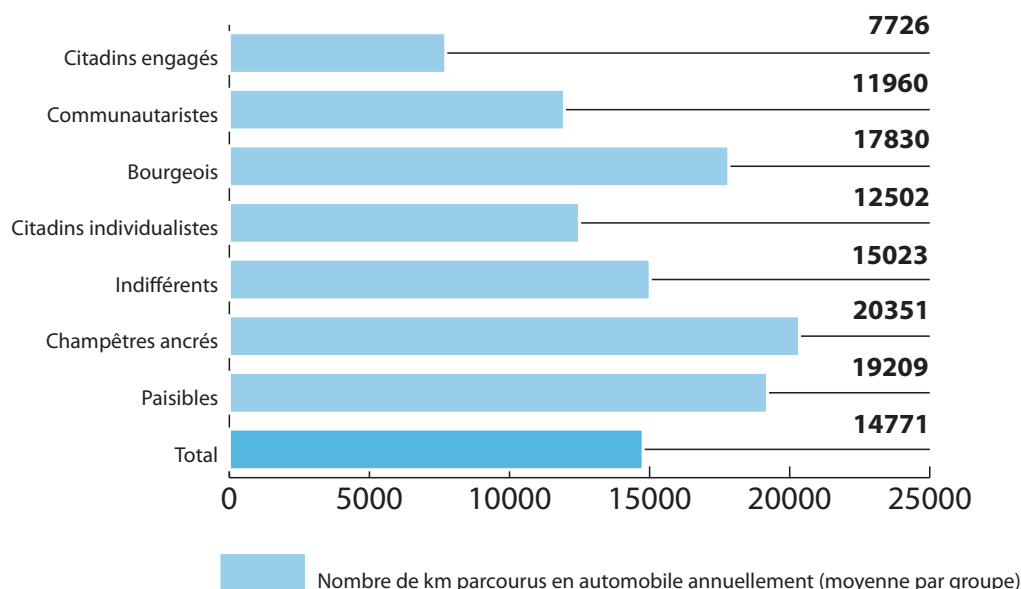


**Figure 16 - Typologie des modes de vie résidentiel triée par agglomération (Lausanne et Berne)**

- Certains types sont plus présents dans certains tissus urbains comme par exemple les citadins engagés (type 1) qui sont clairement associés au centre.
- Certains types sont plus typiques des contextes bernois ou lausannois (citadins engagés [type 1] et communautaristes [type 2] pour Berne et bourgeois [type 3] et paisibles [type 7] pour Lausanne). Comme pour les questions de mobilité, il est difficile de savoir exactement si on est en présence d'un strict effet de contexte à l'échelle de l'agglomération ou si celui-ci se métisse d'un effet culturel donnant une plus grande présence à certains types. Les figures très exigeantes des citadins engagés (type 1) et des communautaristes (type 2) renverraient donc aussi à certaines caractéristiques de la cultures urbaine bernoise marquée en particulier par un fort ancrage de proximité des citadins/citoyens (Joye, Huissoud, Schuler 1995).
- Dans les agglomérations de Berne et Lausanne, les tissus suburbains semblent être les plus susceptibles de supporter le plus grand nombre de modes de vie, de manière encore plus marquée à Berne. (types 2, 3, 4, 6).
- Le groupe des paisibles (type 7) est surreprésenté dans le centre à Berne et dans le périurbain à Lausanne. Ce résultat confirme l'idée qu'il ne faut pas rapprocher trop rapidement des modes de vie et des contextes géographiques. De la même manière, les communautaristes (type 2) sont plus présents dans les tissus suburbain et périurbain à Lausanne et dans la ville-centre et le suburbain à Berne.
- Il est intéressant aussi de constater que les citadins individualistes (type 4) sont répartis de manière assez homogène dans les trois contextes bernois alors qu'ils sont surreprésentés dans la ville-centre pour l'agglomération lausannoise. Ce constat parle en faveur d'une certaine homogénéisation des qualités fonctionnelles sur tout le territoire bernois qui permet à des familles qui favorisent les déplacements en transports publics et recherchent une bonne proximité aux commerces et à la vie culturelle de s'installer de manière indifférente au centre ou en périphérie.

### 8.3. Quelle consommation d'énergies fossiles ?

La typologie des modes de vie résidentiels est associée à une consommation assez différenciée en matière de kilomètres automobiles, soit un des indicateurs clé de la consommation domestique d'énergies fossiles (figure 17). Les familles du type 1 Citadins engagés, sont celles qui parcourent le moins de kilomètres en automobile, elles sont suivies des familles du type 2 Communautaristes. A l'autre extrême, les familles du type 7 Paisibles et de type 6 Champêtres ancrés parcourent le plus de kilomètres en automobile, soit presque 3 fois plus que les familles de type 1. Ces différences sont très importantes si l'on tient compte du fait que les familles sont motorisées à plus de 90% et que les personnes interrogées habitent les mêmes régions urbaines, donc le même contexte. Notons cependant à ce propos que les kilomètres parcourus en automobile sont plus faibles à Berne qu'à Lausanne, d'environ un tiers et ceci pour tous les types de modes de vie résidentiels.



**Figure 17 - Nombre moyen de km parcourus annuellement en voiture en fonction de la typologie des modes de vie résidentiel**

Ces résultats sont intéressants à plus d'un titre :

Ils montrent tout d'abord que suivant le mode de vie résidentiel pratiqué, l'empreinte écologique est très différente. Les deux types les plus exigeants à l'égard de la proximité du domicile (les types 1 et 2) sont les plus faibles consommateurs de kilomètres en automobile.

Ces résultats indiquent également que les usages de l'automobile sont fortement associés au contexte. Dans l'agglomération bernoise, dont les accessibilités en transports publics sont globalement bien meilleures que dans l'agglomération lausannoise, les kilomètres parcourus en automobile sont d'un tiers plus bas, ceci dans tous les types.

Ces résultats suggèrent enfin que le contexte incite en tant que tel à adopter certains modes de vie résidentiels plutôt que d'autres. Ainsi, les types 1 et 2 sont plus présents à Berne qu'à Lausanne, tandis que le type 7 est plus représenté à Lausanne qu'à Berne, or ces poids respectifs sont précisément congruents avec les kilomètres parcourus en automobile annuellement. Ainsi, le contexte bernois incite-t-il probablement à adopter des modes de vie résidentiels de type Citadins engagés ou Communautaristes, car il leur propose un épanouissement très complet, et en particulier, la possibilité de n'avoir qu'un recours très modéré à l'automobile. Le raisonnement corollaire inverse pouvant être effectué à Lausanne.

Bien sûr, il convient de ne pas négliger les différences culturelles et de ne pas tout attribuer aux différences d'accessibilités et d'environnement construit. Cependant, cet ensemble de résultats illustre le fait que les modes de vie résidentiels constituent une grille de lecture permettant de mettre en relief des pistes d'action inédites pour le développement territorial, ici en l'occurrence dans le domaine de la consommation d'énergies fossiles.

#### **8.4. Le « potentiel d'accueil » de l'environnement construit**

L'ensemble des différences que nous venons de mettre en exergue montre que les agglomérations de Berne et de Lausanne, et à l'intérieur de ces contextes, les tissus urbains, voire les différents quartiers se caractérisent par des « potentiels d'accueils » spécifiques aux modes de vie résidentiels mis en évidence. Nous employons le terme de « potentiel d'accueil » pour décrire le degré auquel l'environnement construit est susceptible d'offrir un cadre de vie de qualité à un nombre varié de modes de vie. Ainsi, un quartier ou une commune qui convient seulement à un ou deux types de famille - par exemple, une zone de villa en périurbain non desservie en transport public - présente un potentiel d'accueil faible. Pour favoriser la durabilité de l'environnement construit, il faut s'assurer que les structures et les infrastructures n'aient pas d'effets excluants sur certains modes de vie, en particulier en termes de mobilité. Pour cela, il est possible de s'appuyer sur un repérage du « potentiel d'accueil »<sup>8</sup> d'un environnement donné pour éventuellement intervenir et corriger certains aspects. Ce repérage peut prendre la forme d'une énumération systématique des éléments de l'environnement construit et social qui comptent dans le développement des différents modes de vie. Ainsi, le potentiel d'accueil est un outil important permettant d'opérationnaliser la notion d'urbanisme des modes de vie.

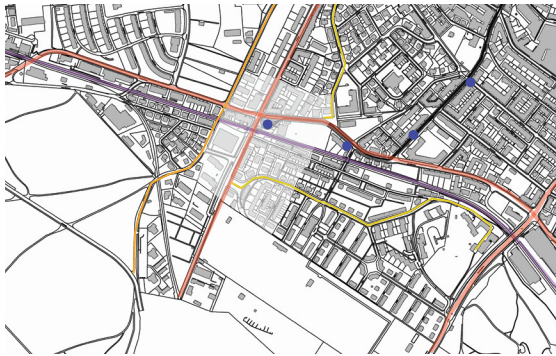
Pour mesurer le potentiel d'accueil d'un lieu spécifique, nous avons développé durant la première phase de notre enquête une méthode de description des caractéristiques sensibles, sociales et fonctionnelles de l'environnement construit (cf partie méthodologique). Nous avons appliqué cette méthode aux 8 fragments de ville révélant des caractéristiques très variables.

Nous faisons l'hypothèse que du fait de leur profil variable, ces différents fragments apparaissent inégalement attractifs aux différents types de familles identifiées. Dans cette perspective, nous avons fait l'exercice d'évaluer pour chacun des fragments s'il représentait un lieu de vie idéal, acceptable ou repoussoir pour les sept types de vie résidentiels identifiés.

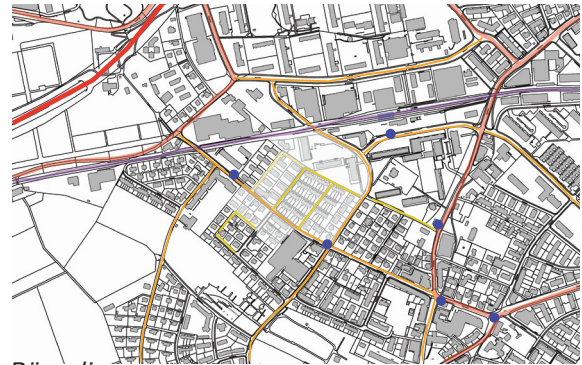
---

<sup>8</sup> Cette notion de potentiel d'accueil est approfondie dans la thèse de doctorat de M-P. Thomas : méthodologie, indicateurs, mesures, cartographie du potentiel des deux agglomérations (Berne et Lausanne)

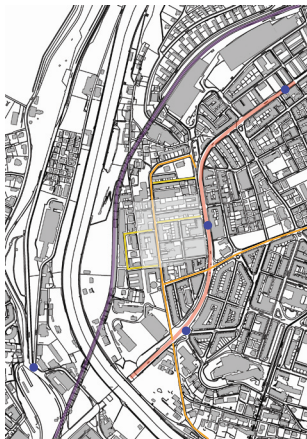
## La desserte par les transports publics



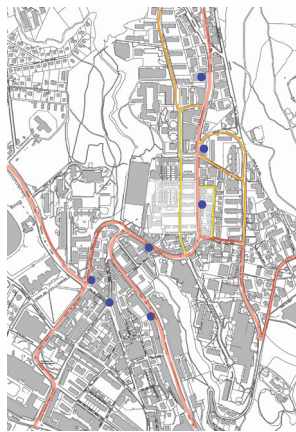
Weissenstein



Bümpliz



Lorraine



Bellevaux



Praz Séchaud

## Les aménités



Vufflens la ville



Bellevaux



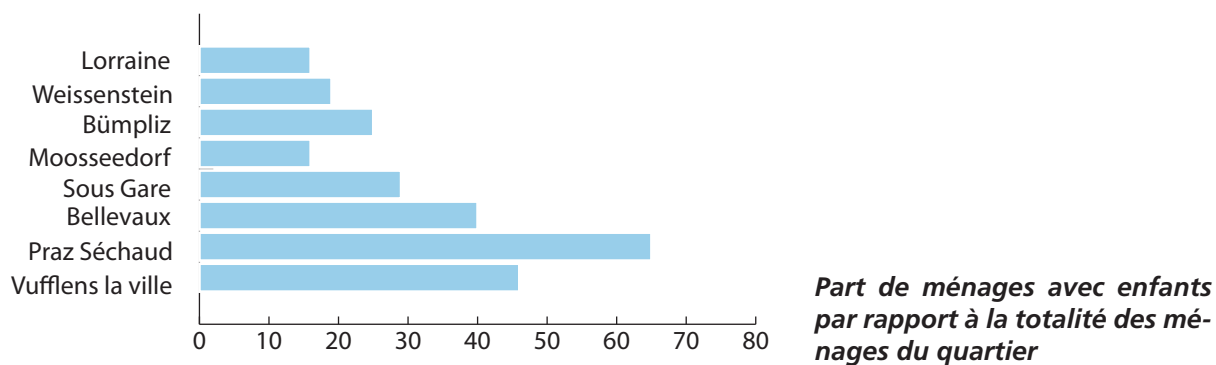
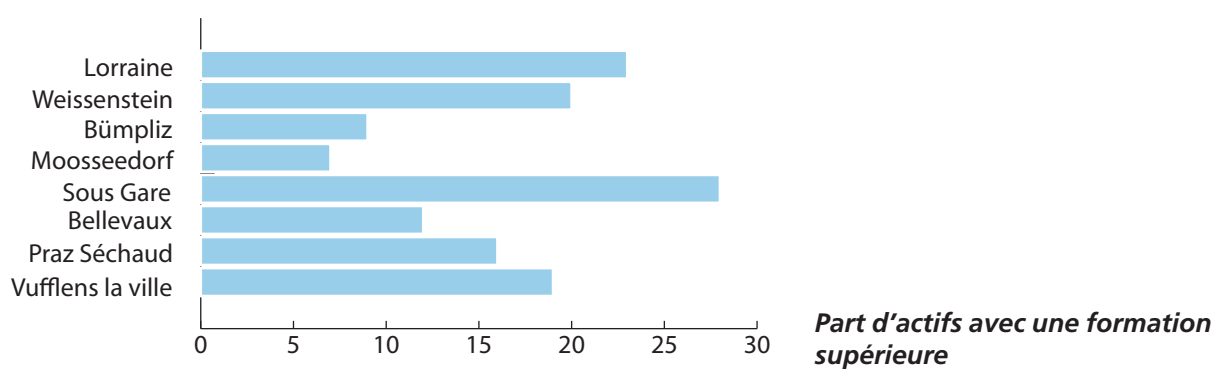
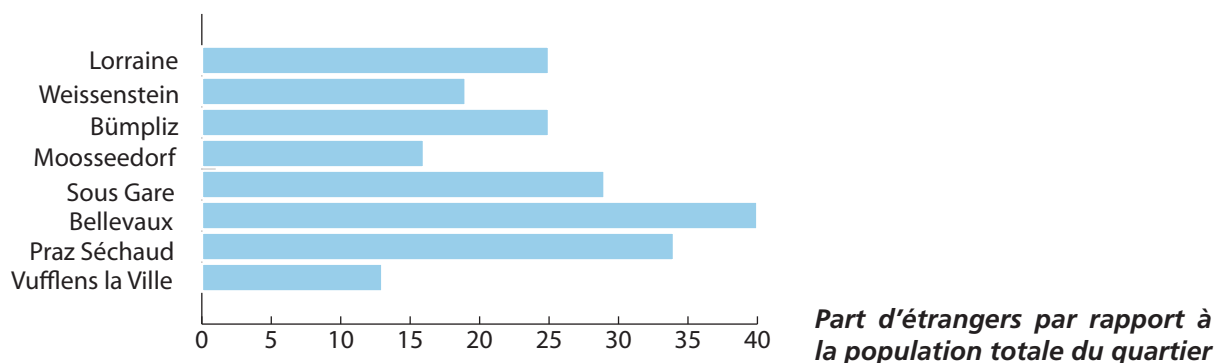
Bümpliz

## Qualité fonctionnelle :

Quelle accessibilité ?

Quels types de commerces et de services ?

Quelle distance au centre-ville en transports publics ?



**Qualité sociale :**

**Quel est le profil socio-démographique du quartier ? (formation, nationalité, familles avec enfants, etc...)**



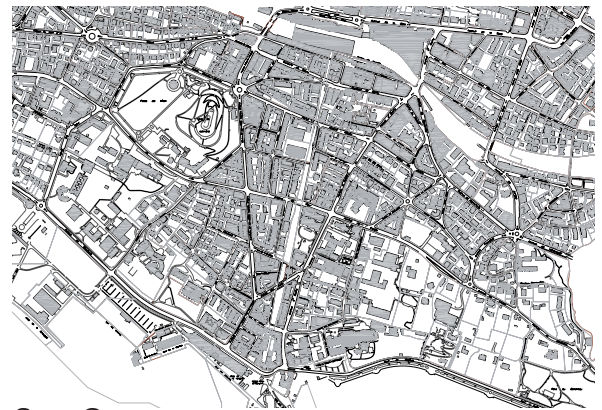
Weissenstein



Bümpliz



Moosseedorf



Sous Gare



Lorraine

**Qualité sensible :**

**Quel type d'environnement construit et naturel ?**

**Quelle typologie architecturale ?**

**Quelle morphologie urbaine ?**

Potentiel d'accueil des quartiers étudiés		Lorraine	Weissenstein	Bümliz	Moosseedorf	Sous Gare	Bellevaux	Praz Séchaud	Vufflens la Ville
QUALITE FONCTIONNELLE	Densité	+++	++	++	++	+++	+	-	---
	Transports publics	Tram 9, 10, 20	Tram 5, 10, 17	Tram 13, 27, gares CFF	Gare	Bus 1, 2, M2, gare	Bus 3, 8	Bus 6	Gare
	Distance au centre-ville	7	9	8	16	12	17	25	35
	Ecoles	++	+	+++	+	+++	+	-	-
	Services alimentaires	+	-	+	+	+++	+	-	-
	Gastronomie	+++	+	++	+	+++	+	-	-
QUALITE SOCIALE	Convivialité	en fonction du type d'engagement associatif du ménage							
	Vie associative	5 (sport, famille, santé, quartier)	2 (cinéma, loisirs)	2 (sport, solidarité)	4 (famille, environnement)	6 (quartier, famille, solidarité)	2 (quartier)	7 (quartier, famille, loisirs)	2 (sport, famille)
	Tradition	en fonction du réseau social familial							
	Elitisme/ Statut social	-	+	--	+	++	--	--	++
	Réputation/Sécurité	-	++	-	+	++	--		+
QUALITE SENSIBLE	Tranquillité								
	Parcs, nature	-	+	-	+++	++	+	++	+++
	Typologie urbaine	urbain central	Cité-jardin et îlots urbains	Maisons individuelles, maisons ouvrières, tours	Urbanisation récente autour d'un bourg villageois	Urbain central	Maisons ouvrières et blocs d'habitat	Tours et logements sociaux innovants des années 70	Noyau villageois et maisons individuelles

Figure 17 - Résumé du potentiel d'accueil des 8 quartiers étudiés<sup>1</sup>

1. Ce potentiel est donné à titre indicatif. Il se base essentiellement sur des observations qualitatives des différents quartiers étudiés.



	Lieu idéal pour	Lieu acceptable pour	Lieu à éviter pour
<b>Lorraine</b>	<b>Citadins engagés</b>	Communautaristes Citadins individualistes	Champêtres ancrés Paisibles Bourgeois
<b>Weissenstein</b>	<b>Citadins individualistes</b> Citadins engagés	Communautaristes Bourgeois	Champêtres ancrés Paisibles
<b>Bümpliz</b>	<b>Communautaristes</b>	Citadins individualistes	Bourgeois
<b>Moosseedorf</b>	<b>Champêtres ancrés</b> <b>Communautaristes</b> Paisibles	Citadins individualistes Bourgeois	Citadins engagés
<b>Sous Gare</b>	<b>Citadins individualistes</b>	Bourgeois Citadins engagés Paisibles Communautaristes	Champêtres ancrés
<b>Bellevaux</b>	Citadins engagés	Citadins individualistes Communautaristes	Champêtres ancrés Paisibles Bourgeois
<b>Praz Séchaud</b>	<b>Communautaristes</b>	Champêtres ancrés	Bourgeois
<b>Vufflens la Ville</b>	Champêtres ancrés Paisibles Bourgeois	Communautaristes	Citadins engagés Citadins individualistes

*Figure 18 - Croisement quartiers étudiés et modes de vie résidentiels*

L'exercice de description fine auquel nous nous sommes livrés nous conforte dans l'idée que certains environnements ont un potentiel d'accueil plus large que d'autres. Des fragments, à l'instar de celui de Mooseedorf, en périphérie de ville, bien connecté, pourvu de bonnes aménités de proximité et d'une typologie du bâti relativement variable, cumulent les qualités et sont potentiellement un lieu idéal pour près de 40% des familles et un lieu acceptable pour encore 40%, ce qui est confirmé par la distribution des modes de vie résidentiels dans le suburbain bernois. A l'inverse, des quartiers situés dans la ville-centre et un peu stigmatisé (comme Bellevaux) risquent bien d'apparaître comme autant de lieux à éviter pour près de 40% des familles alors qu'ils n'apparaissent comme idéal qu'à une petite frange de famille (12%). Par contre, on peut penser que les lieux centraux avec une bonne réputation, des espaces verts et un bâti relativement mixte (comme le quartier de Lorraine à Berne ou de Sous-gare à Lausanne) offrent des environnements tout à fait acceptables même si pas idéaux à une large frange des familles. Finalement, nous avons des quartiers très contrastés comme Vufflens-la-Ville dont les caractéristiques assez étroites attirent grandement certains modes de vie et en repoussent de manière toute aussi franche d'autres. Ce sont typiquement des lieux qui favorisent des formes élevées de ségrégation socio-spatiale. Pour attirer à Vufflens d'autres franges de population, il faudrait non seulement améliorer la desserte en transports publics mais aussi diversifier l'environnement construit pour offrir des espaces plus denses favorisant une vie sociale plus animée et atteindre une masse critique d'habitants pour permettre d'accroître les aménités de proximité.

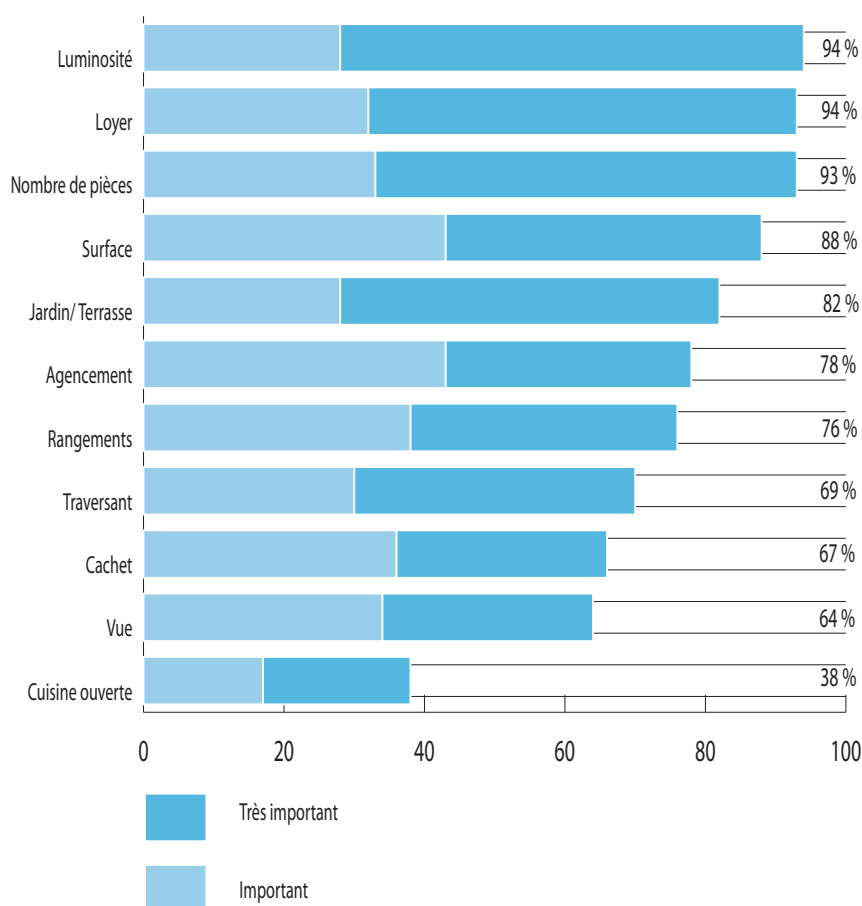
Pour favoriser un développement durable, les différents acteurs et institutions doivent construire un cadre commun permettant d'inclure dans toute politique d'aménagement les trois dimensions clés de la qualité de vie. Il faut donc multiplier les formes et les niveaux d'intervention de manière à assurer dans chaque projet une certaine diversité en termes de qualités fonctionnelles, sociales et sensibles. Cette diversité permet d'augmenter ainsi « le potentiel d'accueil » de l'environnement construit et de favoriser une véritable mixité sociale.



## 9. Quelles qualités pour le logement ?

### 9.1. Les qualités du logement recherchées : des exigences classiques

La recherche que nous avons menée a également permis de mettre en évidence les qualités attendues en matière de logement par les familles. Voici le classement par ordre d'importance des critères mis en avant lors du choix du logement :



**Figure 19 - Critères de choix du logement**

Il est frappant de constater que, contrairement à ce que laissent penser certaines approches économiques du choix résidentiel focalisées sur le prix, la luminosité est le critère le plus cité dans le choix du logement. La luminosité est même davantage citée que le loyer ou encore le nombre de pièces et la surface. Un autre élément intéressant de cette hiérarchie est le fait que le nombre de pièce est nettement plus cité comme très important que la surface (60% contre 45%). On peut interpréter ce résultat en le liant aux exigences propres à l'organisation domestique de la famille. Nous savons en particulier que l'individualisation de la famille a conduit à ériger en norme l'idée que chaque enfant doit disposer de sa propre chambre (Bassand, 1980). A cela s'ajoute l'envie souvent mise en avant de disposer d'un bureau ou d'une chambre d'ami. Les autres caractéristiques plus pratiques du logement apparaissent comme très importantes à des fractions moins larges de la population.

## 9.2. L'attrait de la villa ou le besoin accru d'espace ?

Le désir de propriété d'une maison individuelle est profondément ancré dans notre culture, particulièrement parmi les familles (Thalmann et Favarger 2002 ; Pinson et Thomann 2002). Nous distinguons ainsi différents éléments qui la rendent attractive.

- D'un point de vue social, on met en avant le fait que la maison individuelle représente le symbole d'une certaine réussite familiale.
- D'un point de vue sensible, on peut souligner son caractère confiné par rapport au voisinage (absence de bruits de voisinage ou encore de vis-à-vis),
- D'un point de vue plus fonctionnel, ses atouts semblent nombreux : le fait qu'elle permette une appropriation des espaces extérieurs – en particulier du jardin - pour développer des activités privatives de toutes sortes (jardinage, bricolage et surtout espace de jeu sécurisé pour les enfants).

On peut toutefois penser que ces caractéristiques n'apparaissent pas comme des qualités évidentes pour tous. On peut vouloir ainsi que ses enfants jouent dans des espaces moins privatifs afin qu'il se confronte à une plus grande altérité (Jacobs, 1961). Toutefois, seulement 20 % de notre échantillon déclare ouvertement ne pas souhaiter habiter dans de l'habitat individuel. Il faut se demander alors si les autres familles (on inclut ici celles qui veulent vivre dans une ferme rénovée, 26 %) désirent vraiment vivre dans une villa ou si c'est un choix par défaut (car elles pensent que c'est le seul objet possible pour y trouver les qualités qu'elles recherchent). Voyons donc ce qu'elles recherchent au-delà de l'objet villa lui-même.

Dans les entretiens effectués, nous avons pu constater que la villa - et la propriété privée - est encore très appréciée des familles, plus que toute autre forme d'habitat, ceci pour les raisons suivantes :

- **Le jardin, les espaces verts extérieurs :** Un des arguments souvent avancé en faveur de la villa est la présence d'un jardin privatif où les enfants peuvent jouer en sécurité. Au-delà de la forme du jardin privatif de la villa, on trouve ici la valorisation d'un espace de plein-pied qui permet d'accorder une plus grande autonomie aux enfants en les laissant jouer dehors tranquillement.
- **La possibilité d'appropriation et de réaménagement/évolution à travers le cycle de vie :** Un des grands avantages du logement en propriété réside dans le fait qu'il est possible de l'aménager et de l'arranger selon ses souhaits (Thalmann & Favarger, 2002). Au-delà du caractère pratique, cette plus grande liberté permet de s'exprimer à travers son logement et d'y affirmer son indépendance (Huissoud, 1998). La personnalisation du logement ne joue pas seulement en direction d'une affirmation publique de soi mais elle est aussi un des moteurs de l'identification et de l'attachement à son logement (Breviglieri, 1999)
- **Les espaces d'hospitalité et de rangements :** Un des autres grands attraits de l'habitat individuel réside dans l'existence de pièces supplémentaires (accueil de la famille, bureau). Le besoin de pièces supplémentaires est un élément qui revient constamment dans les entretiens. A cet égard, certaines familles ont parfois des stratégies originales pour étendre leur « système de lieu domestique », c'est-à-dire l'ensemble des lieux où se déroulent la vie domestique . Par exemple, dans nos entretiens certaines familles possédaient une annexe au logement (ateliers ailleurs dans l'agglomération, grenier transformé en pièce de jeux).

## 10. De la recherche à la pratique

Au regard de nos analyses, il est possible de lancer certaines pistes pour l'aménagement du territoire et les projets d'urbanisme et d'architecture. Nous proposons tout d'abord trois messages principaux qui synthétisent les enjeux de notre démarche. Puis, nous considérerons plus en détail 10 constats et recommandations qui résument les résultats de cette enquête et ouvrent des pistes pour un véritable urbanisme des modes de vie.

### 10.1. Trois messages principaux

**1. Il est important de considérer les différences dans les modes de vie si l'on veut développer des quartiers urbains attrayants et durables à destination des familles. Ceci implique de développer un « urbanisme des modes de vie » qui vise à maximiser le « potentiel d'accueil » de l'environnement construit aux différentes manières de vivre des familles (modes de vie résidentiels).**

Les familles ont des modes de vie différents et il n'est pas possible de réduire leurs aspirations à un ensemble de besoins commun à toutes. L'urbanisme de demain doit être un urbanisme capable d'accueillir les individus et les familles dans leurs différents modes de vie sans les nier ou les écraser. Pour cela nous proposons un « urbanisme des modes de vie » qui se fonde sur les différences entre les manières de vivre des familles – leurs usages quotidiens - pour offrir un environnement construit aux qualités sensibles, sociales et fonctionnelles variables. Cet urbanisme défend l'idée que tout projet doit traiter ensemble ces différentes dimensions sans privilégier l'une au détriment des autres (par exemple, un projet esthétiquement riche mais socialement pauvre ou un projet socialement riche mais peu pratique). L'enjeu central d'un tel urbanisme est de maximiser le « potentiel d'accueil » de l'environnement construit – c'est-à-dire la mesure dans laquelle un quartier ou une commune est capable d'accueillir des modes de vie différents – et ainsi défendre les principes d'une vraie mixité. La diversité est souvent compromise dans les modèles urbanistiques du développement durable, car ceux-ci favorisent un certain mode de vie, celui de l'éco-quartier, au détriment des autres (l'éco-quartier régule fortement les modes de vie et tend à ne proposer qu'une mixité superficielle de revenus). Ces quelques résultats, qui demanderaient de plus amples recherches, parlent en faveur des architectes, qui ces dernières décennies, ont cherché à réinventer les formes de logement collectif en cassant les frontières du privé et du public tout en donnant aux immeubles des qualités d'habitat individuel (Challand & al., 2009).

**2. Les qualités de l'environnement de proximité jouent un rôle essentiel pour la qualité de vie des familles, elles sont en outre une source importante de réduction de consommation de gaz à effet de serre.**

Au-delà des différences entre les modes de vie familiaux, la qualité de vie au quotidien des familles dépend en grande partie, du fait de la présence des enfants, des caractéristiques des espaces de proximité.

- Sur le plan fonctionnel, ces espaces doivent permettre l'autonomisation progressive des enfants en assurant : (1) des lieux préservés de la circulation et à portée de vue des parents pour les petits enfants, (2) des cheminements piétons sécurisés pour favoriser l'autonomie de déplacement des

enfants scolarisés, (3) des espaces publics appropriables et des accès en transports publics pour faciliter l'indépendance des adolescents.

- Sur le plan social, le développement de relations de voisinage conviviales joue aussi un rôle essentiel car il permet d'instaurer la confiance nécessaire à la surveillance croisée des enfants et au développement de relations d'entraide. De même, les aménités de proximité favorisent les rencontres fortuites et multiplient les possibilités de passer du temps dans les espaces publics et semi-publics d'un quartier (café, restaurant, piscine, commerces, etc.).
- Sur le plan sensible, la qualité et la diversité des formes architecturales dans un contexte donné permet d'étendre le potentiel d'accueil des modes de vie, mais aussi le bien-être et l'attachement des habitants à leur quartier et à leur logement, et par ce biais la propension à fréquenter le quartier au quotidien.

Nous avons en outre pu constater dans notre travail que la consommation de gaz à effet de serre se trouve réduite lorsque les habitants d'un quartier sont satisfaits des qualités de leur environnement de proximité. Indépendamment de la disposition ou non d'une automobile, se sentir bien dans un quartier incite à y rester, pour son temps libre notamment.

### **3. Le caractère durable de l'habitat urbain ne découle pas mécaniquement de l'addition d'indicateurs écologiques, économiques et sociaux, mais il résulte de la mise en cohérence de ces dimensions par les familles et les individus eux-mêmes.**

Les agencements entre les trois dimensions constitutives du développement durable sont multiples, voire même souvent paradoxaux et sources de tensions. Nous avons pu constater au cours de cette recherche que les familles s'efforcent de construire, à travers leur mode de vie résidentiel, des mises en cohérences plus ou moins durables. Ainsi si l'on veut agir sur ces choix et agencements, cela nécessite la compréhension fine et la prise en compte des différents modes de vie et des aspirations des personnes : l'habitat urbain est durable lorsqu'il assure à chacun la possibilité de se sentir à l'aise, de poursuivre ses activités sans encombre et de développer des relations sociales.

Par conséquent, les mesures visant à promouvoir un habitat durable n'ont de sens que si elles partent des modes de vie et de leur cohérence interne. Il ne sert souvent à rien d'agir sur un domaine uniquement (comme les transports publics par exemple) car il y a de fortes chances pour que la mesure prise soit largement en porte-à-faux par rapport à d'autres aspects des modes de vies des populations cibles. Pour être efficaces, les mesures doivent respecter la cohérence des modes de vies et procéder par « bouquet de mesures ».

## 10.2. Implications et recommandations pour la pratique et la science

**Constat 1 : Les inégalités de revenu ont un effet discriminant sur la taille du logement mais elles jouent seulement un rôle secondaire dans l'explication des différences en matière de préférences résidentielles et de modes de vie.**

Nos résultats montrent que les différences de revenu ont un effet discriminant général en matière de taille du logement à disposition, de statut d'occupation et, dans une certaine mesure, de satisfaction résidentielle. Par contre, elles ne permettent pas d'expliquer de manière significative la variation des préférences résidentielles, c'est-à-dire où et comment veulent vivre les gens. A un même niveau de revenu – bas ou élevé –, on constate des différences importantes dans les arbitrages résidentiels. En d'autres termes, à revenu équivalent, on peut valoriser différents modes de vie.

Trop souvent, les analyses économiques courantes du marché immobilier se calent sur des analyses en termes de cycle de vie et de revenus disponibles des ménages. L'effet mitigé du revenu suggère qu'il n'est plus possible de réduire le choix résidentiel à une simple comparaison en matière de prix et de taille de logement ou de composition du ménage. Par exemple, la fiscalité s'avère relativement peu cités (31% de la population et 19ème position dans les critères de choix). Ce résultat dément les discours sur la fiscalité comme moteur de la périurbanisation ainsi que les analyses mettant en avant le revenu comme premier critère explicatif de la mobilité résidentielle.

**Recommandation 1 : Dépasser les logiques rationnelles et fonctionnelles dans l'analyse des choix résidentiels.**

Pour comprendre les arbitrages résidentiels, il est nécessaire de prendre en considération des éléments plus complexes comme le statut social du logement, les expériences passées des personnes, l'appréciation des qualités morphologiques du logement et de son contexte, l'ancrage social dans un quartier. Pour cela, il faut développer de nouveaux modèles explicatifs et prédictifs de la mobilité résidentielle intégrant non seulement les variables classiques socio-économiques mais aussi les variables de « modes de vie ».

Il ne s'agit pas ici de remplacer simplement une approche plus fonctionnelle par une approche sociale, en faisant du statut social ou des pratiques culturelles les causes ultimes des arbitrages résidentiels mais, au contraire de les intégrer dans un même cadre d'analyse. L'approche en termes de modes de vie permet de rendre compte de toute l'épaisseur et de toute la complexité de notre rapport à l'environnement construit en considérant ensemble ses dimensions sensibles, sociales et fonctionnelles.

Dans cette perspective, la qualité de l'habitat ne dépend pas seulement des « qualités » objectives de l'environnement construit. Elle est le résultat de l'adéquation entre les caractéristiques sociales et matérielles de l'environnement et le mode de vie des habitants. Il n'y a donc pas une « qualité de l'habitat » valable pour tous mais autant de qualité(s) de l'habitat qu'il y a de modes de vie.



## **Constat 2 : La qualité de l'habitat = les qualités du quartier + les qualités du logement**

Nos résultats montrent que la localisation du logement joue un rôle déterminant dans les arbitrages résidentiels. En effet, la plupart des ménages délimitent d'abord une aire de recherche – en privilégiant certains lieux et en évitant d'autres – avant de considérer les logements eux-mêmes. Ceci tient au fait, d'une part, que la qualité de vie d'un ménage dépend, en fonction de son mode de vie, d'un ensemble d'éléments contextuels tels que la densité et la diversité des aménités de proximité, le type de rapports de voisinage, la localisation de ses amis et de sa famille ou encore la desserte en transport public. Et que d'autre part, il existe pour chaque ménage des lieux repoussoirs qu'il tend à exclure de son périmètre de recherche. Il n'est donc pas possible d'influencer les mobilités résidentielles en intervenant seulement à l'échelle architecturale.

## **Recommandation 2 : Pour influencer la mobilité résidentielle, il faut intervenir de manière simultanée à différentes échelles, en allant du logement à l'agglomération.**

Pour pouvoir inciter les ménages à s'installer à un endroit donné, il faut coordonner les politiques qui interviennent sur la définition des éléments contextuels, éléments qui jouent un rôle discriminant sur les qualités du logement et de son environnement.

### **Constat 3 : il n'existe pas de contexte idéal aux qualités valables pour tous.**

Comme le suggère l'analyse des modes de vie résidentiels, les éléments qui composent un contexte donné n'ont guère de valeur en soi. Ils acquièrent une qualité dans la mesure où (1) ils facilitent les activités et les expériences qui comptent pour les familles, et (2) ils contribuent à constituer un modèle de vie cohérent et désirable. Ainsi par exemple la qualité fonctionnelle d'un lieu est étroitement liée à la question de la mobilité (un arrêt de bus n'a aucun sens pour une famille qui fait tout en voiture). Concernant la désirabilité des modes de vie, nos données ont mis en évidence qu'un contexte offrant des prises multiples et cohérentes pour un mode de vie résidentiel donné contribue à l'ériger comme un modèle de vie désirable. Cette situation favorise son adoption au sein de la population.

### **Recommandation 3 : Développer un urbanisme des modes de vie en planifiant et pensant l'aménagement du territoire en fonction des usages**

Afin de planifier l'aménagement du territoire en fonction des usages, il faut dépasser les approches fonctionnalistes de l'urbanisme qui se fondent sur des besoins universels et ignorent les différences importantes dans les perceptions de ce qui est un environnement de qualité.

Dans ce sens, nous avons proposé dans cette enquête une analyse des relations entre les caractéristiques de modes de vie des familles et la valorisation de certaines caractéristiques de l'environnement construit. Cette analyse se base sur la distinction de trois grands domaines qui conditionnent la qualité de vie : le domaine des expériences sensibles, des relations sociales et activités fonctionnelles. A l'intérieur de ces domaines, nous avons pu identifier six grands axes de différenciation des modes de vie des familles qui ont impact sur leurs préférences résidentielles :

- Sécurité (gradient de conservatisme )
- Densité (gradient d'urbophilie)
- Convivialité (gradient de communautarisme)
- Tradition (gradient d'ancrage local)
- Elitisme (gradient de distinction sociale)
- Tranquillité

En suivant ces axes, on peut définir les principaux domaines d'intervention susceptibles d'influencer de manière significative le potentiel d'accueil des projets d'aménagement. Il ne s'agit pas d'intervenir de manière panachée sur différents éléments pris au hasard mais bien au contraire d'intervenir sur les éléments qui sont au cœur des processus de structuration des modes de vie résidentiels. Voici une liste simplifiée de ces domaines d'intervention :

#### **Qualité fonctionnelle**

- Mobilité : développer en parallèle les dessertes TP et la qualité de l'accessibilité routière
- Consommation : favoriser une bonne distribution des aménités de proximité

## Qualité sociale

- Réputation : travail sur la réputation des quartiers et des écoles
- Mixité sociale : assurer la mixité des statuts d'occupation (coopératives, logements sociaux, propriété par étage, loyers libres)
- Convivialité et vie associative : favoriser le développement d'une vie associative, prévoir des espaces collectifs et de rencontre gérable par les habitants

## Qualité sensible

- Nature : développer les espaces verts
- Bâti : favoriser la diversité du bâti (gabarits, types de logement)

### **Constat 4 : Les projets de développement durable sont en général peu attentifs à la diversité des modes de vie.**

Les modèles de développement durable peinent à sortir des travers du fonctionnalisme qui avait tendance – par la standardisation en particulier – à nier les différences en matière de modes de vie au profit d'une homogénéisation des « bons » comportements. C'est le cas, par exemple, de certains projets d'éco-quartier qui réduisent la diversité à un simple critère formel (différence de revenu) tout en imposant un cadre de vie plutôt normatif (dans les formes de mobilité par exemple qui sont pourtant au cœur des différences en matière de modes de vie). Ainsi, notre évaluation quantitative des différences en matière de modes de vie résidentiels suggère que le public éventuellement prêt à adhérer à un modèle exigeant d'éco-quartier tourne autour des 30% (classes 1 et 4). Il en va de même des projets de développement durable au sein des villes qui vont peiner à drainer les 70% des familles qui sont peu attirées par la ville, et en particulier parmi elles, les 30% qui sont farouchement opposées à l'idée de vivre en ville.

### **Recommandation 4 : Augmenter le potentiel d'accueil des quartiers afin de favoriser une mixité des modes de vie.**

Afin de promouvoir une véritable mixité, il faut penser la capacité qu'a l'environnement construit à accueillir des différences substantielles dans les formes d'organisation du quotidien et des relations sociales. Cette capacité d'accueil de l'environnement construit dépend de la mesure dans laquelle il est capable de multiplier les caractéristiques sensibles, sociales et fonctionnelles. En d'autres termes, cela revient à s'assurer que l'environnement construit présente un mélange des qualités présentées dans la recommandation précédente.

Le concept de potentiel d'accueil n'est pas révolutionnaire mais il doit nous rendre attentif à l'ensemble des facettes dont il faut tenir compte si l'on désire promouvoir une vraie mixité et plus largement des lieux favorisant des vies de qualités pour de larges pans de la population. C'est donc un guide pour faciliter le repérage et la coordination des différents acteurs, moyens et échelles en jeu dans le développement durable de l'environnement construit.

**Constat 5 : Avec la multiplication des formes de mobilité, les distinctions géographiques – centre, suburbain, périurbain - perdent de leur importance. La question de la connexion des lieux devient centrale.**

Si nous pensons le rapport au territoire en termes de distribution dans l'espace des modes de vie, les questions centrales qui émergent sont celles relatives aux moyens de mettre en relation les différents lieux du quotidien : puis-je vivre en faisant tout à pied ? De quels accès en transports publics je dispose ? Est-ce que mes enfants pourront aller à l'école tout seuls ? Dans quelle mesure sera-t-il pratique d'utiliser ma voiture ?

Même si une majorité des familles recherche un lieu de vie calme et près de la nature, elles veulent en même temps vivre à proximité des transports publics et dans des lieux connectés à des espaces urbains plus denses. 75% des familles déclarent vouloir habiter dans un environnement bien connecté (25% directement en ville, 50% à proximité : périphérie et villages proches de la ville).

Une partie des professionnels de l'urbain favorise encore la densification et les quartiers urbains durables en centre-ville. Cependant cette vision correspond à une vision tronquée de la réalité car peu de familles valorisent la vie en ville. 30% déclarent même la ville et l'urbain comme invivable.

**Recommandation 5 : disperser les quartiers durables en favorisant le développement de « lieux verts bien connectés ».**

Une friche à Palézieux peut devenir une alternative tout aussi durable qu'un écoquartier au centre-ville. Ceci ouvre des possibilités d'action inédites pour permettre l'épanouissement de modes de vies se construisant autour de la proximité des grands espaces naturels tout en évitant une consommation importante d'énergies fossiles.

**Constat 6 : Les caractéristiques des environnements de proximité jouent un rôle central dans la qualité de vie des familles.**

La présence des enfants rend très attentif aux qualités de l'environnement de proximité du lieu de vie tant d'un point de vue social que sensible et fonctionnel. L'organisation familiale implique de conjuguer plusieurs espaces de vie quotidienne et emplois du temps au sein d'une même unité familiale. Cela pose en particulier la question de l'autonomie des enfants et la possibilité d'un ancrage de proximité d'une partie des activités quotidiennes.

Dans cette perspective, les formes urbaines réalisées dans la lignée des cités-jardins ou encore des cités ouvrières, continuent à être vivement appréciées et constituent des alternatives intéressantes à l'habitat individuel.

**Recommandation 6 : Soutenir le développement de plans de quartier favorisant la vie familiale dans la lignée des cités-jardins retraduites dans les formes du « low high rise density » ou des projets plus denses conservant des qualités similaires.**

Nous avons dans nos fragments l'exemple des maisons mitoyennes de Bellevaux et de Bümpliz, la cité-jardin de Weissenstein, la commune de Moosseedorf. Dans les entretiens, les familles valorisent dans ces réalisations des qualités similaires : les rues piétonnes ou sécurisées pour les enfants, les espaces verts

appropriables, la proximité des commerces et encore la possibilité d'accéder à la propriété. Dans un même ordre d'idée, en dehors des centres-villes, les opérations urbaines closes ou semi-fermées sans circulation automobile interne sont particulièrement plébiscitées. D'une certaine manière, ce sont là des opérations qui réinterprètent les caractéristiques centrales des cité-jardins. A Lausanne, le quartier des Casbah est très apprécié pour ces raisons. Cette opération urbaine protégée de la route principale et intégrée dans le quartier de Praz-Séchaud permet le déploiement des jeux des enfants sur un territoire très large. Ce quartier comprend un nombre d'enfants beaucoup plus élevé que la moyenne lausannoise ce qui renforce l'attrait pour les familles car cela garantit la présence de compagnons de jeu et favorise aussi la création d'espaces de proximité de confiance (surveillance mutuelle et entraide). Les familles interrogées mettent en avant tant les qualités urbaines propres à l'opération - passages couverts, priorité aux piétons, places de jeu - que les qualités architecturales - appartements personnalisés, prolongement extérieur de chaque logement, grandeur des cuisines, buanderies collectives.

### **Constat 7 : Le besoin d'espace est en constante augmentation.**

Quand on demande aux familles ce qu'elles aimeraient changer dans leur logement, la réponse qui vient en premier est celle de l'espace : 45 % des familles déclarent avoir besoin d'une pièce supplémentaire ou de plus d'espace pour accueillir la famille et les amis. En deuxième position, on trouve les espaces verts (36%) puis les espaces de gastronomie (31%). Ce résultat est à comprendre dans le phénomène plus ample de desserrement du logement (plus d'espace occupé par personne et notamment par les ménages d'une et deux personnes). Il invite à réviser les politiques sociales du logement et en particulier les taux fixes d'occupation.

### **Recommandation 7 : Si l'on désire densifier tout en se montrant concurrentiel face aux sirènes de l'habitat individuel, il faut pouvoir repenser les standards en matière de distribution et d'organisation de l'espace.**

Le maintien d'un modèle de logement qui contient toutes les activités de la famille favorise la villa au détriment de l'habitat collectif. Pour sortir de cette mauvaise opposition, il faut penser l'externalisation de certaines activités. Ainsi, dans notre enquête, nous avons rencontré plusieurs familles qui possédaient un atelier, une pièce supplémentaire, hors du logement. Plus largement, il faut favoriser le développement des allées communes qui permet aussi des appropriations privatives ponctuelles comme espace de réception. Dans un même sens, il existe des immeubles où un appartement – un studio – est réservé pour l'usage d'éventuels visiteurs. Là aussi, nous trouvons une alternative plus collective à la pièce supplémentaire dans un logement privé.

### **Constat 8 : Le besoin d'appropriation et de convivialité ne doit pas être sous-estimé.**

45% de l'échantillon considère la coopérative gérée par un collectif de familles comme une alternative intéressante (39% à Berne vs 51% à Lausanne).

A partir des entretiens et des résultats précédents, on peut faire l'hypothèse que ce résultat important renvoie au fait que les coopératives apparaissent pour une large partie des familles comme un lieu propice à la fois à une plus grande appropriation de son logement et au développement de relations de voisinage favorisant la vie avec des enfants (sécurité des espaces intermédiaires, solidarité de proximité pour la garde des enfants, etc). Les coopératives apparaissent ainsi comme une alternative intéressante à l'aspiration à l'habitat individuel. Dans cette perspective, la PPE, en constante augmentation ces dernières années, apparaît aussi comme une alternative intéressante.

### **Recommandation 8 : Soutenir le développement de coopératives et de logements en propriété par étages.**

En favorisant les coopératives et les PPE, on contribue à élargir le spectre des formes de propriété du logement et la richesse des espaces de sociabilité. En particulier, les nouvelles formes de coopérative dites associatives déclinent de manière originale la distribution des espaces privés et publics (salles communes, studio pour invités à disposition des habitants, espaces intermédiaires généreux) tout en développant des modèles de gestion plus participatifs. Elles offrent ainsi – en lien avec un travail d'innovation architecturale - des voies pour renouveler les formes du logement collectif. Les PPE sont plus classiques dans leurs formes mais elles peuvent, à terme, aussi offrir des voies de combinaisons inédites entre propriété privée, densification du territoire et sociabilité.

### **Constat 9 : Une partie des arbitrages résidentiels dépend de facteurs qui sont hors de portée directe des politiques sociales et d'aménagement du territoire.**

On constate dans notre enquête que la moitié de la population considère comme important voire très important la proximité de la famille ou des amis. Pour les familles les plus ancrées socialement c'est là une condition même essentielle. Dès lors, ces attachements ont un effet très fort sur les limites et l'orientation de la mobilité résidentielle. On touche ici aux limites de ce qui est planifiable et influençable. Dans les registres sensibles, on a aussi des éléments de ce type, comme le rejet sensible des environnements urbains (différent de la réputation sur laquelle on peut encore travailler).

### **Recommandation 9 : Penser les limites des politiques du développement durable.**

Il est essentiel de penser les limites de ce que l'on peut influencer. En effet, le développement durable risque toujours de laisser penser qu'en multipliant les indicateurs on s'assure d'un monde meilleur. Dans le domaine du logement, on sait que les normes ne sont jamais complètement garantes de l'habitabilité d'un lieu. Plus largement, il faut donc penser aussi le développement d'un habitat durable comme un processus qui laisse une place à ces facteurs pour partie hors de portée directe des projets. Il est toutefois possible aussi d'avoir des politiques qui les favorisent. Ainsi une politique favorisant la mobilité résidentielle intracommune ou intra-quartier (ou même à l'intérieur d'un même bâtiment) peut être une solution pour concilier mobilité et respect des attachements.

**Constat 10 : On a besoin de mieux intégrer les savoirs des sciences sociales et de l'architecture.**

Développer un urbanisme capable de dépasser l'échelle du logement et de prendre en considération les différentes dimensions d'un environnement construit durable, nécessite d'intégrer aux projets mis en place les différents savoirs des sciences de l'espace (architecture, ingénierie) et des sciences sociales. Nous avons besoin de ces deux savoirs pour traiter ensemble les registres social, fonctionnel et sensible de l'habitat. Ceci devrait être institutionnellement soutenu et systématiquement intégré.

**Recommandation 10 : Institutionnaliser le dialogue architecture et sciences sociales.**

Nous proposons trois mesures pour l'institutionnalisation du dialogue aménagement et sciences sociales :

- Créer et renforcer les filières en aménagement du territoire (pour faire de l'aménagiste une véritable profession indépendante, à l'instar de l'urbaniste en France).
- Inciter les administrations à développer des services d'urbanisme interdisciplinaire (sciences sociales et compétences spatiales).
- Renforcer l'interdisciplinarité des programmes (mise en place des concours et méthodes d'évaluation). Ainsi il faut rendre obligatoire la présence d'un spécialiste de sciences sociales dans tout concours d'urbanisme et projet de développement territorial.

## 11. Bibliographie

- Aero, T. (2005). «Residential Choice from a Lifestyle Perspective.» *Housing, Theory and Society* 22: 109-130.
- Altman, I. and J. F. Wohlwill (1976). *Human behavior and environment : advances in theory and research*. New York, Plenum Press.
- Bassand, M., Ed. (1980). *Villes, régions et sociétés : introduction à la sociologie du développement urbain et régional. Rapport de recherche / Institut de recherche sur l'environnement construit* 25. Lausanne, IREC.
- Bassand, M., M.-C. Brulhardt, et al., Eds. (1980). *Mobilité spatiale : bilan et analyse des recherches en Suisse. Publications du Fonds national suisse de la recherche scientifique dans le cadre des programmes nationaux de recherche* vol. 5. Saint-Saphorin, Georgi.
- Bergman, M. (2008). *Advances in Mixed Methods Research*, Sage
- Bhat, C. and J. Guo (2007). «A comprehensive analysis of built environment characteristics on household residential choice and auto ownership levels.» *Transportation Research Part B: Methodological* 41(5): 506-526.
- Bidou-Zachariassen, C., Ed. (2003). *Retours en ville : des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de «revitalisation» des centres*. Paris, Descartes.
- Boltanski, L. and L. Thévenot, Eds. (2003). *De la justification : les économies de la grandeur*. NRF essais. Paris, Gallimard.
- Bonvalet, C. (2004). *Logement, mobilités et populations urbaines*. Paris, CNRS éditions.
- Bonvalet, C. and F. Dureau (2000). *Les modes d'habiter: des choix sous contraintes. Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*. F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, J.-P. Lévy and T. Lulle. Paris, Anthropos: 131-153.
- Bourdieu, P. (2000). *Les structures sociales de l'économie*. Paris, Seuil.
- Breviglieri, M. (1999). *L'usage et l'habiter*. Paris, EHESS.
- Bassand, N. ; Challand, D. ; Frank F. (à paraître, 2009). *Profondes, sérielles, ponctuelles : innovation architecturale de trois formes urbaines; Habitat en devenir*. L. Pattaroni, V. Kaufmann and A. Rabinovich Lausanne, PPUR.
- Cartier M., Coutant I., Masclat O., Siblot Y. (2008). *La France des petits-moyens, enquête sur la banlieue pavillonnaire*. La Découverte.



Chombart de Lauwe, P.-H. (1959). *Famille et habitation*. Paris, Centre national de la recherche scientifique.

Clark, W. and V. Ledwith (2007). «How much does income matter in neighborhood choice?» *Popul Res Policy Rev* 26(2): 145-161.

Clark, W. and J. Onaka (1983). «Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility.» *Urban Stud.* 20(1): 47-57.

Donzelot, J. (2004). «La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification.» *Esprit*(1940).

Duhau, E. (2003). «División social del espacio metropolitano y movilidad residencial.» *Papeles de Población*.

Dupuy, G. (1999). *La dépendance automobile*. Paris, Economica.

Earnhart, D. (2002). «Combining Revealed and Stated Data to Examine Housing Decisions Using Discrete Choice Analysis.» *Journal of Urban Economics* 51(1): 143-169.

Feijten, P., P. Hooimeijer, et al. (2008). «Residential experience and residential environment choice over the life-course.» *Urban Studies* 45(1): 141-162.

Ge, J. and K. Hokao (2006). «Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction.» *Landscape and Urban Planning* 78(3): 165-178.

Grafmeyer, Y., Ed. (1998). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Transversales. Lyon, Presses Universitaires de Lyon.

Hamnett, C. (2003). «Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961-2001.» *Urban Studies* 40(12): 2401-2426.

Jacobs, J., Ed. (1961). *The death and life of great American cities*. Vintage books V-241. City planning and sociology. New York, Vintage Books.

Joye, D., M. Schuler, et al., Eds. (1995). *Habitants des quartiers, citoyens de la ville ? : structure sociale et participation politique dans six villes suisses*. Zurich, Seismo Sciences sociales et problèmes de société.

Karsten, L. (2003). «Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children.» *Urban Stud.* 40(12): 2573-2584.

Kaufmann, V. s., Ed. (2003). *Coordonner transports et urbanisme. Science, technique, société*. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

- Kaufmann, V. s., Ed. (2008). Les paradoxes de la mobilité : bouger, s'enraciner. Le savoir suisse 46. Société. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Kaufmann, V. s., C. Jemelin, et al., Eds. (2001). Automobile et modes de vie urbains: quel degré de liberté ? Transports recherche innovation. Paris, La documentation Française.
- Kellerhals, J. and E. Widmer, Eds. (2007). Familles en Suisse : les nouveaux liens. Le savoir suisse 29. Société. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Lees, L., T. Slater, et al. (2007). Gentrification. New York, Routledge/Taylor and Francis Group.
- Levy, J. P. (2005). «Change in the Social Hierarchy of French Urban Housing between 1978 and 1996.» International Journal of Urban and Regional Research.
- Ley, D. (1994). «Gentrification and the Politics of the New Middle-Class.» Environment and Planning D-Society & Space 12(1): 53-74.
- Newman, P. and J. R. Kenworthy (1999). Sustainability and Cities : overcoming automobile dependence, Island Press.
- Newton, K. (1997). «Residential Mobility in London: Rational Choice Fairy Tale, Utopia or Reality.» British Journal of Political Science.
- Pan Ke Shon, J. (2007). «Residents' Perceptions of their Neighbourhood: Disentangling Dissatisfaction, a French Survey.» Urban Studies 44(11): 2231-2268.
- Park, R. E., E. W. Burgess, et al., Eds. (1984). The city. The heritage of sociology. Chicago etc., The Univ. of Chicago Pr.
- Pattaroni L., (2007), La ville plurielle : quand les squatters ébranlent l'ordre urbain, in Bassand M., Kaufmann V., Joye D., Enjeux de la sociologie urbaine, Lausanne, Presse Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Phe, H. H. and P. Wakely (2000). «Status, quality and the other trade-off: Towards a new theory of urban residential location.» Urban Studies 37(1): 7-35.
- Randall, J., P. Kitchen, et al. (2007). «Mobility, Perceptions of Quality of Life and Neighbourhood Stability in Saskatoon.» Soc Indic Res 85(1): 23-37.
- Rapoport, A. (1982). The meaning of the built environment : a nonverbal communication approach. Beverly Hills, Sage Publications.
- Rapoport, A. (2000). «Theory, culture and housing.» Housing Theory and Society 17(4): 145-165.
- Ross, H. L. (1961). «Reasons for Moves to and from a Central City Area.» Social Forces.

Rossi, P. H. (1980). *Why families move*. Beverly Hills, Sage Publications.

Salomon, J. (2005). *La ville, mal aimée*. Lausanne, PPUR.

Schuler, M. and P. Dessemontet (à paraître, 2009). Différenciations territoriales, contextuelles et environnementales dans les agglomérations suisses. *Habitat en devenir*. L. Pattaroni, V. Kaufmann and A. Rabinovich, Lausanne, PPUR.

Simmel, G., Ed. (2007). *Les grandes villes et la vie de l'esprit*. Carnets. Paris, L'Herne.

South, S. J. and K. D. Crowder (1998). «Leaving thehood: residential mobility between black, white, and integrated neighborhoods.» *AMERICAN SOCIOLOGICAL REVIEW*.

Strassmann, W. (2001). «Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States.» *Housing Studies* 16(1): 7-20.

Thalmann, P. and P. A. Favarger, Eds. (2002). *Locataire ou propriétaire ? : enjeux et mythes de l'accèsion à la propriété en Suisse*. Science, technique, société. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

Vankamp, I., K. Leidelmeijer, et al. (2003). «Urban environmental quality and human well-beingTowards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study.» *Landscape and Urban Planning* 65(1-2): 5-18.

Wirth, L. (1938). «Urbanism as a Way of Life.» *American Journal of Sociology*.