Université Jean Moulin Lyon 3

Master 2 Gestion des territoires et développement local
Parcours Aménagement durable des territoires

Faire de nécessité vertu ? Déterminants des choix résidentiels des ménages acquéreurs d'un logement en Bail Réel Solidaire

Luc Oechsner de Coninck

Directeur de mémoire
Thomas Zanetti

Maitre d'apprentissage
C. Salba
B. Belle

Remerciements

Je remercie d'abord Catherine Salba et Barbara Belle, comme maitres d'apprentissage pour leur patience, leur bienveillance et leur pédagogie. J'ai pu bénéficier au sein de La Foncière solidaire du Grand Lyon d'un accompagnement d'une grande qualité qui sera sans doute déterminant comme professionnel de l'aménagement du territoire.

Merci à Thomas Zanetti, mon directeur de mémoire, pour ses conseils et sa disponibilité.

Je tenais également à remercier Mathilde Guiot-Rousset et Magali Lastricani-Jolivet de Fomasup ARL et du service handiversité pour leur accompagnement, leur disponibilité ainsi que leur investissement afin de permettre que cette année universitaire se déroule au mieux.

Merci aux enquêtés qui ont bien voulu m'accorder leur temps, leurs réflexions et leurs récits.

Enfin, merci à Guillaume, Sylvain, Thomas, Mathis et Théo de m'avoir soutenu et accordé leur aide et leurs précisions et conseils dans la rédaction de ce mémoire. Un immense merci à Elian d'avoir été un soutien sans faille en plus de sa qualité de relecteur, correcteur et cobaye des trois mémoires de mon cursus universitaire.

Introduction

La recherche porte sur les choix résidentiels des ménages habitants ou acquéreurs d'un logement en BRS. Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accession sociale à la propriété, dont le principe est énoncé en 2014 par la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et qui évolue progressivement au gré des dispositions législatives et réglementaires jusqu'à arriver à sa forme actuelle. Le principal Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de la région lyonnaise est La Foncière solidaire du Grand Lyon, créée en 2019. Ce mémoire s'inscrit dans le cadre d'un apprentissage réalisé à La Foncière solidaire à partir de décembre 2023 en tant que "Chargé de suivi des opérations".

Cette partie introductive vise à présenter plusieurs aspects de contexte des éléments déterminants les choix résidentiels des ménages en BRS. La création du BRS intervient dans le cadre d'une volonté politique de renouvellement des outils d'accession sociale à la propriété. En effet il prend la suite de précédents dispositifs au succès contrasté dans un contexte de hausse généralisée du coût du logement et de baisse progressive de l'intervention directe de la sphère publique dans sa production. Si la place de l'accession paraît si prépondérante c'est aussi du fait des aspirations des français en matière de modèle d'habitat au regard de leurs trajectoires résidentielles effectives, notamment celle des classes moyennes.

I) Du modèle pavillonnaire au BRS, un accès au logement des classes moyennes en dégradation

Les questionnements qui président à la mise en place de politiques publiques pour l'accession sociale s'inscrivent dans le constat de l'inaccessibilité progressive de cette commodité. Le logement constitue le premier poste de dépense pour les ménages en 2020, avec une augmentation constante des prix tant à la location qu'en accession. De 20 % des revenus disponibles de ces derniers en 1990 à 28,5 % en 2020 (Enquête logement de l'INSEE, 2021), mais cette moyenne cache de grandes disparités territoriales, notamment dans les centres urbains. En valeur absolue, les prix à l'achat dans les grandes agglomérations françaises ont doublé depuis 2000 et dans des proportions similaires dans la location (Bonneval, 2018). Si des volumes conséquents de logements sont construits chaque année dans ces territoires, on observe une différence de plus en plus nette entre les besoins des ménages, notamment

des familles et l'offre de logement neufs (Driant 2011). Ceux-ci sont plus régulièrement liés à un investissement locatif, autour de produits de plus petites typologies, en T1 ou T2 (Fol, Miot et Vignal, 2014). La hausse des prix est d'autant plus marquée sur l'achat que sur la location, si bien que pour un même logement, un ménage devait s'endetter pour quinze ans en 2000 contre vingt-neuf ans en 2022 (Berté *et al.,* 2022). Entre 2002 et 2006, période marquée par une forte augmentation des prix à l'achat, le revenu moyen des accédants à la propriété connaît une augmentation annuelle de 2,8 %. Dans le cas lyonnais, du fait de cette hausse, 80 % de la population se trouve à risque d'éviction du marché local. Quitter le centre-ville devient une nécessité pour envisager de devenir propriétaire (*ibid.*).

Si elle s'avère moins accessible que par le passé, la propriété de son logement demeure le mode d'occupation principal, en 2021, avec une progression quasi-ininterrompue depuis l'après-guerre, pour se situer à 57,7 % des ménages, contre 35 % en 1954 (Authier *et al.*, 2012). Cette situation constitue la principale évolution concernant les trajectoires résidentielles des Français sur cette période. À partir des années 1950, l'accession devient plus abordable pour les ménages, avec la diffusion du crédit immobilier, notamment par le biais du Crédit foncier (Bonvalet, 2010). Celui-ci devient progressivement central dans les vecteurs d'accession à la propriété, la réticence originelle à son égard disparaissant peu à peu dans les décennies qui suivent. Le crédit hypothécaire est en forte progression avec des apports attendus toujours plus bas : « Les années 1980 sont celles de l'accession "à tout prix" à un jeune âge avec peu d'apport » (Authier *et al.*, 2012). Ce mouvement s'amplifie et le soutien à celui-ci devient le cœur des politiques publiques, le dispositif phare étant le Prêt à taux zéro (PTZ) à partir de 1995 mais aussi le crédit d'impôt Tepa ou le Pass foncier. Ces politiques de subvention de l'investissement privé produisent les effets escomptés pour les ménages modestes qui en font largement usage dans les contextes périurbains et pavillonnaires (Charmes, 2021). À moyen terme cependant, ces dispositions nourrissent la hausse des prix, notamment du foncier, nécessitant une accentuation du dispositif (Guelton, 2018). Le PTZ se poursuit depuis cette période, les règles d'attribution ont évolué et sa fin programmée est annoncée – et repoussée – à intervalle régulier : sa longévité en demeure remarquable, puisque son arrêt est prévu pour le 31 décembre 2027.

Cette politique a pu rencontrer et renforcer les aspirations des ménages à un modèle périurbain et pavillonnaire, participant fortement à l'étalement urbain (Charmes, 2021). Le coût du foncier est plus bas dans les zones périurbaines, les coûts de construction de l'habitat individuel sont moins élevés que ceux du collectif. Il est également valorisé en ce sens que c'est un bien plus facilement appropriable (*ibid.*). Les dernières décennies sont marquées par l'hégémonie du modèle pavillonnaire dans l'imaginaire des accédants. Ainsi, la maison individuelle représente l'habitat idéal pour 75 % des Français (Harris, 2023), une proportion qui est stable sur plusieurs décennies. Les 18-24 ans sont

cependant moins sensibles à cet « idéal », avec 65 %. Sur cette question, entre deux études, cette donnée est en baisse de trois points chez les 25-34 ans. Elle reste néanmoins d'autant plus forte pour les ménages modestes (Charmes, 2021). Les caractéristiques associées aux territoires périurbains sont également celles qui sont les plus valorisées, avec le calme cité en premier, ainsi que la tranquillité et le fait d'habiter une « petite commune » parmi les éléments les plus évoqués. Rodolphe Dodier (2012) estime que la diffusion de cette norme tient également beaucoup aux politiques publiques de soutien à ce type d'habitat et à la promotion dans les champs publicitaire et médiatique, d'un idéal « autour de la "liberté" et du "bonheur" […] et d'une image idéelle de la famille », participant à la formation des goûts des ménages.

Cet attachement culturel s'exprime aussi à l'égard de la propriété. Cette dernière reste le mode d'occupation le plus avantageux pour 81 % des Français (Harris, 2023). Ce chiffre est plus bas chez les locataires (70 %) mais son importance chez les 18-24 ans (87 %) montre que cette norme demeure profondément ancrée. Ainsi, pour une majorité de locataires (61 %), devenir propriétaire est « un objectif important ou prioritaire » de leur vie, malgré la croyance de près de la moitié d'entre eux (47 %) en une inaccessibilité de ce but (*ibid.*). Pour certains auteurs, l'attachement à la propriété et l'attachement à la maison individuelle sont difficilement dissociables (Authier *et al.*, 2012).

Le périurbain associé à la maison individuelle et à la propriété de son logement apparaît comme le modèle dominant. Cependant, cette situation masque une vaste diversité des situations. Ce schéma a longtemps été envisagé comme une pure relégation des ménages modestes et populaires en périphérie (Baqué et Charmes, 2016), un « territoire de perdants », véhiculé par des théories comme celles de Christophe Guilluy. Historiquement, les cadres ont joué un rôle majeur à partir des années 1970 dans la « conquête » de ces espaces. Dans les faits, ces territoires sont avant tout marqués par leurs différences et la diversité de leurs populations (Charmes, 2017). Le périurbain voit le développement de modes de vie distincts et autonomes, que ce soit des modèles urbains ou ruraux. Un phénomène permet cependant de mieux saisir l'idée de relégation, celui du malthusianisme foncier. Par ce biais, une commune périphérique, dotée en foncier disponible et bon marché, voit une croissance importante de sa population. Cette augmentation est accueillie voire soutenue par les acteurs locaux, responsables politiques et propriétaires terriens. Ils y trouvent un débouché financier. La génération d'arrivants, une fois intégrée à la vie locale, s'implique politiquement et obtient à terme des mesures de limitation, voire d'arrêt des nouvelles arrivées, dans l'optique de préserver un cadre villageois et un mode de vie spécifique (Charmes, 2011). De ce fait, les ménages modestes doivent repousser les secteurs qu'ils visent et s'éloigner d'autant plus. Ce phénomène touche moins les ménages plus aisés. L'enquête d'Anne Lambert (2015) sur un lotissement pavillonnaire de la plaine de l'Ain montre une captivité progressive des habitants, en particulier ceux des classes populaires et

modestes, induite par l'éloignement et les coûts ainsi générés, pas envisagés à l'origine. En Île-de-France, pour les accédants de ce type de territoire, le budget alloué aux mobilités par les ménages peut s'avérer équivalent à celui du crédit (Charmes, 2017). L'autrice présente un repli sur le logement et la cellule familiale, l'éloignement conjugué au prix du carburant amoindrit l'intérêt d'une activité salariée pour les femmes, mères de familles souvent à temps partiel, ce qui implique par ailleurs une garde d'enfant à prévoir, dans un contexte d'absence de ce type de service public dans bien des cas. L'abandon, régulier, de l'emploi par les femmes, n'est pas compensé en matière de sociabilité par des liens locaux où la volonté de distinction prime.

Ce type d'habitat et de territoire a notamment pu émerger grâce aux politiques publiques. Le soutien à l'investissement privé constitue un aspect fondamental de l'action de l'État en matière d'habitat mais son intervention directe dans la production a longtemps constitué son principal vecteur. En effet, au cours des Trente Glorieuses, le logement incarne l'un des piliers de l'État-providence, largement financé par la caisse des dépôts et le livret A. Le secteur social français est dynamique et attractif. Il permet à de nombreux jeunes ménages de décohabiter, notamment dans les banlieues périphériques de grands ensembles. Il incarne un idéal auxquels les ménages aspirent mais également un potentiel nouveau modèle de société (Chamboredon et Lemaire, 1970). Le logement social se développe à travers un schéma « généraliste » qui n'a pas une vocation strictement universelle mais qui permet au plus grand nombre, à travers des plafonds de revenus élevés, de prétendre à un logement. Encore à ce jour, 70 % des Français y sont éligibles, 54 % pour la catégorie PLUS qui représente la moitié du parc (USH, 2024). À l'issue de cette période, la construction européenne et la constitution d'un marché unique nécessitent, pour l'administration bruxelloise, un changement dans l'intervention de l'État avec le passage d'aides sectorielles (aide à la pierre) à des aides individuelles (aide personnalisée), accordant ainsi en principe les mêmes ressources et opportunités au secteur privé (Desjardins, 2008). Les acteurs du mouvement Habitation à loyer modéré (HLM) vont développer un schéma qui tend à n'être que résiduel : la production de logement se poursuit mais elle correspond à une part amoindrie, quand celle du privé augmente mécaniquement. Les ménages éligibles sont toujours nombreux mais, l'offre étant plus restreinte, les objectifs des politiques publiques sont de loger prioritairement les ménages les plus précaires, en incapacité de se loger dans le parc privé. Plus récemment, la baisse des Aides personnalisées au logement (APL), en 2018, compensée dans le secteur social par des baisses de loyers équivalentes, a sévèrement touché les finances des bailleurs sociaux, réduisant de moitié leur capacité d'autofinancement selon Frédéric Paul, l'ancien président de l'Union sociale de l'habitat (Gazette des

communes 2020, Fol, Gimat et Miot 2022). La situation apparaît d'autant plus marquée dans les grandes agglomérations et la situation s'aggrave : dans la métropole de Lyon, on compte sept demandes pour une attribution en 2017 et dix demandes en 2020 (UrbaLyon, 2021). Cette paupérisation des ménages sélectionnés pour un logement social, couplée à la hausse des prix à l'accession, diminue les possibilités de passage du premier au second : les revenus moyens des locataires du LLS et ceux des propriétaires passe de 1,9 à 2,1 entre 2002 et 2006 (Fol, Mignot, Vignal 2014).

La manière dont ces questions sont évoquées dans le débat public voit ressortir l'expression constante d'une « crise du logement » depuis plusieurs décennies, et bien que la cherté de ce poste ne soit pas contestable, Fol, Mignot et Vignal (2014) analysent également une autre dimension : le parc de logement dans le pays, entre 1970 et 2006, a augmenté de 65 %, quand la population n'a crû que de 25 %. Dans le même temps la qualité des logements produits a considérablement progressé. La structure des ménages et leurs aspirations s'est largement modifiée depuis le début de la période mesurée. En 2002, les couples avec enfants constituent deux-tiers des accédants récents, contre un cinquième des propriétaires non-accédants, et moins d'un tiers des locataires. Ce modèle s'affaisse et le nombre de ménage seul, en particulier dans les centres urbains, prend des proportions importantes. Dans le même temps, le confort des logements s'améliore et les habitants se déclarent plus satisfaits pour 82 % d'entre eux en 2006, contre 60 % en 1970.

La propriété de son logement constitue un idéal pour la large majorité des ménages, cependant les prix ont augmenté de façon considérable depuis 2000, éloignant une part croissante des ménages modestes de la propriété. Le mode de vie périurbain apparu à partir des années 1970 constitue le mode de vie le plus attractif chez les Français encore à ce jour. C'est notamment ce vers quoi se concentrent les politiques publiques. Ces dernières alimentent la spéculation, participant d'autant plus à reléguer dans l'espace les classes moyennes et populaires. Ces modes de vies sont touchés par des contraintes inattendues. Ces mêmes classes n'aspirent pas en exclusivité à une propriété périurbaine mais, dans ce contexte, l'accession est d'autant plus difficile. Le logement social, moyen de se loger en ville pendant longtemps, s'est restreint autour des ménages les plus précaires, laissant les ménages moyens sur liste d'attente.

Les ménages en question se situent entre deux cibles de politiques publiques et ne peuvent simplement recourir au marché. Inspiré d'expériences à l'étranger le Bail réel solidaire (BRS) est élaboré et développé à partir de 2014 et de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové

(Alur). Il s'inspire fortement du modèle du *Community land trust* (CLT), des organismes fonciers ayant vocation à proposer des logements à l'achat aux ménages modestes (avec plafonds de ressources) à des prix inférieurs à ceux du marché. Ils émergent à partir des années 1970. La décote est permise par la dissociation du foncier et du bâti, ce dernier est acquis pleinement par les habitants quand le premier demeure au CLT et est loué à long terme (Le Rouzic, 2021). Cette expérience s'est progressivement exportée en Europe, en premier lieu au Royaume-Uni et en Belgique.

C'est à partir de ce dernier cas qu'une réflexion s'intensifie en France sur l'importation de ce modèle. Des dispositifs portant des intentions similaires, avec une modulation de la propriété classique, ont été mis au point par le passé, en premier lieu le Prêt social location-accession, en 2004. Il permettait à un opérateur de proposer à la location des logements neufs ou réhabilités à des ménages sous conditions d'éligibilité. Pendant cinq ans, les ménages locataires pouvaient lever une option d'achat. Le logement bénéficie d'un taux de TVA avantageux (5,5 % contre 20 %), d'un prix au mètre carré plafonné et d'une déduction des loyers déjà versés. Le preneur s'acquittait de certaines obligations : faire du logement sa résidence principale pendant les dix premières années et ne peut pas revendre le bien sur la même période, sans quoi il devait rembourser la différence de TVA. Cependant, il convient de noter deux différences majeurs :

- le foncier associé au bien n'est pas dissocié du bâti ;
- une plus-value peut être réalisée lors de la revente du bien, elle ne sera pas limitée.

Ce dernier aspect conduit au phénomène de la « culbute » : les ménages bénéficient d'aides financées par la sphère publique et les gains réalisés par une revente ne profitent à aucun autre ménage par la suite. C'est le plus pur exemple de l'expression « socialiser les pertes, privatiser les gains ». Cet effet pervers conduit à la perte de vitesse du dispositif, en particulier dans la région lyonnaise.

Le BRS constitue un dispositif d'accession sociale dans l'idée de proposer des logements à la vente travers un bail de longue durée (18 à 99 ans) à un prix inférieur de 30 à 50 % aux prix de l'accession libre. Ce tarif avantageux est permis par le biais d'une dissociation du foncier et du bâti et d'un taux de TVA réduit à 5,5 %. Cette décote est conditionnée au respect de plafonds de revenus englobant plus de 70 % des Français. Les ménages s'acquittent d'une redevance mensuelle à un Organisme de foncier solidaire (OFS). Ce coût varie d'une structure à l'autre. Dans le cas de la foncière solidaire du Grand Lyon, il se situe entre 1,50 et 1,70 € par mètre carré et par mois. Le logement doit également constituer la résidence principale des propriétaires.

Le BRS a notamment vocation, dans sa conception, à pallier la dérive de la « culbute » (Chotin, 2023) et à extraire les logements produits du marché spéculatif. En effet, l'une des principales dispositions consiste en la limitation de la plus-value possible à la revente. Cela assure une décote durable en

comparaison du marché. Le prix de revente maximal d'un logement en BRS est constitué du prix d'achat initial, auquel s'ajoutent les évolutions successives de l'Indice de référence des loyers ainsi que les éventuels travaux réalisés par le propriétaire précédent. Ce bail s'achève à l'issue des 99 ans (dans le cas de la plupart des OFS). Si les droits réels du logement sont vendus ou légués, le preneur doit correspondre aux même critères que le preneur initial et suivre le même processus d'agrément par l'OFS. À l'issue de son achat, le BRS se recharge pour 99 ans.

À ce jour, 54 Organismes de foncier solidaire se sont créé et 89 autres structures (comme des offices publics de l'habitat par exemple) ont été agréés par l'État (Foncier solidaire France, 2024). 2 272 logements en BRS ont été vendus en 2023, ce qui représente une part relativement faible du total mais surtout une nette progression de 71 % sur un an (Adéquation, 2024). Ils présentent en moyenne une décote de 42 % des prix du libre et un rythme d'écoulement annuel plus élevé de trois points. Cela reste un écart faible au regard du niveau de décote et d'une surface moyenne supérieure de 4 m². Une explication possible peut résider dans la méconnaissance des Français de ce dispositifs : dans le baromètre « logement » de 2023 d'Harris interactive, seuls 14 % des sondés déclarent savoir avec certitude ce dont il s'agit, 32 % en avoir déjà entendu parler et 54 % n'en avoir jamais entendu parler. Il se classe dernier des cinq dispositifs testés sur cette question. Après une explication du BRS, 19 % des locataires déclarent « être probablement ou certainement prêts » à passer par cet outil. Ce nombre monte à 25 % pour les sondés résidant dans une commune de plus de cent mille habitants, 40 % des 18-24 ans et 30 % des 25-34 ans. Le BRS est là encore le dernier dispositif, la location-accession en particulier fait mieux de trente points en moyenne.

Le caractère récent de cette politique publique implique un flou général autour des ménages preneurs de logements en BRS. Les acteurs décisionnaires élaborent des cibles à l'égard de certaines catégories de population, par des éléments objectivables, des revenus, des structures familiales, des âges, des modalités d'occupation du logement précédent, des communes de résidence : ces éléments statistiques présentent des ménages mais, les logiques qui président à l'achat et les trajectoires qui précèdent cette étape demeurent une inconnue. Les choix résidentiels opérés par les ménages aboutissent à acquérir un logement par une modalité singulière, d'autant plus chargée d'incertitude à l'époque de leur achat : dès lors, quels sont les ménages qui ont acheté en BRS ? Quels sont les déterminants de leur achat ? Quel sens donnent-ils à leur achat ?

Le cœur de cible désigné du BRS au moment du travail législatif de 2014 est celui de « jeunes ménages actifs cherchant à se loger dans le cœur des agglomérations et ne parvenant pas à devenir propriétaire » (Chotin, 2023). Le dispositif permet cependant une grande flexibilité aux OFS et aux collectivités en matière de ciblage des ménages preneurs (Le Rouzic, 2021). Le principal OFS lillois privilégie les familles plutôt que les personnes seules. À Saint-Malo, les ménages dont les adultes ont un âge moyen inférieur à 30 ans ou dont les enfants ont un âge moyen inférieur à 3 ans, résidant déjà dans l'agglomération, sont priorisés (Féougier, 2023). La foncière solidaire du Grand Lyon se base sur des grilles d'attribution valorisant notamment les jeunes ménages, ceux issus du logement social, les décohabitations, les familles monoparentales, les personnes en situation de handicap. Ces catégories sont établies par les instances de la foncière et bénéficient d'une pondération opération par opération, avec l'ajout de catégories additionnelles. Le travail déterminant de Madeleine Lemaire et Jean-Claude Chamboredon (1970) autour des quartiers de grands ensembles montre le caractère central de ce type de critères et des modalités de commercialisation qui les entérinent. Les opérateurs commercialisent les logements en BRS mais ce processus se fait par un vecteur distinct dans un premier temps : « l'information premium ».

Les sociétaires de la foncière solidaire bénéficient d'une exclusivité temporaire sur la communication autour des opérations engagées, bien que la commercialisation soit engagée par l'opérateur. Ces sociétaires diffusent l'information par des outils propres à eux. La ville de Lyon et la métropole du Grand Lyon, par exemple, le font par le biais de leur intranet (pour quatre enquêtés), plusieurs plus petites communes par des biais locaux (une rencontre sur un marché avec un élu municipal pour une enquêtée), trois offices publics de l'habitat opérant sur le territoire de la métropole (avec leurs propres réseaux de diffusion). Action logement services bénéficie également de l'information premium et diffuse des supports aux entreprises qui participent au « 1 % logement ». Les sociétaires renvoient leurs prospects vers l'opérateur pendant cette période. Il convient également de préciser que les promoteurs ne proposent qu'un dossier par logement, dès lors qu'il correspond aux critères établis, tandis que les Offices publics de l'habitat (OPH) transposent les processus utilisés dans le secteur locatif social, avec plusieurs dossiers par logement et une sélection pour correspondre au mieux aux critères établis.

La cible annoncée de cette politique publique est la classe moyenne. Cette catégorie présente un enjeu définitionnel. Le concept apparaît dans le premier tiers du XIXe siècle mais, malgré sa longévité, l'idée qu'il se définit en creux persiste. Le point commun entre ces franges de la population est leur non-appartenance aussi bien à des classes populaires qu'aux catégories plus favorisées (Cusin, 2012). Deux approches se distingue : une approche strictement financière considérant les deux à trois déciles qui entourent la médiane des revenus comme appartenant à la classe moyenne ; et une autre approche

se basant sur les catégories socio-professionnelles établies par l'INSEE, éventuellement complétée par des dimensions culturelles. En se basant sur la première distinction, François Cusin (*ibid.*) observe les tendances résidentielles qui s'en dégagent à travers une enquête quantitative. 19 % des enquêtés correspondant à la définition de « classe moyenne » déclarent appartenir aux classes populaires, dont 34 % pour ceux sous la médiane. Ils sont 55 % à se sentir « un peu juste financièrement », sans pour autant se dire en difficulté. Sur le plan du logement, 54 % se logent en maison individuelle, 52 % sont propriétaires. Une distinction s'opère entre les strates ici : dans la strate inférieure, ils sont 39 %, 54 % dans la strate intermédiaire et 63,5 % dans la strate supérieure. L'accès à la propriété est particulièrement corrélé aux revenus dans cette catégorie. Cependant, bien qu'éligibles, elle se tourne peu vers le logement locatif social. La désignation de « classe moyenne » reste difficile à borner et il ne sera pas question dans ce mémoire d'inclure, par essence, les enquêtés de cette catégorie, bien que l'identification de ces derniers à une catégorie sociale figure dans l'analyse. Cette désignation demeure utile comme point de comparaison.

Au-delà de la situation résidentielle des classes moyennes, ce travail s'inscrit dans le contexte de recherches portant sur les trajectoires résidentielles et les choix qui les précèdent, qu'il convient de présenter. La sociologie urbaine a longtemps fait du logement social l'un de ses objets principaux. L'étude de l'accession à la propriété a permis un certain renouveau dans les recherches portant sur le logement, qui s'estompe dans les années 2000 (Authier *et al.*, 2012). Deux approches des choix résidentiels se sont faites concurrence par le passé : une approche des économistes et démographes, à partir des années 1950-1960, se base sur une théorie de l'acteur rationnel selon laquelle les acteurs optimisent leur situation résidentielle à partir de leur revenus, situation familiale et localisation, sans tenir compte de dimensions culturelles ou de modes de vie (Thomas, 2014 ; Bonvalet, 2010) ; à l'inverse, des approches plus sociologiques estiment que les individus choisissent leurs lieux de résidence en fonction de leurs ressources mais aussi et surtout des normes et valeurs qu'ils ont intégrées, socialement constituées et déterminant elles-mêmes des modes de vie. Yves Grafmeyer (2010) résume :

« Deux ordres de facteurs s'imposent aux individus : d'une part, les ressources et les contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ de ce qui leur est possible ; d'autre part, les mécanismes sociaux qui ont façonné leurs attentes, leurs jugements, leurs attitudes, leurs habitudes, et par conséquent ce qu'ils estiment souhaitable. »

Rodolphe Dodier (2012) élabore une classification des facteurs de choix résidentiels, élément de référence dans ce mémoire :

« Les facteurs de choix principaux sont, dans l'ordre, l'adhésion au modèle résidentiel dominant, les contraintes financières, les préoccupations liées au cadre de vie, la proximité des emplois, d'autres proximités (familles, équipements scolaires, etc.) et enfin le rejet de la ville ou des autres. »

Malgré la diversité attendue qui devrait résulter de cette classification, les trajectoires résidentielles observées montrent certaines tendances majeures.

Les Trente Glorieuses voient l'émergence d'un « parcours résidentiel type », caractérisé par une décohabitation dans un appartement en centre-ville, suivi d'une mise en ménage, aboutissant à l'achat d'une maison individuelle dans ce qui sera désigné péri-urbain par la suite, au moment de la constitution en « famille nucléaire » (Authier *et al.*, 2012). 90 % des acquéreurs sont mariés au moment de l'achat sur cette période. Il n'en demeure pas moins que les mobilités résidentielles ont pour raison première les événements familiaux : décohabitation, installation en couple, naissance, divorce… Les facteurs professionnels interviennent moins dans ces mobilités. Après 30 ans, les déménagements sont moins liés à l'évolution de la taille du ménage qu'à des « migrations de confort » (*ibid.*).

Ce mémoire s'appuie sur quatorze entretiens semi-directifs, avec quinze enquêtés (treize individuels et un couple). Trois d'entre eux sont habitants d'un BRS (trois enquêtés), depuis un à deux mois, les douze autres sont acquéreurs d'un logement en BRS, dans l'attente de sa livraison. Le processus de recrutement des enquêtés s'est déroulé au sein des 226 ménages acquéreurs de BRS grâce à la foncière solidaire du Grand Lyon. La première sollicitation concerne l'intégralité de ces 226 preneurs pour lesquels un contact était disponible. Parmi ceux-ci, cinquante-cinq ont répondu de façon affirmative. Cette proportion, dépassant le quart, est particulièrement élevée, d'autant plus compte tenu de la période de la sollicitation (au début de l'été) et de l'absence de relance. Parmi les enquêtés, plusieurs ont exprimé se sentir « redevables » à l'égard de la foncière solidaire de leur avoir permis d'accéder à la propriété dans ces conditions et c'est cette raison qui les a poussés à accepter cet entretien. En outre, dans son mémoire (2023), V. Chotin relève que le mode de contact favorise les profils de classe moyennes-supérieures, ce qui semble être le cas. Il convient d'ajouter que les diplômés du supérieur sont plus à même de répondre de façon favorable. Ils sont plusieurs à justifier avoir accepté cette demande car ils ont déjà été amenés à produire un mémoire universitaire et réaliser des entretiens. Une sélection a été opérée afin que le panel sélectionné corresponde aux caractéristiques des ménages de la foncière solidaire. Cette sélection a aussi eu vocation à choisir des ménages avec des

caractéristiques spécifiques, par exemple le fait d'avoir emménagé dans le logement. Leur proportion étant faible, ce choix a pu impacter les caractéristiques du total. Les entretiens se déroulent par téléphone (pour dix d'entre eux), en visioconférence (pour trois d'entre eux) ou à l'occasion d'une rencontre (pour l'un d'entre eux). Ils ont duré en moyenne cinquante minutes.

Parmi les enquêtés, on compte 41,2 % de 25-35 ans, la même proportion de 35-45 ans, et 17,6 % de plus de 45 ans. Le ménage le plus jeune a 26 ans, le plus âgé a 61 ans.

On trouve 35,5 % de célibataires, 47 % de couples et 17,5 % de célibataires en ménage monoparental. Ces proportions voient une surreprésentation de sept points des couples par rapport à la totalité des ménages preneurs. On observe aussi 23,5 % de couples sans enfants, la même part de couples avec enfants et de célibataires sans enfants et enfin 29,5 % de célibataires avec enfants.

Les enquêtés ont tous une activité professionnelle et une situation stable sur ce plan. On compte 35,7 % de salariés de la fonction publique (dont les deux tiers sont titulaires) et 64,2 % de salariés du privé. Sur cette catégorie, une différence majeure s'opère, puisque seuls 12 % du total des ménages preneurs sont agent de service public.

En matière de revenus, les données dont dispose la foncière reposent sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 au moment de la signature du contrat de réservation. Sur cette base, ce chiffre est rapporté aux plafonds du PSLA, faisant également office de référence en BRS. Les ménages sont agréés sur cette donnée, conformément à ce qui est établi par l'État. Ce mode de calcul implique que les conditions de vie, matérielles, actuelles des ménages peuvent avoir évoluées depuis. Ce cas peut se présenter par exemple pour les jeunes ménages diplômés du supérieur au début de leur carrière et dont les revenus de l'année N-2 sont faibles voire nuls. Une enquêtée, Emilie, a par exemple accéléré son projet pour signer un contrat de réservation de façon à ce que les revenus calculés le soient sur la base d'une année sans revenus mais ses revenus actuels la situeraient à la limite des plafonds. La tranche des deux premiers quintiles du plafond PSLA (les plus bas revenus) est sous-représentée dans l'enquête, de sept points, à 14 %. Le troisième quintile est sous-représenté également, de 5,5 %. Le quatrième quintile est surreprésenté, à onze points supplémentaires (42 %), tandis que la tranche des plus aisés, entre 80 et 100 %, est 1,5 points plus présente. La médiane se situe à 64,5 % du plafond.

Une des spécificités des enquêtés réside dans la forte proportion de diplômés du supérieur. Ils sont 64 % à être diplômés d'un bac+5 ou plus, et 29 % à un niveau bac+3. Une seule enquêtée a un diplôme niveau bac.

Sur le plan résidentiel, 71 % résident sur la commune de l'opération, soit onze points de plus que les proportions de tous les ménages, 29 % sont dans une autre commune de la métropole. Ils sont 21,4 % à résider dans un logement locatif social avant d'être en BRS, soit un point de moins que le total des ménages preneurs.

Ils sont répartis sur sept opérations, deux situées en milieu périurbain, à Albigny-sur-Saône et Dardilly, une opération comprenant cinq enquêtés est située rue des Girondins, dans la partie centrale du 7e arrondissement. Le 8e arrondissement compte deux opérations, représentées par quatre enquêtés, la première dans le quartier de Mermoz, au sein d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), et une autre plus à l'ouest, dans une zone plus résidentielle, hors périmètre de la politique de la ville. Enfin, une opération située à Confluence comprend deux enquêtés.

L'absence de connaissance des ménages en BRS a conduit à la décision d'élaborer un guide d'entretien avec un large périmètre dans les thématiques abordées. L'idée sous-jacente est de saisir des modes de vie par des thèmes variés, en se centrant sur des thèmes liés au processus d'acquisition du BRS, à la trajectoire des enquêtés mais aussi à leur usage actuel du quartier et leurs relations de voisinage. Ce choix a impliqué de traiter de manière plus superficielle certains aspects ou de ne pas en inclure d'autres. Le récit des trajectoires résidentielles ne démarre qu'à partir de la décohabitation du foyer parental. L'origine sociale des parents n'est pas mesurée non-plus, pas plus que le fait que les enquêtés ou leurs parents aient immigré, ce qui peut constituer une variable d'importance (Fol *et al.*, 2024). L'usage du quartier est questionné, mais pas les *items* qui le composent.

Pseudo	**Age**	**Situation familiale**	**Profession**	**Niveau d'études**
Sébastien	28	Couple sans enfants	Doctorant en géographie sociale	Bac+8
Emma	28	Couple sans enfants	Bailleur social	Bac+5
Marie	61	Célibataire	Fonctionnaire catégorie C	Bac
Nadine	40	Célibataire, un enfant en garde alternée	Professeur du secondaire	Bac+5
Claire	40	Célibataire sans enfant	Psychologue de la fonction publique	Bac+5
Isabelle	37	Couple, 3 enfants	Professeur des écoles et pasteur protestant (mari)	Bac+5
Yacine	38	Célibataire sans enfants	Banquier	Bac+3
Sylvie	53	Célibataire, un enfant	Gestionnaire de patrimoine immobilier	Bac+3
Thomas	49	Célibataire, deux enfants en garde alternée	Fonctionnaire titulaire catégorie A	Bac+5
Elodie	40	Célibataire, 3 enfants en garde alternée	Responsable ressources humaine	Bac+5
Hugo	31	Couple, enfant en route	Secteur associatif	Bac+5
Julie	30	Couple sans enfants	Graphiste et intermittent du spectacle (compagnon)	Bac+3
Hélène	38	Célibataire sans enfant	Responsable logistique	Bac+5
Émilie	29	Célibataire sans enfants	Infirmière	Bac+3
Jérôme	26	Célibataire	Développeur	Bac+3

II) Des aspirations résidentielles contrariées : entre inertie et opportunité du BRS

Dans l'étude des trajectoires résidentielles des ménages, il émerge des Trente Glorieuses un modèle typique, dominant : celui d'une décohabitation en location dans une ville-centre, souvent concomitante à une mise en ménage, suivie de l'achat d'une maison en secteur périurbain pendant la constitution de la famille « nucléaire ». De fait, ce « parcours idéal », tant biographique que résidentiel, occulte la multiplicité des évolutions familiales, des situations résidentielles et des aspirations des ménages, qui ne sont pas aussi monolithiques. Le profil des enquêtés est d'abord marqué par une large diversité de structures familiales, entre célibataires avec ou sans enfants et couples avec ou sans enfants, quasiment répartis à parts égales. L'étude de leurs trajectoires résidentielles et, par extension, de leurs changements biographiques, montre que ces derniers ne sont pas responsables du projet de mobilité qui aboutit au BRS dans douze cas sur quatorze. Les deux cas sont eux-mêmes assez distincts.

Isabelle, mariée avec trois enfants, réside depuis près de dix ans dans un logement locatif abordable géré par un bailleur social. L'arrivée de son dernier enfant lance le projet immobilier : « Bon ben voilà, la dernière elle a dormi dans la cuisine. On avait vraiment besoin d'avoir une chambre en plus. »

Elodie enchaîne plusieurs logements en un temps limité à la suite de son divorce, elle a trois enfants en garde alternée, le dernier appartement lui permet de rester dans le même secteur (Monts-d'Or) mais elle ne dispose pas de chambre pour elle : « Malgré tout, voilà, moi je n'ai pas d'intimité aujourd'hui. Je n'ai pas de chambre [...] ça ne pouvait pas continuer. »

À ces exceptions près, aucun autre ménage ne se trouve dans la situation d'un changement biographique entraînant directement un projet de mobilité. Les enquêtés se trouvent dans des situations résidentielles stables, ils résident depuis plusieurs années dans leur logement. Si ils connaissent des évolutions biographiques, celles-ci interviennent plusieurs années avant la formulation concrète d'un projet de mobilité. Ils ne se trouvent pas dans une situation « d'urgence » à trouver au plus tôt un logement, ni même à moyen terme. Ils ne se situent pas non plus dans une anticipation d'une évolution biographique, par exemple chercher un logement plus spacieux dans le cadre d'un projet parental : Hugo et sa compagne ont emménagé très récemment dans leur logement en BRS avec une pièce de plus que leur logement précédent. Le couple attend un enfant mais raconte qu'il n'y avait aucun lien à l'origine entre les deux.

Dans la situation de nos enquêtés, la large majorité des cas ne voit pas de changement biographique entraîner un projet de mobilité. La littérature présente des cas où une mobilité résidentielle, de courte distance, entraîne un projet, ici professionnel, c'est-à-dire la logique inverse. C'est le cas chez Anne Lambert (2015), Bacqué Charmes *et al.* (2016) et Charmes (2017), avec des situations où un déménagement, dans ces cas en périurbain pavillonnaire, donne lieu à un changement de carrière. Celui-ci concerne les femmes dans les ménages familiaux « nucléaires », avec une reconversion ou une interruption de carrière. La totalité de nos enquêtés étant actifs et les couples bi-actifs, la potentialité évoquée n'est pas un sujet pour eux, que ce soit pour les projets urbains comme périurbains.

Ces dimensions constituent la première grande caractéristique des choix résidentiels de nos ménages. Dès lors, il convient d'étudier plus avant le processus d'émergence de ce projet et sa mise en place concrète.

À l'exception de trois cas, les enquêtés présentent des conditions de logement actuelles pas limitantes : ils vivent dans un quartier ou une commune (dans les cas périurbains) qu'ils ne décrivent pas négativement, voire qu'ils apprécient et auxquels ils sont attachés. Leur logement pourrait bénéficier d'une place supplémentaire ou de meilleures commodités (un extérieur par exemple), mais rien qui, à leurs yeux, n'est décrit comme un problème d'importance. Cependant, que ce soit pour des raisons patrimoniales ou d'usage, ils envisagent, plus ou moins concrètement, de déménager. Deux cas de figure se présentent.

Dans un premier cas, celui de neuf enquêtés, un projet émerge, qu'il soit en location ou en accession. Pour les ménages valorisant moins la dimension patrimoniale, ils cherchent un nouveau logement quel que soit le mode d'accession : ils cherchent avant tout à se loger dans de meilleures conditions, peu leur importe le moyen, comme le montre le cas de Claire : « Mes dossiers étaient jamais retenus et à un moment donné j'ai commencé à me dire que la location ça va être chaud, et puis finalement, je n'avais jamais envisagé l'achat. » Ils définissent leur projet et initialement, s'investissent beaucoup dans cette recherche. Ils se confrontent alors au décalage entre leurs capacités et les impératifs financiers pour acheter ou louer un logement satisfaisant. Elodie résume sa situation : « Mais bon, je veux dire, il y a un moment où... [pause] …on est face à la réalité du marché et de ses moyens aussi. » Ce projet est alors mis en veille, totale ou partielle, en relançant de temps en temps une recherche et en se tenant informé autour de soi. La situation résidentielle acceptable et stable de ces ménages, ainsi

que l'absence de changement biographique majeur implique qu'il leur est possible de conserver des critères relativement exigeants. Sylvie justifie : « En fait le but c'était pas d'acheter pour acheter [...] l'idée c'était d'arriver à trouver vraiment le coup de cœur et le programme qui nous conviendrait. » S'il y a dans presque tous les cas une dimension patrimoniale, même si elle n'est pas systématiquement la principale raison, il n'est pas question de sacrifier leur mode de vie pour devenir propriétaire.

Pour ceux qui valorisent moins le fait d'être propriétaire, ou qui comptaient réaliser une location, obtenir une pièce de plus n'est pas suffisant pour changer ses standards. Cette situation peut conduire à une inertie résidentielle de longue date, sur plusieurs années. Pour trois enquêtés (Thomas, Sylvie, Marie), le projet de mobilité est même formulé pour la première fois il y a dix à quinze ans. Dans le cas de Thomas, « ça fait plus de quinze ans que je suis un peu en vigilance sur une recherche de logement ». Rodolphe Dodier (2012) décrit l'intériorisation de cette contrainte de prix par les ménages quand ils veulent se loger, voire devenir propriétaire, dans un centre-ville. Cet élément limite l'éventail des choix disponibles pour eux. Quand, dans beaucoup de cas on privilégie la réalisation du projet résidentiel en changeant le périmètre de la recherche ou les commodités attendues, chez nos enquêtés c'est le projet même qui est remis en cause. Ce qu'exprime Hugo correspond à ce cas : « On avait un peu abandonné le projet immobilier quand on avait regardé les prix du marché et ça ne nous dérangeait pas de rester locataires non plus. » Une note d'UrbaLyon (2021) résume : « Pour d'autres, la tension du marché conduit à adopter une attitude attentiste : au regard de l'énergie à déployer et de la faiblesse de l'offre, pourquoi changer de logement quand le logement initial n'est déjà "pas si mal" ? »

L'inertie de ces projets révèle aussi une certaine captivité des ménages dans leur situation résidentielle. L'ancienneté depuis leur emménagement fait que, bien que leur loyer ait pu être révisé, il est devenu beaucoup plus avantageux en comparaison des biens mis en location. Pour le même logement, dans le même quartier, ils devraient débourser plus. S'ils aspirent à un parcours résidentiel ascendant, dans cette situation, déménager c'est s'assurer un coût plus important pour, au mieux, le même résultat. Ils peuvent supporter cette inflation mais, en ajoutant leurs aspirations sur les caractéristiques du logement, le coût sera significativement plus élevé : « Les prix ont tellement augmenté que j'ai pas eu trop le choix, je devais rester là où j'étais » (Marie). D'après UrbaLyon (2024), les loyers moyens du secteur Lyon-Villeurbanne sont 0,90 €/m² plus élevés pour un logement loué dans l'année que pour un locataire de plusieurs années, ce qui correspond à 45 €/mois supplémentaire pour un 50 m².

Cette dimension de captivité est plus importante encore dans le cas de locataires d'un logement social. Les enquêtés en question sont conscients de cet aspect, la situation financière et familiale dans laquelle ils se trouvaient à l'obtention de leur logement social est révolue. Marie dispose d'un logement social dans le 1er arrondissement, à son obtention il y a vingt-quatre ans elle constituait avec ses trois enfants un ménage monoparental. Elle habite aujourd'hui seule et ses revenus ont augmenté. Pour elle, son logement « serait plus utile à une famille qui en a besoin » mais elle ne peut pas retrouver des conditions similaires si elle le quitte. C'est la même chose pour Yacine : son appartement à Confluence est adapté à ses besoins, très avantageux, récent, il se situe dans un quartier qu'il apprécie. Sorti depuis des plafonds, retrouver une équivalence dans la location « libre » aurait un impact majeur sur ses finances. Cet espace grandissant entre locatif social et locatif libre s'observe statistiquement : en 1984, les locataires du social étaient plus mobiles que ceux du privé. En 2002, c'est l'inverse (Authier *et al.*, 2012). Entre 1998 et 2010, le taux de rotation du parc social passe de 12,5 % à 9,5 % (Fol, Miot, Vignal, 2014).

Que ce soit pour les locataires du privé ou du social, cette inertie, renforçant la captivité, se serait poursuivie sans le BRS. Quand la question de ce qu'il se serait passé si le BRS n'avait pas existé est posée, la réponse est la même dans tous les cas. Ils expliquent dans leur quasi-totalité qu'ils seraient restés locataires de leur logement actuel, même dans des cas où la situation est présentée comme franchement négative. Le baromètre logement d'Harris interactive montre que, pour les ménages ayant un projet de mobilité, le premier critère sur lequel ils font des concessions est la localisation, dans 44 % des cas. Ici, cette possibilité n'est pas une option sérieuse. L'inverse n'est envisagé que pour une enquêtée, accordant une importance plus grande au fait d'être propriétaire d'un logement qu'à son mode de vie. Emilie souhaite avant toute chose devenir propriétaire, son logement actuel en location libre lui convient, dans un quartier qu'elle apprécie grandement, à un prix plutôt avantageux. Elle raconte : « J'aurai fini par acheter un studio pas génial dans un coin comme St-Fons, un peu craignos. [...] ça m'aurait permis d'économiser de l'argent et de le placer. »

Cette situation résonne avec une autre dimension : sur le plan socio-professionnel, les enquêtés se situent sur une trajectoire progressive et marquée par une stabilité dans la direction prise. Aucun n'évoque de changement de carrière ou de perte d'emploi, ils présentent des situations sécurisantes et prévisibles. C'est d'autant plus le cas pour ceux qui évoluent dans le secteur public : Nadine, professeure du secondaire, explique que l'évolution de ses revenus n'est pas conséquente sur

quelques années mais prévisible et croissante. Les enquêtés résident pour la plupart depuis plusieurs années dans leur logement en location. Ils ont vu leur situation financière s'améliorer et c'est en conscientisant cette évolution que leurs aspirations résidentielles suivent la même trajectoire : « Mon salaire avait bougé donc je me suis dit oui, et mieux que les petits apparts que j'ai eu avant. Et ben pas du tout ! Parce qu'en fait, même si mon salaire couvrait trois fois les loyers, à chaque fois, on me disait que mes garants ne touchaient pas assez » (Claire). Le couple Emma et Sébastien se trouve dans une situation similaire : ils ont emménagé ensemble dans un T2 à la fin de leur licence, ils se trouvent depuis sept ans dans leur logement et sont entrés dans la vie active depuis plusieurs années. Ils cherchent à louer un logement comportant une pièce de plus en restant dans le même quartier mais n'y parviennent pas. Dans les deux cas, ces aspirations ascendantes prennent la forme d'un logement plus grand, plus confortable ou mieux localisé. Chez cinq autres enquêtés, celles-ci passent par le mode d'occupation. Ils n'aspirent pas à mieux dans la qualité du logement ou la localisation mais, pour eux, leur situation matérielle devrait leur permettre d'accéder à la propriété : « Donc on doit aller travailler beaucoup pour pouvoir vivre, mais à un moment on a le droit d'être propriétaire ! » (Sylvie).

Ces ménages voient une décorrélation entre leur situation matérielle qui s'améliore, parfois grandement, et leur situation résidentielle stagnante. Cet écart génère une frustration, d'autant plus que les générations précédentes ont pu bénéficier de conditions beaucoup plus avantageuses sur cette question. Cette situation est présentée par Fol, Miot et Vignal (2014) comme caractéristique des classes moyennes, en particulier de sa strate basse : « Elles ne sont pas, au sens strict, mal-logées, mais bloquées dans leur capacité d'adapter leur logement à leurs besoins, tout en satisfaisant leurs aspirations comme d'autres avaient pu le faire au cours des décennies précédentes. »

Parmi les motivations des enquêtés à s'engager dans un projet de mobilité et en temps voulu dans un achat en BRS, on retrouve donc deux logiques principales : la première basée sur une logique avant tout patrimoniale, la seconde basée sur une logique avant tout d'usage. Ces dernières ne sont pas mutuellement exclusives mais forment un *continuum*. Les enquêtés qui accordent la plus grande attention à l'usage prêtent une attention moindre à l'aspect patrimonial, voire dans certains cas, aucune. L'inverse est également vrai, de manière moins marquée.

La logique patrimoniale est partagée par douze enquêtés mais elle est la plus importante pour huit d'entre eux. Comme pour la majorité des Français sondage après sondage, le désir d'être propriétaire est un objectif en soi. Cette situation permet une plus grande liberté à l'intérieur du logement, une meilleure appropriation. Il n'est cependant pas seulement le fait d'un fétichisme de la propriété, deux

aspects plus profonds sont avancés. Le premier réside dans la contestation de la légitimité de verser *ad aeternam* un loyer à un propriétaire ou un OPH. Thomas parle de « balancer [ses] sous par la fenêtre », une expression qui revient quatre fois parmi les enquêtés. Pour Hélène, l'émergence de sa volonté d'acheter un logement est dû en partie à son incompréhension de la révision annuelle de son loyer et, plus généralement, l'augmentation des prix de ce secteur, alors même que son appartement reste strictement le même au fil des ans. Jérôme exprime au début de l'entretien une réticence vis-à-vis du fait de verser une part conséquente de ses revenus à un propriétaire. À la fin de l'entretien, il tient un discours plus appuyé au sujet des propriétaires-bailleurs qui « encaissent le loyer mais ne font jamais rien ». C'est plus généralement un désir d'indépendance dans sa capacité à se loger qui est avancé : « Même si le système BRS ne permet pas de spéculer… Donc je sais très bien que ce que je vais mettre dans mon investissement, je n'en tirerai pas des bénéfices. Mais au moins, ce que je mets chaque mois pour rembourser mon emprunt je me le rembourse à moi » (Thomas). L'autre élément, c'est celui de sécuriser son avenir à long terme, de prévenir les incertitudes sur le cours de la vie (Charmes, 2021). Cette logique ne semble pas avoir émergé récemment mais s'inscrit également dans le recul de l'État-providence : là où l'assurance contre les grands risques de la vie (maladie, accident, chômage, vieillesse) était collective, on assiste à une « individualisation » des modes de protection (Cusin, 2012). Cet aspect est directement abordé par Nadine, quand on lui demande les raisons de son projet :

« La réforme d'Emmanuel Macron des retraites. La première, en 2019. En fait, moi je suis enseignante, je suis une femme et je suis déléguée syndicale. Et donc la réforme avec une retraite par points… je me retrouvais vraiment avec rien comme reste à vivre à la retraite. »

Marie est dans un cas similaire et avance directement qu'une grosse partie de ses économies sont bloquées dans un « plan épargne retraite ». Elle souhaite quitter le dispositif, « c'est de l'arnaque ce truc », et doit pour cela acheter un logement, ce qu'elle souhaite faire depuis de nombreuses années.

On retrouve une dimension patrimoniale et assurantielle plus régulièrement chez les enquêtés qui ont des enfants. L'idée de « posséder » est associée à celle de « transmettre ». « Il aura au moins une base s'il m'arrive quelque chose » (Sylvie). Thomas souhaite également « pouvoir léguer quelque chose à [ses] enfants ». Tout en étant conscient que, si les enfants se trouvent au-delà des plafonds de revenus du BRS, ce legs ne se fera pas sous forme d'un logement mais cet aspect n'entame pas à leur sens cette « assurance ».

La dimension patrimoniale s'observe aussi à travers la relation au « chez soi ». La position la plus répandue parmi les enquêtés (la moitié) est que le mode d'occupation ne change rien à ce sentiment, résider dans un logement en location ou en accession n'a pas d'impact. Les ménages qui se situent le plus dans une logique patrimoniale, plutôt à l'extrémité du *continuum* (Sylvie, Yacine, Emilie) se sentent moins « chez eux » dans leur logement actuel. Cet aspect leur paraît évident : par principe ne pas être propriétaire de son logement c'est ne pas être pleinement chez soi, c'est une forme d'occupation incomplète. Ils ne se réfèrent pas à une dimension d'usage, le fait de ne pas pouvoir entreprendre de travaux ou de prendre part à la copropriété mais à la dimension symbolique d'être propriétaire.

On retrouve une logique patrimoniale aussi à travers leur manière d'envisager leur avenir résidentiel. La position saillante en majorité est celle qui remet à un avenir lointain un autre projet résidentiel, pour des raisons encore inconnues. Une mobilité se fera sûrement un jour, mais elle reste hypothétique, liée à un changement biographique majeur. Les enquêtés dans leur cinquantaine et au-delà voient dans leur BRS sans doute la dernière étape de leur parcours résidentiel, indépendamment de leur placement dans la dimension patrimoniale. Néanmoins, pour les « patrimoniaux » moins âgés on trouve deux enquêtés (Yacine et Emilie) qui envisagent une revente de leur BRS dans quelques années. Celle-ci intervient dans le but d'acheter un logement en accession libre, sans contrainte de redevance ou de résidence principale, une fois que leur achat initial leur aura permis de se constituer un capital. Yacine est le seul enquêté qui a découvert le BRS au cours de sa recherche : il précise qu'il cherchait avant tout à acheter un logement en PSLA à l'origine. Banquier spécialisé dans l'immobilier, il connaissait le dispositif mais pas le BRS. Il a écumé les annonces sur une longue période car son projet était explicitement de pouvoir bénéficier de la « culbute ». Il se tourne vers le BRS car les prix restent abordables et avantageux sur le plan patrimonial mais il aurait largement préféré un PSLA.

Valeur d'usage, valeur d'échange

On retrouve cette dualité usage/échange dans le travail de Fol et al. (2024) qui étudient le devenir des résidences de logements sociaux dans lesquels des appartements ont été vendus par le bailleur. Ces logements sont vendus à des tarifs avantageux. Ils sont proposés prioritairement à leurs occupants ou aux autres occupants de la résidence qui sont une majorité à accepter quand ils disposent des

ressources financières. La vente initiale comme la revente peut aboutir à l'arrivée de ménages extérieurs. Les auteurs identifient plusieurs profils d'accession, deux en particulier :

- le parcours d'accession-ancrage, le plus souvent des ménages qui occupaient déjà le logement, leur projet repose avant tout sur la valeur « d'usage » de celui-ci, leurs conditions de vies, sans se projeter, puisqu'ils comptent y rester ;

- le parcours d'accession-tremplin, régulièrement de ménages extérieurs. Ils sont plus jeunes et ont saisi l'opportunité de cet achat. Leur parcours résidentiel n'a pas vocation à s'arrêter là, leur achat va servir à se constituer un capital avant de rebondir ailleurs. Leurs décisions et discours sont orientés autour de la valeur d'échange du logement : valoriser au mieux leur bien.

De l'autre côté du *continuum* présenté, on trouve les ménages basé avant tout sur une logique d'usage à l'inverse de la logique patrimoniale. Ils accordent moins d'importance à devenir propriétaires, il s'agit de se loger avant tout dans de meilleures conditions « Mais dans les faits jusqu'à présent il n'y avait pas une volonté d'acheter. Il y avait une volonté d'avoir un logement plus grand » (Emma). Deux ménages étaient même plutôt réticents à devenir propriétaires, notamment pour des raisons politiques sur lesquelles nous reviendrons. « Moi, à titre personnel, je ne crois pas trop à la propriété privée. C'est un concept avec lequel j'ai un peu de mal philosophiquement » (Hugo). À ces deux exceptions près, il n'est pas primordial d'être propriétaire pour les « usagers » mais cela constitue quand même un objectif, bien que plus secondaire. Ils n'accordent en revanche pas d'importance à la dimension symbolique qui en découle. Leurs aspirations résidentielles se fixent d'abord sur le fait d'obtenir un logement plus grand ou de meilleure qualité, quel qu'en soit le vecteur. Il n'y a pas d'intérêt à quitter son logement si la trajectoire résidentielle n'est pas strictement ascendante, quand ça n'est pas pleinement le cas pour les « patrimoniaux ». Concernant le « chez soi », le fait d'être locataire peut avoir un impact sur cet aspect mais la capacité à pouvoir réaliser des travaux et pouvoir faire valoir sa voix dans la copropriété est valorisé à la place de la dimension symbolique. Il s'agit ici d'améliorer les conditions d'usage de leur logement. Enfin, concernant leur avenir résidentiel, dans l'ensemble, ils ne se projettent pas à moyen-long terme, comme la quasi-totalité des enquêtés : « Je pense que, à partir du moment où je suis bien et que je continue de vivre bien, il n'y a pas de raison que je déménage » (Hélène). Cependant, plusieurs avancent spontanément ne pas avoir l'intention, de prime abord, de se servir de leur logement pour accéder à mieux dans l'accession libre. Julie résume : « Maintenant, il n'y a pas du tout de plan de "on y reste 5 ans et puis quand on a remboursé tant, on pourra s'acheter un autre truc ailleurs." Je pense que, si on le quitte, c'est parce qu'à un

moment, on en a marre et qu'on veut autre chose. » « Mais on n'a pas de projet de maison ou de choses comme ça » (Hugo). Il convient de noter cependant que la position majoritaire n'est pas la plus répandue en dehors de cette enquête. UrbaLyon note en 2021 : « L'acquisition d'un bien n'est cependant plus perçue comme "l'achat d'une vie" par une majorité de ménages. Ce n'est souvent qu'une étape dans un parcours plus global. Une part importante de primo-accédants revend ainsi son logement assez rapidement pour en acquérir – ou essayer d'en acquérir – un autre plus conforme à ses besoins et désirs qui évoluent dans le temps. » De manière générale, les enquêtés semblent plus ancrés, bien que ce soit une position déclarative, avant même d'avoir emménagé pour beaucoup et que la position la plus valorisante et vertueuse, d'un ancrage désintéressé, est majoritaire.

Dans le déroulement de leur projet de mobilité, qu'ils soient plus proche d'un profil d'« usagers » ou de « patrimoniaux », la situation est similaire. Dans le mémoire de Coline Féougier (2023), les enquêtés découvrent le BRS pendant leur recherche immobilière, à la faveur d'une annonce qui paraît particulièrement avantageuse. Le processus de recherche précède leur connaissance du dispositif. La situation observée parmi les enquêtés présente l'exact inverse pour treize enquêtés. Au moment où ils ont vent de ce dispositif, les enquêtés sont pour leur quasi-totalité dans deux situations. La majorité avait initié un projet de mobilité non abouti et en stase plus ou moins profonde depuis. La connaissance de ce dispositif réactive le projet très rapidement. Pour cinq enquêtés, il n'y avait pas de projet en premier lieu. Leurs aspirations résidentielles avaient évolué dans le sens d'un logement plus confortable, mais ils n'avaient pas entamé de démarche de recherche. À la question des raisons qui l'ont conduit à se lancer dans un projet immobilier, elle répond : « Ah mais je ne me suis rien lancé du tout en fait » (Elodie). Plus loin : « Je ne cherchais pas à être propriétaire avant que j'entende parler de l'opportunité BRS. » Ou encore Sébastien : « Alors, il faut savoir que le projet immobilier d'achat n'était pas à l'ordre du jour du tout » mais en réalité « un peu par le jeu du hasard ».

Ils entendent parler par divers biais de l'existence du BRS. Pour quatre d'entre eux, c'est par l'intranet de leur employeur, la métropole de Lyon, qui utilise ce biais pour communiquer sur les opérations pendant la période de « l'information premium », présentée en introduction. Pour trois enquêtés, cette découverte se fait à travers les médias, en particulier les bulletins d'information municipaux ou métropolitains. Enfin, pour l'essentiel, cette découverte est le fait du bouche-à-oreille. Ils disent avoir, dans leur entourage, des personnes proches du milieu de l'immobilier, ou particulièrement informées sur ce genre de dispositifs. Ce biais repose sur une mobilisation plus ou moins tacite du capital social : « Ma famille, ils sont tous archi ou économistes de la construction, menuisiers. Donc ils étaient tous à

l'affût, parce que eux sont propriétaires, donc ils étaient tous à l'affût pour moi » (Sylvie). On retrouve un autre exemple avec Sébastien qui dans le cadre de ses activités professionnelles apprend directement l'existence du BRS et de programmes en cours dans son quartier auprès de Renaud Payre, 3e vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'Habitat, au logement social et à la politique de la ville.

À partir du moment où ils ont vent de ce système, ils énoncent ou actualisent des critères de recherche, sur lesquels nous reviendrons, et se lancent rapidement. Il n'y a qu'un cas où ils sont informés d'une opération en BRS en même temps que le système en lui-même : l'entrée se fait par le dispositif, pas par un programme. La période suivant la connaissance du BRS jusqu'à l'achat est particulièrement rapide. C'est d'autant plus flagrant qu'on assiste à une situation où certains attendent depuis quinze ans de quitter leur logement, avec plusieurs phases plus ou moins intenses de recherche, et se retrouvent en l'espace de quelques jours ou semaines à signer un contrat de réservation. Dans le texte de Fol *et al.* (2024), on retrouve un profil pour lequel l'achat d'un HLM est une opportunité unique qui risque de ne plus se reproduire. Ces ménages ne prétendent pas en temps normal à un achat. Ici, la logique est similaire : « C'est une opportunité incroyable et moi je ne m'attendais pas du tout à ce que ça se passe comme ça » (Elodie), « Je me suis décidée vite parce qu'il partait et et voilà quoi en fait sans trop… c'était une opportunité » (Claire). La majorité d'entre eux signent sur le premier logement qu'ils ont vu : « C'est vraiment le premier appartement. C'était ma première recherche. J'ai signé sans avoir cherché autre chose, véritablement, en fait » (Emilie). Julie s'était positionnée sur un logement en BRS en fin de semaine. Un samedi soir, alors qu'elle se trouvait à un concert, elle manque un appel à ce sujet « à une heure pas possible » et se dit que « ça pourra attendre lundi », mais le logement a déjà été attribué. « On avait clairement changé de stratégie. On avait bien compris qu'il fallait être très, très réactif », si bien que, sur une autre opération, quand le promoteur lui demande de choisir entre deux appartements sur lesquels le couple s'était positionné, elle arbitre seule cette décision, son conjoint étant injoignable.

Au sujet de leur logement en BRS, dans lequel ils ont emménagé ou dont ils attendent la livraison, les enquêtés ont une appréciation très positive : « Génial ! Je l'adore » (Yacine), « Il a l'air trop bien ! » (Nadine), « On va avoir quatre chambres ! Alléluia ! » (Elodie). Emma raconte même : « Je pense qu'on est un peu des fous furieux, mais on va presque toutes les semaines sur le chantier, puisqu'il est à proximité de chez nous, voir comment les travaux avancent [rires]. » Cet enthousiasme est à rattacher

à la trajectoire de leurs parcours résidentiels. Pour dix d'entre eux, il est ascendant, ils gagnent une pièce au moins, de meilleures prestations dans l'ensemble ou une meilleure localisation.

Parmi les quatre restants, on trouve deux cas (Marie et Sylvie) qui perdent une à deux pièces mais qui l'acceptent sans problème : leur logement précédent correspondant à une situation familiale révolue, cette perte ne constitue pas un problème à leur sens. Julie et Thomas subissent une trajectoire descendante à leurs yeux. Thomas gagne 20 m² et son logement répond à une demande capitale pour lui, qu'il n'avait pas jusqu'ici : se situer au dernier étage. Musicien amateur, il pratique en effet tous les jours. Sa situation paraît ascendante mais il se dit « un peu déçu », principalement car il doit quitter son quartier favori, Fourvière, pour Confluence. Pour Julie, le décalage est plus net : « On perd et ça, ça va nous faire un peu mal. On le sait, on l'avait bien vu sur le plan. On comparait la taille de nos pièces aujourd'hui à la taille de ce qu'il y avait sur le papier. Et puis, bah oui, on se rend compte que, ah, tout va être plus petit. Mais bon, c'est comme ça. C'était aussi un choix à faire de se dire, on accepte d'être plus petit, au moins on a un truc à nous. » On observe là toute la tension entre valoriser une dimension d'usage et une dimension patrimoniale, bien que ce « sacrifice » ne concerne que peu d'enquêtés.

Dans l'ensemble, ils suivent une trajectoire ascendante et le vivent comme tel. Il est nécessaire de mettre cette situation en relation avec la captivité relative dont ils faisaient l'objet en tant que locataires. Nous avons vu que leur ancienneté de résidence implique qu'ils payent des loyers plus avantageux que ceux du marché, quitter leur logement pour satisfaire leurs aspirations résidentielles ascendantes serait très coûteux. L'appréciation qu'ils font de leur logement est très positive, mais elle se fait aussi au regard d'une trajectoire contrefactuelle : ce qui aurait pu être s'ils n'avaient pas connu le BRS. De manière plus marquée, dans le travail de Chamboredon et Lemaire (1970), parmi les classes les plus populaires, une appréciation positive voire très positive des grands ensembles est formulée par de nombreux individus, une position non applicable à tous les habitants. Cette appréciation se fait au regard de ce qui aurait pu été autrement : « Ils apprécient les grands ensembles comme une solution à la crise du logement dont ils ont souvent éprouvé personnellement les effets : "Émerveillée, je n'y crois pas, après avoir habité dans des baraquements, c'est formidable." »

Ainsi, il apparaît que les enquêtés développent un projet de mobilité résidentielle. Celui-ci n'est pour l'essentiel pas lié à un changement biographique mais plus de la recherche de mise en adéquation de leur situation socio-professionnelle et financière avec leur situation résidentielle. Leurs projets initiaux sont contrariés par la réalité du marché et ils sont stoppés. Pendant ce temps, les prix augmentent et le coût de quitter leur logement aussi. Ils sont captifs de leur situation résidentielle. Deux logiques

ressortent dans leur volonté de changer de logement : une logique d'usage et une logique patrimoniale. Sur le « chez soi », sur l'avenir résidentiel, sur l'appréciation du logement, les deux profils ont des positions opposées. En s'appuyant notamment sur leur capital social, les enquêtés entendent parler du BRS et relancent leur projet de mobilité. Cet achat est vécu très positivement, notamment au regard de la captivité dans laquelle ils se trouvaient.

III) Des choix au service d'un mode de vie de ménages urbains ancrés

Les ménages élaborent un projet de mobilité résidentielle, pour les raisons que nous venons d'évoquer, cependant la forme que prend cet hypothétique bien reste à déterminer. Quelles sont les raisons qui font que ces ménages fixent leurs choix sur un logement en BRS et en particulier "ce" logement. Le BRS est un dispositif récent, qui à l'époque de leur signature pouvait paraître incertain sur plusieurs aspects. Claire exprime même ne pas "y avoir cru" à l'origine" "je me suis dit il y a forcément un loup quelque part". Le BRS est très avantageux financièrement mais il fait aussi l'objet d'un certain nombre de contraintes. Dès lors pourquoi les ménages n'y ont pas préféré un autre dispositif, un autre régime d'occupation, un autre bien, plus loin, plus ancien ou plus petit.

Cet aspect de l'analyse n'utilise qu'un matériau, celui des entretiens menés avec des ménages acquéreurs d'un BRS. Ils ont déjà fait ce choix et il est envisageable qu'ils aient réactualisé leur récit avec la volonté de garder la cohérence de leur choix et l'assurance qu'ils ont fait le bon. Le risque est aussi qu'ils n'arrivent qu'à une conclusion téléologique : c'était le seul choix possible.

Quand on demande aux ménages les critères les plus importants à leurs yeux au moment de leur recherche immobilière, il apparaît des réponses très similaires qu'il convient d'étudier plus en détail. De manière générale, ce sont les critères géographiques qui apparaissent largement dominants si bien que les critères non-géographiques ne sont cités que deux fois en première position (ceux concernés par un changement biographique). Sur cet aspect il est possible de distinguer trois types de réponses :

- Les réponses exprimées qui renvoient au quartier : il s'agissait de trouver un logement dans un quartier spécifique, pour conserver ses habitudes.

- Les réponses exprimées qui renvoient à la localisation ou l'accessibilité. Ici peu importe le quartier en tant que tel, ses aménités ne sont pas ce qui est recherché spécifiquement. C'est un rapport à la centralité et une proximité aux infrastructures de transport.

- Les réponses exprimées qui renvoient à un type de quartier, sans qu'il soit spécifique. Les quartiers anciens centraux ou les quartiers périphériques de faubourg par exemple

La première catégorie est exprimée par 5 enquêtés comme critère numéro un. Elle concentre des ménages qui sont particulièrement ancrés dans leur quartier. Ils y résident depuis de nombreuses années, ils y sont parfois nés, ou y ont vu grandir leurs enfants. Leur utilisation du quartier est intensive et extensive. Sébastien et Emma résident à Jean Masset depuis 7 ans, ils sont très attachés à l'ambiance du quartier, à ses commerces, à ses aménités plus généralement « Et c'est surtout qu'on n'avait pas du tout envie de changer de quartier, pas envie de bouger du 7e arrondissement, rester autour de Jean Masset. » (Emma). On retrouve le même type de discours pour Thomas « Fourvière, c'est quand même un quartier génial, qui est bien mort, mais qui est génial » « Une fois qu'on y a goûté, on n'a plus envie d'en partir ». Au-delà de l'attachement aux aménités des lieux, il s'agit aussi de conserver les liens amicaux qu'ils ont établis sur place. Julie explique cette situation tout en la liant au phénomène de captivité présenté plus tôt et au sacrifice que ça peut impliquer :
« Aujourd'hui, c'est vrai qu'avec nos amis, on est une quinzaine. On habite vraiment à 5 minutes à pied tous les uns des autres. Et c'est super agréable. Donc, se retrouver tout seul… En fait, quand on était dans les pentes, on était avec des amis dans le quartier. Ils sont tous partis. On s'est retrouvés tout seul. On voyait bien la différence. » «On était dans les pentes de la Croix-Rousse pour le premier. On y est resté six ans. Et donc en six ans, les prix avaient flambé et on ne pouvait plus du tout rester dans ce quartier en gardant toujours un T3. Donc on est venu habiter là, on est dans le 7e arrondissement à Jean Masset. Et ça fait quatre ans et aujourd'hui, de nouveau, on ne pourrait plus, sauf coup de chance »

Ce type de profil paraît associé à des dynamiques très urbaines et centrales, néanmoins on retrouve cet attachement dans des secteurs périurbains, cette fois-ci par attachement à la commune. « c'est un

vrai coup de cœur, l'emplacement est génial, et au niveau de ce que fait la municipalité, des infrastructures, du bien-être. On avait été pas mal intégrés grâce à nos premiers propriétaires. ils ont une médiathèque, une ludothèque, un petit cinéma, il y a des parcs pour les enfants, on est tout près des bois, on peut se promener » « Je suis vraiment intriguée dans cette ville et vu que c'est pas ma région d'origine, en fait j'ai pas ma famille ici, donc j'ai recréé tout un écosystème que j'ai pas envie de perdre » Elle est particulièrement intégrée aux sociabilités locales. Elle participe à la vie culturelle, festive, politique de la commune, elle y a ses réseaux amicaux. Cet ancrage se perçoit également à travers le vecteur par lequel elle apprend l'existence du BRS : sur le marché du village à l'occasion d'une discussion avec le directeur de cabinet de la maire de la commune.

La seconde catégorie est la plus importante pour 8 enquêtés mais elle exprime des aspirations diverses. Il s'agit d'abord d'avoir un rapport général à la centralité qui soit avantageux, pouvoir rejoindre rapidement le centre de Lyon ou une gare, un item spécifique. Emilie explique qu'elle visait avant toute chose un logement situé sur une ligne de métro, ou un tramway, mais pas un bus « Ou éventuellement un tram, je faisais une concession pour le tram ». Marie souhaitait simplement résider à Lyon "je n'ai pas de préférence [...] du moment que c'est à Lyon…". « Je n'ai pas envie après de refuser des sorties le week-end pour rejoindre des amis parce que c'est mal desservi. » (Claire). Placer la localisation en premier c'est aussi une extension de la première catégorie, les ménages intériorisent pour certains le fait qu'il y a de fortes chances qu'ils ne puissent pas demeurer dans leur quartier préféré : « Et puis là, l'immobilier à Lyon et Villeurbanne quoi. Je commence à me dire que je vais être obligé de sortir du quartier que j'aime si je veux acheter et vraiment aller dans les quartiers qui ne me font pas envie » (Claire). Mais ils classent directement la localisation en premier en visant des secteurs qui se trouvent quand même à proximité de leur quartier de prédilection. Julie explique ainsi qu'elle regardait des logements dans le 3e arrondissement dans le quartier de la Part-Dieu, le quartier en lui même ne l'attire pas, le type de quartier non-plus, mais il réunit deux aspects important, être très accessible et leur permettre de rejoindre rapidement leur ancien quartier en vélo ou transports en commun. Là encore cette logique ne s'applique pas exclusivement au secteur de Lyon-Villeurbanne. Deux enquêtées en secteur périurbain se raccrochent d'abord à des critères de localisation, Elodie et Sylvie résident dans l'ouest lyonnais, elles sont plutôt attachées à leur commune mais n'en font pas leur critère principal. Dans les deux cas c'est le "cadre" de l'ouest et des Monts-d'or qui sont valorisés sans expliciter de communes spécifiques.

La dernière catégorie n'est jamais sélectionnée en premier, mais c'est une solution de repli pour ceux qui apprécie leur quartier, sans y avoir un ancrage si profond qu'y rester serait le critère principal. Cet aspect touche aux modes de vie avant tout. Sylvie aurait pu être à la Croix-Rousse, comme à Vaise.

Pour mieux cerner la spécificité des critères établis et en particulier les modes de vie qui les déterminent, il convient de les comparer avec ceux de ménages qui apparaissent adopter d'autres logiques. Rodolphe Dodier en 2012 s'appuie sur une enquête par questionnaire réalisée auprès de 915 ménages résidant dans les espaces périurbains des Pays-de-la-Loire, nommée PERIURB. L'une des questions était « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter ici ? » avec un classement à effectuer de 1 à 6 parmi 17 items. Les deux premières dimensions citées sont "être propriétaire" et "habiter en maison individuelle" qui apparaissent liés pour de nombreux répondants. Parmi les items les plus cités on trouve également "habiter dans un cadre rural ou campagnard" ainsi que "avoir un jardin". Les items liés à la proximité des commerces, des services publics et à la vie locale n'interviennent que beaucoup plus loin. Ces enquêtés cherchent avant tout à devenir propriétaires, mais leurs aspirations collent aussi à un mode de vie périurbain, différencié du mode de vie de nos enquêtés.

Ce constat se vérifie avec le baromètre Habitat d'Harris pour 2023. Au niveau méthodologique les items proposés semblent assez différents et le mode de classement également. Cependant là encore les éléments qui sont valorisés divergent largement de ce qui est observé parmi nos enquêtés. Ainsi les réponses les plus courantes sont celles de l'isolation thermique (66% de tout à fait prioritaire), une bonne luminosité (61%), un accès à internet très haut débit (58%), un nombre de pièces suffisant (54%). La proximité aux commerces, aux services publics ou aux transports en commun, qui sont les éléments les plus valorisés par nos enquêtés, n'apparaissent qu'en 6e et 8e position. On observe des dimensions valorisées beaucoup plus tournées vers le logement, vers l'intérieur, plutôt que vers le quartier et l'extérieur comme pour nos ménages.

Il est à noter que les profils établis précédemment des "patrimoniaux" et des "usagers" ne constituent pas ici une variable pertinente, on retrouve des enquêtés d'un côté ou de l'autre du continuum aussi bien dans la recherche d'une localisation que dans celle d'un quartier ou d'un type de quartier. Les enquêtés dans leur ensemble, présentent des critères particulièrement centrés sur des critères géographiques, les modes de vie qui les sous-tendent semblent en décalage avec ce qui est observé dans d'autres enquêtes.

Cette spécificité est d'autant plus marquée qu'il est possible d'y voir une inversion dans la recherche immobilière observée par certains auteurs "À partir de ses capacités financières, le ménage définit une

zone de localisation possible ou compare les localisations envisagées à la fois du point de vue du coût et d'une représentation négative ou positive des lieux. Le prix est donc à la fois une contrainte externe et un élément de la décision." (Dodier 2012). Parmi nos enquêtés, c'est l'inverse qui se produit, ils souhaitent certes quitter leur logement car leurs aspirations ont changé, mais ils partent d'une localisation ou d'un quartier, et voient si les logements disponibles correspondent à leurs finances. Si ça n'est pas le cas, ils conservent leur logement et se placent en situation de veille jusqu'à ce que leur situation change. Leurs critères géographiques ne sont pas intangibles pour autant, certains acceptent d'emménager dans des secteurs qu'ils ne visaient pas à l'origine. : « C'est pas le quartier que je visais. Après, j'y ai été, je me suis baladée, quand même avant de me décider, parce que c'est mon apport de plusieurs années d'économie, un crédit sur 20 ans, le quartier était cool donc je me suis dit, allez quoi. » (Claire). Cependant leur nouvelle localisation leur permet soit d'accéder à leur quartier de prédilection facilement, soit de conserver leur mode de vie pour l'essentiel. Emma et Sébastien qui étaient particulièrement ancrés dans leur quartier, le quitte. Ils ne se situent qu'à une station de métro mais à leurs yeux ça n'est plus le même quartier. Ils expliquent que cette proximité est un élément déterminant dans leur choix.

Comme présenté plus tôt, pour ces ménages acquérir une maison individuelle, modeste, dans une commune périurbaine de la grande couronne lyonnaise aurait constitué sans le BRS l'une de leurs seules possibilités de devenir propriétaires un jour. Ce schéma apparaît comme majoritaire dans les enquêtes sondagières, et il a longtemps fait office de schéma typique d'accession à la propriété. Lorsque cette possibilité est avancée, les enquêtés y opposent un non systématique pour ceux qui résident dans le secteur de Lyon-Villeurbanne. Cette possibilité n'est d'ailleurs quasiment jamais abordée d'eux même mais doit faire l'objet d'une question spécifique. Nous venons de le voir, ils sont attachés à leur quartier ou à minima à leur centralité, c'est une dimension majeure de leurs choix résidentiels. Pour 9 d'entre eux, le qualificatif de "vrai urbain" leur convient, ils reconnaissent un mode de vie différent, qui touche également à leur identité. C'est d'autant plus le cas qu'ils ne viennent pas systématiquement d'une grande ville. Sébastien et Emma viennent de communes plutôt rurales, mais disent "avoir pris goût" à ce mode de vie et "être devenus" de vrais urbains. Cependant au-delà d'une simple préférence, c'est une opposition au mode de vie périurbain qui apparaît. Celle-ci ne semble pas caractérisée par un mépris du mode de vie pavillonnaire, en lotissement, comme il peut en être fait état dans la littérature (Bacqué, Charmes et al 2016). Ce rejet s'incarne par une réfutation nette de la possibilité du périurbain, accompagné du refus des éléments qui semblent composer son mode de vie. « enfin, voilà, on… on fait pas nos courses en voiture et on déteste ça, on n'aime pas aller dans les grands supermarchés et je pense que ça joue là-dessus énormément donc oui je pense qu'on peut se dire qu'on est devenus des urbains. » (Sébastien). La "verdure" au sens large n'est pas particulièrement

valorisée, et le jardin en particulier non-plus « ça nous intéresse pas du tout d'avoir un jardin, tout ça » (Isabelle). Mais l'aspect principal de ce rejet est celui de l'éloignement et des modes de déplacement « ça ne nous intéressait pas du tout, en fait, de faire des allers-retours, d'avoir des bouchons. On a déjà fait ça. Donc, voilà, avec les enfants, d'avoir toute la proximité, de les déposer, voilà, c'est vraiment un confort » « On préfère sortir les week-ends dans la nature. » (Isabelle). Ils ont conscience du temps que nécessite ces déplacements et des coups cachés de ces derniers qu'on retrouve dans la littérature (Charmes 2017, Lambert 2015) "Je ne supporterais pas d'avoir à prendre ma bagnole. Je l'ai trop prise quand j'étais gamin justement. J'ai trop passé de temps dans les transports avant d'avoir une vie professionnelle, et du coup c'est vrai que ça reste mon critère." (Thomas)

À revers de cette vision du "mode de vie" périurbain, 4 enquêtées y résident parmi lesquelles 3 y résideront en BRS. Il apparaît une réelle appropriation des éléments qui semblent composer ce mode de vie. L'une des caractéristiques qui revient le plus est la valorisation du calme, voire du silence chez elles. S'en suit celle du "cadre". Elles ne disposent pas d'un extérieur privatif et résident en appartement sur ces communes. Divorcées, elles ont été propriétaire d'une maison individuelle par le passé et ont basculé sur un appartement à compter de leur divorce mais le jardin dont elles disposaient n'était pas avancé comme une commodité d'importance, alors que l'accès à la nature au sens large et le fait d'évoluer dans des paysages verdoyants est avancé à plusieurs reprises. Une moindre densité est également valorisée, avec un rejet du "béton". Il apparaît dans la littérature, en particulier le travail d'Eric Charmes (2016, 2017), qu'un véritable mode de vie périurbain existe, mais que le périurbain comme territoire en tant que tel, autonome, voit émerger une dimension identitaire. C'est ce qui semble le cas avec Sylvie, qui parle "d'entre deux, ville et campagne", elle évoque plusieurs fois cet équilibre "En fait, j'ai besoin de ne pas être en centre-ville, mais j'ai besoin d'être pas loin. ». "J'ai très vite abandonné le projet [de s'éloigner encore plus de Lyon] parce que vous avez des modes de vie qui... Mon fils est à la fac à Lyon 3. Moi, je travaille à Lyon 7e. J'ai besoin de ma voiture tous les jours."

Bacqué Charmes et al (2016) résument "le choix d'habiter dans le périurbain résulte non seulement d'un ensemble de facteurs économique, familial, professionnel, mais aussi de modes de vie et d'habitus résidentiels" celà semble se vérifier ici, tant par le rejet des "vrais urbains" que par le cas des enquêtées résidant dans ce type de territoire.

Un autre type d'environnement fait l'objet d'une question lors des entretiens : celui des quartiers prioritaires de la ville. Parmi l'historique résidentiel des enquêtés, les quartiers prioritaires de la ville sont globalement absents. Il sont également absents de leurs discours. Cependant dans l'accession à

la propriété, acheter en QPV peut s'avérer très avantageux. Les opérations qui se situent dans un périmètre de 300 mètres d'un QPV bénéficient d'un régime de TVA réduite à 5.5% (soit le même que pour le BRS). Les prix pratiqués sont le plus souvent plus bas que ceux du reste du marché. La décote n'atteint pas celle du BRS mais elle demeure conséquente. Les acquéreurs sont soumis à des obligations, en particulier celle d'occuper le logement à titre de résidence principale, qui est levée après 10 ans, mais le régime de propriété est classique, sans redevance à payer ni non-spéculation.

Pour ces raisons, La Foncière solidaire du Grand Lyon reste dans l'ensemble assez distante des QPV et y engage peu d'opérations du fait d'une potentielle concurrence entre ces deux modalités d'accession. Cela semble être le cas d'autres OFS pour les mêmes raisons (Goossens, 2022). Cependant les QPV rassemblent des contextes socio-économiques défavorables qui peuvent constituer un motif d'évitement des ménages, tout comme un contexte urbain qui se rapporte parfois aux "grands ensembles" qui peuvent avoir le même effet. Parmi les enquêtés, une première catégorie qui représente un tiers rejette directement cette possibilité. Le contexte urbain leur déplait "on m'a proposé quelque chose à la Duchère, c'était non direct" (Claire). Ces quartiers (représentés à leur sens par le prisme du grand ensemble) ne collent pas à leurs aspirations résidentielles ni à leur mode de vie. Pour un autre tiers des enquêtés, la décote opérée en QPV n'est pas suffisante pour envisager un achat, même s'ils n'étaient pas au courant du dispositif, leurs plans n'auraient pas évolué. Enfin le dernier tiers est celui qui aurait été intéressé par ce dispositif. Ils ne se sont pas positionnés parce qu'ils ne se situent pas dans les plafonds selon eux ou car ils n'avaient pas connaissance de cet outil. « Oui carrément, si j'avais pu je l'aurai pris » (Yacine). Emilie découvre cette possibilité avec l'entretien, elle réside déjà à Mermoz dans le périmètre d'un QPV et apprécie plutôt son quartier. Elle est particulièrement déçue de cette nouvelle et dit qu'elle serait sans nul doute passée par ce biais plutôt qu'un BRS autrement. Les enquêtés qui se montrent intéressés valorisent leur mode de vie et ont des choix de localisation tout de même affirmés, mais ils relèvent davantage d'une logique patrimoniale.

Il apparaît que les ménages preneurs sont avant toute chose très attachés aux critères géographiques dans leur recherche immobilière. Que cela soit sur la recherche de centralité ou d'un quartier spécifique, la logique sous-jacente est similaire. Ils ont des modes de vie urbains et pour beaucoup centraux qu'ils accomplissent par un usage intensif et extensif de l'espace local. Ce mode de vie peu pour un certain nombre comporte une dimension identitaire et culturelle, ce sont de "vrais urbains". La potentialité d'un achat dans le périurbain n'est jamais sérieusement envisagée, leurs modes de vie ne leur apparaît pas compatibles avec un mode de vie périurbain qui comporte ses propres caractéristiques. Celui-ci s'accompagne également de sa charge identitaire et culturelle. Dans le cas

des enquêtés périurbains, ils font un usage tout aussi intensif de l'espace local mais adhèrent à un mode de vie périurbain et à sa charge identitaire. Enfin les QPV qui peuvent faire office d'alternative dans leur achat pour certains, sont parfois directement rejetés. Il ne leur semble pas possible d'y accomplir leur mode de vie et ils rejettent les représentations qu'ils s'en font. Cela reste moins vrai dans le cas de certains enquêtés animés par une logique patrimoniale qui y voient un compromis acceptable.

IV) Rapport à l'altérité et représentations sociales : des ménages « engagés »

Il apparaît donc que pour déterminer et ordonnancer ce qui leur importe le plus dans leur recherche immobilière, nos ménages se basent sur leurs pratiques, leurs usages de l'espace local. Il est possible de se dire que les représentations des enquêtés ont également un impact certain dans qui aboutit à faire du BRS le meilleur choix possible pour eux.

L'un des aspects fondamentaux de ces représentations réside dans la manière dont ils se perçoivent en temps que classe sociale. Cette définition détermine leurs aspirations et les conduit à repousser certaines solutions. Il apparaît trois situations chez les enquêtés, des ménages "modestes", des ménages "moyens" et des ménages du "haut de la classe moyenne". Ces termes ne sont pas interprétés dans l'analyse, se sont ceux qu'ils emploient pour se placer dans une classification. Dans les trois cas, ça n'est jamais l'aspect culturel qui est utilisé, même en partie, mais une vision exclusivement basée sur les revenus dont ils disposent comme l'illustre explicitement Marie « mes revenus c'est entre 22 et 25 000€ par an, donc voilà ». Il convient de noter qu'aucun ne s'associe aux classes populaires, le terme n'est le plus souvent pas mentionné mais occasionnellement rejeté. De la même manière, le qualificatif de "modeste" quand il n'est pas employé est utilisé pour le rejeter, ils appartiennent "à la classe moyenne, pas la classe modeste" sans pour autant y apporter un jugement négatif, ils s'en dissocient simplement, "Je m'identifiais complètement à la classe moyenne, je vais pas dire modeste, mais classe moyenne, seulement" (Yacine).

À partir de la formulation du choix du BRS, les professionnels effectuent également ce travail de distinction. Le BRS, d'autant plus à l'époque, comportait un flou quant à son appartenance ou non à la catégorie du logement social. Pour trois enquêtés le terme utilisé est celui de cas-soc' comme

justement ce qu'ils ne sont pas. « C'est ça en fait, je me souviens, la première personne qui m'avait appelé l'agent immobilier, on avait vérifié les placements. Il m'avait dit, non mais il ne faut vraiment pas faire l'amalgame, ce n'est pas un dispositif pour les cas-soc', il y a des gens comme vous, vous avez plus de 2000 nets. » « C'est vrai qu'on a ce ressenti, et du coup le courtier qui m'a suivi, qui m'a accompagnée, il m'a dit pareil, c'est vraiment marrant, il m'a redit le même mot cas-soc', » (Claire).

À leur sens, l'élément le plus significatif pour opérer une distinction est la capacité à pouvoir devenir propriétaire à Lyon ou à proximité. Pour ceux qui s'identifient comme "modestes" ce sont les "moyens", pour ceux qui s'identifient comme moyens, ce sont les "aisés". « Oui, on a des revenus, mais pas ce qui nous permet d'acheter dans le secteur privé » (Isabelle). « C'est raisonnable. Je vis bien, je ne roule pas sur l'or, mais je peux partir en vacances en août, je peux me faire des restos. » « Pour moi, pour accéder à la propriété, il faut être un peu plus qu'une classe moyenne, à Lyon, en tout cas » (Julie). Cette distinction s'opère également à travers les relations concrètes que certains ont avec leur voisin. Les relations se cristallisent entre propriétaires et locataires. Ce cas n'est pas universel mais il revient à trois reprise :

« Je vous dis ça, mais dans l'immeuble où je suis aujourd'hui, les voisins, on les croise à peine. Parce que, j'ai eu la chance de pouvoir accéder à ce logement parce qu'il est en Pinel. Sauf que dans l'immeuble, sur tout un immeuble de 5 étages, il n'y a que deux locataires, ma voisine et moi. Donc, nous sommes les pestiférés de l'immeuble. Oui, c'est-à-dire que dès qu'il y a une fuite... Ils viennent frapper à notre porte pour savoir si ça ne vient pas de chez nous. C'est tout comme ça. Il y a un truc qui est abimé, est-ce que ça ne viendrait pas de chez eux ? Les propriétaires occupants, de Ste-Foy qui ont payé leur appartement 400 ou 500 ou 600 000 euros, ont l'impression d'être les rois du pétrole. Ils ne sont pas cool avec les locataires. Pas du tout. » (Sylvie)

Ce bornage par le haut est complété par un travail similaire par le bas : si ce qui fait leur appartenance à une classe modeste ou moyenne c'est ne pas être propriétaire, ce qui les différencie des catégories populaires c'est qu'ils ne relèvent pas du logement social. « Je fais partie des français moyens qui gagnent trop pour avoir accès aux logements sociaux et qui ne gagnent pas assez pour pouvoir se loger dans du neuf » (Sylvie). « La classe moyenne, pour qui c'est compliqué d'acheter un super appart à des prix de folie sur Lyon, mais pour qui maintenant c'est impossible d'avoir un logement social si j'avais voulu changer. » (Yacine). Ils se situent à leur sens dans une sorte de no man's land des politiques publiques, et dans leur représentation, cette situation nécessite une intervention du politique. En dépit de leurs discours, ils se situent parmi les 70% de Français qui relèvent du logement social, à minima la catégorie la plus élevée, celle du PLS mais également pour certains du PLUS. Cela se vérifie très concrètement, ils sont 4 à résider en logement social dont 2 sont entrée en logement social pour la

première fois ces dernières années. On retrouve cette représentation dans la littérature : “Seuls 11 % des ménages de la strate inférieure [des classes moyennes] occupent un logement social et, surtout, parmi ceux qui ont un projet de déménagement, seuls 5 % envisagent d’en faire la demande.” (Cusin 2012). Ceux qui sont les plus informés sur les plafonds avancent quant à eux une question d’équité, même s’ils sont dedans, d’autres en ont bien plus besoin qu’eux. Enfin le fait de pouvoir accéder au BRS, à un logement qui bénéficie d’une intervention du secteur public, qui fait évoluer leurs représentations « Mais somme toute, quand on accède à ce dispositif, ce que ça veut dire, c'est qu'on fait partie des classes modestes, et puis après c'est tout » (Claire). « Mais bon, je veux dire, il y a un moment où... on est face à la réalité du marché, de ses moyens aussi. Pourtant, je ne suis pas à plaindre, je pense que je gagne correctement ma vie » (Elodie).

Les représentations de leur placement en matière sociale ont un impact assez direct sur les choix qu’ils font en matière résidentielle. Dans leur rapport au monde et aux autres et les représentations qu’ils s’en font, la question du voisinage est assez centrale. Les relations de voisinages sont très courantes en France, pour 75% des enquêtés de l’enquête “Mon Quartier, Mes Voisins” ils sont entrés chez un voisin dans l’année, pour 68% c’est rendre un service et 66% participer à des “visites de convivialité”, café, apéritif, repas (Authier et Cayouette-Remblière). “Seuls 10 % des enquêtés de MQMV n’ont aucune conversation dans leur voisinage immédiat”. Dans notre enquête, les ménages sont testés sur deux dimensions, leurs relations actuelles de voisinage et leurs relations futures quand ils auront emménagé. Il apparaît qu’entretenir de bonnes relations de voisinage est important et valorisé pour tous. Ils sont déjà enthousiastes à l’égard de leurs futurs voisins et s’imaginent entretenir avec eux des relations d’une plus grande intensité « je suis curieuse de ça et puis j'ai envie de m'investir. J'ai eu le sentiment que les petits jeunes que j'ai rencontrés aussi. Je trouve qu'il y a déjà une belle émulation, même si je ne les ai pas vus longtemps [à la pose de la première pierre]. Il y a une dynamique de manière générale, collective, qui est intéressante. » (Elodie). « Voilà, j'espère bien qu'il ne sera pas dans des logiques individuelles » (Claire). Cependant la réalité de leurs relations de voisinage actuelles est parfois tout autre, « Là, on en parle comme si on le faisait déjà, mais dans les faits, on a à peu près zéro relation avec nos voisins. Enfin... Voilà, c'est je pense quelque chose où on aimerait tendre vers ça, et si ça avait à se faire, tant mieux quelque part. » (Emma). On observe une grande diversité des relations de voisinage actuelles. Pour 5 d'entre eux, elles sont intenses, avec des échanges de services, des cafés, parfois des repas. Pour 3 d’entre eux l’intensité baisse, mais il reste des échanges de service et des discussions de pallier. Les 4 derniers n’ont aucune relation de voisinage au-delà d’un simple

“Bonjour/Bonsoir”. Cette observation est moins intéressante dans les rapports concrets de voisinage, que dans les représentations, fantasmées, d’un voisinage particulièrement intégré.

Un autre élément de ce rapport d’ouverture à l’altérité, plus ou moins prononcé selon les enquêtés, réside dans le rapport à la mixité sociale. Les enquêtés dans leur totalité se disent favorables à la mixité sociale. C’est une question chargée de normativité, il parait invraisemblable de répondre “non” dans ce contexte, cependant des degrés différents d’intégration de cette idée apparaissent. Pour certains enquêtés, la mixité sociale est acceptée, et ils ne s’attardent pas sur cette question. Pour Julie à l’inverse, elle développe plus profondément à ce sujet « Et je trouve ça bien que ce ne soit pas que l'un, ou que l'autre, et que ce soit mélangé. Je trouve ça cool. Non, non, j'ai pas de problème avec ça. Il faut tout pour tout le monde, donc je trouve ça bien que ce soit maintenant obligatoire dans chaque programme. Et si en plus, voilà, c'est en plus différents types de logements sociaux, bah tant mieux, ça permet d'avoir différents types de publics quoi. Et on n'est pas que entre nous propriétaires, voilà. ». Il y aurait des vertus à la mixité au-delà du simple fait de l’accepter ou de la considérer comme normale. Elodie par exemple explique qu’elle essaye d’intégrer cette idée dans l’éducation de ses enfants. Résidant dans les monts-d’or il est facile pour elle de n’être confronté qu'à une même catégorie de population. Les enquêtés les plus ouverts sur cette thématique sont dans l’ensemble ceux qui s’inscrivent le plus dans une logique d’usage plutôt que patrimoniale, même si les patrimoniaux ne rejettent pas pour autant la mixité sociale.

Enfin ces représentations laissent entrevoir certaines valeurs portées par les enquêtés. Ces dernières montrent l’inscription dans un “profil” qui fournit des éléments explicatifs des choix qu’ils opèrent. Marie-Paule Thomas (2014) analyse les mobilités résidentielles à travers les modes de vie. Elle en dégage plusieurs profils, associés à plusieurs types d’espace. Deux en particulier paraissent pertinents ici :

- “Les citadins engagés aiment les environnements denses et urbanisés et la vie de quartier. Ils accordent une grande importance à la proximité des aménités et de la vie culturelle, à la présence d’associations socioculturelles et à la diversité sociale. Ces familles se déplacent plus que les autres en transports publics et à vélo, privilégient fortement le fait d’habiter en ville dans un immeuble ancien, préfèrent les environnements compacts où l’on peut tout faire à pied et expriment un fort penchant pour les quartiers populaires et animés, ainsi que le logement en coopérative. Ce sont en outre les plus actives dans les domaines politiques, artistiques et écologiques : elles fréquentent les événements culturels trois fois plus que la moyenne. On trouve dans ce groupe une proportion significativement plus importante de

familles diplômées universitaires (33 % vs 25 % dans l'échantillon), qui votent à gauche, dont les deux parents travaillent à temps partiel ou encore de familles monoparentales."

- "Les citadins individualistes cherchent avant tout un environnement dense et bien connecté avec une bonne offre culturelle à proximité. Ils tiennent peu compte de la sécurité ou de la convivialité de voisinage. Un positionnement qui semble révéler un goût assumé pour les environnements urbains, ce qui les rapproche des citadins engagés, avec lesquels ils partagent certaines caractéristiques des nouvelles classes moyennes urbaines ou « gentrifieuses », tout en étant moins engagés dans le voisinage. Elles ont tendance à être plus éduquées (universitaires : 36 % vs 25 %), à voter à gauche et être bi-actives à temps partiel.

On retrouve parmi les enquêtés des profils qu'il est possible d'assimiler à ceux présentés ici. Certains ménages parlent directement des valeurs qui sous-tendent leur achat. Sébastien et Emma sont sans doute le cas le plus marqué : « C'était la question du processus de participation qui prenait le pas je pense sur le fait de devenir propriétaire parce que l'objectif de devenir, en tout cas pour ma part ce n'était pas un objectif de devenir propriétaire du tout » « Parce que, par exemple, si ça avait été un appartement dans le quartier au même prix, personnellement, moi, je n'y serais pas allé. Enfin, je ne pense pas. Parce que le but n'était pas de devenir propriétaire » « OK, on peut participer d'un projet politique aussi, mine de rien, avec des enjeux écologiques, sociaux, économiques. ». Hugo présente également un rapport similaire à la propriété « Moi, à titre personnel, je ne crois pas trop à la propriété privée. C'est un concept avec lequel j'ai un peu de mal philosophiquement". Ces cas ne sont pas majoritaires, mais ils montrent une position qui est sans doute particulièrement rare pour des ménages en capacité d'acheter, en comparaison de l'hégémonie sur la propriété.

Un autre moyen qui permet d'observer le décalage qu'il peut y avoir entre les enquêtés et cette vision de la propriété réside dans leur rapport à la non-spéculation du BRS. Les ménages les plus associés à des logiques patrimoniales y sont plus rétifs, Émilie explique que cet aspect "a été un vrai questionnement". Thomas présente aussi la non-spéculation comme une contrainte qui entre dans sa décision « Le fait qu'on ne puisse, évidemment, pas revendre à n'importe qui et au prix du marché, ça, forcément, c'est une contrainte importante aussi ». Les ménages les plus patrimoniaux tolèrent cet aspect, tandis que les plus "usagers" la valorisent. Pour Claire c'est une contrepartie logique et acceptable « si ce n'est qu'effectivement, on ne fait pas de plus-value à la revente, mais bon, logique. Vu le prix où on achète ». Julie explique quant à elle « On veut devenir propriétaire pour nous. Pas mal de gens autour de nous nous disaient "Mais pourquoi vous n'investissez pas en achetant un appart que vous louez à un étudiant ?" Ça, ce n'est pas du tout notre délire. Nous, on veut être propriétaire. C'est

pour nous. On n'a pas envie de se faire de l'argent là-dessus. ». On observe un spectre dans les positions tenues, pour Hélène « C'est vrai que ce qui m'a mené au BRS, ce sont des raisons financières, mais je trouve ça justement bien de sortir de ce système de spéculation » la non-spéculation est plutôt positive. Pour d'autres profils comme Nadine c'est l'un des éléments qui l'ont conduit à chercher du BRS.

Dans leurs pratiques il est possible de lier cette position à des dimensions d'engagement. Nadine est par exemple déléguée syndicale mais également élue à la FCPE, investie dans le comité des fêtes de sa commune. Quand on lui demande les aspects négatifs de sa commune, elle répond « Non… y'a rien… si ce n'est le fait que ça vote un petit peu trop à droite et à l'extrême droite. ». Marie se définit rapidement comme "très écolo" par exemple, c'est la même chose pour Claire. Elodie a hérité avec son ex-mari d'une maison dans une autre région, plutôt que de la vendre ou la louer, ils choisissent de la mettre à disposition d'une association qui agit dans l'insertion des migrants. Hugo, Sébastien et Emma se sont particulièrement intéressés à l'habitat participatif, s'ils avaient disposé des finances pour s'y investir, ils l'auraient fait. Ces trois sont de manière générale assez engagés dans leur vie quotidienne.

Cette volonté d'engagement s'observe également à travers leur volonté de participer à la copropriété et au syndic. Ils sont 8 à vouloir assister aux réunions et se tenir informés. Ils sont quatre à souhaiter un degré d'engagement plus intense et à s'investir particulièrement. Nadine explique que de manière générale elle saisit toutes les opportunités qui lui sont données pour s'exprimer, la copropriété en fait partie. Hugo, qui a emménagé un mois auparavant et d'ores et déjà élu. Aussi, ils se déclarent intéressés pour participer à la gouvernance démocratique de La Foncière solidaire.

On retrouve parmi ces "engagés" des profils socio-professionnels similaires aux "engagés" présentés par Marie-Paule Thomas. Ils travaillent pour beaucoup dans la fonction publique, en premier lieu comme professeurs (Nadine, Elodie, Isabelle). On retrouve également le secteur associatif, créatif, (Hugo, Julie). Hélène présente aussi un profil qui pourrait rentrer dans cette catégorie, elle opère comme responsable logistique dans le secteur des énergies renouvelables et précise que cela relève aussi d'une dimension d'engagement. Le cas le plus marqué est celui de Sébastien qui est doctorant en géographie sociale et compte parmi ses thématiques de recherche l'habitat participatif. De manière générale on retrouve parmi les enquêtés, mais encore plus parmi les "engagés" une forte proportion de diplômés du supérieur à bac+5.

Conclusion

Les ménages preneurs d'un logement en BRS formulent à l'origine un projet de mobilité résidentielle du fait de l'augmentation de leurs aspirations en la matière. Ces aspirations sont de deux natures. La première est patrimoniale, elle vise à s'autonomiser de la relation avec un propriétaire ou une institution mais aussi à se constituer un patrimoine notamment comme une forme d'assurance. La seconde logique est plus directe : accéder à un logement plus grand, plus confortable, mieux placé ; elle répond à une logique d'usage. Les ménages se confrontent à la réalité de leur situation, ils ne disposent pas des capacités financières pour acquérir un logement dans leur périmètre répondant à leurs aspirations, ni même pour le louer. Leur projet est gelé en attendant un changement biographique ou financier. Ils se trouvent dans une situation de captivité. Les loyers du marché augmentent plus vite que le leur et que leurs revenus. Si ce n'est pas pour une ascension résidentielle, ils ne quittent pas leur logement, mais le coût de cette ascension est élevé. En entendant parler du BRS, leur projet est réactivé et en très peu de temps ils se portent acquéreurs.

Si leurs choix se portent sur un logement en BRS c'est parce qu'ils valorisent avant toute chose la centralité de leur logement ainsi que le quartier dont il fait partie. Ces ménages sont particulièrement ancrés, ils résident de longue date dans leur quartier et celui-ci leur apporte satisfaction si bien qu'ils ont parfois un attachement émotionnel à son égard. Dans leur quartier, les enquêtés fréquentent des commerces qu'ils apprécient, ils l'utilisent pleinement, louent son cadre et surtout ils y entretiennent parfois des relations amicales. Le poids qu'ils accordent aux critères géographique est particulièrement important, en particulier en comparaison des critères cités dans d'autres enquêtes. Cela a un impact sur leur mobilité résidentielle, ils partent d'une localisation et voient si leurs moyens sont suffisants, et pas l'inverse. Les autres possibilités d'accès à la propriété ne leur paraissent pas adéquates. Le mode de vie périurbain ne correspond pas à leurs aspirations si bien qu'ils lui opposent parfois un rejet marqué, des pratiques comme des identités associées. Acheter à proximité d'un QPV ne fait pas partie de leurs aspirations non-plus mais cela ne fait pas l'objet d'un rejet aussi poussé.

L'un des éléments qui éclaire aussi bien leur choix du BRS que la tension usage/patrimoine, réside dans l'appartenance à un profil identifié par Marie Paule Thomas : citadin engagé ou citadin individualiste. Les citadins engagés disposent de valeurs marquées par une ouverture importante à l'altérité notamment à travers la mixité sociale ou le voisinage. Ils s'engagent dans la vie de tous les jours, dans l'associatif, dans un syndicat, dans des associations moins revendicatives (comité des fêtes). Ils prennent part à des processus de participation quand ils le peuvent. Ils considèrent la non-spéculation du BRS comme une bonne chose et pas simplement une contrepartie tolérable du prix. Leurs profils

sociaux voient des emplois plus associés à l'enseignement, à la création, au secteur public et au secteur associatif. Ils sont généralement diplômés à hauteur de bac+5. Ce profil représente un idéal-type plus qu'une incarnation systématique. Cependant il est possible d'observer que les enquêtés qui correspondaient au profil "usagers" correspondent beaucoup plus souvent à l'idéal-type "engagé". Les logiques différenciées qui président le projet immobilier ainsi que de multiples items, semblent liées à l'appartenance ou non à un profil d'engagé.

À partir de là il est possible de relever que le BRS se situe à son démarrage, ces enquêtés constituent la première génération d'acquéreurs. Dans d'autres expériences résidentielles, des profils similaires apparaissent parmi les premiers habitants. On retrouve ça par exemple chez les premiers habitants de la ville nouvelle de L'Isle-d'Abeau (Chalas, 2006) où les habitants se définissent à postériori comme des pionniers. En comparaison d'autres communes du secteur et de cette morphologie, les premiers habitants sont marqués par un engagement, en particulier associatif, poussé, une ouverture à l'altérité, une implication forte dans les sociabilités locales. Avec le temps ce profil s'estompe jusqu'à quasiment disparaitre. C'est un phénomène similaire qu'il est possible d'observer pour la gentrification. Dans le cas du bas-Montreuil observé par Anaïs Collet (2008), les profils socioprofessionnels et culturels correspondent et on retrouve cet aspect "pionnier" parmi les premières générations de gentrifieurs. Au fil du temps, cet aspect disparaît également.

Si il est possible d'observer des profils assez singuliers parmi les premiers ménages preneurs de BRS, avec notamment une forte dimension d'engagement, il est possible de se demander si les "engagés" ne sont pas amenés à représenter une part décroissante avec la diffusion du dispositif ?

Bibliographie

Livre :

- AUTHIER, Jean-Yves (dir.), 2010. État des lieux sur les trajectoires résidentielles. Lyon : Ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.

- FOL, Sylvie, MIOT, Yoan, et VIGNAL, Cécile, 2014. *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*. Villeneuve-d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion.

Chapitre de livre :

- AUTHIER, J-Y. et LÉVY, J-P., 2010. Rester ou partir ? In : AUTHIER, J-Y., BONVALET et LÉVY, J-P. (éds.). *Élire domicile (1-).* Presses universitaires de Lyon.

- BONVALET, C., 2010. Les logiques des choix résidentiels des Franciliens. In : AUTHIER, J-Y., BONVALET et LÉVY, J-P. (éds.). *Élire domicile (1-).* Presses universitaires de Lyon.

- CHARMES, Éric, 2021. Accession à la propriété et dynamiques résidentielles dans le périurbain. In : CHARMES, Éric (éd.), *Métropole et éloignement résidentiel : Vivre dans le périurbain lyonnais*. Paris : Autrement. p. 21-31.

- DODIER, R., 2012. Parcours résidentiels périurbains entre stratégies familiales et contraintes structurelles. In : CARADEC, V., ERTUL, S. et MELCHIOR, J-P. (éds.). *Les dynamiques des parcours sociaux (1-)*. Presses universitaires de Rennes.

- GRAFMEYER, Y., 2010. Approches sociologiques des choix résidentiels. In : AUTHIER, J-Y., BONVALET et LÉVY, J-P. (éds.). *Élire domicile (1-).* Presses universitaires de Lyon.

- LEAL, J., 2010. Stratégie résidentielle des jeunes foyers et formation d'espaces sociaux urbains en Espagne. In : AUTHIER, J-Y., BONVALET et LÉVY, J-P. (éds.). *Élire domicile (1-).* Presses universitaires de Lyon.

- THOMAS, M-P., 2014. Les choix résidentiels : une approche par les modes de vie. In : FOL, S., MIOT, Y. et VIGNAL, C. (éds.). *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques (1-)*. Presses universitaires du Septentrion.

Site ou page web :

- HARRIS INTERACTIVE, 2024. *Baromètre habitat – édition 2023* [en ligne]. Disponible sur : https://harris-interactive.fr/opinion_polls/barometre-habitat-edition-2023/

- URBALYON, 2024. *Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise : chiffres clés 2023* [en ligne]. Disponible sur : https://www.urbalyon.org/fr/NiveauxLoyersAgglo2023?from=obs

- URBALYON, 2022. *L'accès au logement des jeunes ménages lyonnais : un début de parcours résidentiel sous contraintes ?* [en ligne]. Disponible sur : https://www.urbalyon.org/fr/AccesLogementJeunesMenagesLyonnais?from=obs

- URBALYON, 2022. *Attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise* [en ligne]. Disponible sur : https://www.urbalyon.org/fr/ChoixResidentielsjeunesAdultes?from=obs

- Foncier Solidaire France. (s.d.). *Les OFS agréés*. http://www.foncier-solidaire.fr/index.php/le-reseau/les-ofs-agrees/

- Adéquation. (s.d.). *Le Bail Réel Solidaire en 5 chiffres clés*. https://media.adequation.fr/immo-BRS-5-chiffres-cl%C3%A9s

- L'Union sociale pour l'habitat. (s.d.). *Étude sur l'éligibilité des ménages français au logement social*. https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/etude-sur-l-eligibilite-des-menages-francais-au-logement

- Paul, F. (s.d.). Le risque de financiarisation menace le monde HLM selon Frédéric Paul. La Gazette des Communes. https://www.lagazettedescommunes.com/709470/le-risque-de-financiarisation-menace-le-monde-hlm-selon-frederic-paul/?abo=1

Article de revue :

- AUTHIER, J. et CAYOUETTE-REMBLIERE, J., 2021. Voisiner, une pratique qui demeure… sélective. *Population & Sociétés.* 589, p. 1-4. https://doi.org/10.3917/popsoc.589.0001

- BACQUÉ, Marie-Hélène, CHARMES, Éric, LAUNAY, Lydie et VERMEERSCH, Stéphanie, 2016. Des territoires entre ascension et déclin : trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine. *Revue française de sociologie.* 2016/4, Vol. 57, p. 681-710. DOI 10.3917/rfs.574.0681.

- BACQUÉ, Marie-Hélène, SIMON, Patrick, 2001. De la mixité comme idéal et comme politique. À la recherche du dosage social optimal dans la ville, *Mouvements.* 2001/1, n° 13, p. 22-24. DOI 10.3917/mouv.013.0022.

- Bonneval, Loïc. « Comprendre la hausse des prix de l'immobilier », *Revue Projet*, vol. 364, no. 3, 2018, pp. 56-65.

- BERTE, C., BOULAY, G., BENITES-GAMBIRAZIO, E. et BONNEVAL, L., 2022. « 20 % de plus, 20 % moins cher ». Le plan 3A de la Métropole de Lyon ou les ambiguïtés de l'accession abordable. *Géographie, économie, société.* 24, p. 103-123. https://doi.org/10.3166/ges.2022.0004

- CAYOUETTE-REMBLIERE, J., 2020. Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité sociale programmée. *Sociologie.* 11, p. 1-22. https://doi.org/10.3917/socio.111.0001

- CHARMES, Éric, 2017. Le périurbain : un territoire de perdants ? *Constructif.* 2017/3. N° 48, p. 28-30.

- COLLET, A (2008). Les « gentrifieurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle. Espaces et sociétés, 2008/1 n° 132-133. pp. 125-141. https://doi.org/10.3917/esp.132.0125.

- CUSIN, F., 2012. Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? *Espaces et sociétés.* 148-149, p. 17-36. https://doi.org/10.3917/esp.148.0017

- Driant, Jean-Claude. « À quoi servent les logements neufs ? », Métropolitiques.eu, 26/01/2011

- FOL, Sylvie, GALI, Pauline, GIMAT, Matthieu, MONDAIN, Marie et SOICHET, Hortense, 2024. Cohabiter dans une copropriété issue de la vente HLM. Diversification des statuts d'occupation, mixité sociale et rapports de voisinage, *Métropoles.* 34. https://doi.org/10.4000/11tyu

- GILBERT, P., 2013. Devenir propriétaire en cité HLM : Petites promotions résidentielles et évolution des styles de vie dans un quartier populaire en rénovation. *Politix.* 101, p. 79-104. https://doi.org/10.3917/pox.101.0079

- GUELTON, S (2018). La financiarisation du foncier : une contrainte pour la construction de logements ? Espaces et sociétés, 2018/3 n° 174. pp. 35-54. https://doi.org/10.3917/esp.174.0035.

Mémoire ou thèse :

- BOULZENNEC, Antoine, 2019. *Le modèle OFS/BRS comme un levier du développement local.* Mémoire. Architecture, aménagement de l'espace.

- CHOTIN, Victor, 2023, *Genèse et usage d'un nouveau modèle français d'accession sociale à la propriété : L'expérience de la foncière solidaire du Grand Lyon*. Mémoire. Sciences de l'ingénieur.

- GOOSSENS, Aurore, 2022. *Le montage OFS/BRS, un dispositif innovant au coeur des politiques de l'habitat*. Mémoire. Sciences de l'homme et société.

- PUECH, Guilhem, 2022. *Le Bail réel solidaire, un outil de gestion du foncier mobilisable dans le cadre d'opérations complexes de requalification*. Mémoire. Sciences de l'ingénieur.

- Féougier, C. (2023). *Le Bail Réel Solidaire : produire du logement durablement abordable à destination des classes moyennes ?* Mémoire de Master. Université Jean Moulin Lyon 3