

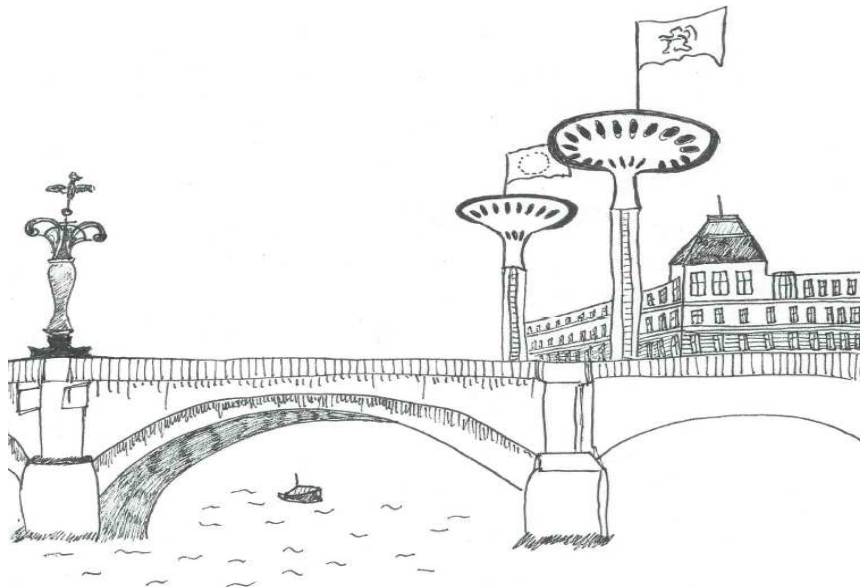
UNIVERSITE LUMIERE LYON 2  
Master Urbanisme et Aménagement – 1<sup>ère</sup> Année

Mathilde GAILLARD

VERS LA REQUALIFICATION DU QUARTIER  
GUILLOTIERE : QUAND UNE POPULATION VIENT  
MODIFIER LES ANCRAGES D'UN TERRITOIRE

-

Etude de l'impact des étudiants sur les dynamiques socio  
économiques du quartier Guillotière



Mémoire de Recherche  
Année 2014-2015  
Encadré par M. Meralli

# ETUDE DE L'IMPACT DES ETUDIANTS SUR LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DU QUARTIER GUILLOTIERE

Encadré par Maël Meralli.

## Résumé :

Six mois ont été consacrés à la réalisation de cette étude, suivie par la Boutique des Sciences et encadrée par l'Institut d'Urbanisme de Lyon. Le thème de la recherche a émané directement des préoccupations du Conseil de Quartier Guillotière, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. Ce quartier, qui abrite de nombreuses universités et offres de formation d'enseignement supérieur, fait depuis quelques années l'objet d'une requalification portée par la croissance de ces pôles d'activité qui attirent chaque année plus d'étudiants. Différents outils (enquêtes de terrain, entretiens, recherches documentaires) ont été mobilisés afin de mesurer l'impact de cette *studentification*<sup>1</sup> sur le secteur, dont les problématiques urbaines et sociales ont été bousculées. Dans le même temps, l'installation massive d'une nouvelle catégorie de population pose des questions quant à l'avenir du quartier dont les prémices d'une gentrification sont aussi interrogées.

Mots clés : étudiants, studentification, requalification, enseignement supérieur, identité, gentrification, redynamisation



---

<sup>1</sup> Définition p. 10

Merci

Au Conseil de Quartier Guillotière, pour leur investissement sur toute la durée  
du stage et leurs apports,

A M. Meralli pour son aide et ses conseils, et à l'Institut d'Urbanisme pour  
m'avoir permis d'accéder à leurs locaux et ressources

A la Boutique des Sciences pour avoir monté et mené ce projet, nous accueillir  
et nous suivre dans nos avancées,

Aux divers participants rencontrés sur le terrain pour l'intérêt qu'ils ont porté à  
ma recherche et les informations communiquées,

A mes proches pour leurs idées et leur soutien précieux.

*« L'université, à l'aune de l'économie de la connaissance apparaît davantage que par le passé comme l'élément clé de la mutation économique [...] Se pose alors la question de transformer le campus en quartier universitaire, donc celui de son ouverture sur la ville environnante : le retour en ville est réel, mais il ne vient pas de l'université elle-même »*

*Bourdin, « Editorial » Espaces et Sociétés, 2014*

*« Les pratiques étudiantes, dans les villes où ils représentent une forte proportion de la population, ne cessent de poser question : la ville étudiante ne tend elle pas à constituer des pôles de rejets des habitants ? »*

*Sauvage, « Villes estudiantines », 1995*

## Liste des acronymes

AFEV : Association de la Fondation Etudiante pour la Ville

CQG : Conseil de Quartier Guillotière

CSP : Catégorie Socio Professionnelle

ENS : Ecole Normale Supérieure

FISAC : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

IEP : Institut d'Etudes Politiques

INSEE : Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques

IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage INSEE

ISARA : Institut Supérieur d'Agriculture Rurale et Agroalimentaire

MDE : Maison des Etudiants

NCV : Nouveaux Contrats de Ville

OPAC : Office Publique d'Aménagement et de Construction

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PRES : Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDU : Schéma de Développement Universitaire

ZUS : Zone Urbaine Sensible

# Sommaire

Avant propos

Introduction

Le quartier Guillotière au cœur du phénomène de « studentification » ?

Un quartier attractif, caractérisé par une mixité d'activités et de populations

La recomposition fonctionnelle du quartier, basée sur la croissance des étudiants et de l'Université – du milieu des années 1990 à aujourd'hui

Des nouvelles dynamiques de quartier : vers les prémices d'une gentrification du quartier Guillotière ?

La notion de gentrification au cœur des discours théoriques et institutionnels de l'urbain : le phénomène en questions

Les dynamiques de marché traversées par la studentification : les évolutions socio-économiques du marché immobilier

L'offre commerciale locale face à la studentification : vers une spécialisation de l'offre ou la protection de l'identité et de la mixité des services ?

Conclusion

Bibliographie

Table des matières

Annexes

## Avant Propos

L'année 1852 marque le rattachement de la rive gauche à la ville de Lyon, aboutissant à la création d'un 7<sup>ème</sup> arrondissement. Au nord de celui-ci, le quartier Guillotière intègre ce territoire en expansion. Depuis, de nombreux travaux de recherche ont traversé la littérature, questionnant l'historique et les particularités du quartier et son développement progressif. Dans le cadre d'un stage de Master 1, j'entreprends une recherche qui émane de l'intérêt porté par le Conseil de Quartier Guillotière (CQG) sur le devenir de la commune qu'il représente. Cette instance territoriale, rendue obligatoire par la loi Vaillant (2002) se compose d'un comité d'habitants dont les préoccupations actuelles concernent notamment la présence croissante d'une population étudiante sur le territoire. Le dispositif universitaire Boutique des Sciences, créé en 2013, s'est emparé des questionnements de la structure associative pour y associer l'expertise nécessaire au traitement du sujet. Depuis le mois de février, six mois ont été consacrés au traitement du sujet qui m'a été confié par le laboratoire, en réponse à la commande du CQG. En tant qu'étudiante et habitante du quartier depuis plus de trois ans, j'ai tout de suite été interpellée par le sujet de la recherche pour lequel je me sens personnellement impliquée. Mon expérience du quartier m'a permise de me plonger rapidement dans la problématique du territoire en y apportant mon expertise, alimentée par les connaissances et compétences de chacune des personnes impliquées dans ce travail de recherche.

A défaut de me plonger dans un milieu professionnel, cette expérience de chercheuse a révélé ses bienfaits et ses difficultés. Ce mémoire, qui marque un point final à mon travail, me rassure dans ma capacité à répondre à la demande initiale. En associant les exigences d'un travail de recherche, que sont principalement la rigueur et l'autonomie, j'ai pu profiter de la liberté et de la confiance qui m'a été accordée, faisant de ce travail un challenge que j'ai su maîtriser et faire évoluer tout au long de la période de travail. L'association avec le CQG m'a permis d'en expérimenter tout les caractéristiques et les enjeux, interpellant ma curiosité à la fois en tant qu'étudiante en urbanisme, pour qui la participation civile importe ; mais aussi en tant que citoyenne et habitante du quartier que j'ai pu appréhender de manière différente et découvrir tout au long de mon travail.

## Introduction

Le Schéma de Développement Universitaire (SDU) a engagé pour une période de dix ans (2010-2020) les responsables de l'enseignement supérieur et du développement urbain. Ce document novateur est la première forme d'association entre une métropole (Lyon) et un Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur (les PRES de Lyon) élaborant ensemble un plan d'action : une « stratégie partagée de développement universitaire, formalisée dans un schéma en concertation avec les communes et l'ensemble des partenaires impliqués dans l'enseignement supérieur et la recherche », (SDU, 2010-2020). Le document se fixe comme objectif de faire du quartier des Berges du Rhône un quartier universitaire transformant Lyon en une métropole des savoirs de rayonnement international, répondant aux logiques de concurrence entre celles-ci. Ce support « ambitieux et équilibré »<sup>2</sup> donne un cadre à l'aménagement des territoires concernés, traduisant la volonté de placer le campus des Berges dans le top 10 des sites européens majeurs d'enseignement supérieur, d'ici 2020.

Ce rapprochement entre élus politiques et universitaires atteste de la récente place de l'Université qui revient au cœur des priorités urbaines. Les multiples théories sur le lien entre un territoire et son Université s'accordent sur la pertinence du nouveau rôle de cette dernière dans la construction de l'espace urbain. En effet, après une longue période pendant laquelle les universités étaient placées en périphérie des villes, la fin des années 1990 a été marquée par un revers des politiques urbaines qui recentrent les pôles d'enseignement supérieur au cœur de leur territoire. C'est à cette période que la Manufacture des Tabacs est réappropriée par la Communauté Urbaine de Lyon dans le but d'y développer un nouveau pôle universitaire (qui ouvrira ses portes en 1993), traduisant cette volonté de réintroduire la population étudiante en centre-ville. Conjointement aux changements structurels ayant touché l'offre universitaire (multiplication et diversification de l'offre, insertion des établissements dans la sphère locale...), la demande a également augmenté, plaçant les étudiants comme acteurs essentiels, constitutifs du territoire. Leur prise en compte est devenue incontournable dans les projets urbains qui se doivent de concilier la vie universitaire à un environnement propice aux caractéristiques et modes de vie des étudiants. C'est ainsi qu'en 1989 se met en place le premier Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) dont les éclairages sur les conditions de vie des étudiants participent à l'orientation des réflexions sur leurs modes de vie et besoins. « L'enseignement supérieur, la recherche et plus largement la vie étudiante constituent de

---

<sup>2</sup> SDU 2010-2020.



véritables leviers de développement et de visibilité internationale pour les grandes métropoles [...] les décideurs ont à mettre en place des politiques ciblées et adaptées, à différentes échelles de territoire » (Henry et Thimonier, 2014).

Nouvelle cible des acteurs publics (collectivités, intercommunalités...), la question de l'ouverture du campus sur l'espace urbain se pose, aboutissant dans l'organisation progressive d'un réel « quartier universitaire » (Bourdin, 2014). Les intentions affichées dans le SDU concernant le campus des Berges insufflent depuis quelques années de nouvelles dynamiques au territoire Guillotière, impactant son développement et ses activités. Terrain d'enjeux importants, l'université apparaît comme un nouvel « acteur du développement économique local [disposant d'] un autre statut urbain, ni celui d'une institution autonome ayant vocation à fonctionner à part, ni celui d'un simple service [...] mais celui d'un pôle autour duquel peuvent se développer des activités et qui doit se trouver dans des positions stratégiques par rapport aux flux qui traversent la ville » (Bourdin, 2014).

Depuis 1999, le 7<sup>ème</sup> arrondissement se distingue par la proportion de jeunes qui compose sa population. En 2011 la part des 15-29 ans était supérieure à 35%, sur la population totale du 7<sup>ème</sup>, avec une croissance de presque 30% depuis 1999. Le nord de l'arrondissement est le plus touché par ces évolutions puisque la part de jeunes a atteint en 2011 les 39%. Si cette spécificité est perçue comme « une fierté et une richesse à valoriser et à travailler » par les élus de l'arrondissement<sup>3</sup>, elle questionne et inquiète certains habitants.

Le quartier Guillotière, longtemps placé Zone Urbaine Sensible (ZUS), sort cette année des contrats de la Politique de la Ville, suivant la réforme de la géographie prioritaire de l'Etat. Les Nouveaux Contrats de Ville (NCV) basent la sélection des quartiers prioritaires sur le critère unique du revenu par habitants, visant les zones de concentration de populations dont les ressources sont inférieures à 60% du revenu fiscal de référence (ici l'agglomération lyonnaise). Surpris par ce changement, certains habitants du quartier dénoncent les étudiants dont le système d'imposition, encore souvent rattaché au foyer fiscal parental, vient à participer au relèvement du seuil d'imposition moyen des habitants du quartier. Ces inquiétudes, qui m'ont été adressée lors de l'Assemblée plénière du Conseil de Quartier en février 2015, ont participé à la construction de mes axes de recherche sur l'impact des étudiants sur le quartier Guillotière. Les clés de lecture choisies s'articulent autour des notions

---

<sup>3</sup> Propos tenus par S. Peillon - conseillère sur les questions de vie étudiante et du lien ville/Université, dont la délégation a été créée cette année, répondant à cette spécificité.

de *studentification* et *gentrification* dont, après avoir défini les différentes approches, je questionne les possibilités d'application sur mon terrain d'étude.

Le terme « studentification » de D.-P. Smith a été utilisé pour la première fois en 2002 pour décrire la concentration croissante d'étudiants dans les localités où se trouvent des institutions d'enseignement supérieur et souvent habitées par des colocations d'au moins deux jeunes, issus de familles différentes<sup>4</sup>. Né dans le même courant théorique qui s'intéresse à la problématique des Universités et de leurs étudiants sur les espaces urbains, de nombreux auteurs ont repris ce terme. Anderson identifie quatre dimensions dans le phénomène de studentification. Premièrement une dimension sociale à travers laquelle l'arrivée massive d'une population jeune aurait des conséquences sur des mouvements de déplacement des résidents. Celle-ci est rapidement rejointe par une dimension culturelle manifestée par la concentration d'une population partageant des modes de vie et de consommation similaires, résultant dans l'augmentation de certains biens, services et infrastructures adaptées ; mais aussi d'évènements, activités et animations dans la localité. Une dimension économique, traduction directe de la revalorisation du territoire, entrainerait également une inflation du prix des loyers de la localité et un déséquilibre de la balance de l'offre par rapport à la demande, résultant dans la formation de communautés dominées par la location privée. Enfin une dimension physique à travers laquelle l'étudiant aurait un impact pouvant être aussi bien nocif que bénéfique pour son environnement et ses habitants. En somme, les notions développées décrivent les étudiants comme un atout économique important dont la présence peut révéler des possibilités de conflit sur le territoire et avec ses résidents.

Ces dynamiques territoriales, initiées par la concentration croissante d'une population sur un territoire, semblent engendrer une série de conséquences (économiques, sociales, culturelles) participant à la restructuration des espaces urbains et de leurs politiques. Au vu des stratégies politiques, commerciales, immobilières qui en découlent, j'ai souhaité interroger le sens et l'impact de ce phénomène de studentification, au prisme de la gentrification.

La gentrification désignait par Glass dans les années 1960 le processus à travers lequel « des ménages de classes moyennes [ont] peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller résider en banlieues résidentielles, selon le modèle dominant

---

<sup>4</sup> Définition tirée de l'œuvre de D.-P. Smith, *Studentification : the gentrification factory ?* (2005)

jusqu'alors pour ces couches sociales » (Bidou-Zachariassen, 2003). Vingt ans plus tard, Smith et Williams rapportent cette notion au remplacement d'une population pauvre par une population riche s'installant sur un territoire et modifiant ainsi ses valeurs immobilières en les renchérissant. Cette dernière définition a retenue mon attention dans la pertinence du lien avec la revalorisation et l'inflation immobilière définie dans le phénomène de studentification. L'offre locative privée vient rencontrer une nouvelle compétitivité induite par l'augmentation de mouvements résidentiels des jeunes ménages qui s'installent dans ces zones attractives proches de l'hyper-centre et aux loyers abordables. Rousseau distingue trois phases dans la gentrification : une gentrification sporadique qui serait l'œuvre des ménages pionniers, un ancrage de cette gentrification (principalement par les investisseurs et promoteurs) et enfin le rôle actif et pro-gentrification des pouvoirs publics. Dans mon étude, l'installation des ménages étudiants marquerait la première étape vers une gentrification dont l'encrage ultérieur serait entrepris par de nombreux acteurs : acquéreurs et rénovateurs de logements, entrepreneurs commerciaux et entreprises de distribution, acteurs culturels... visant « un foncier abordable et un territoire prometteur » (Rousseau, 2008).

Le quartier Guillotière est utilisé ici comme le territoire d'étude de ces deux phénomènes, sur lequel une requalification, basée sur la place croissante de l'enseignement supérieur et de ses étudiants, semble s'opérer. L'étude approfondie de l'évolution de la population et des dynamiques économiques du quartier (logement, services et commerces), m'a permis de rendre compte des changements à l'œuvre. **Partant de cette requalification, j'interroge l'évolution du territoire afin de comprendre en quoi cette dernière vient balancer l'identité et les dynamiques de ce quartier aux caractéristiques particulières, en un nouveau cœur de ville qui se veut plus actif et attractif ?**

Deux hypothèses sont formulées. La première consiste à penser que l'attraction des étudiants a permis de développer et urbaniser le quartier de manière accélérée et orientée. Une quantité de biens et services s'est installée (agence immobilières et résidences spécialisées, multiplicité de commerces proposant des prix et des horaires adaptées, services de reprographie, restauration rapide, cafés et bars, associations et clubs...) visant cette population aux rythmes de vie et capital propre. Dans cette optique, les étudiants s'inscrivent en tant que moteurs de l'économie et du développement du quartier, tout en orientant ce développement.

La deuxième hypothèse interroge les risques liés à ce phénomène de studentification qui viendrait balancer les caractéristiques identitaires du quartier abritant une mixité de populations et d'activités. La prise de valeur immobilière, la fermeture de petits commerces, les aménagements orientés... apparaissent comme de nouvelles formes de concurrence venant modifier durablement le territoire et faisant percevoir les prémices d'une gentrification annoncée par les étudiants.

Différents outils ont été utilisés afin de répondre à ces questionnements. Une première approche quantitative a permis d'apporter un éclairage plus net à l'évolution de la population du quartier et de ses caractéristiques socio démographiques. L'étude du marché du logement a également été traitée par ce biais, me permettant de rendre compte de son évolution en termes de quantité, de qualité, de mode d'occupation... Ces données ont été issues et traitées depuis les fichiers détails et recensements effectués par l'INSEE entre 1999 et 2011. Dans un second temps, une démarche de terrain a été entreprise, permettant de donner un sens et une réalité à ces données. Des entretiens ont été menés auprès des étudiants d'abord, pour connaître leurs modes d'appropriation des lieux et leurs usages du quartier. J'ai également pu rencontrer des personnes impliquées dans le développement et l'aménagement urbain du quartier<sup>5</sup>, ainsi que des personnes spécialisées dans les rapports aux étudiants et à l'Université<sup>6</sup>. Enfin une étape nécessaire de démarchage de rue a dû être entreprise afin de pallier aux manques de données sur les commerces et le marché immobilier. Ce démarchage s'est opéré sous la forme de questionnaires destinés aux commerçants du quartier et aux agences immobilières et résidences étudiantes.

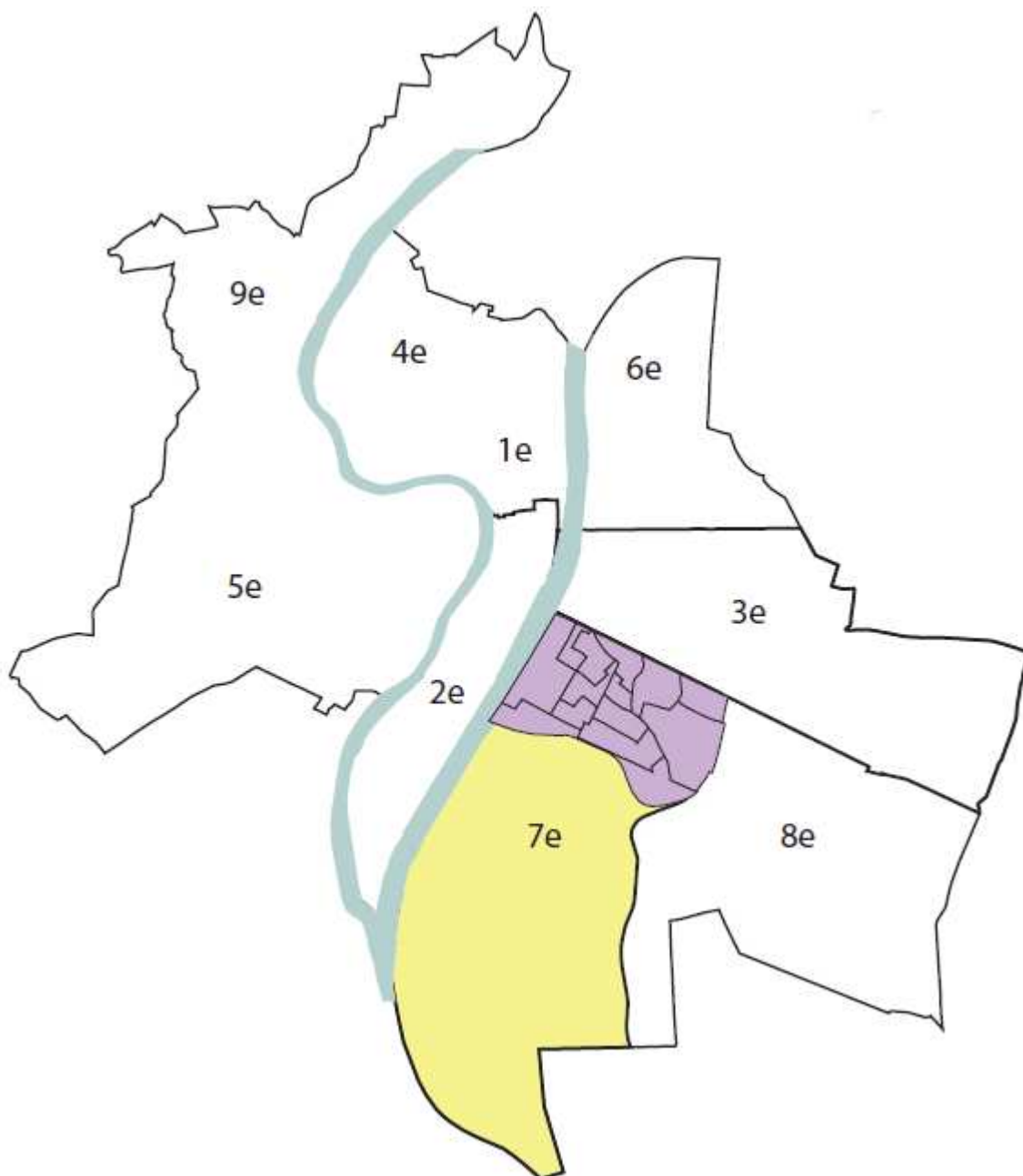
Dans mon argumentation, une première partie est consacrée à la présentation de mon terrain d'étude. Le diagnostic qui en est fait rappelle les principaux atouts du quartier ayant conduit à une évolution démographique estudiantine qui témoigne de l'affirmation du rôle et de l'identité du quartier universitaire. La seconde partie vient questionner l'empreinte de cette nouvelle population sur le territoire venant impacter son développement et ses activités. Le phénomène de gentrification sert ici de fil conducteur pour analyser l'emprise de la population étudiante sur les dynamiques du territoire, analysées au travers de l'évolution des logements

---

<sup>5</sup> L. Graber - élu à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement, chargé d'Urbanisme, Patrimoine et Politique de la Ville ; et l'Agence d'Urbanisme de Lyon.

<sup>6</sup> S. Peillon - conseillère à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement sur les relations avec les grandes écoles et B. Regaldié, responsable de la MDE.

et des commerces ces quinze dernières années. L'association systématique des recherches théoriques aux démarches de terrain me permettra de répondre aux hypothèses formulées quant à la réalité des phénomènes de studentification et/ou gentrification dans le quartier Guillotière, ainsi que leur lien possible.



Carte 1 : Guillotière : le nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon – Source : Mathilde Gaillard

# PARTIE 1. LE QUARTIER GUILLOTIERE AU CŒUR DU PHENOMENE DE STUDENTIFICATION ?

## 1.1. Un quartier attractif caractérisé par une mixité d'activités et de populations

### 1.1.1. Du faubourg indépendant vers une nouvelle centralité urbaine

Le périmètre choisi pour cette étude englobe toute la partie nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement. Une partie du quartier Jean Macé a également été incluse étant donnée la présence d'établissements d'enseignement supérieur implantés sur la zone. Le quadrilatère d'étude est donc délimité par les axes suivants : au nord le Cours Gambetta, à l'ouest le Rhône, au sud la voie ferrée et à l'est le Boulevard des Tchécoslovaques. La Manufacture des Tabacs, située de l'autre côté de ce boulevard, hors des limites du 7<sup>ème</sup> arrondissement, sort du périmètre d'étude pour des questions pratiques de traitement de données ; cependant sa situation reste primordiale étant donnée son influence sur la population étudiante des quartiers adjacents.

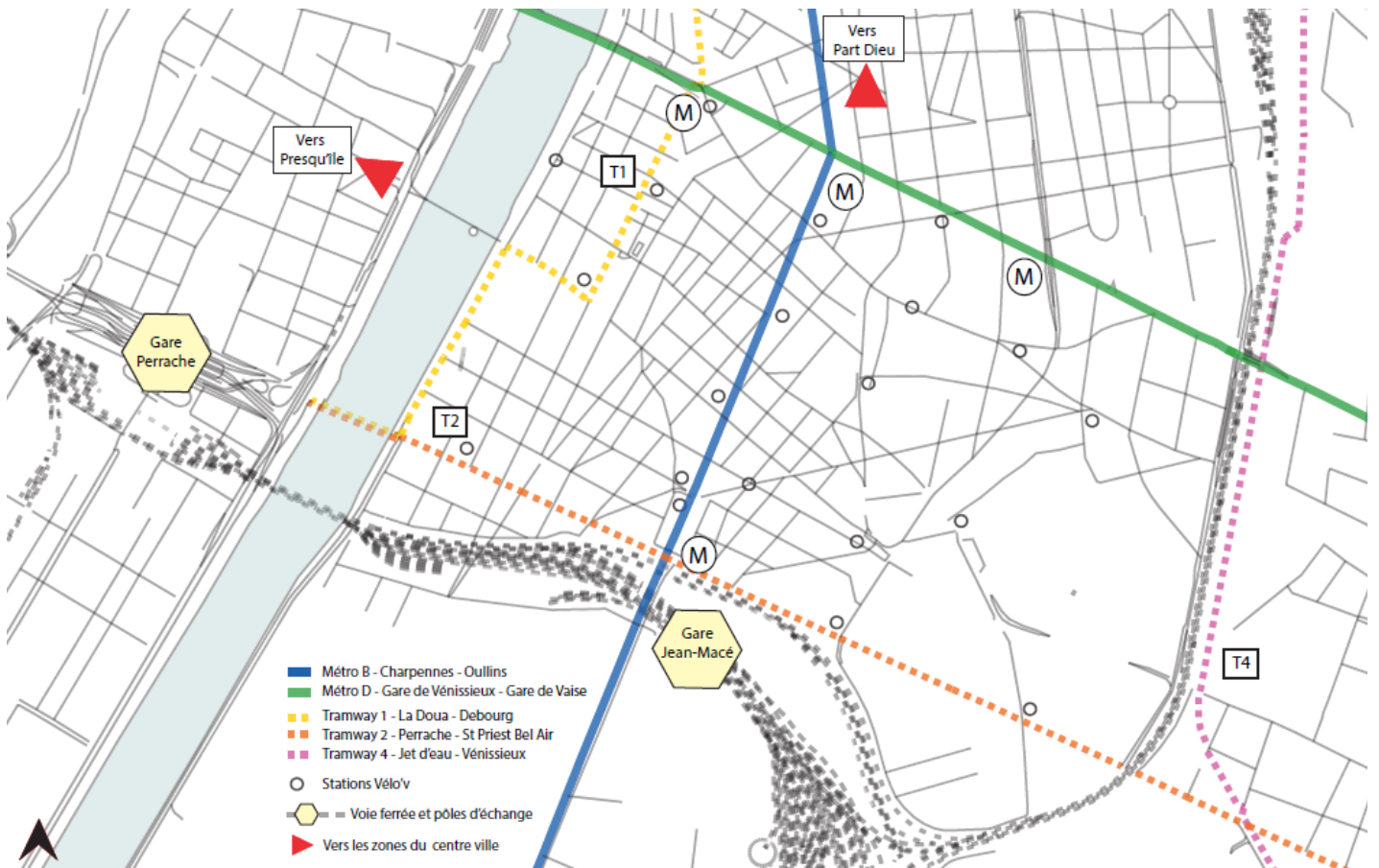


Carte 2 : Présentation du périmètre d'étude : le nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement – Source : Mathilde Gaillard

Autrefois un faubourg en marge, le quartier Guillotière s'est progressivement intégré à la ville de Lyon jusqu'à son rattachement définitif en 1852. Relié à l'hyper-centre et aux principaux pôles d'emploi de la ville, le quartier est devenu une zone centrale dont la localisation stratégique et l'accessibilité sont parmi ses principaux atouts.

Cinq lignes majeures relient le quartier au reste de la ville, en faisant l'un des mieux desservi de l'agglomération. Ce réseau performant est complété par une multitude de bus desservant le secteur, ainsi qu'une offre de transports actifs avec plus de vingt bornes Vélo'v disponibles sur le périmètre et l'aménagement progressif d'une voirie adaptée. En 2009 l'ouverture de la halte Jean Macé a aussi apporté un avantage considérable, offrant un accès direct aux étudiants et professionnels sur le campus depuis les zones périphériques (Bourg en Bresse, Macon...). Des projets de rallongement de ces lignes majeures sont déjà proposés pour étendre encore plus loin l'accessibilité du quartier. La ligne de tramway T1 desservira dès 2019 les Hôpitaux Est. La ligne de métro B, elle, reliera les Hôpitaux Sud, quartier accueillant actuellement plus de 4 000 étudiants, au quartier Jean Macé d'ici 2023.

Aujourd'hui, ce quadrilatère concentre un ensemble de fonctions qui permettent de considérer ce secteur comme vitrine de l'enseignement supérieur : nombre et poids des établissements, logements et services étudiants, institutions et fonctions administratives de l'enseignement supérieur, etc... ; présentant pour la rive gauche toutes les caractéristiques et potentialités pour devenir le quartier emblématique de l'enseignement supérieur de la métropole lyonnaise.



Carte 3 : Le périmètre d'étude : une localisation stratégique et une forte intégration au réseau de TC – Source : Mathilde Gaillard

Gasnier définit le centre comme « le milieu d'un espace donné où convergent des actions diverses et où se produit un grand mouvement ». Appliqué au domaine de l'urbain, le centre est défini comme « le repère spatial sans lequel l'homme des villes ne pourrait s'organiser socialement, même si la vie sociale peut se concentrer autour d'autres lieux urbains » (Gasnier, 1991). Tandis que la Presqu'île reste une centralité géographique et urbaine, le quartier Guillotière tend peu à peu à recouvrir les caractéristiques de ce « repère spatial » autour duquel de nombreuses actions culturelles, économiques et sociales se développent. Dans le choix d'habiter le quartier, la localisation stratégique ressort comme un atout central, complété par d'autres caractéristiques propices à l'attractivité de certaines populations : une ambiance particulière, une offre immobilière attractive, etc. « Les anciens quartiers ouvriers représentent dans de nombreux contextes urbains de véritables espaces stratégiques. Leur position devenue centrale dans la ville, leurs potentialités foncières et immobilières, et leur attractivité auprès de populations issues de catégories sociales favorisées et qualifiées constituent autant d'enjeux économiques, sociaux, politiques et symboliques qui ont conduit les autorités publiques et les acteurs privés locaux à organiser leur reconquête » (Giroud, 2011).



Ancien quartier ouvrier, la Guillotière a longtemps abrité des populations précaires ou défavorisées. Aujourd'hui, son identité populaire et historique présente une aubaine pour les acteurs du développement, face à de multiples opportunités de rénovation et de réhabilitation du patrimoine. Dans un contexte de « course à la métropolisation » (Cary et Fol, 2012) l'attractivité du tissu devient la priorité des politiques urbaines, attirant les investisseurs et la « classe créative tertiaire »<sup>7</sup> dans un processus de revitalisation des centre ville. L'exemple de la requalification des Berges du Rhône traduit la volonté de développement d'un quartier plus attractif, dorénavant « un emblème pour Lyon » (Bertin, 2012). Autrefois un parking de plus de dix hectares, les travaux entamés en 2003 ont marqué un point fort de l'identité du quartier, métamorphosant les berges en un espace public de promenade et de loisir, nouveau lieu clé de rayonnement de la ville.

### **1.1.2. Un quartier propice à l'attractivité d'une population étudiante**

La population étudiante a été pendant longtemps laissée de côté par les pouvoirs publics et institutions, semblant être une population allant de soi. Cependant, les récents travaux montrent une affirmation du rôle de celle-ci et de son empreinte sur le territoire. Smith définit l'étudiant comme un jeune adulte au capital économique limité, sans activité professionnelle stable, à la recherche d'une location à durée temporaire étant donné un avenir incertain et une forte mobilité et sans attache particulière au quartier en question. Malgré un capital économique limité, les étudiants restent des ressources économiques importantes dont les pratiques de consommation s'effectuent fortement dans le quartier habité et vécu au quotidien.

Devant une population jeune toujours croissante, il a été primordial de saisir les représentations des étudiants quant au quartier Guillotière. Des entretiens avec des jeunes résidant et/ou étudiant sur le périmètre m'ont permis de saisir les principales motivations et caractéristiques propices et/ou néfastes à leur choix du mode d'occupation. Sur les trois entretiens menés, de nombreux points convergent : la diversité ethnique et culturelle des habitants, le dynamisme du quartier, l'accessibilité en transports en commun et l'attractivité

---

<sup>7</sup> Ce concept de R. Florida rassemble les individus possédant une profession estimée comme créative (ingénieurs, scientifiques, artistes, managers, architectes, etc...) attirés par des environnements urbains à caractère ouverts, tolérants, et diversifiés et dont la présence sur cette localité aurait une influence sur la croissance économique locale. Les étudiants, par leur niveau d'éducation élevé, sont classés dans la « creative professionals ».

des loyers apparaissent comme des atouts indéniables et surtout uniques pour un quartier de centre-ville.

*« Lyon c'est vraiment une ville dont je suis tombée amoureuse, et particulièrement ce quartier, et j'ai de plus en plus tendance à ne pas vouloir sortir de ce quartier. J'apprécie cette mixité sociale parce que j'ai pas l'impression d'être dans mon cocon blanchisé, aseptisé »*  
Marion, 22 ans.

*« Je sors beaucoup dans le quartier que j'adore, y a des supers endroits où se poser librement et des initiatives pour faire vivre la vie de quartier »*  
Nathan, 23 ans.

*« Guillotière ça bouge plus et c'est plus agréable d'y passer, y a de la vie et je m'y sens plus en sécurité avec les gens dehors. Ca donne envie de sortir »*  
Alizée, 20 ans.

Nathan, 23 ans, vit rue Montesquieu depuis 3 ans. Ses critères de choix du quartier étaient avant tout basés sur la localisation et la proximité du réseau de TC. Une opportunité de logement s'est présentée que Nicolas a saisi sans hésitation et dont il n'a depuis trois ans aucun regret.

Marion, 22 ans, vit depuis quatre ans rue Paul Bert. A la recherche d'un logement au loyer abordable, elle s'est vite tournée vers ce quartier, attirée par l'offre immobilière. Les quatre années vécues ici ont progressivement renforcé son attachement au quartier qu'elle ne souhaite pas quitter, conquise par son caractère dynamique et l'ambiance « populaire et hétéroclite » qu'elle apprécie.

Outre l'accessibilité du réseau et la localisation par rapport au centre ville et aux universités, l'offre immobilière du quartier joue un rôle phare dans l'installation des étudiants. Principal poste de dépense des étudiants, leur capital économique limité associé à leur forte mobilité font de cette population un public particulier face aux conditions de logements qui restent souvent provisoires. Un rapport de l'OPAC du Rhône (Office Public d'Aménagement et de Construction) met en lumière les comportements des étudiants face au logement à partir de leurs discours et caractéristiques socio-économiques. « Les étudiants se contentent fréquemment de logements de piètre qualité, voire relevant de l'habitat indigne pour les plus démunis. Ils ne sont pas moins attentifs aux défauts des logements que les autres locataires, mais sachant qu'ils ne resteront que quelques mois, ils tolèrent des conditions

médiocres d’habitat s’ils peuvent être en centre-ville, à proximité des transports en commun ou des facultés » (Bonneval, 2014).

D’après les recensements INSEE de 2011, 60% des logements situés sur notre périmètre ont plus de 35 ans d’ancienneté et 38% de l’offre totale ont plus de 60 ans d’ancienneté. L’accès au logement, facilité par des loyers de centre ville très abordables, rend le quartier particulièrement intéressant pour les populations aux revenus limités. Or, malgré une élévation globale du niveau de vie des habitants depuis 2006, le 7<sup>ème</sup> arrondissement reste habité par une population aux revenus précaires. Placé au 3<sup>ème</sup> rang de pauvreté, derrière les 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> arrondissements, le revenu moyen par foyer fiscal reste très en deça de la moyenne de la ville (23 392€ pour une moyenne de 28159€ à Lyon).

<b>Revenu fiscal par foyer fiscal, par arrondissements de Lyon (€)</b>	<b>Lyon 1<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 2<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 3<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 4<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 5<sup>e</sup></b>
2006	23 994	30 219	24 445	27 487	25 792
2011	25 977	36 566	28 857	31 909	29 372
Evolution 2006-2011	8%	21%	18%	16%	14%
	<b>Lyon 6<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 7<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 8<sup>e</sup></b>	<b>Lyon 9<sup>e</sup></b>	<b>LYON</b>
2006	38 345	<b>19 895</b>	18 641	18 556	24 390
2011	42 621	<b>23 392</b>	21 617	21 913	28 159
Evolution 2006-2011	11%	<b>18%</b>	16%	18%	15%

Tableau 1 : Moyenne du revenu fiscal par foyer fiscal, par arrondissements de Lyon – Source : INSEE, RP2006 et RP2011

Face à une population en situation de forte précarité, un réseau associatif s’est lentement développé : une richesse pour l’arrondissement dont les jeunes entretenus en font une fierté. Nathan travaille depuis un an en tant que bénévole à l’AFEV et apprécie les diverses animations et initiatives citoyennes développées dans le quartier. Il parle de la place Mazargan et du crieur public, ainsi que des associations regroupées autour des Jardins d’Amarantes. Les Locomotiv’, association installée depuis 2011 rue Jangot, accueille une vingtaine de structures intervenant dans les secteurs de la culture, de l’éducation populaire, de la lutte contre les discriminations, de l’écologie et de l’économie sociale et solidaire ; les Vers Solidaires, créés en 2009, accompagnent directement les projets citoyens répondant à des problématiques du quartier, tels que la précarité des familles, la pénurie de logements sociaux, les problèmes liés aux locaux commerciaux, immeubles et espaces à l’abandon, ou encore les

besoins d'espaces verts et le manque de diversité des activités. D'autres pôles associatifs se développent rapidement sur le territoire, faisant de celui-ci un lieu ouvert, diversifié et dynamique qui attire les étudiants et jeunes professionnels. Aujourd'hui de nombreux lieux clés (Court Circuit, De l'Autre Côté du Pont, la Fourmilière...) sont devenus les principaux promoteurs d'évènements et d'initiatives culturelles et artistiques qui favorisent la culture et les talents locaux, propices à l'attractivité et l'installation d'une classe créative.

Habité par une population aux origines et cultures variées (asiatiques, maghrébins, égyptiens, comoriens...), le quartier donne l'image d'un quartier dynamique et populaire dont le caractère cosmopolite lui confère une identité unique et largement appréciée. La combinaison de toutes ces particularités font du quartier Guilloitière un environnement largement favorable à l'installation des étudiants, à la recherche de ces critères précités pendant leur temps de formation. Ceux qui y vivent connaissent ses particularités et ses secrets, ceux qui viennent y étudier apprécient quotidiennement une ambiance dynamique, joviale et sécurisante, comme Alizée qui vit au sud du quartier Jean Macé mais apprécie l'environnement qu'elle côtoie en journée pendant les temps de pauses scolaires. Cette étudiante de 20 ans remarque les écarts entre son lieu de vie calme, peu dynamique et proposant très peu de services de proximité, et son lieu d'études (sur l'avenue Berthelot). En effet, les différences entre le nord (notre terrain) et le sud de l'arrondissement (Jean Jaurès et Gerland) sont particulièrement marquées, la partie sud étant moins accessible et moins attractive au développement d'un réseau étudiant.

<b>Portrait du 7<sup>ème</sup> arrondissement en 2011</b>	<b>Guilloitière</b>	<b>Gerland</b>
Population totale	46 921	26 792
Densité de population (habitant/km <sup>2</sup> )	20 401	3 596
Part des 15-29 ans	18 326	8 105
Dont étudiants (18-24 ans)	8 956	2 806

Tableau 2 : Les écarts socio démographiques au nord et au sud du 7<sup>ème</sup> arrondissement - Source INSEE, RP2011

Tandis que les 15-29 ans représentent 39% de la population totale à Guilloitière, ils ne représentent que 28% de la population du secteur Gerland. Malgré l'implantation de nombreux établissements d'enseignement supérieur sur la zone, les récents efforts de

redynamisation n'ont pas encore porté leur fruit et le quartier reste moins touché par le phénomène de studentification que son voisin Guillotière.

Les spécificités spatiales, économiques et identitaires décrites dans cette partie témoignent de la richesse du quartier. Les témoignages recueillis confirment les dimensions pratiques du quartier dont le caractère dynamique et populaire vient compléter son attractivité. Cette dernière, mesurée de manière plus empirique dans la partie suivante, s'accompagne également de l'étalement du campus et de la multiplication de l'offre d'enseignement supérieur qui viennent transformer le quartier. L'association des politiques, tournés vers cette nouvelle centralité, aux principaux acteurs du développement urbain et du développement universitaire vient jouer un rôle dans la réaffirmation du quartier Guillotière. Peu à peu une recomposition fonctionnelle du quartier se met en place, basée sur la croissance de sa population étudiante et du campus ; nouvelle vitrine de la ville et de l'enseignement supérieur.

## **1.2. La recomposition fonctionnelle du quartier basée sur la croissance des étudiants et de l'Université – du milieu des années 1990 à aujourd'hui**

### **1.2.1. Le quartier Guillotière : une explosion démographique étudiante**

Présentant toutes les qualités nécessaires à un environnement étudiantin, le renouvellement/rajeunissement de la population du quartier Guillotière est devenu une réalité. L'accueil de ces jeunes qualifiés place les étudiants au cœur d'enjeux et intérêts importants qui font la richesse d'un territoire. Pour Manifet et al. (2007) l'étudiant apparaît dorénavant comme un acteur de « valorisation et [de] promotion des espaces dont les attributs [le rende] capable d'influer sur la dynamique spatiale et ainsi de raccommoder par sa présence un tissu urbain fragilisé ». En 2011 la moitié des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur du 7<sup>ème</sup> arrondissement (environ 15 000 étudiants) ont fait le choix d'en faire leur lieu de vie ; une progression depuis 2006. L'attractivité de cette population étudiante n'est pas négligeable puisqu'elle impacte fortement l'espace urbain et ses activités. Pour analyser le phénomène de studentification décrit par Smith, les recensements INSEE de 1999, 2006 et 2011 m'ont permis de m'approprier les caractéristiques socio démographiques de la population du périmètre d'étude et d'évaluer son évolution ; les étudiants étant la

principale cible d'analyse. En 2011 notre quadrilatère rassemblait 80% de la population étudiante âgée de 18 à 24 ans de l'arrondissement.

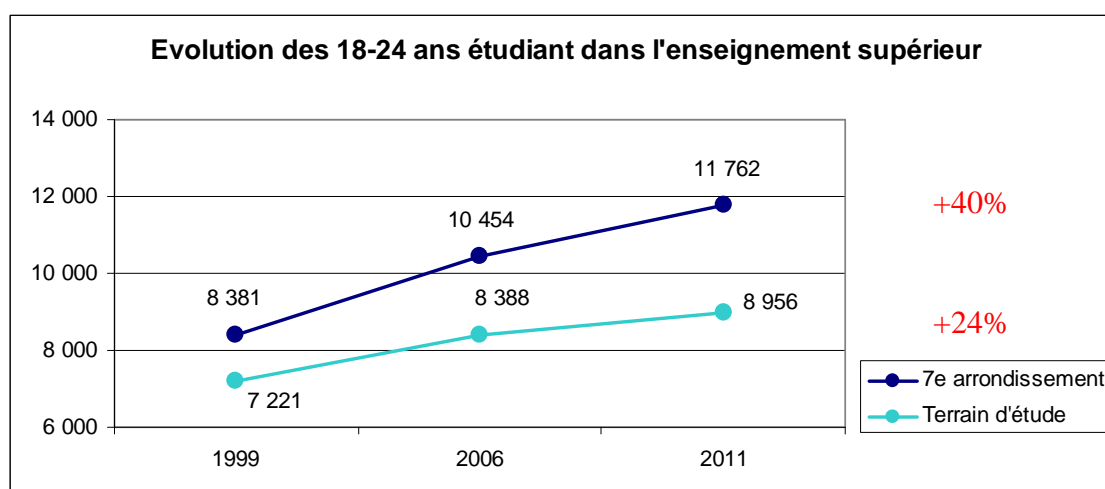
Age révolu	Etudiants inscrits en établ. d'enseignement sup.
15	607
16	485
17	528
<b>18</b>	<b>1 353</b>
<b>19</b>	<b>1 815</b>
<b>20</b>	<b>2 033</b>
<b>21</b>	<b>2 165</b>
<b>22</b>	<b>1 842</b>
<b>23</b>	<b>1 533</b>
<b>24</b>	<b>1 021</b>
25	717
26	435
27	294
28	206
29	168

Le choix de la tranche d'âge des 18-24 ans s'est opéré en fonction de l'importance du nombre d'inscrits en établissement d'enseignement supérieur pour ces tranches d'âge.

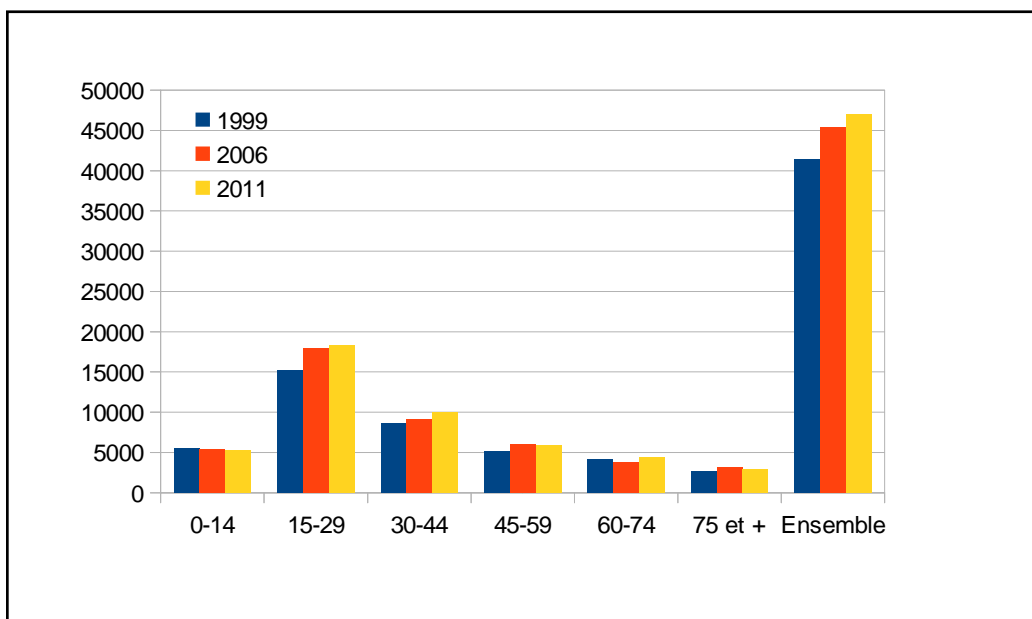
Tableau 3 : Répartition des étudiants par âge -

Source : INSEE RP2011

Ici, la croissance de la concentration étudiante sur le quartier est bien réelle, puisque la part d'étudiants a augmenté de 24% depuis 1999, une croissance presque deux fois supérieure à l'évolution de la population totale du quartier (+13% entre 1999 et 2011). Tandis que cette évolution marque surtout les jeunes et les adultes (+ 21% des 15-29 ans, +15% des 30-44 ans, +14% des 45-59 ans), on constate une forte baisse des jeunes de 0-14 ans (-4%) et une plus lente progression des séniors sur le secteur (c.f. Graphique 2).

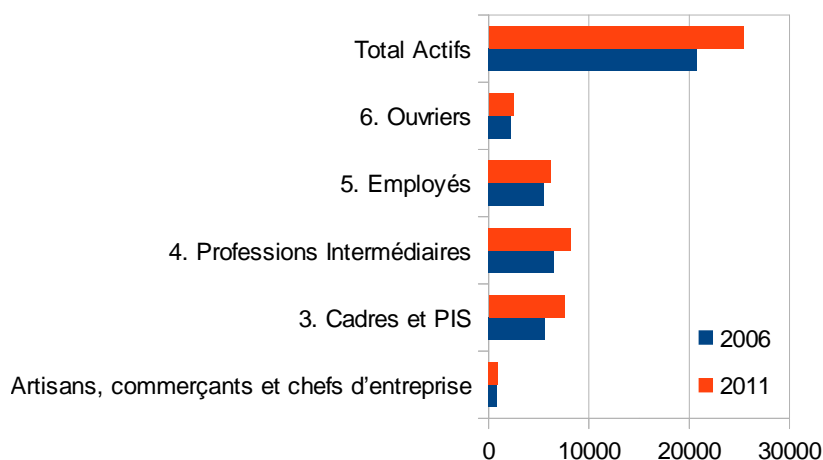


Graphique 1 : L'explosion démographique étudiante depuis 1999 dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement – Source : INSEE, RP1999, RP2006, RP2011



Graphiques 2 et 3 : L'évolution socio démographique des habitants de notre périmètre d'étude – Source : INSEE  
RP1999, RP2006, RP2011

Ces graphiques mettent en schéma l'évolution rapide de la population du quartier. Conjointement à l'augmentation rapide des jeunes et étudiants, les jeunes professionnels de CSP différente connaissent eux aussi une forte augmentation. Depuis 2006, ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+34%) ainsi que les professions intermédiaires (+26%) qui s'installent dans le quartier, attirés par l'identité du secteur et le marché de l'emploi qui se développe sur le campus.



### **1.2.2. De nouvelles politiques universitaires qui orientent le développement du quartier, tourné vers cette population étudiante**

Depuis 1896<sup>8</sup>, l'influence de l'Université de Lyon n'a cessé de croître, multipliant les demandes des étudiants ainsi que la surface dédiée aux services universitaires. Au début du 20<sup>ème</sup> siècle 2 551 jeunes y étudient, plaçant l'Université au 1<sup>er</sup> rang des Universités de province. Le patrimoine architectural des établissements, vitrines de la métropole lyonnaise, ont largement participé à la promotion d'un campus universitaire de qualité conférant au quartier une nouvelle fonction. Dès son arrivée, « sa présence confère une reconnaissance à tout un territoire qui était jusqu'alors excentré et presque désert » (Bertin, 2012). Le 7<sup>ème</sup> arrondissement compte au total treize établissements d'enseignement supérieur dont huit sont localisés dans notre secteur d'étude. D'autres établissements, situés aux bordures de notre périmètre, ont eux aussi un impact direct sur le quartier : la Manufacture des Tabacs (située dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement) qui rassemble actuellement environ 15 000 étudiants sur son campus et projette de s'étendre au sud des Prisons Montluc, l'ENS (qui rassemble environ 5 000 étudiants en Bio-science, avec l'Université Lyon 1) ou encore l'ISARA (près de 4 000 étudiants) située dans le quartier Gerland. Les capacités et rôles de chacun des établissements varient, mais tous participent à l'identité étudiante du secteur et attirent chaque année plus d'étudiants.

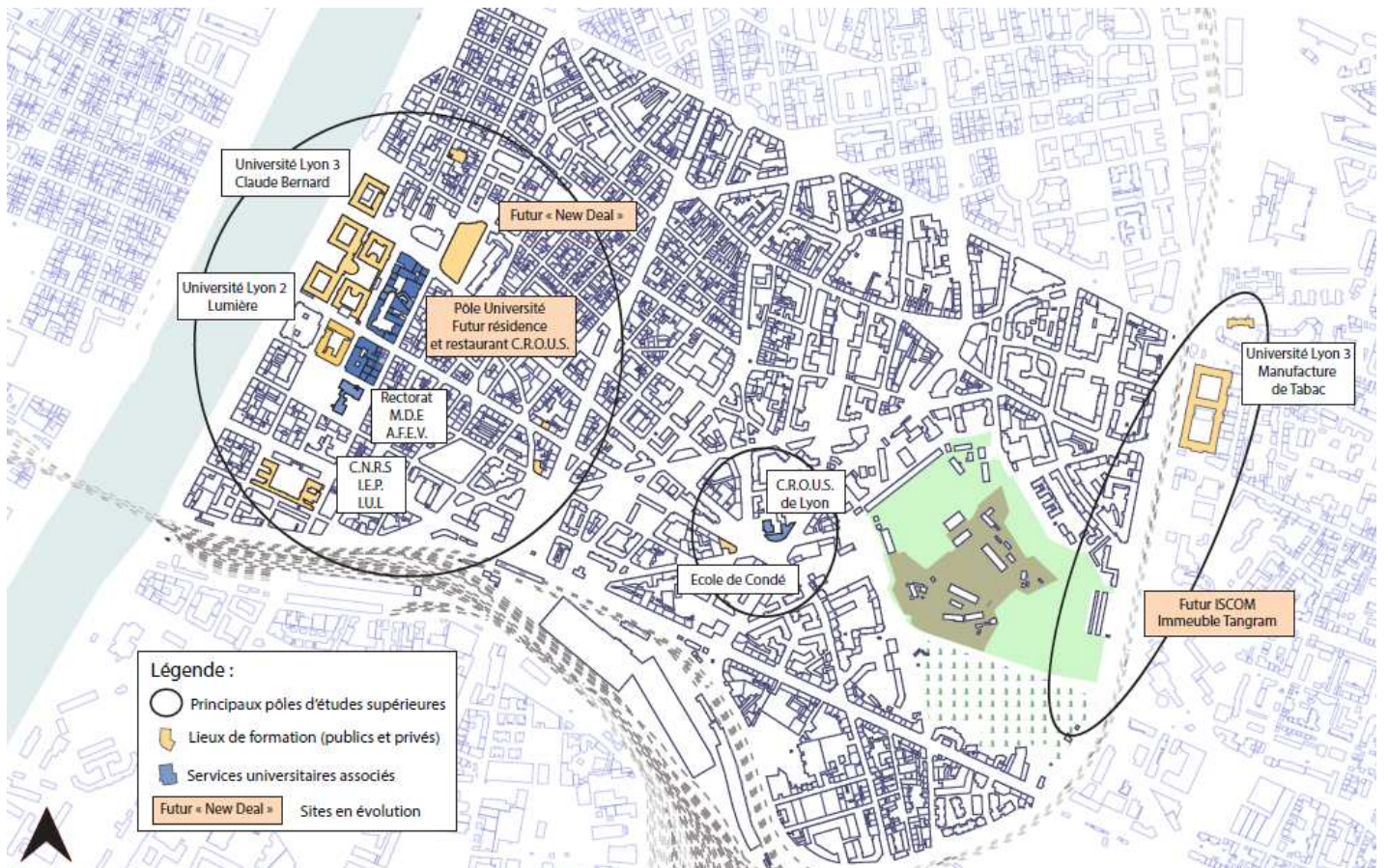
Dans sa typologie des Universités, Vu Hélène Dang classe l'Université de Lyon en tant que « stratège métropolitain ». Par sa présence, elle devient un acteur incontournable « structurant largement l'organisation de la métropole en tant que moteur du développement territorial ». Inscrite dans une logique d'action à long terme pour un intérêt global, l'université entre dans le système d'acteurs urbains en participant au façonnement de son environnement. Les expériences tirées de l'étranger ont montré l'intérêt des universités à s'engager auprès de la société civile et sur le quartier (associations, accueil des étudiants étrangers, promotions dans l'immobilier, etc...). Véritable territoire universitaire, l'étalement de l'offre de formation illustrée ci-dessous, s'est peu à peu accompagné par l'implantation d'une quantité de services administratifs et étudiants (CROUS, Smerra, MDE, Rectorat, etc.) qui contribuent à alimenter

---

<sup>8</sup> Œuvres de l'architecte A. Hirsch, l'Université de Lyon regroupait lors de sa création à quatre universités (Science, Lettres, Droit et Médecine), toutes gérées de manières isolées. En 1969 une dissolution a lieu : Lyon 2 regroupe les formations en Lettres, Droit et Sciences Humaines et Lyon 1 les Sciences de la médecine et de la pharmacie. En 1973 Lyon 2 est à nouveau scindée pour créer un pôle de droit indépendant (Lyon 3).



sa nouvelle identité. « Le territoire est toujours une construction et une appropriation au sein duquel les individus, les groupes sociaux et les institutions se structurent et font société. Il doit en être de même pour les territoires de l'Université » (Lévy et al., 2015).



Carte 4 : Le campus du quartier Guillotière : une expansion rapide – Source : Mathilde Gaillard

Dix ans après la loi Pasqua (1995) appelant au renforcement des sites universitaires existants, la création des PRES vient renforcer la visibilité du rôle de l'enseignement supérieur en tant que levier dans l'aménagement du territoire et de sa croissance économique. Le rôle des collectivités de « structurer et consolider » les dispositifs académiques (Lévy et al., 2015) permet alors au PRES de se saisir des enjeux d'aménagement universitaire hors des limites de son site. En 2008, l'appel d'offre lancé par l'Etat – l'Opération Campus – vient soutenir l'action des PRES de Lyon entreprenant des opérations d'aménagement de manière « naturelle » sur les quartiers adjacents. Les sites en évolution pointés sur la carte attestent de la place croissance occupée par les PRES sur le territoire Guillotière. Le nouveau siège de l'Université de Lyon (îlot Pasteur) inauguré cette année, accueillera dès la rentrée prochaine l'IUT Lyon 3, la MILC (Maison Internationale des Langues et des Cultures), ainsi qu'une

résidence étudiante et qu'un restaurant CROUS. Cet ensemble de plus de 18 000 m<sup>2</sup>, « véritable atout pour accroître la visibilité de l'Université de Lyon et son rayonnement » (K. Bouabdallah, Président de l'UdL) raisonne dans la volonté de faire une « grande université » au service des étudiants, du territoire et de ses citoyens<sup>9</sup>. Lors d'un entretien, B. Régaldié, responsable de la MDE depuis dix ans, fait part de son expérience devant l'ouverture progressive de l'Université sur son territoire. C'est dans les années 2000 que la ville s'empare du sujet de la vie étudiante en investissant pour remettre cette population au cœur des dynamiques et de réflexions urbaines. En 2005 l'UdL accueille la MDE dans son service, dont B. Régaldié prend la tête, suivant les objectifs de l'Université qui « décide de reprendre une compétence étudiante, en tant que partie importante de ses compétences, notamment pour travailler sur l'attractivité, le rayonnement », au cœur de ses fonctions urbaines. En 2008 la MDE comptait 8 associations étudiantes, cette année on en compte 52.

Traversé par l'étalement du campus, le quartier se voit lentement transformé, attirant de nouveaux investisseurs sur le territoire. Le futur « New Deal » est un parfait exemple de la transformation profonde que subit le quartier Guillotière. Les travaux de réhabilitation de cet ancien garage Citroën devraient se terminer à la rentrée prochaine pour ouvrir ses portes à de nouvelles entreprises dont 4 500 m<sup>2</sup> dédiés à l'implantation de l'INSEEC, une école de commerce et de communication qui accueillera bientôt 2 500 étudiants de plus sur le périmètre, ainsi que 80 professionnels. Ces offres tertiaires questionnent les politiques partagés entre la réputation de ces nouvelles implantations (comme l'école de CONDE arrivée à Jean Macé dans les années 2000) sources de rayonnement, et la transformation du bâti et l'augmentation de la pression sur de nombreux services (transports, logements...). Un exemple similaire des conflits à l'œuvre sur le territoire est le déplacement de l'école ISCOM (une école de communication et de publicité actuellement installée à Part-Dieu), vers le Boulevard des Tchécoslovaques qui s'installera pour la rentrée 2016 dans l'immeuble Tangram pour une période prévue entre 9 à 12 ans. « La présence d'une université n'est jamais neutre pour une agglomération. La seule concentration d'étudiants suffit à modifier la démographie locale, les rythmes de la ville, l'usage et l'affluence des transports urbains, le marché du logement locatif. D'autres externalités sont souvent espérées voire fantasmées : les effets d'entraînement sur l'économie locale et l'attractivité des territoires sont par exemple

---

<sup>9</sup> Mots du Président de l'UdL annoncés dans les Vœux 2015, de continuer à construire « une grande université, attractive, ouverte, fleuron d'une grande métropole, connectée au territoire, pionnière et créative » implantée au cœur de ce quartier historique et étudiant.

des attentes fortes des élus locaux, bien qu'il soit difficile de les mesurer » (Vu Hélène Dang, 2014).

L'intégration du SDU dans le SCoT de 2030 place le développement universitaire au rang des grandes priorités urbaines en donnant à ses orientations une traduction « opérationnelle » majeure. Les partenariats entre la ville, l'Université et tous les acteurs impliqués (CROUS, Sytral, Rectorat, Région Rhône-Alpes, Métropole, associations étudiantes, etc.) sont renforcés afin de répondre aux trois orientations du document :

- Renforcer l'attractivité internationale ;
- Développer les synergies Université/Territoire ;
- Faire de Lyon une ville universitaire accueillante (qualité de vie, services, logements...).

Le quartier Guillotière, au cœur des projets pour le territoire, s'en voit fortement impacté. De nouvelles implantations et relations viennent progressivement marquer le territoire, transformant son identité historique, populaire et hétéroclite. Les politiques, non associés à ces opérations privées, en « subissent » tout de même les conséquences. Face au poids croissant de la population étudiante, la nécessité d'adaptation est réelle pour répondre aux besoins qui en découlent, comme le logement étudiant. Pendant ce temps l'identité universitaire du quartier se creuse, proposant une offre de plus en plus orientée qui semble échapper aux politiques.

### **1.2.3. Un phénomène de studentification dans le quartier Guillotière ?**

En conclusion de cette première partie, nous pouvons affirmer que les changements relatifs à l'évolution de l'enseignement supérieur (multiplication des offres de formation, augmentation du nombre de bacheliers et poursuite d'études longues...) sont des facteurs qui ont massivement poussé à l'augmentation de la demande des étudiants, devenus des « acteurs atypiques » dans la fabrication de l'espace urbain (E. Henry et E. Thomonier-Rouzet, 2014). En reprenant la définition de Smith sur l'étude du mode de vie étudiant dans les localités à forte concentration d'enseignement supérieur, nous pouvons confirmer la réalité d'un phénomène de studentification du quartier Guillotière ; la croissance de la présence des étudiants dans cet espace où se concentrent des activités d'enseignement supérieur étant le premier indice.

Acteurs et témoins d'une nouvelle attractivité, le choix du mode d'occupation<sup>10</sup> des étudiants vient rencontrer les caractéristiques identitaires du quartier Guillotière qui attirent les étudiants. Conjointement à la croissance de l'université, ceux-ci viennent s'installer en masse, impactant le développement du quartier qui s'oriente vers cette population. Des éléments structurants d'accueil des étudiants deviennent la priorité de cet espace en mutation : les infrastructures liées à l'offre de logements adaptés aux demandes et les services déconcentrés rattachés. Cette précédente décennie a vu se dessiner une nouvelle forme dans le quartier, impulsée par la requalification de celui-ci en « quartier universitaire ». Divers aménagements sont venus confirmer cette requalification, modifiant certaines caractéristiques identitaires autrefois emblématiques du territoire. La mixité de populations et d'usages, caractéristiques premières du quartier Guillotière, vient progressivement être touchée par cette studentification dont l'empreinte sur le territoire dépasse les frontières de l'université, faisant du quartier un nouveau cœur de ville dont l'attractivité ne cesse d'augmenter. L'ancrage de cette population venant renchérir l'identité de quartier peut être mesuré à travers la notion de gentrification déconstruite dans la partie suivante et étudiée aux travers de l'évolution des logements et commerces implantés dans le quartier.

« Aux pionniers, dotés en capitaux culturels plus qu'économiques (artistes, étudiants, intellectuels précaires) succèdent des couches moyennes et supérieures de niveau de salaires élevés » (Bacqué, 2006).

---

<sup>10</sup> Terme d'A. Bourdin défini comme « la construction réalisée par la conjonction d'une diversité d'acteurs et de facteurs, se structurant autour de grandes valeurs et images associées à des comportements typiques que l'on développe dans un contexte urbain ». L'auteur explique également que la recherche d'une ambiance, d'équipements, de services... notamment dans les quartiers gays ou ethniques, traduit d'un mode de vie et d'occupation qui attire l'individu.

## **PARTIE 2. DES NOUVELLES DYNAMIQUES DE QUARTIER : VERS LES PREMICES D'UNE GENTRIFICATION DANS LE NOUVEAU CŒUR GUILLOTIERE ?**

### **2.1. La notion de gentrification au cœur des discours théoriques et institutionnels de l'urbain : le phénomène en questions**

#### **2.1.1. Un phénomène global, guidé par l'action publique**

Les réflexions en sciences humaines et sociales sont depuis quelques années traversées par de nombreuses théories qui gravitent autour de la notion de gentrification. L'appropriation rapide du phénomène par de nombreux auteurs demande une nécessaire déconstruction de l'objet concernant d'abord la réalité et la définition du phénomène mais aussi les bienfaits et craintes associé(e)s. Le manque de précisions dans les différentes définitions interroge les auteurs du courant original de la gentrification, comme Bourdin, appelant à une prise de recul par rapport au « concept » de gentrification. Pour lui, de nombreux éléments historiques interviennent dans l'assimilation à une gentrification, souvent associée au phénomène de « réurbanisation » des villes : le recul du nombre d'ouvriers, l'investissement dans les anciens bâtiments industriels et friches pour la tertiairisation de l'activité du secteur, l'attention doublée dans le marché du logement pour la lutte contre les locations abusives et l'habitat insalubre modifiant les prix et les produits du marché de l'habitat ancien... sont des facteurs généralisables aux villes et à l'ère qu'elles traversent et difficilement dissociables des marqueurs de la gentrification.

D'après Authier, « la gentrification aujourd'hui désigne aussi bien des processus de renouvellement social et de transformation du bâti observables à l'échelle d'un quartier que des politiques mises en œuvre par certaines villes pour attirer en leur centre les élites de la « classe créative » » (Authier, 2008). A travers la littérature, la gentrification est souvent assimilée à un résultat néfaste débouchant sur la requalification d'un quartier monogame, sans diversité ni mixité des fonctions, d'usages et d'habitants, puisque habité par des CSP supérieures dont l'installation et l'appropriation des lieux viendraient lui supprimer son caractère populaire, cosmopolite et hétéroclite. D'autres théories, cependant, s'accordent sur

la nécessité de régénération de ces localités « perdantes » pour pallier à une économie urbaine en déclin : « Pour ce faire, les élites urbaines tentent de ré-imaginer le centre ville, susceptible d'attirer les classes moyennes extérieures à la ville, au moyen d'actions en matière d'urbanisme et de culture » (Rousseau, 2008). Sujet de nouvelles actions et dispositifs par les pouvoirs publics, le quartier se dote progressivement d'une meilleure image en requalifiant son attractivité. « La gentrification apparaît bien, à la fois, comme une politique de développement économique local et comme une solution au déclin urbain » (Authier, 2008). Deux types de processus sont distingués dans l'amorçage d'une gentrification : la gentrification planifiée, entreprise par les acteurs institutionnels privés et publics (la ville, la CU, l'Université, les opérateurs d'aménagement...) et la gentrification spontanée entreprise progressivement par les populations (les jeunes professionnels, les étudiants), les associations, etc. Malgré les conflits théoriques, la littérature s'accorde sur la multiplicité des facteurs qui enclenchent le phénomène. Pour Damaris, le phénomène n'est pas uniquement le fait de décisions individuelles (avec l'installation d'une population pionnière) mais « une dynamique globale aussi favorisée ou stimulée par les politiques publiques ainsi que par les acteurs du secteur immobilier » (Damaris, 2006).

Le quartier Brixton<sup>11</sup>, situé dans la périphérie sud de Londres, est un exemple de gentrification spontanée dont « la population, les valeurs et les pratiques de territoire spécifiques » (Butler et Robson, 2003) ont récemment été bouleversées. Marqué par la forte présence d'une population jamaïcaine, le quartier est longtemps resté un espace de résistance à toutes formes d'embourgeoisement. Progressivement le profil socio démographique des habitants s'est transformé avec l'arrivée de jeunes professionnels et étudiants, blancs, cadres ; dont l'installation s'est accompagnée de l'augmentation des transports reliant le secteur au centre ville, en faisant un quartier largement accessible avec une offre foncière encore largement en dessous de la moyenne des autres quartiers centraux. Ces changements ont peu à peu conduits à une homogénéisation des modes de vie et de consommation et à une division spatiale et symbolique entre les gentrificateurs et la population initialement installée. La réévaluation du quartier s'est opérée au profit d'une minorité, marginalisant les anciens. Ici la présence d'une population immigrée a apporté « une certaine valeur ajoutée à l'espace public et à la représentation qu'ont les gentrificateurs de leur propre habitat » (Bertholet, 2015). La

---

<sup>11</sup> Exemple tiré de l'œuvre de A. Bertholet, *La gentrification, moteur de tensions sociales et raciales, le cas de Brixton*, 2015.

multiplication d'évènements culturels et des achats immobiliers s'est accompagnée de l'implantation de nouveaux commerces (notamment de restauration) venant évincer les commerces ethniques, dans l'impossibilité de faire face à l'augmentation du prix des loyers commerciaux. La gentrification qu'a subit le quartier est dorénavant visible par l'ancrage identitaire imposé par la population arrivante qui vient agir à la fois sur le bâti, les activités, les logements mais aussi le lien social ; résultats que l'on retrouve dans le phénomène de studentification, avec la définition d'Anderson.

Dans cette recherche, la gentrification du quartier Guillotière est étudiée à travers le phénomène de studentification qui touche ce dernier. Les dimensions « logements » et « commerces » ont été privilégiés dans cette étude pour rendre compte d'éventuelles évolutions dues à la présence massive des étudiants sur la zone. Le choix de la thématique « logement » est pertinent puisqu'il se retrouve à la fois dans les théories sur la studentification et la gentrification. D'après Hamnett une offre de logements peu chers et dévalorisés dans un quartier est une condition propice à la gentrification. Parallèlement la studentification est définie par Smith comme une situation de concentration d'étudiants menant à une prise de valeur foncière dans le secteur locatif dans lequel les étudiants privilégient un mode de vie en colocation. Cette prise de valeur foncière, attractive aux investisseurs, participe bien souvent à la reconversion du secteur en une nouvelle polarité tertiaire.

Dans notre étude, le capital économique limité des étudiants doit être bien évidemment pris en compte dans l'assimilation de leur installation à un processus de gentrification. Sans en être les principaux acteurs, cette population est porteuse de certaines caractéristiques pouvant être propices à l'amorcement d'une gentrification. Les jeunes, qui peinent à se faire une place sur le marché du travail et à se loger, sont pour Van Criekingen, les « principaux protagonistes de la réurbanisation » et jouent un rôle phare dans la réorganisation socio spatiale de ces espaces (péri-)centraux anciennement industriels et populaires, touchés par la réurbanisation contemporaine. En tant que diplômés d'enseignement supérieur, « capital humain » (Rousseau, 2008) ils sont d'une importance majeure pour le développement du quartier. Les étudiants, en faisant le choix d'un lieu et d'un mode de vie raisonné (proximité des universités, dynamisme, proximité du centre...); entraînent toute une dynamique politique et institutionnelle, publique et privée, venant alimenter le processus de gentrification. « Le point le plus important est que la gentrification implique non seulement un changement

social mais aussi un changement physique du stock de logements, à l'échelle des quartiers, enfin un changement économique sur les marchés foncier et immobilier. C'est cette combinaison de changements sociaux, physiques et économiques qui distingue la gentrification comme processus ou ensemble de processus spécifiques » (Hamnet, 1997).

### **2.1.2. L'exemple de la place Mazagran, au cœur des discours sur la gentrification**

La place Mazagran, entourée par les rues Sébastien Gryphe, Montesquieu et Mazagran dans le cœur historique du quartier, a été l'objet depuis l'an dernier de nombreux conflits au sujet de sa rénovation. Cette place, située entre la terrasse du restaurant « le Court Circuit » et les jardins partagés d'Amarantes, est longtemps restée un espace en friche, délaissé des pouvoirs publics, voire dégradé. Après une longue période de montage de projet et de concertation avec les habitants et les associations voisines, des travaux d'embellissement de la place ont été entrepris, terminés cette année. Cependant, les critiques sont nombreuses quant au déroulement du projet et les résultats partagés. La rénovation dont a fait l'objet la place vient ici en illustration d'une action politique de gentrification planifiée. Pour certains habitants, le contrôle des pouvoirs publics sur le devenir de cette place résulte d'une politique pro-gentrification du quartier. Cet espace, longtemps utilisé par diverses populations, est aujourd'hui qualifié « d'aseptisé », perdant des catégories de populations et certains anciens usages, au profit d'autres populations et espaces, avec notamment la création d'un espace de jeux pour enfants à l'est.

M. Picot, maire du 7<sup>ème</sup> arrondissement, rappelle les motivations ayant conduites au projet sur l'espace Mazagran : « Tout autour, ce sont 23 nouveaux logements qui sont en construction, comme un immeuble à l'angle des rues Montesquieu et Sébastien Gryphe. Le but est de préserver l'identité de ce quartier tout en y chassant l'insalubrité » (interview apparu dans Les Tribunes de Lyon, novembre 2014). Dans leur texte « Politiques urbaines et gentrification », Clerval et Fleury rappellent l'impact des discours et actions municipales dans les processus de gentrification d'un quartier. Les aménagements entrepris par l'action publique, souvent qualifiée d'action de « revalorisation du construit et de l'espace » (Bacqué, 2006), viennent à l'encontre des pratiques et des usages quotidiens autrefois associés à ces lieux : « ces espaces ordinaires, parfois dégradés mais assurant la fonction d'espaces de séjour, se muent progressivement en espaces de grande qualité esthétique peu propices aux usages populaires traditionnels. Au niveau symbolique, les nouveaux aménagements tendent à



effacer la mémoire et l'appropriation populaire des lieux, renforçant ainsi l'exclusion des anciens habitants ».

« Qui, dans la métropole des individus, joue le rôle de l'avant-garde des modes de vie ? ». Cette question soulevée par Bourdin, en réponse au concept de classe créative de Florida, surestime le rôle des gentrificateurs comme contribuant plus fortement au renouvellement urbain que les décideurs et le marché. En effet, comme nous allons le voir dans la prochaine partie, le pouvoir des décideurs sur le renouveau urbain est bien souvent limité par rapport au rôle des populations arrivantes sur les lois du marché. Les prochaines parties vont s'intéresser au rôle des étudiants sur les dynamiques du marché locatif et commercial traversé, par les dynamiques de studentification du quartier.

## **2.2. Les dynamiques de marché traversées par la studentification : les évolutions socio-économiques du marché immobilier**

### **2.2.1. Le manque de logements étudiants au cœur des préoccupations urbaines : la rencontre de l'offre et de la demande en difficulté ?**

« Compte tenu de leurs bas revenus, de la pénurie des logements étudiants publics et de la hausse des prix de l'immobilier, il est de plus en plus difficile pour les étudiants de se loger dans des conditions qui leur permettent de mener au mieux leurs études » (Blavier, 2011). La dimension logement, qui apparaît en second lieu dans la définition de Smith, introduit les besoins de ces localités de répondre aux demandes croissantes des étudiants qui s'installent dans le secteur. La pénurie de logements étudiants revient au cœur des préoccupations urbaines en mobilisant tous les acteurs nécessaires à l'intervention.

L. Graber fait part des priorités de la collectivité sur ces questions. S'il est plutôt rassuré sur la composition du campus et de l'offre universitaire (« Cet arrondissement est bien accompagné en termes de locaux et d'espaces et est plutôt vu d'une manière positive même si ça engendre une concentration importante dans le quartier »), le volet logement est une autre inquiétude. Les nouvelles orientations du SCoT prévoient d'ici 2030 la construction de 1 000 logements étudiants par an, dont 30% dans le parc locatif social, prioritairement localisés le long des axes de transports collectifs permettant de desservir les campus et les sites de développement universitaires. Devant ce programme, L. Graber rappelle « l'importance d'avoir un regard spécifique sur la place du logement étudiant à proximité d'Universités ».

Dans le milieu des années 1990 a été lancée une période de construction massive de résidences étudiantes à caractère privé, facilitée par des outils de défiscalisation. L'offre a explosé, répondant à la demande des étudiants. Aujourd'hui ce type de logements à loyers libres (c.à.d. fixés par le marché) est moins prioritaire pour la ville de Lyon pour deux raisons : l'offre proposée ne rencontre plus la demande en raison des prix des loyers trop élevés pour les étudiants qui privilégient dorénavant l'offre des particuliers (en studio ou colocation) ; et un temps de vacance trop important dû aux rythmes particuliers des étudiants. Le début de ce mandat a donc marqué un coup d'arrêt sur les permis de construire des résidences étudiantes à loyer libre étant donnée de cette suroffre. En revanche, un coup d'accélération sur les résidences étudiantes sociales (c.à.d. gérées par le CROUS) a été relancé, avec deux gros projets sur la Guillotière :

- l'inauguration en septembre 2016 d'une résidence CROUS dans les nouveaux locaux de l'Université de Lyon, rue Pasteur, avec une capacité d'environ 300 lits ;
- le lancement fin 2015 (début travaux 2016) d'une seconde résidence « sociale » dans l'ancienne caserne du parc Blandan, avec une capacité de plus de 300 lits.

Comme le rappelle E. Henry et E. Thimonier-Rouzet, de l'Agence d'Urbanisme, le parc dédié aux étudiants reste largement dominé par une offre de résidences privées (8 % de l'offre de logements spécifiques aux étudiants) tandis que les logements étudiants CROUS ont une capacité d'accueil de 5 % de la population étudiante dans toute l'agglomération lyonnaise, « un des plus faibles pourcentages des agglomérations françaises (8 %) ». Or, ces insuffisances qui poussent les étudiants et jeunes chercheurs à se tourner vers une offre « non dédiée » entraînent des effets de concurrence avec les jeunes salariés et les ménages isolés, ainsi que le secteur de résidences sociales HLM. A titre d'exemple, à la rentrée 2009, le CROUS a reçu 27 000 demandes de logements pour une offre d'environ 3 000 logements disponibles à chaque rentrée.

Ce problème, d'ordre métropolitain, résonne dans les nouveaux objectifs fixés par le SCoT, face à une demande qui ne cesse d'augmenter et un marché qui s'en retrouve déséquilibré. « Entre 1998 et 2003 les demandes ne cessent d'augmenter selon l'Observatoire de l'habitat transitoire du Rhône (OHT). En 2007, sur 5 900 demandes, 53,4 % des demandes sont émises par des jeunes de moins de 30 ans. Cette demande est constituée à 74,7 % de personnes seules sans enfants [...] Les prix ont été plus que doublés entre 1995 et 2007 que ce

soit pour un logement collectif neuf (de 1 600 € à 3 600 € par m<sup>2</sup>) ou ancien (de 1 000 € à 2 700 € par m<sup>2</sup>) »<sup>12</sup>.

Le document « Schéma de Référence Lyon 7<sup>ème</sup> Nord », de l'Agence d'Urbanisme est une commande du Grand Lyon en déclinaison du SDU. Celui-ci fait état des aspects du quartier Guillotière reconnu comme quartier étudiant et vise à concilier les enjeux universitaires et les enjeux du territoire, parallèlement à la philosophie du SDU. L'étude qui a été menée caractérise le quartier des Berges comme zone préférentielle aux logements étudiants. Face au manque cruel d'une offre dédiée, l'Agence d'Urbanisme continue actuellement un travail de réactualisation des données en appliquant un travail d'expertise fine sur le secteur Berthelot sur les quelques rares potentiels mutables qui restent, afin de répondre aux préoccupations de production de logements sociaux, dans les secteurs où la vie étudiante est déjà bien ancrée. Il s'agit d'avoir une stratégie foncière qui pourrait être inscrite dans la révision du PLU-H, pour réserver des sites à la production de logement social étudiant. Pour E. Henry, « la difficulté c'est de ne pas laisser partir trop de résidences privées, puisque la position des élus du 7<sup>ème</sup> est de freiner cette production de logements privés. Or, nos études montrent que les résidences privées n'abritent pas tant d'étudiants que ça, aux vues du montant des loyers, sauf peut être les premiers mois... ». Une démarche de terrain a été entreprise auprès des résidences étudiantes du quartier, permettant de vérifier cette dernière affirmation. Ce démarchage s'est opéré sous la forme de questionnaires, pour lesquels le manque de participation a rendu difficile les opérations, nécessitant des réajustements méthodologiques. Plusieurs moyens ont été employés pour joindre les agences immobilières et résidences du quartier (e-mail, téléphone, porte à porte) rendant le travail long et difficile, et moins complet qu'initialement prévu. Cependant, la démarche a tout de même porté ses fruits puisque quelques éléments centraux ont pu être récoltés concernant les spécificités du quartier liées au dynamisme ou à la défaillance du marché locatif dans le secteur.

#### Les résultats des questionnaires :

Trois structures situées sur notre périmètre d'étude ont été interrogées sur les raisons et spécificités du quartier ayant motivées leur installation. Toutes deux ont d'abord été attirées par la proximité du centre-ville, l'accessibilité au réseau de TC et le dynamisme du marché

---

<sup>12</sup> (SCoT 2030).

sur le territoire. Deux d'entre elles situées rue Chevreul ajoutent l'importance de la présence des étudiants sur le secteur. Pour ces professionnels, la spécificité immobilière du quartier s'explique par ces critères suivants : l'attractivité du prix, la population rencontrée, l'importance de l'offre et de la demande et les évolutions ayant touché le quartier ces dernières années. La dernière, installée depuis 2009, parle d'un « tirage vers le haut » du quartier, participant aux raisons de son implantation dans la zone. Ces évolutions sont vues comme très positive et le caractère populaire du quartier, encore très présent, semble être un atout. Le profil de la population rencontrée en location est très varié, allant de 18 à 40 ans, autant pour des personnes seules que des jeunes actifs ou familles de moins de trois enfants ; pour la plupart originaires du 7<sup>ème</sup> arrondissement ou d'une autre ville. Les demandes concernent autant des studios que du T1 au T4, avec un temps moyen de location assez bas (allant de un an et demi à deux ans de location moyen). Chacun a été questionné sur les principales caractéristiques du quartier pouvant jouer comme des atouts ou des menaces dans leur activité, dont les résultats sont exposés ci-dessous.

Les atouts (+) et menaces (-) du quartier pour le marché immobilier	Agence immobilière - Rue Chevreul (1999)	Résidence étudiante - Rue de Marseille (1999)	Agence immobilière - Grande rue de la Guillotière (2009)
Localisation dans la ville	+	+	+
Accessibilité du réseau de TC	+	+	+
Proximité des universités	+	+	+
Offre commerciale	+	+	+
Diversité d'identités sociales et culturelles	-	+	+
Niveau de vie des habitants	-	+	+
Image du quartier	-	+	+

Ancienneté des bâtiments	-	-	Sans réponse
--------------------------	---	---	--------------

Tableau 4 : Résultats des questionnaires : les caractéristiques du quartier pour le marché immobilier – Source : Mathilde Gaillard

Ce travail de terrain a permis de rendre compte de l'état du marché immobilier dans le quartier Guillotière, en intégrant le rôle de l'Université et de ses étudiants en tant que facteur de dynamisme du marché. La dernière agence interrogée, installée Grande rue de la Guillotière depuis seulement six ans, rend compte du caractère identitaire positif du quartier sur l'activité immobilière dans le secteur ; l'ancienneté des bâtiments, semble néanmoins être le principal obstacle aux activités immobilières sur le quartier.

### 2.2.2. Le parc privé face à la studentification : vers un détournement de l'offre locative allant vers la gentrification ?

Les recensements INSEE et fichiers détails ont permis d'évaluer l'évolution de l'offre locative ainsi que les principaux modes de vie et de cohabitation des habitants du quartier. Depuis 1999 l'ensemble de l'offre de logement a augmenté de 20% dont la majorité en résidence principale témoigne de l'installation à long terme des habitants. Ce mouvement récent d'attractivité de la population est visible à travers l'ancienneté d'emménagement des habitants, dont plus de 50% ne résidaient dans le 7<sup>ème</sup> que depuis une période inférieure à 4 ans, en 2006 et 2011.

Catégories et types de logement (%)	Evolution 1999-2011
Ensemble	+20%
Résidences principales	+23%
Résidences secondaires et logements occasionnels	-3%
Logements vacants	-1%

Tableau 5 : L'évolution de l'offre de logements entre 1999 et 2011, une augmentation des résidences principales – Source : INSEE RP1999, RP2006, RP2011.

Ancienneté d'emménagement des habitants (%)	2006	2011
Moins de 2 ans	22.8	24.8
De 2 à 4 ans	30.6	30.2
De 5 à 9 ans	18.2	16.7
De 10 à 19 ans	12.6	14.7
De 20 à 29 ans	6.9	6.4
30 ans ou plus	8.8	7.1

Tableau 6 : L'ancienneté d'emménagement des habitants : une majorité de nouveaux arrivants – Source : INSEE RP2006 et RP2011.

La mobilité des ménages vient surtout de la décohabitation des jeunes qui quittent le foyer familial pour venir entamer leurs études supérieures, dont la plupart arrivent d'une commune différente de leur commune de résidence. En 2006, 42% des étudiants faisant leurs études dans le 7<sup>ème</sup> résidaient dans le même arrondissement. Le recensement de 2011 montre une évolution des pratiques avec 63% d'étudiants vivant et résidant sur l'arrondissement. Le phénomène de studentification ajouté au manque de logements dédiés vient balancer les dynamiques de marché qui répondent aux besoins des étudiants.

Devant une offre dédiée en déclin, les étudiants semblent avoir adapté un mode de vie correspondant mieux aux offres du marché locatif. Les traitements de données quantitatives ont permis de rendre compte d'une évolution des modes de vie des étudiants qui affichent une tendance de plus en plus portée vers une vie en colocation dans ces appartements en location. En effet, tandis que la catégorie des ménages « Hors logement ordinaire » (elle regroupe principalement les foyers et résidences étudiantes) montre une baisse de la demande de plus de 40%, depuis 1999 ; la demande en cohabitation hors du ménage familial a augmenté de 126% en plus de dix ans.

Type de ménage	1999	2011	Evolution 1999-2011
Personne seule	3 700	3 939	6%
Cohabitation hors famille	1 240	2 807	126%
Cohabitation en famille	1 720	1 889	10%
Hors logement ordinaire	561	321	-43%
Total	7 221	8 956	24%

Tableau 7 : Répartition et évolution du mode de vie des habitants entre 1999 et 2011 : une tendance de plus en plus portée vers une vie en colocation – Source : Fichiers détails INSEE 1999 à 2011

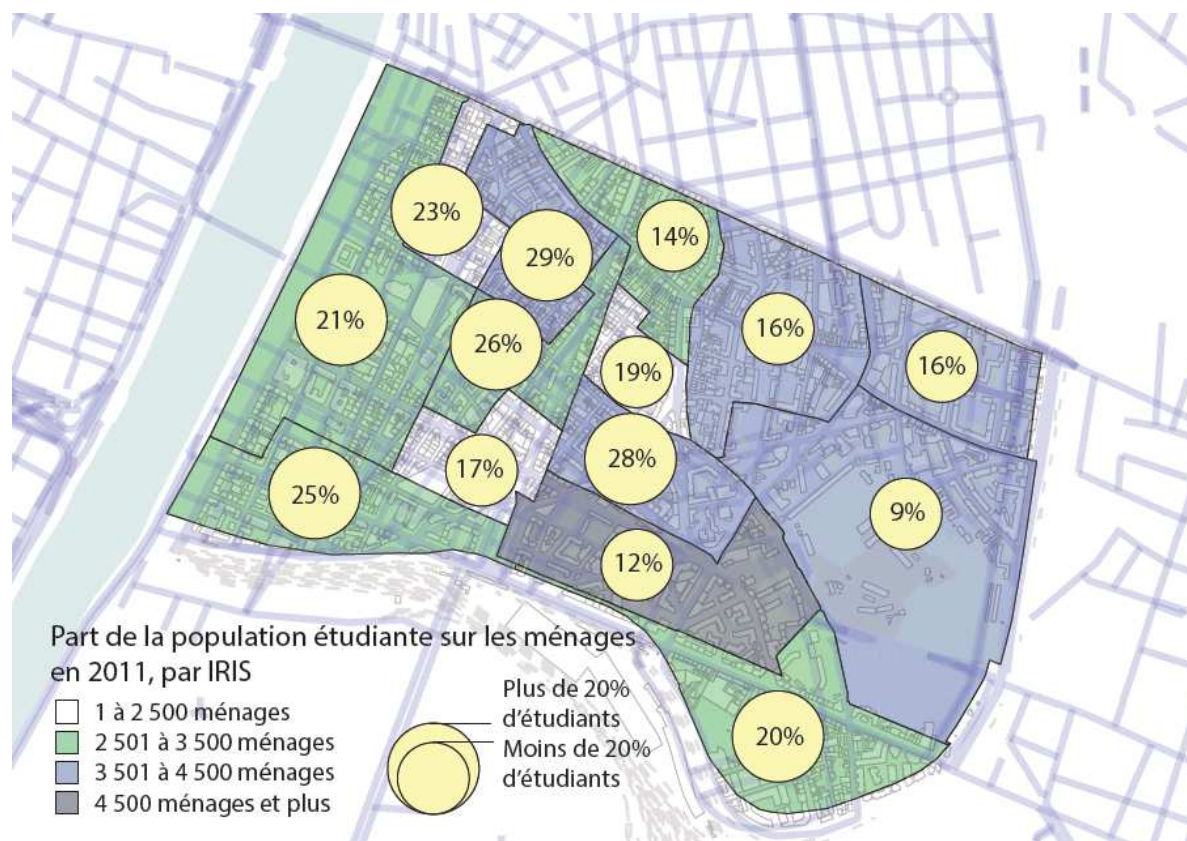
Cette demande explosive se retrouve dans les caractéristiques de l'offre locative avec une évolution de la taille des logements proposés. Le tableau ci-dessous montre une réelle augmentation des logements de trois à cinq pièces et plus, suivi par les logements deux pièces. A l'inverse, les logements d'une pièce et les installations en résidences semblent de moins en moins demandées par les étudiants dans le secteur. Les avantages qui accompagnent ce mode de vie privilégié correspondent parfaitement aux besoins des étudiants et aux désirs d'un mode de vie détaché du foyer familial. Outre la multiplication de la surface habitable et

l'avantage financier, l'aspect social de la vie en colocation est souvent recherché, participant à ce choix de vivre en cohabitation.

Taille du logement	1999	2011	Evolution 1999-2011
1 pièce	3 100	2 886	-7%
2 pièces	1 760	2 192	25%
3 pièces	940	1 618	72%
4 pièces	400	1 095	174%
5 pièces et +	460	844	83%
Hors logement ordinaire	561	321	-43%
Total	7 221	8 956	24%

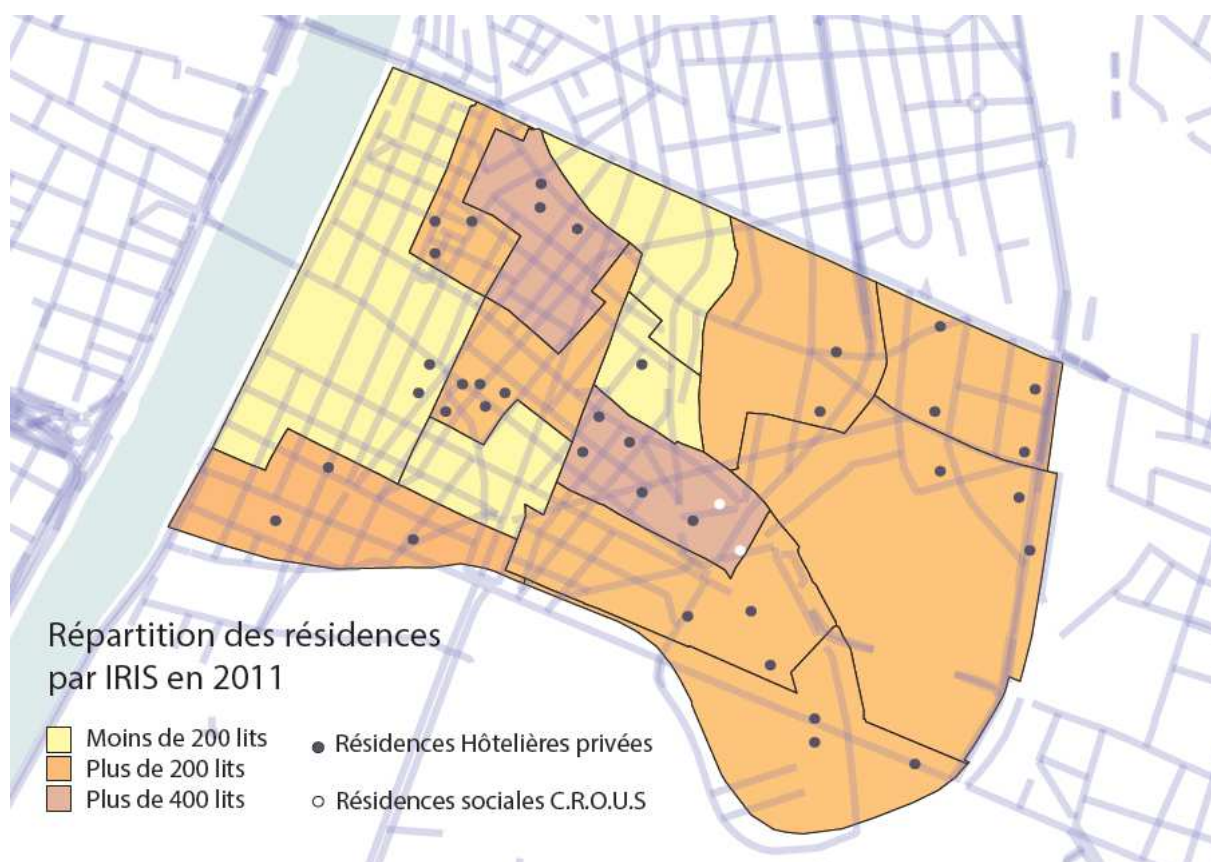
Tableau 8 : L'évolution de la taille des logements du quartier entre 1999 et 2011 : une augmentation de l'offre de surface – Source : Fichiers détails INSEE 1999 à 2011

En regardant plus précisément ces résultats, une différence semble marquer l'est et l'ouest de la zone d'étude. La barrière, que l'on peut situer au niveau de l'Avenue Jean Jaurès, distingue deux quartiers différents. La carte présentée ci-dessous montre la répartition des ménages par IRIS, ainsi que la proportion d'étudiants formant ces ménages.



Carte 5 : Répartition des ménages sur le quartier Guillotière, par IRIS – Source : Mathilde Gaillard

La partie ouest, cœur de l'activité économique et de l'enseignement supérieur, montre une moins forte densité d'habitation contrairement à la partie est qui affichent la plupart de ses IRIS habitée par plus de 3 500 ménages. Malgré cette sur représentation des habitants, les étudiants investissent largement plus le territoire du campus, avec des zones qui affichent une moyenne de 20% à 30% d'étudiants, sur l'ensemble des ménages installés. La carte 6, présentée plus bas, confirme cette répartition des ménages étudiants. Malgré une offre de résidences dédiées plus importante à l'est du territoire, les étudiants se tournent dorénavant vers le choix d'un mode de vie différent correspondant mieux à leurs moyens et leurs attentes.



Carte 6 : Localisation de l'offre en résidences étudiantes « sociales » et privées – Source : Mathilde Gaillard

Cette carte a été créée à partir du répertoire des résidences sociales et privées implantées sur la zone d'étude. A l'est on compte 23 résidences dont deux résidences sociales, offrant une capacité totale de plus de 2 600 lits. A l'ouest 16 résidences privées, dont aucune résidence CROUS, offrant une capacité d'accueil de plus de 1 400 lits.

Les récentes tendances du choix de mode de vie d'une majorité de la population, ajouté aux transformations récentes du quartier qui affichent un « tirage vers le haut » attirant



des ménages plus aisés, inquiète les habitants et les élus qui entrevoient l'installation d'une concurrence entre les ménages allant vers une gentrification du quartier. De nombreux logements sont rénovés et agrandis pour répondre aux exigences de la clientèle croissante sur le secteur, et les biens réévalués par les propriétaires bailleurs face à l'augmentation de l'attractivité de l'espace. Pourtant, un grand déséquilibre persiste entre les populations. Face à ces changements la vigilance quant à la politique de logements sociaux est particulièrement importante puisqu'elle concerne toujours une grande part de la population. Un programme de construction de logements sociaux devrait ainsi démarrer à la fin de cette année 2015 autour de la place Mazagran pour éviter une concurrence qui viendrait à l'encontre des populations dans le besoin. D'autres solutions, plus innovantes, sont également en cours de réflexion. Basées sur une éthique d'échange de services et de rencontre, de nouvelles formes de logements pourraient bien voir le jour, palliant aux besoins du quartier (services logements et équipements) et prévenant des clivages en cours de formation.

### **2.2.3. Se prévenir des risques de la gentrification : réflexion sur des solutions innovantes pour adapter le quartier à ce nouvel environnement**

« La gentrification correspond à un moment particulier de diversification sociale de la population d'un quartier. Elle engendre à ce titre des rapports entre les groupes sociaux allant de la conflictualité à l'évitement, à la coprésence ou à l'alliance » (Levy, 2002).

Les réflexions engagées par l'Agence d'Urbanisme et les structures en place (CROUS, AFEV) quant à l'avenir du quartier tentent de répondre à diverses problématiques qui composent dorénavant le territoire Guillotière. Le caractère étudiant du quartier soulève plusieurs dimensions. Tout d'abord, nous le rappelons, un besoin de logements adapté, répondant aux ressources et modes de vie des étudiants qui se retrouvent face à une offre dédiée qui ne répond plus à leurs attentes et besoins. Ensuite, un besoin d'adaptation de ces services (logements, équipements) aux rythmes particuliers des étudiants, populations mobiles vivant en moyenne 2 à 5 ans sur le territoire et qui désertent souvent l'été et les week-ends, laissant des logements vides ou inoccupés, aboutissant sur la création de « villes fantômes » pendant ces périodes.

Les déséquilibres induits par la studentification du quartier Guillotière ont conduits à un travail de *benchmarking* sur de nouvelles initiatives qui viendraient répondre aux problématiques soulevées. Les Kaps' (Kolocations à Projets Solidaires), sont des logements

proposés aux étudiants qui s'engagent tout au long de leur période de location à participer à une action sociale dans le quartier habité. Cette nouveauté, portée principalement par le CROUS et l'AFEV a d'abord vu le jour dans la commune de Villeurbanne en 2013. Deux autres structures logement se sont rapidement développées à Oullins et Mermoz tandis qu'une dernière ouvre ses portes cette rentrée 2015, à Vaulx-en-Velin. Les « Kapseurs » profitent d'un logement en colocation, à moindre coût, en échange de leur investissement dans des actions autour d'une thématique en lien avec les problématiques spécifiques de chaque territoire. D'autres services innovants sont également en cours de réflexion, basés sur l'encouragement des colocations intergénérationnelles ou solidaires. C'est le cas de la ZAC des Girondins, située au sud de la voie ferrée qui borde notre périmètre d'étude : le projet « Follement Gerland » a été lancée, prévoyant un ensemble de 800 logements dont plus de 300 appartements réservés aux étudiants, avec des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée, prévus pour l'année 2017. Un dernier exemple a été évoqué lors de l'entretien avec l'Agence d'Urbanisme, s'appuyant sur le projet « Barcelona Col-legi de major ». Celui-ci propose des logements étudiants pouvant être occupés par d'autres publics (touristes, hommes d'affaires...) pendant les périodes de vacance, avec une garantie pour les étudiants de récupérer leur logement à leur retour. « Du coup on ne fabrique pas des morceaux de ville qui perdraient leur animation pendant les périodes creuses, comme à la Manufacture où on a construit un grand nombre de résidences dans des quartiers complètement vidés de toute vie pendant les périodes creuses... on veut éviter ça »<sup>13</sup>.

Ces diverses réflexions et projets répondent aux besoins de logements étudiants tout en intégrant un échange de services ouverts sur la ville et aux habitants du quartier.

En permettant une meilleure porosité entre le monde étudiant, qui occupe largement le quartier Guillotière, et les autres habitants ; ces solutions permettent de prévenir des clivages entre les ménages et les groupes sociaux, en permettant la rencontre et l'échange. Au vu des questionnements soulevés quant à la gentrification du quartier, la citation de Lévy ci-dessus rappelle l'importance des rapports entre les groupes dans un quartier en voie de gentrification. Comme le rappelle Henry, l'importance d'avoir une porosité entre les habitants du quartier raisonne dans ces idées qui promeuvent la coprésence des groupes et l'alliance et non pas un clivage des populations.

---

<sup>13</sup> Discours recueilli par E. Henry lors de l'entretien mené avec l'Agence d'Urbanisme, le 28 avril 2015.

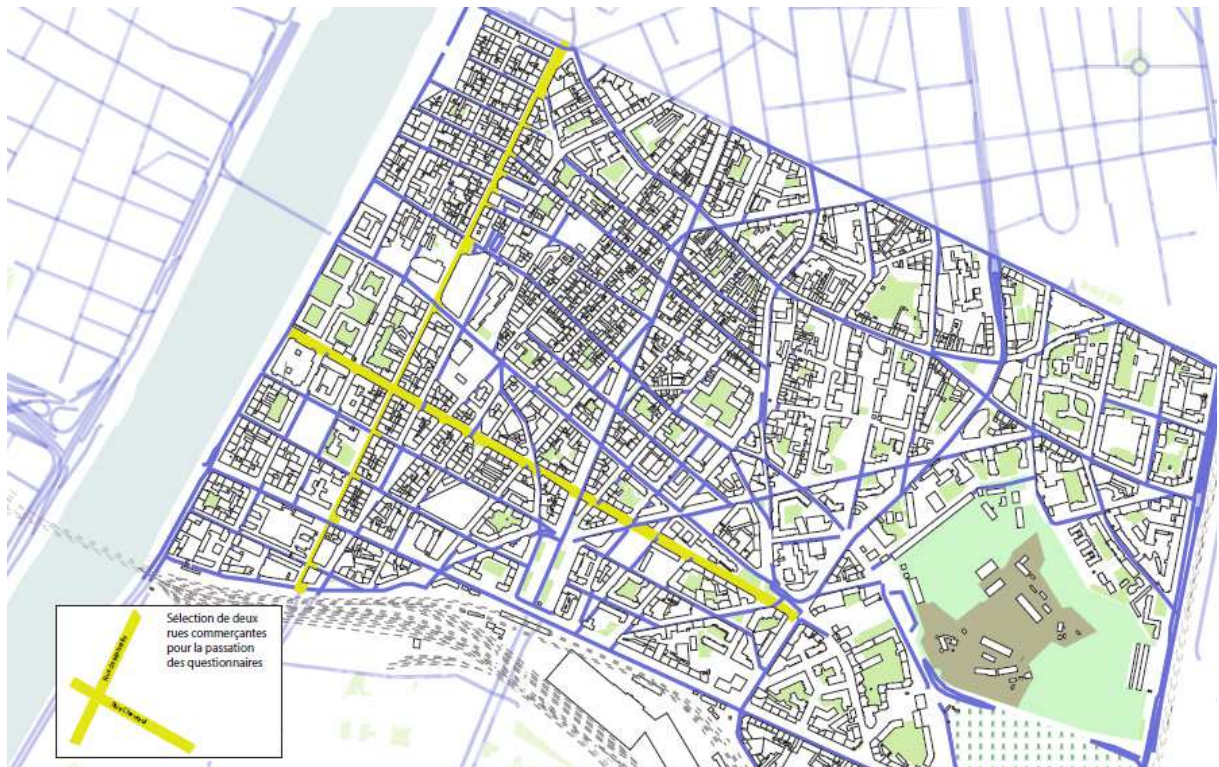
## **2.3. L'offre commerciale locale face à la studentification : vers une spécialisation de l'offre ou la protection de l'identité et de la mixité des services ?**

### **2.3.1. Une redynamisation du quartier de plus en plus tournée vers une catégorie de la population**

L'ouverture du campus sur l'espace urbain apparaît de plus en plus visiblement autour des pôles universitaires de notre périmètre d'étude. En effet, même si certaines zones restent moins touchées par la place prégnante de l'enseignement supérieur sur leur environnement, les espaces concentrés autour des Universités et des écoles sont pleinement touchés par la studentification du quartier. C'est ainsi qu'autour du campus des Berges et de la Manufacture des Tabacs que se développent des activités répondant aux besoins des étudiants et professionnels travaillant dans ces espaces. Ces besoins en alimentation, équipement, etc... devant correspondre à des rythmes spécifiques (particulièrement marqués le midi), viennent attirer une offre dédiée aux pratiques des consommateurs, dont le chiffre ne cesse d'augmenter. Ainsi, les activités commerciales qui jouxtent ces espaces étudiants semblent s'homogénéiser dans leur offre et la clientèle visée, contribuant à une requalification commerciale du quartier dans sa recomposition universitaire.

Dans cette optique, l'étude de l'évolution des commerces permet de rendre compte de l'impact de la studentification sur les activités commerciales du quartier Guillotière. L'enquête entreprise pour cerner l'offre commerciale a pris la forme de questionnaires distribués aux commerçants de la rue de Marseille et de la rue Chevreul, axes situés près des universités. Ces rues ont également été sélectionnées puisqu'elles traversent de part et d'autre le périmètre d'étude et affichent une densité commerciale particulièrement élevée et a priori diversifiée. Le but de la démarche était de connaître les dates et raisons d'implantation de ces commerces et services, ainsi que la clientèle visée. Les questionnaires ont été menés auprès de commerçants volontaires pour participer à l'étude tout en garantissant une diversité maximale d'activités, pour une meilleure représentativité : restauration rapide, reprographie, librairie, informatique, commerce de détail (petite et moyenne surface), etc. Les deux rues sélectionnées offrent une grande diversité de services et commerces. La rue de Marseille est plus dense et montre des différences entre le nord de la rue, qui propose surtout de nombreux commerces ethniques, et le sud qui propose une offre plus diversifiée. La rue Chevreul a une offre commerciale plus concentrée, au centre de l'axe ; l'est et l'ouest étant consacrés aux services publics (Hôpital, bibliothèque, écoles...). Cependant cet axe est ressorti comme

privilegié dans les réflexions de l'Agence d'Urbanisme, puisqu'il relie deux pôles universitaires (la Manufacture et le campus des Berges du Rhône) par l'intermédiaire du parc Blandan. Le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon compte environ 1 300 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, dont 15% de locaux vacants en 2014. Or ce sont le Cours Gambetta et la Rue de Marseille qui restent à ce jour les plus attractives (moins de 2% de vacance).



Carte 7 : Les axes privilégiés dans l'étude commerciale : la rue de Marseille et la rue Chevreul – Source : Mathilde Gaillard

### Les résultats des questionnaires :

Ces dernières années le quartier a vu disparaître de nombreux commerces et services remplacés par des grandes chaînes commerciales (Simply Market, Carrefour City) ou bien par une offre de restauration rapide (boulangerie, snacks divers), tournée particulièrement vers les étudiants et jeunes professionnels qui fréquentent le quartier. Cette tertiairisation de l'activité est visible notamment à travers la requalification du garage Citroën qui ouvrira ses portes en septembre prochain à de nouveaux bureaux et une école supérieure. Le tableau ci-dessous illustre les résultats des dix questionnaires recueillis.

La première remarque, la plus éloquente, concerne la nouveauté des commerces puisque seulement deux sur dix se sont implantés sur le secteur avant 2007, tandis que la moitié

d'entre eux sont arrivés durant ou après l'année 2014. Ce fort turn-over témoigne de la rapidité avec laquelle le quartier subit des changements, l'intérêt de l'étude étant de comprendre le rôle des étudiants dans cette évolution. D'après nos résultats, huit commerces sur dix expliquent leur choix d'installation motivé par la présence d'une population jeune et/ou étudiante, suivi en second par la proximité du secteur par rapport au centre-ville. Parmi eux, quatre visent particulièrement à toucher cette population estudiantine et/ou de jeunes professionnels en adaptant leur politique commerciale (menus et prix étudiants le midi, cartes de fidélité...). Des projets sont également en discussion au sein de la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement afin de favoriser le lien entre les commerçants et les étudiants en proposant par exemple une carte de réduction commune. Les commerçants pourraient également être mobilisés pour les étudiants en tant que sponsors, investisseurs ou prêteurs de matériel, favorisant leur visibilité et leur rôle dans les activités et l'économie du quartier.

<b>Implantation récente de l'activité</b>	<b>Critères d'implantation</b>	<b>Clientèle visée</b>	<b>Remarques ces dernières années</b>
<u>Depuis 2014</u> 5/10	<b>Présence d'étudiants : 8/10</b>	<b>Etudiants et jeunes professionnels</b> 4/10	Changements structurels dans le quartier
<u>Depuis 2007</u> 8/10			Redynamisation du quartier
	Localisation 2/10		Augmentation des ventes

Tableau 9 : Résultats des questionnaires : l'activité commerciale du quartier en mouvement – Source : Mathilde Gaillard

Parmi les commerçants implantés depuis plus longtemps, tous ont remarqué un regain d'activité dans le quartier. Pour certains, le changement est essentiellement économique : une augmentation de la concurrence, une augmentation des ventes, des projets d'extension... pour d'autres il découle directement de l'arrivée massive des étudiants et jeunes qui contribuent à l'augmentation des activités et animations sur le secteur. Cependant, même si la concurrence ne semble pas inquiéter ces nouveaux arrivants, beaucoup restent menacés par la prise de valeur foncière du quartier et l'orientation spécifique que semble prendre les rues implantées autour du pôle universitaire. L'attractivité des investisseurs qui viennent viser cette clientèle « jeune et branchée » impacte fortement l'espace urbain en un espace conforme à ces

nouveaux arrivants : « ce grignotage de quartiers populaires centraux voit l'émergence d'une nouvelle territorialité, transformant l'espace (son identité, sa culture) en un nouvel espace conforme aux jeunes qui se l'approprient et balançant l'offre locative et commerciale » (Van Criekingen, 2008).

Face à une offre commerciale en voie d'« uniformisation » dans certaines zones clés du quartier, cette prochaine partie vient réfléchir aux autres caractéristiques commerciales qui composent le quartier, dont une est particulièrement pertinente. Le caractère hétéroclite et cosmopolite du quartier Guillotière, pourrait jouer un rôle important dans la redéfinition économique et commerciale du quartier.

### **2.3.2. Une identité de quartier bousculée : la mixité culturelle comme frein à la gentrification ?**

Cette dernière partie a vue se dessiner les effets de la studentification sur les dynamiques commerciales du quartier d'étude. Cette dernière année de nombreuses offres de grande distribution sont venues s'installer dans le quartier, défiant l'offre des plus petits commerces, plus accessibles aux populations précaires. Parmi mes observations : sur la rue de Marseille la chaîne Carrefour City est venue remplacer un restaurant libanais, sur la rue de l'Université un Simply Market s'est installé et une grande surface de produits bio est venue remplacer l'ancien Schlecker situé sur le cours Gambetta. Derrière les risques d'une perte de la mixité commerciale, le quartier fait face à un progressif tournant économique dont il est important de rendre compte.

Les Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) ont été créés en 1989 pour aider les quartiers connaissant une dévitalisation économique. Les aides distribuées par les partenaires publics (la ville, l'agglomération, la région, l'Etat) permettent aux commerçants de rénover leur rez-de-chaussée pour rendre leur vitrine commerciale plus attractive. Le plus souvent ce sont des petits commerces, commerces ethniques et snacks qui sont prioritaires, répondant à la menace des commerces de grande distribution et grandes surfaces installés dans le quartier. Le périmètre de ces fonds, délimité en 2009, rassemble les îlots situés dans le cœur historique du quartier Guillotière, au nord-est de notre périmètre. L'intervention financière a pour but d'améliorer la visibilité et la fréquentation de ces commerces, pour soutenir et perdurer leur activité.

Au nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement, l'installation progressive d'une population issue de l'immigration s'est autrefois accompagnée de l'implantation de nombreux commerces ethniques qui viennent « à l'intersection des champs du petit commerce et de l'immigration »<sup>14</sup>. Le commerce ethnique est défini par E. Ma Mung comme « une activité pratiquée par des personnes qui utilisent et s'appuient sur des réseaux ethniques sur le plan du financement, de l'approvisionnement, du recrutement du personnel, et parfois même sur celui de l'achalandage » (c'est-à-dire la clientèle principale). Située au nord de notre périmètre d'étude, l'ancienne Place du Pont aujourd'hui la Place Gabriel Péri, est emblématique de la diversité sociale et culturelle du quartier. De nombreuses communautés occupent quotidiennement la place et les commerces ethniques qui l'entourent. La spécialisation commerciale qui s'est opérée autour de cette place procure au quartier une identité populaire et multiculturelle suffisamment forte pouvant être source, pour certains auteurs, de frein au phénomène de gentrification.

Dans son œuvre *L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ?* Clerval s'appuie sur l'exemple d'un quartier populaire de Paris dont les fréquentations et usages deviennent une forme de résistance aux transformations que connaît le quartier sur ses commerces et espaces publics, face aux nouvelles populations arrivantes. Le phénomène est intéressant puisqu'il illustre un mouvement non institué, émanant directement des modes de vie et de consommation des populations immigrées qui participent à « protéger la culture et l'identité du quartier » (Clerval, 2011). L'intense fréquentation du quartier par ces populations participe au maintien de leur identité et de leur visibilité, faisant du processus de gentrification un phénomène plus lent et/ou moins perceptible.

« C'est ainsi qu'ils font de la Place du Pont une vitrine, un espace de captations de clientèle, d'épreuve de leur réputation et de leur crédibilité, et de tests de leurs produits, une réserve de sens et un espace d'expérimentation ». (A. Battegay, 2003)

Cette « centralité immigrée »<sup>15</sup> est alors cible d'une double lecture de valorisation et dévalorisation du quartier Guillotière. La diversité sociale, culturelle et économique décrite

---

<sup>14</sup> Citation de D. Berbagui dans *Commerce et petite entreprise étrangère dans la ville (1980-2002)* paru en 2005.

<sup>15</sup> Centralités immigrées : espaces qui fonctionnent à la fois comme des places et des pôles, non seulement comme des quartiers populaires et composites de grandes villes mais aussi comme des carrefours de mobilités et d'informations, des opérateurs de circulation économique et culturelle. Définition d'A. Battegay dans *Les recompositions d'une centralité commerçante immigrée : la Place du Pont à Lyon*, 2003.

par les étudiants et autres habitants apparaît comme un critère positif en faveur de leur installation et de leur fréquentation du quartier. Cependant, cette même diversité est également sujette à de nombreuses tensions cristallisées autour de l'occupation populaire de la rue, sur certains lieux clés du quartier. Plusieurs actions ont été entreprises contre ces usages : au cours de l'été 2014 des barrières ont été installées autour de la place G. Péri pour éviter son occupation ; cette année des discussions sont en cours avec la chaîne de restauration Mc Donald afin de permettre la réalisation d'une terrasse privée, autre moyen d'empêcher l'occupation de l'espace. Ces tentatives viennent entraver des usages et modes de vie de populations depuis longtemps installées sur le territoire, modifiant l'usage public qui en est fait.

Malgré cela, de nombreux persistent, en faveur de cette identité populaire et cosmopolite. L'entretien avec L. Graber vient confirmer la nécessité de garantir la mixité de populations et d'usages du quartier, qu'il perçoit comme une fierté. Même si l'action des élus est plus limitée dans le secteur du logement, un soutien important aux acteurs associatifs est maintenu. L'Arche de Noé, le 6<sup>e</sup> Continent... sont des structures associatives de proximité travaillant auprès des populations précaires (issues de l'immigration et jeunes de 12 à 24 ans). Le maintien du Foyer Notre Dame des Sans Abris, rue Sébastien Gryphe, est aussi une préoccupation de la mairie, permettant d'accueillir un grand nombre de personnes en situation difficile ; tout comme l'hôpital Saint Luc-Saint Joseph dont la position en plein cœur du quartier permet un travail de proximité avec ces habitants et un accès aux soins facilité.

Comme le rappelle M. Giroud : « Le parc ancien est une condition à la gentrification, mais aussi à la réalisation de continuités populaires<sup>16</sup> ».

---

<sup>16</sup> M. Giroud. Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien. Geography. Université de Poitiers, 2007.



## Conclusion

En partant des questionnements du CQG, l'analyse qui a été entreprise a cherché à mesurer l'impact de la population étudiante croissante sur le quartier Guillotière. Le fil directeur de l'argumentation s'est articulé autour des notions de studentification et gentrification, alimentées par diverses méthodes de recherche et de terrain ayant rendu la recherche la plus complète possible.

Le premier constat évoque les nombreuses qualités rassemblées sur notre périmètre d'étude, qualités favorables à l'installation et au développement d'une vie étudiante. Le quartier, par son dynamisme, sa localisation, ou encore son identité sociale et culturelle, attire indéniablement les étudiants de manière croissante, ces quinze dernières années ; et ce conjointement à la croissance de l'offre d'enseignement supérieur. La volonté politique et universitaire, matérialisée dans le SDU, vient confirmer l'énergie et les moyens disposés dans la restructuration et la valorisation du quartier étudiant, plaçant le campus au cœur des priorités urbaines. La recomposition fonctionnelle qui a été décrite est indéniable et ne va cesser de progresser. Avec la multiplication des offres et services universitaires (écoles, restaurants CROUS, commerces, etc.) et le rallongement des lignes de transports, près de 11 000 étudiants viendront fréquenter le quartier dans les années à venir. Les résidences CROUS prévues pour les rentrées prochaines permettront également à environ 600 étudiants de s'installer sur le territoire.

La studentification qui est à l'œuvre est réelle et vient profondément s'ancrer dans le territoire, impactant sa structuration et son identité économique, culturelle, sociale et physique. Le lien de cohabitation avec les habitants, le devenir économique du quartier, les besoins en logements, etc. sont des dimensions qui ont été abordées dans cette analyse, en tant qu'elles sont directement impactées par la studentification du territoire d'étude. L'identité du quartier Guillotière, longtemps caractérisée par son aspect populaire, cosmopolite et hétéroclite, est remise en cause par des modes de vie et de consommation qui deviennent des pratiques majoritaires.

La seconde partie, centrée autour de la notion de gentrification, vient mesurer l'impact de cette nouvelle identité de quartier sur les us et coutumes des habitants en place. Rappelons que ce phénomène est une dynamique globale aussi bien du fait de décisions individuelles (installation d'une population pionnière) mais aussi favorisée ou stimulée par les décideurs et les acteurs du secteur immobilier. La revalorisation du territoire a rapidement attiré de

nouveaux ménages et investisseurs, mais aussi l'action des pouvoirs publics sur la requalification du quartier. Les transformations du tissu (réaménagements urbains, redynamisation des espaces, requalification des lieux...) entrepris ces dernières années viennent répondre aux besoins d'une nouvelle population en place. L'étude des dynamiques locatives et commerciales a permis de rendre compte des évolutions en cours dans le quartier, dont nombreux projets et services s'orientent principalement vers la population étudiante. Les analyses exposées montrent des changements plus rapides dans l'espace commercial avec un fort turn-over des offres proposées qui semblent s'orienter principalement vers une clientèle spécifique. En revanche l'espace résidentiel se modifie moins rapidement et reste en grande difficulté face à la croissance d'une population à loger. Une concurrence est notée entre les ménages qui vivent et consomment sur le quartier, reflétant des modes de vie et de consommation différents, bousculés par l'omniprésence d'une nouvelle jeunesse installée sur le territoire. Sans en être les principaux auteurs, les étudiants par leur présence, participeraient aux prémices d'un mouvement de gentrification du quartier. Ainsi, les jeunes professionnels et jeunes ménages sont plus visibles et participent à la requalification du périmètre, creusant les disparités déjà existantes.

Ces multiples changements questionnent en tant qu'ils alimentent des possibilités de conflits entre les résidents sur le territoire. Ces conflits reposent autant sur les politiques municipales de rénovation et de valorisation du quartier que sur la pression du marché. La gentrification qui semble s'opérer se caractérise de plusieurs manières. Tout d'abord une concurrence entre les différents ménages puis une perte des usages de l'espace et modes de vie d'une partie de la population au profit d'une autre (les étudiants), sur laquelle tous les acteurs semblent centrés. Les exemples tirés de la place Mazagran et de la place du Pont témoignent des difficultés auxquels font face les décideurs quant à l'utilisation de l'espace public, pris au piège par ces nouvelles problématiques.

Cependant, même si plusieurs données laissent à penser que le quartier est en proie à un phénomène d'embourgeoisement, celui-ci est plus réel dans certaines parties du périmètre, notamment autour des grandes écoles où la présence étudiante est plus marquée. De grandes disparités intra-quartier sont encore nettement visibles, affichant toujours une certaine précarité, un immobilier toujours abordable et des ambiances très diversifiées à chaque coin de rue. Le nord du périmètre, cœur historique du quartier, conserve encore des usages populaires profondément ancrés, pouvant jouer comme un frein au phénomène d'embourgeoisement du quartier.

La recherche qui a été entreprise a permis d'aborder dans plusieurs dimensions l'impact de la population étudiante sur le quartier délimité. De nombreux éléments pertinents ont été révélés quant à aux caractéristiques de cette population qui apparait comme une richesse pour le quartier. Sa présence est de plus en plus valorisée par les institutions qui se tournent vers un accompagnement de cette population en tant que ressource et capital pour le développement et le dynamisme du quartier. On sort de l'image négative du jeune pour explorer ses possibilités d'action et de participation sur la ville et de co-construction de celle-ci avec le reste des habitants. Cette catégorie de population reste très variée, participant à la mixité de la population du quartier. Une réelle volonté politique se met actuellement en place afin d'encourager une porosité entre deux mondes qui cohabitent mais échangent peu, cherchant des solutions innovantes pour limiter les conflits qui apparaissent.

## **Bibliographie**

### Le 7<sup>ème</sup> arrondissement et le quartier Guillotière :

Battegay A., Les recompositions d'une centralité commerçante immigrée : la Place du Pont à Lyon, *Revue européenne des migrations internationales*, 2003/2, Vol.19.

Bertin D., (2012) Lyon, de la Guillotière à Gerland le 7<sup>ème</sup> arrondissement 1912-2012, *Editions Lyonnaises d'Art et d'Histoire*, Lyon, Broché.

Bordet S., Cakanlar Y., Gamberini J., Huchard-Flory C., Hyvernats V., Stachnick N., Un délaissé urbain à la Guillotière, logique croisées de l'aménagement, Licence d'aménagement année 2002-2003, Lyon.

Henry E., Thimonier-Rouzet E., (2012) Schéma de Référence Lyon 7<sup>ème</sup> Nord, *Agence d'Urbanisme de Lyon*.

Autres documents et archives (journaux, documents publics du Grand Lyon, de l'Agence d'Urbanisme, de l'Université, etc.)

### Les nouveaux territoires de l'Université et de ses étudiants :

Anderson J., (2013) Studentification, *In Geography, Cardiff Case Studies*

Bensoussan B., Les stratégies résidentielles des étudiants, *Revue de géographie de Lyon*. 1994, Vol. 69 n°2, Université - Centralité et pratiques urbaines. pp. 167-177

Bonneval L., (2014) Les étudiants et le logement, bilan des connaissances sociologiques, *Rapport de l'OPAC du Rhône*.

Bourdin A. et al. L'Université : retour à la ville, *Espaces et Sociétés*, 2014/4 n° 159.

Blavier P. et al., L'offre de logement étudiant, *Regards croisés sur l'économie*, 2011/1 n° 9, p. 198-202.

Chatterton P., (2010) The student city : an ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification, *Environment and Planning, A* 42(3) 509 – 514.

Commerçons N., L'impact d'un nouveau site universitaire : quelques repères méthodologiques, *Revue de géographie de Lyon*, 1994, Vol.69 n°2, Université - Centralité et pratiques urbaines, pp. 111-115.

Debarbieux B., Quel aménagement du territoire pour l'université française ?, *Espace géographique*, 1990, Tome 19-20 n°3, p. 203-206.

Dang Vu H., (2014) Les grandes universités face aux enjeux de la production urbaine, *Espaces et sociétés*, 2014/4, n° 159, p. 17-35.

Devoué E.-M., (2005) Demande d'enseignement supérieur et attractivité des régions françaises pour les étudiants 1990-2002, *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2005/1, p.109-124.

Grand Lyon, Schéma de Développement Universitaire 2010-2020.

Henry E., Thimonier-Rouzet E., La ville sous influence estudiantine, *Revue Millénaire 3 Société Urbaine et Action Publique*, n°7, 2014, p. 34-40.

Lévy R. et al., (2015) L'Université et ses territoires, *Presses Universitaires de Grenoble*.

Manifet C., Domergue J.-P., Rio F., (2007) Vie étudiante et Territoire : état des savoirs, *CNOUS – Observatoire de la vie étudiante*, Rapport final.

Mignot-Gérard S., Musselin C., L'offre de formation universitaire : à la recherche de nouvelles régulations, *Education et sociétés*, 2001/2 no 8, p. 11-25.

Saint-Julien T., L'université et l'aménagement du territoire, *Espace géographique*, Tome 19-20 n°3, 1990, p. 206-210.

Shields R., (2014) Villes et Universités, *Espaces et sociétés* n°159, p. 167-171.

Smith D.-P., (2005) Studentification, factory of gentrification ? In: *Atkinson, R. and Bridge, G., eds. Gentrification in a global context: the new urban colonialism. Housing and Society Series* . Routledge, UK, pp. 72-89.

### Renouvellement urbain et gentrification :

Authier J.-Y., (1997) Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux, Etude des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint George à Lyon, *Plan Construction et Architecture*.

Authier J.-Y. et al., La gentrification urbaine, *Espaces et sociétés*, 2008/1 n° 132-133.

Bacqué M.-H., En attendant la gentrification : discours et politiques a la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, 2006/3 no 63, p. 63-83.

Bertholet A., La gentrification, moteur de tensions sociales et raciales. Le cas de Brixton, *Métropolitiques*, 6 mai 2013.

Blanck J., Siou H., (2009) La gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics, *Citgéo*.

Bourdin A., La classe créative existe-t-elle ?, *Revue Urbanisme*, dossier n° 344 - La Ville Marketing, sept-oct 2005.

Bouzouina L., (2007) Concentrations spatiales des populations à faible revenu, entre polarisation et mixité, Une analyse des trois grandes aires urbaines en France, *Pensée plurielle*.

Cary P., Fol S., Introduction : Les métropoles face aux dynamiques de ségrégation et de fragmentation, *Géographie, économie, société*, 2012/2 Vol. 14, p. 113-126.

Clerval A., L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ? L'exemple de Paris intra-muros, *Espaces et sociétés*, 2011/1 n° 144-145, p. 55-71.

Clerval A., Fleury A., Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris, *L'Espace Politique*, 8 | 2009-2.

Collet A., Les « gentrificateurs » du Bas Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle, *Espaces et sociétés*, 2008/1 n° 132-133, p. 125-141.

Cusin F., La gentrification en question. Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes, *Espaces et sociétés*, 2008/3 n° 134, p. 167-179.

Damaris R., Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal, *Sociétés contemporaines* 2006/3 n°63, p. 39-61.

Gasnier A., Centralité urbaine et recomposition spatiale. L'exemple du Mans, *Norois*. N°151, 1991. Juillet-Septembre 1991. pp. 269-278.

Giroud M., Usages des espaces rénovés et continuités populaires en centre ancien, *Espaces et sociétés*, 2011/1 n° 144-145, p. 37-54.

Hamnett C., (1997) Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification, *Strates 9 Crises et mutations des territoires*.

Van Criekingen M., Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles, *Espaces et sociétés*, 2008/3 n° 134, p. 149-166.

# Table des matières

<b>Avant propos.....</b>	<b>7</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE 1. LE QUARTIER GUILLOTIERE, AU CŒUR DU PHENOMENE DE STUDENTIFICATION ?.....</b>	<b>14</b>
1.1. Un quartier attractif, caractérisé par une mixité d'activités et de populations.....	14
1.1.1. Du faubourg indépendant vers une nouvelle centralité urbaine.....	14
1.1.2. Un quartier propice à l'attractivité d'une population étudiante.....	17
1.2. La recomposition fonctionnelle du quartier, basée sur la croissance des étudiants et de l'Université – du milieu des années 1990 à aujourd'hui.....	21
1.2.1. Une explosion démographique étudiante.....	21
1.2.2. De nouvelles politiques universitaires qui orientent le développement du quartier, tourné vers cette population étudiante.....	24
<b>PARTIE 2. DES NOUVELLES DYNAMIQUES DE QUARTIER : VERS LES PREMICES D'UNE GENTRIFICATION DU QUARTIER GUILLOTIERE ?.....</b>	<b>29</b>
2.1. La notion de gentrification au cœur des discours théoriques et institutionnels de l'urbain : le phénomène en questions.....	29
2.1.1. Un phénomène global, guidé par l'action publique .....	29
2.1.2. L'exemple de la place Mazagran, au cœur des discours sur la gentrification..	32
2.2. Les dynamiques de marché traversées par la studentification : les évolutions socio-économiques du marché immobilier.....	33
2.2.1 Le manque de logements étudiants au cœur des préoccupations urbaines : la rencontre de l'offre et de la demande en difficulté ?.....	33



2.2.2. Le parc privé face à la studentification : vers un détournement de l'offre locative allant vers la gentrification ?.....	37
2.2.3. Se prévenir des risques de la gentrification : réflexion sur des solutions innovantes pour adapter le quartier à ce nouvel environnement.....	41
2.3. L'offre commerciale locale face à la studentification : vers une spécialisation de l'offre ou la protection de l'identité et de la mixité des services ?.....	43
2.3.1. Une redynamisation du quartier de plus en plus tournée vers une catégorie de la population.....	43
2.3.2. Une identité de quartier bousculée : la mixité culturelle comme frein à la gentrification ?.....	46
<b>Conclusion.....</b>	<b>49</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>52</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>56</b>
<b>Table des Annexes.....</b>	<b>58</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>59</b>

## **Table des annexes**

### **Annexe 1**

Rappel méthodologique : le principe du recensement..... 58

### **Annexe 2**

Annonce diffusée dans des zones clé du quartier..... 59

### **Annexe 3**

Guide d'entretien pour les étudiants..... 60

### **Annexe 4**

Guide d'entretien L. Graber, élu à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement..... 61

### **Annexe 5**

Guide d'entretien Agence d'Urbanisme de Lyon..... 63

### **Annexe 6**

Guide d'entretien S. Peillon, conseillère à la mairie du 7<sup>ème</sup> arrondissement.... 64

### **Annexe 7**

Guide d'entretien B. Regaldié, responsable de la Maison des Etudiants..... 66

### **Annexe 8**

Lettres aux agences immobilières et résidences du quartier..... 67

### **Annexe 9**

Questionnaire aux agences immobilières et résidences..... 68

### **Annexe 10**

Questionnaire aux commerçants..... 70

### **Annexe 11**

Fiche technique des principaux pôles de formation du secteur 7<sup>ème</sup> nord..... 72

## **Annexe 1**

### **Rappel méthodologique : le principe du recensement**

L'outil du recensement permet de connaître la population française dans son ensemble en traitant de nombreuses données permettant de suivre la population : son évolution et sa diversité. Son organisation est placée sous la responsabilité de l'Etat, confiée aux responsables, tandis que l'INSEE est en charge du traitement et de la publication des résultats.

Depuis 2004 le recensement s'effectue annuellement (au mois de janvier/février). Les résultats sont produits à partir de 5 années de collecte, ainsi les 5 premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008, produisant les résultats du recensement, millésimé 2006, date du milieu de la période.

Pour les communes de 10 000 habitants ou plus l'enquête est réalisée tous les ans auprès d'un échantillon de 8% des logements.

Pour mon enquête j'ai choisi d'évaluer l'évolution de la population du quartier sur les derniers recensements publiés :

- la date de 1999 correspond au dernier recensement exhaustif traditionnel de la population
- le recensement millésimé RP2006 correspond aux recensements du quinquennal 2004-2008
- le recensement millésimé PR2011 correspond aux recensements du quinquennal 2009-2013

Ces résultats font apparaître les plus récents recensements, en attendant les résultats en 2016 de la population sur le quinquennal 2014-2018.

Dans ma comparaison entre les IRIS du périmètre d'étude j'ai été contrainte de m'appuyer sur les résultats obtenus en 2007, des contestations ayant provisoirement bloqué les publications par IRIS en 2006.

## **Annexe 2**

Annonce diffusée dans des zones clé du quartier

### **Recherche étudiants du quartier pour une enquête**

Etudiantes stagiaires, nous travaillions actuellement en binôme avec le Conseil de Quartier sur des questionnements liés au quartier de la Guillotière et sa population étudiante.

Nous sommes à la recherche de personnes volontaires pour participer à des petits entretiens d'environ une heure, sur vos habitudes quotidiennes et votre mode de vie dans le quartier. Pour cela il vous suffit de résider dans le quartier et/ou y étudier.

L'entretien sera un moment convivial et je garantis l'anonymat et la confidentialité de vos réponses.

Si cela vous intéresse, ou pour toutes questions, n'hésitez pas à nous contacter aux coordonnées ci-jointes :

Mathilde Gaillard : ☎ 06.22.44.32.14 ✉ [g.mathild@live.fr](mailto:g.mathild@live.fr)

En espérant pouvoir compter sur votre participation.

Merci et bonne journée,

Mathilde

## Annexe 3

### Guide d'entretien pour les étudiants

#### 1. Trajectoire de vie :

- a. Peux-tu me parler de ton arrivée à la Guillotière ?  
o Période, motivations, autres logements avant, comment en es-tu venu à habiter ce quartier ? Quelle image avez tu du quartier ?
- b. Comment as-tu choisi cet immeuble ?  
o Quelle recherche (petites annonces, agences, discussions...) ? Quels critères pris en compte (prix, transport, proximité...) ? Colocation envisagée ? Qui paye le loyer ? As-tu un travail étudiant ?

les commerces ont joué ? les logements ? l'offre de nuit ?

#### 2. Logement :

- a. Peux-tu me décrire ton logement : Taille, état, critères de choix, statut et mode d'occupation, le loyer et les aides, la date d'arrivée/de départ ?

#### 3. Activités, vie quotidienne

- a. Peux-tu me parler de tes activités dans le quartier ? Quels sont les lieux les plus fréquentés en dehors de l'Université ? (commerces, restauration, autres services, espace public) et à quelle fréquence et moments de la journée ?
- b. As-tu remarqué des évolutions récentes dans le quartier qui t'ont poussées à t'installer/ne pas t'installer ici ?

Age : .....

Adresse : .....

Lieu d'étude : .....

Emploi ? .....

Année d'arrivée dans le quartier : .....

Mode de vie :        seul    en famille    en couple    en colocation        autre

Quelques mots pour définir ton quartier :

## Annexe 4

Guide d'entretien Loïc Graber, Mairie du 7<sup>e</sup> - vendredi 24/04 à 11h à la mairie

- Adjoint au maire de Lyon, démocratie participative (depuis 2014)
- Adjoint à la mairie du 7<sup>e</sup> en urbanisme, patrimoine et politique de la ville

### 1. Pouvez vous me parler un peu de votre travail au sein de la mairie du 7<sup>e</sup> ?

### 2. La place croissante de l'Enseignement supérieur et de ses étudiants dans le 7<sup>e</sup> arrondissement :

Depuis ces 15 dernières années, l'Université semble s'étendre, attirant chaque année toujours plus d'étudiants qui vivent dans le quartier ou s'y rendent quotidiennement, impactant durablement le quartier.

- a. Quelle est la position de la mairie sur ces questions ?
- b. Quelques projets d'aménagement ont récemment démarré pour répondre aux besoins de l'Université : après les locaux de l'UdL, la réhabilitation du garage Citroën... Y a-t-il d'autres projets d'aménagement ?

### 3. La question du logement

Des phénomènes de concurrence entre les ménages apparaissent, inscrivant un besoin de construction de logements destinés spécifiquement aux étudiants. Ainsi le SCOT 2010-2030 prévoit la création de 1 000 logements par ans pour les étudiants d'ici 2030 (dont 30% dans le parc locatif social)

- a. Comment vont se traduire ces orientations dans le quartier de la Guillotière ?
- b. Cette concurrence entre les ménages a-t-elle été mesurée ces 15 dernières années ? aujourd'hui ?

### 4. Une ségrégation annoncée ?

Cette année les critères de la Politique de la ville ont changé, modifiant les zones de la géographie prioritaire de la ville : la partie sud du quartier sort des contrats CUCS.

- a. Pensez-vous que les étudiants jouent un rôle dans ce changement, rapporté au critère unique du revenu par îlots ?
- b. Peut-on parler d'une gentrification annoncée par les étudiants ou y a-t-il une tendance générale d'augmentation du niveau de vie du quartier ?

- c. Comment se place la mairie par rapport à ces questionnements ? Y a-t-il des aides programmées ? Comment va être assurée la veille ? Peut-on dire que la mairie cherche à adopter un rôle actif pro gentrification (avec l'Uni ?)

## Annexe 5

Guide d'entretien Agence d'Urbanisme de Lyon – mardi 28/04 à 14h30 à l'Agence

### 1. Votre travail

- a. Comment avez-vous été amenée à travailler sur ce thème Université/ville ? (Choix, commande, rapport avec le SDU, ...)
- b. Qu'est-ce qui vous intéresse dans le lien entre l'Université et la ville ? Les acteurs (Université, ville, étudiants, autres...) et leurs rôles, l'impact sur le quartier et la ville, les tendances actuelles, le long terme... ?

### 2. Les impacts du campus sur l'identité « estudiantine » du quartier de la Guillotière :

- a. Quelle a été votre démarche pour écrire cet article ? Y a-t-il une continuité dans cette réflexion ?
- b. Quels semblent être les impacts de la population étudiante croissante sur le quartier de la Guillotière ?
  - Sur le logement : avec l'intention de création de 4 400 logements étudiants d'ici 2017
  - Sur les commerces :
  - Les structures associatives sont nombreuses et actives sur le quartier : pensez vous que les étudiants aient un rapport là dedans ?
  - Les étudiants sont ils en cause dans la nouvelle géographie prioritaire ?
  - Sont-ils vus d'un bon œil par les pouvoirs publics ?
- c. Y a-t-il des projets et/ou solutions envisagé(e)s pour répondre à ces nouveaux phénomènes ? par qui ? (les politiques ? la société civile ?)
- d. Que penser de la Caution Locative Etudiante (CLE) dans un quartier où les étudiants viennent concurrencer les ménages en difficulté ?
- e. Avez-vous remarqué un phénomène particulier ayant fait légèrement diminué la population étudiante en 2006 ?

CLE : Instaurée en 2013 à Lyon et généralisée en 2014. Gérée par le CROUS, elle permet aux étudiants (âgé de moins de 28 ans ou doctorant de nationalité étrangère) d'accéder plus facilement à un logement quand ils manquent de garants personnels pour la caution. Peut concerner tous types de logements. Demande de cotisation mensuelle de 1.5% du loyer.



## Annexe 6

Guide d'entretien Sarah Peillon, Mairie du 7<sup>e</sup> - mardi 19/05 à 17h30 à la mairie

- Conseillère régionale et à la métropole de Lyon
- Conseillère du 7<sup>ème</sup> arrondissement sur les questions de vie étudiante et lien ville/Université

### 1. Pouvez-vous me parler un peu de votre travail au sein de la mairie du 7<sup>e</sup> ?

- a. Depuis quand ce poste de chargé des questions universitaires du 7<sup>ème</sup> est-il reconnu ?

### 2. La place croissante de l'Enseignement supérieur et de ses étudiants dans le 7<sup>e</sup> arrondissement :

Depuis ces 15 dernières années, l'Université semble s'étendre, attirant chaque année toujours plus d'étudiants qui vivent dans le quartier ou s'y rendent quotidiennement, impactant durablement le quartier.

- c. Quelle est la position de la mairie sur ces questions ?
- d. Comment se traduisent ces préoccupations pour la métropole ?

### 3. Le renforcement du lien ville/Université

En 2007 la loi (Pécresse) d'autonomie des universités vient donner de nouvelles possibilités d'ouverture de l'université sur la ville et divers partenaires (financiers) : les universités se saisissent des enjeux d'aménagement universitaires et affirment leur rôle dans le développement de l'agglomération

- e. Comment peut se décrire ce rapprochement entre les élus politiques et universitaires ?
  - o Qu'est-ce qui a initié le retour en ville de l'université et quels sont les bienfaits attendus ?
  - o Naissance du SDU : initiative, partenaires mobilisés : quelle politique et priorités ciblées ? Quelle planification territoriale à long terme ?

### 4. Un campus qui sort des limites de son site et s'étend sur le territoire : quelles conséquences pour le territoire ?

Bourdin : « l'université apparaît comme un acteur du développement économique local ce qui lui donne un autre statut urbain [...] un pôle autour duquel peuvent se développer des activités (création d'entreprises) et qui doit se trouver dans des positions stratégiques par rapport aux flux qui traversent la ville ».

- f. Comment pensez-vous concilier les enjeux universitaires et territoriaux ?
  - a. Qu'est-ce que la ville peut apporter à l'université et l'université à la ville ?

- b. Les projets de développement des sites
  - c. La place de la parole et de l'action étudiante
- g. Vu Hélène Dang dans sa typologie des universités qualifie le campus comme un stratège métropolitain dont la présence « structure largement l'organisation de la métropole en tant que moteur du développement territorial » ce qui en fait un acteur incontournable. On retrouve une logique d'action à long terme pour un intérêt global, inscrivant l'université dans le système d'acteurs urbains.
- o Que pensez-vous de cette définition ?
- h. Quelles sont vos projets et attentes pour le quartier de la Guillotière au vu de la forme du campus qui se construit ?
- o Y a-t-il des nouveaux engagements à promouvoir entre l'Université et les associations ? l'Université promoteur dans l'immobilier ?

## **Annexe 7**

### **Guide d'entretien Brigitte Regaldié – jeudi 7/05 à 10h30 à la Maison des Etudiants**

Equipement de la mairie de Lyon pour l'intégration, la valorisation et l'accompagnement des initiatives et associations étudiantes.

#### **1. La structure**

- a. Pouvez-vous me parler de la MDE ?
  - Date d'implantation, actions et projets, effectifs employés et étudiants, nombre d'associations présentes, financements perçus
- b. Pouvez-vous me parler de la manière dont les étudiants s'investissent ici ?
  - Le recrutement, leur temps d'investissement, leurs rôles et responsabilités
  - la communication, le montage des projets, les types de projet (logement, activités, lien avec les habitants)

#### **2. La position stratégique de la structure**

- a. L'implantation de la MDE à la Guillotière a-t-elle été orientée par les volontés de requalification du site un « quartier étudiant » (en suivant le SDU) ?
  - la position des élus de faire de l'Université et de ses étudiants des moteurs de développement du territoire
  - L'intervention se limite-t-elle au périmètre du quartier ?

#### **3. Les projets pour le territoire**

- a. Qui intervient généralement dans le montage des projets ?
  - Quel lien avec la mairie de Lyon
  - Les autres structures impliquées du quartier (Brind'Guill, Locomotiv', épiceries locales, CROUS, transports, AFEV, lieux sportifs et culturels)
- b. Ces projets sont-ils orientés sur les axes
  - De besoin de logements étudiants dans le quartier
  - D'encadrement des modes de vie de ce « quartier universitaire » : faire une place aux étudiants tout en garantissant la cohabitation avec les autres habitants du quartier et prêter attention à leurs usages du quartier
  - D'implication des étudiants en tant que « moteurs du développement »
- c. Y a-t-il eu des évolutions récentes dues à la requalification progressive du quartier en un campus universitaire majeur ?
  - En termes d'effectif, de rayonnement, du nombre de structures associatives impliquées ?

## Annexe 8

### Lettres aux agences immobilières et résidences du quartier

Fait à Lyon  
Le 05/05/2015

Madame, Monsieur

Je suis actuellement étudiante à l'Université et effectue un travail de recherche, accompagnée par la Boutique des Sciences, l'Université Lyon 2 ainsi que le Conseil de Quartier Guillotière.

Mon travail consiste à mesurer l'impact des étudiants sur le quartier de Guillotière ces quinze dernières années. Le logement étudiant étant central dans cette thématique j'ai décidé, avec l'accord et le soutien du Conseil de Quartier, de vous faire parvenir un questionnaire rapide afin de m'aider dans mes recherches.



Dans cette étude, le périmètre que j'ai choisi d'observer s'étend sur la partie nord du 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Ce questionnaire me permettra d'en savoir plus sur les spécificités du marché immobilier dans la zone étudiée, notamment le public rencontré. Vos points de vue sont incontournables pour mon travail et je garantis l'anonymat de vos réponses qui resteront dans le cadre de la recherche.

Pour toutes questions vous pouvez me contacter par e-mail à cette adresse, [g.mathild@live.fr](mailto:g.mathild@live.fr)

En espérant pouvoir compter sur votre participation,

Merci à tous

Mathilde Gaillard



## Annexe 9

### Questionnaire aux agences immobilières et résidences

Personne(s) rencontrée(s) :

Fonction(s) :

Date d'implantation de l'Agence dans le quartier :

#### I - Quels ont été vos critères de choix lors de votre implantation ?

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| 1. Le dynamisme du marché  | OUI | NON |
| 2. L'accessibilité en transports                                   | OUI | NON |
| 3. La proximité du centre-ville                                    | OUI | NON |
| 4. La population présente dans le secteur<br>Si oui laquelle ..... | OUI | NON |
| 5. Autre : .....   |     |     |

#### II – Quelle pourrai(en)t être la/les spécificité(s) du marché immobilier dans ce quartier ?

- |  |          |             |
|--|----------|-------------|
| 1. Des récentes évolutions             | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 2. L'importance des opérations privées | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 4. Le contenu de la demande            | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 5. Le contenu de l'offre               | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 5. Des prix intéressants               | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 6. La population rencontrée            | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 7. L'offre de logements sociaux        | AVANTAGE | DESAVANTAGE |
| 8. Autre : .....                       |          |             |

#### III - Parmi vos candidats quel profil rencontrez-vous le plus...

##### A. A l'achat

1. Tranche d'âge :

2. Situation du ménage :

Personne seule      Jeune couple      Famille (- de 3 enfants)      Famille (3 enfants ou +)

3. Type de logement :

Studio      T2      T3      T4      T5 ou +

4. Origine géographique :

Guillotière      7<sup>ème</sup> arr.      Autre arrondissement de Lyon      Autre ville

### **B. En location**

1. Tranche d'âge :

2. Situation du ménage :

Personne seule      Jeune couple      Famille (- de 3 enfants)      Famille (3 enfants ou +)

3. Origine géographique :

Guillotière      7<sup>ème</sup> arr.      Autre arrondissement de Lyon      Autre ville

4. Type de logement :

Studio      T2      T3      T4      T5 ou +

5. Temps de location moyen :

### **IV – Ces critères sont-ils d'après vous des atouts ou des menaces pour le marché immobilier dans le quartier ?**

1. Sa localisation par rapport au centre-ville      ATOUT      MENACE

2. Son accessibilité en transports en commun      ATOUT      MENACE

3. La proximité des universités      ATOUT      MENACE

4. L'ancienneté des bâtiments      ATOUT      MENACE

5. La diversité sociale et culturelle du quartier      ATOUT      MENACE

6. L'offre commerciale      ATOUT      MENACE

7. Le niveau de vie des habitants      ATOUT      MENACE

8. L'image du quartier      ATOUT      MENACE

9. Autre :

# Annexe 10

## Questionnaire aux commerçants

Bonjour,

Dans le cadre d'un Master d'urbanisme j'étudie cette année les évolutions du quartier de la Guillotière ces 15 dernières années. Pour ma recherche, je m'intéresse particulièrement aux commerçants et autres activités de services, acteurs clés du dynamisme et de la vie de quartier dont je souhaite mesurer les tendances actuelles.

Ce petit questionnaire me permettra d'éclairer mes recherches et de me lier avec mon terrain et ses activités. Celui-ci ne vous prendra que quelques minutes et je vous garantie l'anonymat de vos réponses, qui resteront dans un cadre strictement universitaire.

En vous remerciant, bonne journée à tous.

1. Quelle est votre activité ?

- Administration
- Activités immobilières
- Activités financières et d'assurance
- Artisanat, précisez :
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Commerce de gros
- Commerce de détail, précisez :
- Enseignement
- Information et communication
- Industrie alimentaire, précisez :
- Restauration
- Transport et tourisme
- Santé humaine et action sociale
- Autre : .....

2. En quelle année vous êtes vous implanté dans le quartier ? .....

3. Visez-vous une clientèle en particulier (familles, jeunes, professionnels, autre...) ?

.....

.....

.....

.....

4. La présence d'une population jeune et étudiante a-t-elle orienté vos critères de choix lors de votre implantation dans le quartier ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5. Avez-vous remarqué des évolutions particulières dans le quartier liées à la croissance d'une population jeune ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

6. Ces changements ont-ils eu un impact sur vos activités ? Si oui, lesquels ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

7. Avez-vous des projets concernant l'avenir (changement d'activité, d'adresse, politique commerciale particulière...) ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Nom de la structure : .....

Merci encore pour votre participation,

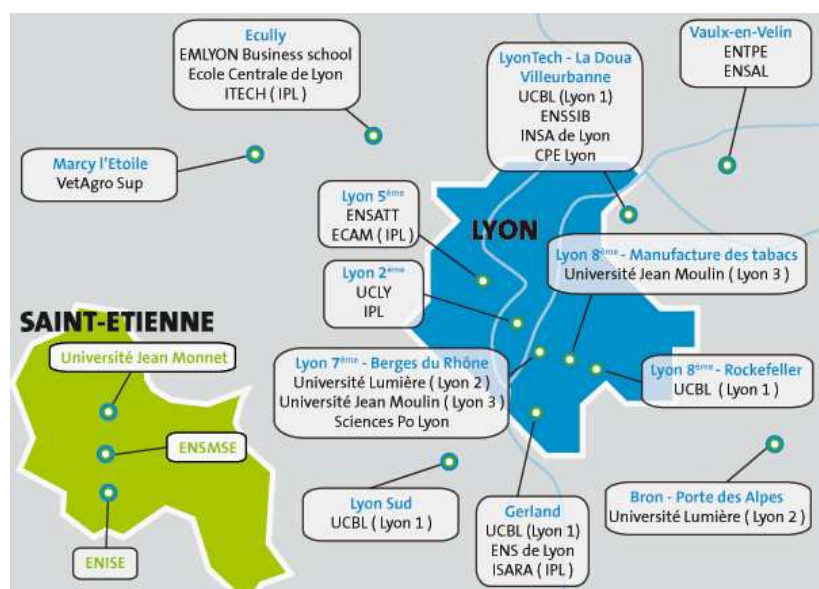
Mathilde.



## Annexe 11

### Fiche technique des principaux pôles de formation du secteur 7<sup>ème</sup> nord

Ecole	Université Lumière Lyon 2	Université Jean Moulin Lyon 3	Institut d'études politiques
<b>Présidence</b>	Jean Luc Mayaud depuis 2012	Jacques Comby depuis 2012	Vincent Michelot
<b>Date d'ouverture</b>	1973	1993	1948
<b>Localisation</b>	86 rue Pasteur - 7 <sup>ème</sup> arrondissement et campus Porte des Alpes à Bron	18 rue Chevreul et 6 cours Albert Thomas – 7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> arrondissements	14 Avenue Berthelot - 7 <sup>ème</sup> arrondissement
<b>Spécialités</b>	Arts, lettres, langues Droit, économie, gestion Sciences humaines et sociales Sciences, Technologies, Santé	Carrière juridique Gestion administrative et commerciale Information et communication	Carrière politique
<b>Nombre d'étudiants en 2015</b>	environ 28 000	environ 25 000	environ 1 800



Graphique 3 : Le PRES de Lyon, 2<sup>nd</sup> pôle scientifique de France. En bleu le Campus « Charles Mérieux », environ 30 000 étudiants (23% des étudiants de l'agglomération lyonnaise). – Source : SDU 2010-2020