

Éco-gentrification : origines et état des lieux en Suisse

Énoncé théorique Noah Ajani

Introduction	4	Bibliographie	79
Revue de la littérature		Annexes	
Gentrification		• Ressenti personnel	86
• Principe de départ	8	• Questionnaire	90
• David Ley et la culture de la consommation	13	• Interviews Bâle	94
• Neil Smith et la théorie du Rent Gap, 1979	14	• Interviews Zürich	106
• Chris Hamnett et la synthèse de Smith et Ley	16		
• La globalisation, le néo-libéralisme et son influence sur la gentrification	18		
• La gentrification en Suisse	20		
Éco-gentrification			
• Éco-gentrification ou gentrification environnementale, origine et principe	26		
• Cas : The High Line New York	30		
• Concept du Just Green Enough	37		
• L'éco-gentrification en suisse	40		
Études de cas			
• Introduction	44		
• Dreirosenanlage, Bâle	48		
• Wipkingerpark, Zürich	58		
• Limite de l'étude	66		
Discussion	69		
Conclusion	76		

Table des matières

Dans les mégalo-les modernes les parcs publics sont devenus les meilleurs moyens pour avoir un contact avec la nature et avoir l'impression de s'échapper du bâti dans lequel les habitants vivent tous les jours. Aujourd'hui, dans le contexte social de crise écologique les parcs sont vus comme des sauveurs contre les îlots de chaleur, la pollution et une manière pour les habitants s'améliorer leur bien-être psychologique sans avoir besoin d'effectuer des heures de trajet. Le numéro 11 des objectifs durables de l'ONU préconisent et demandent un effort venant des villes concernant leur vivabilité dans le but de l'améliorer (Nations Unies, 2015). Les services publics s'arrangent pour trouver des espaces libres au sein des villes pour aménager ces parcs en revalorisant dans certains cas certaines infrastructures existantes pour allier nature et réutilisation. Malheureusement, derrière ces volontés vertes se cachent parfois des objectifs économiques non négligeables et les habitants voient apparaître les parcs publics et la nature comme un moyen de revaloriser un quartier dans l'optique de le gentrifier. Ce phénomène a un nom depuis maintenant 15 ans et est appelé éco-gentrification.

Avant d'aborder le sujet de l'éco-gentrification, l'écrit va commencer par une revue de la littérature de la gentrification. Une compréhension détaillée du phénomène est nécessaire pour introduire la suite, dans le monde mais également en Suisse. La suite de l'écrit détaillera le phénomène de l'éco-gentrification, en remontant à ses origines et ses premières définitions. Le cas de la High Line New York sera détaillé et expliqué pour bien imaginer le phénomène. Une étude de cas sera menée ensuite pour essayer de voir si l'éco-gentrification est présente en Suisse, suivie d'une discussion pour lier la littérature avec les études de cas pour en comprendre les résultats.

Introduction

Revue de la littérature

Gentrification

Principe de départ

Avant l'émergence du terme gentrification, il existait déjà un concept similaire, sur lequel vont se reposer les futures théories et définitions. Ce concept datant de 1960 est appelé *Filtering* et vient de Ira S. Lowry. Le *Filtering* est décrit comme le « changement de valeur réelle (prix en dollar constant) d'une unité de logement existante ». Ce changement de valeur est provoqué par les gens les plus fortunés (par conséquent les moins nombreux) qui passent d'un logement cher à un nouveau logement cher (nouveau dans le sens neuf, moderne). Lorsque les gens les plus fortunés changent de logement, allant vers le neuf, ils laissent derrière eux un logement de second choix, qui se retrouvent sur le marché de l'occasion. Ce marché du second choix est toujours supérieur en termes de quantité à la demande ce qui va provoquer la diminution des prix, baisse de qualité du logement ou non. Cette diminution des prix va se poursuivre pour les loge-

ments vacants jusqu'à ce que les gens en recherche de logement puissent améliorer leurs conditions de logement, depuis les plus hautes classes sociales jusqu'aux plus basses.

Cet équilibre paraît possible mais il est illusoire. Illusoire car un principe important n'a pas encore été pris en compte : le prix de maintenance. Les propriétaires qui possèdent le logement se retrouveront avec des logeurs qui paient un loyer bien moindre par rapport aux premiers occupants et la qualité du logement ne pourra donc plus être maintenue. Il est important de noter que ce phénomène ne se passe que très rarement de manière isolée. Il est bien plus probable (et prouvé) que cela se passe par quartier, aussi décrit comme le *Neighborhood effect* ('effet de quartier' en français). Lorsque ce problème se déclenche, une suite typique d'événement prend place. Le début est l'abandon de l'entretien du logement devenu trop coûteux par le propriétaire. Abandon qui va provoquer souvent le déplacement des logeurs et amener la destruction du bâtiment, souvent suivi d'une nouvelle construction, ce qui amènera de nouveaux locataires plus fortunés. Les anciens locataires, se retrouvant à chercher un nouveau logement, vont provoquer une saturation de la demande de logement de qualité supérieure à ce qu'ils avaient avant et une augmentation des prix de l'offre. Et cette offre, lors de la construction de nouveaux logements sur les ruines des bâtiments abandonnés, va se baser sur la demande et placer ses prix en fonction.

Cette suite d'événement provoque des déplacements au sein des villes et à une époque où les classes sociales sont très marquées, les classes basses et défavorisées se retrouvent très vite à vivre dans des logements abandonnés d'entretien, dans un marché de l'offre saturé et cher ce qui, dans certains cas et avec certains paramètres en plus, peut amener à la création de ghetto. Il ne manque plus qu'un seul paramètre pour tomber dans la définition de la gentrification, paramètre qui n'est pas encore per-

ceptible au moment de la théorie du *Filtering* par Lowry mais qui va se matérialiser peu après : que se passe-t-il lorsqu'un quartier de bâtiments abandonnés d'entretien se fait rénover ou détruire puis reconstruire ? Et quelles en sont les conséquences sur la population ?

Gentrification, définition Larousse : vient de l'anglais *gentry*, Tendance à l'embourgeoisement d'un quartier populaire.

La première mention de gentrification dans la littérature remonte à 1964 par Ruth Glass, dans son texte *Aspect of change* dans lequel elle décrit les changements de la ville de Londres. Dans un texte presque poétique, observateur, un texte ayant l'air de raconter une balade de l'autrice au sein de la ville, Glass explique le terme « gentrification » telle un processus d'invasion : « un par un, plusieurs des quartiers de la classe ouvrière des Londres se sont fait envahir par les classes sociales moyennes hautes et basses. Minables, modestes *mews and cottages* [pas de traduction française existantes pour ces mots] —deux chambres en haut et en bas— ont été repris quand leurs baux ont expiré et sont devenus de chères et élégantes demeures. Les plus grosses maisons victoriennes, dégradées d'une période récente [...] ont été rénovée une fois de plus. [...]. Une fois que ce processus de 'gentrification' commence dans un district, il continue rapidement jusqu'à ce que toute ou la plus grosse partie de la classe ouvrière originale habitante est déplacée et le caractère social du district n'est plus. » Dans cette description du phénomène, Ruth Glass introduit dans la théorie de la gentrification le concept des classes sociales moyennes hautes et basses.

Après les grandes guerres, la société de consommation commence à se mettre en place, les travaux de bureau commencent à faire leurs apparitions et prennent même le dessus sur le travail manuel (Ley, 1978). La conséquence de cela est l'apparition de cette nouvelle classe moyenne, bien plus puissante financièrement que la classe ouvrière. Cette nouvelle classe va remplacer dans la ville la classe ouvrière et la repousser dans les extérieurs, faisant des centres-villes des centres de bureaux comme nous les avons aujourd'hui encore, les CBD (*Central Business District*) et les alentours des CBD leur lieu de logement. Glass confirme aussi par ces lignes l'existence du *Neighborhood effect*, décrivant comment le phénomène peut prendre l'ampleur de district entier.

Grâce au concept du *Filtering* de Lowry et les premières descriptions de la gentrification par Glass, les bases de la gentrification tel que nous la connaissons aujourd'hui sont posées. Les 3 marques principales sont l'augmentation de la valeur de la propriété et des prix de la location (dimension économique), les nouvelles constructions ou rénovations qui vont améliorer l'offre du marché et potentiellement convertir les locataires en propriétaires (dimension spatiale) et le changement de la population locale, amenant des résidents avec un statut socio-économique plus haut (dimension sociale) (Spencer & al., 2007).

Suite à Lowry et Glass, les chercheurs vont commencer à étudier ce qui provoque la gentrification. Deux courants de pensées vont se détacher, basé sur les différentes dimensions de ces marqueurs. La dimension économique citée précédemment étant la cause principale et la conséquence par la même occasion, les deux dimensions restantes furent discutées pour définir leur importance. Ces deux courants sont le courant de Neil Smith, qui dira que la gentrification est provoquée par ceux qui décident de la dimension spatiale des villes de par ses constructions et rénovations. Et le courant de David Ley, qui remettra en cause la dimension sociale et dire que la nouvelle classe sociale moyenne et les changements sociétaux seront les provocateurs de la gentrification.

Pour utiliser d'autres termes plus simples, la dimension économique, tel décrite par Lowry, est toujours une question d'offre et de demande. Il a toujours été ainsi dans une société de consumérisme. Si la gentrification est la résultante de l'offre et de la demande, aucune des deux ne peut être mise de côté pour comprendre ladite gentrification (Hamnett, 1991). Ley va expliquer, lors d'une conférence que la demande est la raison principale de la gentrification et qu'elle influence l'offre et à l'inverse, Smith va développer sa théorie du *Rent Gap* et rejeter la responsabilité sur l'offre plutôt que la demande.

David Ley et la culture de la consommation

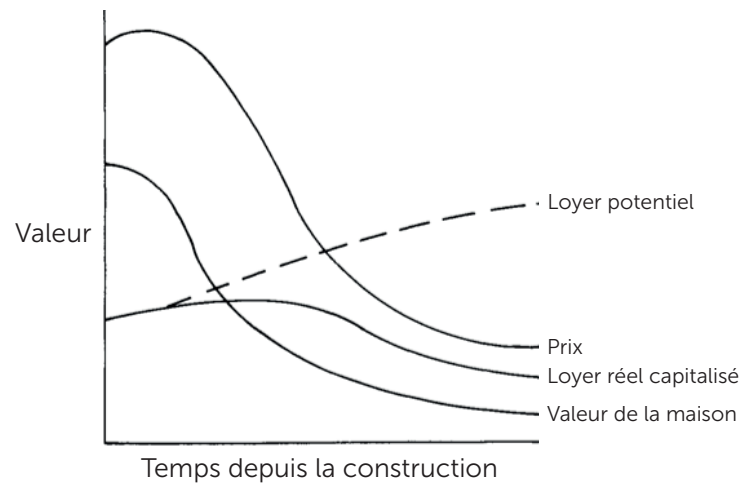
Lors de la conférence annuelle pour l'*Association of American Geographers* en 1978, David Ley va présenter les changements sociétaux opérant dans le monde qu'il va développer ensuite dans différents textes à partir de 1980. Ley va développer sa théorie sur la gentrification en se basant sur ces changements sociétaux, responsables des changements urbanistiques selon lui. D'après Ley, ces changements sont aux nombres de trois, tous basés sur l'amélioration du système éducationnel : changements économiques, politiques et culturels. Le changement économique se matérialise avec la montée en puissance et en nombre de ce qui s'appelle en anglais les *white collar jobs*, travail de col blanc en français, analogie au col blanc des chemises des travailleurs en costume dans les bureaux, en parallèle de la diminution de l'importance des *blue collar jobs*, les travailleurs manuels habillés en bleu de travail. Le changement politique se distingue par un gouvernement qui devient actif dans le marché de la production et le changer, produisant un mélange dans l'économie d'acteurs lobbyistes, d'acteurs privés mais également d'acteurs politiques. Le dernier changement abordé est le changement culturel, que Ley décrit comme la réinsertion de l'importance du rôle de l'individu ainsi que du développement de la sensibilité et du goût pour l'esthétique de cette classe moyenne puissante et nombreuse. Ley décrit ce mode de vie comme « orienté vers la consommation et le statut dans la poursuite de la réalisation de soi » (Ley 1980). Les individus de cette classe sociale moyenne, Ley va les appeler les « gentrificateurs » et seront selon lui les principaux responsables des changements au sein des villes. Les mouvements des gentrificateurs dans les villes vont selon Ley provoqués la gentrification. Ils travaillent dans les centres-villes, veulent s'en rapprocher pour y vivre grâce à leur pouvoir d'achat, ce que la production va prendre en compte pour leur offrir des logements proches de leur lieu de travail.

La demande influence l'offre.

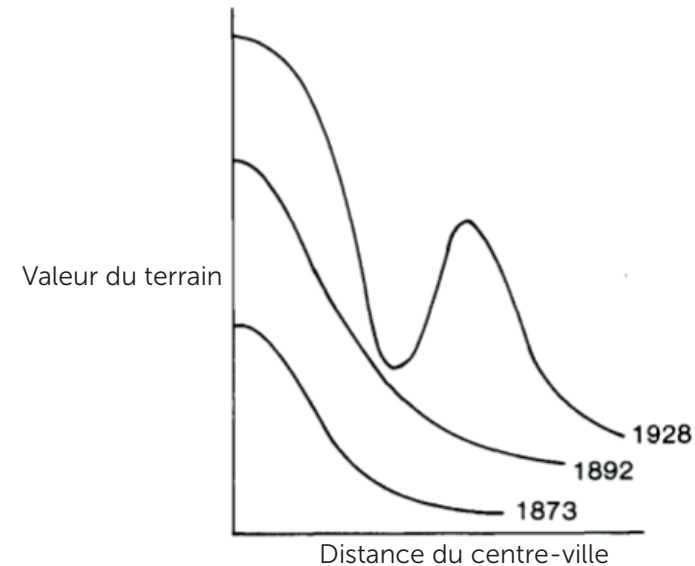
Neil Smith et la théorie du Rent Gap, 1979

La théorie du *Rent Gap* par Neil Smith est une réponse marxiste à la conférence de David Ley, qui a eue lieu un an plus tôt. Smith est d'accord sur le fait que le mouvement des gentrificateurs influencent l'urbanisation des villes mais il refuse de tenir les gentrificateurs pour responsable. Il va tenir un discours marxiste anti-capitaliste et rejeter la faute de la gentrification sur ceux qui profitent et influencent les gentrificateurs pour accumuler du capital. Pour Neil Smith, la gentrification est provoquée par l'investissement du capital aux endroits où le retour sur investissement peut être le plus important. Et cet endroit le plus intéressant pour un investissement découle directement de la théorie du *Filtering* de Lowry et de l'abandon de l'entretien de bâtiments.

Le *Rent Gap* est défini comme « la disparité entre le niveau de loyer potentiel et le loyer réel capitalisé dans le cadre du régime foncier actuel. » (Smith, 1979). Dit autrement, un investissement sur un terrain peu cher pour en tirer un loyer cher est le but ultime recherché par les investisseurs. Et les terrains peu chers sont ceux qui ont subis le *Filtering*.



Graphique représentant le *Filtering*



Graphique représentant le *Rent Gap*

Mais où apparaissent ces terrains ? D'après Neil Smith, les nouvelles constructions aux bords des villes ont tendance à créer une dépression de la valeur des terrains entre le bord de la ville et le centre-ville. Le bord de la ville, étant loin du centre est peu cher, intéressant pour les investisseurs. Mais des lors que l'offre devient saturée et que le terrain voit son prix augmenter, le retour sur l'investissement devient moins intéressant et l'endroit parfait devient entre le bord de la ville et le centre-ville. Ces investissements dans les régions défavorisées dans le but de les revaloriser, effacent les quartiers à loyers moyens voir bas, provoquant le mouvement des classes sociales ouvrières existantes, se faisant petit à petit remplacer par la nouvelle classe moyenne. Le *Filtering* précède la gentrification. L'offre conditionne la demande.

Cependant, d'après Smith, même si le *Filtering* précède la gentrification, le phénomène n'a pas besoin de complètement se réaliser pour que la gentrification ait lieu. Cela est critiqué par David Ley et ses contemporains. Smith refuse de prendre en compte le gens et leur influence, alors qu'ils sont essentiels dans l'équation (Rose, 1984 ; Ley 1987 ; Hamnett, 1991). Si la détérioration d'un quartier n'a pas besoin de se produire pour que la gentrification se réalise, c'est qu'il y a bien quelques choses d'autres qui la provoque. Ainsi, ne pas intégrer les humains à la théorie du *Rent Gap* ne ferait que peu de sens si on veut parler de gentrification.

La théorie du *Rent Gap* et la théorie des gentrificateurs, bien que différentes dans leurs approches, démontrent deux aspects nécessaires pour l'apparition de la gentrification. Le développement de ces théories va permettre la théorisation intégrative de la gentrification.

Chris Hamnett et la synthèse de Smith et Ley

Dans son texte *The Blind Men and the Elephant* de 1991, Chris Hamnett tente de réunir les théories de Smith et Ley pour en appeler à une théorie intégrative. Dans cette théorie intégrative, Hamnett appelle à prendre en compte tous les éléments et les faire travailler ensemble plutôt que de vouloir à tout prix chercher la cause de la gentrification en ignorant les autres paramètres, comme Smith a pu le faire. Hamnett pense en effet que la théorie du *Rent Gap* et la théorie des gentrificateurs sont complémentaires et non en compétition et que la compréhension des deux, en parallèle, permet d'avoir une vision globale sur les causes de la gentrification.

D'après Hamnett, la théorie de David Ley décrit le type d'environnement urbain propice à la production de gentrificateurs. Mais la théorie ne peut pas se prétendre expliquer la gentrification sans parler des propriétaires, des investisseurs, des développeurs im-

mobiliers, des lobbyistes de l'immobilier ou encore même des agences d'état (Smith, 1979 ; Hamnett, 1991). Il est vrai que les gentrificateurs ne sortent pas de nulle part, et leurs « envies » sont fortement influencées par ce qu'on leur offre ou ce qu'on leur enlève.

Cette influence de l'offre, soulevé par Smith, Hamnett l'accorde sans hésitation. Il va cependant reprocher à Neil Smith de ne pas prendre en compte ces gentrificateurs. Une généralisation des mouvements des habitants d'une ville en se basant uniquement sur le développement urbain comme seul paramètre ne peut expliquer la gentrification. Car comme vu précédemment, le *Rent Gap*, qui découle du *Filtering*, n'a pas forcément besoin de complètement se produire pour voir la gentrification arriver. La gentrification est une parmi d'autres issues possibles mais elle ne peut apparaître qu'avec cette nouvelle classe sociale qui recherche un environnement où elle peut allier travail et activités. Mais le *Rent Gap* aura eu le mérite d'expliquer clairement les problèmes entre les classes sociales (*class struggles*), le capitalisme et le néo-libéralisme qui va se mettre en place ensuite (Slater, 2015).

Il conclut son texte par citer Clark (1988) un autre auteur, militant aussi pour une théorie intégrative : « Nous devrions arrêter de nous poser la question à une dimension : 'Quelle théorie de la gentrification est vraie [...] ?' et commencer à se demander "s'il est vrai que toutes ces théories bénéficient d'un soutien empirique, pouvons-nous parvenir à comprendre la manière dont elles se situent dans une relation logique de complémentarité ?' ».

La globalisation, le néo-libéralisme et son influence sur la gentrification

Aujourd'hui, la gentrification est utilisée par les gouvernements en la cachant derrière des termes qui atténuent le phénomène, comme par exemple *urban regeneration* (Smith, 2002). Le néo-libéralisme découlant des années 1990 arriva avec son lot de violence provoquant et influençant la gentrification et son utilisation : campagne « anti-squatteur » à Rotterdam, doctrine « zéro-tolérance » à New-York (Smith, 2002) ou encore les « opérations urbaines » du centre-ville de São Paulo (Colombo & al., 2020). L'apparition de l'idéologie néo-libérale dans les sociétés capitalistes a permis aux autorités de recevoir le pouvoir sur les déplacements des classes sociales au sein des villes. Ce pouvoir devient plus facile à détecter et à comprendre car il se retrouve concentré derrière quelques entités précises. Le *Rent Gap* fut intégré dans les théories de la gentrification mais reste aujourd'hui un des meilleurs moyens pour comprendre les choix des développements urbains conçus par ces autorités publiques (Slater, 2015). L'investissement volontaire de capital dans les endroits les moins chers des villes est aujourd'hui une volonté des pouvoirs publics liée aux investisseurs qui leur donnent les fonds pour agir.

Ce système n'était pas possible avant les années 1990. Même si certaines villes ont pu être remodelées à grandes échelles dans le but de développer les différents secteurs de l'économie, ces développements étaient régulés par le système public et se devaient de répondre à des questions de nécessités sociales, souvent liées au logement. Mais aujourd'hui, le néo-libéralisme permet au secteur privé de ne plus être limité par des questions de fonds publics. Et pour rester compétitif, les villes contrôlent le secteur privé en devenant entrepreneur, en prenant des décisions afin d'attirer ou de garder résidents fortunés, touristes, investisseurs et corporations en leur offrant des faveurs et d'engendrer du capital.

Dans cette quête pour l'entrepreneuriat, les villes vont se promouvoir elles-mêmes, dans le but de redéfinir leur image et d'attirer les investisseurs (Paddison, 1993). Par exemple, d'après David Michaud, économiste immobilier à la BCV, le canton de Vaud a besoin de 3 milliards de francs par années pour pouvoir développer son patrimoine bâti. Et ces 3 milliards de francs viennent d'investisseurs multiples, attirés entre autres par les possibilités de développement et les projets que le canton va mettre en place. Le concept de l'urbain tel qu'on le connaissait avant les années 1990 n'existe plus, il a évolué vers une dynamique beaucoup plus global, où tout s'entremêle (Smith, 2002 ; Sassen, 2004), où les pouvoirs publics deviennent payeurs et payés.

Les revenus engendrés par ce nouvel ordre social global vont inciter les gouvernements à continuer sur cette lancée d'entrepreneuriat (Bryson, 2013) en camouflant les violences de la gentrification pour rendre attractif les quartiers, les villes, le tourisme, l'économie. Les termes *urban regeneration* (Smith, 2002) ou *urban renaissance* (Rérat & Lees, 2009) vont arriver sur le devant de la scène pour justifier la gentrification de ville entière (Smith, 2002), et les pouvoirs publics, ayant une main sur le capital des villes pourront décider des mouvements au sein des villes. La gentrification ne s'explique plus uniquement par la différence entre un quartier de hipsters blancs et une banlieue habitée par une population défavorisée. La gentrification s'explique par l'utilisation de cette population défavorisée par la machine néo-libérale dans le but de la faire partir. Ce phénomène va se propager dans le monde entier, dans toutes les sociétés qui vont se servir de ce néo-libéralisme pour augmenter leur capital, l'investir ou alors volontairement désinvestir, provoquant des changements urbanistiques conséquents et injustes pour certains (Slater, 2015).

La gentrification en Suisse

Il est compliqué de comparer la gentrification dans le monde par rapport à la Suisse et cela pour plusieurs raisons. Premièrement, elle est relativement nouvelle en Suisse. Le pays est stable économiquement et ne possède pas de slums ou de quartiers défavorisés comme on peut trouver dans d'autres pays. Deuxièmement le taux de propriétaire immobilier en Suisse est bien inférieur par rapport aux autres pays. En milieu urbain suisse, que 10% des habitants sont propriétaires de leur logement (Rérat & al., 2009). Et dans l'entier de la Suisse, campagne comprise, le taux de propriétaires ne montent qu'à 36% (OFS, 2021). Pour comparer, le taux est de 65% aux États-Unis (Taylor, 2020) ou de 58% en France (Insee, 2019). En milieu urbain, les 90% des logements appartiennent à des régies immobilières et certaines lois ne permettent tout simplement pas le délabrement des logements (et les régies n'ont de toute façon pas d'intérêt à ce que cela arrive). Troisièmement, l'état suisse ne prépare pas de projet de régénération de villes mais il facilite et crée les outils de densification ou de planification urbaine pour les communes ou les privés. Ces deux derniers points sont la raison pour laquelle la gentrification en Suisse est quasiment exclusivement due aux investissements des régies immobilières et à leurs projets de développement. Quatrième raison, la répartition de la population et leurs déplacements. 75% de la population habitent dans les villes (OFS, 2021), la plupart située sur le plateau qui représente 31% de la surface de la Suisse. On a donc une forte concentration de la population sur un tiers du territoire, territoire possédant un réseau de trains et de transports très denses, permettant aux habitants de se déplacer entre les villes très facilement (ils sont d'ailleurs ceux qui se déplacent le plus en train au monde).

Pour Patrick Rérat et Loreta Lees, cet accès à la mobilité et cette volonté de vivre à proximité de tout est la nouvelle cause de la gentrification, partout dans le monde mais particulièrement en Suisse.

Rérat et Lees, en 2009 parlent de « capital spatial ». Ils se basent sur les écrits de Bourdieu de 1984, qui dit que les individus ne sont pas définis par leur classe sociale mais par le capital en leur possession ainsi que leur position dans l'espace social, espace créé par ces différents types de capitaux. Bourdieu les définit comme économique (p. ex. le revenu, les possessions matérielles), culturel (l'éducation et l'habitus d'un individu qui influence sa moralité et ses valeurs esthétiques) et social (définis par le réseau social et les relations). Rérat et Lees débattent que les écrits de Bourdieu permettent de comprendre le rassemblement de certains individus qui amènent à la gentrification mais ne permettent pas de comprendre le choix de la localisation de ces rassemblements. Ils émettent un argument qui peut expliquer le choix de la localisation et le défendent empiriquement en prenant deux cas d'études en Suisse. L'argument défendu est qu'en Suisse, les types de capitaux de Bourdieu ne peuvent pas expliquer à eux seuls la gentrification, car vu que la plupart des Suisses, avec la qualité de vie et le système éducationnel possèdent tous un minimum de ces types de capitaux. Il faut ajouter un autre type de capital pour pouvoir expliquer la gentrification en Suisse, le capital spatial.

Ce capital spatial peut être expliqué comme l'accessibilité à la mobilité ainsi que les moyens disponibles pour se déplacer. Leurs études portent sur deux nouveaux quartiers proches des gares des villes de Neuchâtel et de Zürich et de comprendre pourquoi est-ce que les gens se sont installés ici en procédant à une étude mi-quantitative et mi-qualitative comprenant des questions ouvertes ainsi que des interviews. Les résultats sont multiples mais il va pourtant pouvoir se dégager des tendances et des explications. À propos des exigences recherchées par les nouveaux habitants, tous les facteurs les plus importants dans le choix de leur logement proviennent d'une question de proximité spatiale. L'explication principale de cette tendance sera la praticité de vivre dans un endroit à proximité du plus possible d'infrastructures urbaines et d'avoir la possibilité d'y accéder à pied, à vélo ou en

	Neuchâtel	Zurich West
Proximity of the city centre	78	92
Urban public transport services	73	91
Possibility to walk, to cycle	74	87
Cultural offerings (theatre, cinema, etc.)	46	78
Proximity of workplace	62	76
Proximity of commerce and services	71	76
Proximity of the train station	62	68
Diversity of the urban population, animation	29	62
Proximity of parks, green space and the lake	48	60
Night life	20	53
Presence of friends and family in the city	30	46
Security in the neighbourhood	54	39
Reputation and image of the neighbourhood	32	35
Kind of population living in the neighbourhood	28	34
Accessibility in car, availability of parking space	54	32
Quietness in the neighbourhood	65	19
Proximity of school and nurseries	38	9
Reputation of schools	22	7

Pourcentages des exigences recherchées

transports publiques (ce qui paraît logique).

Les résultats de l'étude démontrent également que le pourcentage d'individus de ces quartiers possédant un abonnement de transport publique est supérieur à celui des autres villes de Suisse (ce qui paraît logique aussi étant donné les facteurs de proximité désirés vu ci-dessus). Un autre résultat intéressant, qui paraît moins logique que les précédents est le pourcentage supérieur d'individus possédant une voiture dans le quartier de Neuchâtel par rapport aux autres. Une explication est trouvée en se basant sur le quartier de Zürich, où la voiture est sous-représentée par rapport au vélo. La topologie de Neuchâtel, peu pratique à vélo peut expliquer la sur-représentation de la voiture. Ce résultat différent dans les deux villes confirme cependant un point central de l'argument de l'étude : ces habitants ont tous à leur disposition les moyens ainsi que le choix de pouvoir se déplacer de plein de manières différentes rapidement dans des endroits proches de chez eux. Ceci définit par la même occasion les gentrificateurs

suisses : ils possèdent le plus gros capital spatial possible et leur choix de localisation va leur permettre de devenir hypermobiles, de ne plus avoir besoin de déménager et de continuer à accumuler ce capital spatial. L'étude de Rérat et Lees démontre que la densité n'est pas le facteur déterminant pour les gentrificateurs suisses mais plutôt l'accessibilité à la densité.

Ils terminent leur étude par une question d'ouverture par rapport aux prix des développements technologiques des moyens de transports et des prix de l'énergie. Dans une société globale qui prend conscience de l'enjeu climatique et de la transition hors des énergies fossiles, quelles populations auront les moyens de posséder une voiture électrique ? Quelles populations auront les moyens d'habiter assez proche de tout ce dont ils ont besoin pour pouvoir se déplacer en vélo électrique ? Quelles populations pourront se payer un abonnement de transport publique avec les prix croissants de ceux-ci ? Au vu de la Suisse, les grands perdants ne seront pas les gentrificateurs, pas la population aisée. Rérat et Lees encouragent les futures recherches sur la gentrification de commencer à prendre en compte les futures technologies, écologiques et leurs accessibilités financières par la population.

Dans ces recherches présentées ci-dessus, une variante n'est que très rarement prise en compte. La nature. Ni Ley, ni Hamnett n'en tiennent compte et Smith en donnera un indice en 2002 en parlant du nouveau ordre urbanistique « [le processus de gentrification peut être] influencé par tous les facteurs, de l'architecture aux parcs en passant par la présence de l'eau. » (Smith, 2002). Rérat et Lees ouvrent la discussion à propos de l'écologie sous le thème de la mobilité et appelle à son intégration comme cause de recherches dans la gentrification. Bien que la dualité nature/ville est un point discuté depuis les années 90 par les chercheurs environnementaux (Bryson, 2013), l'interaction de la nature au sein du milieu urbain et ses conséquences

est un sujet de recherche bien plus jeune. Les villes devenant de plus en plus grandes, de plus en plus étendues et de plus en plus denses, la nécessité d'apporter des espaces verts au sein de celles-ci devient une évidence. En plus d'aider à l'absorption du CO₂, la nature ou les espaces verts au sein des villes permet d'améliorer la qualité de vie et la santé mentales des citoyens, en les encourageant à sortir et à se balader dans la nature (Wolch & al., 2014 ; Maia & al. 2020). Autres que les chercheurs, les nations commencent à montrer leur volonté d'ouvrir les villes et d'y amener la nature, car elle permettrait d'encourager le développement des villes vers l'intérieur d'elles-mêmes et se densifier tout en amenant une solution aux îlots de chaleur (Wolf-Jacobs & al., 2023) plutôt que d'encourager au mitage de la campagne alentour (Office fédéral du développement territorial ARE, Office fédéral du logement OFL, 2014).

Éco-gentrification

Éco-gentrification ou gentrification environnementale, origine et principe

Avant que le terme éco-gentrification fasse son apparition, le terme emprunté était plutôt gentrification environnementale. Ce terme a fait une première apparition en 2004 par Sieg & al. dans un texte à propos de la corrélation entre la qualité de l'air et le prix des logements, mais sans pour autant en donner une définition précise. Ils ont essayé de détecter si la qualité de l'air influence sur le prix du logement en Californie tout en prenant en compte les communautés vivants dans les zones étudiées, dans le but de voir si certaines communautés veulent aller habiter dans les zones avec l'air le plus « pur ». Ils ont créé un modèle mathématique leur permettant de calculer des statistiques. Ce système fut remis en cause trois ans plus tard, par l'un des auteurs du texte de Sieg & al., H. Spencer Banzhaf, qui critiqua le texte car il ne prend pas en compte les décisions des habitants ni les contextes

économiques ou sociaux des communautés.

Le terme gentrification environnementale réapparut en 2007 et la réhabilitation aux États-Unis de zones appelées LULU, *locally undesirable land use* (en français : utilisation des terres localement indésirable). H. Spencer Banzhaf et Eleanor McCormick firent une étude basée sur la littérature économique ainsi que sur des études démographiques empiriques dans différentes zones LULU pour y détecter gentrification si elle est apparue et de voir si elle s'apparente à de la gentrification environnementale. À la fin de leur recherche, la conclusion semblerait être que les cas de gentrification environnementale ne sont pas généraux et que la littérature étudiée n'a pas de définition précise de ce qu'est la gentrification environnementale. Dans les résultats observés, les cas n'ont pas de réelles similarités entre eux et donc, sans réelles preuves de gentrification ni réelle base commune sur laquelle se reposer, il est difficile d'en tirer quelconques conclusions sans faire de spéculations.

Une des premières définitions fut donnée basée sur les écrits de Sieg & al. et de Banzhaf & al., en 2011 par Adam Eckerd dans une étude sur les LULU à Portland, aux USA : « gentrification environnementale : gentrification stimulée par une demande accrue de terrains dans des zones où les conditions environnementales se sont améliorées » (Eckerd, 2011). Eckerd placera la gentrification environnementale dans la définition de la gentrification par Hamnett et la synthèse de l'offre et la demande. Dans le scénario de l'offre basée sur la théorie du *Rent Gap* de Smith (1979), lors de la réhabilitation d'un LULU, les propriétés alentours sont sous-évaluées et par conséquent intéressantes pour de potentiels investisseurs ou spéculateurs. Et dans le scénario de la demande basée sur la théorie des gentrificateurs de Ley (1986), la nouvelle classe moyenne est intéressée par ces nouveaux quartiers souvent proches des centres-villes où ces gens travaillent et architecturalement plus attrayants car plus neufs. Dans sa re-

cherche sur Portland, Eckerd, comme Banzhaf et McCormick, ne trouva pas de preuve de gentrification environnementale mais il posera les bases et les limites de celle-ci. Il définira qu'à Portland, la réhabilitation des LULU faisait partie d'un plan de redéveloppement et de remise à niveau des conditions environnementales de la ville à grande échelle à travers la ville, ne faisant des LULU qu'une étape parmi d'autres et non le « début » de la gentrification de la ville.

En 2009, Sarah Dooling définira l'éco-gentrification dans un texte à propos de la justice environnementale. Dooling continue l'idéologie de David Harvey développée dans le livre *Justice, Nature and the Geography of Difference* dans lequel Harvey décrit et décrit la réciprocité entre les changements sociétaux et environnementaux ainsi que les contradictions qui émergent d'une analyse dialectique de ces changements dans les espaces urbains (Harvey, 1996). Dooling continue cette description en documentant comment la construction idéologique des concepts de « *home* », « *homelessness* » ainsi que « *public green space* » a produit et perpétué les injustices matérielles et spatiales dans la vie de tous les jours des populations sans domicile fixe, population vivant aux seuls endroits qu'ils leur restent, les espaces publics. Sur cette étude, elle définira l'éco-gentrification comme « la mise en œuvre d'un programme de planification environnementale lié aux espaces verts publics qui conduit au déplacement ou à l'exclusion de la population humaine la plus vulnérable sur le plan économique - les sans-abri - tout en épousant une éthique environnementale. » (Dooling, 2009). En 2016, suite au retombée de la crise économique de 2008 et les changements dans la société, Sarah Dooling généralisera sa théorie en ne se limitant plus à la population sans domicile fixe mais au population vulnérable, qu'elle décrit comme « être appauvri, être immigré et manquer de logements prévisibles et sûrs ; posséder des biens dans des zones où les incendies sont nombreux en raison d'un siècle de richesse localisée et d'accumulation de biomasse ; être

afro-américain ou mexicain et vivre dans des zones inondables ; résider dans une ville qui a perdu sa base industrielle ; et manquer d'accès à des aliments biologiques abordables qui reflètent des ingrédients et des produits culturellement spécifiques. ». Dooling va agrandir sa définition de l'éco-gentrification comme « la répartition inégale des bénéfices associée à un effort de planification motivé par des agendas écologiques ou une éthique environnementale » (Dooling & al., 2016).

Aujourd'hui, dans presque toutes les parties du monde, les effets de l'éco-gentrification peuvent se faire ressentir (Smith, 2002 ; Wolch & al. 2014 ; Anguelovski 2015 ; Maia & al. 2020), surtout face au réchauffement et à l'urgence climatique (Rice & al., 2019). Plusieurs méthodes écologiques mise en place peuvent provoquer l'éco-gentrification, la plus visible étant le développement des quartiers à faible émission carbone (Rice & al., 2019). Décarboniser les villes est une nécessité (Brown & al., 2018) et cette décarbonisation amène un changement direct sur l'urbanisation des villes, influençant indirectement la population. L'accès et le développement des transports publics, l'accès à la nature facilement par les parcs, les allées bordées d'arbres, tant de designs urbains qui attirent les gentrificateurs (Maia & al., 2020), qui augmentent la demande immobilière et les prix et rendent l'accès à ce mode de vie décarbonisé élitiste (Quastel & al., 2012). Et comme souvent, l'élite qui peut se permettre de vivre dans les endroits gentrifiés est celle qui consomme le plus. La conséquence étant qu'une population défavorisée se retrouvent éjectée hors de ces endroits, où l'accès aux transports publics n'est pas garanti et cette population se retrouve à surutiliser la voiture depuis les endroits extérieurs, créant ce paradoxe que toutes les couches sociales se retrouvent à consommer plus. Ce phénomène s'est produit à plusieurs endroits dans le monde, par exemple à Freiburg en Allemagne ou encore dans les villes les plus denses des USA (Rice & al., 2020).

Cas : The High Line New York

« La gentrification et l'entrepreneuriat dépendent de la valeur des paysages transformés, et peu de transformations paysagères ont actuellement autant de valeur qu'un environnement naturel urbain amélioré. » Bryson 2013

Le projet parfait pour imager le phénomène de l'éco-gentrification ou de la gentrification environnementale et pour en voir les conséquences les plus extrêmes n'est autre que le parc qui a déclenché toutes ces théories et toute cette réflexion, la High Line New York. Ce projet va également mettre en lumière la théorie de Smith sur le nouvel ordre social global qui engendre un nouvel urbanisme (2002). La création de la High Line va démontrer les problèmes que peuvent engendrer un projet entre le gouvernement d'une ville et une élite sans réellement prendre en compte les conséquences possibles.



The High Line New York

The High Line New York a vu le jour en 2009 et est un parc public construit sur une ancienne voie de chemin de fer surélevée passant au travers de trois quartiers de l'ouest de Lower Manhattan (le Meatpacking District, West Chelsea et South Hell's Kitchen). La voie de chemin de fer surélevée a été construite en 1929 et était beaucoup plus longue qu'aujourd'hui. En 1960 la ville de New York entra dans la période post-industrielle et le bateau commença à être préféré au train pour le transport de commerce, ce qui amena au démantèlement de certaines sections de la voie. De grands immeubles résidentiels furent construits pour les ouvriers qui travaillaient dans les usines de West Manhattan. Suite au déplacement des usines de l'île de Manhattan dans les années 1980, beaucoup d'entrepôts se retrouvèrent abandonnés et furent investis par des artistes des classes supérieures de la ville qui les transformèrent en galeries d'art.

À partir de cette période, le quartier commença gentir à se gentrifier, les classes ouvrières installées commencèrent à se faire remplacer par des classes de plus en plus aisées et la ville, qui voyait ça d'un bon œil, commença à planifier des changements dans les alentours de ces entrepôts. L'un de ces changements majeurs planifié était le démantèlement total de la voie de chemin de fer surélevée pour mieux capitaliser la surface au sol. Toutefois le propriétaire de la voie refusa de céder son bien à la ville, convaincu qu'elle pourrait être réutilisée pour le transport ou pour d'autres activités piétonnes et communautaires. Le propriétaire s'allia en 1999 avec le *Chelsea Community Board* pour trouver une utilité à cette voie de chemin de fer qui sera renommée High Line et créèrent ensemble l'association FHL (*Friends of the High Line*), association qui attira artistes à succès et philanthropistes connectés avec le monde des affaires et de la politique. L'association réussit à faire de la High Line un symbole de morceau de ville regagné par la nature sauvage qui s'y était installée depuis que les trains n'y passaient plus. Elle lança en 2002 un concours de réhabilitation/réutilisation de l'infrastructure, avec une cam-

pagne publicitaire composée de photos, d'images de synthèse et de montages montrant le potentiel de la High Line pour en faire un parc liant la communauté du quartier, la communauté artistique, la préservation de la nature et un espace qui permettrait aux habitants de s'évader en s'élevant des rues bruyantes pour vivre un moment calme avec vue sur la rivière Hudson.

Aujourd'hui construit, The High Line New York est une voie verte qui défile entre les bâtiments résidentiels luxueux construits par les plus grandes starchitectes mondiales au travers des trois quartiers investis par les boutiques de luxe, les restaurants gastronomiques, des grands bureaux et plus de 8 millions de touristes par ans (Lang & al., 2017). Elle relie sur 2.3 kilomètres de long le *Whitney Museum of American Art* construit par Renzo Piano jusqu'à Hudson Yard, nouveau quartier composé de gigantesques gratte-ciels de bureaux. Le parc est composé d'un chemin de dalles de pierre sur l'ancienne voie de chemin de fer avec des espaces verts protégés sur les côtés de ce chemin et différents espaces destinés aux activités et à l'exposition. Les morceaux de verdure sont composés de plus de 500 espèces de plantes différentes. Le chemin reprend le langage formel des voies de chemin de fer, parfois laissant celles-ci apparaître au milieu des plantes, parfois étant moulées dans le sol. Les différents bancs tout au long du chemin sont composés du même matériel que le sol et donnent l'impression de sortir de celui-ci.

Esthétiquement parlant, le parc est très réfléchi et l'ancienne infrastructure remise au goût du jour donne un aspect propre et neuf à l'ambiance post-industrielle des quartiers. En tant que parc public par contre, le projet semble moins réussi. Les espaces verts sont inaccessibles, très petits comparés à la surface de passage. Suite au rajout du chemin et aux changements drastiques du microcosme de la High Line, la FHL est obligée de mettre beaucoup de ressources pour la conservation des plantes et leur aspect sauvage est artificiellement gardé. Les animaux de compagnie sont interdits et le chemin est très étroit, ce qui donne



Photo pour la campagne de promotion, 2002

The High Line New York, 2022

l'impression de se retrouver coincé entre les bâtiments luxueux qui ont été construits à proximité. Les principaux utilisateurs sont finalement des milliers de touristes, qui auront une vue non plus sur la rivière comme voulu lors du développement du parc mais plutôt sur des balcons et salons des appartements de luxe alentour. La différence sociale et la différence d'atmosphère des quartiers entre les photos de promotion du concours de 2002 et la High Line d'aujourd'hui est criante. Penser que seulement 20 ans se sont écoulées entre deux soulèvent des questions quant aux réelles intentions de cette High Line, qu'elles soient formelles, utilitaires ou sociales.

Suite au concours de 2002, l'administration de la ville fut convaincue de garder la High Line car elle voyait en elle un catalyseur urbain de croissance économique (basé sur l'expérience de Central Park) et demanda à la FHL de faire des recherches sur le potentiel gain suite aux investissements que la ville serait prête à

faire. Le député maire du département de l'économie de New York, Dan Doctoroff, convoqua les présidents de la FHL et leur demanda de leur exposer l'idée de la High Line sans s'attarder sur sa potentielle beauté : « Ne me montrez pas de belles images. Nous avons déjà tellement de parcs que nous ne pouvons pas assumer... Vous ne me parlez pas d'argent. J'ai besoin de savoir ce que cela signifie financièrement » (David & al., 2011). Les recherches de la FHL démontrèrent que les 65 millions de dollars que le parc coûterait à construire allaient générer 140 millions de dollars de revenus en 20 ans grâce aux revenus des taxes des quartiers environnants engendrés par l'augmentation des loyers que la High Line allait provoquer. La FHL se trouvait tiraillée entre les volontés de la ville qui voulait absolument avoir un retour sur investissement et l'intégration de la communauté et de créer un espace pour eux. Malheureusement, les moyens financiers pour faire quelque chose de la High Line ne pouvaient être assumés par l'association seule et la FHL s'allia avec la ville et d'autres investisseurs privés (Lang & al., 2017).

La High Line passa d'une volonté associative de créer un parc urbain public destiné à la communauté à la préservation de la nature et de l'infrastructure existante, à un projet économique de zoning de trois quartiers dirigé par la ville et d'un symbole touristique camouflés derrière une façade environnementale.

Certaines lois de zoning ont été mises en place pour éviter d'avoir des bâtiments trop hauts dans les alentours directs de la High Line pour ne pas trop cacher la vue (ce qui fut mal pensé car pas réfléchi à l'échelle humaine, les bâtiments furent quand même trop hauts) mais l'effet non voulu fut que les appartements à proximité sont devenus très rares et par conséquent très chers. Les conséquences de la création du parc et de ces lois furent rapides : entre 2009 et aujourd'hui, les loyers augmentèrent de 50% pour rejoindre le prix moyen du loyer de Manhattan (qui est de 5'000 dollars par mois pour un appartement deux pièces), la valeur du terrain est devenue 75% plus chère que la moyenne de

Downtown Manhattan et les 100 millions d'investissements pour le parc ont généré plus de 2 milliards de dollars d'investissements privés dans les quartiers (Aitani & al., 2017).

Pour le peu d'habitants qui sont restés, le parc est pour eux une menace, une pression constante d'un objet créé pour amener les riches et déplacer les pauvres. Et pour la plupart, la High Line est tout sauf représentative de la communauté existante. Ils ne se sentent plus chez eux et auraient préféré un endroit de détente pour aller faire du vélo ou de la course, promener leurs chiens ou aller faire des picnics avec vue sur la rivière (Lang & al., 2016). La FHL, qui étaient composées de gens appartenant aux classes supérieures, n'a jamais impliqué la population existante dans le projet et les habitants le ressentent. Certains habitants n'ont jamais mis les pieds sur la High Line, sentant comme si le parc n'était pas fait pour eux, comme s'ils n'appartenaient plus au quartier. Les magasins, restaurants et commerces locaux se sont fait rapidement remplacer par des magasins de marques ou des restaurants plus chers, inaccessibles pour la population existante. La High Line New York souligne le principe de l'esthétisme par rapport à la volonté écologique ou sociale. Et un lien existe pour lier cet esthétisme à l'éco-gentrification.

Éviter l'éco-gentrification peut également se dessiner par le design du parc. D'après une étude basée sur 18 parcs de Barcelone, Maia & al. ont observé que les parcs ayant provoqué éco-gentrification dans leur quartier ont comme lien entre eux leurs apparitions proéminentes sur les réseaux sociaux. Sur le réseau social Flickr, 85% des photos à propos de ces 18 parcs sont des photos liées à ceux qui ont provoqué l'éco-gentrification. La conclusion de ces statistiques indique que les parcs provoquant l'éco-gentrification sont nettement liés à des aspects tels que l'esthétique et les activités récréatives. Cela fait du design un outil potentiellement puissant pour comprendre comment élaborer des politiques de naturalisation plus équitables au sein des villes (Maia & al., 2020) et surtout pour ne pas tomber dans le piège de

l'éco-gentrification. Dans le cadre de la High Line de New York, le design du parc influencé par la ville de New York et les investisseurs privés amena des bénéfices économiques si conséquents que l'émergence après coup de projet comme la Lowline, un projet de parc sous-terrain dans l'est de Lower Manhattan (proche du Chinatown) et financé entre autres par Absolut Vodka n'est pas anodin. En revanche, à Barcelone, les parcs qui n'ont pas provoqué l'éco-gentrification sont significativement associés à l'identité culturelle et aux activités sociales. Ces constatations suggèrent que les résultats découlant de l'interaction entre l'apport de parcs urbains et la gentrification dépendent des liens sociaux des habitants avec les espaces verts. En travaillant sur un design de parc intégrateur de la communauté environnante, il serait donc possible de ne pas provoquer au moins un des aspects déclencheur de l'éco-gentrification.

Concept du Just Green Enough

Il existe une stratégie pour essayer d'amener de la nature tout en évitant la gentrification. Cette stratégie s'appelle Just Green Enough (Curran & al., 2012). Il faut une balance très équilibrée entre les gouvernements locaux et les communautés. La stratégie dépend de la volonté des urbanistes ainsi que des investisseurs de consulter et de laisser le design de l'espace vert à la communauté environnante, d'écouter leurs besoins et désirs plutôt que de se baser sur des designs déjà connus et déconnectés de toute approche socioculturelle (Wolch & al., 2014). Curran et Hamilton utilisent le cas du site de Greenpoint, dans le quartier de Newtown Creek à Brooklyn, New York, pour décrire et développer cette théorie du Just Green Enough sans toutefois s'attarder sur ses conséquences : « Nous ne cherchons pas à prouver à quel point Greenpoint est ou n'est pas gentrifié. Nous nous intéressons plutôt au potentiel de nouveaux espaces politiques pour la durabilité, largement conçus avec la justice sociale comme principe central, qui s'ouvrent autour de nouvelles alliances et divisions stratégiques territoriales et de classe. »

Greenpoint était une des zones LULU les plus importantes de New York et est encore aujourd'hui une zone industrielle comprenant majoritairement des blue collar jobs. Durant les années 1870, plus de 50 compagnies de raffineries étaient installées à Greenpoint et le bord de l'eau du site devint une puissance de l'industrie de New York et par la même occasion un endroit malsain pour les habitants du coin et travailleurs de ces usines à cause de la pollution, la qualité de l'air et des remontées des déchets déversés dans la East River. Greenpoint devint une déchetterie à ciel ouvert pour toutes les usines de la ville à cause du manque de réglementation. Rien ne sera fait contre jusqu'au moment où une fuite de pétrole dans la rivière va détruire le bord de l'eau jusqu'en 2002. Une organisation environnementale va la découvrir et l'usine responsable de cette fuite va être mis en poursuite,

entraînant par la suite une révision totale de la politique et des règlements de Greenpoint jusqu'en 2010. Pendant cette période, les habitants regagnèrent l'espoir qu'un processus de nettoyage allait commencer pour qu'enfin Greenpoint puisse devenir vivable, mais en même temps la peur de la gentrification s'installa petit à petit. En effet, le site de Greenpoint se situe au bord de la East River, de l'autre côté de Manhattan, lui donnant une vue imprenable sur la Skyline de New York, denrée rare demandée par les touristes et payée chère par les gentrificateurs. Les habitants ont eu peur de voir Greenpoint subir une transformation totale et d'en subir les conséquences, comme ce qui a pu arriver à Portland et ses zones LULUs (Eckerd, 2011). Greenpoint accueillait déjà depuis quelques années des gentrificateurs, de nouveaux habitants travaillant dans le design ou la politique mais ces habitants comprenaient et voyaient les dangers qu'une transformation totale allait amener. Ils formèrent une coalition avec les anciens habitants, la plupart travailleurs dans les usines de Greenpoint et se soulevèrent ensemble pour être inclus dans les projets de transformation de la zone et pour essayer de faire en sorte que « [...] la gentrification n'a pas besoin d'être la finalité de l'histoire [de Greenpoint] » (Curran & al., 2012).

L'une des premières batailles fut la création de la Newton Creek Nature Walk, un chemin pédestre qui ne s'apparente pas comme un chemin dans la nature aux premiers abords. Le chemin est simplement un réaménagement, nettoyage d'une zone au bord de l'eau, avec quelques arbres, quelques espaces verts, quelques bancs et un accès à la rivière simplifié, le tout passant à côté des usines et des routes. Ce projet a été réalisé avec des développeurs urbains de la ville et surtout avec les associations de Newtown Creek, qui voient ce projet comme un succès. Greenpoint a pu recevoir un projet urbain intégrant la population dans son développement. Et la création d'outils légaux de protection de zone protégea la population d'une gentrification massive tout en améliorant leur environnement. « Il n'y a aucune



Newton Creek Nature Walk

raison pour que les habitants de Greenpoint aient à choisir entre rester chez eux, avoir accès à des emplois et à des espaces verts. » (Curran & al., 2012) et la balance parfaite sur ce projet entre les développeurs urbains, les investisseurs et les habitants a permis à ces derniers de ne pas avoir besoin de faire ce choix. Le cas de Greenpoint est un exemple parfait de projet intégratif entre communauté existante et la machine d'un état libéral travaillant ensemble pour créer les outils et trouver des alternatives à une inévitable gentrification.

L'éco-gentrification en Suisse

La littérature sur l'éco-gentrification en Suisse est inexistante pour plusieurs raisons (basées sur les endroits où l'éco-gentrification a pu avoir lieu ailleurs dans le monde). Premièrement, la gentrification en tant que tel comme décrit par Rérat et Lees est différente du reste du monde occidental. Elle serait apparue presque 40 ans plus tard que dans le reste du monde et elle se base sur la mobilité plutôt que la qualité des logements. Les villes sont également bien moins étalées et peuplées que les plus grandes villes du monde où l'éco gentrification a pu être décelée. Même dans les plus grosses villes du pays, 15 minutes de bus permettent de sortir de la ville et de se retrouver dans la campagne et une heure de train permet de se retrouver dans les Alpes.

Il existe cependant une dualité entre la nature et l'urbain assez complexe en Suisse, différente d'autres pays. La nature dans des parcs nationaux aux USA par exemple a comme but premier de préserver la nature sauvage. En Suisse, la nature sauvage n'existe déjà plus depuis longtemps, le concept de parc nationaux ou de zone naturelle protégée vient de la tentative de ramener des zones à l'état sauvage (Kupper, 2012). Depuis 1980 et la création de la loi sur les parcs nationaux (LPN), la nature ne faisant pas partie de ces parcs et se trouvant en milieu urbain se voyait comme sale, pas à sa place, une mauvaise nature car ordonnée et non sauvage comme la nature devrait l'être. La ville est ordonnée, la nature est sauvage, chacun à sa place. Seulement en 2006 une révision partielle sera faite par le Conseil Fédéral, révision qui va changer la conception de la relation entre la protection de la nature et les activités humaines. Cette révision intervient dans le cadre de la Stratégie 2002 pour le développement durable qui va introduire diversifier et mettre des étiquettes sur les différents types de parcs comme le parc naturel régional ou encore le parc périurbain. Cette stratégie a comme but de s'aligner sur les législations européennes en matière de gestion des es-

paces naturels, mais surtout de répondre à des enjeux sociaux et économiques voulu par les régions et les populations alentours. Malgré leurs différences d'échelles ou de fonctions, les types de parcs introduits ont tous comme attentes de « conjuguer harmonieusement conservation des milieux naturels et de paysages » avec « le développement régional » (message du Conseil Fédéral, 2005). La dualité nature/ville s'estompa petit à petit mais au profit de la ville. La nature ne faisant pas partie des parcs nationaux n'est plus perçue comme sale et souillée mais plus comme un paysage humanisé, habité et surtout utilisable (Hess & al., 2015). Les objectifs de ces nouveaux types de parcs sont d'avoir « des effets positifs sur la nature et le paysage », mais également « le maintien et la création d'emplois » et « la mise en œuvre de nouvelles filières économiques » (Message du Conseil fédéral, 2005). Par la création de ces nouveaux types de parcs, la confédération essaie de lier la nature à la ville en faisant entrer la nature comme un outil urbanistique pour en tirer profit pour que tout le monde soit gagnant : la nature est préservée, la population peut en jouir et l'économie peut florir. Mais est-ce que tout le monde est si gagnant que ça ?

Étude de cas

Introduction

Étant donné le manque de littérature à propos de l'éco-gentrification en Suisse, une étude de cas semble nécessaire pour pouvoir essayer de déceler si oui ou non l'éco-gentrification causée par l'apport de nature dans les villes est déjà présente. Pour la déceler, l'étude va essayer de vérifier certains changements dans des quartiers comprenant des parcs relativement nouveaux, construits entre 2000 et 2005. Cette fourchette de temps permet d'être après les années 90, qui d'après Rérat sont les débuts de la gentrification en Suisse, mais aussi assez ancienne pour avoir déjà des conséquences mesurables de gentrification. La date de construction est la première variable de sélection. Une variable qui ne sera pas prise en compte sera la taille du parc. En effet, d'après l'étude empirique de Rigolon & al. (2019), la taille d'un parc n'a pas d'effet sur la possible éco-gentrification qui peut en découler. Par contre, sa localisation au sein de la ville peut la causer. D'après leur étude, plus un parc est construit proche du centre-ville, plus ses chances de provoquer l'éco-gentrification sont grandes.

Dans la revue de la littérature, trois points peuvent être relevé pour définir la présence d'éco-gentrification. En utilisant les limites définies par McCormick et autres, une intervention écologique faisant partie intégrante d'un développement urbain ne fait pas partie de la définition d'éco-gentrification. Mais si le parc est utilisé comme point de départ pour un développement, la question peut se poser. Le deuxième point prit en compte sera le design des parcs et d'essayer de déceler une quelconque volonté d'intégration de la communauté. Finalement, le troisième point recherché sera d'essayer de détecter la gentrification de manière générale et de déceler si un développement différent du reste de la ville a pu voir le jour dans les alentours des parcs.

Pour résumé, il est mieux que les parcs aient été construits ou

largement modifiés entre les années 2000 et 2005, ne fassent pas partie intégrante d'un développement de quartier et qu'ils soient le plus proche possible du centre de leur ville. L'étude ensuite se chargera d'essayer de déceler les trois points mentionnés dans le paragraphe précédent pour trouver une possible trace d'éco-gentrification.

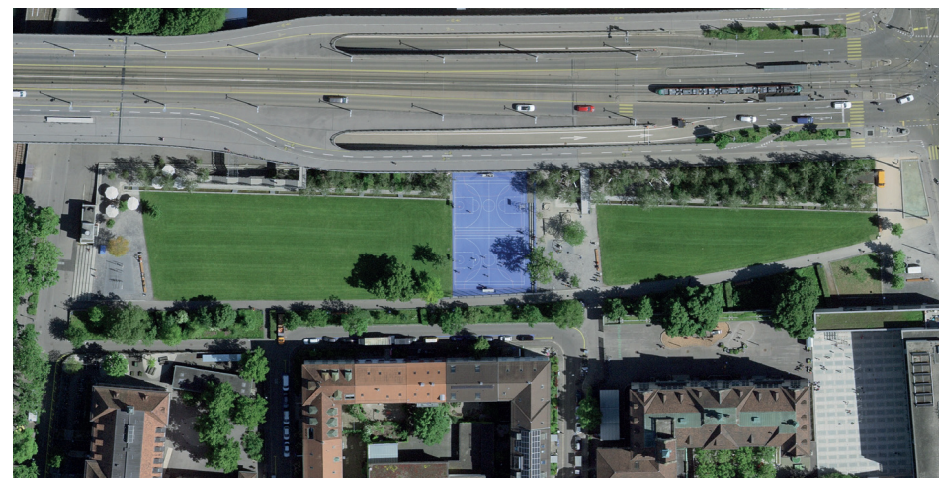
Deux parcs ont été choisis dans les deux plus grandes villes de Suisse. Le Wipkingerpark, aménagé en 2004 à Zürich et le Dreirosenanlage, réaménagé en 2005 à Bâle. Ces deux parcs ont leur époque de création en commun, mais leurs contextes sont différents. Le Wipkingerpark est un aménagement de parc sur un terrain vague dans le quartier de Wipkingen, un quartier ancien de Zürich et le Dreirosenanlage est un parc datant de 1935 qui a subi un réaménagement important en 2005 suite à de gros changement dans les quartiers alentours. Aucun de ces deux parcs ne fait partie d'un plan de développement de quartier. Ce sont également les deux parcs les plus proches de leur centre-ville respectif remplissant les conditions de la date et du développement de quartier. Les contextes de Zürich et de Bâle seront étudiés ainsi que le développement des quartiers concernés pour avoir une meilleure compréhension de l'état général des quartiers et leurs futurs.

Pour mesurer si l'éco-gentrification est déjà présente, l'étude commence par regarder d'après les cadastres des villes choisies pour trouver toutes les informations possibles qui concernent le développement des quartiers sélectionnés, notamment les nouvelles constructions ainsi que les nouveaux commerces. Un autre angle d'étude sera de contacter des régies immobilières pour comprendre comment les loyers des logements sont fixés, les éléments pris en compte et essayer de mieux comprendre le marché de l'immobilier. Une étude sur le terrain sera également menée pour aller voir les parcs et leurs alentours dans l'optique de déceler si des choses n'apparaissent pas dans les cadastres,

par exemple les rénovations. Des interviews seront également menés pour avoir des informations plus subjectives mais finalement importantes, comme l'utilisation du parc ou encore son image. Les interviews seront menés à l'aide d'un questionnaire qui guidera les personnes dans leur réflexion (voir annexe questionnaire).



Orthophoto du Wipkingenpark, Zürich



Orthophoto du Dreirosenanlage, Bâle

Dreirosenanlage, Bâle



Plan masse, 1:10'000

Le parc Dreirosenanlage est un parc situé au nord de la ville sur la côte est du Rhin, entre le quartier de Matthaüs, le quartier industriel de Klybeck et est bordé par le Rhin. Au nord du parc passe le pont Dreirosenbrücke, pont qui a la particularité d'avoir deux niveaux. Sur le niveau du dessus passe une artère importante de la ville qui relie la gare de St. Johann à l'ouest et le Riehenring à l'est de la ville. Cette artère est composée de la Voltastrasse, de la Dreirosenstrasse et de la Horburgstrasse. Au niveau du dessous du pont passe l'autoroute A3 qui relie la France et l'autoroute A2 qui se dirige vers l'Allemagne. Le parc est collé à ce pont, reliant le bord du Rhin et la Dreirosenstrasse.

Le Dreirosenanlage date de 1858 et était d'abord un terrain privé qui se présentait plutôt comme un jardin paysager et bien plus grand que celui existant aujourd'hui. Petit à petit, à partir de 1870, la création promenade le long du Rhin influença l'aménagement du parc et en 1935, suite à la construction du pont Dreirosenbrücke, la ville acheta les derniers terrains privés et créa le parc public Dreirosenanlage. En 1990, le pont s'agrandit et le niveau de l'autoroute se fit construire, le parc devenant au passage un dépôt pour le chantier et une voie de déviation de circulation.



Plan du projet gagnant du concours, 2004

En 1997, un concours de réaménagement du parc prit place. Le concours fut gagné par le bureau Ernst und Hausherr et en 2004, les travaux purent commencer pour se terminer en 2006. Le projet du parc reçu le prix de reconnaissance de la fondation « Ville vivante ». Le parc est composé d'une grande plate-bande d'herbe, coupée en son milieu par une place de terrain de sport et une aire de jeux. Le parc se termine à l'ouest par un grand escalier tombant sur la promenade du Rhin. Partant du haut du parc et descendant jusqu'au Rhin coule un petit canal, avec des grilles pour passer par-dessus. Une partie du pont Dreirosenbrücke a été aménagée au même niveau que le parc pour y accueillir dedans le *Jugendzentrum Dreirosen*, un centre d'accueil pour jeune. Dans les alentours direct du parc se trouve l'école Dreirosen, dans un vieux bâtiment, juste en face du Rhin.



Photo depuis le pont Dreirosenbrücke



Photo depuis le bout du parc

Matthaüs

Le quartier de Matthaüs est un quartier très dense, avec très peu d'espaces ouverts. Depuis 1870 et jusqu'au début des années 1900, le quartier fut construit presque entièrement comme un ensemble. Entre les rues et les bâtiments, une volonté d'uniformisation a pu se dégager de cette rapidité de construction. Mais à partir des années 1960, cette image d'uniformisation s'estompa partiellement à la suite de destruction et de reconstruction. Les pâtés de bâtiments ont gardé leurs arrière-cours, possédant pour la plupart des ateliers appartenant aux habitants des quartiers. Le quartier est très dense et les seuls espaces ouverts publics sont existants depuis la construction du quartier. Les seuls espaces ouverts sont autour de l'église Matthaüs, la promenade au bord du Rhin et le parc Dreirosenanlage. Sans trop de surprise, les appartements le long du Rhin se sont vite retrouvés à devenir des appartements de luxe, de part leur situation exceptionnelle mais également par le fait qu'il n'y a pas de bruit de circulation, la promenade du Rhin étant une zone piétonne.

Sur le site internet de la ville de Bâle, le quartier de Matthaüs fait l'objet d'une revalorisation pour mettre en valeur la vie résidentielle. *[Voilà donc c'est un quartier, en fait c'est un quartier, il se développe, mais plus pour des trentenaires qui n'ont pas d'enfants. C'est un peu le quartier en fait, où les loyers sont encore corrects, où il y a des cafés sympas [...] mais il y a de plus en plus de familles quand même, mais ça reste compliqué. [...] à partir du moment où ça passe à deux enfants, la plupart trouvent ailleurs et en fait vont vers Riehen]*. En effet, plus de 80% du parc immobilier du quartier sont des logements de trois pièces ou moins. Les habitants se retrouvent souvent à déménager lorsque leur famille s'agrandit, les logements devenant trop petits. Une des rénovations de bâtiment, commissionné par la ville, a vu les logements passer de grands appartements à une typologie plus mixte avec des logements à nombres de pièces différents. *[ils ont*

fait plusieurs typologies en fait [...] nous on a un appartement à cinq pièces, énorme, [...] à côté il y a un quatre pièces [...] et puis après toujours au bout de la courive, il y a pour un couple, pour quelqu'un de célibataire.] La ville espère inviter les investisseurs privés à se tourner vers des transformations de bâtiments pour agrandir la diversité de l'offre.

Pour l'instant, en se promenant dans le quartier, les façades paraissent neuves. Les rénovations sont allées de bon train, comme partout ailleurs *[Non c'est une tendance partout dans Bâle [...] c'est très cher de vivre à Bâle [rigole] ça l'a toujours été]*. Mais le prix des logements est monté. Leur taille non. *[tous les bâtiments qui se construisent là, ils viennent de construire un nouveau bâtiment. C'est des. C'est des appartements pour familles en fait pour jeunes couples ou avec une chambre à coucher, voire deux maximums.]* Les familles sont parties pour laisser entrer une population plus jeune qui se met en colocation. Les familles ne trouvent pas d'appartements assez grands et les seuls qui le sont ont un prix que seuls quelques jeunes qui se partagent ensemble le loyer sont capables de s'offrir *[Oui des chambres partagées, des colocations donc oui c'est un endroit très populaire pour les étudiants]*.



Quartier de Matthaüs

Klybeck

De l'autre côté de la Dreirosenstrasse se trouve le quartier de Klybeck. Ce quartier industriel est sur le point d'accueillir le projet Klybeckplus, projet de transformation d'une ampleur inédite en Suisse. Les planificateurs ont pris soin de rendre les phases de planification publiques, dans l'optique de rendre ce futur quartier le plus communautaires possibles. Klybeckplus a comme ambition de révolutionner la planification urbaine ainsi que les approches de l'habitat, du travail et de la vie en communauté. Le projet se veut être pionnier dans l'urbanisme grâce à la taille du quartier et aux possibilités offertes par le bâti existant. Klybeckplus veut voir grand et proposer une alternative aux modèles urbains existants dans les domaines de la construction et de l'espace, sur le plan social et économique et dans l'interaction entre les domaines de vie et les utilisations. Le projet devrait voir le jour d'ici 2040, avec d'ici là encore plusieurs phases de planification publiques, avec des planificateurs et des citoyens intéressés.



Quartier de Klybeck, aujourd'hui

Quartier de Klybeck, 2040

Le parc et ses problèmes

Le soleil brille sur le parc, il fait beau, les arbres n'ont plus leurs feuilles mais l'herbe est verte est entretenue. Nous nous avançons dans le parc et nous voyons un groupe d'une dizaine d'homme, en train de boire des cannettes de bières avec de la musique hardstyle à fond. Nous continuons d'avancer et sur un banc, assis, nous voyons un homme en train de se rouler un joint dans un silence royal. L'ambiance en passant du bord du Rhin au milieu du parc a drastiquement changé. Au centre du parc, des enfants jouent au football sur le terrain en sol synthétique bleu. Juste derrière un des but, un groupe de jeune sont assis sur les installations sur enfants et fument. L'odeur qui se propage dans le parc me fait dire que ce ne sont pas que des cigarettes.

Le parc est lugubre, l'ambiance est bizarre. D'après les habitants et les journaux, le parc est sujet à beaucoup de deal de drogue et à beaucoup de violence. L'école est désertée par les familles à cause du parc *[[...] c'est vrai qu'ils sont six dans sa classe, c'est vraiment pas beaucoup. [...] en fait il y a beaucoup de plaintes de parents par rapport au parc justement parce qu'il y a énormément de deal de drogue et en fait il y a beaucoup beaucoup de dealers.]* Le bac à sable pour les enfants sert de cachette pour des paquets de drogue, les but de foot de l'aire de jeu sert de pisseoire pour des ivrognes (BZ Basel, 2019). Le parc aurait toujours servi comme lieu de deal mais la situation se serait aggravée. Certaines personnes se battent pour décider qui a le droit de rester pour vendre de la drogue dans le parc et l'escalade ne cesse plus. Le directeur du Jungendzentrum s'est retrouvé à devoir appeler la police 5 fois en un après-midi car un homme en recherche de vengeance se promenait dans le parc avec un marteau dans les mains. *[Dreirosen c'est considéré comme le Bronx total et en fait les gens cherchent pas... C'est marrant, j'en discutais hier soir à une soirée où une maman me demandait « mais t'aime vraiment cette école parce que c'est pas... voilà »].*

Le parc Dreirosenanlage voit ses jours comptés. Les cantons de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne ont décidé de collaborer avec l'Office Fédéral des Routes (OFROU) pour retravailler l'autoroute A2 qui traverse Bâle. Le projet s'appelle le tunnel du Rhin et a comme but de faire passer l'autoroute existante qui se situe actuellement sous le pont sous le Rhin afin de désengorger la circulation en ville. En facilitant la fluidité nord-sud qui traverse cette partie de la ville, le projet du tunnel du Rhin espère pouvoir éviter la surcharge de trafic au sein de la ville sur la Klybeckstrasse. Ces travaux vont empiéter sur une bonne partie du parc et le rendre inutilisable pendant une longue période. L'installation du chantier se situera sur le parc ainsi qu'une partie du chantier car un raccord entre l'autoroute et la surface sera créée. Un arrêt d'un futur RER souterrain sera également créé à cet endroit. Un point soulevé sur le site de la ville à propos des futurs travaux est le rôle du parc Dreirosenanlage. Les travaux du tunnel du Rhin vont enlever l'espace vert le plus important du quartier. À l'heure actuelle, la planification du projet prend cet aspect en compte et est en pleine réflexion vis-à-vis du manque d'espace vert. Le parc est important pour le quartier et comme le dit le site de la ville « [...] le Dreirosenanlage peut contribuer au développement du quartier de Bâle Nord (note : Klybeck). ».

Le parc se retrouve être le point de départ du développement de tout le nord de Bâle. Entre le tunnel du Rhin, le projet Klybeckplus qui va transformer tout le quartier du Klybeck ainsi que le bord du Rhin et le projet de RER, le Dreirosenanlage va contribuer d'abord comme chantier, puis comme l'espace public vert central reliant le futur de la ville avec la partie ancienne de Bâle.



Plan de projet du quartier Klybeckplus

Wipkingerpark, Zürich



Plan masse, 1:10'000

Le Wipkingerpark se trouve dans le quartier de Wipkingen, le long de la Limmat. Wipkingen est un quartier sur le flanc de la colline de Käferberg, là où se situe l'ETH. Le quartier est au nord de la ville au-dessus du quartier de Zürich West et se fait traverser par un des axes routiers principal qui montent à Oerlikon. Cet axe est l'un des axes les plus important de la ville. Il traverse la ville du sud-ouest à Oerlikon au nord-est. Il est formé d'un pont, le Hardbrücke, depuis le sud-ouest et passe par-dessus les voies de chemin de fer, la gare de Hardbrücke, jusqu'à l'Escher-Wyss-Platz et par-dessus la Limmat, avant de toucher le sol au sein de Wipkingen. Plus de 70'000 véhicules par jours empruntaient le pont en 2009.

Le Wipkingerpark n'était guère plus qu'un sentier de gravier avant sa reconstruction. Entre le collège technique Viventa et le centre communautaire, un terrain vague, peu utilisé, sans réelle qualité, si ce n'est le Kinderbauernhof au milieu du parc. C'est un enclos avec des animaux de la ferme et sert de jardin de découverte des animaux pour les enfants. En 2002, sachant que le mur de la rive de la Limmat menaçait de s'effondrer et du potentiel qu'un espace vert pourrait avoir en ce lieu, la municipalité lança un projet de réaménagement du parc. Le projet a été développé en collaboration entre la ville et différentes associations communautaires du quartier. Le parc fut réaménagé entre 2003 et 2009 en plusieurs étapes par ASP Landschaftsarchitekten, un bureau paysagiste de Zürich. La première étape entre 2003 et 2004 fut que sur une longueur de 180 mètres, la rive de la Limmat fut reconstruite en la solidifiant et en rendant l'accès à la rivière plus facile pour les utilisateurs du parc. Des marches courent le long des 180 mètres et plongent gentiment dans la Limmat, marches interrompues par endroit par de grosses pierres naturelles pour laisser la biodiversité s'incruster. L'aire de jeu devant le centre communautaire fut également refaite, avec une partie jeux aquatiques et une partie de jeux en relation avec les arbres alentours. La deuxième étape entre 2008 et 2009 concerna la refonte du

Kinderbauernhof avec l'agrandissement de ce dernier.

Je m'avance le long de la Limmat, le long de l'école et j'arrive dans le parc. Il paraît accueillant, ouvert. Il n'y a presque personne mais le parc ne paraît pas glauque. Même dans le froid, le parc est agréable. Je peux sentir la chaleur de l'eau de la Limmat se mélanger avec l'air du vent.

Le parc est un grand espace vert courant de l'école technique Viventa, située au bord du pont Hardbrücke, jusqu'au enclos pour animaux. Derrière les enclos se trouvent les aires de jeux, sous les arbres et entourées du centre communautaire. Le chemin pour traverser le parc passe le long de la Limmat, entre les espaces verts et les marches qui plongent dans l'eau. Le parc offre un espace vert, véritable ouverture sur la Limmat. Le projet a été développé dans l'idée d'utiliser le potentiel énorme qu'un parc peut apporter à cet endroit. Dans un milieu urbain extrêmement dense, le parc répond à un besoin d'ouverture pour permettre au paysage de respirer ainsi que d'utiliser et optimiser la rive de la Limmat pour en faire une place de détente et de baignade [Je suis souvent dans le parc avec le chien bien sûr. [...] En été il y a beaucoup beaucoup de monde.].



Plan de projet du parc, 2002



Wipkingenpark vu depuis le pont Hardbrücke



Wipkingenpark

Wipkingen

Le quartier de Wipkingen était un petit village du long de la Limmat. Il était mal relié en termes d'infrastructure à la ville de Zürich, le rendant peu attractif pendant longtemps. Lors du développement du quartier industriel de Zürich West à la fin du 19ème siècle, un pont passant sur la Limmat fut construit pour rejoindre Wipkingen. Les travailleurs de la zone industrielle découvrirent des logements à bas prix dans le village et Wipkingen devint un lieu très prisé et fut affilié à la ville en 1893. Le village devenu quartier fut relié à la ville par une ligne de train, ce qui accéléra le développement du quartier en amenant de nouveau commerce. Aujourd'hui, Il s'étend depuis le haut de la colline du Käferberg jusqu'au bord de la Limmat et comme dit précédemment est traversé par un des axes de mobilité les plus importants de la ville. Le quartier est encore considéré comme un quartier populaire comprenant de nombreux blocs de bâtiments coopératifs *[Les nouveaux bâtiments juste là-bas [...] c'est le plus grand changement que j'aie vu.]*. Bien que considéré comme populaire, Wipkingen fait quand même partie des quartiers les plus chers de la ville *[Oh oui nous payons bien plus que 3'000 [...] Je crois mon ami m'a dit que le loyer est monté de plus de 15% depuis qu'ils ont emménagé. Mais ils ont dit que le loyer était très bas donc c'est normal pour un appartement si grand.]*.



Quartier de Wipkingen

Zürich West

En face du parc, de l'autre côté de la Limmat se trouve le quartier de Zürich West (aussi appelé Hardbrücke à cause du pont). Ce quartier était l'ancien quartier industriel de ville. À partir des années 1980, le quartier commença à se désindustrialiser et les bâtiments abandonnés furent pour certains transformés, pour d'autres occupés illégalement par des associations culturelles. Cette réhabilitation donna au quartier une connotation de « nouveau quartier cool ». Les promoteurs immobiliers commencèrent à racheter les bâtiments et à les transformer en bâtiments de bureaux ou alors commencèrent à construire les premiers bâtiments de logements de la zone. Aujourd'hui, il n'y a pratiquement plus d'industrie. Le quartier a subi un développement extrême et est aujourd'hui un des quartiers attractifs de la ville. On peut y trouver un bassin pour surfer, parmi des plus gros night-clubs de la ville, la tour et le village de la marque de sac Freitag ainsi que pleins de galeries d'art et de grand entrepôts vide utilisé pour des concerts *[...] dans Hardbrücke tout change c'est fou.]*. À peine plus loin dans le quartier se trouve l'école d'art de Zürich (ZHdK) dans une ancienne fabrique de yogourt transformée en un gigantesque lieu culturel (la Toni-Areal). Depuis le parc, les utilisateurs sont aux premières loges pour assister à la modernisation des anciens dépôts de tram et à la construction d'un gigantesque complexe de logements comprenant deux tours de 70 mètres de haut. Zürich West est passé d'industriel à un des quartiers les plus tendance de la ville.



Quartier de West Zürich en plein développement

Futur de la ville

La ville de Zürich se veut être une ville pionnière dans son développement urbanistique. Face au challenge du réchauffement climatique, la ville veut atteindre le zéro émission carbone avant 2040. La solution adoptée par la ville en 2021 pour répondre à cette problématique est le développement urbanistique de la ville des 15 minutes. Avec une population grandissante et une densification inévitable, la ville veut se détacher le plus possible de l'utilisation de la voiture. Les points de développement soulevés passent principalement par la mobilité et le développement de commerces. La commune essaie de développer pas moins de 49 « centres-villes » et promeut les transports publics et l'utilisation du vélo pour se déplacer entre eux. Le problème de la gentrification lié avec le concept de la ville du quart d'heure est bien écouté et prit en compte par la ville, qui a promis d'y faire attention et de ne pas rendre cette ville très chère encore plus chère (Le Temps, 2021).

Mais dans cette volonté de développement, il faut relever que le développement des espaces verts n'est jamais trop abordé en profondeur. Les montagnes de l'Uetliberg, la colline de Käferberg et la Limmat sont bien plus souvent mis en avant que les espaces verts urbains *[D'où j'habite je suis plus habitué à aller sur l'Uetliberg si je veux aller dans la nature. Mon avis serait que si les gens ici veulent de la nature ils iraient à Käferbeg.]*. Dans le document Strategies Zurich 2035 (Zurich City Council, 2016), la problématique des espaces publics est mentionnée mais jamais approfondie. Les espaces verts sont mentionnés dans le sens de leur conservation que d'en créer de nouveaux, comme si la nature est déjà acquise dans Zürich, alors que beaucoup des espaces verts de la ville ont été créés par l'homme *[du début du quai jusqu'au grand champs d'herbe sur le côté du lac, tout a été fait entièrement artificiellement. Les champs n'existaient pas et il y a une petite colline je sais pas si tu sais elle a aussi été faite à la main. C'est pas naturel.]*. La ville ne voit pas le futur passant par la na-

ture ou son introduction dans le milieu urbain. Le futur passe par la mobilité et l'abandon de la voiture, la densification mesurée et appliquée d'une manière consciente de l'environnement et de la gentrification et le développement économique spatial dans le but d'atteindre ce but de la ville des 15 minutes.

Limite de l'étude

Pendant les recherches, plusieurs problèmes se sont présentés comme limites, empêchant la recherche de bénéficier de certaines informations. La première limite constatée est la sensibilité de certaines données et l'impossibilité d'y avoir accès, notamment la question des loyers. Il n'existe pas de registre de données précises à propos des loyers des logements des quartiers étudiés et il n'est pas possible d'avoir un quelconque accès à ces données précises. Une deuxième limite observée est le non besoin de déclarer certaines rénovations de logements. En effet, d'après les lois sur le logement des cantons de Zürich et Bâle (Zulliger, 2021), certaines rénovations ne nécessitent pas de déclaration ou de permis de construire, les rendant invisibles sur les cadastres. Ce fait peut être, et est utilisé par les régies immobilières pour enfler les prix des locations. Le marché de l'immobilier étant un marché libre et les prix étant fixés par le marché et les propriétaires, les régies immobilières utilisent ces rénovations non soumises à autorisation pour remettre un logement au prix du marché et esquiver les lois « limitant » la hausse des loyers.

D'après l'ASLOCA, beaucoup de bailleurs et de régies immobilière profite des changements de baux pour effectuer des travaux non soumis à des permissions dans des logements, tel refaire la cuisine, la salle de bain ou la peinture (« permis de construire pour transformations », 2023) et de par ce fait ne déclarent pas ces travaux. Déclarés, ces travaux ne peuvent permettre l'augmentation du prix du loyer de plus d'un certain pourcentage du coût total des travaux (info à chercher) réparti sur trois ans. Malheureusement, les bailleurs ou régies immobilières, ne déclarant pas ces travaux, font valoir le fait que les prix sont libres et se permettent de fixer des prix abusifs bien supérieurs au pourcentage mentionné ci-dessus lors d'un changement de propriétaire de bail. Il est évidemment possible (et même conseillé d'après l'ASLOCA) de contester le nouveau loyer. Mais cette technique abusive est utilisée en connaissance de cause par les propriétaires

et les régies étant donné le faible taux de logements vacants, et utilisent la peur des potentiels locataires de ne pas trouver un appartement pour se permettre ces abus. Et pour cette recherche, il devient de ce fait difficile de pouvoir trouver des informations à propos de loyer ou de rénovations, les loyers étant des données sensibles basées sur des rénovations non déclarées.

Une autre limite atteinte fut la difficulté pour les personnes interviewées de pouvoir répondre à certaines questions. Dans un premier lieu, peu de personnes étaient déjà présentes vivant dans les alentours des parcs avant leur constructions. Cela pourrait indiquer qu'un potentiel changement de population aurait eu lieu mais sans statistique précise (statistique introuvable à une échelle aussi petite), ce ne serait que de la spéculation. Deuxièmement, les interviews ont accentué le fait qu'il est difficile de se rendre compte de quelconques changements sur des périodes de temps aussi large que 20 ans. « Oui le quartier a changé », mais cette phrase signifie-t-elle réellement quelque chose ? N'importe qui peut dire que le monde a changé en 20 ans. Sans un échantillon de participants significatifs dans les quartiers étudiés et dans le reste de la ville pour comparer, il devient difficile de rester objectif pour les personnes interviewées. Personne n'a de vision globale d'une ville entière pendant 20 ans pour pouvoir se prononcer sur des changements précis et leurs causes, encore moins lorsque l'on parle d'un sujet qui est inconnu pour la majorité [*Je n'ai jamais entendu parler d'éco-gentrification.*] [*Je ne pensais pas que c'était un truc.*].

Une autre limite fut l'impossibilité de pouvoir prendre contact avec des régies immobilières. Des mails furent envoyés sans aucune réponse en retour. Lors de visite directement dans des bureaux de régies, la réponse donnée fut de leur envoyer un mail pour prendre un rendez-vous, chose qui avait déjà été faite. Et renvoyer un mail après les visites pour prendre ce fameux rendez-vous conduisit au même résultat qu'auparavant : aucune réponse.

Discussion

Comme vu dans l'étude de cas, il semble difficile d'affirmer si l'éco-gentrification existe ou non basé sur les recherches faites et les différentes limites atteintes. En comparant les cas d'études avec la revue de la littérature, une hypothèse peut se dégager. L'hypothèse avancée est que l'éco-gentrification n'est tout simplement pas encore présente en Suisse. La Suisse est un pays très spécial avec plusieurs facteurs spécifiques qui ont été abordés dans cet écrit. Ces facteurs peuvent être la raison de cette absence (heureuse) de l'éco-gentrification.

Accès à la nature

La Suisse est un petit pays composé de petites villes, lorsque comparée à la grande majorité des autres pays du monde. Cette petitesse influence fortement l'accès à la nature et son rapport avec elle. Comme décrit lors du chapitre « En Suisse » de la section éco-gentrification, la nature en Suisse est humanisée depuis maintenant trop longtemps pour pouvoir parler de nature sauvage. Mais bien qu'humanisée, cette nature reste très accessible pour les habitants des villes. Partir un après-midi dans la forêt de l'Uetliberg n'a rien de « spécial » pour les Zürichoises. C'est la norme. Norme qui explique la volonté de promouvoir et de protéger ces espaces naturels en densifiant les villes plutôt qu'en les étendant. Contrairement au cas de la High Line New York ou de la Newton Creek Nature Walk, les parcs en Suisse se font rarement considérer comme un espace de « nature ». Les parcs publics tendent à être vus comme des lieux de respiration dans la ville plutôt que de réelles incursions de nature dans le tissu urbain. Ils deviennent des lieux de rencontre, des lieux pour se poser entre amis, promener son chien au même titre qu'une place en béton muni de bancs et de fontaines le ferait aussi (p. ex. la Bullingerplatz à Zurich) ou qu'une promenade au bord d'un fleuve. La High Line New York promeut la préservation de la nature sauvage qui s'était installée sur les voies de train et la Newton Creek Nature Walk utilisent le discours d'un nettoyage d'une zone industrielle. Pourtant, une zone industrielle n'a rien de très naturelle et

quelques arbres ne la rend pas plus naturelle non plus. Le mot « nature » apparaît pourtant dans Newton Creek Nature Walk. La différence de conception de ce qui est naturel en Suisse par rapport aux deux exemples américains peut être une explication de cette absence d'éco-gentrification liée à la nature. Il existe peut-être un inconscient commun en Suisse qui nous chuchote qu'en ville, la nature ne peut pas exister.

Domaine public

Les parcs et les espaces verts de manière générales sont souvent la propriété de leur commune respective. Lors de modification de ces espaces, les communes ont souvent tendances à rendre les discussions de projets publics et de travailler directement avec différentes associations d'habitants et les bureaux de paysagisme pour bien comprendre les besoins de celles-ci. Les communes ne s'attendent pas à de retour sur investissements lors de la construction ou de l'aménagement d'un espace vert dans un milieu urbain. Les intentions sont louables et permettent aux communes de ne pas commettre des erreurs qui ont pu être faites comme à New York avec la High Line. Les habitants ont besoin d'un endroit vert simple dont ils peuvent eux-mêmes disposer et décider de comment ils veulent l'utiliser. Non d'une structure impressionnante créée pour attirer l'œil parce que des arbres et des plantes se retrouvent à des endroits inhabituels. Tant que les espaces verts urbains font partie du domaine public, continuent d'être conceptualisés à l'aide de la population environnante et ne sont pas sujet à investissements privés, l'éco-gentrification ne devrait pas apparaître.

Dominance des régies immobilières

Le taux de propriétaires si faible en milieu urbain est probablement le facteur le plus influent. La dominance des régies immobilières et le marché libre rendent la compréhension de la gentrification en Suisse très complexe. Il est difficile de comparer une régie d'une autre. Un marché de l'immobilier basé sur la concurrence

de l'offre et la surabondance de la demande dans les grandes villes leur donnent un plein pouvoir qui semble régulièrement injuste pour les locataires. Ce plein pouvoir est parfois utilisé pour des abus (Zutter, 2020) et permet aussi aux régies de donner les raisons qui leurs plaisent pour justifier certaines hausses de prix. Il devient très difficile de définir si la présence de nature peut provoquer une quelconque hausse de prix d'un logement. Dans les cas étudiés, l'apport des parcs dans les deux quartiers étudiés n'a pas l'air d'avoir eu une influence sur le développement des quartiers. Aucune preuve venant des données disponibles n'a permis de pouvoir déclarer que les parcs ont une influence sur les prix de location des logements alentours. Le manque de promotion de ces parcs dans les annonces de locations laisserait penser qu'ils en n'ont pas mais sans preuve tangible, il est difficile d'en tirer une conclusion certaine sans spéculer.

Promotion de la mobilité

Dans les deux cas étudiés de Bâle et Zürich, les développements futurs dans ces villes passent par le développement de la mobilité. Si le Dreirosenanlage se retrouve au milieu d'un futur développement d'un quartier, il n'en semble pas pour autant être la conséquence.

La circulation est un problème constant dans les villes suisses et la volonté de promouvoir d'autres modes de transports tout en améliorant ceux existants est une priorité. À Bâle, le futur tunnel du Rhin et le RER qui vont être projeté appartiennent à une demande inévitable de densification et de fluidification de la ville. Bien que consciente de l'importance des espaces verts, la commune de Bâle se serait probablement retrouvée à accueillir les projets cités précédemment et le futur quartier Klybeckplus peu importe qu'un parc soit présent ou non. La fonction du Dreirosenanlage qui va passer de parc à dépôt de chantier tend à penser dans ce sens. Zürich avait déjà procédé à ce développement avec le Hardbrücke, bien avant que le Wipkingerpark fut créé. Et en créant cet axe de circulation majeur, la ville commençait à

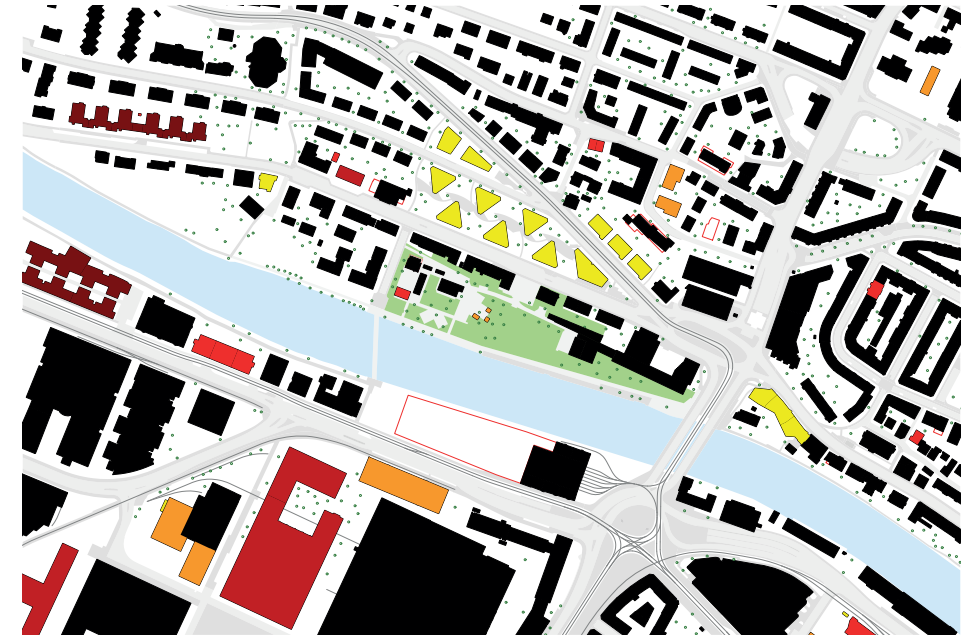


Plan masse Dreirosenanlage, 1:10'000

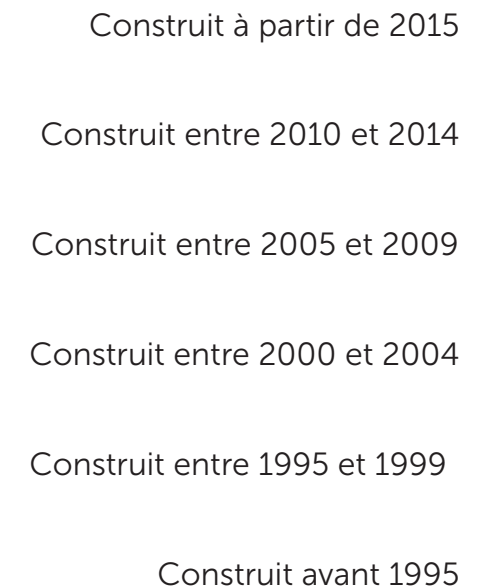
- Construit à partir de 2015
- Construit entre 2010 et 2014
- Construit entre 2005 et 2009
- Construit entre 2000 et 2004
- Construit entre 1995 et 1999
- Construit avant 1995

développer le quartier de West Zürich. Wipkingen se retrouva sur un axe majeur de la ville et à côté du nouveau quartier en vogue de Zürich. Ces deux facteurs sont probablement les principales raisons de la valeur élevée du quartier plutôt que la présence du Wipkingerpark.

Comme décrit par Rérat et Lees, il semble qu'encore aujourd'hui le facteur principal de la montée en valeur des prix est bien l'accès à la mobilité. Le développement des quartiers proche des gares, comme la Europaallee à Zürich, le quartier de la gare de Morges et le développement du quartier de la gare de Prilly-Malley laisse imaginer que la mobilité reste toujours le point principal de cette gentrification. La combinaison de l'accès à la mobilité avec la rapidité pour se retrouver en dehors de la ville tout en habitant en son centre semble être le désir de tout gentrifieur.



Plan masse Wipkingerpark, 1:10'000



L'éco-gentrification est un problème dans les grandes villes du monde. En commençant par New York, en passant par Barcelone, la nature dans la ville peut malheureusement provoquer un effet négatif sur des intentions de départ pas mauvaises. Il est toujours difficile de pouvoir prédire comment et pourquoi la gentrification pourrait se produire. Ce phénomène ne peut qu'être observé, mais difficilement prédit. L'éco-gentrification ne déroge pas à la règle. Mais comme vu avec la stratégie du Just Green Enough, il existe des moyens de limiter cette gentrification. Appliqué correctement, en créant les bons outils légaux et un design réfléchi à l'aide des communautés, la stratégie du Just Green Enough peut réellement être une stratégie utilisable sur le long terme dans les villes qui rencontrent le phénomène de l'éco-gentrification.

Il semblerait que la Suisse ne soit pas encore concernée par ce phénomène. Tant que le système immobilier ne change pas et que les villes ne s'étalent pas dans leur superficie, la nature ne devrait pas avoir d'influence sur les prix dans les villes. La gentrification est influencée par la mobilité et au vu des développements urbains actuels dans les villes, il semblerait que la mobilité continuera d'être le facteur primaire de quelques montées des prix. Tant que la nature de la Suisse peut être protégée avec des outils légaux comme nous les avons déjà, il y a peu de chance que l'éco-gentrification arrive en Suisse. Et si un jour il faut qu'elle apparaisse un jour, nous possédons un exemple de stratégie pour nous aider à ne pas répéter les erreurs faites aujourd'hui.

Conclusion

Bibliographie

Aitani, K., & Sathaye, V. (2018, April). New York High Line as Urban Catalyst: Impact to Neighbourhood. In *24th ISUF International Conference. Book of Papers* (pp. 1665-1672). Editorial Universitat Politècnica de València.

Anguelovski, I. (2015). Tactical developments for achieving just and sustainable neighborhoods: The role of community-based coalitions and bottom-to-bottom networks in street, technical, and funder activism. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33(4), 703-725.

Avez-vous besoin d'un permis de construire pour vos transformations ? (2023, 26 octobre). *Infomaison*. <https://hausinfo.ch/fr/droit/construire-lois/autorisations-permis-de-construire/permis-de-construire-transformations.html>

Banzhaf, H., and McCormick, E. (2007). Moving beyond cleanup: Identifying the crucibles of environmental gentrification. Working Paper 07-29, Andrew Young School of Policy Studies.

Brown, H., Proust, K., Newell, B., Spickett, J., Capon, T., & Bartholomew, L. (2018). Cool communities—Urban density, trees, and health. *International journal of environmental research and public health*, 15(7), 1547.

Bryson, J. (2013). The nature of gentrification. *Geography Compass*, 7(8), 578-587.

Busslinger, B. (2021, 30 novembre). Zurich, future « ville à 15 minutes ». *Le Temps*. <https://www.letemps.ch/suisse/suisse-alemanique/zurich-future-ville-15-minutes>

Colombo, V. P. & Torricelli, G. P. (2020, 17 juillet). Gentrification, coprésence ou mixité ? Changements et permanences dans le centre de São Paulo. *EspaceTemps.net*. <https://www.espacetemps.net/articles/gentrification-copresence-ou-mixite-changements-et-permanences-dans-le-centre-de-sao-paulo/>

Curran, W., & Hamilton, T. (2012). Just green enough: Contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn. *Local Environment*, 17(9), 1027-1042.

Dooling, S. (2009). Ecological gentrification: A research agenda exploring justice in the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621-639.

Dooling, S., & Simon, G. (2016). *Cities, nature and development: The politics and production of urban vulnerabilities*. Routledge.

Eckerd, A. (2011). Cleaning up without clearing out? A spatial assessment of environmental gentrification. *Urban Affairs Review*, 47(1), 31-59.

Glass, R. (1963). Aspects of change. In *The gentrification debates* (pp. 19-29). Routledge.

Hess, G., & Salomon Cavin, J. (2015, mai). Le Parc naturel urbain en Suisse : une utopie ?. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*. Volume 15 Numéro 1

Insee. Institut national de la statistique et des études économiques. Consulté le 4 décembre 2023, sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676698?sommaire=3696937>

Klugscheisser, A. (2018, 27 août). Wipkingerpark. *Zurich by tram*. <https://zurichbytram.ch/wipkingerpark/>

Kupper, P. (2012). Wildnis schaffen. *Eine transnationale Geschichte des Schweizerischen Nationalparks*, Bern/Stuttgart/Wien, Haupt, 376 p.

Lang, S., & Rothenberg, J. (2017). Neoliberal urbanism, public space, and the greening of the growth machine: New York City's High Line Park. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(8), 1743-1761.

Les 17 objectifs. (2015). *Nations Unies*. <https://sdgs.un.org/fr/goals>

Ley, D. (1987). Reply: The rent gap revisited.

Lowry, I. S. (1960). Filtering and housing standards: A conceptual analysis. *Land Economics*, 36(4), 362-370.

Maia, A. T. A., Calcagni, F., Connolly, J. J. T., Anguelovski, I., & Langemeyer, J. (2020). Hidden drivers of social injustice: uncovering unequal cultural ecosystem services behind green gentrification. *Environmental Science & Policy*, 112, 254-263.

Paddison, R. (1993). City marketing, image reconstruction and urban regeneration. *Urban studies*, 30(2), 339-349.

Quastel, N., Moos, M., and Lynch, N. (2012) Sustainability- as-density and the return of the social: the case of Vancouver, British Columbia. *Urban Geography* 33.7, 1055-84

Rérat, P., & Lees, L. (2011). Spatial capital, gentrification and mobility: evidence

from Swiss core cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 36(1), 126-142.

Rice, J. L., Cohen, D. A., Long, J., & Jurjevich, J. R. (2020). Contradictions of the climate-friendly city: new perspectives on eco-gentrification and housing justice. *International journal of urban and regional research*, 44(1), 145-165.

Rigolon, A., & Németh, J. (2020). Green gentrification or 'just green enough': Do park location, size and function affect whether a place gentrifies or not?. *Urban Studies*, 57(2), 402-420.

Rosh, B. (2019, 23 novembre). Konfliktzone Dreirosen: Er ist der Sheriff des heissesten Freiraums von Basel (trad : Zone de conflit Dreirosen : il est le shérif de l'espace libre le plus chaud de Bâle). *BZ Basel*. <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/konfliktzone-dreirosen-er-ist-der-sheriff-des-heissesten-freiraums-von-basel-ld.1398162>

Sassen, S. (2004). The global city: Introducing a concept. *Brown J. World Aff.*, 11, 27.

Sieg Holger, V., Smith, K., Spencer Banzhaf, H., and Walsh, R. (2004). Estimating the General Equilibrium Benefits of Large Changes in Spatially Delineated Public Goods. *International Economic Review* 45(4): 1047-1077.

Slater, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49, 114-137.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*, 45(4), 538-548.

Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.

Site information tunnel du Rhin : <https://www.astra.admin.ch/astra/de/home/themen/nationalstrassen/baustellen/zentral-nordwestschweiz/a2-rheintunnel.html>

Site officiel de Klybeckplus : <https://www.klybeckplus.ch/projekt/vision.html>

Site officiel de la ville de Zürich : <https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index.html>

Site officiel de la ville de Bâle : <https://www.bs.ch/>

Taylor, T. (2020, 14 mars). Le marché locatif aux États-Unis : le rêve américain n'est plus ce qu'il était. Politique du logement. <https://politiquedulogement.com/2020/03/le-marche-locatif-aux-etats-unis/>

Wolch, J. R., Byrne, J., & Newell, J. P. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and urban planning*, 125, 234-244.

Wolf-Jacobs, A., Wilson, J. P., & Margulies, E. (2023). Promoting self-determination, minimizing green gentrification, and maximizing community benefits in urban forestry expansion: A systematic review. *Urban Forestry & Urban Greening*, 127933.

Zulliger, J. (2021, 29 mars). Permis de construire: quand faut-il en obtenir un ?. Homegate.ch. <https://www.homegate.ch/c/fr/guide/construire-et-renover/droits-et-devoirs/permis-de-construire-attention-a-la-reglementation>

Zutter, F. (2020, 16 janvier). Quelle hausse de loyer après rénovation de l'appartement ?. ASLOCA. <https://geneve.asloca.ch/actualites/geneve-quelle-hausse-de-loyer-apres-renovation-de-lappartement>

Annexes

Ressenti personnel

Zürich

Il fait froid. Je descends du tram à Escherwyss Platz. Le ciel est gris. Je me dirige en direction de la Limmat et je la traverse. Sur le pont, je tourne la tête et je vois le Wipkingerpark, coin de verdure dans la brume de la rivière. En face du parc, de l'autre côté de l'eau, les anciennes halles de dépôt de tram ne sont plus. Je me souviens quand j'habitais à Zürich, les halles se faisaient détruire. Un an et demi plus tard, deux nouvelles tours sont déjà érigées. Tout va très vite ici. Je descends du pont du côté de Wipkingen et je descends les escaliers pour rejoindre le chemin au bord de l'eau. Je m'avance le long de la Limmat, le long de l'école et j'arrive dans le parc. Il paraît accueillant, ouvert. Il n'y a presque personne mais le parc ne paraît pas glauque. Même dans le froid, le parc est agréable. Je peux sentir la chaleur de l'eau de la Limmat se mélanger avec l'air du vent. Deux personnes s'entraînent à l'escrime médiéval sous le préau de l'école avec des plastrons

et des protections. Le parc est presque vide. Je vois deux personnes qui promènent leurs chiens. Le parc paraît grand mais vide. Au fond du parc je vois un enclos, et derrière l'aire de jeu pour les enfants, sous les arbres. Il fait presque sombre là-bas. Je m'avance le long du parc. J'arrive vers les enclos du Kinderbauernhof. Ils paraissent vides et fermés. En même temps, il fait 3 degrés, il paraît logique que des animaux de la ferme ne restent pas dehors au milieu d'un parc.

Je croise deux personnes et je m'approche d'eux. Je me présente et je leur demande s'ils seraient d'accord de répondre à mon questionnaire. Ils me regardent avec un grand sourire et ils me répondent que non, ils ne veulent pas. Ils s'en vont. Plus loin vers la Limmat je vois deux autres personnes qui se baladent avec un chien. Je me dirige vers eux, me présente et leur demande s'ils voudraient bien répondre à mon questionnaire. Ils me répondent oui mais me demandent si on peut s'éloigner un peu des autres chiens dans le parc. On procède au questionnaire et à l'interview. Je repars ensuite en direction de la partie ouverte du parc. Je m'approche de trois personnes qui sont également en train de promener leurs chiens. Ils acceptent de répondre à mon questionnaire. C'est un peu chaotique avec quatre chiens qui courent dans tous les sens mais ils ont l'air de bien m'amuser. Après cet interview, je décide d'aller voir les alentours du parc. Je commence à me diriger vers le bord du parc et je vois les premiers bâtiments derrière les arbres. Ils ont l'air neuf, comme s'ils ont été repeints il y a deux jours. Un peu plus loin, je vois un bâtiment qui a l'air nouveau, avec de grandes baies vitrées qui donnent sur le parc et la Limmat. Je passe derrière les bâtiments et je rejoins la Breitensteinstrasse. Je vois de l'autre côté de la route la nouvelle coopérative. Plein de bâtiments triangles sur un terrain pentu, avec des chemins et des escaliers entre ceux-ci. Les rues sont extrêmement propres, les voitures avancent presque sans bruit, tout paraît trop propre. Mais c'est Zürich finalement. Tout se fait nettoyer après la moindre tâche, même le trottoir. C'est agréable de voir que tout est propre mais la ville paraît ... fausse en quelque

sorte. Je me dirige vers la Wipkingerplatz et le calme disparaît. Entre l'arrivée du pont Hardbrücke, le deuxième niveau du pont qui passe par-dessus et les arrêts de bus et de trams, la place est juste un énorme carrefour. Le carrefour est un méli-mélo de voiture plus ou moins ordonné, avec des feux de circulation qui ont l'air d'arrêter les voitures au milieu de la route. Je quitte la Wipkingerplatz et je monte le long de la Hönningerstrasse. La rue est large mais silencieuse aussi. Un tram passe, complètement silencieux. On ne dirait pas qu'on est un samedi d'avant Noël tellement la ville est silencieuse dès que l'on s'éloigne des axes principaux.

Bâle

Nous arrivons à la gare et nous descendons dans la vieille ville. Il fait beau, il fait froid mais le soleil réchauffe et donne une ambiance chaleureuse aux rues. Il y a du monde, les gens se précipitent dans les magasins. Ça sent les préparatifs de Noël à plein nez. Nous arrivons au bord du Rhin et nous le traversons. Une fois de l'autre côté, nous descendons du pont et nous longeons le Rhin en nous dirigeant vers le nord. Après un bon quart d'heure de marche, nous arrivons au Dreirosenanlage. Le soleil brille sur le parc, il fait beau, les arbres n'ont plus leurs feuilles mais l'herbe est verte est entretenue. Nous nous avançons dans le parc et nous voyons un groupe d'une dizaine d'homme, en train de boire des cannettes de bières avec de la musique hardstyle à fond. Nous continuons d'avancer et sur un banc, assis, nous voyons un homme en train de se rouler un joint dans un silence royal. L'ambiance en passant du bord du Rhin au milieu du parc a drastiquement changé. Au centre du parc, des enfants jouent au football sur le terrain en sol synthétique bleu. Juste derrière un des buts, un groupe de jeune sont assis sur les installations sur enfants et fument. L'odeur qui se propage dans le parc me fait dire que ce ne sont pas que des cigarettes. Nous continuons jusqu'au bout du parc. Nous arrivons vers la route et nous allons sur le pont Dreirosenbrücke pour avoir une vue plus générale du parc. Sur

le pont, nous surplombons le parc. Le soleil se couche dans de magnifiques teintes rose et orange. Le parc se retrouve déjà dans l'ombre du pont, le rendant sombre et lugubre. Les lumières ne sont pas allumées, le parc à l'air d'être plongé dans la pénombre. Les enfants sont partis, il ne reste que l'odeur du cannabis et de la musique lointaine. Plus le soleil tombe, plus le parc paraît glauque. Nous n'avons plus trop envie de rester vers le parc. Nous décidons d'aller explorer les quartiers alentours. Nous nous enfançons dans Matthaüs. Les rues paraissent vides. Les volets sont fermés. Ils commencent à faire très froid. La plupart des façades sont taguées mais n'ont pas l'air délabrées. Nous croisons que quelques personnes qui marchent vite, probablement pour rentrer chez eux se réchauffer. Il y a pas mal de personnes jeunes, avec des petits bonnets qui ne couvrent pas les oreilles et des totbags trop petits pour toutes leurs affaires. Nous traversons la Klybeckstrasse et devant l'église St. Joseph, nous entendons des voix françaises. Nous nous approchons et nous voyons deux dames avec quatre enfants dans un vélo cargo. Nous nous approchons d'eux, je me présente et je leur demande si elles seraient d'accord de répondre à mon questionnaire et de procéder à un interview. Une des deux dames est d'accord, l'autre dame me dit qu'elle doit partir. Nous procédons à l'interview. La dame confirme notre impression que nous avons eu dans le parc. Il est connu pour accueillir les dealers de drogue. Vers la fin, deux des enfants commencent à se battre et à hurler. Nous terminons l'interview et nous repartons dans le quartier. Il commence à faire très sombre et très froid. Tout à l'air fermé, tous les cafés, tous les magasins. Nous retournons vers le parc. Nous croisons une dame qui promène son chien en bordure de parc. Nous nous approchons d'elle et je me présente. Elle accepte de répondre au questionnaire et de procéder à l'interview. Après son interview nous retournons dans le quartier de Matthaüs. Quelques rues plus loin, nous croisons deux personnes en train de discuter sur le trottoir. Nous nous approchons d'eux mais ils refusent de participer à l'interview. Il fait très très froid maintenant.

Questionnaire habitants

Lieu:

1) Depuis combien de temps habitez-vous ici (en nombre d'année) ?

.....

2) Fréquentez vous souvent le parc ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

Neutre

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

3) Que pensez-vous du parc (faudrait-il plus d'arbres, plus d'herbes, sert-il à quelque chose) ?
êtes-vous satisfait des infrastructures du parc ? si non, quoi ?☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

.....

4) Avez-vous remarqué un développement immobilier dans le quartier (rénovation de bâtiment, nouveau bâtiment, nouveau commerce, réaffectation de bâtiment) ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

5) Si vous habitez déjà là avant la création du parc, avez-vous été impliqué dans sa création d'une quelconque manière ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

6) Est-ce que vous avez remarqué des changements dans la démographie ou beaucoup de déménagement depuis que le parc existe ou a été changé ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

.....

7) Si vous habitez ici depuis que le parc existe, le parc a-t-il été promu comme un point positif dans la publicité du logement ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

8) Ou apparaît-il implicitement comme un point fort ?

☐

Pas du tout d'accord

☐

Pas d'accord

☐

D'accord

☐

Plutôt d'accord

☐

Complètement d'accord

Questionnaire

Questions personnelles

Les questions suivantes seront plus personnelles et vont parler de données sensibles. Je ne peux pas vous forcer à y répondre si vous ne voulez pas dévoiler certaines informations. Répondez aux questions que vous voulez et ignorez celles que vous ne voulez pas remplir.

9) Quel est votre plus haut niveau d'études ?

☐

CFC

☐

Maturité

☐

Bachelor

☐

Master

☐

Doctorat

☐

Autres

10) Si vous êtes d'accord de me le dire, pourriez-vous me donner une fourchette pour votre loyer (avec charges) par mois ?

☐

moins de 1'500

☐

de 1'800 à 2'100

☐

de 2'400 à 2'700

☐

plus de 3'000

☐

de 1'500 à 1'800

☐

de 2'100 à 2'400

☐

de 2'700 à 3'000

11) Y a-t-il eu augmentation de votre loyer par mois depuis que vous y habitez ? si oui, combien en pourcentage (à peu près) ?

☐

Pas d'augmentation

☐

Augmentation%

12) Si vous êtes d'accord et si vous vous en souvenez, pourriez-vous me donner la différence de loyer par mois entre celui des gens qui habitaient ici avant vous et le vôtre ?

☐

Pas de souvenir

☐

Pas de différence

☐

Augmentation

13) Y a-t-il eu une rénovation dans votre logement depuis que vous habitez ou avant que vous arriviez (p. ex. salle de bains, cuisine, etc.) ?

☐

Pas de rénovation

☐

Rénovation de la cuisine

☐

Rénovation de la salle de bain

☐

Nouvelles fenêtres

☐

Autres

14) Si il y a eu une rénovation, quand a-t-elle eu lieu (si vous savez) ?

☐

il y a plus de 20 ans

☐

entre 20 et 15 ans

☐

entre 15 et 10 ans

☐

entre 10 et 5 ans

☐

ces 5 dernières années

15) Y a-t-il eu une rénovation de votre bâtiment ces 20 dernières années ?

☐

Oui

☐

Non

Interviews Bâle

Interview 1

N. A. : Pour l'enregistrement est-ce que vous pouvez dire que vous êtes d'accord de répondre à des questions et de remplir le questionnaire ?

Voix 1 : Oui je suis d'accord

N. A. : Alors voilà, Est ce que vous vous habitez déjà par ici ?

Voix 1 : Alors moi j'habite Bläsiring qui est juste deux rues plus loin, mais de l'autre côté de la rue de Klybeckstrasse, c'est plus du côté Rhin. C'est vraiment deux rues plus loin. C'est un bâtiment très intéressant. À part ça, c'est. Il est devant la poste, orange avec des balcons à l'entrée et tout. Il est, euh, il a été rénové il y a quelques années, donc voilà.

N. A. : Ok, l'extérieur a été rénové ? ou l'intérieur aussi.

Voix 1 : L'intérieur aussi ils ont agrandi, refait la typologie des appartements.

N. A. : Ok, d'accord, grosse modification.

Voix 1 : C'est une maison de la ville en fait. C'est avec des loyers modérés et tout.

N. A. : Ah ok d'accord.

Voix 1 : Après donc ça fait je pense six ans que je suis là. Ouais, moi ma fille, j'ai mon garçon qui est à l'école Bläsiring donc il y a un parc aussi et ma fille est à Dreirosen donc à l'école juste devant le parc.

N. A. : Juste devant le parc ouais.

Voix 1 : Moi comme maman, [croise quelqu'un] bonjour bonjour, moi comme maman on reçoit... en fait il y a beaucoup de plaintes de parents par rapport au parc justement parce qu'il y a énormément de deal de drogue et en fait il y a beaucoup beaucoup de dealers. Moi pour l'instant ça ne m'a jamais dérangé, elle ne m'a jamais rien demandé ou posé de question. Mais c'est vrai que deux ou trois fois en allant la chercher, il y a la police de Bâle qui débarque, qui sortent de leur voiture, qui sont des Tesla comme ça et qui courent des dealers.

N. A. : [rigole] d'accord

Voix 1 : Donc c'est vrai qu'après par exemple, on n'a jamais été jouer là-bas, ou très peu, parce que justement il y a tout un coup bah euh il y a une ambiance un peu spéciale.

N. A. : J'ai un peu remarqué en arrivant, j'ai l'impression que c'est un peu.

Voix 1 : C'est très particulier.

N. A. : Avec l'autoroute à côté.

Voix 1 : Ouais justement après c'est cool d'avoir cette bande verte. Je trouve que l'idée elle est très cool. Elle justement, elle amène du vert dans une dans une région qui est très très urbaine. Mais, mais justement, il y a ces dealers. Du coup il y a quand même un passage un peu spécial. Après, c'est pas là-bas que les acheteurs consomment, c'est plutôt dans le parc de Bläsiring.

N. A. : Ok plus proche de l'école là-bas

Voix 1 : Dans l'école, il y a ce problème-là, c'est là qu'on trouve des seringues et des trucs comme ça. Mais je sais qu'en fait il y a énormément de parents qui se plaignent et justement il y a des gens qui, qui en fait déménagent au moment où leurs enfants sont scolarisés parce que parce qu'ils ne veulent pas que leurs enfants aillent dans cette école. Et en fait, Dreirosen l'école a une mauvaise réputation, Bläsiring elle avait très mauvaise réputation parce que c'était un peu un quartier compliqué ici. Ouais, Bläsiring avait très mauvaise réputation, Bâle a fait énormément d'efforts, donc l'école c'est vraiment... Il y a plein de nouvelles familles qui sont allées et c'est une école où les gens veulent aller maintenant. Dreirosen c'est considéré comme le Bronx total et en fait les gens cherchent pas... C'est marrant, j'en discutais hier soir à une soirée où une maman me demandait « mais t'aime vraiment cette école parce que c'est pas voilà », nous on est très contents.

N. A. : C'est peut-être juste une question de réputation en tant que telle aussi au final qui...

Voix 1 : Pour l'instant elle est hyper contente. Bon elle est au kindergarten hin donc pour l'instant je veux pas uh...mais elle est très contente. Il y a une bonne ambiance, mais c'est vrai qu'ils sont six dans sa classe, c'est vraiment pas beaucoup.

N. A. : Ah ouais c'est très peu.

Voix 1 : C'est très peu. Et ce qu'on a vu, nous, par exemple dans la maison où on est, c'est qu'en fait les gens ont tendance à déménager quand ils ont des enfants en âge de scolarisation.

N. A. : D'accord

Voix 1 : Pour se déplacer plus dans le Grossbasel.

N. A. : Ok

Voix 1 : Voilà donc c'est un quartier, en fait c'est un quartier, il se développe, mais plus pour des trentenaires qui n'ont pas d'enfants. C'est un peu le quartier en fait, où les loyers sont encore corrects, où il y a des cafés sympa, genre le Frühling qui est une rue plus loin que Bläsiring, mais il y a de plus en plus de familles quand même, mais ça reste compliqué. Il y a beaucoup de gens qui se posent des questions pour pour les écoles et c'est assez spécial parce qu'en fait, tout le long du Rhin, là, il y a des appartements qui sont quand même très luxe et il y a pas mal de gens de Novartis et tout, mais eux aussi ils bougent quand...

N. A. : Quand ils ont les enfants ok.

Voix 1 : Et c'est très mixte dans l'école très souvent. Par exemple, elle dans sa classe, on en fait partie parce que nous à la maison, on parle français et italien parce que mon mari est tessinois, mais il y a beaucoup d'enfants qui ne parlent pas l'allemand. Il y a beaucoup, il y a beaucoup de parents que ça dérange.

N. A. : Ah bon ok.

Voix 1 : Donc voilà pour l'apprentissage de la langue et tout. Mais bon, moi personnellement j'adore ce quartier. C'était ma condition quand on a emménagé à Bâle et qu'on habite ici, c'est. C'est vraiment là, c'est le luxe. L'été, on a le Rhin, c'est notre piscine privée. Il y a des... Il y a des planches de barbecues à libre usage. C'est trop cool. On descend en maillot de bain. Moi j'aime bien ce genre de quartier, mais je sais que c'est compliqué pour certains. Et après, par exemple, tous les bâtiments qui se construisent là, ils viennent de construire un nouveau bâtiment. C'est des. C'est des appartements pour familles en fait pour jeunes couples ou avec une chambre à coucher, voire deux maximums.

N. A. : Mais ça, justement, ça fait partie des choses qui gentrifie certaines fois à des endroits, parce que c'est des appartements qui sont plus petits que pour des familles, mais qui ont un prix qui est très élevé pour ce qu'ils sont. Au final, ça provoque tout un déplacement parce que du coup, ça fait que ça, ça engorge la demande... enfin non ça engorge l'offre et du coup la demande n'arrive plus à s'adapter et du coup on a ce déplacement en fait qui arrive.

Voix 1 : Et par exemple les familles, même celles qui aimeraient rester et qui sont contentes de l'école comme ça, la plupart, à partir du moment où ça passe à deux enfants, la plupart trouvent ailleurs et en fait vont vers Riehen.

N. A. : Pour avoir plus grand ?

Voix 1 : Pour avoir plus grand. Parce que c'est vrai que c'est un peu, un peu voilà.

N. A. : C'est comme vous l'avez dit, votre bâtiment et ça a été refait l'intérieur, ça a été rénové, ils ont changé la typologie, mais

les appartements sont devenus plus grand ou plus petits ?

Voix 1 : Ou alors ils ont fait plusieurs typologies en fait. Donc nous dans notre entrée... c'est vraiment dommage j'ai pas le temps parce que je pense qu'il est très intéressant. Il est donc. Nous on a un appartement à cinq pièces, énorme, C'est sur une bande comme ça à côté il y a un quatre pièces.

N. A. : Ok, c'est un bâtiment avec mix euh... différents appartements.

Voix 1 : Voilà et puis après toujours au bout de la courive, il y a pour un couple, pour quelqu'un de célibataire. Donc c'est très mixte. Et à l'époque en fait c'était aussi les grands appartements, c'était pour des cohabitations pour personnes handicapées. Donc c'est toujours avec ce système de cuisine ouverte et des chambres en plus. Donc voilà. Mais non, c'était c'est. C'est un quartier qui est hyper intéressant.

N. A. : Ouais ouais, ça m'intéressait justement de voir parce que ça a l'air d'être un quartier qui a fait partie un peu, enfin pas du vieux Bâle, mais qui a l'air d'être plutôt dans la partie ancienne de Bâle en tant que tel. Et du coup, de voir du coup ce nouveau parc qui a été fait sur le haut, là.

Voix 1 : Il va y avoir un tunnel, ils vont faire un tunnel autoroutier.

N. A. : Ah ils vont passer sous le... ?

Voix 1 : Ils vont complètement démolir le parc pour... [les enfants commencent à se battre] Ok, j'arrive, j'arrive, j'arrive. J'espère que c'est retranscrit une interview et pas avec le bruit [rigole]. J'arrive. J'arrive, J'arrive. J'arrive. J'arrive. [Revient vers moi] Ouais bon, ça vaut la peine de regarder parce que c'est hyper politisé cette histoire de tunnels. Parce qu'en fait ils vont complètement...

N. A. : Ok, d'accord

Voix 1 : ... c'est une énorme autoroute qui va passer à travers la ville. [Se tourne vers les enfants] On va y aller les gars, ok ? [Discute avec ses enfants qui pleurent dans tous les sens] Je suis désolé.

N. A. : Pas de soucis. Pas de soucis [rigole]

Interview 2

N. A. : Just for the [stumbles] ... uh ... You do agree that uh

Voix 1 : Yes I do agree that you record

N. A. : Yea ok thank you. So I'm doing a research about something called eco-gentrification, which is a new type of gentrification. Gentrification, in case you didn't know, is like the value of a neighborhood getting raised for some reasons...

Voix 1 : Yea

N. A. : ... that then create some movements in the population within this neighborhood, so then when value raises...

Voix 1 : Yea because the live quality is better

N. A. : Yea and they cannot afford it anymore and there is that phenomenon of gentrification that might be caused by nature in the urban areas like parks or things like this and for my research I'm looking with this park and two other parks in Zurich, since this park has been created 20 years ago, I wanted to see if eco-gentrification has occurred on this neighborhood and then to check if it exists in Switzerland or maybe not because there has been no literature about it.

Voix 1 : Oh ok

N. A. : So I'm just gonna ask you a few questions and then if you can just sign the paper that says that you agree to participate

Voix 1 : Ok

N. A. : How long have you been living in the area?

Voix 1 : In that area for about 3 years now.

N. A. : And have you been to the park before you lived here?

Voix 1 : Yea I have been to the park before because I originally lived on the other side of the Rhein so it is not that far away so yea I've been here before when the kids were small we came here around to play.

N. A. : Have you noticed any significant changes, like more commercial areas, maybe more stores, things like this?

Voix 1 : No, I mean I've been living here for about 3 years so I haven't seen that much increase but what is significant is the ice cream store that is new.

N. A. : Oh ok [laugh]

Voix 1 : It's just around the corner there. It's a very big plus to the area ...

N. A. : Ok ok [laughs]

Voix 1 : ... in summer time of course. You have to stand there in the queue for about 20 minutes [laughs].

N. A. : Ok. And have you noticed, like do you feel there has been a lot of renovation in the area ...

Voix 1 : Yes yes yes

N. A. : Has there been like a significant change in time I mean like has there been like a period of time when a lot has been done at once? Or no has it been always like uh ...

Voix 1 : Especially the last year, they have done a lot this year. So I think because of Covid, when it was over, and they started to redo everywhere.

N. A. : Ok. You only lived here for three years so I don't know if you can really answer that but since you have been coming to the park before, have you seen significant changes in the demography of people maybe living in the area or at least frequenting the park?

Voix 1 : Yea much more younger people.

N. A. : Younger like kids or between 20-30?

Voix 1 : No like students

N. A. : Students ok

Voix 1 : like uh 'cause they have a lot of um how do you say that

N. A. : dorms or like

Voix 1 : Yea like shared rooms, shared flats so like yea this a very popular area for students to live in

N. A. : Ok I have another question that is a little bit more personal you don't have to answer it: when you moved in, compared to the people living before you, did you see for the rent a significant change if you remember.

Voix 1 : Yea it became much more expensive living here because of the renovation that are going on everywhere around here. There is a lot of old old buildings around here and there has been renovation for almost all of them and it increased the rent.

N. A. : yea ok but for more context do you feel it has been the same in other neighborhoods in Basel? Has it been a trend in Basel or is it really specific to this area?

Voix 1 : No it's a trend everywhere in Basel.

N. A. : Yea I see

Voix 1 : Very expensive to live in Basel [laughs] always been.

N. A. : Ok. Can I make you sign the papers and answer the questionnaire if you have time, it takes two minutes. Thank you so much for participating

Voix 1 : Thank you thank you

Interviews Zürich

Interview 3

N. A. : Do you agree I record you and do you consent to answer to a few questions?

Voix 1 : Yes

N. A. : [turns to the friend of voix 1] would you like to participate to?

Voix 2 : Yes of course but I don't live in the area I don't know if a can really be of any help.

N. A. : Any input is always welcome. [turns to n.1] So here is the questionnaire and you can answer the question and make comments if you want to add anything.

Voix 1 : Ok thank you

Voix 2 : What is the study about you said?

N. A. : It is about eco-gentrification, which is a new type of gentrification that has been detected like a bit more than 10 years ago. I don't know if you are familiar with the term gentrification but...

Voix 2 : Yes yes I am I know what it means but I never heard about eco-gentrification.

N. A. : Basically it's gentrification caused by ecological or environmental reasons, like for example building a park.

Voix 2 : Oh ok I've never heard of it. Well I came often to the park with [n.1] to take his dog out but I don't know if this park has provoked anything in the time we've been coming here which is like ... I don't remember.

Voix 1 : 5 years

Voix 2 : Yea 5 years exactly. But I live on the other side of the train tracks so I don't necessarily notice anything here. What study are you doing?

N. A. : I am in architecture in Lausanne

Voix 2 : Oh ok ok I did a master in geography in Zurich.

N. A. : Oh nice

Voix 2 : Your subject is really interesting I've studied a bit the greenery in Zurich. Do you know the Quaianlagen?

N. A. : Uh I don't know the names of the places in Zurich but

Voix 2 : It's the quay on the side of the opera

N. A. : Oh yea ok I see

Voix 2 : Well from the start of the quay to the big green fields on the side of the lake it has actually been entirely done by hand. The fields did not exist and there is a small hill I don't know if you know it has been made by hand too. It's not natural.

N. A. : Oh wow I didn't know that.

Voix 2 : Yea this could have been a good place to study too I guess

N. A. : Yea but it is a bit too old to enter the specter of the eco-gentrification, I think. This is why I chose this park, because it has been done like 20 years ago and to see if it had any consequences on the neighborhood

Voix 2 : Oh yea I see. Well I don't live here so I can't help you that much [laughs]. From where I live I'm more used to go to Uetliberg if I want green spaces. My guess would be that people here who wants real green spaces would go to Käferbeg.

N. A. : Yea?

Voix 1 : Yea like most people here walk their dogs like me but that's it.

Voix 2 : Yea exactly. The mountains have trails and paths for people to go the afternoon and take a walk. They are not far I guess people rather go over there than stay in this park for an afternoon.

N. A. : Yea makes sense.

Voix 1 : [gives me back the questionnaire] Here you go

N. A. : Alright thanks a lot for your help.

Voix 1 : You're welcome

Voix 2 : You're welcome and good luck with your study

N. A. : Thank you have a nice day!

Interview 4

N. A. : So for the record do you agree to be recorded and do you agree to answer to the questionnaire?

Voix 1 : Yes I do

N. A. : So the study is about eco-gentrification, which is a new form of gentrification that has been detected around 10 years ago. Do you know what gentrification is?

Voix 1 : Yes but never heard of eco-gentrification

N. A. : Well it's gentrification caused by environmental or ecological reasons. Like we know that nature is a good thing for cities and the goal is to see if nature causes gentrification. Like this park has been built like 20 years ago and the goal is to see if the value of the neighborhood has raised or if it has caused a development that might cause the neighborhood value to go up.

Voix 1 : Oh ok nice it's interesting I've never thought this was a thing.

N. A. : Well maybe it is not a thing in Switzerland that is what I'm trying to check.

Voix 1 : Oh ok ok.

N. A. : So here is the questionnaire and on the other side there is more personal questions that I cannot force you to answer if you don't to. And you can make comments while you're answering the questions.

Voix 1 : Ok perfect. [starts filling up the questionnaire]. So 5.5 years I've lived here and yea I'm often in the park with the dog of

course. [gets to the question about the infrastructure of the park] The park is good but they should put more trash bins. In summer there is so many people and they don't care about their rubbish it's disgusting.

N. A. : Yea I've lived here for a bit and the border of the Limmat was crazy in summer.

Voix 1 : Yea but I don't know why people don't care about keeping the place clean. But I guess it's Zurich they know people are going to clean behind them.

N. A. : True

Voix 1 : And there is a big problem with the noise. I can't imagine living in the buildings right there [points at the buildings at the border of the park]. It must be hell, especially when there are fireworks and everything it gets almost dangerous [laughs]. People in Zurich are crazy. They will do raves with the music in the middle of the park on a Tuesday they don't care.

N. A. : [laughs]

Voix 1 : [continues the questionnaire and gets to the question about changes in the neighborhood] There has been a lot of renovation of building like façade at least. But in Hardbrücke everything is changing it's crazy.

Voix 2 : [an old lady next to him also walking her dog gets involved] The new buildings just behind over there [points to the north of the park] this is the biggest change I've seen.

N. A. : Ok I see.

Voix 1 : [continues the questionnaire and gets to the question about

the demography] I think it has change but I'm not here since a very long time so I don't know what it means. It feels that the population got younger around here.

Voix 2 : I've been living here for 50 years there is a lot of immigrants these past 30 years.

N. A. : Uh... ok

Voix 1 : I didn't notice but I'm not here since long enough. [blank moment] [continues the questionnaire, gets to the question about the promotion of the park] I don't remember I joined in a flat share with some friends I don't remember if they talked about it. But it was important for me anyway to have the park near the flat because of my dog. It's just better to walk the dog and it's nice with the Limmat.

N. A. : Makes sense yea. So the next part of the questionnaire is the personal part I talked about before. You don't have to answer if you don't want to.

Voix 1 : That's ok I have nothing to hide [laughs]. [starts the questionnaire on the personal side] So... Bachelor yes... [continues to the rent question] Oh yea we pay way more than 3'000 [laughs].

N. A. : Oh what really?

Voix 1 : Yea but we are 4 in the flat so... It is a huge flat and we all have jobs so it's ok.

N. A. : Oh ok

Voix 1 : [continues to the next question] I think the rent has gone up by something like... I don't know... 5% maybe. [continues to the next question] I think my friends told me like the rent went

up by 15% when they moved in. But they said it was really low so it seemed normal for a flat that big. [continues the questionnaire] I think it has been pretty much all redone before my friends came in. Alright done!

N. A. : Thank you so much!

Voix 1 : You're welcome. In what school are you again?

N. A. : In the EPFL in Lausanne, in architecture.

Voix 1 : Well good luck with the rest of your study.

N. A. : Thank you for your participation

Voix 1 : a lot of people have answered your questionnaire yet?

N. A. : No most people don't want to

Voix 1 : [laughs] People of Zurich there is nothing to save

N. A. : Yea I was surprised I thought people would be way more open.

Voix 1 : It's not surprising to me [laughs] people don't want to do anything they don't want here.

N. A. : Well I guess [laughs] Alright thank you so much and have a nice day!

Voix 1 : Have a nice day too!