

UNIVERSITE DE NEUCHÂTEL
FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES • INSTITUT DE GEOGRAPHIE

ENTRE ETALEMENT URBAIN, REURBANISATION ET GENTRIFICATION

*Évolution démographique et attractivité résidentielle
de la ville de Neuchâtel*

PATRICK RÉRAT

THESE DE DOCTORAT PRESENTÉE LE 4 DECEMBRE 2009

*Prof. Etienne Piguet, Université de Neuchâtel, directeur de thèse
Prof. Antonio Da Cunha, Université de Lausanne, co-directeur de thèse
Prof. Tim Butler, King's College London, rapporteur
Prof. Vincent Kaufmann, École polytechnique fédérale de Lausanne, rapporteur*

Faculté des lettres et
sciences humaines

La doyenne

- Espace Louis-Agassiz 1
- CH-2000 Neuchâtel

IMPRIMATUR

La Faculté des lettres et sciences humaines de l'Université de Neuchâtel, sur les rapports de M. Etienne Piguet, co-directeur de thèse, professeur ordinaire de géographie à l'Université de Neuchâtel ; Monsieur Antonio Da Cunha, co-directeur de thèse, professeur à l'Institut de Géographie de l'Université de Lausanne ; Monsieur Vincent Kaufmann, professeur au Laboratoire de Sociologie urbaine à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne ; Monsieur Tim Butler, professeur au Département de Géographie à King's College London, autorise l'impression de la thèse présentée par M. Patrick Rérat, en laissant à l'auteur la responsabilité des opinions énoncées.

Neuchâtel, le 4 décembre 2009

Le doyen
Laurent Tissot



RÉSUMÉ

Il y a quelques années encore, observant la diminution de la population dans les centres, certains prédisaient le déclin inéluctable des villes. Aujourd'hui pourtant, de nombreuses villes font preuve d'un nouveau dynamisme. Des projets immobiliers ont été réalisés sur d'anciennes friches industrielles et la population de certaines villes augmente à nouveau. Comment interpréter l'évolution démographique d'une ville ? Quelles sont les catégories de la population qui tendent à s'installer en ville ou à en partir ? Quels sont les profils, les trajectoires et les motivations de ceux qui emménagent dans les nouveaux logements ? Quel est le rôle du marché immobilier et des politiques publiques dans ce retournement de tendance ? Telles sont les questions auxquelles répond cette thèse dont l'objectif général consiste à analyser l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres en prenant Neuchâtel comme étude de cas.

Dans la partie théorique, nous dressons l'état de la question de plusieurs champs de recherche dans lesquels s'inscrit ce travail : la mobilité résidentielle, l'étalement urbain ainsi que la réurbanisation et la gentrification. Dans la partie empirique, différentes méthodes sont mobilisées – analyse de statistiques et de documents officiels, questionnaires, entretiens – afin de répondre à un questionnement structuré autour des axes suivants : la dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel ; les mécanismes résidentiels et migratoires sous-jacents à l'évolution démographique de la ville ; les caractéristiques des habitants des nouveaux logements ; les stratégies des acteurs privés du marché immobilier et le rôle des pouvoirs publics. Les résultats obtenus et leur confrontation à la littérature permettent de formuler quatre messages de portée plus générale sur la dynamique urbaine.

Premièrement, le recul démographique d'une ville-centre ne s'explique pas uniquement par l'attrait de ses couronnes comme le montre le cas de Neuchâtel. Si la ville a perdu près de 6'000 habitants entre 1970 et 2000, le nombre de ménages – et donc de logements – a lui augmenté (+2'000) et le marché immobilier s'est trouvé en situation de pénurie. Cette apparente contradiction s'explique par un phénomène de desserrement : réduction de la taille moyenne des ménages (soit la caractéristique principale de la deuxième transition démographique) et augmentation de la surface de logement par habitant (en raison de l'élévation du pouvoir d'achat). La seconde explication du déclin démographique est l'exurbanisation des familles qui s'orientent majoritairement vers les couronnes. À ces deux tendances générales s'ajoute un événement plus spécifique au contexte suisse : la conjoncture économique et la politique migratoire en vigueur dans les années 1970 ont provoqué le départ de nombreux travailleurs étrangers, ce qui a accentué le recul démographique de Neuchâtel lors de cette décennie.

Deuxièmement, un phénomène de réurbanisation est observé depuis 2000. La nouvelle phase de croissance de la ville (+1'000 habitants) s'explique principalement par les migrants internationaux mais aussi par les jeunes adultes et les ménages non traditionnels ainsi que par certaines parties des classes moyennes à supérieures. Ces dernières ont notamment profité du regain d'activité du marché immobilier, la majorité des nouvelles constructions leur étant destinées. Les couronnes continuent néanmoins d'enregistrer une croissance plus élevée que le centre, ce qui montre la poursuite de l'étalement urbain.

Troisièmement, la décision de quitter la ville ou de s'y installer est avant tout déterminée par la position dans le parcours de vie. La ville attire les jeunes adultes (migrations d'émancipation) et la période de vie pendant laquelle elle est attractive devient plus longue. Cette tendance est la conséquence géographique de l'allongement de la jeunesse et de la

transformation des modalités de transition vers l'âge adulte (défini comme une certaine stabilité professionnelle et familiale). Les familles quittent quant à elles la ville (migrations d'élargissement des ménages) et cette tendance s'est renforcée dans le temps. Finalement, l'exurbanisation constitue le phénomène dominant pour les personnes plus âgées.

Quatrièmement, les classes moyennes à supérieures ont été longtemps associées à l'exurbanisation et au modèle d'habitat de la maison individuelle en couronne. Leur solde migratoire évolue néanmoins de manière favorable pour la ville (amorce de gentrification). À Neuchâtel, le regain d'attractivité des zones centrales pour les classes moyennes à supérieures se retrouve en premier lieu dans les nouvelles constructions (phénomène de *new-build gentrification*). Dans le cas d'une ville moyenne, les motivations résidentielles des gentrificateurs sont basées sur un logement de qualité, les aspects pratiques de la vie en ville (proximité, centralité) et, mais dans une moindre mesure, le contexte urbain (animation, diversité). Ces ménages sont potentiellement très mobiles (mobilité douce, transports en commun, voiture) comme l'illustre une importante minorité de pendulaires interurbains. Tous ces éléments révèlent l'émergence d'un modèle d'habitat alternatif – même s'il demeure minoritaire – à l'idéal suburbain ou périurbain.

Dans l'ensemble, notre travail montre que l'évolution démographique d'une ville telle que Neuchâtel s'explique certes par certaines contingences locales mais s'inscrit également dans des tendances plus globales sur le plan économique et sociétal. Les migrations internationales (qui dépendent de la conjoncture et des politiques migratoires en vigueur), la deuxième transition démographique (qui englobe la modification de la structure des ménages, l'allongement de la jeunesse, la complexification des parcours de vie et une remise en question la famille traditionnelle) et l'émergence de nouvelles aspirations résidentielles pour certaines parties des classes moyennes à supérieures trouvent leur inscription spatiale au cœur des zones urbaines. Ils constituent autant de phénomènes qui complexifient le modèle d'urbanisation dominant – l'étalement urbain – caractérisé par l'exurbanisation des familles et la forte croissance démographique des couronnes.

Mots-clés : étalement urbain, réurbanisation, gentrification, *new-build gentrification*, deuxième transition démographique, mobilité résidentielle, marché immobilier, ville compacte, régénération urbaine, Neuchâtel.

Keywords: urban sprawl, reurbanisation, gentrification, new-build gentrification, second demographic transition, residential mobility, housing market, compact city, urban regeneration, Neuchâtel.

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer ma gratitude aux personnes qui m'ont apporté leur appui tout au long de l'élaboration de ma thèse.

Je remercie particulièrement Etienne Piguet et Antonio Da Cunha d'avoir encadré ce travail de doctorat et d'avoir relu, de manière critique et constructive, les premières versions des textes réunis ici. Que les membres du jury, Tim Butler et Vincent Kaufmann, soient eux aussi remerciés pour leur lecture attentive et leurs suggestions enrichissantes.

Une partie des réflexions présentées dans les pages qui suivent sont tirées du projet « *Back to the City ?* » financé par le Fonds national de la recherche scientifique dans le cadre du programme national de recherche 54 (« Développement durable de l'environnement construit »). Cette expérience, qui a donné lieu à de nombreuses présentations et publications, a été pour moi très riche et formatrice. Je suis ainsi reconnaissant à Etienne Piguet et Ola Söderström de m'avoir encouragé et encadré lors du montage du projet et à chaque étape de sa réalisation. Je remercie par la même occasion les collègues impliqués dans cette recherche : Roger Besson, qui s'est chargé avec panache et rigueur des analyses statistiques, et Valérie Sauter pour son appui aux enquêtes de terrain.

Je souhaiterais remercier l'ensemble des personnes rencontrées dans le cadre de cette thèse et du projet « *Back to the City ?* » et qui ont contribué à leur succès. Elles ont en effet répondu favorablement à mes sollicitations en donnant une précieuse aide logistique ou méthodologique, en m'accordant une entrevue ou en prenant le temps de remplir mon questionnaire.

Mes remerciements sont également adressés à mes collègues qui font de l'Institut de géographie et de la Faculté des lettres et sciences humaines un cadre de travail agréable et un lieu propice aux échanges intellectuels.

La rédaction de ma thèse a été achevée lors d'un séjour d'une année à King's College London. Ce séjour a été financé grâce à une bourse de jeune chercheur du Fonds national de la recherche scientifique. Je remercie tout particulièrement Loretta Lees pour son accueil et ses remarques stimulantes. Je tiens aussi à saluer tous mes amis et collègues du département de géographie de King's College London qui m'ont accompagné dans la dernière ligne droite.

Enfin, je suis reconnaissant à ma famille pour son soutien sans faille. Je voudrais également remercier mes amis pour leur fidélité et leur présence. Ils se reconnaîtront.

SOMMAIRE

RÉSUMÉ	3
REMERCIEMENTS	5
1. INTRODUCTION	9
2. LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE	17
3. L'ÉTALEMENT URBAIN	59
4. LA RÉURBANISATION	121
5. LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE LA RÉGION URBAINE DE NEUCHÂTEL	173
6. LE RÉGIME DÉMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE NEUCHÂTEL	227
7. LES HABITANTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS	269
8. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	317
9. CONCLUSION	361
ANNEXES	387
BIBLIOGRAPHIE	401
LISTE DES ILLUSTRATIONS	447
TABLE DES MATIÈRES	455

1 INTRODUCTION

1.1 Dynamiques urbaines et mutations démographiques

Il y a quelques années encore, observant la diminution de la population dans les centres, certains prédisaient le déclin inéluctable des villes suisses. Aujourd'hui pourtant, ces villes font preuve d'un nouveau dynamisme. De nombreux projets immobiliers ont été réalisés sur d'anciennes friches industrielles à l'image des quartiers zurichois de Neu Oerlikon et de Zurich West. La population des villes augmente à nouveau à l'instar de Winterthour qui a franchi en 2008 pour la première fois la barre des 100'000 habitants ou de Lausanne qui, avec plus de 130'000 résidents, a retrouvé son niveau de peuplement des années 1970. Comment interpréter l'évolution démographique des villes suisses lors des quatre dernières décennies ? Comment expliquer la baisse de leur niveau de peuplement suivie par une attractivité résidentielle renouvelée ? Quelles sont les catégories de la population qui tendent à s'installer en ville ou à en partir ? Quels sont les profils, les trajectoires et les motivations de ceux qui emménagent dans les nouveaux logements ? Quel est le rôle du marché immobilier et des politiques publiques dans ce retournement de tendance ? Telles sont les questions auxquelles répond cette thèse.

L'objectif général de ce travail de doctorat consiste à analyser l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres en prenant Neuchâtel comme étude de cas. Dans cette optique, plusieurs champs de recherche sont mobilisés et ce croisement constitue l'une des plus-values de la démarche. Il s'agit plus particulièrement, d'une part, de relier les dynamiques urbaines et les mutations démographiques et, d'autre part, de considérer simultanément les flux migratoires sortant et arrivant en ville.

S'intéresser à l'évolution démographique et à l'attractivité résidentielle d'une ville-centre implique premièrement de tisser des liens entre géographie urbaine et géographie de la population ainsi qu'entre les études portant sur le logement et celles consacrées aux phénomènes démographiques. Ces domaines se sont en effet développés de manière indépendante malgré la proximité de leurs objets d'étude. Certains auteurs ont qualifié cet état de fait de « séparation mystérieuse » (Myers 1990, 5) ou « d'ignorance mutuelle » (Haase et al. à paraître). Afin de surmonter cette division, il est nécessaire de prendre en considération non seulement le « contenant » (la ville, la morphologie de l'environnement construit, le parc immobilier) mais également le « contenu » (les résidents, les mouvements migratoires, les choix résidentiels). Cette intégration est effectuée en reliant les dynamiques urbaines – étalement urbain et réurbanisation – et les dynamiques démographiques. Ces dernières correspondent à la sélectivité des flux migratoires concernant les villes (phénomènes d'exurbanisation et d'intra-urbanisation) et relèvent, de manière plus globale, de la deuxième transition démographique. Celle-ci se caractérise notamment par la remise en question de la famille nucléaire, la multiplication du nombre de petits ménages, la diminution de la taille moyenne des ménages, le vieillissement de la population, etc. Elle demeure peu présente dans la littérature en études urbaines – « *the silent dimension of urban change* » selon Buzar et al. (2005) – malgré ses implications sur l'évolution du peuplement des villes-centres.

Ensuite, nous entendons étudier la dynamique urbaine en tenant compte simultanément des flux migratoires et résidentiels au départ et en provenance des villes. Nous considérons en effet l'évolution démographique comme étant notamment la résultante de flux d'exurbanisation (forces centrifuges) et d'intra-urbanisation (forces centripètes). Si au plan

international certaines études descriptives existent sur la dynamique démographique et résidentielle des villes-centres (Ford et Champion 2000), il est difficile d'interpréter la double dynamique étalement urbain – réurbanisation en utilisant les principaux mécanismes ou facteurs explicatifs mis en avant dans chacun de ces deux champs (Storper et Manville 2006). Nous sommes en fait en présence de courants de recherche distincts. D'un côté, une littérature abondante, mais peu structurée théoriquement, est consacrée à l'étalement urbain, à la croissance des couronnes et à leur attractivité par rapport aux zones centrales. De l'autre, si la notion de réurbanisation demeure sous-théorisée dans la littérature (Buzar et al. 2005), un courant de recherche fort prolifique s'intéresse à la gentrification, soit au processus de revalorisation de certains quartiers urbains par et pour les classes moyennes à supérieures (Lees et al. 2008).

La double stratégie adoptée dans ce travail, soit relier les dynamiques urbaines et les mutations démographiques et considérer conjointement les flux migratoires de et vers la ville, paraît nécessaire afin de comprendre l'évolution générale de l'effectif de la population des centres urbains et les différents phénomènes qui la sous-tendent. Se pencher sur l'évolution démographique et l'attractivité d'une ville-centre s'inscrit également dans le questionnement sur la compatibilité du développement territorial actuel avec les principes de durabilité. L'étalement urbain fait l'objet de nombreuses critiques en raison de ses impacts environnementaux, économiques et sociaux jugés négatifs. Le modèle de la ville compacte et le mot d'ordre « reconstruire la ville en ville » sont devenus incontournables dans les débats menés, tant par les praticiens que par les chercheurs, au sujet de la dynamique urbaine (Rérat 2008a). Analyser les tendances à l'œuvre et les acteurs impliqués dans les opérations de densification urbaine – que ce soit par l'intermédiaire des motivations résidentielles des ménages, des stratégies des acteurs privés et du rôle des pouvoirs publics – doit permettre d'apporter des éléments au débat sur les avantages et inconvénients respectifs de la ville étalée et de la ville compacte.

1.2 Présentation de l'étude de cas

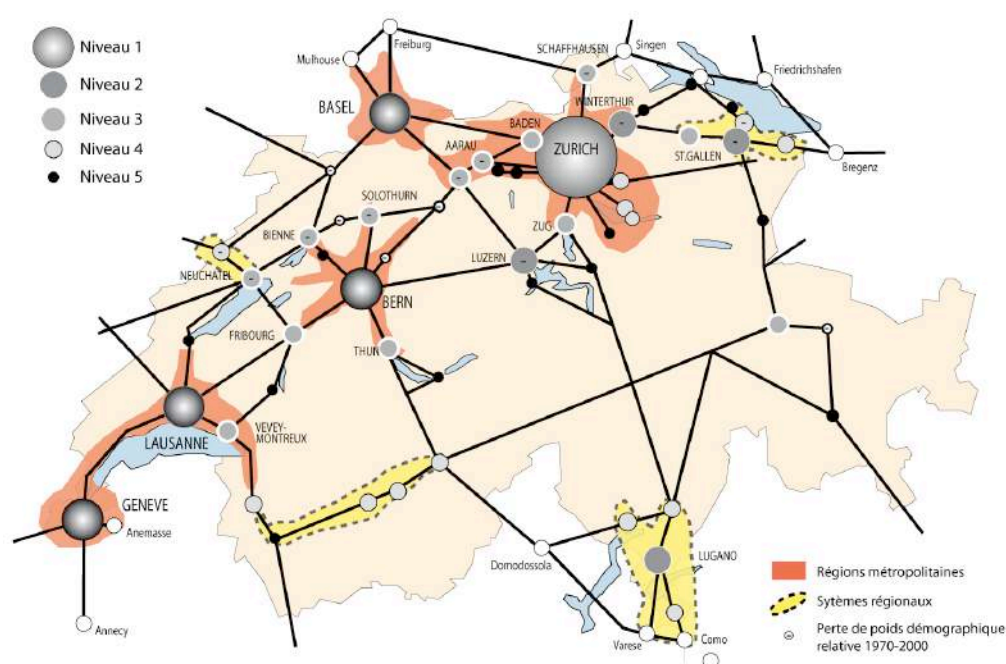
Ce travail de doctorat, en plus de proposer une étude de cas, entend mettre en évidence des mécanismes et, grâce à une revue de la littérature internationale, identifier des thèses plus générales. Celles-ci porteront sur l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes ainsi que sur les enjeux posés par des dynamiques urbaines qui, loin d'être spécifiques à Neuchâtel, se retrouvent dans une vaste série de contextes.

En raison de la forte intégration de la Suisse dans les processus d'urbanisation et de globalisation, les villes helvétiques représentent des cas intéressants à étudier. Le pays se situe à un carrefour des flux financiers internationaux et se caractérise par un degré élevé de libéralisation et d'ouverture de son économie. Malgré leur relative petite taille par rapport aux villes européennes, des villes-centres telles que Zurich et Genève sont très compétitives et leur niveau de centralité est supérieur à ce que laisse augurer leur niveau de peuplement (Taylor 2003 ; ODT 2005). Selon l'Office fédéral de la statistique, 73.3% de la population vivaient en 2000 en zone urbaine, soit dans l'une des cinquante agglomérations ou des cinq villes isolées (Schuler et al. 2005).

Au sein de ce réseau urbain, Neuchâtel fait figure de ville moyenne. En 2000, elle compte 32'914 habitants (ce qui la place au seizième rang en termes de taille) et se trouve au cœur d'une agglomération rassemblant un total de 77'832 résidents. Selon une typologie élaborée par Antonio Da Cunha et Jean-François Both (2004), la ville de Neuchâtel appartient au troisième niveau de la hiérarchie urbaine helvétique (Carte 1), soit derrière les grands centres

qui constituent les premiers (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne) et deuxièmes niveaux (Lugano, Lucerne, Winterthour et St-Gall).

En Suisse, et nous aurons l'occasion d'y revenir, les quatre dernières décennies se sont caractérisées par l'émergence d'une nouvelle architecture territoriale qui se manifeste par la consolidation du rôle directionnel des grandes agglomérations et par leur renforcement, tant du point de vue démographique qu'économique, au détriment des villes petites et moyennes. Les grands centres absorbent dans leurs aires de fonctionnement des unités urbaines de plus en plus éloignées. Ce phénomène engendre la constitution de régions métropolitaines autour de Zurich, Genève (qui, avec Lausanne, structure la métropole lémanique) et Bâle (ODT 2005, 2008). À cette liste s'ajoute selon certains auteurs la région bernoise (Da Cunha et Both 2004). Ces métropoles sont considérées comme les moteurs du développement spatial et économique du pays (ODT 2005).



Carte 1 : Formation des régions urbaines et métropolitaines (Source : Da Cunha et Both 2004)

N'étant pas intégrée à l'une des aires métropolitaines (Da Cunha et al. 2006), Neuchâtel occupe une position intermédiaire dans le système urbain. Adossée aux premiers contreforts de l'Arc jurassien, la ville voit sa zone d'influence limitée au nord par le relief, la présence d'autres centres (La Chaux-de-Fonds/Le Locle) et la frontière française. La distance à l'ouest (avec Lausanne et surtout Genève) et la barrière linguistique à l'est (avec Berne) expliquent le fait que Neuchâtel reste quelque peu à l'écart des régions métropolitaines. Malgré sa position intermédiaire, il convient de relever que la ville de Neuchâtel bénéficie d'une bonne accessibilité en transports publics. Cet attribut est dû à sa forte intégration au réseau ferroviaire qui constitue par ailleurs l'armature physique ou la colonne vertébrale du système urbain suisse. Des trains directs la relient effectivement à l'ensemble des centres les plus importants.

Une recherche menée parallèlement à ce travail de doctorat (Rérat et al. 2008b) a montré que la ville de Neuchâtel – avec sa taille moyenne, sa position intermédiaire mais également son orientation tertiaire et sa vocation universitaire – est représentative de l'évolution du système urbain helvétique. Cette étude de cas doit ainsi plus particulièrement permettre d'interpréter

la période de déclin démographique puis la nouvelle phase de croissance des villes, aspect qui n'a pas encore fait l'objet d'analyses approfondies en Suisse. De même, le phénomène de gentrification reste peu documenté dans le cas helvétique, alors que les études sont nombreuses dans d'autres contextes (Rérat et al. 2008c et à paraître-b). Par rapport à la littérature internationale, étudier la ville de Neuchâtel donne l'occasion d'étudier un type de ville peu présent dans les recherches qui se penchent, en grande majorité, sur les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine (Dutton 2003 ; Haase et al. à paraître). Notre travail permettra ainsi de mieux saisir les mécanismes de l'évolution démographique des villes petites ou moyennes situées en dehors des régions métropolitaines.

1.3 Objectifs de recherche et structure du travail

L'objectif général de cette thèse consiste à analyser l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Dans le prolongement de cet objectif, nous avons orienté notre questionnement autour de quatre axes :

- *La dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel* : Quelles sont les caractéristiques de l'étalement urbain dans le cas de Neuchâtel ? Comment ont évolué la ville de Neuchâtel et ses couronnes en termes de population, de catégories sociales, d'occupation du territoire et d'activités économiques ?
- *Le régime démographique de la ville de Neuchâtel* : Quelles sont les tendances démographiques de la ville de Neuchâtel lors des dernières décennies ? Quelles catégories de la population tendent à s'installer ou à quitter la commune de Neuchâtel ?
- *Les habitants des nouveaux logements* : Quels sont les profils des personnes habitant dans les logements récemment construits en ville de Neuchâtel ? Quelles sont leurs trajectoires et leurs motivations résidentielles ?
- *La production de logements* : Quels sont les rôles et les stratégies des autorités locales et des acteurs privés dans la production de nouveaux logements en ville de Neuchâtel ?

Afin de répondre à ces interrogations, trois parties théoriques proposent un état de la question des champs de recherche concernés (mobilité résidentielle, étalement urbain et réurbanisation). Nous entendons par cette démarche identifier les facteurs explicatifs des phénomènes d'intra-urbanisation et d'exurbanisation, discuter les différentes interprétations et proposer des hypothèses de recherche. Nous souhaitons de surcroît définir notre positionnement et être en mesure de monter en généralité afin de mettre les résultats obtenus en perspective par rapport à la littérature existante.

Consacrée à la mobilité résidentielle, la première partie théorique (chapitre 2) présente le cadre global qui structure cette étude. Nous nous penchons tout d'abord sur les diverses manières d'appréhender les phénomènes résidentiels et les mécanismes à la base des dynamiques territoriales (choix de localisation des ménages et des activités économiques, acteurs privés du marché immobilier, pouvoirs publics et conditions de mobilité). Une définition de la notion de choix résidentiel est proposée et ses différentes dimensions sont ensuite approfondies (les profils, trajectoires et motivations des ménages mais aussi les contraintes qui orientent leurs stratégies résidentielles).

Le chapitre 3 traite de la question de l'étalement urbain et des phénomènes d'exurbanisation. La revue de la littérature permet d'identifier les définitions de la notion d'étalement urbain,

la pluralité des mécanismes sous-jacents à cette dynamique territoriale et la diversité des interprétations. Une attention particulière est portée sur le profil des ménages – et notamment les familles – quittant les villes-centres pour se rendre en couronnes. En fin de chapitre est présenté le débat sur la compatibilité de l'étalement urbain avec les principes de développement durable. Le modèle alternatif de la ville compacte est exposé de même que les principes urbanistiques qu'il suppose (densification du tissu urbain, régénération des friches industrielles, etc.). D'un point de vue démographique, une forme urbaine plus dense devrait permettre de réguler l'étalement urbain en augmentant le nombre d'habitants en ville.

Ce dernier point soulève la question des flux d'intra-urbanisation et des catégories de la population s'installant en ville. Le chapitre 4 porte précisément sur ces aspects. Après avoir défini le phénomène de réurbanisation et passé en revue les grands facteurs explicatifs, nous présentons et discutons plusieurs phénomènes susceptibles de participer au regain d'attractivité résidentielle des villes : les migrations internationales, la deuxième transition démographique (et, partant, le poids grandissant des jeunes adultes vivant dans des ménages non familiaux, des personnes âgées et des petits ménages) et la gentrification. Ce dernier concept est discuté en détail notamment en ce qui concerne l'extension de sa définition aux nouvelles constructions (*new-build gentrification*), le rôle des acteurs privés du marché immobilier et des pouvoirs publics ainsi que le profil et la diversité des gentrificateurs.

Ces trois parties théoriques représentent les fondations sur lesquelles repose notre travail de terrain dont les résultats sont ventilés en quatre chapitres. Chacun d'entre eux commence par un rappel du questionnement ainsi que par une présentation des méthodes et sources mobilisées.

Le cinquième chapitre porte sur les différentes dimensions de la dynamique spatiale de la région urbaine de Neuchâtel, soit le contexte territorial dans lequel s'insère la ville de Neuchâtel. Il s'agit, en recourant à des statistiques officielles, d'analyser les modalités de développement de la ville-centre et de ses couronnes, et d'aborder des aspects tels que l'évolution démographique, la consommation de sol, la répartition des activités économiques et des catégories sociales, la croissance et l'orientation des flux pendulaires et l'évolution des habitudes de mobilité (Tableau 1).

Étalement	Diffusion de la fonction résidentielle Dédensification de la structure de peuplement
Fragmentation	Différenciation fonctionnelle Différenciation sociale
Mobilité	Augmentation de la mobilité Modification des habitudes de mobilité

Tableau 1 : Les aspects analysés relatifs à la dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel

Ensuite, nous nous intéressons au chapitre 6 au « régime démographique » de la ville de Neuchâtel. Cette notion peut être définie comme l'ensemble des éléments sous-tendant l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une entité spatiale (Tableau 2). Plus concrètement, il s'agit d'analyser dans un premier temps l'évolution de la structure de peuplement de la ville de Neuchâtel ces dernières décennies. Différents indicateurs sont utilisés à cette fin : le nombre d'habitants, le nombre de ménages ainsi que la consommation d'espace habitable. Ensuite, les deux composantes de l'évolution démographique d'une entité spatiale sont étudiées : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et de départs). Ce dernier se décompose selon des critères géographiques (migrations internationales versus migrations internes) et sociologiques (caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des groupes de population). Finalement, il s'agit de dresser le profil des personnes s'installant ou quittant la ville de Neuchâtel et de déterminer les différents flux et contre-flux migratoires avec le reste de la Suisse. Plusieurs hypothèses sont testées pour les mouvements d'exurbanisation (migrations d'élargissement des ménages, soit les familles) et d'intra-urbanisation (migrations d'émancipation – soit les jeunes adultes –, migrations de petits ménages, migrations de personnes âgées, gentrification).

Structure de peuplement	Nombre d'habitants Nombre de ménages Espace habitable par personne
Composantes de l'évolution démographique	Solde naturel (naissances – décès) Solde migratoire interne et international (arrivées – départs)
Soldes migratoires	Arrivées et départs selon les caractéristiques socio-démographiques (p. ex. âge, taille du ménage), socio-économiques (p. ex. niveau de formation, catégorie socio-professionnelle), etc.

Tableau 2 : Les aspects analysés relatifs au régime démographique

Les deux derniers chapitres sont consacrés aux nouveaux logements construits sur le territoire de la ville de Neuchâtel. C'est tout d'abord l'aspect « demande » qui est analysé (chapitre 7). Par le biais d'une enquête par questionnaire, nous déterminons le profil socio-démographique et socio-économique des ménages vivant dans ces logements – en testant l'hypothèse de la *new-build gentrification* – ainsi que leurs trajectoires et motivations résidentielles (Tableau 3).

Profil	Quelles sont les caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des ménages ? Assiste-t-on à un processus de <i>new-build gentrification</i> ?
Trajectoire	D'où viennent les ménages résidant dans les nouveaux logements ? Quels sont leurs projets résidentiels ?
Motivations	Quelles sont les raisons qui ont poussé les ménages à déménager ? Quelles sont les caractéristiques du logement, du quartier et de la localisation en ville-centre qui ont été jugées importantes par les ménages ? Quelles sont les pratiques de mobilité des ménages ?

Tableau 3 : Les aspects analysés relatifs aux ménages vivant dans les nouveaux logements

Finalement, le chapitre 8, qui se veut davantage exploratoire, présente les résultats de l'analyse d'entretiens réalisés avec des acteurs clés de la production de l'environnement construit. Il s'agit en particulier de se pencher sur le fonctionnement du marché immobilier (taille des logements, statut d'occupation) et d'expliquer les motivations et les logiques des promoteurs à l'origine des projets réalisés ces dernières années en ville de Neuchâtel. Ensuite, les modalités d'intervention des pouvoirs publics dans la construction de nouveaux logements sont exposées.

Tendances du marché immobilier	Observe-t-on un regain d'activité du marché immobilier en ville ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?
Stratégies des acteurs du marché immobilier	Quels sont les promoteurs à l'origine des projets immobiliers étudiés ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
Caractéristiques des logements construits	Quels sont les types de logements construits à Neuchâtel ? À quel(s) segment(s) de la demande s'adressent-ils ?
Rôle des collectivités locales	Quels sont les instruments utilisés par la Ville de Neuchâtel pour favoriser les projets immobiliers et la densification de son territoire ? Quelle est sa marge de manœuvre par rapport au type de logements construits ?

Tableau 4 : Les aspects analysés relatifs à la production de logements

Dans la conclusion, nous revenons sur les quatre axes de questionnement et les hypothèses de recherche en procédant à une synthèse des résultats. Des parallèles sont tirés entre les enseignements issus de notre travail de terrain et les mécanismes mis en avant dans la littérature au sujet des phénomènes d'étalement urbain, de réurbanisation et de gentrification. En dernier lieu, nous revisitons le débat sur la ville compacte et les critiques adressées à ce modèle à la lumière des résultats obtenus.

2 LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Dans ce chapitre sont abordés les aspects théoriques sur lesquels se base notre approche de la mobilité résidentielle. Après avoir défini les termes utilisés (mobilité résidentielle, migration interne, migration internationale, etc.), nous passons en revue les principales approches théoriques des phénomènes migratoires et résidentiels. Nous présentons ensuite les implications de ces courants sur notre recherche et explicitons notre positionnement théorique. Nous discutons finalement les différentes dimensions du choix résidentiel des ménages (profil, trajectoire et motivations) qui sont analysées dans la partie empirique du travail.

2.1 Les différentes formes de mobilité spatiale

Le concept de mobilité spatiale englobe tout déplacement de populations ou d'individus dans l'espace physique, quels que soient la durée et la distance du déplacement, les moyens utilisés, leurs causes ou leurs conséquences (Brulhardt et Bassand 1981). Quatre formes de mobilité spatiale sont traditionnellement identifiées dans la littérature (Schuler et al. 1997) : la mobilité résidentielle, la migration, le voyage (y compris le tourisme) et la mobilité quotidienne (comme les trajets pendulaires). Ces différentes formes de mobilité spatiale peuvent être classées selon deux aspects (Jones 1990 ; Kaufmann 2002b, 2004a ; Pailhé 2002) : la durée (migrations temporaires ou définitives) et l'espace dans lequel elles s'inscrivent (interne ou externe à la région où vit un individu). Cette recherche portant sur l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une ville-centre, seules les formes de mobilité spatiale impliquant un changement de résidence – donc s'inscrivant dans une temporalité relativement longue – nous intéressent.

	Temporalité courte	Temporalité longue
Interne à un bassin de vie	Mobilité quotidienne	Mobilité résidentielle
Externe à un bassin de vie	Voyage	Migration

Tableau 5 : Les quatre formes principales de mobilité spatiale (Source : Kaufmann, 2004)

Définir les différents types de déménagement revient à déterminer un seuil minimum pour l'enregistrement du phénomène dans l'espace (changement de circonscription territoriale par exemple). Une distinction est fréquemment opérée entre migration et mobilité résidentielle (Cadwallader 1992 ; Morrison et al. 2004). La migration implique de longues distances, le franchissement de frontières et le changement d'espace de vie ; on parle ainsi de migrations internationales pour les flux avec l'étranger et de migrations internes ou interrégionales pour les mouvements se déroulant à l'intérieur d'un pays (Jones 1990).

Marie-Claude Brulhardt et Michel Bassand (1981) définissent les migrations interrégionales comme des déplacements d'individus entre les régions d'un même contexte national, la région étant définie aussi bien en termes socio-économiques que politico-administratifs. Ils identifient quatre formes de migrations interrégionales : l'exode rural, les migrations interrurales, les migrations interurbaines et l'émigration urbaine. Ce dernier cas de figure n'englobe pas l'installation dans la périphérie immédiate des villes qui est considérée comme de la mobilité résidentielle. Le terme de mobilité résidentielle désigne en effet les mouvements s'effectuant sur de courtes distances et qui n'engendrent pas de bouleversements majeurs dans l'existence des individus, le bassin de vie restant le même.

La distinction entre mobilité résidentielle et migration interrégionale est non seulement fréquemment légitimée en raison des distances parcourues mais également par le fait que des motivations différentes sous-tendent ces mouvements (Cadwallader 1992 ; Bassand et al. 1985 ; Baccaïni 1992 ; Clark et Davies Withers 1999 ; Gobillon 2001). Dans le cas des migrations interrégionales, qui impliquent un changement d'espace de vie ou de bassin d'emploi, les raisons professionnelles ou liées à la formation dominent. Au contraire, les mouvements de proximité – la mobilité résidentielle – sont essentiellement motivés par des facteurs relatifs au logement et à la qualité de vie. Cette différence a notamment été vérifiée au Royaume-Unis (Owen et Green 1992) : plus la distance est grande, plus les facteurs liés au travail sont importants et ces derniers deviennent même prépondérants dans les déplacements de plus de 25 kilomètres.

Les différentes formes de mobilité spatiale sont interconnectées. Citons quelques illustrations de cette interdépendance : un déménagement aura une influence sur la mobilité quotidienne du ménage ; à la suite d'un changement d'emploi, un allongement des trajets entre le domicile et le lieu de travail se substituera à un déménagement ; une migration internationale aura non seulement une incidence sur la mobilité quotidienne mais également sur les voyages (visites de la famille et des amis dans le pays d'origine), etc. Sur la base de ces constats, Michel Bassand a proposé de considérer la mobilité spatiale comme un système (Bassand et Brulhardt 1980, 1981 ; Bassand et al. 1985).

Définir les différentes formes de mobilité spatiale implique un certain nombre de décisions de classification qui prêtent à discussion (Morrison et al. 2004). Certaines distinctions par exemple dépendent du découpage territorial retenu. Un déménagement d'un pays à l'autre peut correspondre à une distance moins importante qu'une migration entre deux régions. De même, à l'échelle locale, un mouvement de courte distance peut impliquer ou non un changement de commune. En outre, l'impact sur le mode de vie ne dépend pas uniquement de la distance parcourue¹. Il convient également de souligner que des formes émergentes de mobilité spatiale tendent à complexifier les catégories existantes : la bi- ou multi-résidentialité, la pendularité de longue distance parfois associée au télétravail, les couples non cohabitants, etc. (Kaufmann 2002b, 2004a, 2008 ; Brun et Bonvalet 2002). Si la typologie présentée ci-dessus a été critiquée, elle n'en demeure pas moins utile dans l'analyse de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des entités territoriales et dans l'identification des liens entre les différentes formes de mobilité spatiale.

La mobilité résidentielle peut être appréhendée selon deux perspectives. Elle constitue tout d'abord un objet d'étude en soi comme dans les recherches s'intéressant au choix résidentiel et aux arbitrages de certains groupes de population ou à l'influence d'un événement survenant lors du parcours de vie sur la décision de déménager. La mobilité résidentielle peut également être analysée en tant qu'indicateur au service d'un autre objet scientifique dans le but de comprendre le fonctionnement des marchés locaux du logement (Driant 1997), le phénomène d'étalement urbain (Kaufmann et al. 2001), la dynamique des métropoles (Dureau et al. 2000), l'attractivité de modèles d'habitation parcimonieux en sol (Huissoud et al. 1988), etc. Cette distinction se retrouve fréquemment dans l'angle d'approche choisi : certains se donnent comme cadre de référence des populations tandis que d'autres se focalisent dans un premier temps sur un territoire ou un espace résidentiel puis s'intéressent aux mouvements qui s'y déroulent (Grafmeyer et Dansereau 1998). Cette recherche s'inscrit

¹ Wilbur Zelinsky (1971), l'un des géographes pionniers de l'étude des mobilités, s'interroge déjà sur les changements que peut induire un déménagement : « *Which family is more migratory, the one transferred 3,000 miles across the continent by an employer to be plugged into a suburb almost duplicating its former neighborhood, or the black family that moves a city block into a previously white district?* ».

dans cette seconde perspective, notre but consistant à déterminer et à comprendre l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une ville-centre.

2.2 Les différentes approches des phénomènes résidentiels

Dans cette section, nous proposons un état de la recherche sur les phénomènes résidentiels². Nous présentons tout d'abord les principales approches théoriques de ce champ (néo-classique, behavioriste, institutionnelle, structuraliste et humaniste). Nous mentionnons ensuite les nouveaux développements appelant à un pluralisme théorique et méthodologique. Ces éléments nous permettent en conclusion d'explicitier le point de vue adopté dans cette recherche et de préciser notre positionnement par rapport aux différentes dimensions du choix résidentiel.

2.2.1 Structure du champ de recherche

Dès la fin du XIX^{ème} siècle, plusieurs chercheurs ont procédé à une approche descriptive des phénomènes migratoires et résidentiels et tenté de monter en généralité en proposant des modèles explicatifs. Le premier d'entre eux, Earnst Ravenstein (1876, 1885, 1889), formule dans les années 1870-1880 une série de « lois de la migration ». Sur la base d'un travail empirique avec des données de recensement, il procède à certaines généralisations qui constitueront autant d'hypothèses structurant ce champ de recherche (Grigg 1977). Ravenstein identifie par exemple des régularités dans les migrations – la majorité des mouvements se déroulent sur de courtes distances, la propension à migrer est plus faible chez les familles, chaque flux est accompagné d'un contre-flux, etc. – qui sont encore d'actualité aujourd'hui (comme nous le constaterons dans la suite de ce chapitre).

Plusieurs décennies plus tard, Everett Lee (1966) développe et approfondit les principes identifiés par Ravenstein. Il émet d'une part un certain nombre d'hypothèses sur le volume des flux migratoires et les caractéristiques des migrants. D'autre part, et c'est le principal apport de son modèle, il avance que les lieux d'origine et de destination peuvent être comparés et se caractérisent par une combinaison de facteurs d'attraction (« *pull* ») et de répulsion (« *push* »)³, idée que l'on retrouve encore fréquemment dans l'étude des mouvements de population. L'idée véhiculée par ce modèle est que toute entité spatiale (locale, régionale ou nationale) est dotée d'une charge positive et négative qui attire ou qui repousse, et que ces caractéristiques peuvent être mesurées par des variables au niveau macro-social. La migration est toutefois entravée par des obstacles (« *intervening obstacles* ») comme les coûts induits, la distance du lieu de destination, etc.⁴

Dès les années 1940 et 1950 sont développés les modèles gravitaires. Ces derniers mesurent les interactions spatiales – en l'occurrence les flux migratoires – entre deux entités géographiques et découlent par analogie de la loi de la gravitation universelle de Newton

² Le champ de recherche des migrations internationales n'est pas abordé en tant que tel dans ce chapitre. Même s'il existe des points communs avec l'analyse des phénomènes résidentiels (l'approche selon les facteurs attractifs ou répulsifs des lieux d'origine et de destination par exemple), de nombreuses théories ont été spécifiquement développées pour expliquer les migrations internationales comme la *dual labour market theory* ou la *world system theory* pour ne citer que deux exemples (Massey et al. 1993, 1994). Ces théories n'englobent toutefois pas la question résidentielle, raison pour laquelle elles ne sont pas discutées ici. Le raisonnement est similaire en ce qui concerne le domaine des migrations interrégionales. Seule l'approche néo-classique de ces mouvements est présentée en raison du mécanisme qu'elle met en exergue (les raisons liées à l'emploi).

³ Notons en passant que les facteurs de répulsion à l'égard de l'environnement d'origine peuvent également être interprétés comme des facteurs de non attractivité pour d'éventuels migrants (Orfeuill 2000).

⁴ Everett Lee ne conceptualise pas de manière explicite le processus de décision (De Jong et Fawcett 1981) au contraire de l'approche behavioriste, raison pour laquelle son travail est abordé à ce stade de la revue de la littérature.

(Zipf 1946 ; Baccaïni et Pumain 1998). Cette loi physique stipule que l'attraction entre deux corps s'exerce selon une force proportionnelle au produit de leur masse au carré et inversement proportionnelle au carré de leur distance. Dans le cas des migrations, la masse correspond à la taille démographique des communes en question. En d'autres termes, plus deux entités spatiales sont proches et peuplées, plus les flux migratoires sont importants. Ces modèles sont toutefois essentiellement descriptifs et ne mettent guère l'accent sur les mécanismes expliquant les déménagements.

Il existe également de nombreuses recherches abordant les flux migratoires et résidentiels par la méthode des agrégats ou « analyse écologique » (Brulhardt et Bassand 1981). Les phénomènes migratoires sont agrégés et décrits à une échelle donnée. Ils peuvent ensuite être interprétés à l'aide d'outils tels que l'analyse de régression (où la variable à expliquer est le flux migratoire et la variable explicative le taux d'urbanisation par exemple). Généralement, le modèle attraction-répulsion de Lee reste sous-jacent à ces travaux.

Les différentes approches que nous venons de mentionner ne s'inscrivent pas à proprement parler dans une perspective théorique établie et consolidée. Le champ de recherche relatif aux mouvements migratoires et résidentiels s'est en fait plus particulièrement structuré autour de cinq grandes familles théoriques : l'approche néo-classique, behavioriste, structuraliste, institutionnelle et humaniste. Avant de les passer en revue, précisons que d'autres distinctions peuvent être proposées notamment entre visions macro ou micro selon le niveau d'analyse retenu (les aspects macro-sociaux ou l'échelle du migrant lui-même) et entre perspectives déterministes ou humanistes selon la marge de manœuvre conférée aux individus (De Jong et Fawcett 1981 ; Cadwallader 1992 ; Boyle et al. 1998).

Les approches macro-sociales étudient des phénomènes migratoires agrégés et les expliquent par le contexte dans lequel ils s'insèrent, soit par des structures, des institutions ou les caractéristiques physiques et socio-économiques des entités spatiales considérées (le niveau de revenu, le taux de chômage, le climat, etc.). S'inscrivant fréquemment dans la perspective de l'économie néo-classique, ce courant met par exemple l'accent sur les déterminants de la migration comme le différentiel de salaire entre régions. Les approches micro-sociales appréhendent quant à elles les phénomènes migratoires selon une perspective centrée sur les individus. Elles expliquent leurs comportements à la lumière des processus de décision et de facteurs de nature psychologique comme les motivations résidentielles. Elles s'intéressent ainsi à la façon dont les individus perçoivent les différentes options et procèdent à un choix résidentiel.

Une autre classification distingue les approches déterministes et humanistes. Les premières tendent à minimiser le rôle des individus dans leur décision de migrer et sous-entendent que la migration constitue une réponse inévitable et rationnelle que ce soit du point de vue de l'individu ou de l'observateur. Dans cette perspective, l'individu dispose d'une faible marge de manœuvre étant donné le contexte dans lequel il se trouve (Boyle et al. 1998). Par opposition, les approches humanistes soulignent l'importance de considérer les migrants de manière individuelle, comme des acteurs à part entière dont les décisions de migrer relèvent de différentes rationalités. Les individus se trouvent ainsi en face d'un réel choix de migrer, et leur décision ne peut s'expliquer que par des études approfondies auprès des personnes impliquées.

Dans les pages qui suivent, les grandes approches théoriques des phénomènes résidentiels et migratoires sont successivement abordées. Nous entendons présenter plus particulièrement leurs spécificités et originalités, les chercheurs emblématiques qui s'y rattachent, les mécanismes qu'elles mettent en exergue ainsi que les critiques qui leur ont été adressées.

2.2.2 Approche néo-classique

2.2.2.1 Les migrations interrégionales comme conséquence du marché du travail

Dans l'approche néo-classique, l'individu est considéré comme étant économiquement rationnel – c'est la figure de l'*homo œconomicus* – et il est censé adopter un comportement qui vise à maximiser son revenu. Les déterminants de la migration sont appréhendés sous l'angle économique : si les gains sont supérieurs aux coûts, l'individu décide de migrer.

Selon cette optique, les différentiels de salaire constituent la cause principale des migrations interrégionales (Hicks 1966). Ces mouvements sont perçus comme les produits de disparités territoriales et sont orientés des régions à faible revenu vers les régions à haut revenu. Ils doivent conduire à une situation d'équilibre avec une localisation optimale de la demande et de l'offre de travail (théorie de la convergence⁵). Ce mécanisme reflète les hypothèses associées à l'approche néo-classique : les travailleurs maximisent leur niveau de revenu ; ils disposent d'une information parfaite (en ce qui concerne les opportunités d'emploi par exemple) ; il n'y a pas de barrières (sociales ou économiques) à la mobilité ; la force de travail est composée d'un grand nombre d'individus qui ne se différencient pas selon leur qualification ; le modèle tend vers une situation d'équilibre.

L'approche néo-classique a fait l'objet d'un certain nombre d'approfondissements avec l'introduction dans le modèle de différents facteurs tels que le coût du franchissement de la distance, l'attractivité des régions, l'évaluation de la probabilité d'emploi et les caractéristiques des migrants (Aydalot 1985 ; Clark et Gertler 1983). Ira Lowry (1966) propose par exemple une extension du modèle gravitaire en considérant, en plus de la distance, des variables telles que la force de travail non-agricole (qui représente la masse en lieu et place de la population) dans la région d'origine et de destination, leurs taux de chômage respectifs et le différentiel de salaire. L'hypothèse postulée par Ira Lowry est l'orientation des migrations des régions à faible salaire vers celles à forte rémunération et des régions à haut taux de chômage vers celles davantage proches du plein emploi.

L'approche néo-classique a été critiquée sur plusieurs aspects (Cadwallader 1992). Certains auteurs ont par exemple montré que les inégalités spatiales persistaient voire se creusaient. Selon la théorie de la divergence, les mouvements du capital et de la force de travail ne se croisent pas – comme dans la théorie de la convergence – mais vont dans le même sens selon un principe de causation circulaire et cumulatif (Myrdal 1959). Cette vision met en avant la sélectivité de la migration. Les migrants tendent à être plus jeunes, plus qualifiés que la moyenne et les régions d'accueil bénéficient de l'arrivée de cette population au détriment des régions périphériques.

D'autres critiques portent sur les hypothèses d'absence de barrière à la migration, d'homogénéité de la force de travail, d'information parfaite (qui impliquerait que toutes les catégories de la population bénéficient d'une information similaire sur les possibilités d'emploi et les niveaux de salaire). De même, le migrant ne cherche pas forcément à maximiser son revenu ou à se diriger vers des espaces où les perspectives de trouver un emploi sont meilleures mais prend en compte des facteurs non économiques⁶. Globalement,

⁵ Parallèlement aux migrations de travailleurs vers les régions offrant des salaires supérieurs, les mouvements de capital suivent la direction inverse, car le taux de rémunération du capital est plus élevé dans les régions à faible rémunération du travail (Aydalot 1985).

⁶ Céline Vignal, par exemple, a montré que les contraintes professionnelles n'exercent pas un effet mécanique sur la mobilité, alors que les stratégies résidentielles et familiales peuvent modifier le rapport à l'emploi. Dans le cas de la délocalisation d'une entreprise entre deux régions françaises, seuls 27% des employés ont accepté une mutation et de déménager (Vignal 2005b).

l'approche néo-classique, en assimilant les mouvements migratoires à la migration des travailleurs, se trouve confrontée à deux constats qui en soulignent les limites : les inactifs, dont le comportement n'est pas guidé par le niveau des salaires, ont des mouvements migratoires très proches des actifs (Aydalot 1985) et, de plus en plus de mouvements s'effectuent sur de courtes distances, soit au sein du même bassin d'emploi. La recherche d'autres facteurs explicatifs apparaît par conséquent nécessaire. Finalement, et cette critique n'est pas spécifique à l'approche néo-classique, en utilisant une échelle macro, il existe un risque d'erreur écologique (*ecological fallacy*), c'est-à-dire d'appliquer directement à des individus composant un agrégat, des conclusions établies pour l'agrégat (Brunet et al. 1997). Dans ce sens, différents auteurs ont souligné la nécessité de dépasser l'analyse des caractéristiques des entités spatiales concernées par les migrations et d'investiguer les mécanismes sous-tendant le choix des individus.

2.2.2.2 La migration comme investissement individuel

Deux types d'approches relevant du courant néo-classique considèrent la migration comme un investissement individuel (soit au niveau micro). La théorie du capital humain appréhende les phénomènes migratoires sur de longues distances, alors que la théorie des choix publics offre une interprétation des mouvements de courte distance.

La théorie du capital humain propose de pondérer les coûts de la migration par rapport aux bénéfices qu'elle est susceptible d'engendrer (Sjaastad 1962 ; Mincer 1978 ; Cooke 2003). Les coûts et les bénéfices peuvent être de nature monétaire ou non (perte du cercle d'amis, éloignement de la famille, climat plus favorable, etc.). Le migrant potentiel est censé agir dans une perspective de maximisation de son revenu et sa décision se fonde sur l'évaluation des bénéfices qu'il pourra retirer de la migration. L'échelle temporelle pendant laquelle la migration est appréhendée est élargie : les bénéfices ne sont pas forcément immédiats (comme une meilleure rémunération dans l'approche néo-classique de base) mais peuvent se concrétiser ultérieurement. La migration est ainsi perçue comme un investissement individuel en capital humain réalisé dans le cas d'un bilan positif entre avantages et coûts anticipés. L'idée de la migration comme investissement permet d'expliquer le comportement de différentes catégories de population : les personnes âgées chercheront un retour sur investissement plus immédiat, car elles disposent d'une période plus courte pour rentabiliser leur investissement, alors que les jeunes adultes peuvent prendre en considération des bénéfices à plus long terme. L'approche de l'investissement en capital humain se caractérise par un individualisme méthodologique dans le sens où les phénomènes collectifs sont décrits et analysés à partir des propriétés et des actions des individus et de leurs interactions, et qu'elle postule que la société s'organise par l'agrégation des actions individuelles⁷.

Dans les travaux de Richard Cebula (1979), l'investissement dans la migration est considéré comme dépendant de trois aspects pour lequel l'individu maximisera son utilité, soit les différentiels en termes de salaire, d'aménités, et de coûts et bénéfices des politiques des collectivités locales. Ce dernier point est précisément au cœur de la théorie du choix public élaborée par Charles Tiebout.

Tiebout (1956) estime que les préférences individuelles pour les services collectifs s'expriment par la mobilité entre juridictions. Il argumente que les individus, placés devant le choix de leur lieu d'établissement, décident de s'installer dans la collectivité locale qui offre la combinaison entre biens collectifs et prix de ces biens (en termes de charge fiscale

⁷ La théorie du capital humain n'a pas été testée en tant que telle en Suisse mais a été utilisée pour commenter les résultats d'une analyse des migrations internes sur la base du recensement de la population de 2000 (Carnazzi Weber et Golay 2005).

locale totale) qui correspond au plus près à leurs préférences (Perritaz 2003). Celles-ci sont révélées par la décision des individus de se déplacer ou non. Ceux-ci votent par conséquent avec leurs pieds (« *voting with their feet* »)⁸. Les hypothèses de ce modèle et ses applications empiriques sont au cœur de nombreux débats et controverses qui n'ont pas directement trait à l'explication des déplacements mais à l'effet spécifique de certains facteurs (Newton 1997 ; Dowding et John 1997 ; Perritaz 2003 ; Estèbe 2004). Les idées véhiculées par le modèle de Tiebout sont très présentes dans les débats politiques en Suisse. C'est le cas par exemple du rôle de la fiscalité sur l'attractivité des entités spatiales ou des prestations qu'elles offrent et qui sont susceptibles d'attirer certaines populations (voir 2.3.4.5).

De manière générale, la théorie du capital humain et la théorie du choix public ont fait l'objet de plusieurs critiques relatives par exemple à la rationalité considérée maximisatrice des individus. Une autre limite de ces approches réside dans la manière dont elles traitent la question de l'information à disposition des individus. Celle-ci est supposée parfaite – dans le sens de complète et précise – et c'est sur cette base que l'individu procède à un calcul et décide de migrer. L'approche behavioriste en se focalisant sur les processus de décision, en élargissant le spectre des facteurs à l'origine des migrations et la gamme des rationalités auxquelles répondent les individus, entend combler ces carences.

2.2.3 Approche behavioriste

L'approche behavioriste s'est développée en réaction à la vision néo-classique et notamment aux notions d'*homo œconomicus*, de rationalité économique, de maximisation du profit et d'information parfaite. Elle souligne l'importance des mécanismes socio-psychologiques qui sous-tendent les décisions de migrer (Boyle et al. 1998). En d'autres termes, son objectif est d'identifier des régularités dans les comportements humains tels qu'on les observe et non selon un schéma théoriquement optimal.

Ce courant reconnaît que les décisions sont le plus souvent prises dans un contexte d'incertitudes, de connaissances partielles et d'informations incomplètes. Les individus n'opèrent pas un choix rationnel parmi toute une série d'options mais choisissent entre un nombre limité d'alternatives en fonction d'un seuil minimum de satisfaction. Certains auteurs ont ainsi développé le concept de *satisficer* ou de *satisficing behaviour* pour montrer que les individus se contentent de solutions satisfaisantes mais pas forcément optimales (Simon 1956).

Un autre principe behavioriste, conceptuellement proche, est celui de rationalité limitée (*bounded rationality*) qui prend en considération le fait que les individus ont une vision simplifiée et déformée de la réalité et qu'ils ne disposent pas d'une information parfaite. Les comportements apparaissent ainsi comme étant basés sur des perceptions individuelles (Cadwallader 1992). Alors que l'approche néo-classique focalise sur les caractéristiques objectives de l'environnement dans lequel un comportement a lieu (la région d'arrivée ou de départ), l'approche behavioriste s'intéresse à l'environnement subjectif, c'est-à-dire tel qu'il est perçu par les individus (Golledge et Timmermans 1990).

Sur la base de ces considérations, l'approche behavioriste met l'accent sur l'individu (approche micro) en tant qu'acteur prenant une décision. La méthode privilégiée est le questionnaire qui permet de sonder les préférences des individus, leurs caractéristiques et leurs perceptions (Rossi 1980 ; Boyle et al. 1998). Partageant l'optique de l'individualisme

⁸ Le modèle de Tiebout ne met pas en avant la seule fiscalité mais également l'offre en biens publics. Les citoyens avec une demande élevée en biens publics auraient ainsi tendance à se concentrer dans les collectivités offrant un haut niveau de services publics et une fiscalité correspondante (et inversement pour les individus à faible demande de biens publics).

méthodologique avec certains développements de l'approche néo-classique (voir 2.2.2.2), les réponses individuelles sont agrégées et analysées à l'aide d'outils statistiques. L'intérêt se porte ainsi davantage sur le général que sur le particulier.

Un aspect fréquemment étudié par les tenants de l'approche behavioriste est le processus de décision. Ce dernier se réalise en plusieurs étapes relativement bien délimitées : la décision de quitter le domicile actuel, la recherche d'une meilleure localisation et le choix entre différentes destinations (Rossi 1980 ; Brown et Moore 1970). Les migrants, davantage que de vouloir maximiser leur revenu, évaluent ce que Julian Wolpert (1965) a appelé la *place utility*, soit le niveau global d'attractivité d'un lieu ou de la satisfaction qu'ils pensent en retirer.

La décision de déménager est perçue sous l'angle de l'hypothèse du seuil de stress (*stress-threshold hypothesis*) (Rossi 1980 ; Wolpert 1965 ; Brown et Moore 1970). L'individu est prêt à tolérer un certain degré d'inconfort (*housing deficit*), mais, lorsqu'un certain seuil est franchi, il recherche une occasion de déménager dans un endroit qui lui procure une plus grande utilité (dans le sens de *place utility*) ou une meilleure qualité de vie (Wolpert 1965). Le stress peut résulter de différents facteurs tels que des changements dans la structure du ménage, les caractéristiques de l'appartement et de son environnement, l'évolution des aspirations résidentielles, etc. Pour Peter Rossi (1980, 227)⁹, la mobilité résidentielle est le mécanisme qui ajuste en premier lieu le logement – et sa taille – aux besoins du ménage.

Le choix résidentiel n'est toutefois pas un processus automatique ; il rencontre en fait un certain nombre d'obstacles comme l'illustre de son côté le modèle *push/pull* (Lee 1966). À l'instar du concept de *place utility*, les lieux d'origine et de destination peuvent être comparés comme une combinaison de facteurs d'attraction et de répulsion. Cette confrontation se complexifie avec l'existence d'obstacles de différente nature (coûts liés à la migration, cadre familial, etc.) qui freinent ou empêchent les déménagements.

La recherche d'une destination s'opère dans un champ géographiquement délimité (*action space* ou *awareness space*) dont l'étendue varie selon les individus et correspond le plus souvent à des espaces déjà connus. L'approche behavioriste s'intéresse également à la disponibilité de l'information par rapport aux opportunités présentes sur le marché immobilier et aux différents canaux utilisés par les ménages (médias, agences spécialisées, réseaux de connaissances, etc.) (Brown et Moore 1970).

L'approche behavioriste a fait l'objet d'un certain nombre de critiques (Boyle et al. 1998 ; Cadwallader 1992 ; Lu 1999). Même si elle marque une rupture avec les modèles néo-classiques en ne prenant pas uniquement en compte des considérations économiques mais en élargissant le champ d'investigation à la satisfaction résidentielle et à la qualité de vie, il existe néanmoins une certaine continuité entre les deux approches. En raison de ses visées quantitatives et des méthodes utilisées (analyse en composantes principales, analyse de régression multiple ou logistique, modèle d'équations structurelles, etc.), l'approche behavioriste a parfois été considérée comme un prolongement de la tradition positiviste qui caractérisait déjà le courant néo-classique (Cloke et al. 2007). Les deux approches ambitionnent en effet d'identifier des régularités et de produire des généralisations au sujet des comportements migratoires. Par ailleurs, elles traitent la migration comme une réponse relativement systématique et mécanique à la perspective d'un salaire plus élevé pour l'une,

⁹ En 1955, Peter Rossi a publié « *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility* ». Devenue un classique et rééditée en 1980, cette recherche menée à Philadelphie a marqué une rupture dans l'étude des migrations et de la mobilité résidentielle par rapport à la perspective néo-classique et a ouvert la voie à de nombreuses recherches intégrant les caractéristiques de l'approche behavioriste.

ou au besoin de surmonter un *stress* pour l'autre. Or, la relation entre satisfaction résidentielle, intention de mobilité et comportement effectif n'est pas aussi linéaire qu'il n'y paraît. Ainsi, de nombreux ménages ne déménagent pas, bien qu'ils en aient l'intention (*blocking of mobility*), alors que d'autres le font sans qu'ils l'aient prévu ou planifié (*unexpected moves*) (Moore 1986 ; Lu 1999 ; voir également le point 2.3.4.1).

À l'instar de l'approche néo-classique, le courant behavioriste est clairement orienté vers les préférences des consommateurs et l'aspect « demande » du marché immobilier (Cadwallader 1992). La migration est considérée comme une décision positive – elle permet d'accéder à de meilleures conditions de vie, à un niveau de rémunération plus élevé, à un environnement résidentiel plus attractif – et semble être uniquement le résultat du libre choix des individus (Boyle et al. 1998). On a ainsi reproché à ces deux courants de négliger les contraintes sociales qui pèsent sur les comportements humains et sur la marge de manœuvre limitée des individus par rapport à des structures qui les dépassent et les englobent. En matière de mobilité résidentielle, les ménages doivent en effet composer avec le fonctionnement du marché immobilier (Short 1978) qui dépend des stratégies des acteurs privés (investisseurs, promoteurs, etc.) et des politiques publiques mises en œuvre.

2.2.4 Approche institutionnelle

Selon cette approche, les schémas de migrations interrégionales et de mobilité résidentielle sont influencés par l'action de plusieurs institutions telles que les banques, les agents immobiliers, les différents échelons administratifs, etc. (Cadwallader 1992 ; Granelle 1998 ; Guy et Henneberry 2000). Le choix résidentiel des ménages ne dépend pas uniquement de leurs aspirations ; il est influencé, formé voire contraint par les professionnels du marché immobilier (les managers). Dans cette perspective, comprendre les conditions du marché immobilier local est indispensable car celles-ci limitent ou élargissent le champ des possibles pour un ménage donné (Dieleman 2001).

Contrairement aux autres courants présentés dans ce chapitre, l'approche institutionnelle n'a pas le statut de théorie ou de perspective établie dans le sens où elle appréhende les phénomènes résidentiels par l'intermédiaire du rôle des managers et des institutions qu'ils représentent sans toutefois proposer une grille d'analyse ou d'interprétation (Knox et Pinch 2000, 182). Les institutions apparaissent comme une structure de niveau intermédiaire dans la production de l'environnement construit. Ce dernier n'est pas le simple résultat de la confrontation entre l'offre et la demande dans un contexte fixé par des forces économiques et institutionnelles plus vastes. Elle implique au contraire un certain nombre d'acteurs clés ou de médiateurs. Leurs motivations et leurs comportements – pas automatiquement rationnels en termes économiques – structurent l'offre de logements, ressource rare à partir de laquelle les ménages effectuent leur choix résidentiel. Les décisions de ces acteurs clés s'inscrivent elles-mêmes dans des structures économiques, politiques et idéologiques plus larges : il existe ainsi des forces ou des phénomènes qui se trouvent hors du contrôle de ces managers mais qui exercent une influence significative sur la structure urbaine (Knox et Pinch 2000 ; Knox et McCarthy 2005)¹⁰.

Parfois dénommée perspective managériale, cette approche s'inspire des travaux de Ray Pahl pour qui les contraintes sociales sont à appréhender en examinant les activités et les valeurs des managers (Pahl 1969 ; Perkins et al. 2008). Ces acteurs clés partagent la caractéristique d'exercer une fonction entre les ressources disponibles (logements, terrains, capitaux) et les

¹⁰ On peut mentionner l'évolution de paramètres démographiques, politiques et économiques tels que les taux hypothécaires, la conjoncture économique, le système fiscal, etc.

clients réels ou potentiels. Si la perspective institutionnelle s'intéresse aux relations de pouvoir, elle identifie comme unités d'analyse de base des acteurs et non des classes comme dans la perspective structuraliste et marxiste qui sera abordée au point 2.2.5¹¹.

Ces acteurs clés évoluent dans les sphères suivantes¹² : le capital financier, le capital industriel, le capital commercial, le capital foncier et les différents échelons administratifs (Knox et Pinch 2000, 181). Nous passons en revue ces types d'acteurs et illustrons nos propos à l'aide de recherches réalisées notamment en Suisse. En procédant de la sorte, nous entrons davantage en détail dans les résultats empiriques obtenus par la perspective managériale que pour les autres approches. Ce choix se justifie à nos yeux en raison de l'hétérogénéité des recherches qui peuvent y être rattachées et de la pluralité des mécanismes qu'elles mettent en évidence.

Le capital financier regroupe les banques et autres institutions financières prêtant des fonds pour l'achat, la construction ou la maintenance d'objets immobiliers. Elles régulent les flux d'investissement dans le marché du logement mais peuvent également les orienter géographiquement. Aux États-Unis, le rôle de la *Federal Housing Association* dans la dynamique urbaine a été souligné dans la mesure où certains quartiers étaient exclus de sa politique de prêts hypothécaires facilités. Ce phénomène de *redlining* a contribué à la fois au déclin de certains quartiers (peuplés majoritairement de minorités ethniques) et à la croissance des banlieues (sous la forme de maisons individuelles) (Jackson 1985). En Suisse, Thierry Theurillat et al. (2006, 2008) ont montré que des acteurs tels que les caisses de pension investissent encore majoritairement (à hauteur de 80%) de manière directe (soit en tant qu'investisseurs et promoteurs dans des projets immobiliers concrets) mais également de plus en plus de façon indirecte (en confiant des investissements à d'autres acteurs comme des fonds de placement immobiliers ou des sociétés spécialisées). Alors que les investissements directs concernent en grande partie des projets de proximité, la financiarisation de l'immobilier profite en premier lieu aux régions centrales et aux échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine.

Le capital industriel est composé des promoteurs et des constructeurs. Dans le cadre des contraintes légales, leurs stratégies influencent grandement la localisation, le type et la quantité de logements construits. De manière générale, la plupart des nouvelles constructions reflètent la demande des hauts revenus car ils constituent la catégorie qui est la plus à même de s'offrir ces objets immobiliers (Cadwallader 1992). Ce constat tend à se retrouver en Suisse où l'offre de logements pour les revenus modestes provient exclusivement des investisseurs d'utilité publique. Les promoteurs privés concentrent leurs activités avant tout sur des objets destinés à la propriété et les nouveaux logements locatifs sont en règle générale prévus pour les revenus moyens ou supérieurs (Schüssler et Thalmann 2005).

Le capital commercial rassemble les agents immobiliers, les avocats, les architectes et autres experts. Les actions répétées et cumulées de ces managers déterminent dans une certaine mesure la différenciation sociale de l'espace urbain et les flux résidentiels que l'on peut y observer. Le rôle de *gatekeepers* des agents immobiliers a été documenté notamment dans le renforcement de phénomènes de discrimination selon l'origine (Pearce 1979). D'autres ont souligné la fonction de facilitateurs des *gatekeepers*, comme Carlos Teixeira qui a montré le rôle central des agents immobiliers d'origine portugaise dans les processus de relocalisation

¹¹ Elle s'inscrit en fait dans la lignée de la sociologie de Max Weber notamment en mettant l'acteur au centre de l'analyse, en cherchant à expliquer les systèmes sociaux à partir des individus qui les créent et les font vivre, et en s'intéressant aux institutions (ou à la bureaucratie pour reprendre un terme wébérien).

¹² Une autre distinction sépare les *gatekeepers*, soit les acteurs privés, des *urban managers*, soit les représentants des pouvoirs publics.

résidentielle de leurs compatriotes dans certaines zones suburbaines de Toronto et Montréal (Teixeira 2006). Le recours à ces intermédiaires a engendré dans ce cas une forme d'auto-ségrégation volontaire et de re-ségrégation. En Suisse, une recherche a par exemple porté sur les critères utilisés par les régies immobilières dans la sélection des nouveaux locataires et sur les caractéristiques handicapantes dans l'accès au logement (Da Cunha et al. 2005).

Le capital foncier correspond aux propriétaires des terrains sur lesquels sont ou pourraient être construits des objets immobiliers. Les propriétaires fonciers se trouvent en amont d'une chaîne d'acteurs clés dans la production de nouveaux logements. Dans les pays occidentaux, la question foncière est intimement liée à la propriété privée. Selon Jean Ruegg (2008, 12), le dispositif suisse se caractérise par une relative faiblesse des moyens disponibles pour le niveau institutionnel en charge de l'aménagement du territoire eu égard à la propriété foncière. Le rôle des propriétaires fonciers peut être mis en exergue par l'écart entre l'utilisation du sol (ce qu'ils souhaitent faire de leurs biens-fonds) et l'affectation du sol (ce qui est souhaité par les pouvoirs publics). Comme nous le constaterons au point 3.3.4.2, l'étalement urbain peut être favorisé par le décalage entre l'offre de terrains potentiellement constructibles et l'offre effective qui comprend les terrains que les propriétaires sont véritablement disposés à vendre ou à mettre en valeur.

Finalement, on identifie le secteur public et les organismes para-publics. Leurs différentes politiques et stratégies relatives au marché immobilier concernent les logements qu'ils construisent eux-mêmes ou qui sont réalisés par le secteur privé. Ils peuvent également influencer indirectement le marché immobilier que ce soit du point de vue de l'offre (définition de l'affectation du sol, aide à la construction, etc.) ou de la demande (soutien à l'accession à la propriété, subsides aux ménages défavorisés, etc.). Elles impliquent les différents échelons de la structure institutionnelle en fonction de leurs prérogatives. Les gouvernements nationaux, selon David Harvey (cité par Cadwallader 1992), interviennent dans le marché du logement en poursuivant trois objectifs¹³ : maximiser la croissance économique en assurant une relation satisfaisante entre nouvelles constructions et nouveaux ménages, assurer une stabilité économique en utilisant le secteur du logement comme instrument de régulation conjoncturelle au sens keynésien et fournir des logements à certaines catégories défavorisées. En Suisse, la politique du logement a été analysée par Stéphane Cuennet et al. (2002) qui en ont montré certaines spécificités. Les pouvoirs publics n'investissent par exemple que très rarement eux-mêmes directement dans la pierre.

L'approche institutionnelle apporte un éclairage sur l'influence de certains acteurs sur le marché immobilier et, partant, sur la mobilité résidentielle. Elle permet de comprendre leurs logiques d'action et les buts qu'ils poursuivent. Elle est toutefois la cible de deux critiques majeures (Cadwallader 1992). Premièrement, et comme nous l'avons annoncé en préambule, il s'agit davantage d'un cadre d'analyse que d'une théorie cohérente. Le cœur de cette approche est représenté par les acteurs clés ou les managers du marché immobilier, et non par des processus analysés à la lumière d'une théorie sociale. Il existe un risque d'empirisme exacerbé consistant à collecter des données et des informations sur des acteurs jugés importants sans qu'il y ait de conceptualisation de leurs interrelations et de leurs rôles notamment dans le système économique capitaliste qui les englobe. Ainsi, et c'est la deuxième série de critiques, des questions se posent quant à l'autonomie de ces acteurs. Les auteurs d'inspiration marxiste ont ainsi rejeté l'approche institutionnelle en la considérant comme une diversion de l'attention par rapport à des questions plus fondamentales touchant

¹³ Précisons toutefois que David Harvey n'adopte pas une approche institutionnelle mais structuraliste et d'inspiration marxiste que nous abordons au point suivant.

aux structures socio-économiques et politiques de la société ainsi qu'à l'organisation et au fonctionnement du système capitaliste.

2.2.5 Approche structuraliste

L'approche structuraliste souligne les limites de la souveraineté du consommateur postulée par les néo-classiques et les behavioristes. Ces deux courants sont jugés réducteurs, car ils ne prennent guère en compte les conditions dans le cadre duquel les décisions sont prises et en raison de l'importance qu'ils accordent au libre choix des individus et à leur rationalité :

I would love to live in a world where people got what they wanted, what they preferred, what they demanded, but from where I stand that is a myth (Smith 1992, 114).

L'explication des phénomènes migratoires devrait au contraire se situer sur un plan structurel qui renvoie aux caractéristiques économiques et matérielles d'une société, à son cadre légal et politique, aux relations conflictuelles entre les classes qui la composent et au fonctionnement du système capitaliste :

Consumers are not sovereign and the individual resident chooses a home within sharply circumscribed bounds which are determined to a considerable degree by property suppliers and the State. While the latter are by no means free from the dictates of consumer demand or political struggle, they respond in light of what is profitable or what is considered "best" for home-seekers and have enormous power to steer demand in such directions (Walker 1981, 394).

The rationality of the choice is, in certain respects, clear enough: better housing at good prices, search for better schools and so forth. But such "choices" and "rationality" are always conditional, taking place within the prevailing hegemony of capitalist society (Walker 1981, 398).

Sur la base de ces constats, des auteurs se sont tournés vers les théories marxistes pour interpréter les relations entre les flux migratoires et l'organisation plus large de la société (Cadwallader 1992). Dans cette optique, tout phénomène social est intimement lié à la façon dont les sociétés organisent leurs activités de production. Les migrations doivent ainsi être étudiées à la lumière de l'analyse du mode de production capitaliste. Le plan structurel est sous-jacent aux apparences de la vie quotidienne et il est dissimulé au regard immédiat. Le chercheur a pour rôle de révéler les logiques cachées des migrations – pourquoi se produisent-elles ? – qui sont la conséquence du mode de production capitaliste (Boyle et al. 1998). L'explication des migrations ne peut se baser sur la mesure des caractéristiques des lieux d'origine et de destination et, si les individus migrent en raison d'un certain nombre de facteurs *push/pull*, leur compilation ne saurait avoir le statut de théorie (Portes 1978). De ce point de vue, les recherches d'inspiration behavioriste quantifiant l'importance de différents facteurs sont insuffisantes et ne parviennent qu'à une approximation des phénomènes résidentiels.

Afin d'expliquer les flux migratoires, leur direction et leur volume, il convient donc de recourir à des facteurs structurels. L'attention doit être portée sur le fonctionnement du système capitaliste et son évolution. Ainsi, le capitalisme requiert une force de travail soumise aux besoins du capital et par conséquent, en termes spatiaux, très mobile¹⁴.

¹⁴ De manière assez paradoxale, des similitudes existent entre les analyses néo-classiques et marxistes : « *L'une et l'autre pensent que les travailleurs obéissent aux injonctions du marché du travail, qui leur sont transmises à travers les possibilités d'emploi ou les niveaux de salaire. L'une et l'autre nient les valeurs locales. Pour toutes deux, la mobilité du travail est un processus collectif d'adaptation aveugle aux besoins du marché (les entreprises déterminent leur localisation sans se préoccuper du travail car celui-ci est homogène et mobile – néoclassiques – standardisés et soumis – marxistes). Bien entendu, face à ce diagnostic commun, les néo-classiques adoptent un point de vue positif quand les marxistes sont critiques !* » (Aydalot 1985).

Confronté à la baisse tendancielle du taux de profit, le capitalisme tend à recruter la main d'œuvre dans un périmètre de plus en plus large afin de maintenir les salaires au plus bas niveau. Les migrations interrégionales et internationales sont alors expliquées par la division spatiale du travail et la restructuration du système économique (le processus de désindustrialisation par exemple). À l'échelle des régions urbaines, les phénomènes résidentiels comme l'étalement urbain (Walker 1981 ; Harvey 2001) ou la gentrification (Smith 1984, 1992 ; Smith et Williams 1986) sont interprétés à la lumière de la logique d'accumulation du capital et de sa circulation (Harvey 2001)¹⁵. L'approche structuraliste sera commentée plus spécifiquement pour ce qui est de l'étalement urbain au point 3.3 et, pour la gentrification, au chapitre 4.5.1.4. Nous n'en donnons ici qu'un aperçu.

La théorie marxiste interprète l'investissement dans l'environnement construit à lumière des contradictions internes au processus d'accumulation. Cet investissement est considéré comme une réponse aux différentes crises du système capitaliste (Dear et Scott 1981). L'étalement urbain aurait par exemple joué un rôle clé aux États-Unis en permettant de régler en partie les problèmes de sous-consommation de l'entre-deux guerre. Il a en effet généré d'importants investissements par la construction de maisons individuelles et par la production d'équipements qui lui sont associés (voiture, frigidaire, machine à laver, etc.) (Walker 1981).

Le processus d'étalement urbain ne représente toutefois qu'une solution à court terme. La ville doit continuellement être construite et reconstituée afin d'assurer la reproduction du capital et des relations sociales capitalistes (avec le concept sous-jacent de lutte des classes). La gentrification est ainsi perçue comme une simple continuation des forces qui ont provoqué l'émergence de l'étalement urbain. De manière générale, le sous-développement de certaines zones crée les opportunités pour un nouveau cycle de développement. Les zones centrales, laissées à l'abandon au profit des zones suburbaines, représentent donc une cible privilégiée pour le capital et permettent de générer d'importantes plus-values. Pour Neil Smith (1979, 1996), ce mouvement n'est pas un retour en ville des personnes mais du capital.

L'approche structuraliste et marxiste – de manière générale et pas uniquement dans son analyse des migrations – a fait l'objet d'un certain nombre de critiques (Cadwallader 1992). Il lui est par exemple reproché son déterminisme économique (la structure économique, représentée par le mode de production, est en effet considérée comme la cause principale des phénomènes sociaux), son point de vue fonctionnaliste dans sa construction d'une théorie sociale¹⁶, la réduction de la complexité de la structure de la population à la distinction entre bourgeoisie et prolétariat, l'assimilation des relations sociales aux conflits entre classes, etc. Finalement, le marxisme a eu tendance à considérer les êtres humains comme des entités passives et subissant des forces qui les dépassent, et à sous-estimer les processus par lesquels les hommes peuvent changer leur environnement social et économique.

¹⁵ David Harvey (2001) identifie plus précisément trois circuits du capital : le premier concerne les activités de production, le deuxième les investissements dans les infrastructures et l'immobilier, le troisième dans la recherche et développement.

¹⁶ Elle impute par exemple des besoins aux systèmes sociaux (telle politique est considérée comme une réponse aux besoins de l'accumulation de capital, le chômage résulte du besoin du mode de production capitaliste de disposer d'une réserve de force de travail, etc.).

2.2.6 *Approche humaniste*

Le terme humaniste se rattache à un courant de la géographie apparu dans les années 1970 en réaction aux géographies ancrées dans le positivisme mais aussi aux perspectives behavioristes et structuralistes. Ces approches sont perçues comme ne tenant pas suffisamment compte de l'action (*agency*) et de la créativité humaine (Emirbayer et Mische 1998 ; Lévy et Lussault 2003 ; Johnston et al. 2000). De nombreuses recherches – tant en sociologie qu'en anthropologie – partagent ces principes sans toutefois porter le label humaniste. Même si le terme est peu utilisé en dehors de la géographie, l'apport des recherches pouvant être rattachés à ce courant est très présent.

Pour les tenants de l'approche humaniste, les migrants potentiels doivent être considérés comme des individus et c'est à ce niveau que la décision de migrer se prend en premier lieu (Boyle et al. 1998). En opposition avec les points de vue déterministes, la migration ne peut faire l'objet de généralisations ou de modélisations sur la base des caractéristiques des individus ou des lieux. On retrouve ici une posture d'individualisme méthodologique que nous avons mentionnée pour certaines approches néo-classiques et pour le behaviorisme. Contrairement à ces derniers toutefois, le courant humaniste se concentre sur la description et l'analyse d'expériences individuelles qui peuvent ou non être partagées par d'autres. Il s'intéresse davantage aux caractéristiques personnelles des migrants telles que leurs croyances, leurs sentiments, leurs valeurs, leurs aspirations, leur attachement à leur domicile et à leur environnement social et architectural, tout en reconnaissant qu'il n'y a pas de relation de causalité unilatérale entre ces caractéristiques et la propension à migrer.

Il s'agit par exemple d'investiguer le marché immobilier et l'accès à la propriété non seulement sous l'angle classique des considérations économiques mais également du point de vue des représentations, des émotions et de l'affectif des ménages (Christie et al. 2008). D'autres recherches mettent l'accent sur l'attachement au lieu, l'expérience sensorielle et la pratique que les individus ont des lieux (Stock 2006). La perception sensible des individus est fortement liée à leur système de goûts et de valeurs et alimente des attractions et des aversions pour différentes qualités liées à l'environnement ou au logement (Kaufmann et al. à paraître).

Les méthodes privilégiées sont de nature qualitative – comme les entretiens approfondis et les histoires de vie – et permettent de retracer les parcours résidentiels et migratoires des individus et de les replacer dans leur biographie. Le courant humaniste se concentre sur des expériences individuelles (avec un échantillonnage illustratif par exemple) et ne vise pas des généralisations (par l'intermédiaire d'un échantillonnage représentatif). Il prend le contre-pied des études quantitatives accusées de déshumaniser les phénomènes sociaux et dans le cadre desquelles les flux agrégés remplacent les individus et les motifs de la migration sont davantage projetés que prouvés et souvent interprétés de manière simplificatrice en mettant de côté les aspirations, les doutes, les craintes ou les espoirs des individus (Pooley et Whyte 1991)¹⁷.

¹⁷ L'approche behavioriste, apparue avant le courant humaniste, s'intéresse elle aussi aux individus en tant qu'acteurs et les interroge sur les raisons de leur déménagement. Toutefois, de telles enquêtes débouchent fréquemment sur des modèles quantitatifs et sur des généralisations à l'ensemble de la population. Elles se rapprochent par là même davantage des préoccupations positivistes qu'humanistes. Elles ne prennent donc pas totalement en compte la singularité et l'unicité de l'individu que met en avant la vision humaniste.

2.2.7 Nouveaux développements

Devant la multiplicité des approches applicables aux phénomènes migratoires, les nouveaux développements se caractérisent par un appel à intégrer les différents points de vue – qui ne sont pas mutuellement exclusifs – et à mobiliser un pluralisme théorique et méthodologique (Boyle et al. 1998 ; Cadwallader 1992) :

A position of theoretical pluralism seems justified. [...] different approaches can be informed by each other. [...] we need to be able to move between structure, institution, and human agency, while at the same time maintaining an appropriate and mutually reinforcing balance between theory and observation. In other words, both macro- and micro-level approaches must be involved in the explanation of migration phenomena (Cadwallader 1992, 31).

Dans une revue de la littérature portant sur le domaine des migrations internationales, Douglas Massey et ses collègues (1993) estiment que les diverses perspectives théoriques mettent chacune en exergue des mécanismes particuliers et ne sont pas forcément incompatibles. Les propos de ces auteurs peuvent être appliqués sans autre selon nous à l'étude des phénomènes résidentiels :

Given the fact that theories conceptualize causal processes at such different levels of analysis [...] they cannot be assumed, a priori, to be inherently incompatible. It is quite possible, for example, that individuals act to maximize income while families minimize risk, and that the context within which both decisions are made is shaped by structural forces operating at the national and international level (Massey et al. 1993, 433).

Because theories [...] posit causal mechanisms at many levels of aggregation, the various explanations are not necessarily contradictory unless one adopts the rigid position that causes must operate at one level and at one level only [...]. Thus, we are sceptical both of the atomistic theories that deny the importance of structural constraints on individual decisions, and of structural theories that deny agency to individuals and families (Massey et al. 1993, 454-455).

Plusieurs développements ont ainsi été observés à l'intérieur des différents courants afin d'intégrer les mécanismes mis en exergue par d'autres points de vue. Citons, sans prétention d'exhaustivité, quelques exemples qui influencent notre démarche. Ils concernent plus particulièrement l'articulation entre choix résidentiel et facteurs structurels, la prise en compte des nombreuses dimensions du parcours de vie des migrants et la reconnaissance de la coexistence de registres complémentaires de justification du choix résidentiel.

Dans un modèle intégrant les approches néo-classiques et behavioristes, Martin Cadwallader (1989) a par exemple proposé de tenir compte des facteurs macro (qui permettent d'expliquer les migrations par les caractéristiques physiques et socio-économiques de l'environnement) et micro (qui sont liés à la perception et à l'évaluation des différentes destinations potentielles).

L'essor des analyses longitudinales (Courgeau et Lelièvre 1989) a permis au courant behaviorisme de faire un pas vers l'approche humaniste. Même si elles en restent éloignées étant donné leurs visées modélisatrices, de telles démarches focalisent néanmoins clairement sur l'individu et son histoire de vie, et intègrent une triple biographie, soit le parcours de vie, le parcours résidentiel et le parcours professionnel (Courgeau 1987). Certains auteurs ont appelé au développement d'une approche biographique mais qualitative des phénomènes résidentiels et migratoires (Halfacree et Boyle 1993 ; Lelièvre 1999). Au lieu de mettre en évidence le caractère calculateur du migrant, l'approche biographique met l'accent sur l'événement migratoire dans le parcours de vie. Des investigations en profondeur de la biographie des individus – par le biais d'entretiens ou d'analyse de journaux intimes, de

lettres, etc. – devraient permettre de mieux saisir les intentions et le contexte relatifs à la décision de migrer.

Certains auteurs, à l’instar de Vincent Kaufmann et al. (à paraître), considèrent différents niveaux dans les motivations résidentielles qui correspondent chacun à l’une des trois approches s’intéressant aux aspects « demande ». L’individu se caractériserait simultanément par un rapport calculateur au monde qui s’appuie sur des éléments objectivés (prix, qualités fonctionnelles et morphologiques) et sur la base duquel sont élaborées des stratégies, un rapport socio-cognitif informé par des représentations diverses (réputation par exemple) et nourrissant des aspirations et, finalement, un rapport sensible qui nourrit des attirances et des répulsions.

De manière générale, certains auteurs ont souligné qu’il est devenu irréaliste de croire à l’émergence d’une théorie englobant toute la complexité des phénomènes migratoires (Castles 2007). L’étude des migrations devrait ainsi éviter les tentatives d’établir une seule grande théorie mais se focaliser sur des théories de moyenne portée (*theories of middle-range*). Ces réflexions sont à mettre en parallèle avec deux grands courants de pensée relevant de la théorie de la structuration d’une part et du post-modernisme d’autre part. Présenter dans les détails ces courants sortirait du cadre de ce travail et nous nous contentons d’en citer brièvement quelques principes généraux.

Associée aux travaux d’Anthony Giddens (1987), la théorie de la structuration ambitionne de surmonter l’opposition entre vision déterministe et vision humaniste. Selon cette perspective, le chercheur doit accorder une attention d’égale importance aux actions des individus et aux structures sociales car il s’agit de deux phénomènes interdépendants :

Structure for Giddens exist only because people make them exist: thus, there would be no capitalism if we did not reproduce its structure every day through engaging in wage labour, uneven development, commodity buying and selling, and do on. Structure does not, therefore, determine behaviour as structuralism suggests. However, Giddens is not a strict humanist advocate either, because the presence of structures within which society is organised means that people are likely to conform to their norms and expectations, whether willingly or not. The individual is not as free, at least in the everyday, “real world” context, as humanists would like us to believe (Boyle et al. 1998, 79).

Le postmodernisme est quant à lui, sommairement résumé, un mouvement dans la philosophie, les arts et les sciences sociales qui se caractérise notamment par un scepticisme exprimé envers les grandes théories de l’ère moderne (Ley 2000) et qui privilégie un pluralisme théorique et méthodologique dans la démarche de recherche :

Postmodernism invites us to choose our theory and methodology to fit the task at hand. If we are concerned with quantifying migration flows we probably adopt a positive modelling methods. If, on the other hand, we wish to understand how information is processed and used through a migration then we turn to behaviouralism, and to understand the idiosyncrasies and emotional character of migration we draw upon humanism (Boyle et al. 1998, 82).

Les réflexions menées dans ce chapitre n’ont pas pour but de choisir ou de construire une « grande théorie » à laquelle nous pourrions nous rattacher. Les différentes approches des phénomènes migratoires représentent en fait pour nous davantage une source d’hypothèses sur les mécanismes sous-tendant les choix résidentiels et constituent le fil rouge de notre démarche. Nous concluons ce chapitre en présentant les principales implications dans notre recherche de ce parti-pris pour le pluralisme et le pragmatisme théoriques et méthodologiques.

2.2.8 *Implications pour la présente recherche*

Notre travail se base sur deux principes concernant la mobilité résidentielle. Celle-ci est considérée comme le résultat, d'une part, d'un choix sous contrainte auquel procèdent les ménages et, d'autre part, d'une décision rationnelle. Ces deux principes, que nous explicitons dans cette section, déterminent le positionnement adopté pour étudier l'évolution démographique de la ville de Neuchâtel et son attractivité résidentielle.

La marge de manœuvre que les paradigmes présentés ci-dessus confèrent aux individus varie : certains mettent l'accent sur des facteurs exogènes (marché du travail, marché immobilier, etc.) influençant ou déterminant le comportement des individus, d'autres sur les aspirations des ménages. Nous adoptons une voie médiane en estimant que le choix résidentiel renvoie à la satisfaction des aspirations des ménages tout en étant le résultat d'arbitrages sous contrainte (Kaufmann 2002a). Il est, en d'autres termes, à la croisée des aspirations et des contraintes (Orfeuillat 2000).

Dans cette perspective, certains auteurs utilisent la notion de stratégie résidentielle pour indiquer que les ménages disposent d'un minimum de marge de liberté dans leurs pratiques. Ce terme restitue aux acteurs une part d'initiative dans leurs actes sans toutefois leur attribuer un contrôle absolu et sans éliminer le rôle des contraintes pesant sur leurs décisions (Fagnani 1990 ; Bonvalet et Dureau 2000 ; Brun et Bonvalet 2002). Les ménages élaborent des stratégies résidentielles qui les amènent à choisir entre plusieurs options¹⁸. La notion de stratégie permet ainsi de dépasser la dichotomie entre structure et action et, pour reprendre les termes de Catherine Bonvalet et Françoise Dureau (2000, 131), ouvre l'horizon des possibles qu'une vision déterministe referme selon des critères préalables.

Cette optique souligne le fait que les ménages procèdent à un choix en fonction de leurs préférences mais qu'ils font face à des contraintes liées aux ménages eux-mêmes (niveau de revenu, etc.), au marché du logement (types de logements, objets vacants, etc.), aux conditions économiques mais aussi au contexte socio-culturel. Les ménages doivent ainsi composer avec un nombre limité d'opportunités offertes par le marché immobilier. Ce dernier n'est par ailleurs pas neutre et ce constat soulève la question des liens entre les caractéristiques d'un parc immobilier donné et les caractéristiques des ménages qui y résident (Lévy 1997 ; Eggerickx et al. 2002). Les évolutions du peuplement urbain apparaissent par exemple comme la résultante des interactions entre la transformation du parc immobilier d'un côté et la mobilité résidentielle de l'autre (Lévy 1998b). La taille des logements illustre la force des contraintes pesant sur les aspirations des ménages. La répartition des ménages selon leur taille dans les différents contextes résidentiels est ainsi largement déterminée par les spécificités du parc de logements. Selon Thierry Eggerickx et al. (2002), la corrélation entre la surreprésentation des ménages de petite taille dans les centres urbains, et l'offre en petits logements qui caractérise leur parc immobilier est évidente¹⁹. Au niveau socio-culturel, Earl Morris et Mary Winter (1975) identifient quant à eux les normes d'habitat aux États-Unis relatives à l'espace, au statut d'occupation, au type de bâtiment, etc. D'autres mentionnent la norme d'attribuer une chambre à chaque enfant (Haumont 2001 ; Fagnani 1990). En phase avec les valeurs et pratiques éducatives en

¹⁸ Cette marge de manœuvre n'est bien entendu pas identique pour tous les ménages. Par analogie aux travaux de Pierre Bourdieu (1979), on peut avancer que le degré de liberté des ménages dépend de leur dotation en capital économique (revenu, fortune), social (réseau de connaissances) et culturel (capacité à récolter et à traiter l'information). Les ménages peuvent par exemple se livrer à un calcul de leur capacité financière, comparer différents types d'habitat et orienter ensuite leurs recherches en fonction du « champ des possibles » sur le marché immobilier (Fagnani 1990).

¹⁹ En Île-de-France par exemple, il n'existe pratiquement pas de grands logements dans les quartiers urbains centraux, ce qui influence le type de ménages qu'on y recense (Kaufmann et al. 2001).

vigueur, cette norme est néanmoins contraignante compte tenu des ressources financières limitées des ménages et du coût de l'immobilier particulièrement dans les centres.

Dans le prolongement de ces propos, étudier une dynamique territoriale telle que l'étalement urbain ou la réurbanisation implique de tenir compte d'un certain nombre de facteurs (Figure 1). On identifie tout d'abord – du côté de ce que l'on peut considérer comme la « demande » – les choix de localisation de deux séries d'acteurs : les ménages et les activités économiques. Notre recherche se focalise toutefois essentiellement sur le choix de localisation des ménages. La question de la localisation des activités économiques n'est traitée que dans sa contribution à la dynamique d'étalement urbain et dans le poids que lui donnent les ménages dans leur choix résidentiel (à travers par exemple la proximité du lieu de travail ou des commerces).

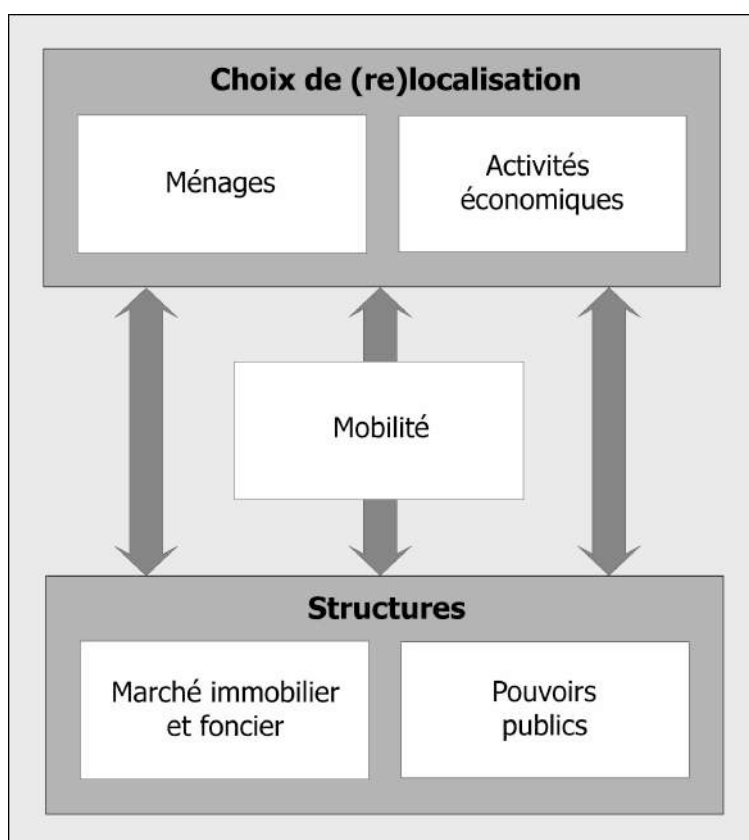


Figure 1 : Les mécanismes de la dynamique urbaine

Les choix de localisation (« demande ») sont déterminés en partie par des structures (« offre »). Celles-ci sont façonnées d'une part par les acteurs privés du marché immobilier et foncier : propriétaires, investisseurs, promoteurs, architectes, entrepreneurs, acteurs financiers, agents immobiliers, etc. Elles sont d'autre part influencées et orientées par l'intervention des pouvoirs publics : régulation des flux financiers, définition de règlements urbanistiques et de plans d'aménagement du territoire, édicton de normes de construction, mise en œuvre de stratégies d'investissement, etc.

En plus de ces facteurs apparaît l'influence des conditions de mobilité qui permettent aux ménages de concilier leurs différentes activités et de relier les lieux de la vie quotidienne. Comprendre une dynamique spatiale nécessite de prendre en compte ces différentes dimensions. Nous les passerons en revue dans le cas des dynamiques d'exurbanisation

(étalement urbain) et d'intra-urbanisation (réurbanisation et gentrification), et les intégrerons dans nos hypothèses de recherche.

En recourant aux termes de choix et de stratégie résidentiels, nous conférons une certaine importance aux ménages et ce positionnement légitime l'étude de leurs caractéristiques. Il s'agit non seulement de leur profil mais également de leurs trajectoires et de leurs motivations résidentielles. Ce dernier aspect renvoie à la multiplicité des facteurs et des arbitrages dont les ménages tiennent compte dans leur décision. Il s'agit ainsi de déceler les types de rationalité avancés par les acteurs et les logiques sous-jacentes à leurs pratiques (Fagnani 1990). Le choix résidentiel apparaît comme un phénomène complexe du fait de la pluralité d'éléments qui le façonne mais il n'en demeure pas moins un choix rationnel au sens large. Nous partons du principe que les individus réalisent leur choix après un processus décisionnel – basé sur des informations partielles – et sont en mesure de légitimer leur déménagement selon un certain nombre de critères.

Sur cette base, revenons à l'objectif central de ce travail qui consiste à analyser l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Après une première étape abordant le développement territorial de la région urbaine au cœur de laquelle se trouve la ville de Neuchâtel, trois parties sont consacrées plus directement aux phénomènes démographiques et résidentiels.

Dans le chapitre 6, nous identifions les catégories de la population qui tendent à quitter ou à s'installer en ville²⁰. Pour ce faire, nous adoptons une démarche macro en utilisant des flux agrégés et en calculant les soldes migratoires des différentes catégories de population. Cette démarche se justifie par notre objectif de comprendre le régime démographique d'une ville-centre et de tester certaines hypothèses relatives aux phénomènes d'intra-urbanisation et d'exurbanisation. En procédant de la sorte, nous ne sommes par contre pas en mesure d'expliquer directement les mécanismes qui régissent les choix résidentiels des catégories étudiées (aspirations résidentielles, contraintes financières, caractéristiques du parc immobilier, etc.). De même, seule la résultante entre mouvements d'exurbanisation et mouvements d'intra-urbanisation nous intéresse pour expliquer l'évolution démographique de la ville de Neuchâtel. Les contre-flux ne font par conséquent pas l'objet d'une attention particulière à ce stade de la recherche.

Dans la suite du travail (chapitres 7 et 8), la perspective n'est plus la ville de Neuchâtel dans son ensemble mais les projets immobiliers récemment construits sur son territoire. Par le biais d'une enquête par questionnaire, nous déterminons le profil, les trajectoires et les motivations résidentielles²¹ des ménages s'étant installés dans les nouveaux logements. S'inspirant du courant behavioriste, cette enquête a une visée quantitative. Il s'agit en effet de mesurer l'importance de différents groupes de population dans les nouvelles constructions ainsi que de certains phénomènes (comme celui de l'attractivité des nouveaux logements pour les populations suburbaines ou périurbaines) et des facteurs attractifs des villes-centres. Une approche plus qualitative aurait certes permis d'aller plus en profondeur dans les aspirations des ménages. Toutefois, étant donné l'absence de recherches comparables sur ce sujet, il nous a semblé nécessaire et pertinent de procéder à une enquête quantitative²².

²⁰ Cette assertion se base sur le fait que la migration en milieu urbain est un processus doublement sélectif : la propension à migrer n'est pas identique selon les caractéristiques des individus et la tendance à s'installer ou à quitter la ville varie d'un groupe de population à l'autre. Ces aspects sont développés au point 2.3.2.

²¹ Ces trois séries de caractéristiques sont présentées et discutées dans la partie suivante.

²² Cette recherche pourrait en revanche constituer le point de départ d'autres études plus qualitatives et focalisant sur une catégorie de population en particulier (les jeunes adultes, les personnes âgées, etc.).

Examiner les caractéristiques des ménages nous permet d'explorer le côté « demande » des logements récemment réalisés en ville de Neuchâtel (chapitre 7). Cette partie est complétée par l'analyse de « l'offre », soit de la production de l'environnement construit en général et de ces objets immobiliers en particulier (chapitre 8). Nous adoptons à ce propos une approche institutionnelle : nous avons identifié des acteurs clés du marché immobilier neuchâtelois que nous avons rencontrés à l'occasion d'entretiens semi-directifs. Par cette démarche qualitative, notre objectif est d'écouter le discours et le point de vue de ces acteurs afin de comprendre leurs motivations et leurs logiques d'action.

Notre recherche se caractérise donc dans l'ensemble par une pluralité des perspectives théoriques et des méthodes mobilisées mais aussi des angles d'approche (la dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel, le régime démographique de la ville de Neuchâtel et les phénomènes qui le sous-tendent, le profil des habitants des nouveaux logements, la production de logements). À nos yeux, cette pluralité est nécessaire afin de saisir les phénomènes de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle d'une ville-centre dans toute leur complexité.

2.3 Les dimensions du choix résidentiel

Après avoir présenté les grandes orientations théoriques, il convient de définir certaines notions se trouvant au cœur de notre questionnement et de notre travail empirique. Il s'agit plus précisément des éléments suivants :

- L'unité d'analyse retenue (Faut-il prendre en compte les individus, les ménages ou l'entourage ?) ;
- Le profil des migrants (Quelles sont les caractéristiques discriminantes des personnes qui migrent vers un contexte spatial particulier ?) ;
- Les trajectoires (Dans quel parcours résidentiel s'inscrit le déménagement étudié ?) ;
- Les motivations résidentielles (Quels sont les critères pris en compte par les ménages dans leur choix ?).

Dans les sections qui suivent, ces aspects sont discutés de même que les positionnements adoptés et leurs implications pour l'ensemble de la démarche. Les termes et notions utilisés dans la suite de la recherche sont définis et précisés. Les profils, trajectoires et motivations associés spécifiquement aux mouvements d'intra-urbanisation et d'exurbanisation seront par contre abordés dans les parties consacrées spécifiquement à ces dynamiques territoriales (chapitres 3 et 4).

2.3.1 Unité d'analyse

Une première question dans l'étude des pratiques de mobilité résidentielle est l'unité d'analyse à prendre en considération : l'individu, le ménage ou l'entourage (Dieleman 2001). Chronologiquement, les études sur la migration se sont longtemps focalisées sur l'individu. Dans sa recherche publiée en 1955 et rééditée en 1980, Peter Rossi s'est intéressé aux raisons pour lesquelles les familles déménagent. Il a ainsi initié le débat critiquant une perspective axée sur les individus en argumentant que la décision de déménager revient généralement non pas à un individu mais à un ménage (Rossi 1980). Jacob Mincer a quant à lui étendu l'approche du capital humain de Larry Sjaastad (1962) à la migration des familles où les

deux partenaires sont actifs (Mincer 1978 ; Cooke 2003)²³. Plusieurs études ont depuis abordé les arbitrages qui s'opèrent au sein des couples et des familles à l'occasion de la délocalisation d'une entreprise (Vignal 2005a, 2005b) ou lorsque les deux partenaires mènent une carrière professionnelle (Green 1995, 1997 ; Fagnani 1992 ; Jarvis et al. 2001). De par sa définition, la notion de ménage relève toutefois de l'analyse transversale ou synchronique (Brun et Bonvalet 2002) et sa composition peut se modifier à la suite d'une séparation, d'une naissance, d'un décès, etc. En raison de la complexification des parcours de vie et de l'instabilité croissante des ménages, l'étude des trajectoires résidentielles – dans le sens d'une analyse longitudinale ou diachronique des changements de résidence par exemple – repose donc encore essentiellement sur l'observation des individus (ibid.).

Certains auteurs ont parallèlement proposé d'élargir l'étude de la mobilité résidentielle à l'entourage afin de tenir compte des parents, enfants, conjoints et fratrie qui ne partagent pas le même appartement (Bonvalet et Lelièvre 1995, 2005 ; Lelièvre 1999 ; Brun et Bonvalet 2002). Clara Mulder (2007) montre que le contexte familial influence plusieurs aspects liés au comportement en matière de mobilité résidentielle²⁴. Cette chercheuse souligne néanmoins les difficultés méthodologiques soulevées par l'extension de l'attention au contexte familial, puisqu'il est nécessaire de récolter des informations concernant le profil et les choix résidentiels de chacune des personnes concernées.

Dans le cadre de cette recherche, les données tirées du recensement fédéral de la population concernent les individus. Elles sont très complètes et davantage détaillées que les informations relatives aux ménages. L'étude des choix résidentiels se focalise quant à elle sur les ménages, soit l'échelle à laquelle l'essentiel des arbitrages ont eu lieu. La question de l'entourage n'a par contre pas été retenue pour des raisons de faisabilité de l'enquête.

2.3.2 Profil

Migrer ou déménager constitue un processus doublement sélectif. D'une part, selon ses caractéristiques économiques, sociales et démographiques, un individu est plus ou moins susceptible de changer de domicile. D'autre part, les différents groupes de population présentent des tendances variables à s'installer ou à quitter les villes (Bonvalet et Lelièvre 1991)²⁵. Nous passons ici brièvement en revue quelques acquis de la littérature sur l'effet sélectif de certaines variables sur la propension à migrer de manière générale car ils permettront par la suite d'affiner l'interprétation de nos résultats. Rappelons que le degré d'attractivité d'une ville par rapport aux différentes catégories de population sera traité dans les chapitres consacrés aux phénomènes d'exurbanisation et d'intra-urbanisation.

²³ Ces extensions du modèle du capital humain se sont intéressées par exemple aux différences de gains potentiels entre conjoints et aux partenaires qui n'auraient pas déménagé s'ils avaient été célibataires (*tied movers*) ou qui, au contraire, auraient migré (*tied stayers*).

²⁴ Le contexte familial peut ainsi favoriser ou freiner la mobilité résidentielle, influencer les préférences en termes de qualité d'habitat et de localisation (notre questionnaire aborde à cet égard l'importance de la proximité de la famille en ville de Neuchâtel), faciliter l'accès à la propriété ou à l'indépendance résidentielle (par le transfert intergénérationnel du capital économique), etc. (Mulder 2007).

²⁵ L'écologie urbaine a par ailleurs mis en lumière les logiques spatiales à l'œuvre dans l'organisation intra-urbaine en procédant à des analyses multivariées d'indicateurs démographiques et socio-économiques (taille et types des ménages, âge, classes socio-professionnelles, origine, etc.). Élaborées dans la lignée des travaux de l'École de Chicago, trois représentations coexistent : la ville concentrique de Burgess, la ville sectorielle de Hoyt et la ville à noyaux multiples de Harris et Ullmann. L'écologie urbaine a généralisé ces modèles en représentant la ville comme une superposition de structures différentes renvoyant aux caractéristiques des habitants : le statut familial – incluant l'âge et la position dans le parcours de vie – le statut socio-économique et l'appartenance « ethnique » ou l'origine nationale (Beaumont et Huriot 1996).

2.3.2.1 Âge et parcours de vie

Plusieurs auteurs ont mis en exergue l'influence de l'âge dans la propension à migrer. Paul Glick (1947) est l'un des premiers à lier explicitement le cycle de vie, les changements dans la composition et la taille des familles, et la mobilité résidentielle. Il définit sept étapes entre la formation et la dissolution d'une famille américaine : mariage, naissance du premier enfant, naissance du dernier enfant, mariage et départ du premier enfant, mariage et départ du dernier enfant, décès d'un des conjoints, décès du conjoint survivant. Ce cycle de vie familial a largement été utilisé par les chercheurs en tant que cadre d'analyse ou comme objet d'étude en soi. Parmi eux, Peter Rossi (1980) a avancé l'hypothèse selon laquelle la mobilité résidentielle est le processus par lequel les familles ajustent leur logement afin de répondre aux besoins générés par un changement dans leur composition. Bien que fortement corrélé à l'âge des membres de la famille, le cycle de vie posséderait un potentiel explicatif supérieur dans la mesure où le comportement des individus est plus fortement lié aux changements qui affectent leur statut familial qu'à leur date de naissance (Lansing et Kish 1957).

Dès les années 1970, la notion de cycle de vie se trouve cependant fortement critiquée (Uhlenberg 1974). En plus des problèmes liés à la mesure même de l'âge auquel surviennent les différentes étapes, Charlotte Höhn (1987) lui adresse trois critiques : la restriction aux familles nucléaires, la restriction aux mariages stables et le caractère normatif d'un modèle qui ne prend en considération que les formes de cohabitation les plus traditionnelles.

Devant la diversité des situations familiales et personnelles²⁶, le concept de cycle de vie a progressivement été délaissé au profit de celui de parcours de vie, au centre duquel se trouve non plus le ménage familial mais l'individu inséré dans un contexte social, historique, politique et géographique. Un parcours de vie peut être défini comme une succession d'événements qui rythment l'existence d'un individu de sa naissance à sa mort (Lévy et al. 2005 ; Sapin et al. 2007). En ce qui concerne la mobilité résidentielle, les transitions les plus importantes sont le départ du foyer parental, la/les formation/s de couple/s, la/les séparation/s, la naissance d'enfant(s) et la retraite (Boyle et al. 1998). La notion de parcours de vie propose d'investiguer cette relation en intégrant des schémas plus complexes.

Malgré la variété croissante des parcours de vie et des calendriers qui leur sont associés, de nombreux auteurs ont trouvé des régularités évidentes dans les taux de migration ventilés par âge. Andrei Rogers (1988, 1992a, 1992b) a ainsi proposé un modèle de la courbe par âge des migrants qui a été validé par de nombreuses études de cas (Figure 2). Les ressemblances identifiées dans le profil par âge indiquent que les principales transitions dans le parcours de vie surviennent à des périodes similaires pour nombre d'individus (Warnes 1992). Elles s'expliquent par la relation de l'âge avec d'autres caractéristiques personnelles liées à la vie professionnelle et familiale qui engendrent elles-mêmes des besoins distincts en termes de résidence (localisation, taille de l'habitation, etc.). Ces régularités empiriques sont d'autant plus remarquables si l'on songe aux disparités considérables qui existent entre les pays et les régions étudiés en termes de politique du logement, de mobilité de la main-d'œuvre ou de traditions, autant d'éléments influençant également les choix résidentiels (Long 1992 ; Brulhardt et Bassand 1981).

²⁶ Voir Département fédéral de l'intérieur (2004), Kellerhals et Widmer (2007) et Sapin et al. (2007) pour le contexte suisse.

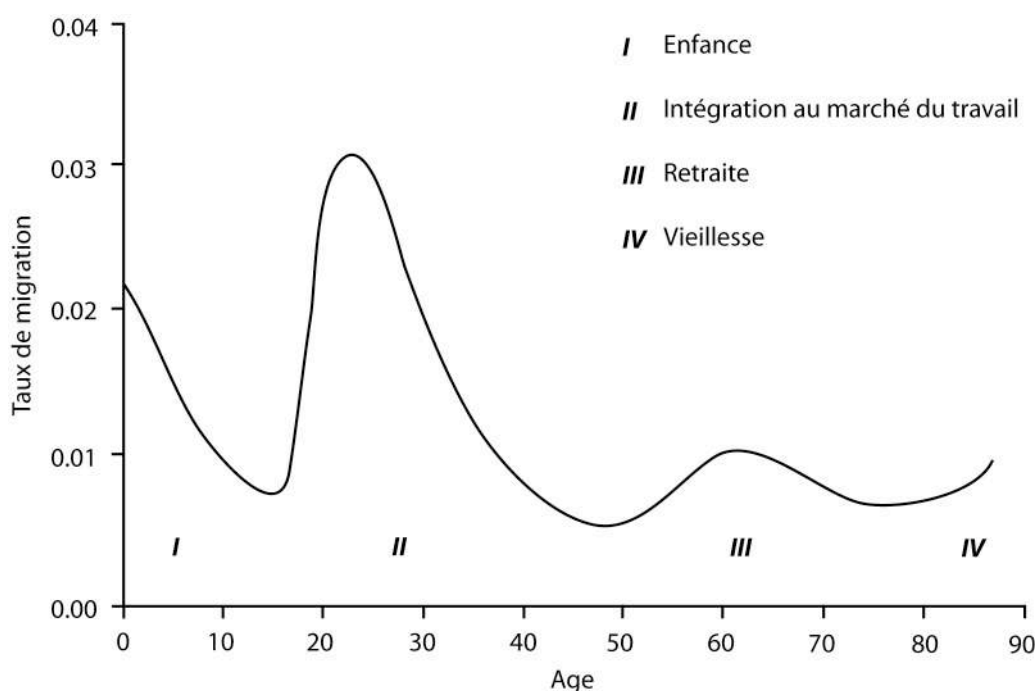


Figure 2 : Modèle des migrations en fonction de l'âge (Source : Rogers 1998, 1992b)

Le modèle de Rogers distingue quatre pics dans la propension à migrer. Le premier correspond aux jeunes enfants et renvoie à la trajectoire résidentielle des parents. Le deuxième reflète la transition de l'adolescence à l'âge adulte et se manifeste entre autres par la décohabitation (*migration away from the parental home*). Un faisceau de motivations sous-tend cette dernière : la nécessité de se déplacer pour suivre une formation, la recherche d'un premier emploi, l'aspiration à l'indépendance, etc. Certains auteurs parlent ainsi de migrations d'émancipation (Grimmeau et al. 1998). Cette phase est suivie plus ou moins rapidement par la formation d'une union puis d'une famille qui engendre des mouvements migratoires supplémentaires : les migrations d'élargissement du ménage²⁷. Ces deux types de mouvement expliquent le fait que la propension à migrer atteint un sommet entre 20 et 25 ans, puis diminue jusqu'à l'amorce de la retraite²⁸.

Les deux pics suivants concernent les personnes âgées mais restent atténués dans la mesure où la majorité d'entre elles ne changent pas de domicile. Le troisième pic survient avec le passage à la retraite, lorsque les migrations sont motivées par la présence d'aménités ou par un retour dans la région d'origine pouvant impliquer des distances parfois assez conséquentes (*migration away from the family home*). La propension à migrer tend enfin à augmenter au cours du quatrième âge avec des déménagements sur des distances relativement courtes en vue d'un rapprochement avec d'autres membres de la famille ou d'un emménagement en institution rendu nécessaire par une perte d'autonomie (*migration away from the retirement home*).

²⁷ Si le modèle de Rogers propose des généralisations quant à la propension à migrer en fonction de l'âge, il ne discute pas précisément des mécanismes. Le deuxième pic est interprété comme la conséquence de l'intégration au marché du travail. De nombreux mouvements sont toutefois expliqués lors de ces tranches d'âge par la recherche d'un habitat davantage en adéquation avec les aspirations résidentielles ou par la fondation d'une famille.

²⁸ Dans le contexte suisse, il a été montré que la mobilité est supérieure à la moyenne entre 20 et 40 ans avec une valeur maximale atteinte à 28 ans (Carnazzi Weber et Golay 2005).

2.3.2.2 Autres caractéristiques

D'autres acquis de la recherche sur les migrations et la mobilité résidentielle ont précisé l'influence de la position des individus dans leur parcours de vie. Les célibataires et les divorcés déménagent plus fréquemment que les personnes mariées ou veuves (Mincer 1978 ; Carnazzi Weber et Golay 2005). Parallèlement, les pratiques résidentielles varient selon les types de ménages. La propension à migrer diminue ainsi en fonction de leur taille (Liebig et Sousa-Pouza 2006). Plus précisément, les couples avec enfant(s) sont nettement moins mobiles que les unions sans enfant (Long 1972) ou que les ménages non traditionnels (colocations, personnes vivant seules) (Carnazzi Weber et Golay 2005).

Pour ce qui est des familles, plus le nombre d'enfants augmente, plus la probabilité de déménager est faible. L'âge des enfants a également une influence : les familles les plus mobiles sont celles avec des enfants âgés de moins de six ans, et les moins mobiles comprennent des enfants de six à quinze ans (Long 1972). Les familles qui ont des enfants scolarisés présentent par conséquent une plus faible propension à déménager ; la scolarisation du premier enfant constitue une barrière importante pour la mobilité résidentielle, les parents craignant des difficultés scolaires en cas de déménagement et la perte du cercle d'amis (Long 1975). L'influence de ces deux paramètres – nombre et âge des enfants – sur la mobilité résidentielle a été vérifiée de manière générale en Suisse (Wanner 2000 ; Da Cunha et Both 2004). Il semblerait par conséquent que les choix résidentiels se fassent fréquemment avant l'étape que représente la scolarisation du premier enfant.

La propension à déménager est également le reflet de la stratification sociale : plus le statut socio-professionnel, le type de formation et le niveau de revenu d'un individu sont élevés, plus le nombre de déplacements effectués est conséquent (Bassand et al. 1985 ; Carnazzi Weber et Golay 2005). Plusieurs explications ont été avancées à ce sujet : un niveau de formation supérieur va de pair avec une capacité plus développée à obtenir et à analyser des informations (Gobillon 2001) ; plus le niveau de qualification requis par certains emplois est élevé, plus leur aire de recrutement est étendue (Schwartz 1973) ; les gains engendrés par la migration augmentent avec le niveau de formation (Sjaastad 1962). Quant au statut d'activité, les étudiants et les actifs constituent les catégories les plus mobiles. Le chômage a une influence ambivalente : déménager peut signifier accéder à des opportunités d'emploi plus nombreuses et plus variées, mais être chômeur fait peser des contraintes financières qui n'incitent pas à la mobilité (Gobillon 2001 ; Debrand et Taffin 2005).

D'autres caractéristiques influencent la propension à déménager. On constate par exemple une inertie résidentielle croissante au cours du temps (Gobillon 2001) en raison d'une augmentation des coûts psychiques comme la perte du réseau social. De même, la propriété constitue un net frein à la mobilité (Helderman 2007 ; Carnazzi Weber et Golay 2005), ce statut d'occupation étant perçu comme un investissement à long terme. En Suisse, la propension à déménager ne diffère par contre pas de manière significative selon le genre ou le fait de posséder la nationalité helvétique ou non (Carnazzi Weber et Golay 2005).

Finalement, mentionnons que la propension à migrer varie fortement d'un pays à l'autre même au sein du monde occidental (Boyle et al. 1998). Ces différences s'expliquent en général par des facteurs culturels (valorisation de la mobilité par exemple) ou relatifs au marché de l'emploi et au marché immobilier. Quelques études permettent de positionner la Suisse en regard des autres pays industrialisés. Larry Long (1991), qui a comparé la proportion de la population ayant déménagé sur une période de douze mois au début des années 1980, a révélé de grandes disparités. Avec 13.7% de la population à avoir changé de domicile lors de la période retenue, la population suisse est certes moins mobile que celles du

Canada (18.0%), des États-Unis (17.5%) et de l'Australie (17.0%), mais l'est davantage que dans l'ensemble des autres pays européens étudiés, dont les valeurs passent de 6.1% en Irlande à 9.6% en Grande-Bretagne. Pour ce qui est des villes européennes (White 1984), le taux de mobilité se situe généralement entre 5 et 10% par année. Les villes suisses se distinguent par des valeurs plus élevées (10.3% à Zurich, 10.6% à Genève et 10.9% à Lausanne) que seules des villes du Nord de l'Europe dépassent (Tampere, Turku, Helsinki, Copenhague, Berlin).

La quasi totalité des variables mentionnées ici figurent dans le recensement fédéral de la population et seront par conséquent abordées dans la partie empirique concernant l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Les autres données officielles (registres de population) pour les périodes non couvertes par le recensement sont par contre très lacunaires quant au profil des habitants. L'enquête par questionnaire que nous avons réalisée compense ses carences en reprenant les variables du recensement et en les complétant par certaines questions jugées plus sensibles (telles que le revenu).

2.3.3 Trajectoires

Le terme de trajectoire suggère qu'une suite de positions résidentielles n'est pas le fait du hasard mais s'enchaîne selon un ordre intelligible (Grafmeyer 2000). Dans le cadre de la présente recherche, cette notion recouvre plusieurs acceptions : le type de domicile, la trajectoire géographique (les lieux de résidence précédant le déménagement), la trajectoire résidentielle (l'évolution des conditions d'habitat avec le déménagement), l'aire de prospection au moment du choix ainsi que les projets résidentiels que les ménages souhaitent concrétiser à terme. Prendre en compte ces différentes dimensions permet de considérer le choix résidentiel dans une perspective temporelle, de le mettre en parallèle avec des événements professionnels et familiaux et de le replacer dans l'histoire migratoire et résidentielle des individus et des ménages (Bonvalet et Dureau 2000). Cet aspect est fondamental car un déménagement est lié aussi bien au passé du ménage qu'au futur qu'il anticipe (Boyle et al. 1998).

2.3.3.1 Type de domicile

La première étape dans l'analyse des différentes trajectoires liées au choix résidentiel des ménages implique la détermination du domicile actuel. Cet aspect n'est pas aussi évident qu'il y paraît de prime abord : le lieu de domicile fait certes partie des concepts statistiques fondamentaux mais date d'une époque où les diverses formes de mobilité étaient moins variées qu'actuellement (Brun et Bonvalet 2002, 66 ; Morrison et al. 2004 ; Stock 2006).

Certains individus ne possèdent pas qu'un seul lieu de domicile et un phénomène de bi- ou multi-résidentialité se retrouve dans plusieurs cas de figure : enfants de couples divorcés vivant de manière alternée chez chacun des parents (Wexler 1998), étudiants revenant à certaines périodes de la semaine ou de l'année dans le foyer familial, couples non cohabitants (« *living apart together* ») (Green 1995 ; Roseneil 2006), travailleurs saisonniers, etc. La bi-résidentialité englobe également les résidences secondaires et maisons de vacance qui peuvent revêtir plusieurs significations. Les prix élevés des logements dans la région parisienne par exemple incitent certains ménages à réaliser leur désir de propriété à travers l'acquisition d'une résidence secondaire (Minodier et Rieg 2004). La bi-résidentialité permet également à certains couples de retraités aisés à la fois de vivre dans une zone rurale symbolisant le retour aux origines (réelles ou fantasmées) et de maintenir un domicile dans une ville-centre qui offre la proximité d'infrastructures et d'aménités urbaines (Pierre 2006). Les résidences secondaires peuvent finalement jouer un rôle compensatoire pour les ménages

vivant dans un immeuble en milieu urbain en leur permettant de s'éloigner régulièrement des nuisances de la ville (Huissoud et al. 1988).

Des auteurs ont avancé que, outre les phénomènes de bi- ou de multi-résidentialité, l'on assiste, avec l'accroissement des distances parcourues quotidiennement, à une démultiplication des lieux de vie et à l'archipelisation des modes de vie (Kaufmann 2008). Il a ainsi été suggéré de repenser les approches de la mobilité résidentielle en passant de la notion de résidence au concept d'espace de vie ou à celui d'espace vécu afin d'intégrer la pluralité des lieux avec lesquels un individu est en rapport (Lelièvre 1999)²⁹.

2.3.3.2 Trajectoires géographiques

La trajectoire géographique correspond à l'ensemble des lieux de domicile que les individus occupent au cours de leur existence. En prenant comme cadre de référence les frontières administratives et le dernier lieu de domicile³⁰, il est possible de distinguer :

- Les migrations internationales qui représentent les arrivées et les départs entre une entité spatiale et l'étranger ;
- Les migrations internes qui regroupent les migrations interrégionales (avec le reste du pays) et les migrations intra-urbaines qui désignent les mouvements entre une ville et son aire d'influence ;
- Les mouvements intra-communaux qui correspondent aux déménagements qui se produisent à l'intérieur des frontières d'une commune.

Parmi ces différents types de déménagements, plusieurs analyses ont montré que les plus fréquents en Suisse impliquent de courtes distances (Bassand et al. 1985 ; Besson et Rérat 2005) et que la majorité d'entre eux se déroulent dans un rayon de moins de soixante minutes (Carnazzi Weber et Golay 2005). Selon le dernier recensement fédéral de la population, en 2000, 61.26% des personnes résidant en Suisse n'avaient pas changé de domicile depuis 1995 (sédentaires). La répartition des autres catégories selon le lieu de domicile cinq ans auparavant montre la prédominance des mouvements de proximité : 15.18% ont changé d'adresse mais pas de commune (migrants intra-communaux)³¹ et 13.44% ont déménagé tout en restant dans le même canton (migrants intra-cantonaux). Lors de la même période, 5.82% ont quitté leur canton (migrants intercantonaux) et 4.31% habitaient à l'étranger (migrants internationaux). En ce qui concerne les migrations internes, pour cent personnes qui déménagent, 44 restent dans la même commune, 39 dans le même canton et seules 17 s'installent dans un autre canton. En comparant les RFP de 1980 et de 2000, on constate que les mouvements de courte distance ont pris de l'importance. Les effectifs des migrants intra-communaux et intra-cantonaux ont chacun augmenté de 30%, alors que le nombre de personnes effectuant une migration interrégionale a régressé (-3.14%).

²⁹ Ces aspects ont été dans la mesure du possible pris en considération dans notre travail empirique. Le recensement fédéral de la population, sur lequel se base une partie de l'analyse, permet par exemple de distinguer le domicile économique – soit le lieu où l'individu passe le plus de temps – du domicile légal – soit le lieu où l'individu réside officiellement et s'acquitte de ses impôts. Nous avons retenu le premier car il est davantage révélateur de l'attractivité résidentielle d'une ville. Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête auprès des habitants des nouveaux logements, des questions portent sur le type de domicile et sur d'éventuels autres lieux de résidence.

³⁰ Une analyse longitudinale permettrait d'appréhender la trajectoire géographique dans sa globalité. Nous n'y avons pas recours ici pour des questions de faisabilité et de disponibilité des données.

³¹ Précisons que cet indicateur concerne une période de cinq ans et ne correspond ainsi pas au taux de mobilité. Ce dernier indicateur, plus répandu dans la littérature, est lui calculé annuellement. Par ailleurs, les personnes qui n'ont pas répondu à cette question (208'779) ou qui ont fourni des indications imprécises (9'531) ne sont pas prises en compte de même que les enfants de moins de cinq ans (387'188).

Comme nous l'avons mentionné (voir 2.1), il est généralement admis que les facteurs à la base d'un déménagement diffèrent selon la distance parcourue. Les mouvements se déroulant sur de courtes distances – soit à l'intérieur d'un bassin de vie donné – sont motivés par l'adaptation du logement aux aspirations résidentielles ou à des événements ayant modifié la structure du ménage (séparation, naissance d'un enfant, etc.). Les déménagements de longue distance impliquent quant à eux un changement de région – et par conséquent une rupture par rapport au contexte d'origine – et ils sont davantage induits par des modifications dans la vie professionnelle (nouvel emploi, entrée dans la vie active, etc.). Dans le contexte suisse, ces propos ont notamment été confirmés par une recherche menée à Meyrin (Lawrence et Jacot-Guillarmod 2000) qui montrait de surcroît que les trois quarts des personnes souhaitant déménager désiraient rester dans la même commune de domicile et la majeure partie des autres au sein du canton de Genève.

De manière générale, la littérature souligne l'importance du rôle de la distance, le volume des migrations étant, *ceteris paribus*, de plus en plus faible lorsque les lieux d'origine et de destination sont éloignés (Schwartz 1973)³². L'effet dissuasif de la distance³³ est bien connu et plusieurs explications ont été avancées comme la proximité du contexte familial et du réseau social (Mulder 2007) ou l'attachement à un lieu. Dans une perspective économique, la distance est associée à une croissance des coûts psychiques et à une diminution de l'information relative aux opportunités présentes sur le marché du travail et du logement (Schwartz 1973).

Dans le prolongement de ce dernier point, l'information dont disposent les migrants au sujet du marché immobilier est susceptible de les orienter vers tel ou tel segment du parc de logements ou de les en exclure. Deux grandes logiques sont à l'œuvre (Grafmeyer 2000 ; Authier 1998). La première est la logique du marché qui correspond au cas où les personnes accèdent à leur appartement par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou en répondant à une annonce. La deuxième est la logique de réseau qui désigne le cas où les personnes obtiennent leur logement par l'entremise de relations familiales ou amicales³⁴. Le poids de ces deux grandes logiques tend à se modifier avec le temps comme l'a montré Jean-Yves Authier (1998, 345) en prenant l'exemple d'un quartier réhabilité du centre de Lyon. L'importance des réseaux sociaux (cooptation et recommandation) a été davantage observée lorsque les appartements rénovés ont été remis sur le marché. Ensuite, on a assisté à une érosion progressive du poids des réseaux sociaux au profit de la logique du marché. Soulignons également que les migrants ne sont pas égaux devant ces deux logiques. Le fait de vivre dans la région entraîne une connaissance du marché immobilier et un réseau de relations familiales et amicales ; à l'inverse, la migration en provenance d'autres régions ou pays implique un certain apprentissage du contexte local qui peut s'effectuer à travers plusieurs étapes résidentielles (Bonvalet 1998).

La distance parcourue influence généralement le temps à disposition pour trouver un logement (Dieleman 2001). Si le projet de déménager se base sur l'aspiration à de meilleures conditions d'habitat, il peut être facilement repoussé jusqu'à ce qu'une opportunité correspondante se présente sur le marché. L'urgence de la situation – comme un nouvel emploi – peut en revanche contraindre le ménage à revoir ses exigences et à s'orienter vers des alternatives moins satisfaisantes (Goetgeluk et Hooimeijer 2002).

³² Ce constat est d'ailleurs à la base de la description des flux migratoires par les modèles gravitaires. Dans le contexte suisse, l'importance des flux migratoires est toutefois également déterminée par les frontières linguistiques (Besson et Rérat 2005 ; Carnazzi Weber et Golay 2005).

³³ Cet effet dissuasif diminue toutefois avec le niveau de formation (Gobillon 2001 ; Schwartz 1973).

³⁴ À ces grandes logiques s'ajoutent d'autres cas de figure moins nombreux comme les logements de service (mis à disposition par l'employeur), les places en institution, etc.

2.3.3.3 Trajectoires résidentielles

La trajectoire résidentielle, qui est à prendre ici au sens de *housing career*, désigne la succession de logements – et leurs caractéristiques nonobstant la localisation qui est intégrée dans la trajectoire géographique – que les individus occupent au cours de leur vie (Clark et Huang 2003 ; Clark et al. 2003a ; Lévy 2001). Cette notion met en évidence le lien entre déménagement et changement des conditions d'habitat. Ces dernières se composent des caractéristiques du logement telles que le confort, la taille, le loyer ou le statut d'occupation. Sur cette base, il est possible de déterminer trois types de trajectoires résidentielles : promotionnelles, neutres ou régressives.

Il existe deux grandes manières de mesurer les conditions d'habitat et leur évolution. La première prend en compte des critères objectifs. Jean-Pierre Lévy (2001) détermine par exemple le sens des trajectoires résidentielles sur la base de plusieurs caractéristiques du logement actuel par rapport au précédent : nombre de pièces, confort du logement, statut d'occupation et type de bâtiment. Il considère par exemple que les conditions d'habitat s'améliorent lorsqu'il y a passage du statut de locataire à celui de propriétaire ou d'un immeuble à une maison. Le mouvement inverse représente une détérioration des conditions d'habitat. Une autre manière de saisir la trajectoire résidentielle est de se baser sur l'opinion des individus (éléments subjectifs). Les évaluations selon des critères objectifs ou subjectifs ne coïncident pas forcément. C'est le cas par exemple des jeunes adultes quittant le foyer parental : ce type de déménagement est vécu comme étant promotionnel, même si les conditions effectives se détériorent (Sauter 2007).

Les perspectives néo-classiques et behavioristes mettent l'accent sur le caractère progressif des trajectoires résidentielles (maximisation de l'utilité, migration en tant qu'investissement, recherche d'une meilleure qualité de vie, etc.). Ce point de vue implique un modèle résidentiel promotionnel idéal, où les conditions de logement s'améliorent tout au long du parcours de vie et dans un itinéraire qui commence dans de petits appartements en location pour se terminer dans de grands logements en propriété (Lévy 1998a). Cette tendance promotionnelle se vérifie en effet fréquemment (Clark et Drever 2001 ; Clark et al. 2003a)³⁵.

Si la trajectoire résidentielle promotionnelle constitue le schéma le plus répandu, d'autres cas de figure existent néanmoins : les conditions d'habitat peuvent rester stables (trajectoires neutres) ou se détériorer (trajectoires régressives). Dans le contexte néerlandais, Amanda Helderman (2007) s'est intéressée aux ménages qui ont abandonné le statut de propriétaire pour réintégrer le marché locatif. Si son étude se focalise sur le statut d'occupation et montre que de tels cas sont rares, elle met néanmoins en évidence les situations et mécanismes expliquant plus généralement les trajectoires régressives.

Les situations les plus fréquentes où une trajectoire régressive est observée concernent les divorces ou séparations, les migrations interrégionales motivées par des raisons professionnelles, la vieillesse et les problèmes de santé (Helderman 2007). Opérer une trajectoire régressive peut avoir plusieurs causes : une baisse du revenu ou du budget alloué au logement, un changement dans les besoins de logement (en termes de taille et de qualité), l'urgence du déménagement (plus le temps à disposition est limité, plus la probabilité de trouver une situation non optimale est élevée), la faible connaissance du marché immobilier,

³⁵ À l'échelle suisse, il convient de nuancer ces propos pour ce qui est de l'accès à la propriété (et non des autres dimensions), ce statut d'occupation étant nettement moins répandu que dans d'autres pays. Avec un ménage propriétaire sur trois, la Suisse a la proportion de logements en propriété de loin la plus faible d'Europe occidentale. Dans tous les autres pays, cette proportion est supérieure à 50% et atteint parfois 80% (Gerheuser 2004).

le souhait de réduire la charge que représentent les travaux d'entretien d'une maison, et la volonté de disposer du capital immobilisé dans l'objet en propriété.

2.3.3.4 Aire de prospection

Selon l'optique behavioriste de la mobilité résidentielle, ainsi que nous l'avons mentionné au point 2.2.3, les individus n'opèrent pas un choix rationnel parmi une large série d'options mais choisissent entre un nombre limité d'alternatives en fonction d'un seuil minimum de satisfaction. La recherche de destinations potentielles s'opère dans le cadre d'un champ géographiquement délimité dont l'étendue varie selon les individus (*search space* ou *awereness space*).

L'espace de prospection correspond à l'ensemble des localisations résidentielles qui paraissent acceptables ou désirables par rapport au domicile actuel. Il est délimité de plusieurs manières : les aspirations des ménages, les informations dont ils disposent par leurs pratiques ou par l'intermédiaire de sources secondaires (médias, bouche-à-oreille), la distance à leur lieu de travail, etc. Le rôle de l'entourage et des relations familiales a par ailleurs également été souligné par la notion de « carte familiale des possibles » réunissant les espaces de référence des individus et composée des lieux d'origine, des lieux définis par les résidences de l'entourage et des lieux réellement fréquentés dont les résidences secondaires (Bonvalet et Lelièvre 2005).

Le choix résidentiel, comme nous l'avons présenté, est le fruit d'arbitrages, non seulement entre les membres du ménage et entre plusieurs critères mais également entre différentes localisations. Déterminer l'aire de prospection – soit les communes et régions où les ménages ont sondé le marché immobilier – permet d'affiner la compréhension des stratégies résidentielles et d'évaluer les arbitrages effectués par les ménages ou le degré d'indifférence entre les localisations potentielles.

2.3.3.5 Projets résidentiels

Le choix résidentiel actuel est également à appréhender dans un cadre plus large qui comprend l'histoire de vie des individus et les projets résidentiels qu'ils souhaitent concrétiser dans un futur plus ou moins proche. Ces projets constituent le prolongement des trajectoires géographiques – soit les lieux de domicile souhaités – et des trajectoires résidentielles – le type de logement et le statut d'occupation visés par exemple – que nous avons abordées précédemment.

L'intérêt d'une telle variable est non seulement de mieux comprendre le choix résidentiel actuel mais également de mesurer son degré de stabilité. Jean-Yves Authier (1998) par exemple a classé les ménages vivant dans un ancien quartier réhabilité de Lyon en différentes catégories selon un gradient de stabilité ou de mobilité.

Aborder les projets revient à sonder les aspirations des ménages. L'écart entre aspirations – les préférences déclarées – et pratiques résidentielles effectives – les préférences révélées ou de fait – est parfois conséquent. Cet aspect est précisément discuté au point suivant.

2.3.4 Critères du choix résidentiel

2.3.4.1 Satisfaction, aspirations et motivations résidentielles

Comme nous l'avons déjà souligné, le choix résidentiel est un processus complexe étant donné la multiplicité des facteurs et des arbitrages dont les ménages tiennent compte dans leur décision. Trois angles d'approche existent pour étudier les phénomènes résidentiels et l'attractivité d'une entité spatiale comme espace de vie : la satisfaction des ménages, leurs aspirations et les motivations qui sous-tendent leur déménagement. Chacune de ces portes d'entrée présente des avantages et des inconvénients que nous présentons avant de justifier notre choix d'analyser les motivations et, ensuite, d'en décrire les différentes facettes.

Le terme de satisfaction est inspiré de la perspective behavioriste qui, rappelons-le, postule que le processus de décision conduisant à un déménagement se déroule en plusieurs étapes. Le ménage émet tout d'abord un jugement sur son niveau de satisfaction résidentielle et, à partir d'un certain seuil d'insatisfaction, décide de déménager. La satisfaction résidentielle peut être mesurée par l'intermédiaire de questionnaires qui portent sur le niveau de satisfaction des ménages par rapport à une vaste palette d'éléments relatifs à leur logement et à leur cadre de vie. Cette démarche permet ainsi d'identifier les aspects qui pourraient les inciter à déménager.

Le principal problème que soulèvent les démarches s'intéressant à la satisfaction – en général et pas uniquement en ce qui concerne la mobilité résidentielle – réside dans le fait que les questions ne sont guère discriminantes et fournissent généralement de très hauts degrés de satisfaction (Erens et Bruster 1994)³⁶. Les personnes interrogées ont en effet tendance à justifier et à (sur)valoriser leur choix d'autant plus lorsqu'il s'agit d'aspects touchant à leur vie privée.

La question de la satisfaction est également une mesure ambiguë, car elle est liée à plusieurs paramètres comme la perception des individus et le niveau de leurs attentes (certains peuvent se déclarer satisfaits de l'accessibilité en transports en commun en n'y ayant quasiment jamais recours par exemple) (France Qualité Publique 2004). En outre, être insatisfait de son logement n'implique pas forcément un déménagement étant donné les contraintes qui restreignent les choix résidentiels. Mesurer le degré de satisfaction n'est en fait pertinent que dans une optique de comparaison entre différents éléments, différentes entités spatiales ou différentes périodes³⁷. Relevons finalement qu'il peut y avoir un décalage temporel entre le choix résidentiel et la satisfaction relative à certains éléments du cadre de vie (la proximité de certains commerces peut par exemple être très appréciée, alors qu'elle n'a pas été prise en considération dans le processus décisionnel).

³⁶ Une recherche réalisée à Meyrin a par exemple montré que 90% des habitants étaient généralement satisfaits, même si 26.8% d'entre eux souhaitaient déménager (Lawrence et Jacot-Guillarmot 2000). Des chiffres de satisfaction très élevés sont par ailleurs souvent communiqués par les organisations de défense des intérêts des propriétaires et des entrepreneurs. À titre d'illustration, une étude réalisée sur mandat de la Chambre immobilière vaudoise auprès de locataires en Suisse romande a montré qu'environ 90% des ménages sont globalement satisfaits de leurs conditions de logement (CVI 2007). Une autre étude commandée par l'Association suisse des propriétaires fonciers montre que 70% des personnes interrogées sont « extrêmement satisfaites » de leur logement et que 26% sont « plutôt satisfaites » (HEV 2007).

³⁷ Dans un mémoire de licence consacré à la question de la satisfaction résidentielle en ville de Neuchâtel, Mario Wyssbrod (2001) montre par exemple que le degré de satisfaction est généralement très élevé mais augmente en fonction du nombre de pièces et selon le statut d'occupation (l'indice étant supérieur chez les propriétaires). Philippe Thalmann et Philippe Favarger (2002) obtiennent des résultats similaires à l'échelle suisse.

Une deuxième approche consiste à s'intéresser aux aspirations résidentielles qu'Antonio Da Cunha et al. (2004) définissent de la façon suivante :

La notion d'aspiration désigne généralement un désir activé et orienté vers un but, une finalité, un objet. Les aspirations constituent des images ou des représentations d'un objet qui ont pour support des valeurs individuelles ou collectives. La notion d'aspiration résidentielle va bien au-delà de la demande de logement qui reste un concept économique exprimant un besoin solvable et englobe un ensemble d'attributs physiques et sociaux de l'habitat (Da Cunha et al. 2004, 6).

Plusieurs études menées par des chercheurs romands ont par exemple sondé les aspirations des ménages afin de déterminer la marge de manœuvre qui existe dans les choix résidentiels par rapport à la périurbanisation et d'identifier des modèles d'habitat capables d'infléchir les tendances à vivre en maison individuelle et à se déplacer en automobile (Huissoud et al. 1988 ; Kaufmann et al. 2001 ; Kaufmann 2002a ; Da Cunha et al. 2004 ; Da Cunha 2008). Ces approches ont notamment permis d'identifier la pluralité des aspirations résidentielles au sein d'une population (voir 3.3.2.4).

Il existe clairement une relation entre l'intention de déménager – et par conséquent les aspirations résidentielles – et un changement de domicile : ceux qui ont l'intention de changer de domicile déménagent plus fréquemment que ceux qui souhaitent demeurer dans le même logement. Toutefois, cette relation n'est de loin pas parfaite et immédiate, et l'écart est parfois considérable. Les résultats obtenus par Max Lu sur la base des données d'un panel aux États-Unis montrent qu'un nombre substantiel de personnes déclarant vouloir déménager ne le font pas – près de 40% d'entre eux dans les cinq ans qui ont suivi la première enquête – alors que beaucoup déménagent sans l'avoir prévu (Lu 1999). Dans une étude réalisée aux Pays-Bas, seul un tiers des personnes ayant déclaré vouloir déménager sont effectivement passées à l'acte dans les deux ans qui ont suivi (De Groot et al. 2007).

Le décalage entre les aspirations et leur concrétisation s'explique par plusieurs éléments (Moore 1986) : (1) d'autres événements du parcours de vie (changements liés à la structure du ménage ou à la vie professionnelle), (2) les opportunités présentes sur le marché immobilier local, (3) des caractéristiques personnelles (le revenu, l'inertie au changement) et (4) des événements extérieurs tels que la fin du bail, la destruction de l'immeuble (déménagement forcé). Dans l'ensemble, le souhait des personnes qui entendent déménager ne devrait donc pas être traité comme une préférence de fait. Le comportement réel des ménages dépend à la fois de leurs aspirations mais aussi de leur volonté effective de déménager ainsi que de la disponibilité et de l'accessibilité de ce qu'ils recherchent (Goetgeluk et Hooimeijer 2002). De même, un logement peut être choisi bien qu'il ne corresponde pas au désir initial (on parle dans ce cas de comportement de substitution).

Une troisième manière d'appréhender l'attractivité d'une entité géographique consiste à étudier les motivations résidentielles des ménages qui ont décidé de s'y installer. Alors que les aspirations et les intentions de déménager représentent des préférences déclarées ou exprimées (*stated preferences*), les motivations constituent des préférences révélées ou de fait (*revealed preferences*) (De Groot et al. 2007 ; Goetgeluk et Hooimeijer 2002). L'intérêt est ainsi placé sur les comportements migratoires effectifs et sur la concrétisation des aspirations en fonction des contraintes – tant structurelles que personnelles – qui les encadrent et les orientent. C'est cette optique que nous avons privilégiée dans cette recherche³⁸.

³⁸ Notre étude permet ainsi de compléter et d'affiner les résultats obtenus par les travaux mentionnés portant sur les aspirations des ménages et sur lesquels nous reviendrons dans la partie consacrée à l'étalement urbain et à l'interprétation des mouvements d'exurbanisation (voir 3.3.2.4).

Focaliser sur les motivations offre l'avantage de prendre en compte les décisions, les pratiques et les actes des individus. Cette démarche peut toutefois se heurter à quelques écueils. Une première difficulté apparaît lorsque l'on interroge les personnes sur un événement passé (Fowler 2002). La période qui s'est écoulée entre la date du déménagement et le jour de l'enquête est susceptible d'avoir effacé de leur mémoire certains arbitrages ou critères de choix. Toutefois, ce problème se pose moins pour les événements importants tels qu'un déménagement qui n'est pas un choix anodin et, qui plus est, concerne le domicile encore occupé actuellement.

Au-delà des problèmes liés à la mémoire, toute personne interrogée a tendance à objectiver ses motivations, soit en donnant une raison socialement valorisante à ses actes (Berthier 2006), soit en procédant à une rationalisation a posteriori et en reconstruisant le passé pour justifier la situation actuelle (De Jong et Fawcett 1981 ; Fagnani 1990 ; Lelièvre 1999). L'analyse est rendue encore plus complexe par la multiplicité des facteurs entrant en ligne de compte dans le choix résidentiel. Ces difficultés peuvent cependant être surmontées. Afin de palier les problèmes de mémoire et de rationalisation a posteriori et afin de saisir les différentes dimensions du déménagement, Michel Bassand et al. (1985) conseillent par exemple de ne pas interroger la personne directement sur la raison déterminante, mais de l'amener à se prononcer sur un large éventail d'items afin de lui rappeler certains éléments importants auxquels elle ne pense pas spontanément et de saisir les facteurs secondaires du choix résidentiel.

Précisons finalement que les motivations peuvent concerner dans un premier temps la décision de quitter l'ancien logement puis le choix du logement actuel (Brown et Moore 1970 ; Dieleman 2001 ; Knox et Pinch 2000). Une combinaison de facteurs, fréquemment en interaction, se trouvent donc à la base de tout déménagement. La section suivante s'attache précisément à en discuter les différentes dimensions. Ces développements seront repris ultérieurement au moment d'analyser les motivations des ménages vivant dans les nouveaux logements en ville de Neuchâtel.

2.3.4.2 Typologie des facteurs

De multiples facteurs peuvent être à l'origine d'un déménagement et plusieurs typologies ont été proposées afin de les classer. Celle de William Clark et Jun Onaka, basée sur de nombreuses études consacrées aux motivations résidentielles, distingue les mouvements résidentiels selon les raisons qui les sous-tendent et identifie les mouvements forcés, induits ou d'ajustement (Clark et Onaka 1983 ; Knox et Pinch 2000 ; Knox et McCarthy 2005)³⁹. Les mouvements forcés – ou involontaires – correspondent à des déplacements provoqués par la perte du logement et ne découlent pas de la volonté du ménage. Ils s'expliquent par des événements tels que la fin du bail, la destruction de l'immeuble, l'expropriation, etc. À l'inverse de cette première catégorie, les deux autres sont plus complexes, raison pour laquelle elles sont détaillées dans la suite de ce chapitre. La deuxième est constituée de mouvements induits par un changement dans la structure ou dans la taille du ménage (départ du foyer parental, mise en ménage, naissance d'un enfant, séparation, etc.) et/ou dans la vie professionnelle (nouveau lieu de travail, début d'une formation, etc.). Dans ce cas, ce n'est pas la qualité du logement qui est remise en cause mais sa taille et/ou sa localisation. Il s'agit en d'autres termes d'adapter le logement aux changements survenus dans le ménage. Finalement, lors d'un mouvement d'ajustement, le ménage cherche à améliorer sa

³⁹ Ralph Sell (1983) propose une typologie similaire en distinguant la mobilité forcée, la mobilité imposée et les changements de résidence dominés par les préférences des ménages.

satisfaction résidentielle et sa qualité de vie. Ses motivations relèvent alors d'éléments tels que les caractéristiques du logement ou du quartier, etc.

Une telle typologie offre l'avantage de distinguer des mouvements de nature différente (qu'ils soient liés à un divorce, à un changement du lieu de travail, à l'accession à la propriété ou autre) et de mettre en évidence la multiplicité des facteurs (qui peuvent être prépondérants ou secondaires). Les catégories ne sont toutefois pas imperméables : plusieurs événements peuvent simultanément occasionner un déménagement (entrée dans la vie active et départ du foyer parental par exemple). De même, dans le cas des mouvements forcés ou induits par un changement dans le ménage ou dans la vie professionnelle, les aspects liés à la qualité de vie et aux caractéristiques au sens large du logement sont intégrés par les ménages dans le choix du nouveau domicile.

2.3.4.3 Changements dans la taille et la structure du ménage

Comme nous l'avons présenté (voir 2.3.2.1), l'influence de l'âge et de la position dans le parcours de vie sur la propension à déménager a été mise en exergue à de nombreuses reprises. Si d'autres auteurs ont nuancé cette hypothèse en soulignant l'importance de facteurs tels que l'environnement et la qualité de vie, certaines transitions du parcours de vie représentent incontestablement un facteur prépondérant dans la décision de déménager (Rossi 1980 ; Morris et Winter 1975 ; Clark et Onaka 1983 ; Speare et Kobrin Goldscheider 1987 ; Boyle et al. 1998).

Parmi les transitions dans le parcours de vie, on peut distinguer celles qui engendrent la création d'un ménage (décohabitation, mise en ménage, formation d'une colocation) ou sa dissolution (divorce, séparation, fin d'une colocation). D'autres impliquent une réduction (départ des enfants devenus adultes, décès du conjoint) ou une croissance (naissance d'un enfant⁴⁰) de la taille du ménage. Par rapport au cycle de vie tel qu'il était étudié il y a quelques décennies, le parcours de vie s'est complexifié (phases de vie en solo, séparations, recomposition familiale, etc.) et a engendré une plus grande diversité des parcours résidentiels.

Des études ont montré l'influence d'événements tels que la décohabitation (Grimmeau et al. 1998 ; Lévy 2001 ; Clark et Mulder 2000), le mariage (Morris et Winter 1975 ; Speare et Kobrin Goldscheider 1987), le divorce (Dieleman et Shouw 1989 ; Van Noortwijk et al. 1992 ; Martin 1998 ; Feijten et Van Ham 2007) ou la naissance d'un enfant (Rossi 1980 ; Clark et Huang 2003). Dans ce dernier cas, les mouvements semblent être davantage le fait d'une adaptation que d'une anticipation des nouveaux besoins (Bonvalet 1998). Une autre transition importante – la période post-parentale, soit après le départ des enfants devenus adultes – n'engendrerait pas, du moins dans le contexte suédois, de mouvements massifs des « nids vides » vers des logements plus petits (Lundin 1992)⁴¹.

⁴⁰ Jean-Pierre Grimmeau et al. (1998) parlent dans ce cas de migration d'élargissement du ménage.

⁴¹ Réalisée en Suède, cette enquête auprès de plus de 3'000 ménages montre que 13.8% d'entre eux ont déménagé dans des logements plus petits, les autres ayant continué à occuper le même logement ou ayant déménagé vers des logements de taille similaire ou, dans certains cas, plus grands.

2.3.4.4 Changements dans la vie professionnelle

Plusieurs types de raisons professionnelles peuvent être à l'origine d'un changement de domicile : un nouvel emploi, le début d'une formation, le fait d'être au chômage ou la volonté de se rapprocher du lieu de travail (Gobillon 2001).

Comme nous l'avons mentionné, un nouvel emploi ou le début d'une formation de niveau tertiaire est généralement le déclencheur des migrations impliquant un changement de bassin de vie, alors que les raisons liées au logement l'emportent sur de courtes distances (Bassand et al. 1985 ; Owen et Green 1992 ; Cadwallader 1992). L'impact d'un changement dans la vie professionnelle a ainsi surtout été abordé dans le cas des migrations interrégionales (Clark et Davies Withers 1999). Les flux migratoires reflètent les disparités en termes de localisation des établissements de formation supérieure, d'opportunités d'emploi et de dynamisme économique. Un lieu est choisi comme site de destination s'il offre des perspectives plus favorables (rémunération, carrière, etc.) que le lieu d'origine (Gobillon 2001). En Suisse, plusieurs auteurs ont par exemple montré l'attraction exercée par les régions les plus centrales sur les jeunes diplômés universitaires des régions rurales et périphériques (Egger et al. 2003 ; Kraft et al. 2004 ; Schmidlin 2007)⁴². Être au chômage, comme nous l'avons déjà évoqué, ne signifie pas forcément une mobilité plus élevée étant donné les contraintes financières liées à cette situation, même si déménager peut permettre d'accéder aux opportunités offertes dans un autre bassin d'emploi (Gobillon 2001).

Plusieurs éléments tendent cependant à complexifier la relation entre nouvel emploi et migration comme la croissance de la mobilité qui offre une marge de manœuvre accrue dans le choix résidentiel au sein de la région d'accueil. Ainsi, dans le cas d'une migration interrégionale ou internationale, le ménage détermine son choix résidentiel dans un espace composé des lieux localisés à une distance jugée acceptable du ou des lieux de travail. Cet espace correspond à ce que certains auteurs ont qualifié de « zone d'indifférence » (Clark et Davies Withers 1999)⁴³. D'autres stratégies peuvent être mises en œuvre telles que la bi-résidentialité ou la pendularité de longue distance (Green 1995 ; Kaufmann 2002b). La progression de l'emploi féminin et la croissance de l'effectif des couples à double carrière auraient pour conséquence de renforcer le rôle des facteurs relatifs à l'emploi dans les déménagements proximité (Brun et Bonvalet 2002). Le choix de localisation dans le cadre des mouvements de courte distance dépendrait prioritairement du lieu de travail de la femme (Bonvalet et Arbonville 2003)⁴⁴. Dans le cas des migrations interrégionales toutefois, la carrière professionnelle de l'homme est le plus souvent prépondérante (Boyle et al. 1998 ; Vignal 2005a, 2005b).

On peut également s'interroger sur le lien entre un changement d'emploi et la mobilité résidentielle au sens strict. William Clark et Suzanne Withers (1999) ont relevé qu'un changement d'emploi a une influence sur la propension à déménager au sein du même bassin de vie, bien que l'effet ne soit pas forcément immédiat. Dans ce cas, le ménage peut souhaiter réduire les déplacements entre le lieu de résidence et le lieu de travail ou accéder à un appartement plus confortable (à la suite d'une augmentation du revenu), ce qui signifie que le déménagement est davantage un mouvement d'ajustement qu'un mouvement induit. De manière générale, les changements qui surviennent dans la vie professionnelle n'ont pas

⁴² Néanmoins, toute une série de motivations interviennent en plus des questions d'emploi. Si elles sont plus diffuses et moins valorisantes pour l'acteur, elles n'en restent pas moins des raisons qui pèsent lourdement dans la décision de partir (envie d'aller voir ailleurs, de changer de climat, de retrouver son origine, de vivre en ville, etc.) (Bassand et al. 1985).

⁴³ William Clark et al. (2003b) citent des études américaines mentionnant une zone de tolérance de 30 à 45 minutes de trajet entre le lieu de domicile et le lieu de travail.

⁴⁴ Par ailleurs, les distances domicile-travail sont en moyenne plus courtes pour les femmes et la probabilité qu'un déménagement réduise la longueur de ces trajets est plus élevée que pour les hommes (Clark et al. 2003b).

tous les mêmes implications sur les comportements résidentiels des ménages. Certains sont à l'origine d'un mouvement induit (changement de lieu de travail, entrée dans la vie active, début d'une formation) et d'autres sont susceptibles d'engendrer un mouvement d'ajustement (augmentation ou diminution du revenu, retraite).

2.3.4.5 Mouvements d'ajustement

Lors d'un mouvement d'ajustement, le ménage cherche à améliorer sa satisfaction résidentielle. Ce type de déménagement s'inscrit généralement à l'échelle locale ou régionale (Clark et Huang 2003). Les différents critères à la base des mouvements d'ajustement sont également pris en compte lors de déménagements forcés ou induits au moment du choix du logement, même s'ils ne constituent pas la principale motivation du changement de domicile.

Selon William Clark et Jun Onaka (1983), les raisons de tels mouvements peuvent être regroupées en trois catégories : les caractéristiques du logement (taille, agencement, coût, statut d'occupation), les caractéristiques du quartier (services, cadre de vie, tranquillité, composition sociale) et l'accessibilité (par rapport au lieu de travail, aux commerces, aux établissements scolaires, à la famille et aux amis). Ces éléments renvoient à trois échelles : le logement, son environnement proche (le quartier) et le contexte territorial dans lequel il s'insère (proximité des lieux de la vie quotidienne et accessibilité). Pour Françoise Dureau et al. (2000), le choix résidentiel recouvre à la fois le choix d'un type de logement et d'un statut d'occupation mais aussi le choix d'une localisation correspondant à un certain type de rapport à l'agglomération⁴⁵.

Sur la base de la littérature et des approches théoriques que nous avons présentées, nous avons retenu les éléments suivants : le logement, le quartier, l'accessibilité et les choix modaux, la proximité d'infrastructures et de lieux fréquentés régulièrement ainsi que des aspects sociaux ou économiques. Ces facteurs sont discutés dans la suite de ce chapitre. Au préalable, précisons qu'étant donné la multiplicité des critères influençant le choix du logement et les contraintes qui pèsent sur les ménages, toutes les attentes ne peuvent être satisfaites. Les individus doivent donc procéder à des arbitrages entre facteurs puis à des choix qui les amènent souvent à sacrifier certains éléments (Bonvalet et Dureau 2000).

Les caractéristiques du logement

De nombreuses études ont placé les conditions d'habitat (dans le sens de *housing consumption*) au cœur de l'explication des mouvements résidentiels se déroulant sur des distances restreintes : les ménages changent de domicile afin de faire correspondre leurs besoins et aspirations avec les caractéristiques de leur logement (Clark et Drever 2001). Les attributs du logement au sens strict correspondent au confort, au statut d'occupation, au type de bâtiment (individuel ou collectif), etc. (Orfeuil 2000). Une étude portant sur la satisfaction résidentielle en Suisse a montré que les ménages dans leur ensemble sont plus sensibles à la qualité de leur logement qu'à d'autres paramètres ; les caractéristiques intrinsèques de l'objet intéressent la majeure partie des ménages, alors que la proximité de différents éléments (travail, école, offre culturelle, etc.) ne concerne qu'une fraction d'entre eux en fonction de leur situation particulière, ce qui engendre une plus grande hétérogénéité des réponses (Thalmann et Favarger 2002).

Selon un schéma classique, au fur et à mesure du parcours de vie, les ménages progressent dans leur trajectoire résidentielle en occupant des logements plus grands afin d'adapter la

⁴⁵ Certains aspects liés à la qualité de vie – comme le climat (Graves 1980) – concernent une échelle plus étendue. Ils ne sont pas discutés ici, car notre intérêt principal est le choix au sein d'une même région urbaine (ville-centre versus couronnes suburbaines ou périurbaines).

taille du logement à celle du ménage (Rossi 1980). La demande d'espace habitable et la taille constituent généralement le facteur dominant – voire déclencheur – dans la décision de déménager, alors que l'agencement, la qualité ou les coûts ont un poids moindre (Clark et Onaka 1983). Plus que l'espace habitable en soi, c'est la relation entre la taille ou la surface du logement et les besoins perçus par le ménage qui importe. Une étude menée aux Pays-Bas a démontré à ce propos que le nombre de mètres carrés par personne – qui renvoie aux notions de stress et d'insatisfaction de l'approche behavioriste – constitue un bon indice de la propension à déménager (Clark et al. 1984).

De même, le changement de statut d'occupation est particulièrement valorisé dans le cas des ménages accédant à la propriété (Bonvalet 1993 ; Cuturello 1998 ; McLaverty et Yip 1993). Par exemple, la propriété apparaît – dans l'hypothèse de l'absence de contraintes financières – comme le mode de possession idéal pour 83% des ménages suisses (Thalmann et Favarger 2002). Depuis 1986, la question du statut d'occupation idéal a été régulièrement posée dans les enquêtes Univox avec comme résultat une préférence pour la propriété oscillant entre 53% et 65%, des aspects méthodologiques étant à l'origine des différences avec la première étude mentionnée (ibid.). L'attrait du statut de propriétaire s'explique tant par des facteurs financiers et économiques (réalisation d'un investissement en misant sur le fait que la valeur du bâtiment augmentera, calcul par rapport au paiement d'un loyer et à la possibilité de déductions fiscales), émotionnels (sentiment de sécurité, de contrôle et d'autonomie, appropriation d'un espace et d'un « chez-soi », signe de réussite sociale) ou liés à la famille (cadre favorable pour les enfants, constitution d'un patrimoine à laisser en héritage) (Huissoud et al. 1988 ; Thalmann et Favarger 2002 ; Clark et al. 2003a ; Christie et al. 2008). Les liens unissant fondation d'une famille et constitution d'un patrimoine immobilier ont été relevés à de nombreuses reprises (Bourdieu et al. 1990 ; Bonvalet 1998 ; Mulder 2006). Les enquêtes Univox que nous venons de mentionner montrent une diminution de la préférence pour la propriété qui pourrait s'expliquer par le fait que les familles traditionnelles occupent une part moins importante dans le total des ménages (Thalmann et Favarger 2002).

Finalement, le rôle du logement comme fait de représentation sociale a été souligné (Bonvalet et Dureau 2000) : à travers une certaine position résidentielle – définie en termes de localisation, de type d'habitat, de statut d'occupation – le ménage recherche également à se doter d'un statut social.

Les caractéristiques du quartier

Le quartier est, selon Michel Lussault (2003), une « notion banale » de la géographie et désigne toute fraction homogène et clairement délimitable d'un espace urbain. Plusieurs auteurs se sont penchés sur les multiples définitions de cette notion et sa pertinence. Pour certains, le quartier serait de faible portée heuristique aujourd'hui – en raison notamment de l'augmentation de la mobilité et de l'évolution des modes de vie – mais n'en demeure pas moins un terme largement usité dans le langage courant (Germain 1998). Pour d'autres, il connaîtrait une renaissance par l'action de nouveaux mouvements sociaux, la montée de la conscience écologique ainsi que les problèmes de transports et de logement, autant d'éléments favorisant par exemple la constitution d'associations de quartier (Joye et al. 1995).

Dans une recherche menée sur quelques villes suisses dont Neuchâtel, Dominique Joye et al. (1995) ont souligné qu'il n'est pas possible de délimiter spatialement les quartiers de manière univoque et ce d'autant plus que chaque habitant en a sa propre perception. Selon leur analyse, les quartiers ne se sont jamais véritablement constitués à Neuchâtel en raison de la petite taille de la ville et de sa relative homogénéité morphologique et sociale (p. 254). Ces

auteurs montrent l'absence de consensus sur la taille, la localisation, la délimitation et même sur le nom des quartiers ainsi que le décalage qui existent entre le découpage officiel de la ville en quartiers à des fins statistiques et la perception des habitants qui porte généralement sur un espace bien plus restreint. La population raisonne ainsi davantage en termes de voisinage, de rue ou d'îlot que de quartier à proprement parler. Ces résultats ont par ailleurs été confirmés lors d'entretiens exploratoires que nous avons menés avec des ménages vivant dans les nouveaux logements en ville de Neuchâtel.

Sur la base de ces constats, nous avons décidé d'utiliser cette notion afin de désigner l'environnement immédiat du logement. Le quartier correspond en d'autres termes au cadre de vie dans lequel s'insère le logement et comporte des dimensions à la fois physiques (tranquillité⁴⁶, espaces verts) et sociales (types de population vivant et fréquentant le quartier). Les questions de sécurité (trafic, incivilité, criminalité, etc.) relèvent également de cette échelle de même que l'image et la réputation qui peuvent être associées au lieu de domicile et à ses environs. Telle adresse peut ainsi être signe de prestige ou de stigmatisation et influencer l'attractivité résidentielle de certaines portions du territoire urbain (Bonvalet 1998)⁴⁷.

Proximité des lieux de vie

Parmi les différents lieux fréquentés régulièrement par les ménages, la proximité de certains revêt une grande importance dans le choix résidentiel (Chicoine et al. 1998). Il s'agit en premier lieu de la proximité du lieu de travail (Horner 2004)⁴⁸, mais aussi d'autres lieux faisant partie de l'espace de vie des individus. Plusieurs types d'infrastructures peuvent être cités : les commerces et services, les espaces verts et de loisirs, les établissements scolaires, la vie culturelle et nocturne, le centre-ville, etc. Il s'agit donc de mesurer l'importance de la proximité de ces aménités dans le choix du logement.

Le poids accordé à ces différents aspects amène un ménage à s'orienter vers un certain type de localisation résidentielle. Comme nous le constaterons, la proximité de la nature a souvent été avancée dans les explications de l'étalement urbain. Parallèlement, l'attrait de la ville a été interprété par deux familles de logiques : une logique pragmatique et une logique de valorisation (voir également 4.5.4.3). Les motivations d'ordre utilitaire ou pragmatique relèvent des aspects pratiques de la vie en ville, de la proximité des infrastructures et aménités urbaines. Les motivations liées à la logique de valorisation portent sur les qualités de la ville et ses multiples ambiances (diversité de la population, animation, lieux de sortie, vie culturelle, etc.). Si la proximité de tels endroits est valorisée – comme élément constitutif d'un mode de vie ou comme élément de distinction – leur fréquentation n'est toutefois pas forcément régulière.

⁴⁶ Le calme apparaît comme le facteur le plus important dans le choix d'un logement selon une enquête sur les aspirations des ménages suisses (Thalmann et Favarger 2002).

⁴⁷ Parmi les composantes de l'image d'un quartier en général se trouve la question de la réputation des établissements scolaires qui sera traitée par la suite.

⁴⁸ La part des déplacements liés au travail est certes en diminution (OFS et ODT 2007), mais la localisation du lieu de travail par rapport au lieu de domicile n'en demeure pas moins fondamentale ne serait-ce qu'en raison de la quotidienneté de ces trajets et du fait que les autres déplacements s'organisent fréquemment à partir de ces deux endroits (Horner 2004 ; Aguilera et Mignot 2003).

Accessibilité et choix modaux

Le logement est le point de référence à partir duquel une grande partie de la mobilité quotidienne des individus s'organise. Mobilité résidentielle et mobilité quotidienne sont ainsi intimement liées. La localisation du logement influence les habitudes de mobilité du ménage (choix modaux, fréquence et longueur des déplacements, etc.). Ce mécanisme est à la base des débats actuels en matière de développement territorial qui remettent en question l'étalement urbain et la dépendance automobile qui lui est associée et promeuvent une ville plus dense et plus compacte afin de favoriser les transports en commun et la mobilité douce.

Les liens entre distance au centre et localisation résidentielle ont été théorisés dans une perspective néo-classique par William Alonso (1960). Dans ce modèle, les ménages procèdent à un arbitrage entre le prix du sol et le coût des transports principalement constitués par les déplacements entre le domicile et le lieu de travail. Une question qui reste ouverte consiste à déterminer la manière dont les choix modaux sont anticipés lors du choix résidentiel. Plusieurs études ont montré un rôle croissant de l'automobile au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre et que la densité diminue (Fouchier 1997 ; Newman et Kenworthy 1999 ; Camagni et al. 2002). D'autres ont quant à elles montré un faible degré d'anticipation des ménages faisant le choix du périurbain (Baudelle et al. 2004). Parallèlement, certains auteurs s'étant intéressés à la gentrification soulignent une modification des pratiques de mobilité et une redécouverte de la proximité physique (Donzelot 2004). Ces quelques propos de portée générale seront affinés au moment d'aborder la question de la mobilité dans les phénomènes d'étalement urbain et de réurbanisation.

La question de la proximité de différentes infrastructures et aménités ainsi que les aspects relatifs à l'accessibilité et aux choix modaux peuvent être appréhendés à l'aide du concept de motilité définie comme :

La manière dont un individu ou un groupe fait sien le champ du possible en matière de mobilité et en fait usage pour développer ses projets. Ce potentiel ne se transforme pas nécessairement en déplacement, il peut très bien être construit pour rester à court terme à l'état de potentiel afin de permettre, par exemple, une ouverture maximale à des opportunités futures (Kaufmann 2004a, 62).

Le concept de motilité, en tant qu'ensemble des facteurs définissant la potentialité à être mobile dans l'espace, est proche de celui de capital spatial (Lévy 2003, 124). Ce dernier a été construit par analogie aux capitaux économiques, sociaux et culturels (Bourdieu 1979) qui désignent les différentes dotations d'un individu et les moyens qu'il utilise pour obtenir le maximum de résultats conformes à ses désirs. Le capital spatial comprend à la fois un patrimoine (de lieux, de territoires, de réseaux que l'acteur s'approprie et sur lesquels il a une capacité d'usage) et des compétences (grâce auxquelles l'acteur gère et développe son patrimoine et qui lui permettent d'en tirer profit). Il est composé des avantages qu'apporte la maîtrise d'un ensemble d'agencements géographiques (Lévy 2003). Dans ce sens, ce qui importe est la possibilité de concilier et d'utiliser différents moyens de se déplacer de manière complémentaire et efficace⁴⁹.

La motilité englobe l'accessibilité ou le champ des possibles (soit l'ensemble des conditions en termes de prix, d'horaire, etc. auxquelles une offre peut être utilisée en un lieu et à un moment donnés), des compétences (soit les savoir-faire des acteurs) et une appropriation (qui révèle les stratégies, valeurs, perceptions et habitudes des acteurs) (Kaufmann 2002b, 2008).

⁴⁹ Pour une discussion approfondie du concept de capital spatial, se référer en particulier à Kaufmann (2002b, 2004a, 2004b) et Lévy (2000).

La motilité n'est pas forcément transformée en déplacements. De nombreux acteurs essaient de se doter d'un capital spatial élevé non pas pour être mobiles, mais au titre d'assurance pour ne pas être pris au dépourvu dans des situations tant professionnelles que quotidiennes (Kaufmann 2004a, 2004b). Nous partons du postulat que le choix du lieu de résidence détermine en partie la dotation en capital spatial et que certaines dimensions – la proximité d'infrastructures et l'accessibilité selon différents moyens de déplacement – seront valorisées de manière différenciée par les ménages dans leur choix résidentiel.

Aspects sociaux

Comme nous l'avons déjà évoqué, certains auteurs ont montré l'importance de l'entourage des ménages et de leur contexte familial (Bonvalet et Lelièvre 1995, 2005 ; Vignal 2005a, 2005b ; Mulder 2007)⁵⁰. Selon une étude française, 14% des personnes enquêtées habitent le même quartier qu'au moins un membre de leur famille, 30% dans la même commune et plus de la moitié (51%) dans la même commune ou dans une commune limitrophe (Bonvalet et Arbonville 2003). Malgré les processus migratoires et le déclin de la cohabitation entre générations, l'indépendance résidentielle n'est pas synonyme de disparition ou d'affaiblissement des liens familiaux. Pour Céline Vignal, si les membres des différentes générations restent en France assez proches géographiquement, c'est parce que les choix de déménagement relèvent en partie de critères sociaux et affectifs liés au territoire et au groupe de référence que peut constituer la famille (2005, 181)⁵¹.

La notion de solidarité familiale explique la raison pour laquelle certaines personnes ont tendance à ne pas s'éloigner de leur entourage et à intégrer la proximité de la famille dans leur décision de déménager. Clara Mulder identifie plusieurs catégories de population à être particulièrement susceptibles d'accorder du poids à cette dimension : les ménages avec enfant(s), les grands-parents et les personnes rencontrant des problèmes de santé. Deux explications principales sont avancées : la famille comme ressource (entraide, garde des enfants, services divers, soin, etc.) et comme lien social (contacts avec les petits-enfants, etc.). De même, les migrants internationaux, qui tendent à s'installer à leur arrivée dans les régions où résident des personnes de même origine, pourraient y être plus sensibles que d'autres groupes. Soulignons toutefois que la proximité de la famille peut également avoir un effet contraire, la migration correspondant alors à une prise de distance volontaire du réseau de parenté (Vignal 2005b).

Par leur choix résidentiel, les ménages peuvent rechercher la proximité de leurs semblables et favoriser un entre-soi collectif (Charmes 2005). La mobilité résidentielle constitue ainsi l'un des processus au travers desquels l'espace d'une région se différencie socialement, démographiquement et ethniquement (Bassand et Brulhardt 1980). En d'autres termes, dans les sociétés contemporaines, la mobilité résidentielle représente l'un des mécanismes – par l'addition de pratiques individuelles ou par la « tyrannie des petites décisions » (Schelling 1980) – qui engendrent la ségrégation. Au début du XX^{ème} siècle déjà, des membres de l'École de Chicago, tels que Robert Park, Ernest Burgess ou Roderick MacKenzie, ont montré qu'un espace urbain donné, par la mobilité résidentielle, changeait de configuration socio-économique et socio- culturelle (Burgess 1968 ; Grafmeyer 2000).

⁵⁰ Clara Mulder (2007) discute le rôle de la famille dans des aspects qui dépassent le cadre de cette étude : la famille peut fournir certaines ressources (notamment en ce qui concerne la transmission du patrimoine immobilier ou de ressources financières), la socialisation au sein de la famille influence les préférences des individus en termes de qualité et de localisation du logement, etc.

⁵¹ Céline Vignal a plus spécifiquement souligné l'influence de la configuration résidentielle des familles étendues et des réseaux de parenté sur la décision de migrer ou non des employés d'une usine ayant délocalisé ses activités dans une autre région française. Appartenir à une famille-entourage et s'inscrire dans une géographie familiale dense et de proximité ont favorisé le refus d'une mutation professionnelle.

Aspects économiques et institutionnels

Le modèle de Tiebout a théorisé le lien entre la mobilité résidentielle et le panier de biens publics offert par une collectivité locale et son prix mesuré par la fiscalité (voir 2.2.2.2). La structure fédérale de la Suisse laisse une grande marge de manœuvre aux communes dans la fixation de leur charge fiscale et il existe des disparités marquées entre cantons et communes⁵².

Plusieurs études ont abordé l'influence de la fiscalité dans le contexte helvétique. Si l'image qui en ressort est nuancée et lacunaire, il est toutefois possible d'en tirer quelques enseignements. Pour certains auteurs, l'importance des incitations fiscales est surestimée et il n'y a guère de migrations induites par ce facteur malgré la concurrence entre communes (Frey 1981 ; Liebig et Sousa-Pouza 2006)⁵³. D'autres ont montré que la fiscalité influençait la distribution spatiale des hauts revenus, ceux-ci étant davantage localisés dans les communes dont le taux d'imposition est relativement faible (Kirchgässner et Pommerehne 1996 ; Feld 2000 ; Feld et Kirchgässner 2001 ; Carnazzi Weber et Golay 2005)⁵⁴. Ces analyses, effectuées à une échelle macro, souffrent d'un problème d'endogénéité (Schmidheiny 2006) et tendent à prendre pour acquis un lien causal qui ne l'est que d'un point de vue théorique (en d'autres termes, la fiscalité attirent-elles les hauts revenus ou la présence de contribuables intéressants permet-elle de fixer une quotité d'impôt basse ?). De même, ces deux phénomènes ne seraient-ils pas liés et déterminés par un troisième facteur qui les englobe (tel que le dynamisme économique) ? Thomas Liebig et Alfonso Sousa-Poza (2005, 2006) ont quant à eux pu établir à l'échelle micro-sociale que l'influence de la charge fiscale sur le comportement migratoire, quand elle existe, concerne avant tout les personnes hautement qualifiées mais reste plutôt faible.

Autre phénomène que l'on peut rattacher au modèle de Tiebout, le tourisme social renvoie à une pratique stratégique qui consiste à choisir un lieu de domicile après avoir procédé à une comparaison des prestations sociales (Tabin et al. 2004). Cette pratique est fréquemment mentionnée dans les débats politiques mais également dans certains documents de portée plus scientifique. C'est le cas par exemple d'un rapport de l'OCDE (Journard et Giorno 2002) qui évoque – sans le démontrer toutefois – un phénomène de tourisme social en Suisse où les demandeurs de prestations sociales se dirigeraient vers les communes les plus généreuses dont les villes. Jean-Pierre Tabin et al. (2004) ont pour leur part rejeté cette hypothèse et montré que trois conditions sont nécessaires afin qu'un tel phénomène existe⁵⁵ : les inégalités de prestations entre régions doivent être suffisamment importantes pour justifier un déplacement ; l'information sur ces inégalités doit être accessible au plus grand nombre ; profiter des différences de prestations doit primer sur d'autres aspects. Le tourisme social se fonde sur une anticipation rationnelle et sur un calcul financier : les personnes ayant

⁵² Pour une personne seule, non mariée, sans enfant et qui gagne annuellement 100'000 francs, le total des impôts cantonaux et communaux varie dans les communes de plus de 2'000 habitants de 8'954 francs à Freienbach (canton de Schwyz) à 22'784 francs à La Chaux-de-Fonds (canton de Neuchâtel) pour l'année 2000 (Liebig et Sousa-Pouza 2006).

⁵³ Dans le cas du canton de Neuchâtel, qui se caractérise par l'une des charges fiscales les plus élevées parmi les cantons suisses, une étude a été menée sous l'égide de l'État de Neuchâtel et de la Chambre neuchâteloise de commerce et d'industrie afin vérifier le supposé exode fiscal des contribuables importants (Geiser 2007). L'analyse des contribuables quittant le canton de Neuchâtel ou s'y installant pour l'année 2005 montre qu'ils ont un profil similaire en termes de revenu – il n'y a en outre pas d'effet spécifique sur les très hauts revenus – et de fortune. On compte même un peu plus de contribuables très fortunés qui viennent s'établir dans le canton.

⁵⁴ Pour Sara Carnazzi Weber et Sylvie Golay (2005), le fait que la charge fiscale soit plus faible dans la commune de destination que dans celle d'origine est corrélé positivement avec la décision de migrer. Toutefois, son influence est nettement moins importante que d'autres variables (les caractéristiques socio-démographiques par exemple) et n'apparaît pas aussi clairement lorsque l'analyse porte sur les migrations de courte distance dans les régions polarisées par les principales villes suisses. Son effet est uniquement significatif – avec une marge d'erreur de 10% ! – dans la région zurichoise, où la concurrence fiscale est néanmoins particulièrement exacerbée.

⁵⁵ On retrouve ici en filigrane les hypothèses qui sous-tendent l'approche néo-classique des migrations.

un revenu modeste ou bénéficiant de prestations sociales seraient à même de faire une projection des coûts et des bénéfices liés à l'installation dans une région donnée et prendraient leur décision sur cette base. Selon Jean-Pierre Tabin et al., ces conditions sont loin d'être remplies. L'information n'est pas forcément accessible et se caractérise par un degré élevé de complexité. Ensuite, l'intérêt économique n'est pas primordial et d'autres facteurs se révèlent bien plus importants (comme la proximité de la famille et des amis). Finalement, on peut douter de la capacité de personnes en situation difficile à échauffer un projet basé sur une rationalité purement économique.

Un autre élément présent dans la littérature internationale concerne les écoles, leur réputation et le profil socio-économique et ethnique des élèves (Croft 2003 ; Harris et Johnston 2008). En France par exemple, des chercheurs ont abordé la question de la carte scolaire – soit le découpage en secteurs d'un département ou d'une ville – et les stratégies mises en place par les classes moyennes à supérieures pour la contourner (déménagement, fausse domiciliation, etc.) (Charmes 2005 ; Maurin 2004). De telles études n'ont pas encore été réalisées en Suisse, même si les débats politiques font de plus en plus référence au libre choix des établissements scolaires.

2.3.5 Implications pour la présente recherche

Après une première synthèse intermédiaire explicitant notre positionnement relatif à l'étude des phénomènes migratoires et résidentiels (voir 2.2.8), cette seconde revient brièvement sur les quatre dimensions du choix résidentiel que nous venons de discuter : l'unité d'analyse, le profil des migrants, leurs trajectoires et les facteurs les incitant à déménager. Rappelons que l'analyse de l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel du point de vue des catégories de population est effectuée par l'intermédiaire de deux sources : par des statistiques officielles, et en particulier le recensement fédéral de la population, puis par notre propre enquête par questionnaire auprès des ménages vivant dans les nouveaux logements. Dans le recensement de la population, seules les variables relatives au profil et à la trajectoire géographique sont disponibles. Les autres variables sont par conséquent uniquement traitées dans l'enquête par questionnaire (Tableau 6).

Dimensions	Variables	Analyse des recensements	Analyse des questionnaires
Profil	Caractéristiques socio-démographiques	✓	✓
	Caractéristiques socio-économiques	✓	✓
Trajectoires	Trajectoire géographique	✓	✓
	Trajectoire résidentielle	–	✓
	Aire de prospection	–	✓
	Projets résidentiels	–	✓
Motivations	Structure du ménage, vie professionnelle, caractéristiques du logement, du quartier, etc.	–	✓

Tableau 6 : Les dimensions du choix résidentiel étudiées

L'individu constitue l'unité d'analyse lorsque nous abordons le profil et la trajectoire géographique des individus sur la base des recensements et du questionnaire. L'étude des motivations et des projets résidentiels concerne en revanche les ménages. Le questionnaire destiné aux habitants des nouveaux logements a ainsi été adressé aux personnes annoncées comme « chefs de ménage » auprès du Contrôle des habitants de la Ville de Neuchâtel. Cette

source d'information pose la question du genre : le chef de ménage est généralement l'homme, alors que les aspirations peuvent différer selon les partenaires (Thalmann et Favarger 2002) ce qui conduit à des arbitrages au sein du ménage (Vignal 2005b). Il a ainsi été demandé à la personne remplissant le questionnaire de répondre pour l'ensemble des membres du ménage. Jeffrey Bookwalter et al. (2006) ont montré, dans le cas d'une enquête sur la qualité de vie, que les chefs de ménage répondaient effectivement davantage en tenant compte de la situation globale du ménage que de leur situation personnelle⁵⁶.

Dans le but d'informer la personne interrogée qu'elle doit répondre pour l'ensemble du ménage, nous avons tout d'abord posé une question sur le type de ménage concerné⁵⁷. Par la suite, les rubriques abordant les différentes dimensions du choix résidentiel ou les caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques renvoient explicitement à l'avis de tous les membres du ménage (par exemple, « quelles caractéristiques du logement ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ? »). L'objectif est d'obtenir des informations s'appliquant à l'ensemble du ménage et reflétant les arbitrages auxquels ses membres ont procédé.

Les autres dimensions du choix résidentiel sont discutées dans les chapitres faisant l'état de la question sur les dynamiques d'exurbanisation et d'intra-urbanisation. Elles sont également mobilisées dans la présentation de la démarche et dans l'analyse des résultats.

⁵⁶ Joris Van Wezemaal et Andrea Huber (2004) mentionnent qu'un problème peut se poser dans le cas de grands ménages tels que certaines colocations ou communautés. Aucun ménage n'est toutefois concerné parmi ceux qui ont répondu à notre questionnaire.

⁵⁷ Lors des pré-tests, quelques personnes vivant seules ou en colocation ont déclaré ne pas se considérer comme appartenant à un ménage, terme réservé à leurs yeux aux familles. Afin de clarifier cette notion, nous avons décidé de placer en début de questionnaire une question portant sur le type de ménage vivant dans le logement et de demander à la personne interrogée de choisir parmi une liste de différentes options.

3 L'ÉTALEMENT URBAIN

La dynamique territoriale dominante en Suisse à l'échelle des agglomérations est l'étalement urbain. Déterminer le régime démographique d'une ville-centre nécessite par conséquent de prendre en compte cette force centrifuge et de s'interroger sur ses différentes dimensions et caractéristiques. Ce chapitre passe en revue les définitions de l'étalement urbain puis les perspectives abordant ce phénomène. Cette démarche nous permet de mieux comprendre d'un point de vue théorique l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres et sert de base à l'élaboration d'hypothèses de recherche portant sur la dynamique de la région urbaine de Neuchâtel et sur les flux d'exurbanisation.

Nous montrons ensuite que l'étalement urbain fait l'objet de nombreuses critiques en raison des impacts d'ordre environnemental, économique et social qu'il engendre. En réaction à la ville étalée, le modèle de la ville compacte est préconisé ; il est supposé davantage compatible avec les principes de développement durable. Du point de vue démographique, le modèle de la ville compacte vise à augmenter l'attractivité résidentielle des villes et leur niveau de peuplement (réurbanisation) par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti. Le débat sur la morphologie urbaine pose plus particulièrement la question des contre-flux – ou des phénomènes d'intra-urbanisation – susceptibles de limiter l'étalement urbain.

3.1 Remarques préliminaires

Les modalités de l'urbanisation se sont modifiées il y a quelques décennies. D'une forme traditionnellement compacte, les villes se sont progressivement étendues et diluées dans l'espace environnant. L'opposition entre ville et campagne s'est estompée et elle a progressivement été remplacée par un continuum urbain-rural, comme le soulignaient déjà dans les années 1980 Philippe Aydalot et Alain Garnier :

La ville se caractérise par une longue tradition de minéralisation du paysage, par une haute densité d'immeubles collectifs, par une multifonctionnalité de son territoire et par une dichotomisation de l'espace urbain et de l'espace rural. Or cette ville traditionnelle se meurt, se décompose et par une série de mutations profondes voit naître de ses restes une entité nouvelle que d'aucuns appellent la région urbaine (Aydalot et Garnier 1985).

Ce constat est très largement diffusé et l'on constate un florilège de néologismes utilisés pour désigner soit cette nouvelle dynamique (processus), soit la forme urbaine qui en résulte (état). Certaines notions se retrouvent fréquemment dans la littérature : suburbanisation, périurbanisation, étalement urbain, rurbanisation, contre-urbanisation, diffusion urbaine, déconcentration, métropolisation, etc. D'autres termes sont plus spécifiques à certains auteurs tels que ville diffuse (Secchi 2004), entre-ville (Sieverts 2004), ville émergente (Dubois-Taine et Chalas 1997), ville motorisée (Wiel 1999), ville éparpillée (Bauer et Roux 1976), ville éclatée (May et al. 1998), etc.

Ces vocables ne sont pas forcément antinomiques et n'expriment pas automatiquement des postures ou des angles d'approche différents selon les chercheurs. Ils ne possèdent pas non plus tous un équivalent dans la littérature anglophone ou germanophone. Des termes ne sont pas utilisés par certains auteurs car ils impliquent, estiment-ils, un jugement normatif sur cette dynamique territoriale. C'est le cas du mot *sprawl* en anglais à qui certains chercheurs préfèrent celui de *suburbanization* (qui ne regroupe toutefois pas toujours ce que les auteurs francophones nomment suburbanisation).

Devant cette liste, on peut étendre à l'étalement urbain l'interrogation exprimée par Claude Lacour (1999) au sujet de la métropolisation : « ce florilège, pourtant incomplet, est-il le signe de la richesse ou de la pauvreté du concept ? ». À notre sens, la seconde explication prime. Le champ de recherche de l'étalement urbain n'est en fait guère structuré – notamment par rapport à d'autres domaines des études urbaines comme la gentrification – et se caractérise par une grande hétérogénéité sans que celle-ci ait débouché sur d'importants débats théoriques.

Afin de dresser un état de la question, nous nous sommes basés non seulement sur la recherche suisse et européenne mais également sur la littérature nord-américaine. Le recours à la production scientifique nord-américaine se justifie notamment par le fait qu'elle discute davantage les facteurs explicatifs et les différents mécanismes à l'œuvre, ces débats étant moins présents notamment dans la littérature francophone. Malgré ce rapprochement, nous garderons à l'esprit que, au delà des tendances communes, les modalités et l'intensité de l'étalement urbain ne sont pas identiques. Il convient ainsi de rappeler les nombreux éléments différenciant les villes nord-américaines des villes européennes, éléments que Céline Boiteux-Orain et Jean-Marie Huriot (2002) résument par trois effets :

- Les effets de taille : la taille des villes nord-américaines est généralement d'un ordre de grandeur supérieur que ce soit en termes de population ou d'étalement spatial ;
- Les effets d'aménités : les aménités, les infrastructures et les équipements sont répartis de manière différente dans les villes des deux continents. Les centres urbains européens se distinguent également par rapport aux villes d'Amérique du Nord du point de vue de la sécurité, du prestige et du symbolisme des lieux. Ils ont ainsi dans l'ensemble nettement mieux résisté aux tendances centrifuges concernant tant la population que les activités économiques ;
- Les effets de structure institutionnelle : l'attitude des pouvoirs publics et des acteurs privés diverge des deux côtés de l'Atlantique. Le développement urbain aux États-Unis est le plus souvent le résultat de décisions de grands promoteurs qui assurent une majeure partie du financement et de la gestion des investissements immobiliers. Dans ce contexte, l'action publique se limite la plupart du temps à l'installation d'équipements et la quasi absence de planification se traduit par un mouvement d'étalement urbain peu contrôlé (Boiteux-Orain et Huriot 2002).

Précisons en dernier lieu que les mutations de l'urbain peuvent être analysées à deux échelles interdépendantes. Selon Brian Berry (1964), la ville représente un « système dans un système de villes ». Deux niveaux d'organisation territoriale peuvent par conséquent être distingués : l'échelle intra-urbaine (soit celle de l'unité ou de la région urbaine) et l'échelle interurbaine (qui renvoie aux notions de réseau de villes ou de système urbain). Le premier niveau est privilégié dans le cadre de cette étude qui s'intéresse à l'évolution démographique et à l'attractivité résidentielle d'une ville-centre. Le reste de cette partie théorique lui est par conséquent consacré.

La seconde échelle n'est que succinctement présentée ici. Le développement du réseau urbain a fait l'objet de plusieurs analyses sous le terme de « métropolisation » qui renvoie à une nouvelle phase de l'urbanisation concomitante à la globalisation de l'économie. Les métropoles apparaissent comme les lieux privilégiés à partir desquels se structurent les échanges économiques mondiaux et où se localisent les acteurs internationaux. Elles concentrent de façon croissante les hommes, les activités et les richesses dans des agglomérations de plusieurs centaines de milliers d'habitants, multifonctionnelles et fortement intégrées dans l'économie internationale (Ascher 1995). Comme l'avance Michel

Bassand (1997), les métropoles et la métropolisation ne remplacent pas les villes et l'urbanisation, mais elles les dominent. « Métropole », « ville globale », « ville mondiale », « mégalopole » ou encore « métapole » sont autant d'objets construits par les chercheurs afin de saisir ces évolutions et désigner ces entités dont l'influence ne se limite pas à leur hinterland et qui s'insèrent dans un système économique global (Sassen 1996 ; Bassand 1997 ; Lacour et Puissant 1999 ; Gaschet et Lacour 2002 ; Bassand et al. 2000 ; Ascher 2001).

3.2 Les mutations de l'urbain

Après ces quelques remarques introductives visant à cadrer notre propos, cette section s'intéresse à l'émergence du processus d'étalement urbain. Nous proposons tout d'abord un aperçu historique de l'étalement urbain et des phases successives de l'urbanisation avec une attention particulière portée au contexte suisse. Nous passons ensuite en revue les différentes définitions de l'étalement urbain.

3.2.1 *Aperçu historique de l'étalement urbain*

Comme nous venons de le mentionner, les termes employés pour parler d'étalement urbain sont nombreux et varient selon les auteurs et les pays. Si l'étalement urbain est observé non seulement dans les pays industrialisés mais également dans les pays en voie de développement, il n'en demeure pas moins très différencié dans l'espace et n'apparaît pas nécessairement partout à la même période ou selon des modalités identiques (Bourne 1996 ; Dupuy et Sajous 2000 ; Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Bontje 2003 ; Huriot 2004 ; Pumain 2004). Derrière cette dynamique mondiale et les similitudes apparentes se cachent des spécificités locales. L'historique de l'étalement urbain que nous allons dresser est forcément incomplet ; il vise à fournir quelques éléments relatifs aux contextes américains et français puis suisses d'où sont issus la majeure partie des articles et ouvrages utilisés pour établir cet état de la question.

Il est généralement accepté que les États-Unis représentent le pays où le phénomène d'étalement urbain a atteint son paroxysme (Jackson 1985). En 1940, le bureau de l'*U.S. Census* révèle que les villes-centres perdent de la population au profit des zones suburbaines. En 1970, et pour la première fois, un nombre plus élevé d'Américains vivent dans les *suburbs* que dans les villes-centres.

Le mouvement en direction des *suburbs* est néanmoins plus ancien et il est observable dès le XIX^{ème} siècle (Burchell et Shad 1999). Kenneth Jackson et Robert Fishman montrent chacun les conditions culturelles – telles que les valeurs et les idéaux de la bourgeoisie – et techniques qui ont rendu attractive la périphérie des villes (Jackson 1985 ; Fishman 1987). Au début, cette dynamique est essentiellement anglo-américaine, la bourgeoisie d'Europe continentale demeurant davantage attachée au centre.

Quelques documents urbanistiques soulignent dans les années 1920 déjà les enjeux soulevés par cette dynamique territoriale (Burchell et Shad 1999). Symbole de la tendance à l'étalement et à la consommation croissante d'espace, l'architecte Frank Lloyd Wright propose en 1930 le concept de *Broadacre City*. Ce schéma d'urbanisation, selon lequel chaque famille disposerait d'au moins une acre de terrain, influencera les discours et les pratiques dans les décennies suivantes (Cieslewicz 2002). En 1938, Louis Wirth, sociologue de l'École de Chicago, publie un article intitulé « *Urbanism as a way of life* ». Ce papier fait le premier constat de la naissance de la *suburbia*, non seulement comme forme spatiale mais

également comme mode de vie organisé autour de la maison individuelle, de la voiture et du téléphone (Wirth 1938).

Le terme *sprawling* aurait été utilisé la première fois en 1937 par Earl Draper dans le cadre d'une conférence sur les conséquences esthétiques et économiques du développement des villes américaines (Siedentop 2005). Ce n'est que dans les années 1950 et 1960 que le terme de *urban sprawl* fait son entrée dans la littérature. Cette notion est utilisée en 1958 par William Whyte (1958) qui met en évidence dans un essai les mutations des villes américaines et qualifie l'étalement urbain de « problème qui a atteint des proportions nationales ». En 1974 est publié le rapport « *The Costs of Sprawl* » (Burchell et Shad 1999). S'intéressant aux coûts engendrés par l'étalement urbain, cette première étude du genre ouvre la voie à de nombreux débats et controverses entre partisans et adversaires du phénomène d'étalement urbain.

En France, durant les années 1960, l'explosion démographique consécutive au baby-boom bénéficie aux pôles urbains et l'exode rural renforce encore cette évolution (Le Jeannic 1997). La décennie suivante, un nouveau mode de croissance se manifeste aux confins de l'agglomération parisienne et s'étend progressivement à la plupart des villes françaises : contrairement aux phases précédentes de l'urbanisation, qui procédaient par bourgeonnement externe et par densification en contiguïté avec l'agglomération existante, tout se passe comme si la ville se projetait dans le milieu rural, éclatait en morceaux et s'éparpillait (Dézert et al. 1991). Du point de vue démographique, lors de cette phase, le solde migratoire des pôles urbains diminue pour s'inverser et devenir négatif en raison de forces essentiellement centrifuges (Le Jeannic 1997)⁵⁸.

On doit la première synthèse francophone sur l'étalement urbain à Gérard Bauer et Jean-Michel Roux (1976) qui parlent alors de phénomène de rurbanisation. Ils s'intéressent à l'imbrication des espaces ruraux et des zones urbaines ainsi qu'à l'extension disséminée des maisons individuelles, des lotissements et des « nouveaux villages » qui représentent les manifestations les plus visibles de l'étalement urbain. Alors que les banlieues traditionnelles formaient une continuité du bâti avec la ville-centre, qu'elles en étaient le prolongement spatial, les zones rurbanes se caractérisent par leur rupture physique avec les centres urbains et par des espaces non urbanisés largement dominants. Trois ans plus tard, le rapport Mayoux consacre le terme de périurbanisation. L'objectif de ce rapport consiste à analyser les principaux problèmes créés par le développement très rapide des zones périurbaines, notamment sous la forme de l'habitat individuel, et de passer en revue les conséquences que porte en germe un éclatement non maîtrisé des villes (Mayoux 1979).

Précisons à ce stade de la réflexion, que l'étalement urbain se distingue d'autres processus évoqués dans la littérature tels que la rurbanisation, la contre-urbanisation ou le rétrécissement urbain.

La rurbanisation⁵⁹ est un processus identifié parallèlement à l'étalement urbain. Dans les campagnes les plus lointaines, les populations et leurs modes de vie, les emplois, les équipements sont devenus citadins ou dépendants des citadins, mais les espaces (forêts, prés, champs, etc.) « restent ruraux » (Bassand et al. 2000). La différence principale avec la suburbanisation ou la périurbanisation réside dans le fait que la rurbanisation n'implique pas

⁵⁸ La croissance démographique des couronnes périurbaines ne dépend toutefois pas uniquement du déversement de la population du pôle dans sa périphérie mais également d'apports migratoires depuis le reste du pays ou l'étranger et de la croissance naturelle (Le Jeannic 1997).

⁵⁹ Cette définition de la rurbanisation diffère de celle de Gérard Bauer et Jean-Michel Roux (1976) qui utilisaient ce terme pour parler en fait de périurbanisation.

d'apport démographique extérieur mais correspond à une transformation socio-économique de l'espace rural (Aydalot et Garnier 1985).

La contre-urbanisation est une notion utilisée principalement dans le monde anglophone. Elle désigne les soldes migratoires négatifs des grands centres et des régions les plus urbanisées au profit des échelons inférieurs de la hiérarchie urbaine et des zones rurales plus éloignées (Berry 1980 ; Champion et Vandermotten 1997). Toutefois, il existe des controverses sur le découpage territorial retenu et sur la pertinence de cette interprétation. Selon certains auteurs (Bretagnolle et al. 2002 ; Guérois et Paulus 2002), la prise en compte de périmètres urbains plus larges montrerait la poursuite de l'urbanisation dans des couronnes externes et le fait que les communes rurales connaissant d'importantes croissances démographiques ne sont pas périphériques mais situées à proximité des centres. Des études menées en Suisse et aux Pays-Bas ont conclu à l'existence d'un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour des villes-centres et au-delà duquel la croissance des communes rurales est compromise (Bontje 2003 ; Da Cunha et Both 2004). L'étalement urbain constitue en fait un processus de déconcentration de la population non pas généralisé à l'échelle d'un pays mais qui se déroule à l'échelle des régions urbaines.

Le rétrécissement urbain fait référence au déclin démographique des villes. Les notions de *schrumpfende Stadt* et de *shrinking city* ont notamment été utilisées par une équipe de chercheurs à l'occasion d'une exposition organisée en 2004 à Berlin et de différentes publications (Oswalt et Rieneits 2006). Les villes concernées – Liverpool ou Detroit mais surtout des centres industriels de l'ancien bloc de l'Est à l'instar de Leipzig, Magdeburg, Halle et Ivanovo – se sont caractérisées à un moment donné de leur histoire par une régression de l'activité économique (déclin de l'industrie lourde, démantèlement du système de production, etc.) et par une forte proportion de sans-emploi. Cette restructuration s'est répercutée sur leur évolution démographique et leur attractivité résidentielle. Leipzig a par exemple perdu environ 100'000 habitants entre 1989 et 1998, et enregistré un taux de chômage oscillant autour de 20%. Devant une proportion de logements vacants s'élevant lui aussi à 20% (avec des pics de 50% dans certains quartiers), la Municipalité a développé le concept de « ville perforée » : de nombreux immeubles inoccupés ont été détruits et remplacés par des parcs et espaces publics (Bontje 2004). Des bâtiments, importants pour la continuité du tissu bâti ou classés en raison de leur valeur patrimoniale, ont été mis à disposition gratuitement en contrepartie de leur entretien⁶⁰. On pourrait de prime abord rapprocher les processus de rétrécissement et d'étalement urbain en raison du recul démographique des ville-centre que l'on peut observer. Toutefois, l'échelle et les facteurs explicatifs divergent clairement. Le rétrécissement est la conséquence d'un déclin économique – puis démographique – à l'échelle régionale, alors que l'étalement apparaît comme la diffusion de la fonction résidentielle autour d'un centre impliquant de fortes augmentations de population dans les couronnes (et dans la région urbaine dans son ensemble).

3.2.2 Les phases de l'urbanisation en Suisse

Après ce rapide survol historique des contextes états-unien et français, focalisons-nous à présent sur les étapes de l'urbanisation en Suisse. De nombreux auteurs – souvent liés à l'ancien Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC) de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) – distinguent quatre phases : l'urbanisation au sens strict (croissance de la ville), la suburbanisation (croissance des communes limitrophes avec continuité du bâti), la périurbanisation (croissance sans continuité du bâti des communes à

⁶⁰ Marie de Vergès, « Leipzig confie à des gardiens ses immeubles désertés », *Le Monde*, 18 août 2008.

dominante rurale proches) et la métropolisation (constitution du réseau des villes suisses et renforcement des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine) (Aydalot et Garnier 1985 ; Bassand 1997 ; Bassand et al. 2000).

Antonio Da Cunha propose de reformuler ces phases et de les appréhender à l'aide de la notion de régime d'urbanisation. Utilisé dans le cadre de plusieurs publications (Da Cunha 1993, 2005, 2008 ; Bochet et Da Cunha 2003 ; Da Cunha et Both 2004 ; Rérat 2004 ; Both 2005), le régime d'urbanisation est défini comme :

L'ensemble des modalités de territorialisation (localisation, délocalisation et relocalisation des activités et des ménages) conditionnant le renouvellement des centralités urbaines ainsi que la reproduction et le fonctionnement des villes et agglomérations en tant qu'espaces économiques, sociaux et physiques (Bochet et Da Cunha 2003).

Le concept de régime d'urbanisation reprend la proposition déjà évoquée de Brian Berry (1964) qui consiste à saisir le fait urbain à deux niveaux interdépendants d'organisation géographique. Il doit ainsi permettre de rendre compte des transformations récentes à l'échelle intra-urbaine et à l'échelle interurbaine (Bochet et Da Cunha 2003). Au centre de l'idée de régime d'urbanisation se trouve la notion de forme urbaine, soit la structure artificielle qui résulte de l'imbrication des composantes matérielles de la ville (réseaux techniques, voies de communication, parcellaire, constructions, etc.) et de son développement spatial. La forme urbaine ne peut être dissociée du mode selon lequel elle a été produite par la société. Les mutations structurelles de la ville contemporaine apparaissent de ce point de vue comme la transition entre le régime d'urbanisation industriel et le régime d'urbanisation métropolitain. Ainsi, ces deux régimes ont engendré des formes urbaines différentes et qui possèdent des logiques de fonctionnement distinctes. Ces idéaux-types mettent en évidence les principaux mécanismes et caractéristiques des différentes phases de l'urbanisation. Nous les présentons ici en prenant plus particulièrement comme exemple le contexte suisse et la littérature y relative.

3.2.2.1 Le régime d'urbanisation industriel

Le régime d'urbanisation industriel donne naissance, par l'intermédiaire d'un processus de concentration, à des villes, denses et compactes, relativement bien délimitées et se caractérisant par une juxtaposition et un mélange des fonctions (commerce, habitat, artisanat, etc.). La population et les entreprises s'y localisent afin de bénéficier des avantages inhérents à la proximité. Nous sommes en présence ici d'économies d'agglomération, c'est-à-dire d'externalités positives créées par la présence conjointe des activités et des hommes en un lieu (dimension du marché des biens et services, proximité avec les clients et les fournisseurs, diversité du marché du travail, etc.).

La logique de proximité spatiale ou physique constitue une nécessité étant donné la vitesse de déplacement relativement faible. Les distances entre le domicile et le lieu de travail restent courtes car elles sont généralement parcourues à pied. Cette condition contribue à expliquer la raison pour laquelle la ville industrielle concentre simultanément les fonctions résidentielles et économiques. Lieux de concentration des facteurs de production, les villes deviennent les pôles de croissance des territoires. Elles exercent une attraction sur les campagnes qui se matérialise du point de vue migratoire par l'exode rural, processus qui alimente à son tour leur diversité économique, sociale et culturelle.

Ce que nous venons de décrire correspond à la phase d'urbanisation au sens strict. La croissance urbaine reste en grande partie confinée à l'intérieur des frontières d'une seule commune : la ville. On peut toutefois ajouter au régime industriel la phase de

suburbanisation qui correspond à la première grande mutation de la ville traditionnelle. En effet, à un certain stade de croissance, la ville déborde sur les communes adjacentes. On assiste alors à l'émergence d'agglomérations, c'est-à-dire d'entités regroupant plusieurs communes morphologiquement continues :

La suburbanisation résulte à la fois (et dans des proportions variables dans le temps et dans l'espace) d'une continuation de l'exode rural vers les villes et d'une décomposition fonctionnelle des espaces centraux provoquant un déplacement de certaines activités (en particulier résidentielles) vers les communes suburbaines (Aydalot et Garnier 1985).

La notion de suburbanisation recouvre donc entre autres des flux migratoires intra-urbains : les espaces centraux retiennent les ménages les plus aisés, alors que les catégories populaires sont celles qui quittent le plus la ville pour des « quartiers » nouveaux (Bassand et al. 2000). C'est le phénomène des banlieues européennes, qui sont considérées comme un débordement des villes et où résident ceux qui ne trouvent place dans les zones centrales (Aydalot et Garnier 1985)⁶¹.

Cette extension de l'urbain s'opère selon des modalités en tache d'huile. Elle prolonge la continuité du bâti et densifie les communes directement contiguës à la ville (Aydalot et Garnier 1985). Bien que cette tendance implique une différenciation spatiale de certaines catégories socio-professionnelles et activités économiques, la suburbanisation renforce le mouvement de concentration de la population et des emplois en certains points du territoire et à l'intérieur même des régions urbaines.

En Suisse, quelques grandes villes connaissent un important développement suburbain dès la fin du XIX^{ème} siècle. Cette dynamique est à l'origine d'une série de fusions de communes au cœur des agglomérations à cette période et au début du XX^{ème} siècle. Il faut toutefois attendre les années 1950 pour que le phénomène de suburbanisation prenne de l'ampleur et touchent les villes de plus petite taille (Rossi 1983).

3.2.2.2 Le régime d'urbanisation métropolitain

Depuis les années 1970 en Suisse, on assiste à une rupture, à une transition d'état avec l'émergence d'un nouveau régime d'urbanisation qualifié de métropolitain.

À l'échelle interurbaine, le nouveau régime d'urbanisation implique le passage progressif d'une structure de peuplement formée de nombreuses concentrations de taille modeste, relativement peu différenciées et dépendant des ressources de leur zone d'influence immédiate à une structure caractérisée par une concentration importante de la population et des emplois dans un nombre limité de grandes agglomérations qui entretiennent non seulement des liens avec leur aire d'influence mais également des échanges à grande distance avec d'autres espaces (Bochet et Da Cunha 2003 ; Bochet 2005 ; Da Cunha et Both 2004). Ce processus, que nous avons déjà mentionné (voir 3.1), correspond à la métropolisation et au renforcement des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine (Bassand 1997 ; Bassand et al. 2000).

À l'échelle locale, on assiste à une recomposition des espaces intra-urbains. La superposition et la juxtaposition des densités résidentielles et des activités économiques sont remplacées par l'exurbanisation de certaines catégories de la population et entreprises, la spécialisation et l'éclatement fonctionnels, l'assemblage de tissus diversifiés dont la cohérence est assurée par le transport individuel motorisé. À l'inverse de la suburbanisation, la périurbanisation touche en premier lieu les classes moyennes à supérieures qui tendent à quitter la ville pour

⁶¹ On constate ici une importante différence avec le contexte nord-américain où ce sont les catégories aisées qui, à cette période déjà, quittent la ville pour s'installer dans les couronnes.

les couronnes extérieures (Bassand et al. 2000). Cette périurbanisation prend de l'ampleur au début des années 1970, même si les plus grandes agglomérations en ont connu les prémises durant l'entre-deux-guerres (Aydalot et Garnier 1985).

Le régime métropolitain marque de son empreinte la physionomie des territoires par une dynamique d'étalement. Avec cette « transformation du principe morphogénique » (Bochet et Da Cunha 2003), la croissance touche les communes périurbaines qui se situent bien au-delà des limites historiques des agglomérations et qui se caractérisent par une totale rupture du tissu construit, une ségrégation de l'espace entre fonctions périurbaines (habitat) et rurales (production agricole) ainsi qu'un développement peu dense où prédomine l'habitat individuel (Garnier 1984, 1985 ; Aydalot et Garnier 1985 ; Longchamp 1989).

3.2.3 Définitions de l'étalement urbain

Comme la multiplicité des termes utilisés le laissait présager (voir 3.1), il n'existe pas de consensus sur la définition de l'étalement urbain (Burchell et Shad 1999 ; Franck et al. 2000 ; Batty et al. 2002 ; Meredith 2003 ; Siedentop 2005 ; Roux 2006). Georges Galster et al. (2001) mettent en évidence ce problème en parlant de « *metaphor rich in ambiguity* » et de « *sprawling literature lost in a semantic wilderness* » :

Our survey of the literature yielded no common definition of sprawl and relatively few attempts to operationally define it in a manner that would lead to useful comparisons of areas to determine which had experienced greater or less degrees of sprawl (Galster et al. 2001, 682).

Nous ne ferons ainsi pas l'économie du constat posé par Nancy Franck et ses collègues (2000) selon lequel « *many discussions of sprawl begin with the admission that sprawl has not been well-defined* ». Le concept n'ayant pas été internationalement normalisé, il demeure particulièrement délicat d'établir des comparaisons entre différents contextes (Halleux à paraître). Parmi les définitions que l'on retrouve dans la littérature, certaines se focalisent sur les causes ou sur les caractéristiques de ce phénomène, d'autres encore sur ses impacts. Georges Galster et al. (2001) proposent de regrouper les définitions en plusieurs catégories :

- L'étalement urbain défini par un exemple ;
- L'étalement urbain défini par des critères esthétiques et/ou normatifs ;
- L'étalement urbain défini comme la cause d'externalités non désirées ;
- L'étalement urbain défini comme la conséquence d'autres phénomènes ;
- L'étalement urbain défini comme un type d'utilisation du sol.

Après avoir passé en revue ces définitions, nous présentons les indicateurs utilisés pour mesurer l'étalement urbain sous l'angle de l'utilisation du sol et explicitons notre positionnement.

3.2.3.1 L'étalement urbain défini par un exemple

L'étalement urbain est parfois présenté, dans la littérature non spécialisée mais aussi scientifique, au moyen d'un archétype de l'étalement et de l'urbanisation de faible densité. C'est le cas en premier lieu de Los Angeles qui incarne l'un des exemples les plus poussés de l'étalement urbain. En répondant à une vision positive de l'étalement urbain – en l'occurrence à Peter Gordon et Harry Richardson (1997) – Reid Ewing (1997) appuie son argumentation sur l'exemple de la cité californienne, comme le révèle le titre de son article : « *Is Los Angeles-style sprawl desirable ?* ». D'autres villes comme Atlanta sont également

mobilisées. En fait, selon Georges Galster et al. (2001), quasiment chaque ville américaine pourrait être prise comme exemple dans cette optique⁶².

En Europe, on fait référence à la ville américaine comme figure par excellence de la ville étalée. Cette dernière est alors opposée à la ville classique européenne qui est dense et compacte. La ville américaine est également perçue comme le futur de la ville européenne si l'étalement urbain n'est pas régulé (Bontje 2003). La flexibilité d'une telle définition permet d'inclure toute une série d'éléments sans que ceux-ci soient forcément explicités de façon rigoureuse. Elle n'est toutefois guère opérationnelle et ne peut être traduite en indicateurs.

3.2.3.2 L'étalement urbain défini par des critères esthétiques et/ou normatifs

Le terme d'étalement renvoie dans cette deuxième optique à des critères esthétiques ou normatifs appliqués au schéma d'urbanisation. Georges Galster et al. (2001) mentionnent par exemple Charles Abrams qui, dans « *The Language of Cities* » en 1971, définit l'étalement de la manière suivante : « *The akward spreading out of limbs of either a man or a community. The first is a product of bad manners, the second of bad planning* ». On retrouve cette conception dans des expressions qui soulignent l'absence de planification urbaine – « *sprawl is the opposite of smart growth* »⁶³ – ou l'impression d'un phénomène incontrôlable – « *out-of-control growth* » (Green 2006).

Les termes utilisés révèlent un jugement de valeur sur l'étalement urbain. Ce reproche adressé à ce type de définition s'ajoute à la difficulté d'opérationnaliser des critères esthétiques et normatifs.

3.2.3.3 L'étalement urbain comme la cause d'externalités non désirées

La définition passe ici du jugement esthétique à des assertions quant aux liens de causalité entre l'étalement urbain et les coûts environnementaux, sociaux et économiques qu'il engendre. Cette dynamique territoriale est perçue comme la cause d'externalités négatives telles que la forte dépendance à la voiture individuelle, la congestion du trafic, la concentration des catégories les moins favorisées dans la ville-centre, les disparités fiscales entre communes, la disjonction entre lieu de travail et lieu de domicile, etc. (Downs 1999 ; Burchell et Shad 1999). Il est souligné que ce type d'urbanisation est inefficace et plus coûteux que les schémas d'urbanisation traditionnels.

De telles définitions décrivent ce que l'étalement urbain occasionne – et nous y reviendrons en détail au chapitre 3.5.3 – plutôt que ce qu'il est en tant que tel. Plus fondamentalement, définir l'étalement urbain selon les impacts qu'on lui attribue n'est pas satisfaisant dans une optique de rigueur scientifique visant à une compréhension du phénomène : « *such definitions are useful if ones purpose is to persuade, but are not very useful if ones purpose is to understand* » (Franck et al. 2000).

⁶² Certaines zones urbaines font toutefois exception comme Portland (Oregon) qui a mis sur pied une politique afin de limiter l'étalement urbain.

⁶³ Source : http://www.1000fom.org/smart_growth.htm (site d'une association de protection de l'environnement aux États-Unis ; consulté le 15 décembre 2008).

3.2.3.4 L'étalement urbain comme la conséquence d'autres phénomènes

Ce type de définition considère l'étalement urbain comme la conséquence d'autres phénomènes. Certaines recherches définissent l'étalement urbain comme le résultat de la fragmentation du cadre institutionnel régissant l'utilisation du sol dans les régions urbaines (Downs 1999 ; Galster et al. 2001). D'autres auteurs mettent en exergue le rôle de la voiture individuelle en parlant de « ville motorisée » ou de « ville-automobile » (Wiel 1999).

Ces définitions soulignent le rôle d'un des mécanismes à la base de l'étalement urbain. Toutefois, comme nous le constaterons, il existe une pluralité de facteurs sous-tendant l'étalement urbain. Mettre en évidence un seul d'entre eux dans la définition peut servir la démonstration mais paraît quelque peu réducteur lorsque le propos est d'avoir une vision globale du phénomène.

3.2.3.5 L'étalement urbain comme un type d'utilisation du sol

D'après ce point de vue, qui est par ailleurs le plus répandu et que nous adoptons, l'étalement urbain est défini en fonction de l'utilisation du sol. L'accent est ainsi mis sur la physionomie de l'étalement urbain plutôt que sur ses causes ou ses impacts (Franck et al. 2000 ; Galster et al. 2001 ; Batty et al. 2002).

Pour certains auteurs, l'étalement urbain n'est pas un phénomène récent. Larry Bourne (1996) par exemple souligne que les *suburbs* et la *suburbanization* sont aussi anciennes que la ville elle-même. Il fait remonter les premiers développements suburbains à l'Égypte ancienne puis au monde pré-capitaliste autour des villes commerciales ou impériales. Selon Céline Boiteux-Orain et Jean-Marie Huriot (2002), l'étalement urbain est apparu quand la population a commencé à s'installer dans les faubourgs, en dehors des murs de la ville médiévale. Pour d'autres chercheurs, et c'est dans cette perspective que nous nous inscrivons, l'étalement urbain n'englobe pas toute extension urbaine mais implique une occupation du territoire caractérisée par une dédensification de la structure de peuplement et par un certain niveau de consommation de sol (Downs 1999).

Plusieurs schémas d'occupation du sol participent à l'étalement urbain. Une triple distinction est fréquemment opérée entre l'étalement urbain de faible densité, en toile d'araignée et en saute-mouton (Figure 3) :

- L'étalement urbain de faible densité (*low-density sprawl*) représente un développement dans les marges extérieures des zones urbaines. Il est rendu possible par l'extension des infrastructures de base (réseaux techniques, approvisionnement en électricité, voies d'accès, etc.).
- L'étalement urbain en toile d'araignée ou en ruban (*ribbon development*) suit les principaux axes de transport. Dans un premier temps, les parcelles situées à proximité de ces axes sont développées alors que celles qui ne bénéficient pas d'un accès direct conservent leur vocation rurale. Dans un deuxième temps, ces dernières peuvent être converties à des usages urbains étant donné la pression foncière et le développement d'infrastructures supplémentaires.
- L'étalement urbain en saute-mouton (*scattered development* ou *leapfrog development*) constitue une urbanisation discontinue. Des fragments de territoire anciennement agricoles sont convertis et accueillent des fonctions urbaines (lotissements résidentiels en premier lieu).

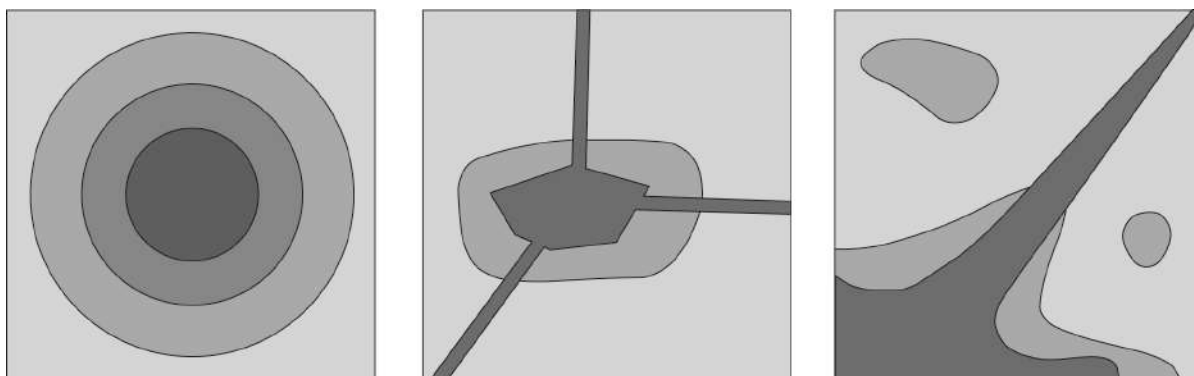


Figure 3 : Les différentes formes d'étalement urbain⁶⁴

Ces formes d'occupation du sol et leur importance dans la dynamique d'étalement urbain, varient d'un pays à l'autre. En Suisse, Antoine Bailly (2004) note que la diffusion de la fonction résidentielle se matérialise par la construction de nouveaux quartiers autour des villages existants sans qu'il y ait de séparation spatiale avec le cœur traditionnel (soit le premier type). Entre les villages, on n'observe guère de phénomène d'enrubannement comme en Belgique (deuxième type) ou de phénomène de mitage (troisième type) tel qu'il existe en France par exemple.

Par rapport aux autres définitions de l'étalement urbain, l'option de l'occupation du sol est plus aisée à opérationnaliser et à traduire en indicateurs. La section suivante présente les différentes pistes envisageables.

3.2.3.6 Occupation du sol et étalement urbain : quels indicateurs ?

Deux grandes manières de mesurer l'occupation du sol et l'étalement urbain peuvent être distingués selon l'échelle et le degré de précision des informations traitées.

La première implique le recours à des outils tels que les systèmes d'informations géographiques, les automates cellulaires ou l'analyse fractale pour simuler, mesurer et prévoir l'étalement urbain (Frankhauser 1994 ; Galster et al. 2001 ; Torrens 2006 ; Jaeger et al. 2007, 2008). L'échelle retenue est fine : la parcelle ou une unité plus précise. Plusieurs types d'indicateurs – mesurant des paramètres relatifs à l'urbanisation du sol tels que la densité, la continuité du bâti, le mitage, la concentration, la proximité, etc. – permettent de déterminer l'existence et l'intensité du processus d'étalement urbain⁶⁵. De manière analogue, l'analyse de photographies aériennes est utilisée en Suisse pour estimer la dynamique de l'urbanisation (OFS 2001).

La seconde manière de déterminer l'occupation du sol se distingue par une échelle d'analyse moins détaillée, soit le plus souvent celle des communes, et privilégie la répartition de l'habitat par rapport aux autres fonctions (activités économiques, voies de communication, etc.). Les indicateurs utilisés appréhendent deux dimensions complémentaires : la diffusion de la fonction résidentielle (déconcentration de la structure de peuplement) et une urbanisation de faible densité (dédensification de la structure de peuplement).

⁶⁴ Source : <http://chesapeake.towson.edu/landscape/urbansprawl/forms.asp> (site de Towson University, Center for Geographic Information Sciences, consulté le 5 août 2009).

⁶⁵ Georges Galster et al. (2001) proposent par exemple la définition suivante de l'étalement urbain : « *sprawl is a pattern of land use in an urban area that exhibits low levels of some combination of eight distinct dimensions: density, continuity, concentration, clustering, centrality, nuclearity, mixed uses, and proximity* ». Chaque dimension se traduit par une variable de nature quantitative. Un indicateur composite est alors construit et permet de mesurer le degré d'étalement urbain dans différentes études de cas.

Une première série d'indicateurs mesure la diffusion de la fonction résidentielle et la déconcentration de la population au sein d'une région urbaine. Certains sont basés sur la distance (gradient centre-périphérie de la croissance démographique, distance moyenne entre le lieu de résidence et le cœur de l'agglomération, etc.). Bernard Henri Nicot (1996) propose par exemple des indicateurs rapportant la population à la distance à laquelle elle se trouve du centre de l'agglomération afin de quantifier le degré d'étalement et de procéder à des comparaisons dans le temps et dans l'espace. Pascale Bessy-Pietri (2000) détermine des schémas de développement des aires urbaines françaises et l'intensité de l'étalement selon la croissance démographique des zones centrales et des différentes couronnes. Une démarche similaire a par ailleurs été appliquée aux agglomérations suisses (Rérat et al. 2008b).

Une seconde catégorie d'indicateurs porte sur la dédensification de la structure de peuplement. Parmi ceux-ci, la densité de population et son évolution représentent les caractéristiques les plus communément admises (Franck et al. 2000 ; Siedentop 2005). Mesurer la densité n'est toutefois pas tâche facile et cette notion n'a pas la même signification pour l'architecte, l'urbaniste ou le géographe. La densité possède différentes acceptions selon l'échelle d'analyse (la parcelle, le quartier, la commune, etc.), le numérateur (le nombre d'habitants, de ménages ou d'emplois, l'emprise au sol, la surface habitable, etc.) et le dénominateur (la surface totale y compris les espaces verts, le sol urbanisé uniquement, etc.) (Merlin 1988 ; Churchman 1999 ; Franck et al. 2000 ; Fouchier 1997, 2001). De plus, les critères utilisés peuvent être objectifs (dans le sens de mesurables techniquement) ou subjectifs (car liés à la perception et au vécu des individus) (Churchman 1999). Dans le même dessein d'analyser la dédensification de la structure urbaine, certains recourent au différentiel de rythme entre l'augmentation de la population et le développement des surfaces urbanisées ou, en d'autres termes, la consommation de sol (Squires 2002 ; Cieslewicz 2002 ; Rusk 2003 ; Jehin 1998).

Définir l'étalement urbain par l'utilisation du sol présente l'avantage de permettre des comparaisons entre études de cas – sous réserve de données disponibles – et de mesurer le degré d'étalement urbain et l'évolution de son intensité. Cette approche repose également sur des critères plus objectifs (notamment en comparaison avec le jugement esthétique et les impacts de l'étalement urbain). La critique qui peut lui être adressée est de ne tenir compte que d'un aspect relativement technique et déshumanisé de l'étalement urbain, dynamique qui englobe d'autres caractéristiques que la seule occupation du sol.

Dans cette recherche, le terme d'étalement urbain recouvre deux acceptions. Selon la première, nous considérons l'étalement urbain au sens strict comme un mode d'urbanisation et d'occupation du sol. Il renvoie alors aux deux dimensions identifiées ci-dessus, soit la diffusion de la fonction résidentielle (déconcentration de la structure de peuplement) et une urbanisation de faible densité (dédensification de la structure de peuplement). Des indicateurs statistiques mesurant ces deux caractéristiques seront définis au début de la partie empirique correspondante (chapitre 5). Selon la deuxième acception, l'étalement urbain constitue un processus d'urbanisation au sens large et il est considéré comme synonyme de régime métropolitain à l'échelle des régions urbaines. Ce concept regroupe alors les différentes facettes des mutations territoriales (évolution démographique, occupation du sol, répartition des catégories de population et des activités, habitudes de mobilité, etc.) qui touchent les entités de la région urbaine (la ville-centre et les couronnes). L'avantage d'une définition relativement étendue consiste à permettre de réunir en une vision globale les différents phénomènes qui reconfigurent la structure et la forme de l'urbain.

3.3 Les mécanismes de l'étalement urbain

3.3.1 Liminaires

Les facteurs expliquant l'étalement urbain sont nombreux et reflètent la complexité du phénomène. À titre d'illustration, Richard Green (2006) identifie neuf causes de l'étalement urbain, tandis que l'Agence environnementale européenne en mentionne 25 qu'elle regroupe en sept familles (European Environment Agency 2006). Par ailleurs, il n'existe pas aujourd'hui de véritable théorie de l'étalement urbain (Dumont et Bossé 2006). Malgré l'attention qui a été portée à cette dynamique territoriale, on ne trouve en effet pas de schéma théorique cohérent des facteurs explicatifs et de leurs interrelations. Contrairement à certains autres domaines des études urbaines comme la gentrification, il n'existe pas vraiment de courants bien délimités proposant des interprétations du phénomène d'étalement urbain.

La présentation des mécanismes de l'étalement urbain est structurée dans ce chapitre selon les cinq grands facteurs que nous avons identifiés comme étant à la base des dynamiques territoriales : localisation des ménages, localisation des activités économiques, marché immobilier et foncier, pouvoirs publics et conditions de mobilité (voir Figure 1, p. 34). L'émergence de l'étalement urbain peut être appréhendée par les aspects liés à la « demande », soit les modalités de territorialisation des fonctions résidentielles et économiques ou, en d'autres termes, par les choix de localisation des individus et des entreprises. Les premières sections de ce chapitre portent donc sur le rôle et la contribution des ménages et des activités économiques à la dynamique d'étalement urbain. En ce qui concerne l'aspect résidentiel et démographique de l'étalement urbain, qui se trouve au cœur de notre problématique, différentes interprétations sont présentées. On y retrouve en filigrane les grandes perspectives théoriques développées dans la partie consacrée à la mobilité résidentielle (échelle micro ou macro, différentes rationalités, etc.). Des contrastes apparaissent quant au rôle du marché dans la production de l'étalement urbain et au degré de liberté des acteurs dans leurs décisions de localisation. Notre acception du choix résidentiel comme étant un choix sous contrainte nous amène à considérer les aspects structurels – liés à « l'offre » ou à la production de l'étalement urbain – que représentent d'un côté le marché foncier et immobilier, et de l'autre les interventions des pouvoirs publics. La marge de manœuvre dans les choix de localisation dépend également des conditions de mobilité, des infrastructures de transport et des différents modes de déplacement. L'augmentation de la mobilité et la diffusion de la voiture individuelle qui ont rendu possible l'émergence du régime d'urbanisation métropolitain sont par conséquent également discutées.

3.3.2 La localisation des ménages

3.3.2.1 Deux grandes familles d'interprétation

La déconcentration de la population et la diffusion de la fonction résidentielle constituent les caractéristiques les plus marquantes de l'étalement urbain. Parmi les nombreuses interprétations avancées pour expliquer le choix de relocalisation des ménages dans les couronnes, il est possible de distinguer deux grandes familles (Mieszkowski et Mills 1993 ; Adams et al. 1996 ; Ewing 1997) : la croissance « naturelle » et les aménités résidentielles (Tableau 7).

La première famille d'interprétations – que nous avons labellisée croissance « naturelle » – explique l'étalement urbain par l'intermédiaire de la localisation des ménages en soulignant les facteurs démographiques (croissance de la population, réduction de la taille moyenne des ménages, etc.), économiques (élévation du pouvoir d'achat, etc.) ou techniques

(augmentation de la mobilité, etc.) qui engendrent une consommation de plus en plus importante en termes de surfaces habitables.

Le deuxième groupe d'explications porte au contraire sur la préférence des consommateurs en regard de certaines aménités résidentielles et sur les caractéristiques des zones centrales et des couronnes. Il met ainsi, alternativement ou simultanément, l'accent sur des facteurs répulsifs des villes (densité, bruit, pollution, criminalité, etc.) et sur des facteurs attractifs des couronnes (meilleure qualité de vie, modèle culturel de la maison individuelle, etc.). Dans cette optique, les ménages rechercheraient une « ruralité mythifiée » par opposition à une « urbanité repoussoir » (Demangeat et Lefort 1992).

<i>Croissance « naturelle »</i>	<i>Aménités résidentielles</i>
Croissance de la population urbaine et du nombre de ménages	Fuite des nuisances urbaines
Augmentation du pouvoir d'achat	Choix rationnel
	Aspirations et préférences résidentielles
	Recherche d'un lieu de refuge
	Nostalgie rurale

Tableau 7 : Les facteurs expliquant la contribution des ménages à l'étalement urbain

Ces deux points de vue sont tour à tour présentés et discutés dans ce chapitre. Une synthèse est ensuite proposée au point 3.3.2.4. À ce stade, le positionnement adopté dans cette recherche est également explicité.

3.3.2.2 Croissance « naturelle »

Cette première famille d'interprétations considère l'étalement urbain comme l'évolution naturelle du développement urbain (« *natural evolution theory* ») (Mieszkowski et Mills 1993). Il s'agit en d'autres termes d'un « processus naturel de croissance organique » où les *suburbs* constituent des « *natural ecological extensions* » qui élargissent et repoussent les limites de l'urbain (Bourne 1996). Elle met en avant la demande en termes de logements et de terrains, l'augmentation de la consommation d'espace habitable, les préférences des ménages pour les grands appartements et le fait que les consommateurs sont attirés par le bas prix du terrain dans les couronnes.

Trois éléments sont mis en exergue par ce type d'interprétation : la croissance de la population en général et celle de la population urbaine en particulier ; l'augmentation du nombre de ménages à un rythme plus rapide que celui de la population ; l'élévation du niveau de vie et du pouvoir d'achat. Ces trois facteurs engendrent une demande croissante en termes de logement et de surface habitable. En conséquence, la ville s'étale parce qu'elle se développe et qu'il n'y a pas assez d'espace disponible sur son territoire (Nicot 1996 ; Batty et al. 2002). L'étalement urbain serait ainsi la traduction d'un processus d'extension urbaine répondant à la saturation progressive de l'agglomération (Demangeat et Lefort 1992 ; Garnier 1985). Elle représenterait le « déversoir » d'une croissance démographique qui ne peut trouver place au centre pour de simples raisons d'espace (Bauer et Roux 1976, 167).

La croissance de la population urbaine et du nombre de ménages

Les travaux portant sur le nouveau régime d'urbanisation ont montré qu'il induit une concentration de la population à l'échelle du réseau urbain (métropolisation) et une déconcentration à l'échelle des régions urbaines (étalement). La forte croissance démographique de certains pays à l'instar des États-Unis fournit une première explication de l'expansion urbaine autour des centres :

The essential background is that of immense population growth in the first two decades of the century and again in the post-war period. If nothing else, and given the over-crowded conditions prevailing in many older American cities in the early decades of the century, an unprecedented extension of the suburban margin was the only feasible solution to the need to accommodate this rapidly increasing population. Between 1950 and 1990, for example, the US suburban population expanded from 41 million to 115 million, an increase of 74 million or 181%. [...] The resulting geographical spread of the suburbs should not be surprising (Bourne 1996).

L'étalement urbain peut ainsi être considéré sous cet angle comme la conséquence de la croissance de la population (et des activités) dans les zones urbaines :

Urban population and commercial activities can only grow in four directions: in (by crowding), up (as in Manhattan's skyscrapers), down (as in Tokyo's 700 subterranean mah-jongg parlours), and out (as on the peripheries of cities nearly everywhere except Gibraltar). Growth is likely to follow the last of these paths overwhelmingly, particularly in advanced countries endowed with abundant usable territory (Nivola 1999).

Pour certains auteurs, à l'instar de Kenneth Jackson (1985), la croissance de la population ne peut toutefois impliquer à elle seule un réel étalement urbain et d'autres facteurs doivent intervenir (qu'ils soient liés à la consommation d'espace habitable ou à la recherche de certaines aménités résidentielles) :

Rapid population growth does not, however, explain the deconcentration of the United States. Dozens of Latin American and African cities have experienced urban explosions as spectacular as any in this country without duplicating the dispersed pattern of Chicago or Los Angeles (Jackson 1985, 287).

Toute chose égale par ailleurs, la croissance de la population éloigne la limite de la ville, mais la densité pourrait s'accroître partout et de manière uniforme. Il n'y a donc pas automatiquement de dédensification de la structure de peuplement et d'autres facteurs sont à identifier afin d'expliquer le décalage entre l'évolution de la population et la consommation de sol.

Autres changements démographiques à prendre en compte, les modifications de la structure des ménages et la réduction de leur taille moyenne impliquent une augmentation de la consommation d'espace habitable per capita. On assiste en effet depuis quelques décennies à une diminution de la taille moyenne des ménages dans le cadre de la deuxième transition démographique et à une augmentation plus rapide du nombre de ménages par rapport à la population (Van de Kaa 1987). Plusieurs facteurs, sur lesquels nous reviendrons (4.4.1), expliquent ce phénomène : diminution de la fécondité, report du calendrier des naissances, augmentation de la divortialité, allongement de l'espérance de vie, raréfaction de la cohabitation entre générations, élévation du pouvoir d'achat qui rend l'autonomie résidentielle possible, etc. Ainsi, la population d'une ville-centre peut diminuer malgré le développement du parc immobilier en raison de la réduction de la taille moyenne des ménages et, partant, du nombre de personnes par logement (Green 2006 ; Rérat 2006).

Ce phénomène représente la première dimension d'un processus de desserrement, soit la consommation croissance d'espace habitable ou, pour reprendre le terme de Vincent

Fouchier (2001), la « quête d'espace intérieur » (en complément à la dédensification de la structure de peuplement qui représente la « quête d'espace vers l'extérieur »). La deuxième dimension de ce phénomène est le fait que, même à taille égale, un ménage vit en moyenne dans un logement plus grand actuellement qu'il y a quelques décennies (Gerheuser 2004).

L'augmentation du pouvoir d'achat

L'élévation du pouvoir d'achat influence l'utilisation du sol par un effet de revenu et un effet de substitution (Green 2006). Le premier signifie qu'une augmentation des ressources économiques à disposition implique une consommation plus grande de surface habitable. À l'échelle macro, la croissance économique constitue donc l'un des facteurs de l'étalement urbain (European Environment Agency 2006). À l'échelle micro, plus le pouvoir d'achat d'un ménage est élevé, plus il occupe un logement confortable et spacieux. Cette quête d'espace intérieur et l'accroissement de la surface des logements s'inscrit dans un long processus qui a vu l'éclatement de l'ancienne pièce unique et multifonctionnelle des habitations populaires du XIX^{ème} siècle en pièces spécialisées de plus en plus nombreuses et variées (Fouchier 2001) : les chambres, la salle à manger, le séjour, les salles d'eau, puis la chambre d'amis, le bureau, etc. Ainsi, à taille égale, un ménage dispose en moyenne d'une surface habitable de plus en plus vaste. L'augmentation des ressources économiques a de surcroît permis, d'un point de vue socio-culturel, la transformation des modes de vie comme la raréfaction de la cohabitation entre générations ou le nouveau statut des enfants dans la société comme dans l'habitat, etc. :

[On peut identifier une évolution longue mais continue de] *reconnaissance de plus en plus nette du statut de l'enfant comme individu doté d'un sexe, d'un âge, d'une capacité d'évolution et d'apprentissage et d'une personnalité. Il en est résulté une attention croissante au statut de l'espace des enfants dans l'habitat et il est admis aujourd'hui que les enfants doivent disposer d'un espace à eux – leur chambre – alors qu'il y a seulement un demi-siècle la plupart des enfants partageaient une pièce, quelquefois un lit, faisaient leurs devoirs sur la table de la cuisine, etc.* (Haumont 2001, 2).

L'effet de substitution correspond aux arbitrages auxquels procèdent les ménages dans leur choix résidentiel entre les coûts de logement et de transport. Il a été mis en exergue à l'origine dans les travaux de William Alonso, prolongés par ceux de Edwin Mills et Richard Muth, puis par le courant de la « nouvelle économie urbaine » (Dupuy et Sajous 2000 ; Dubois et Halleux 2003). Le modèle d'Alonso formalise les mécanismes qui déterminent la localisation des différents agents et activités en milieu urbain (Alonso 1960). Reprenant les principes de l'économie néo-classique, il opère une synthèse entre la théorie micro-économique standard du consommateur et l'approche spatiale monocentrique de Von Thünen (Boiteux-Orain et Huriot 2002). Son but premier est d'expliquer, en fonction de la distance à un centre d'emploi, la localisation des ménages. Les variables spatiales d'arbitrage (« *trade-off* ») des ménages sont le prix du sol (qui indique leur consommation en logement) et les coûts de transports (qui mesurent l'accessibilité par rapport au lieu de travail). En d'autres termes, le ménage qui s'éloigne de la ville, échange du temps de trajet et des dépenses de transport contre davantage d'espace habitable et un prix du foncier plus avantageux. Toutes choses égales par ailleurs, à proximité du centre, les ménages consacrent moins de ressources pour le transport mais plus pour le logement ; lorsqu'ils s'écartent du centre, le budget consacré aux transports tend à augmenter à l'inverse de celui affecté au logement.

Échanger du temps de trajet et des dépenses de transport peut être plus ou moins intéressant en fonction du coût des transports, du marché immobilier, de la valeur que l'on attribue à l'espace et au temps (Dupuy et Sajous 2000). Si une part importante du revenu est consacrée

aux transports, le ménage a tendance à essayer de la réduire. Ceci représente une incitation à vivre proche du centre-ville. Toutefois, si les transports deviennent moins coûteux, les ménages ont tendance à se localiser là où le prix d'une unité de terrain est bas. De plus, en raison du faible coût du foncier dans les couronnes, ils en consomment encore davantage.

Ce modèle général permet de montrer que les ménages souhaitant vivre près des centres d'emploi (supposés être localisés au cœur des villes) paient davantage pour le terrain que ceux vivant en périphérie. De façon plus générale, il explique l'intensité de l'utilisation du sol : où le terrain est relativement cher, on aura tendance à en consommer moins. C'est la raison pour laquelle les densités les plus élevées se trouvent proches du centre et que les plus basses sont enregistrées en couronnes (Green 2006).

L'hypothèse de la croissance « naturelle » qui vient d'être exposée et qui met en avant la demande en termes d'espace habitable engendrée par des facteurs démographiques et par la croissance du pouvoir d'achat, est, à notre avis, trop fréquemment occultée dans les études portant sur l'étalement urbain. Elle n'est toutefois pas suffisante pour expliquer la morphologie du bâti. Ainsi, pour ce qui est du modèle d'Alonso et de ses prolongements, deux limites principales sont à relever⁶⁶. D'une part, dans les faits, les ménages n'évaluent pas les coûts de transports et les coûts du foncier ou de l'immobilier sur les mêmes bases (Dubois et Halleux 2003)⁶⁷. D'autre part, ce type de modèle peut laisser croire que, mis à part les coûts, les ménages sont indifférents entre une localisation périphérique ou centrale. Or, l'image sociale de la périurbanisation est loin de cette indifférence économique (Dupuy et Sajous 2000) et l'exurbanisation des ménages s'explique également par leurs préférences pour certains contextes résidentiels. C'est là que réside le propos de la deuxième famille d'interprétations.

3.3.2.3 Préférences en termes d'aménités résidentielles

Pour les tenants de ce second courant, l'explication de l'étalement urbain est à rechercher dans les préférences exprimées par les ménages en ce qui concerne les aménités résidentielles :

Like it or not, the great majority of mankind is praying for [sprawl] to come, to develop and satisfy them. [...] Life in a nice one-family detached structure, surrounded by a piece of green and with easy access to the place of work, is an extremely common desire along the majority of people in America and elsewhere (Gottmann 1967).

People simply do not like living or working in urban areas (Allinson 2003, 133).

À côté de critères quantitatifs tels que la croissance démographique et l'élévation du niveau de vie interviennent des facteurs d'ordre idéologique comme l'attraction vers des valeurs portées par le milieu rural et un certain refus de la ville traditionnelle (Dézert et al. 1991). Par contraste avec l'approche précédente qui voit dans l'étalement urbain une croissance « naturelle », cette perspective met en avant les facteurs d'attraction des couronnes et les facteurs de répulsion des villes⁶⁸. On retrouve cette idée dans des termes tels que « fuite de la

⁶⁶ Une autre critique porte sur la structure monocentrique du modèle qui ne correspond plus totalement à la réalité. Les activités économiques, comme nous le constaterons au point 3.3.3, participant elles aussi à la dynamique d'étalement urbain. Cet aspect a toutefois été intégré dans différents approfondissements dans le cadre de la « nouvelle économie urbaine » (Gaschet et Lacour 2002 ; Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Huriot 2004).

⁶⁷ Alors que le calcul du loyer ou du remboursement des prêts hypothécaires est relativement simple, il en va tout autrement de l'évaluation des dépenses en matière de transport. Celle-ci est non seulement moins aisée mais ce poste budgétaire est fréquemment sous-estimé. Il en résulte une rationalité économique limitée qui pousse les ménages à s'éloigner et à surhausser les dépenses en transport (Baudelle et al. 2004 ; Dubois et Halleux 2003).

⁶⁸ C'est dans un souci de clarté que nous utilisons la distinction entre facteurs attractifs (*pull*) et répulsifs (*push*). Les différents courants que nous avons regroupés dans cette famille ne reprennent toutefois pas forcément cette distinction proposée par Everett Lee (1966). Il en est de même pour les notions de consommateurs et de préférences.

ville » ou « *Stadtflucht* » (Frey 1981), « ras le bol des villes » ou « amour de la nature/campagne » (Buller 1991), « dépeuplement des centres » (Bassand et Brulhardt 1980), « exode urbain » (Charrier 1964), « *urban exodus* » (Champion et Vandermotten 1997 ; Ford et Champion 2000 ; Allinson 2003), « abandon de la ville » (Eggerickx et al. 2002), « désurbanisation » (Brück et al. 2001 ; Frey 1996), « hémorragie » ou le fait que « les villes se vident au profit de leur couronne » (Le Jeannic 1997).

Cette optique a clairement dominé les discours – politiques et scientifiques – en Suisse comme le montrent les termes utilisés par René Frey (cf. supra) mais aussi les expressions de « *flight from cities* », « *depopulation of urban nuclei* » et « *diminishing habitability* » répertoriées par Ernst Gächter (1980) ou cette analyse du sociologue Michel Bassand :

Dès 1970, une nouvelle forme d'étalement urbain se manifeste significativement : c'est l'émigration des couches moyennes supérieures et des couches supérieures hors des villes. Elles fuient l'encombrement et la pollution des centres urbains pour s'établir dans des lotissements de communes rurales à la périphérie des agglomérations [...] Tout (presque) quitte les centres urbains pour s'établir dans leurs couronnes : habitants, emplois, équipements divers, [...] etc. (Bassand 1997, 41).

Dans cette optique, les variables explicatives de l'étalement urbain correspondent aux préférences pour certaines aménités résidentielles. Différents points de vue abordent et interprètent le comportement des ménages : la fuite des nuisances urbaines, le choix rationnel, les aspirations et préférences résidentielles, la recherche d'un lieu de refuge et la nostalgie rurale.

La fuite des nuisances urbaines

Cette perspective met l'accent sur les facteurs répulsifs (*push*) de la ville. Elle perçoit en effet l'étalement urbain comme le moyen d'échapper aux problèmes de la ville (Bourne 1996) et comme un retour à la campagne (Buller 1991). C'est ce que sous-entend l'expression états-unienne « *flight from blight* », soit la « fuite de la rouille » (Mieszkowski et Mills 1993). Pour le rapport Mayoux, la périurbanisation est la conséquence du rejet de la ville par une large majorité de la population (Mayoux 1979). Les problèmes liés à la vie en ville sont de nature diverse selon les contextes : nuisances sonores, pollution, qualité de vie moindre, encombrement, manque d'espaces verts, tensions ethniques et sociales, etc. Ces problèmes amènent certains citadins à s'installer dans les couronnes :

Pour ceux qui vivent dans les maisons dispersées à la campagne, le choix du logement n'est pas séparable d'un choix de vie directement lié au refus de la ville pensée comme lieu de nuisances et de concentration de la population (Dubois-Taine et Chalas 1997, 25).

Ce mouvement a notamment été porté dans les années 1970 par des conceptions écologistes prônant un retour vers la nature. La campagne représente alors un refuge, un « retour aux sources » face à la ville « tentaculaire » (Dézert et al. 1991, 16). Notons ici un certain paradoxe. Alors que la périurbanisation a pu s'appuyer à ses débuts sur une idéologie soucieuse de l'environnement, cette tendance est actuellement remise en question étant donné ses conséquences néfastes du point de vue écologique (dégradation des paysages, consommation de sol et de ressources énergétiques, pollutions, émission de gaz à effet de serre, etc.) (voir 3.5.3.1).

Avec l'étalement urbain s'engage un cercle vicieux (Frey 1996) : la « fuite » des habitants provoque un recul des recettes fiscales des villes-centres et une détérioration de la qualité de vie (moins de prestations, hausse de la fiscalité, etc.) qui nourrissent à leur tour le mouvement d'exurbanisation. Ces propos sont illustrés par le schéma ci-dessous où le trafic

pendulaire constitue le moteur du cercle vicieux⁶⁹. L'augmentation du trafic engendre un engorgement des rues. Pour y faire face, les infrastructures routières sont agrandies au détriment des espaces publics, ce qui occasionne une dégradation de la qualité de vie. Ces aspects représentent autant de facteurs incitant le citoyen à quitter la ville – ou à la « désertifier » selon la légende du schéma – pour s'installer à la « campagne » où il bénéficie d'une meilleure qualité de vie et de la proximité d'espaces verts. Avec son déménagement, l'ancien citadin devient un pendulaire et contribue à son tour à alimenter ce cercle vicieux.

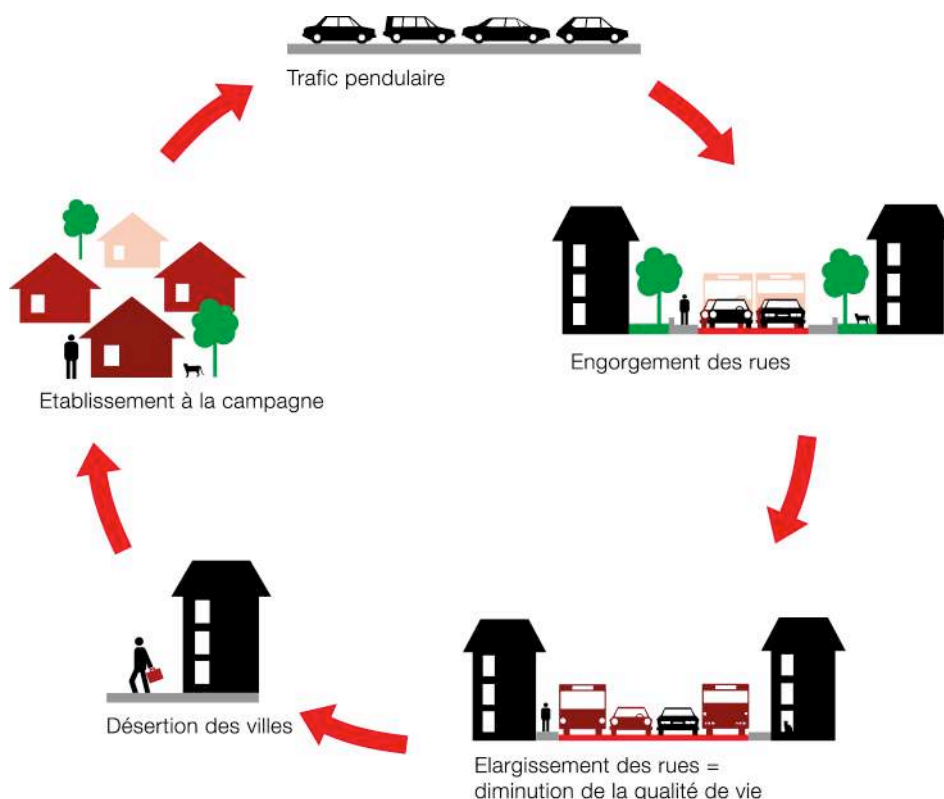


Figure 4 : Le cercle vicieux du trafic d'agglomération⁷⁰

Le choix rationnel

L'optique du choix rationnel se fonde sur le courant néo-classique et sur les principes de maximisation de l'utilité individuelle (voir 2.2.2). Elle traduit en termes micro-économiques les aspirations des ménages. L'étalement urbain est considéré comme le résultat logique de choix de localisation d'acteurs rationnels (« *suburbs as the logical outcome of rational actors* ») (Bourne 1996). Toutefois, ce qui nous intéresse ici n'est pas la perspective théorique du choix rationnel en tant que telle mais les facteurs *push/pull* en termes d'aménités résidentielles qu'elle met en avant.

Elle englobe le modèle de Charles Tiebout selon lequel les ménages choisissent de vivre dans les communes offrant le bouquet de biens et services le plus attractif qu'ils sont en mesure de s'offrir ou pour lequel ils sont prêts à payer. La qualité des écoles ou la sécurité mais aussi le prix de ces prestations – mesuré par la fiscalité locale – sont autant d'aménités susceptibles de motiver un mouvement d'exurbanisation.

⁶⁹ On retrouve cette idée chez Michel Bassand et Marie-Claude Brulhardt (1980, 113).

⁷⁰ Ce schéma a été publié une première fois dans le « *Bulletin d'information pour les clients et partenaires du Service des ponts et chaussées du canton de Berne* » (n°7, juin 2004) et repris dans la revue « *Environnement* » (n°2, 2005) éditée par l'Office fédéral des forêts, de l'environnement et du paysage.

Le ménage, par son choix résidentiel, va ainsi « voter avec ses pieds ». Cette perspective influence le débat politique en Suisse en raison des différences conséquentes en matière de fiscalité au niveau local d'une part, et d'un taux d'imposition généralement plus élevé dans la commune-centre que dans les couronnes d'autre part (voir 2.3.4.5). En ce qui concerne l'étalement urbain, Jacques Longchamp (1989), dans une étude portant sur l'Arc lémanique, montre toutefois que la fiscalité obtient un faible score dans les motivations des périurbains. Si le choix du périurbain est clair pour les personnes interrogées, le choix de la commune elle-même est le plus souvent dû au hasard des opportunités du marché foncier et immobilier.

Les aspirations et préférences résidentielles

Alors que la première optique met l'accent sur l'attractivité supposée déficiente des zones centrales (la fuite des nuisances urbaines), celle-ci souligne le rôle déterminant des aspirations résidentielles des ménages qui les incitent à s'installer dans les couronnes. La variable indépendante qui explique le phénomène d'étalement urbain renvoie aux préférences des ménages. En plus de la demande pour des surfaces habitables plus vastes (voir 3.3.2.2), plusieurs éléments sont avancés tels que l'idéal de la propriété privée, la préférence pour les faibles densités, le modèle de la maison individuelle, un mode de vie néo-bourgeois, la réussite sociale attribuée à ces éléments, etc. (Mieszkowski et Mills 1993 ; Checkoway 1980 ; Longchamp 1989). Selon Eric Charmes (2005), quatre grandes dimensions – ou aménités résidentielles – sont plus particulièrement valorisées par les périurbains : l'habitat individuel, l'accession à la propriété, la proximité de la nature et l'accès à un cadre de vie adapté à la vie familiale.

En premier lieu, l'attrait de l'habitat individuel est central dans la compréhension de la dynamique d'étalement urbain (Fishman 1987 ; Jackson 1985 ; Haumont 2001 ; Pinson et Thomann 2001). Généralement plus spacieuse et plus aisément transformable qu'un appartement, la maison individuelle permet de s'approprier l'espace, de l'aménager en fonction de ses désirs et besoins, d'éviter la promiscuité des logements locatifs. Ces aspects ont été mis en évidence par Nicole Haumont dans une recherche publiée une première fois en 1966 et portant sur les pratiques d'habitat et la préférence accordée par les Français à la maison individuelle :

L'habitat individuel est valorisé parce que c'est le type de logement qui permet le mieux la mise en œuvre des modèles culturels : découpage privé/public lié au modèle de sociabilité, espaces masculins (cave, garage, appentis...) / espaces féminins (cuisine, lingerie, buanderie...) liés au mode de famille, etc. Les modèles culturels de la sociabilité et de la famille sont bien entendu également mis en œuvre dans le logement collectif mais l'espace est plus contraignant (Haumont 2001, 3).

La maison individuelle apparaît comme le type de logement permettant à ses habitants une appropriation et une socialisation de l'espace. Elle accorde plus de jeu, plus de possible que l'appartement ; c'est un espace qui n'est pas saturé d'avance par un projet ou par un ensemble de fonctions prédéterminées. L'appropriation du logement est notamment liée à différents processus de marquage (la clôture par exemple) ou à la propre élaboration par l'habitant (aménagement, bricolage, etc.). Le deuxième aspect mis en évidence par Nicole Haumont renvoie à la socialisation de l'espace, au fait que la maison individuelle permet de délimiter clairement l'espace privé de l'espace public, de mettre à disposition des enfants des espaces protégés contre le hasard de la rue et des rencontres, de créer une distance avec les nuisances extérieures (telles que le bruit des voisins, etc.), au sentiment de se sentir chez soi.

Ce dernier point est intimement lié à la deuxième aspiration ou préférence résidentielle des périurbains, soit le statut de propriétaire (Berger 1992). L'accession à la propriété est recherchée à la fois pour le sentiment de maîtrise de l'espace qu'elle procure et pour l'image de réussite sociale qui lui est associée (voir 2.3.4.5). La propriété foncière et immobilière est valorisée dans la société européenne au moins depuis le Moyen-âge (Jackson 1985). La valeur sociale et le prestige de la maison individuelle et de la propriété sont ainsi à souligner :

The single-family dwelling became the paragon of middle-class housing, the most visible symbol of having arrived at a fixed place in society, the goal to which every decent family aspired. It was an investment that many people hoped would provide a ticket to higher status and wealth (Jackson 1985, 50).

Troisième aspect, l'attrait exercé par la proximité de la nature associé à la fuite des nuisances urbaines a déjà été en partie mentionné. L'exurbanisation permet de vivre dans un cadre davantage calme et naturel. Ce goût pour la nature concerne toutefois une nature viabilisée, modernisée et dominée par la maîtrise du transport automobile (Dézert et al. 1991, 217), c'est-à-dire une « campagne urbaine » (Pinson et Thomann 2001). D'autres ont relevé que l'attrait de la campagne est quelque peu paradoxal puisqu'on ne s'éloigne pas trop de la ville. Il s'agit en effet de rester à proximité d'un centre urbain, de son marché du travail, de ses services, de ses infrastructures. Jean-Pierre Orfeuil (2001) parle ainsi de « citadins des villes » et de « citadins des champs ».

Finalement, l'accès à un cadre de vie adapté à la vie familiale est recherché dans les mouvements d'exurbanisation. À l'abri des dangers et des nuisances de la circulation automobile, les ensembles pavillonnaires offrent un environnement relativement sûr pour les enfants. Le jardin permet en outre aux jeunes enfants d'être dehors sans pour autant quitter le domicile familial.

L'attrait pour les quatre dimensions que nous venons de présenter repose selon Bernard Dézert et ses collègues (1991, 217) sur des valeurs nouvelles qui paraissent être celles de la liberté, d'un goût de la nature et du repliement familial. Pour d'autres chercheurs qui se sont intéressés aux racines historiques du phénomène (Fishman 1987 ; Jackson 1985 ; Faure 1991), ces aspirations se retrouvent au contraire dès le XIX^{ème} siècle. Il s'agissait alors pour les bourgeois d'installer leur famille dans un environnement mentalement et physiquement plus sain que celui de la ville, tout en continuant à se rendre dans le centre pour le commerce et les affaires. Seules les familles aisées étaient alors concernées, les transports ferroviaires étant relativement coûteux. L'engouement pour la maison individuelle et pour une localisation à proximité mais hors de la ville ne serait ainsi pas un phénomène récent mais plutôt la poursuite d'une tendance historique que la période d'après-guerre avait provisoirement interrompue avec la construction d'immeubles collectifs (Mayoux 1979). Au cours du XX^{ème} siècle, cet idéal domestique et résidentiel s'est d'autant mieux diffusé qu'il est devenu plus accessible grâce à l'élévation du niveau de vie et à l'évolution des moyens de transport (Charmes 2005). Cet attrait a depuis été vérifié par plusieurs études sur les aspirations des ménages notamment en France et en Suisse (ADEF 2001 ; Thalmann et Favarger 2002).

La recherche d'un lieu de refuge

Certains auteurs considèrent les couronnes des villes comme des lieux de refuge (« *suburbs as asylums* ») (Bourne 1996), comme le résultat de stratégies défensives de la part d'habitants dont le moteur est la peur de ceux qui sont différents, la peur des problèmes de la ville-centre, la peur de l'incertitude de conserver la valeur de leurs investissements immobiliers. Dès ses origines, le mouvement d'étalement urbain peut être défini par ce qu'il inclut (le lieu de résidence des familles des classes moyennes à supérieures, la proximité de la nature) mais aussi par ce qu'il exclut (le commerce mais surtout l'industrie, l'habitat des couches populaires, l'environnement urbain pollué) (Fishman 1987).

Cette vision complète l'interprétation de l'étalement urbain comme une fuite de la ville. Aux facteurs répulsifs du milieu urbain s'ajoute le désir de s'installer en couronne dans des communautés relativement homogènes. Aux États-Unis, l'impact de la discrimination et de la ségrégation raciales dans le domaine de la mobilité résidentielle a été relevé et le départ de la classe moyenne blanche des villes a été qualifié de *white flight* (Rusk 2003 ; Franck et al. 2000 ; Jackson 1985). Ce mouvement a impliqué une consommation d'espace supplémentaire qui n'aurait pas forcément eu lieu en l'absence de discrimination à l'encontre de certaines franges de la population (Green 2006).

Dans le contexte français, on identifie un phénomène qui s'apparente au *white flight* à la différence que ce n'est pas le centre qui perd le plus de ménages des catégories moyennes et aisées mais les banlieues proches (Berger 2006). L'engagement dans le périurbain résulte ainsi moins d'un rejet de la ville que d'une mise à distance de la banlieue : ses « cités », pour reprendre le terme le plus communément employé par les ménages interrogés, en font un repoussoir pour la vie familiale (Charmes 2005). On retrouve ce phénomène dans les cartes scolaires et les stratégies mises en place par les ménages – dont le déménagement – pour que leurs enfants fréquentent des établissements jugés de qualité. La notion « d'entre-soi » a également été proposée afin de caractériser l'évolution urbaine française dont la périurbanisation constitue l'une des composantes avec la relégation et la gentrification (Donzelot 2004).

Plusieurs raisons sous-tendent de tels choix (Mieszkowski et Mills 1993). Elles expriment tout d'abord la préférence pour résider à proximité d'individus présentant des caractéristiques similaires du point de vue du revenu, de l'éducation, du mode de vie, de l'origine sociale et nationale. D'autres facteurs touchent à la fiscalité et à la production de biens publics : en résidant dans des communautés homogènes, les ménages aisés évitent une partie des mécanismes de redistribution des ressources par la fiscalité et profitent des services publics demandés par leurs semblables. On retrouve ici en filigrane les arguments du modèle de Tiebout. Cette volonté de se mettre à l'écart de la ville – ou du moins de certains de ses éléments – connaît son expression la plus aboutie dans la constitution de communautés fermées (*gated communities*), ces ensembles pavillonnaires clos, sécurisés, gérés de manière privative et qui se sont fortement développés aux États-Unis avant de se diffuser dans d'autres pays⁷¹ (Charmes 2005).

⁷¹ Ce phénomène reste encore à documenter dans le contexte helvétique.

La nostalgie rurale

Dans cette approche, l'attrait des couronnes est interprété comme la conséquence d'une certaine nostalgie du monde rural (« *suburbs as rural nostalgia* ») (Bourne 1996). La *suburbia* représente l'endroit où une vie plus simple est supposée avoir survécu. Cette vision du cadre de vie idéal puise son origine dans les fondements culturels de la société. Plusieurs chercheurs expliquent les modalités de l'étalement urbain en suivant une approche historique et en allant chercher les racines de ce phénomène (Fishman 1987 ; Jackson 1985 ; Salomon Cavin 2005 ; Berque et al. 2006).

Le discours anti-urbain constitue une longue tradition aux États-Unis. On en retrouve les traces dès les Pères fondateurs et il a été repris par des prédicateurs, des leaders religieux, des artistes, etc. Il est également présent dans ce que Robert Beauregard (2003) nomme les « *voices of decline* », soit les discours – scientifiques et politiques – de l'après-guerre qui interprètent les tendances à l'étalement urbain comme un déclin de la ville. Le discours anti-urbain a également été véhiculé dans les médias et les productions artistiques qui ont joué un rôle dans le prestige dont bénéficie le mode de vie suburbain (Jackson 1985). Ces dernières décennies, les *suburbs* et *edges cities* ont servi de décors dans de nombreux feuilletons télévisés magnifiant les vertus de la vie privée américaine : une famille unie, une vaste maison située dans un quartier de faible densité, une voiture luxueuse, les hypermarchés, les rocares de voies rapides, etc. (Fishman 1987).

L'idéalisation de l'habitat rural et le discours anti-urbain ne constituent pas une spécificité anglophone. Augustin Berque et ses collègues ont exploré le mythe anti-urbain et les sources de la ville-campagne sur la base de trois « bassins sémantiques » (Berque 2004 ; Berque et al. 2006). En Europe, le mythe arcadien et la rêverie pastorale ont chanté la vie des champs et une nature intacte que la civilisation n'a pas encore corrompue. On retrouve les fondements de cette idéologie chez des artistes tels que Virgile, Goethe, Rousseau, Gide ou Le Lorrain. Ces valeurs ont été prolongées en Amérique du Nord par le rêve américain et l'on identifie des équivalents à la pastorale gréco-latine en Asie orientale et plus particulièrement dans les traditions chinoises, japonaises et coréennes qui mettent l'accent sur l'esthétisme de l'habitat individuel sous la forme de la chaumière isolée dans le paysage. Dans le contexte suisse, Joëlle Salomon Cavin (2005) a mis en évidence la permanence d'un discours anti-urbain – la figure de la « ville mal aimée » – qui explique notamment le faible poids accordé aux villes dans les politiques d'aménagement du territoire.

Ce type d'analyse rencontre toutefois plusieurs limites si le propos est d'expliquer l'étalement urbain. Tout d'abord, il existe une double-image de la ville tant chez les artistes que dans l'imaginaire collectif :

Ainsi, peintres, graveurs, photographes et cinéastes nous confrontent, depuis la fin du siècle dernier, à une ville bifrons : bénéfique selon les uns, effigie du progrès et de la beauté, ferment de vie sociale jusque dans l'anonymat des foules ; maléfique selon les autres, synonyme de chaos, de perversion, d'un dénuement et d'une laideur [...] (Choay 1994).

La ville possède donc deux visages : elle peut être Babylone, que l'on prend comme symbole pour illustrer la corruption et la décadence, et parallèlement Jérusalem, ville sacrée dans les trois traditions monothéistes. Ainsi, alors que des artistes manifestent leur passion pour la nature et leur opposition aux artifices urbains, des utopistes, à la même époque et soumis aux

mêmes influences, inventent d'autres villes servant de support à des sociétés idéales (Clavel 2006)⁷².

Ensuite, on peut s'interroger quant à la persistance et au degré d'influence sur les pratiques actuelles de discours et d'images apparus à des moments historiques particuliers. Les modes de vie, la structure familiale, les habitudes de mobilité, la répartition des emplois, les interventions des pouvoirs publics, les tendances du marché immobilier constituent autant d'éléments spécifiques à une période donnée et qui influencent, orientent ou déterminent les choix résidentiels :

L'étude de l'influence d'Hésiode et de Virgile peuvent-elles être mises en parallèle avec celle d'Emerson ou de Thoreau pour réfléchir à ce qui conduit nos sociétés, à un moment de leur histoire, à privilégier un modèle spatial ? Ces auteurs, ou d'autres, écrivant avant le XX^{ème} siècle, conservent-ils quelque influence sur notre vision de la ville d'aujourd'hui, idéale ou non, et sur ce qu'elle devient ? Si leur œuvre manifeste une permanence dans l'intérêt et même la passion pour la nature, le moment historique, le contexte social de leur élaboration sont trop différents des nôtres (Clavel 2006, 84).

Finalement, d'autres auteurs ont mis en évidence les rapports ambigus entre la ville et ceux qui ont décidé de la quitter et ont relativisé la notion d'attractivité déficiente des centres :

Les stéréotypes développés autour des nuisances urbaines servent de repoussoirs commodes pour expliquer pourquoi on n'y habite pas. Mais, dès que l'on approfondit, le rejet apparaît vite comme très relatif. De nombreux ménages conservent de très bons souvenirs de leur vie en ville, lorsqu'ils étaient étudiants. Plusieurs envisagent de s'installer au cœur d'une ville lorsque les enfants seront émancipés et lorsqu'ils pourront se satisfaire d'un logement plus petit (Charmes 2005).

3.3.2.4 Choix résidentiel et étalement urbain : premiers éléments de synthèse

Après cette revue de la littérature sur la contribution des ménages à l'étalement urbain, nous proposons une synthèse des principaux enseignements et de leur signification pour notre démarche de recherche. Trois points sont plus particulièrement discutés. Dans le cadre de notre positionnement, il nous apparaît en effet nécessaire de tenir compte (1) de la multiplicité des points de vue – que l'on pourrait considérer comme autant d'hypothèses à tester –, (2) des contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels et (3) du profil des ménages participant à la dynamique d'étalement urbain.

Multiplicité des points de vue

Les perspectives interprétant l'étalement urbain comme le résultat de l'augmentation de la consommation d'espace habitable mettent en avant des mécanismes tels que la croissance de la population urbaine et du nombre de ménages ainsi que l'élévation du pouvoir d'achat. La dédensification de la structure de peuplement est expliquée par un phénomène de desserrement qui est vu sous l'angle démographique (la réduction de la taille moyenne des ménages) et économique (l'augmentation du niveau de vie entraîne une consommation accrue en termes de surfaces de logement ; les coûts du foncier diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre). Le modèle d'Alonso propose une interprétation de la rationalité des ménages – l'aspiration vers des logements plus grands – mais peut laisser croire à une indifférence entre localisation périphérique et localisation centrale. L'image

⁷² Pour Thomas Sieverts (2004), les motivations résidentielles des périurbains oscillent entre ces deux pôles et la ville étalée permet de réconcilier les rapports contradictoires que les sociétés humaines entretiennent avec la ville aussi bien qu'avec la nature. Il s'agirait autrement dit d'une nostalgie se nourrissant à la fois du romantisme pastoral et du confort urbain. Ce paradoxe ne pouvait trouver de solution que dans l'association de la centralité urbaine et la proximité de la nature.

sociale des zones suburbaines et périurbaines est néanmoins bien éloignée de cette indifférence économique.

Les approches basées sur les préférences des ménages pour certaines aménités résidentielles expliquent quant à elles l'attrait des couronnes et notamment la forme que prend l'étalement urbain (structure de peuplement de faible densité, importance de la maison individuelle, surreprésentation des familles, etc.). Une image négative est attribuée aux villes-centres qui apparaissent généralement comme un lieu de relégation où résident ceux qui ne sont pas – encore – parvenus à les quitter :

Tous les ménages capables et solvables allant vers les nouveaux espaces en laissant les anciens à la fois relativement dépeuplés (baisse absolue des effectifs) et habités seulement par les catégories qui ne peuvent pas faire autrement (économiquement faibles, exclus divers, immigrés, asociaux). Cette double déprise quantitative et sociale entraînant un processus cumulatif de fuite des services, de dégradation des patrimoines, de marginalisation, de grève des loyers et des impôts locaux, d'insécurité, etc. (Mayoux 1979, 57-58).

Les optiques regroupées dans cette seconde famille se heurtent toutefois à plusieurs écueils. De manière générale, elles ne parviennent pas à expliquer ni les contre-flux – soit les mouvements d'intra-urbanisation – ni la persistance de la croissance démographique de certaines villes malgré la dynamique d'étalement urbain. De même, elles s'appliquent à la périurbanisation choisie mais pas à la périurbanisation « contrainte » ou « subie » qui désigne l'éloignement croissant de ménages peu fortunés (et que nous commenterons au point 3.3.4.2). Et surtout, la thèse de la dévalorisation de la ville ne semble pas suffisante dans le contexte suisse. Comment en effet expliquer la pénurie persistante du marché immobilier qui caractérise la plupart des pôles urbains helvétiques ?

Les perspectives interprétant la relocalisation des ménages dans le cadre du nouveau régime d'urbanisation sont donc nombreuses. Selon le principe de pragmatisme théorique que nous avons adopté (voir 2.2.8), nous estimons qu'elles ne sont pas forcément exclusives et qu'elles proposent autant d'hypothèses à tester afin d'expliquer la dynamique d'étalement urbain. Nonobstant, elles ne sont pas sans conséquence, comme nous le constaterons, sur le positionnement normatif des chercheurs par rapport à la ville étalée, la faisabilité du modèle alternatif de la ville compacte et la pertinence de réguler l'étalement urbain (voir 3.5.2 et 3.5.4).

La prise en compte de deux paramètres supplémentaires permet à notre avis de préciser le rôle des ménages dans le processus d'étalement urbain. Certains résultats empiriques obtenus par d'autres recherches nous offrent des pistes pour surmonter les écueils que nous venons de passer en revue. Il s'agit, d'une part, de tenir compte des contraintes qui pèsent sur le choix résidentiel et, d'autre part, de l'importance du profil des ménages.

Intégrer les contraintes

Les visions présentées dans ce chapitre reposent généralement sur le postulat du libre choix des ménages. Or, la mobilité résidentielle n'apparaît pas uniquement comme la satisfaction de leurs désirs. Elle est également le résultat d'arbitrages sous contrainte et les aspirations des habitants dépendent du marché du logement (niveau des loyers, types de logements, taux de vacance, etc.) :

It is important to note that these developments are not inevitable, and they do not flow naturally from free market forces. Markets are real and people do make choices. However, markets operate within, and individual choices are constrained by public policy and private sector decision-making (Squires 2002).

La puissance du phénomène de suburbanisation résidentielle s'accompagne d'un discours assez simple, mettant en avant le goût des Français, du moins dès lors qu'ils ont fondé une famille, pour la vie dans les périphéries rurales : la référence aux modes de vie l'emporte sur les caractéristiques des marchés, les contraintes de localisation par rapport aux marchés du travail ou encore sur les considérations budgétaires (Orfeuill 2000, 29).

Le développement périurbain de la ville est généralement considéré comme correspondant aux aspirations de la population en matière de modes de vie [...] Dans la littérature, il n'est pas rare que la croissance rapide de la ville périurbaine soit interprétée comme une résultante de son adéquation avec les valeurs dominantes de l'époque : l'envie d'être propriétaire, d'habiter une maison individuelle et de se déplacer en automobile [...]. On concède, certes, à une minorité d'intellectuels urbaphiles l'existence d'un autre modèle culturel, renvoyant à la fois à la distinction sociale et à la nostalgie d'une ville historique en péril, mais fondamentalement, le développement périurbain est considéré comme dominant et inéluctable (Kaufmann et al. 2001, 12).

Les recherches qui ont intégré ces critiques ont permis d'aboutir à une compréhension plus fine des phénomènes d'étalement urbain et d'exurbanisation. Elles soulignent notamment la pluralité des aspirations et la diversité des cas de figure. Par exemple, dans l'étude menée par Vincent Kaufmann et al. dans quatre agglomérations françaises (Kaufmann et al. 2001 ; Kaufmann 2002a), la dynamique d'étalement apparaît certes liée à des aspirations en matière de localisation résidentielle ainsi qu'à des modes d'insertion sociale et de mobilité quotidienne, mais ce modèle n'est pas généralisé : 44% des personnes interrogées vivant dans un pavillon périurbain dont elles sont propriétaires déclarent qu'elles auraient préféré résider en centre-ville. Des familles qui auraient souhaité accéder à la propriété d'un grand appartement et rester dans un quartier central ont été poussées à faire le choix du périurbain faute d'offre correspondante ou en raison de leur incapacité financière. Jean-Marie Orfeuill (2000), sur la base d'entretiens avec des périurbains dans le contexte français également, constate une réelle satisfaction à l'égard du choix opéré mais une réelle insatisfaction de ne pas avoir pu conduire le même type de projet à proximité de la ville, soit en raison du marché immobilier local, soit en raison d'un budget insuffisant.

Dans une recherche sur les aspirations résidentielles des ménages vivant dans l'agglomération lausannoise, Antonio Da Cunha et al. (2004) montrent que dans la ville-centre et dans les communes suburbaines, un appartement dans un petit immeuble est plébiscité par environ deux tiers des personnes souhaitant déménager. Celles-ci ne désirent donc pas forcément acquérir une maison individuelle en milieu périurbain. Il y aurait par conséquent une certaine flexibilité dans les choix par rapport au modèle d'habitat individuel : ce qui est recherché par les ménages ne serait pas tant la localisation périphérique qu'une certaine qualité de vie⁷³.

On retrouve en filigrane l'importance du marché immobilier – et des contraintes qu'il peut représenter – et son articulation avec les aménités résidentielles dans une étude abordant les motivations des personnes ayant quitté la ville de Neuchâtel entre 1987 et 1989 (Rouèche et al. 1991)⁷⁴. Principale raison, le logement motive près du tiers des départs. Pour certains, il s'agit de trouver un logement moins cher, alors que pour d'autres, le déménagement représente l'opportunité de devenir propriétaire (ibid., p. 63). Les raisons liées à la qualité de

⁷³ Sur la base de ce constat, ces chercheurs soulignent que l'enjeu pour l'aménagement du territoire dans l'optique de limiter l'étalement urbain, consiste à répondre à cette demande en construisant dans les potentiels à bâtir des zones centrales et suburbaines afin d'offrir des logements et un environnement de qualité.

⁷⁴ Basée sur un questionnaire adressé à 1'243 ménages étant partis de Neuchâtel pour une autre commune suisse, cette recherche ne porte pas uniquement sur le phénomène d'étalement urbain, même si 63% des personnes ayant répondu au questionnaire ont déménagé dans la région urbaine de Neuchâtel.

vie témoignent tant de la volonté de vivre dans un cadre agréable et proche de la nature que de fuir le bruit, la pollution, la circulation et l'engorgement des rues. Elles ne sont citées au premier rang que par une personne sur dix. Leur importance augmente si l'on tient compte des raisons de rang deux et trois, mais le facteur prépondérant se révèle être le plus souvent le logement.

Les résultats obtenus par ces différentes recherches soulignent la nécessité de discuter et d'intégrer les aspects structurels qui sont façonnés par les acteurs privés du marché foncier et immobilier ainsi que par les pouvoirs publics. Ces dimensions sont abordées en détail dans la suite de ce chapitre aux points 3.3.4 et 3.3.5.

Prendre en compte le profil des ménages

Migrer ou déménager constitue un processus doublement sélectif (voir 2.3.2). D'une part, selon ses caractéristiques économiques, sociales et démographiques, un individu est plus ou moins susceptible de changer de domicile. D'autre part, les différents groupes de population se caractérisent par des tendances variables à s'installer ou à quitter les villes. Toutefois, les approches théoriques présentées ci-dessus ne distinguent guère les différentes catégories de ménages. Or, celles-ci ne sont pas concernées de la même manière par les facteurs à la base des mouvements d'exurbanisation (arbitrage entre la part budgétaire allouée au logement et au transport, facteurs d'attraction des couronnes, facteurs de répulsion des villes, etc.). Comme tout phénomène migratoire, l'exurbanisation n'est pas un phénomène indifférencié. La périurbanisation correspondant assez étroitement à un mode de vie, il est en fait logique qu'elle soit adoptée par des groupes de population spécifiques (Dézert et al. 1991). Deux caractéristiques semblent particulièrement importantes : la position dans le parcours de vie et le statut socio-économique.

La prise en compte du cycle de vie des ménages ou de la position des individus dans leur parcours de vie (voir 2.3.2.1) met en évidence le rôle prépondérant des familles. Historiquement, Robert Fishman (1987) avance que l'utopie bourgeoise de la *suburbia*, correspond à un nouvel idéal de la vie familiale et de la vie domestique, soit le développement de la famille nucléaire. Le rôle moteur des familles a depuis été relevé par de nombreux observateurs (Bell 1958 ; Sabagh et al. 1969 ; Bauer et Roux 1976 ; Longchamp 1989 ; Dézert et al. 1991 ; Boyer 1992 ; Le Guirriec 1997 ; Le Jeannic 1997 ; Eggerickx et al. 2002). Les mouvements d'exurbanisation sont en d'autres termes étroitement liés aux « migrations d'élargissement des ménages » (Halleux 2005). Le ménage typique des zones suburbaines et périurbaines est ainsi composé de trois personnes ou plus, soit les deux partenaires âgés de 25 à 40 ans avec un ou plusieurs enfants (Dézert et al. 1991 ; Boyer 1992). On observe une pyramide des âges en « as de pique » : étroite en haut, renflée entre 25 et 40 ans, rétrécie entre 10 et 20 ans et s'élargissant à nouveau fortement à la base entre 0 et 10 ans (Dézert et al. 1991 ; Le Jeannic 1997).

Le *suburban familism* (Bell 1958) peut s'expliquer par les facteurs généraux passés en revue jusqu'ici mais aussi par la structure du parc immobilier : on trouve en effet dans les couronnes des logements suffisamment nombreux (non seulement la villa individuelle mais également de l'habitat collectif), de grande taille, pas trop onéreux à l'achat ou à la location et au milieu d'espaces ouverts assez vastes pour que les enfants puissent y évoluer en toute sécurité (Dézert et al. 1991). Le modèle de la villa individuelle avec son jardin est également intimement lié à la famille : l'enfant représente l'un des facteurs de déménagement et l'un des prétextes à l'achat d'une maison individuelle (Le Guirriec 1997 ; Haumont 2001 ; Bourdieu et al. 1990).

D'un point de vue social, les premiers mouvements vers la *suburbia* est le fait de la bourgeoisie (Jackson 1985 ; Fishman 1987). Plusieurs chercheurs ont montré que l'étalement urbain engendre un « tri social », un « tri urbain », un « filtrage social » ou un « embourgeoisement périurbain » (Demangeat et Lefort 1992 ; Eggerickx et al. 2002 ; Da Cunha et Both 2004 ; Da Cunha 2005). Dans cette dynamique, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires – qui disposent des ressources économiques pour accéder à la propriété et à la maison individuelle – sont surreprésentés à l'inverse des employés et des ouvriers (Bauer et Roux 1976 ; Longchamp 1989 ; Beaucire 1992).

Toutefois, le phénomène d'exurbanisation et le modèle périurbain se sont progressivement diffusés selon un processus de *stratified diffusion* (Jackson 1985, 11). L'accession à la propriété s'est par exemple quelque peu répandue dans les groupes sociaux dans le cas français (Berger 2006). De manière plus générale, des catégories sociales assez diverses coexistent dans les couronnes, même si les classes moyennes sont surreprésentées (Dézert et al. 1991 ; Paulet 2000).

Dans le contexte suisse, Antonio Da Cunha et Jean-François Both (2004) résument de la manière suivante le double « tri sélectif » qui s'opère à la sortie des villes-centres sur les populations s'installant dans les communes suburbaines ou périurbaines :

D'un côté de l'échelle sociale, les dirigeants, les professions libérales, les indépendants, les cadres et les intellectuels partent du centre pour s'installer dans les communes périurbaines ; de l'autre côté, les travailleurs non-qualifiés, les ouvriers et les employés partent dans les zones suburbaines. Du point de vue démographique, une caractéristique commune semble les réunir : quelle que soit leur position sociale, ils ont généralement des enfants en bas âge ou en âge de scolarité (Da Cunha et Both 2004).

La position dans le parcours de vie, et plus précisément la fondation d'une famille et la naissance des enfants, apparaissent ainsi comme les éléments déterminants dans la décision de quitter la ville. Les inégalités sociales resurgissent davantage dans le choix du lieu de destination que dans le fait de quitter la ville.

Arrivé au terme de la discussion du rôle des ménages dans la dynamique d'étalement urbain, nous poursuivons notre revue de la littérature par les choix de localisation d'une autre catégorie d'acteurs : les activités économiques.

3.3.3 La localisation des activités

Les activités économiques, par leur choix de localisation, participent elles aussi à la recomposition de la structure urbaine. Même si notre travail se focalise sur les aspects démographiques et résidentiels, nous proposons ici un aperçu de leur rôle dans la dynamique d'étalement urbain, car leurs logiques spatiales répondent à des exigences différentes que celles des ménages.

La contribution des activités économiques s'explique par trois sous-facteurs (Camagni et al. 2002). Premièrement, celles qui ne requièrent pas une accessibilité immédiate au centre se délocalisent pour des questions de coût dans les zones où le prix du terrain est moins cher. C'est le cas par exemple des activités de *back office*, des entrepôts, des industries, de l'artisanat, etc. On assiste parallèlement à une tertiairisation sélective des centres et à une concentration des activités à haute valeur ajoutée. Deuxièmement, l'accessibilité réduite du centre-ville pour le trafic automobile tend à motiver certaines activités à se localiser en périphérie. Finalement, on assiste à l'importance croissante de nouveaux modèles d'offre commerciale – le supermarché ou le *mall* – basés sur l'utilisation de la voiture et localisés à proximité des rocade autoroutières.

D'un point de vue théorique, plusieurs approches permettent d'expliquer les stratégies de localisation des activités économiques à l'échelle intra-urbaine. Tout d'abord, à l'instar de la répartition des ménages, le modèle d'Alonso met à jour certaines logiques et interprète les structures urbaines sur la base des comportements individuels. Alors que les variables d'arbitrage des ménages sont le prix du sol et les coûts de transports, celles de l'entreprise sont la surface, les coûts de transports, le loyer du terrain et la demande qui décroît avec la distance au centre⁷⁵. On peut également exprimer ces mécanismes en termes de facteurs de répulsion (forces centrifuges ou de dispersion liées à la concurrence pour l'occupation du sol au centre, à des prix du terrain plus avantageux en périphérie, au développement des infrastructures routières, etc.) et de facteurs d'attraction (forces centripètes ou d'agglomération engendrées par différentes externalités positives).

Malgré certaines similitudes, l'évolution de la répartition spatiale des activités économiques dans le cadre de l'étalement urbain diffère de celle concernant la population selon une dimension temporelle – les périodes auxquelles les phénomènes d'exurbanisation se manifestent – et spatiale – l'intensité des phénomènes d'exurbanisation et les destinations concernées par les relocalisations. De même, le contexte se révèle très important, les formes urbaines émergentes étant différentes par exemple entre l'Amérique du Nord et l'Europe.

Chronologiquement, l'étalement urbain concerne d'abord la fonction résidentielle (Walker 1981 ; Burchell et Shad 1999 ; Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Huriot 2004). Les zones touchées par l'étalement urbain tendent ainsi à se spécialiser dans la fonction résidentielle et les nouveaux résidents deviennent des pendulaires dont le lieu de travail reste localisé dans les zones centrales⁷⁶. Cette disjonction fonctionnelle est à l'origine de termes péjoratifs tels que cité-dortoir dans le monde francophone, *dormitory town* au Royaume-Uni, *bedroom community* ou *bedroom suburbs* en Amérique du Nord.

L'exurbanisation de la fonction résidentielle n'est suivie que dans un deuxième temps par les activités économiques. La recomposition territoriale des activités modifie la configuration des régions urbaines. Le passage d'une structure monocentrique vers une structure polycentrique constitue pour certains une évolution plus fondamentale que la diffusion de l'habitat :

La simple suburbanisation de la population ne change pas nécessairement le caractère monocentrique et radio-concentrique de la ville industrielle. La suburbanisation de l'emploi, en créant de nouveaux pôles d'activités, modifie ce schéma, d'autant plus qu'elle se généralise, dans la ville postindustrielle, à des activités tertiaires supérieures incluant sièges sociaux et services supérieurs aux entreprises. [...] La suburbanisation n'est pas seulement le développement de nouvelles couronnes où population et activités économiques se diffusent à partir du centre. C'est surtout l'apparition de nouvelles centralités, de nouvelles spécialisations, de nouvelles interactions (Boiteux-Orain et Huriot 2002, 75).

Toutes les activités économiques n'ont pas été touchées par un degré d'intensité identique ou à la même période (Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Aguiléra et Mignot 2003 ; Hughes et Seneca 2004). Plusieurs étapes peuvent être distinguées comme le montre le cas des États-Unis. Certains commerces de détail – les grandes surfaces en premier lieu – s'installent hors des villes dès les années 1960. Ils sont attirés par un marché en plein essor grâce au

⁷⁵ Rappelons qu'une des limites de ce modèle réside dans l'hypothèse d'une structure monocentrique. D'autres modèles ont ainsi été élaborés afin de tenir compte du caractère davantage polycentrique des régions urbaines (Gaschet et Lacour 2002 ; Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Huriot 2004).

⁷⁶ L'étalement urbain n'est ainsi pas l'équivalent du développement rural. Ce dernier impliquerait que, malgré la forte réduction de la main-d'œuvre employée par l'agriculture, la plus grande partie de la population de la région se maintienne sur place grâce à un renouveau des activités (Bauer et Roux 1976).

développement démographique des couronnes, par l'accessibilité en voiture du fait de la proximité des échangeurs autoroutiers et par un coût du foncier moins élevé. Les activités industrielles et artisanales suivent également un mouvement d'exurbanisation en transférant leurs activités en périphérie (Mérenne-Schoumaker 1994)⁷⁷. Dans les années 1970, on assiste à l'exurbanisation d'activités de bureau plus standardisées comme les *back office*. Ne nécessitant pas de contacts en face à face et quotidiens avec les clients, elles quittent les villes-centres pour se localiser dans des parcs de bureaux suburbains. À partir des années 1980, des activités de *front office*, des sièges sociaux, des instituts de recherche et des services financiers, s'éloignent des centres pour se regrouper dans des pôles situés en périphérie.

Ces étapes successives ont engendré les *edge cities*. Joël Garreau (1991) les considère comme *cities* car elles contiennent toutes les fonctions urbaines (emplois, commerces mais également résidence) et les qualifie de *edge*, car elles sont localisées à distance des centres traditionnels dans des secteurs où il y a quelques décennies encore ne se trouvaient que de petites communes rurales. L'idée de *edge city* reprend et prolonge les réflexions de Robert Fishman pour qui on assisterait à la fin de la *suburbia* traditionnelle avec l'émergence des *technoburbs* ou *techno-cities* (Fishman 1987). Les *technoburbs* se distinguent des cités-dortoirs traditionnelles : elles sont autonomes des centres-villes, s'étendent le long des couloirs autoroutiers et engendrent un système décentralisé de petits pôles comprenant à la fois des résidences et des emplois (centres commerciaux, parcs industriels, complexes de bureaux, hôpitaux, etc.). Ces nouvelles formes urbaines marqueraient la fin de l'effet d'attraction des villes et des bénéfices engendrés par l'agglomération ou la concentration des activités.

En Europe, le phénomène ne se caractérise pas par une telle intensité et le modèle monocentrique est plus robuste. Même si les villes présentent désormais une structure davantage polycentrique, la déconcentration de l'emploi est plus récente et moins marquée que pour la population (Boyer 1992 ; Orfeuil 2000 ; Aguiléra et Mignot 2003 ; Pumain 2004 ; Huriot 2004). Les villes-centres ont conservé leur attractivité, leur image étant bien plus positive qu'aux États-Unis (Boiteux-Orain et Huriot 2002). Si certaines activités stratégiques se décentralisent parfois, un grand nombre d'entre elles conservent une préférence pour les villes. Les nouvelles concentrations d'emplois ne sont pas suffisamment diversifiées et autonomes pour qu'on puisse les qualifier de *edge cities*. On assiste toutefois à une disjonction croissante entre centre et centralité : la centralité urbaine est désormais assurée par un système de pôles spécialisés et complémentaires au sein duquel le centre-ville continue à assurer des fonctions spécifiques quoique plus réduites (Gaschet et Lacour 2002).

Sur un plan empirique, il a été montré que la diffusion de la fonction résidentielle en France va de pair avec une concentration de l'emploi dans les pôles urbains qui sont constitués des villes-centres et de leur première couronne (Le Jeannic 1997). Parallèlement, la majorité des résidents des couronnes périphériques se rendent encore dans la ville-centre pour y travailler, ce qui indique une relative persistance de la structure monocentrique. Comparativement, les centres helvétiques auraient même mieux résisté au phénomène de déconcentration de l'emploi en raison notamment de la structure politique décentralisée et de la présence des services administratifs cantonaux dans les chefs-lieux (Bailly 2004). Si des centres secondaires ont émergé dans les agglomérations suisses sans qu'ils ne répondent à un projet

⁷⁷ Le processus de désindustrialisation – soit la réduction de la part des emplois industriels – qui a notamment touché les villes suisses n'est toutefois pas dû uniquement au transfert d'activités en périphérie (exurbanisation) mais également à des délocalisations dans d'autres régions du monde (Europe de l'Est et Asie) et à l'arrêt ou au redimensionnement de certaines productions. Les surfaces libérées par les activités industrielles, comme nous le constaterons, permettent d'envisager un redéveloppement des centres notamment d'un point de vue résidentiel (voir 4.2.4).

politique ou à un plan urbanistique préétabli, il ne s'agit néanmoins pas de *edge-cities* à proprement parler (Dessemontet 1999 ; Bailly 2004).

En ce qui concerne les choix résidentiels, les évolutions mentionnées ci-dessus ont deux répercussions potentielles. D'une part, l'attrait d'une ville-centre pourrait diminuer dans le sens où la proportion d'emplois offerts dans la ville par rapport à l'ensemble de la région urbaine diminue. Il a par ailleurs été constaté que les flux centrifuges (de la périphérie vers le centre) perdent du poids par rapport aux flux tangents (entre les communes des couronnes) même s'ils demeurent les plus importants (Longchamp 1989 ; Le Jeannic 1997 ; OFS et ODT 2007). D'autre part, étant donné la compétition pour le sol dans le centre, les activités tertiaires, qui disposent des ressources suffisantes, pourraient évincer la fonction résidentielle. La hausse des loyers et des valeurs foncières à la suite de la concentration des activités de services de haut niveau pourrait réduire le nombre de logements et, partant, l'effectif des résidents. Dans le contexte suisse, plusieurs villes, telles que Zurich et Neuchâtel pour ne citer que deux exemples, ont pris différentes mesures légales afin de canaliser cette concurrence.

L'étalement urbain peut être considéré comme la conséquence des aspirations résidentielles des ménages et des facteurs d'implantation des activités économiques. Ces acteurs doivent toutefois composer avec le marché immobilier et foncier qui génère des opportunités et des contraintes par rapport aux choix de localisation.

3.3.4 Le marché immobilier et foncier

3.3.4.1 Contribution à l'étalement urbain

On peut distinguer trois niveaux d'intégration du marché immobilier et foncier dans les recherches portant sur l'étalement urbain et dans l'interprétation de son rôle dans l'émergence et l'intensité de cette dynamique territoriale.

Premièrement, le marché immobilier et foncier est absent ou, au mieux, suit la demande. L'accent est mis dans ces travaux sur les fondements historico-culturels de l'étalement urbain ou sur les aspirations résidentielles. L'offre ne constitue qu'un support neutre : la majorité des périurbains proviennent des villes dont ils ont une image négative et les promoteurs ne feraient que répondre à cette demande (Bauer et Roux 1976). Cette perspective caractérise les différentes visions de la contribution des ménages à l'étalement urbain basées sur les aménités résidentielles (voir 3.3.2.3).

Ensuite, le marché immobilier et foncier est considéré comme une contrainte avec laquelle les ménages doivent composer dans leur stratégie résidentielle. La « puissance sélective du marché du logement » (Orfeuill 2000) facilite ou renforce l'étalement urbain. Nous avons évoqué cet aspect lorsque nous avons mentionné les contraintes pesant sur les choix résidentiels et l'existence d'une périurbanisation subie plutôt que choisie (voir 3.3.2.4).

Troisièmement, le marché immobilier et foncier précède la demande et la détermine. Généralement d'inspiration structuraliste et marxiste, cette vision relativise la portée des préférences pour le périurbain et la maison individuelle. L'étalement urbain est avant tout perçu comme la conséquence de l'action de promoteurs qui bénéficient du soutien des pouvoirs publics. Le marché immobilier non seulement façonne l'étalement urbain mais il en constitue l'origine et l'explication première (Checkoway 1980).

Dans les pages qui suivent, nous passons en revue le rôle du marché foncier et immobilier dans la dynamique d'étalement urbain. Nous présentons tout d'abord la structure foncière puis la production d'objets immobiliers.

3.3.4.2 Structure foncière

Le foncier est considéré par certains comme un support neutre. L'augmentation de la mobilité et la diffusion de la voiture individuelle ont provoqué un élargissement considérable des zones urbanisables. Le terrain à bâtir cesse d'être rare et son prix diminue (Bauer et Roux 1976 ; Jackson 1985 ; Wiel 1999). L'abondance foncière expliquerait également en partie les différences d'intensité de l'étalement entre l'Europe et l'Amérique du Nord (Halleux et al. 2002).

Le marché foncier peut également renforcer l'étalement urbain sous la forme non plus d'opportunités mais de contraintes. Olivier Dubois et Jean-Marie Halleux (2003) distinguent trois cas de figure : (1) l'étalement de capacité physique, (2) l'étalement de rétention et (3) l'étalement de niveaux fonciers. Une autre manière d'appréhender l'impact du marché foncier consiste à prendre en compte la question des réserves foncières ou de l'offre de terrains (qui regroupe les deux premiers types d'étalement) et celle de la rente foncière ou du prix de terrains (soit le troisième type).

La thèse de l'étalement de capacité physique rejoint, du point de vue de la demande, l'optique de la croissance « naturelle » présentée au point 3.3.2.2. L'étalement urbain constitue la réponse à une nécessité physique : les terrains vierges ou juridiquement constructibles sont rares dans les zones centrales et deviennent de plus en plus nombreux au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre. On retrouve l'idée de saturation des villes et de déversement de leur croissance vers les zones suburbaines puis périurbaines (Demangeat et Lefort 1992 ; Garnier 1985). Dans le même ordre d'idée, David Rusk (2003) distingue les villes selon leur degré d'élasticité. Une ville est élastique si elle possède sur son territoire un fort potentiel de développement en raison de l'existence de réserves foncières ou de friches urbaines. Cette caractéristique explique le fait qu'une ville est en croissance ou en déprise dans un contexte territorial caractérisé par l'étalement urbain⁷⁸.

Alors que l'étalement de capacité physique souligne le manque de terrains à bâtir, l'étalement de rétention met l'accent sur la disponibilité effective de l'offre foncière. Il existe ainsi un décalage entre l'offre de terrains potentiellement constructibles – ce qui est souhaité par les pouvoirs publics – et l'offre effective qui est constituée par les terrains que les propriétaires sont véritablement disposés à vendre ou à développer (Ruegg 2000, 2008 ; Dubois 2002, 2005). La différence entre les deux découle d'instruments juridiques qui donnent plus de pouvoir aux propriétaires fonciers par rapport aux moyens à disposition de l'aménagement du territoire. Cette thésaurisation – ou rétention – s'explique par des logiques patrimoniales (transmission de terrains aux descendants qui en assureront la mise en valeur), financières (investissement de nature plus ou moins spéculative), organisationnelles (perspectives d'agrandissement de l'habitat ou de l'entreprise) ou pour d'autres raisons telles que la sauvegarde de la vue, la création d'une « zone tampon » avec les parcelles voisines, etc. (Ruegg 2008).

Le troisième type, l'étalement des niveaux fonciers, résulte de l'existence d'un gradient décroissant des prix des terrains avec l'éloignement du centre. Il peut être relié à la vision néo-classique d'une structuration de l'espace urbain déterminée par l'arbitrage des consommateurs entre coût du terrain et coût des déplacements. Cette vision se retrouve dans les travaux d'Alonso que nous avons déjà abordés aux points 3.3.2.2 et 3.3.3. Selon ce modèle, deux constats peuvent être posés : d'une part, la consommation de surface habitable

⁷⁸ Une seconde manière pour une ville d'être élastique consiste à étendre ses frontières par annexion ou fusion. La croissance démographique d'une ville-centre vue sous cet angle est toutefois artificielle. Dans le contexte helvétique, on peut mentionner les récentes fusions de communes à Lugano (2004) et Lucerne (effective en 2010).

augmente avec la distance au centre et, d'autre part, la rente foncière décroît avec cette même distance.

Dans le cas bruxellois, Olivier Dubois et Jean-Marie Halleux (2003) constatent l'existence d'un phénomène d'étalement contraint par la difficile accessibilité financière du marché foncier. Le gradient des prix entre le centre et la périphérie oblige les ménages souhaitant acquérir une maison individuelle et dont les revenus se situent dans la moyenne à s'éloigner du centre en raison des limites fixées par leur budget. La périphérie de Bruxelles est ainsi fortement discriminante pour l'accès à la propriété et engendre une « production immobilière inutilement éloignée » (ibid., p. 307). D'autres auteurs, notamment dans le contexte français, ont fait le constat des prix fonciers comme élément de sélection des habitants et des fonctions (ADEF 2004). Ce n'est ainsi qu'à une bonne distance du centre qu'il est possible pour un jeune ménage d'acheter un terrain assez vaste dans des conditions relativement économiques. Il convient par conséquent de distinguer les personnes pour lesquelles l'installation en couronne résulte d'un choix de celles pour lesquelles cela correspond à une nécessité financière (Dézert et al. 1991 ; Berger 2006). La périurbanisation serait davantage subie que choisie par les jeunes ménages et l'étalement urbain lointain serait surtout le fait des catégories modestes. La demande est d'abord une demande d'habitat individuel et/ou d'accession à la propriété avant d'être une demande de localisation à la campagne (Orfeuil 2001 ; François 2000). On retrouve ici le débat concernant la marge de manœuvre des ménages et les arbitrages auxquels ils procèdent entre leurs aspirations résidentielles et les contraintes structurelles.

Un faisceau d'explications supplémentaires portant sur le plus grand dynamisme du marché immobilier en périphérie des villes met en avant les différences en termes de structure foncière (Green 2006 ; Squires 2002). En ville, les parcelles tendent à être petites et dans les mains de nombreux propriétaires avec lesquels l'acquéreur doit négocier. Les risques de contamination ou de pollution du sol sont également plus élevés notamment dans le cas de friches industrielles (*brownfields*). Les parcelles sont au contraire généralement plus étendues et d'un seul tenant dans les couronnes. Nombre d'entre elles sont également d'anciennes terres agricoles affectées à l'urbanisation (*greenfields*) et les contraintes légales et institutionnelles y seraient plus souples. Ainsi, dans la perspective du secteur privé, ces éléments rendent le développement en périphérie plus facile (Green 2006).

La disponibilité de terrains constructibles peut également être déterminée par deux autres éléments : les pouvoirs publics – qui peuvent limiter ou accroître l'offre foncière – et la vitalité de l'agriculture locale (Longchamp 1989). L'organisation rurale antérieure, sa capacité de résistance plus ou moins grande mais aussi le rendement à l'hectare déterminent l'offre foncière potentielle (Dézert et al. 1991). Les mutations traversées par le secteur agricole – avec notamment la disparition de nombreuses exploitations – peuvent amener certains propriétaires et agriculteurs à faire pression sur les autorités locales afin d'affecter leurs terrains en zone à bâtir.

3.3.4.3 Production d'objets immobiliers

Comme nous l'avons évoqué en introduction de ce sous-chapitre (3.3.4.1), les promoteurs et les entrepreneurs actifs sur le marché immobilier peuvent être perçus comme suivant la demande et les choix résidentiels, les influençant ou les déterminant.

Le cas des États-Unis est révélateur à cet égard, Après la Deuxième Guerre mondiale, on observe, parallèlement à l'accélération de l'étalement urbain, une évolution du secteur de la construction résidentielle qui se caractérise par une augmentation du nombre, de la taille et

de l'importance des grandes entreprises au détriment des artisans locaux. La production de masse de maisons standardisées permet d'abaisser les coûts et d'augmenter le nombre d'unités produites (Checkoway 1980). L'archétype de ce phénomène est Levitt & Sons qui construisent 17'000 maisons entre 1947 et 1951 à Long Island à proximité de New York. Devenue le symbole de l'étalement urbain à l'américaine, Levittown est le résultat de l'industrialisation, de la rationalisation et de la standardisation de la production de maisons individuelles. Selon Kenneth Jackson (1985, 236), la maison Levitt est au développement suburbain ce que la Ford T est à l'automobile : dans les deux cas, la qualité de leur conception est moins importante que le fait qu'elles soient produites en masse afin d'atteindre des prix de vente à portée de la classe moyenne⁷⁹.

Dans le contexte français, certains chercheurs ont souligné le rôle des promoteurs des « nouveaux villages » et des constructeurs de maisons individuelles sur catalogue (Bauer et Roux 1976 ; Mayoux 1979). Les lotissements construits par Kaufmann & Broad ou les « Maisons de Maçon » de Bouygues sont des exemples de modèles standardisés imitant les lotissements américains (Dézert et al. 1991). Toutefois, le phénomène semble moins important en Europe. Olivier Dubois (2002) montre quant à lui que la construction résidentielle neuve est intégrée dans un circuit économique complexe faisant intervenir différents acteurs tels que les maîtres d'ouvrage, les propriétaires fonciers, les institutions bancaires, les architectes, les entrepreneurs, etc. Parmi les maîtres d'ouvrage, trois grands groupes sont à distinguer : la promotion particulière (ou auto-promotion), la promotion privée et la promotion publique. La promotion particulière est la forme dominante dans la majorité des pays industrialisés, quand bien même elle n'a reçu que peu d'attention (Ducan et Rowe 1993). En privilégiant la maison individuelle en auto-promotion (notamment par rapport aux sociétés privées développant de l'habitat collectif), le système belge a contribué à accroître le nombre de maîtres d'ouvrage et il en est résulté une « urbanisation très diffuse » (Di Méo 1990, 24).

Certains auteurs – d'inspiration structuraliste et marxiste – interprètent les décisions des grands promoteurs et instituts financiers comme les éléments fondamentaux à l'origine de l'étalement urbain :

It is wrong to believe that post-war American suburbanization prevailed because the public chose it and will continue to prevail until the public changes its preferences. Suburbanization prevailed because of the decisions of large operators and powerful economic institutions supported by federal government programmes, and ordinary consumers had little real choice in the basic pattern that resulted. Post-war suburbanization resulted from a decision process and institutional context and the consequences and policy problems flow from the nature of the process (Checkoway 1980).

Selon ce point de vue, la prise en compte des seuls aspects liés à la demande n'est pas suffisante et il est nécessaire de focaliser sur le rôle déterminant de l'offre. De manière générale, cette perspective s'appuie sur une théorie qui explique les tendances de l'urbanisation par les structures du mode de production capitaliste (Dear et Scott 1981). Elle considère l'étalement urbain comme un moyen ayant permis l'accumulation et la reproduction du capital par les secteurs financiers et de la construction ainsi que par les propriétaires fonciers. Selon cette optique, ces acteurs sont parvenus à capter « *the social surplus deriving from profits from the development of newly-built suburban environment on*

⁷⁹ Le coût de l'immobilier constitue l'un des facteurs expliquant les différences d'intensité de l'étalement urbain entre les États-Unis et l'Europe (Jackson, 1985) : il est en effet particulièrement bas dans le premier cas en raison de l'abondance de sol mais également de techniques de construction bon marché. Le raisonnement est identique en ce qui concerne le prix de l'essence.

the fringe » (Bourne 1996). Cette accumulation, et nous y reviendrons au point suivant, serait favorisée par l'action de l'État dans le système capitaliste.

La théorie marxiste de l'accumulation interprète le rôle de l'investissement dans l'environnement construit à lumière des contradictions internes au processus d'accumulation. Cet investissement est considéré comme une réponse aux différentes formes de la crise du système capitaliste (Dear et Scott 1981). L'étalement urbain a par exemple joué un rôle clé aux États-Unis en absorbant le surplus de capital et de force de travail après 1945 (Harvey 2001). L'environnement construit est produit comme une commodité à laquelle est attribuée une valeur d'utilisation mais aussi une valeur d'échange (Walker 1981). Le capital circule dans l'environnement construit par l'intermédiaire de ce que David Harvey nomme le circuit secondaire (*secondary circuit of capital*).

Les choix de localisation des ménages et des activités économiques ainsi que le fonctionnement du marché foncier et immobilier dépendent également des pouvoirs publics et des différents politiques qu'ils définissent et mettent en œuvre. Les modalités de leurs interventions font l'objet du chapitre qui suit.

3.3.5 Les pouvoirs publics

L'étalement urbain ne peut être considéré uniquement comme la résultante de la demande et de l'offre ou comme la conséquence naturelle des forces évoluant dans un marché libre. Il faut y ajouter ce que Pietro Nivola (1999) désigne par l'expression « *the not-so-invisible hand* ». Les différents échelons institutionnels peuvent en effet stimuler ou réguler l'étalement urbain en fixant les conditions-cadres des investissements privés. Jean-Marie Halleux (à paraître) parle ainsi du « comportement multifacette » des collectivités. Le rôle des pouvoirs publics peut être appréhendé en distinguant le niveau institutionnel – que nous simplifions en traitant d'une part des autorités nationales et d'autre part des collectivités locales – et le degré d'intentionnalité.

3.3.5.1 Politiques à l'échelle nationale

Les différentes politiques appliquées à l'échelle nationale et relatives à l'étalement urbain peuvent être de nature intentionnelle, accidentelle ou régulatrice. La combinaison de ces trois types de politiques influence l'intensité de la déconcentration de la population.

Les politiques intentionnelles favorisant l'étalement urbain ont parfois été interprétées dans une optique keynésienne comme un instrument de politique macro-économique et un moyen de générer des emplois et des revenus (Bourne 1996 ; Kunstler 1993). Du point de vue des chercheurs d'inspiration marxiste, il s'agit plutôt du soutien de l'État à une dynamique urbaine permettant l'accumulation et la reproduction du capital (Checkoway 1980 ; Walker 1981)⁸⁰. Dans ces perspectives, deux mesures politiques prises aux États-Unis ont particulièrement été discutées : la création de la *Federal Housing Administration* (FHA) et la construction du réseau autoroutier (« *The 1956 Interstate Highway Act* ») (Fishman 1999 ;

⁸⁰ Le mouvement d'exurbanisation peut également être vu comme le résultat d'opérations planifiées. C'était le cas par exemple du mouvement des *Garden Cities* initié par Ebenezer Howard à la fin du XIX^{ème} siècle qui entendait montrer que la déconcentration de la population pouvait contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la décongestion des centres urbains. Ses idées ont été reprises en partie dans les programmes britanniques de *New Towns* et de *Urban Renewal* dans l'après-guerre. Certains auteurs percevaient l'expérience des villes nouvelles en Grande-Bretagne comme « *a way of rescuing the poor from themselves, perhaps as an indirect means of re-establishing the superior moral order assumed to prevail in earlier and less turbulent times* » (Schaffer 1970, cité par Bourne 1996). La morphologie et la densité de ces opérations n'entrent toutefois pas dans le cadre de la définition que nous avons donnée de l'étalement urbain (voir point 3.2.3).

Burchell et Shad 1999 ; Ewing 1997)⁸¹. Créé dans le cadre de *New Deal*, la FHA avait pour rôle de stimuler la construction par le secteur privé en octroyant ou en cautionnant des prêts hypothécaires. Cet organisme a facilité l'accession à la propriété et la réalisation de maisons individuelles en premier lieu dans les couronnes, les zones centrales étant généralement exclues (Fishman 1999 ; Knox et McCarthy 2005 ; Checkoway 1980 ; Squires 2002 ; Rusk 2003)⁸².

Pietro Nivola (1999) utilise quant à lui le terme de *accidental urban policies*. Ces politiques sont accidentelles dans le sens où elles influencent la morphologie urbaine sans avoir été conçues dans cette perspective. Ainsi, aux États-Unis, de nombreuses politiques ont davantage favorisé l'étalement urbain que dans les pays européens : investissements massifs dans le réseau d'autoroutes, abandon progressif des infrastructures de transports publics, faible imposition des agents énergétiques, politique d'aide à l'accession à la propriété privée, système de taxation favorisant l'investissement et rendant l'épargne moins attractive, faible subventionnement des agriculteurs, importance de certaines ressources fiscales pour les collectivités locales (les impôts sur la propriété en particulier), compétences de ces dernières en matière de développement territorial, etc. (Jackson 1985 ; Bourne 1996 ; Franck et al. 2000 ; Meredith 2003).

Les propos ci-dessus montrent que de nombreuses politiques menées à l'échelle nationale sont susceptibles d'influencer la dynamique d'étalement urbain, même si elles sont sectorielles et a priori a-spatiales. En Belgique et en France, des recherches ont abordé l'impact de mesures politiques telles que la répartition déséquilibrée des investissements publics (transports en commun versus infrastructures routières), la non internalisation des coûts du trafic automobile, l'existence d'une politique encourageant l'accès à la propriété, le système de taxation foncière qui peut favoriser la spéculation et la rétention au détriment de la construction ou de la densification (Mayoux 1979 ; Camagni et al. 2002 ; Van Hecke et Savenberg 2002 ; Pumain 2004 ; Dubois 2005 ; Halleux à paraître). Des études similaires restent encore à réaliser en Suisse.

Les politiques d'aménagement du territoire influencent quant à elles directement les dynamiques spatiales. L'objectif de régulation de l'étalement urbain est fréquemment préconisé, du moins en Europe, par les niveaux institutionnels supérieurs (Halleux à paraître). En Suisse, la « Loi fédérale sur l'aménagement du territoire » du 22 juin 1979 prévoit de manière explicite à l'article 1 « une utilisation mesurée du sol ». L'impact de telles politiques varie d'un pays à l'autre selon les pratiques d'aménagement du territoire. Différents groupes peuvent être identifiés dont la « famille germanique » à laquelle appartient la Suisse (Newman et Thornley 1996). Elle se caractérise par un système hiérarchique délimitant clairement les compétences des différents niveaux institutionnels selon un principe de subsidiarité et un rôle très important dévolu aux cantons et aux communes. Les institutions fédérales ont pour mission de fournir les lignes directrices du développement territorial ; elles ne disposent guère de moyens coercitifs afin de les faire appliquer par les cantons et les communes.

Les politiques mises en œuvre par les collectivités locales dans les limites de leurs prérogatives dans les domaines de l'aménagement du territoire, du foncier, du logement et de la fiscalité, influencent ainsi grandement les modalités de l'urbanisation. De manière globale,

⁸¹ L'influence de la réalisation d'infrastructures de transport est abordée plus précisément au point 3.3.6.

⁸² Pour Kenneth Jackson (1985), ces mesures politiques ont été couronnées de succès car elles rencontraient des aspirations répandues dans la société américaine ; elles n'ont ainsi pas provoqué ou initié l'étalement urbain mais l'ont rendu possible. Peter Mieszkowski et Edwin Mills (1993) reprennent cet argument en soulignant que l'étalement urbain est une tendance à la fois d'avant et d'après-guerre aux États-Unis et qu'elle est aussi observable à l'échelle internationale.

Jean-Marie Halleux (à paraître) observe une contradiction entre « l'intérêt général », défini par les niveaux de pouvoir supérieurs, et d'autres « formes d'intérêt général » poursuivies par les autorités locales. La politique des communes de couronnes est traitée dans le prochain point.

3.3.5.2 Politiques des communes de couronnes

Face au phénomène d'étalement, les communes suburbaines ou périurbaines adoptent trois types de politiques. Certaines considèrent cette dynamique territoriale comme une stratégie de développement, d'autres entendent la limiter ou se montrer sélectives par rapport au type de population qu'elles souhaitent attirer. Enfin, certaines mesures, notamment en termes de règlements d'aménagement et de construction, favorisent – de manière accidentelle pour reprendre l'expression de Pietro Nivola (1999) – une urbanisation de faible densité.

Stratégie de développement local

En raison de la fragmentation institutionnelle des régions urbaines et de l'absence de coordination ou de vision d'ensemble du développement urbain, les communes entrent en concurrence pour l'attraction de nouveaux résidents. L'étalement urbain est parfois fortement encouragé par les élus des communes périurbaines et rurales (Besson et Rérat 2005). Il est perçu comme le moteur du développement local et l'opportunité d'une renaissance démographique, économique et sociale. La croissance du bâti et de la population devient alors un enjeu électoral majeur (Daligaux 2001), de même que la tendance des autorités locales à dézoner de nombreux terrains afin de satisfaire le plus grand nombre de propriétaires fonciers (Ruegg 2000, 147). On trouve ici le « mythe de la croissance », selon lequel une augmentation du nombre d'habitants constitue « la preuve supposée irréfutable d'une bonne administration et d'un succès collectif » (Eggerickx et al. 2002, 184 ; Halleux à paraître).

Diverses caractéristiques du système fiscal et le degré de décentralisation des compétences sont susceptibles d'exacerber la concurrence entre communes et de renforcer ces stratégies expansionnistes (Squires 2002). Même si l'arrivée de nouveaux habitants occasionne des coûts (voir 3.5.3.2), une commune peut avoir financièrement intérêt à accueillir des ménages accédant à la propriété et disposant de revenus imposables supérieurs à la moyenne (Dubois 2005). En Suisse, pays à la structure très décentralisée, la part élevée de l'impôt versé par les personnes physiques en regard des personnes morales et l'imposition selon le domicile légal et non le lieu de travail tendent à renforcer cette compétition fiscale⁸³.

Le soutien des communes à l'étalement urbain implique par exemple le classement de terres agricoles en zones constructibles et la viabilisation de parcelles par la construction de voies d'accès et de réseaux techniques (Squires 2002). Certains mettent ainsi en avant le rôle des collectivités locales dans le subventionnement de l'étalement urbain (Williams 2000).

⁸³ Une situation similaire est observée en Belgique et au Danemark, alors que dans d'autres pays comme la France ou l'Autriche, la fiscalité locale repose principalement sur le lieu de travail (Halleux à paraître ; Wiel 1999).

Stratégie socio-économique de mise à l'écart

D'autres communes n'adoptent pas – ou plus – une stratégie expansionniste mais plutôt une attitude de type malthusien (Halleux à paraître). En restreignant l'offre de terrains à bâtir, elles obligent certains ménages à s'installer dans d'autres communes généralement plus éloignées. On retrouve ici le rôle du marché foncier dans l'étalement de rétention (voir 3.3.4.2) mais cette fois sous l'angle de l'intervention des pouvoirs publics.

Soucieuses de conserver leur identité « rurale », certaines collectivités décident de ne pas ouvrir leur territoire à l'accueil de nouveaux arrivants dans un réflexe *NIMBY* (« *Not In My Backyard* ») (Siedentop 2005). Chaque localité parvenant à réduire la croissance à l'intérieur de ses frontières ne ferait que repousser le problème dans d'autres communes. Selon Anthony Downs (1999), plus les communes adoptant de telles politiques sont nombreuses, plus il est probable que la croissance touche les marges de la région urbaine et, par conséquent, implique un plus grand degré d'étalement.

D'autres collectivités décident d'axer leur développement sur une stratégie d'exclusion visant à attirer des catégories de population bien précises. C'est l'attitude du « malthusianisme des riches » (Eggerickx et al. 2002, 184), l'étalement urbain devenant le résultat de stratégies socio-politiques d'exclusion visant à conserver une certaine homogénéité sociale (Bourne 1996). On retrouve la même logique que le choix résidentiel motivé par la « recherche d'un lieu de refuge » (avec les notions de « *white flight* » et « d'entre-soi »). La différence avec cette approche est que la mise à l'écart n'est plus le fait d'individus mais d'une collectivité locale qui entend sélectionner ses nouveaux membres. On parle ainsi aux États-Unis de « *exclusionary policy* », « *exclusionary zoning* » ou de « *slow growth* » (Ihlanfeldt 2004 ; Rusk 2003). En recourant à des instruments d'aménagement du territoire – comme la taille minimale des parcelles ou l'interdiction de la construction d'autres types de bâtiments que la maison individuelle – des communes parviennent à empêcher l'arrivée des couches de population à bas revenus et, par la même occasion, de nombreuses minorités (Jackson 1985 ; Mieszkowski et Mills 1993 ; Williams 2000). L'expression la plus poussée de cette logique engendre la constitution de communautés fermées.

Les stratégies socio-politiques de mise à l'écart sont spécifiques aux États-Unis dans leur intensité mais on retrouve des mécanismes similaires dans des pays comme la France où de nombreuses communes ne respectent pas la « Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain » qui stipule qu'un minimum de 20% du parc de logements doit être consacré au logement social (Jaillet 2004). Pour Éric Charmes (2005), les barrières sont moins visibles en France qu'aux États-Unis mais sont néanmoins tracées à partir de la carte scolaire et des règlements d'urbanisme : on assiste ainsi dans les zones périurbaines à l'émergence de clubs résidentiels exclusifs qui limitent l'urbanisation de leur territoire dans une logique d'entre-soi. On retrouve cette idée chez Jacques Donzelot (2004) pour qui les périurbains manifestent la volonté de préserver les qualités de leur environnement et de se mettre à distance de ceux qui sont moins aisés⁸⁴.

⁸⁴ La stratégie socio-économique de mise à l'écart semble peu répandue en Suisse à l'inverse de la périurbanisation considérée comme vecteur de développement. Des études approfondies sur ce thème sont encore à réaliser. Les médias ont néanmoins mentionné des cas de résistances locales dans le canton de Genève comme l'opposition de la commune de Thônex au projet de construction de 4'000 logements qui est motivée par la crainte de voir émerger un « ghetto » (*Le Temps*, 22 mars 2007).

Règlements d'aménagement du territoire

Nous venons de constater qu'une commune peut recourir à différents instruments d'aménagement du territoire dans l'optique d'attirer de nouveaux résidents ou de restreindre son développement à certaines catégories de population. Indépendamment de ces objectifs, les règlements d'urbanisme peuvent accentuer la consommation de sol et, partant, l'étalement urbain (Green 2006).

Il s'agit non seulement des règles concernant la taille minimale des lotissements mais également de celles qui définissent la largeur des rues, la distance entre une maison et la route ou entre deux bâtiments, etc. De telles mesures peuvent sembler anecdotiques en regard des autres facteurs discutés dans ce chapitre. Elles contribuent néanmoins à réduire le nombre d'unités d'habitation à l'hectare et la densité de population, ce qui contribue à renforcer la tendance à l'étalement. Alain Bertaud et al. (1988) ont montré comment des ajustements dans les règlements urbanistiques peuvent influencer les coûts de l'urbanisation et la densité du peuplement.

Le rôle de quatre types d'acteurs – les ménages, les activités économiques, les acteurs privés du marché foncier et immobilier, les pouvoirs publics – a été discuté. Leur marge de manœuvre dépend également des conditions de mobilité. Le passage du régime d'urbanisation industriel au régime métropolitain est ainsi étroitement lié à la diffusion de la voiture individuelle. Le chapitre qui suit discute plus en détail les liens entre mobilité et dynamique urbaine.

3.3.6 *Les conditions de mobilité*

De nombreuses innovations techniques ont contribué à la mutation de la ville au cours du XX^{ème} siècle. Elles ont touché les domaines de la construction (ascenseur, conditionnement de l'air et de la température, nouveaux matériaux comme l'acier, le béton ou le verre), des transports (train, tramway, métro, automobile) et des télécommunications (téléphone, fax, Internet) (Choay 1994). Parmi ces avancées technologiques, les différents modes de transport ont particulièrement influencé la morphologie urbaine et la production de la ville étalée est étroitement liée à la diffusion de la voiture individuelle et au relâchement des contraintes de mobilité. Ce phénomène a octroyé une marge de manœuvre plus large tant aux ménages qu'aux entreprises dans leurs choix de localisation. Dans une démarche idéal-typique, il est possible de distinguer plusieurs formes urbaines successives en fonction des innovations dans le domaine des transports, du moyen de déplacement dominant et de la vitesse qui lui est associée (Bauer et Roux 1976 ; Jackson 1985 ; Fishman 1987 ; Ascher 1995 ; Wiel 1999 ; Beaucire 2001).

Le mouvement d'étalement urbain est longtemps resté cantonné en raison des moyens de déplacement disponibles. Paul Bairoch (1985, 1999) fait du transport des biens agricoles le principal obstacle à la croissance des villes avant la révolution industrielle. Dans la ville pédestre (*walking city*), l'aire de vie des habitants est confinée par la métrique pédestre : les distances sont courtes car elles doivent être parcourues à pied (Jackson 1985 ; Williams 2000)⁸⁵. La taille de l'unité urbaine est limitée par le temps maximal admis pour marcher d'une de ses extrémités à l'autre (Bauer et Roux 1976) et la ville reste « blottie autour de la place du marché, du château et de la cathédrale » (Longchamp 1989). Les innovations en matière de transports ont ensuite permis l'approvisionnement d'une population citadine

⁸⁵ La ville de Londres comptait 800'000 habitants en 1819, ce qui représentait à l'époque la plus grande ville du monde. Il était toutefois possible d'atteindre le centre depuis les limites extérieures de la ville (Paddington, Kensington, Hammersmith, Fulham) en deux heures de marche (Jackson 1985).

toujours plus nombreuse (grâce au chemin de fer) et à la ville de croître (grâce aux transports en commun).

Avec le développement des transports publics émergent des banlieues. On retrouve ainsi des expressions telles que *ferry suburbs*, *railroad suburbs*, *trolley suburbs* ou *streetcar suburbs* qui soulignent l'impact de ces nouvelles technologies sur la morphologie urbaine (Jackson 1985 ; Fishman 1987). L'urbanisation favorisée par les transports publics suit un schéma en doigts de gant : elle se caractérise par une continuité du tissu bâti, est déterminée par le tracé des lignes de tramway par exemple et reste basée sur la densité et la métrique pédestre autour des différents arrêts (Jackson 1985)⁸⁶.

Avec « l'automobilisation », soit le processus de croissance de l'équipement en véhicules et de développement des usages de l'automobile dans la société (Dupuy et Sajous 2000), les communes périphériques, qui étaient restées hors d'atteinte car desservies peu ou prou par les transports publics, commencent à enregistrer une croissance démographique. Les modalités de l'urbanisation se modifient dans le sens où il n'y a plus de continuité du tissu bâti. Les liens privilégiés entre étalement et voiture sont identifiés dès les premières études. Les auteurs du rapport Mayoux constatent par exemple dans le cas de la France que 96% des ménages habitant dans une maison individuelle en zone périurbaine sont motorisés, alors que ce chiffre n'est que de 65% pour l'ensemble du pays. De plus, 45% des ménages périurbains sont déjà bimotorisés à cette époque (Mayoux 1979).

L'automobile a créé de nouveaux territoires en faisant éclater les frontières entre la ville et la campagne. Ville des hautes mobilités, la ville étalée est fondée sur l'automobile qui permet de choisir une localisation indépendamment des réseaux de transports en commun. L'automobile ouvre ainsi un vaste marché foncier qui se caractérise par des prix inférieurs à ceux pratiqués au centre. L'aire dans laquelle peut s'opérer les choix résidentiels autour d'une unité urbaine a pratiquement été multipliée par cent (Lusson 1997). Ceci permet une urbanisation de faible densité et l'acquisition de parcelles plus vastes (Jackson 1985 ; Wiel 1999).

Une autre manière d'appréhender les liens entre modes de transport et vitesse de déplacement d'une part, et forme urbaine d'autre part, consiste à prendre en compte la notion de proximité que la mobilité a radicalement transformée. À la ville pédestre succède la ville du tramway puis celle de l'automobile. Cette évolution paraît conserver un invariant : la durée quotidienne du temps humain et la journée qui limite la dilatation de l'espace-temps (notion de système urbain quotidien ou « *daily urban system* ») (Bretagnolle et al. 2002 ; Pumain 2004). Le territoire du quotidien urbain s'est considérablement étendu avec l'augmentation de la vitesse de déplacement, ce qui permet de se loger, de travailler, de consommer et de se divertir toujours plus loin, et ce dans le même horizon temporel (Dupuy et Sajous 2000). En ville comme à la campagne, le citoyen recherche moins la proximité que l'accessibilité. L'avènement du périurbain consacre donc la « primauté de l'espace-temps sur l'espace-distance » (Kaufmann et al. 2001).

Ainsi, malgré la motorisation, le nombre de déplacements et leur durée globale n'augmentent guère. Yacov Zahavi (1979) a formulé à ce propos une conjecture – la « loi » de constance des budgets et des temps de transport – selon laquelle l'augmentation de la longueur des trajets respecte des budgets-temps constants. Les limites des déplacements domicile-travail ont certes été repoussées mais elles n'ont pas disparu. Si l'hypothèse de la constance du budget-temps a été remise en cause (Crozet et Joly 2003), il n'en demeure par moins que les

⁸⁶ Régis Huguenin (2007) montre à ce propos l'impact du développement des transports publics entre 1890 et 1922 sur la morphologie de la ville de Neuchâtel.

gains de vitesse n'ont généralement pas été capitalisés en gains de temps (par un rapprochement entre domicile et lieu de travail) mais en gains d'espace (par un logement plus grand) (Dupuy 1995b).

La notion de convergence de l'espace-temps met également en évidence ce phénomène et décrit la façon dont l'amélioration des moyens de transport et des technologies de la communication a rapproché les lieux les uns des autres au fur et à mesure de la réduction des temps de parcours (Janelle 1969 ; Leyshon 1995). Elle correspond à la diminution de l'effet de friction dû à la distance. Cette évolution donne l'impression que les distances physiques se réduisent et que les lieux se rapprochent et convergent les uns vers les autres. Il est ainsi concevable d'établir un parallèle entre urbanisation et contraction de l'espace-temps ; la ville s'étale au fur et à mesure que la mobilité augmente (Pumain et al. 1999).

Si un certain consensus règne entre les auteurs sur l'importance de la voiture et plus généralement sur les liens entre forme urbaine et modes de transport, il existe des divergences quant au statut à donner à ces liens et plus particulièrement entre des visions relevant d'un déterminisme technologique et d'autres parlant davantage de congruence.

Pour certains, à l'instar de Marc Wiel (1999), l'essor de la périurbanisation s'explique par la transition de la ville pédestre (la ville à mobilité restreinte) à la ville étalée (la ville à mobilité facilitée) et dépend moins de la modification des modes de vie et des aspirations résidentielles que de la diffusion de la voiture individuelle. L'abondance foncière induite par la généralisation de l'automobile a ainsi permis de dépasser les contraintes et le manque d'espace dans la ville agglomérée. Plus rapide et plus flexible dans son utilisation que les transports en commun, la voiture a ouvert à l'urbanisation des surfaces beaucoup plus vastes que les seuls espaces proches des gares et arrêts des transports collectifs :

La mobilité facilitée a ouvert un vaste territoire à l'urbanisation en permettant d'être encore lié de diverses façons à la ville agglomérée sans y habiter. L'élargissement rapide de la motorisation des ménages fournissait les clients potentiels à une vaste offre foncière dont le périmètre permettait d'accéder aux emplois et services de la ville agglomérée en moins d'une demi-heure environ (Wiel 1999, 21).

On peut faire le lien avec les mécanismes mis en évidence par les travaux de William Alonso (voir 3.3.2.2 et 3.3.3). Avant l'avènement de l'automobile, les villes demeuraient compactes, car les coûts de transport dépassaient les bénéfices à partir d'une distance assez proche du centre. L'automobile n'a pas supprimé la rente foncière – soit le gradient des prix entre le centre et la périphérie – mais a permis d'étendre l'aire géographique à l'intérieur de laquelle les consommateurs peuvent procéder à l'arbitrage entre coûts de transport et coûts du foncier (Franck et al. 2000).

D'autres auteurs critiquent cette vision déterministe des rapports entre réseaux de transport et structures urbaines et avancent que le développement du trafic automobile ne constitue pas à proprement parler un facteur de l'étalement urbain mais plutôt une condition nécessaire. De manière générale, les progrès techniques mettent des outils à disposition d'une société : il ne suffit pas qu'ils existent pour qu'ils soient employés, il faut en effet que la société en fasse usage (Ascher 1995, 39). En opposition au déterminisme technologique, Jean-Marc Offner recourt à la notion de congruence (Offner 1993 ; Dupuy et Sajous 2000). Selon cette dernière, un phénomène peut s'expliquer non pas par « un faisceau de causes et de circonstances historiques » mais par la mise en évidence « d'un parallélisme entre deux structures » (Boudon 1973 cité par Offner 1993, 239). La notion de congruence doit permettre de s'affranchir du rapport de cause à effet au profit d'un modèle d'adaptation réciproque. Dans cette perspective, les nouvelles techniques de transport ont permis la réalisation d'un idéal d'habitat antérieur à l'ère automobile (Fishman 1987 ; Offner 1993 ;

Dubois-Taine et Chalas 1997). Les innovations en matière de mobilité représentent une condition nécessaire mais non suffisante à l'étalement urbain et il faut chercher ailleurs les facteurs de cette dynamique territoriale (aspirations résidentielles, rôle des collectivités locales, etc.).

3.4 Questionnement et hypothèses de recherche

3.4.1 Complexité de l'étalement urbain

Les pages précédentes ont rendu compte d'un nombre important de facteurs, d'une grande diversité des perspectives et des interprétations du phénomène d'étalement urbain. Comme nous en avons fait le constat pour la mobilité résidentielle (voir 2.2.8), les différentes approches mettent en exergue des mécanismes particuliers et ne sont pas forcément incompatibles. Une combinaison de facteurs et une intégration des échelles (micro et macro) semblent ainsi nécessaires afin d'appréhender l'étalement urbain dans toute sa complexité.

Pour Larry Bourne (1996), il s'agit d'un argument pour accepter un pluralisme dans la recherche et pour récuser les explications uniques et globalisantes du développement urbain. Cet écueil peut également être évité selon nous en considérant l'exurbanisation comme un choix résidentiel par lequel les ménages entendent satisfaire leurs aspirations en matière d'habitat tout en procédant à des arbitrages sous contrainte.

La revue de la littérature que nous avons proposée remplit plusieurs objectifs généraux. Elle sert tout d'abord à mettre en perspective le choix résidentiel de l'exurbanisation. Elle doit également nous permettre d'appréhender et de comprendre l'étalement urbain et l'évolution démographique d'une ville-centre dans leurs différentes dimensions. Finalement, et ce point apparaîtra par la suite, elle contribue à expliquer les positions normatives des chercheurs dans les débats portant sur la régulation de l'étalement urbain et sur le modèle de la ville compacte.

Sur cette base, deux objectifs de recherche sont poursuivis dans la partie empirique. Il s'agit tout d'abord d'analyser les mutations du processus d'urbanisation, d'en cerner les tendances et d'étudier la dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel. À l'intérieur de ce périmètre (qui sera défini au point 5.1.3.2), nous étudions les différentes facettes du régime d'urbanisation métropolitain. Dans un deuxième temps, plusieurs aspects du régime démographique de la ville-centre sont abordés à la lumière des mécanismes de l'étalement urbain (évolution de la population et du nombre de ménages, desserrement, catégories de population concernées par l'installation en couronne).

3.4.2 Caractéristiques de l'étalement urbain

À l'échelle intra-urbaine, le régime métropolitain induit une dynamique d'étalement urbain dont les caractéristiques se résument par trois processus qui se divisent chacun en deux aspects (Tableau 1) : l'étalement proprement dit (diffusion de la fonction résidentielle et dédensification de la structure de peuplement), la fragmentation (différenciation fonctionnelle et différenciation sociale) et la mobilité (augmentation de la mobilité et modification des habitudes de mobilité) (Rérat 2004, 2005).

Ces aspects font l'objet de six hypothèses qui constituent le fil rouge de la première partie empirique. Ces hypothèses ne portent pas, comme c'est le cas traditionnellement en sciences sociales, sur des relations causales ou sur des mécanismes susceptibles d'être à la base des phénomènes étudiés. Elles découlent en fait des caractéristiques du régime métropolitain à l'échelle intra-urbaine mentionnées ci-dessus. Si ces dernières peuvent globalement être

considérées comme des acquis de la recherche, il nous semblait toutefois indispensable de les vérifier à l'échelle d'une ville de la taille de Neuchâtel. La valeur heuristique de ces hypothèses consiste donc en premier lieu à structurer l'analyse de la dynamique du contexte territorial dans lequel s'insère la ville de Neuchâtel et, par là même, de positionner notre étude de cas par rapport à la littérature.

La première hypothèse relative à l'étalement urbain au sens strict concerne l'évolution démographique. À l'échelle de la région de Neuchâtel, le passage du régime industriel au régime métropolitain correspond à un retournement de tendance dans l'occupation du territoire. Alors que l'ancien régime impliquait la concentration de la population dans les zones centrales, on assiste, avec le nouveau régime, à une évolution démographique différenciée qui provoque une diffusion de la fonction résidentielle. Si le centre perd des habitants, les couronnes se distinguent par leur dynamisme démographique. La distance moyenne entre le lieu de domicile et le centre de l'agglomération tend ainsi à augmenter.

La deuxième hypothèse porte sur l'autre dimension de l'étalement stricto sensu, soit le fait que le nouveau régime d'urbanisation se répercute sur l'emprise au sol par une dispersion du tissu urbain et par une extension de faible densité des zones bâties. La croissance de la population dans les couronnes provoque une urbanisation du sol au détriment des terres agricoles. Plus précisément, on assiste à une dédensification de la structure de peuplement et à une urbanisation extensive des couronnes. On décèle derrière cette évolution la marque de l'habitat pavillonnaire qui représente l'une des caractéristiques de l'étalement urbain.

Aspects du régime métropolitain	Hypothèses dans le cas de Neuchâtel
Étalement	Diffusion de la fonction résidentielle Dédensification de la structure de peuplement
Fragmentation	Différenciation fonctionnelle Différenciation sociale
Mobilité	Augmentation de la mobilité Modification des habitudes de mobilité

Tableau 8 : Aspects du régime métropolitain abordés dans la recherche

La notion de fragmentation est de nature multidimensionnelle et permet d'appréhender l'hétérogénéité de la ville étalée (Bochet et Da Cunha 2003). La fragmentation des régions urbaines peut être physique (absence de continuité du bâti), sociale (répartition différente des catégories de population), fonctionnelle (spécialisation des communes dans l'habitat ou dans certaines activités économiques, développement de pôles secondaires) et institutionnelle (décalage entre la structure politique et les territoires pratiqués par les habitants). Deux d'entre elles – la fragmentation fonctionnelle et la fragmentation sociale – retiennent particulièrement notre attention.

La troisième hypothèse postule une fragmentation fonctionnelle entre les entités spatiales constituant la région urbaine. Cette caractéristique se mesure tout d'abord par une spécialisation des communes en centres d'emploi ou dans l'habitat. Elle se reflète de surcroît dans une répartition spatiale inégale des fonctions économiques. Les activités à haute valeur ajoutée, qui disposent des ressources nécessaires pour s'acquitter de loyers élevés, sont surreprésentées dans les zones centrales. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville, on observe une spécialisation dans des activités davantage exigeantes en termes de surface. D'un point de vue dynamique, les activités économiques participent elles aussi à l'étalement urbain par leur (re)localisation. Une déconcentration de l'emploi est observée mais demeure

moins marquée que pour la fonction résidentielle. Ce mouvement ainsi que la spécialisation des communes provoquent l'émergence de pôles secondaires.

La fragmentation de l'espace urbain touchant également la fonction résidentielle, la quatrième hypothèse concerne la différenciation sociale de la région urbaine. Nous vérifierons si la notion de *A-Stadt* (Frey 1996 ; Kuster et Meier 2000 ; Meier et Kuster 2009), selon laquelle la ville concentre les catégories sociales les plus vulnérables, s'applique au cas de Neuchâtel. Précisons qu'à cette étape de la recherche, nous nous intéressons à la composition de la population (le stock) qui est elle-même en partie le résultat des mouvements résidentiels (les flux). Nous déterminerons ultérieurement le caractère sélectif du phénomène d'exurbanisation et les catégories de la population qui participent à la dynamique d'étalement.

Le dernier processus caractérisant le régime métropolitain concerne la mobilité. L'étalement urbain et plus précisément l'extension des zones urbaines, l'avancée des fronts de construction, la fragmentation fonctionnelle et la diffusion de l'habitat sont autant d'éléments rendus possibles par l'accroissement de la mobilité et le développement des télécommunications.

La cinquième hypothèse porte sur l'augmentation de la mobilité qui accompagne le processus d'étalement urbain. Elle avance que, sous l'effet conjoint de la diffusion de la fonction résidentielle (hypothèse 1) et de la spécialisation des différentes entités de la région urbaine (hypothèse 3), la disjonction est croissante entre le lieu de domicile et le lieu de travail. On assiste par conséquent non seulement à une augmentation de la proportion de navetteurs mais également à une régionalisation des flux pendulaires (diversification des lieux d'origine et de destination). Le système urbain quotidien, compris comme l'espace privilégié de la pendularité autour de la ville de Neuchâtel, tend à s'étendre et à se dilater.

La sixième hypothèse prolonge la précédente dans le sens où elle s'intéresse aux modalités de l'augmentation de la mobilité. Elle postule que, parallèlement à la dynamique d'étalement urbain, les habitudes de mobilité des résidents de la région urbaine se sont modifiées. Le rôle de l'automobile tend ainsi à se renforcer non seulement dans le temps – diffusion de la voiture individuelle – mais également dans l'espace. Ce dernier aspect implique plus particulièrement des comportements différenciés dans les habitudes de mobilité selon les entités constituant la région urbaine et une part modale occupée par la voiture plus importante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

3.4.3 Régime démographique d'une ville-centre et étalement urbain

La partie théorique sur l'étalement urbain fournit également les bases pour des hypothèses concernant le régime démographique d'une ville-centre. Rappelons que nous avons défini cette notion comme l'ensemble des éléments sous-tendant l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une entité spatiale. Les éléments pris en compte regroupent la structure de peuplement (évolution du nombre d'habitants et de ménages ainsi que de la consommation d'espace habitable), les composantes de l'évolution démographique (solde naturel et solde migratoire) et la propension variable des catégories de population à quitter ou à s'installer dans un périmètre donné.

Un aspect central du régime démographique a déjà fait l'objet de notre première hypothèse. Elle renvoie au changement de régime d'urbanisation et porte sur les phénomènes de déconcentration de la population et de diffusion de la fonction résidentielle dans la région urbaine de Neuchâtel. Deux hypothèses supplémentaires ont été formulées par rapport au régime démographique d'une ville-centre. Elles concernent plus spécialement deux

mécanismes pouvant expliquer le recul démographique d'une ville-centre (et la croissance des couronnes) : le desserrement ou la consommation croissante d'espace habitable par personne (hypothèse 7) et l'exurbanisation des familles (hypothèse 8).

La septième hypothèse postule donc que la diminution de la population dans une ville-centre ne s'explique pas par une attractivité résidentielle globalement déficiente mais en partie par un phénomène de desserrement. Ce dernier relève de facteurs démographiques (la réduction de la taille moyenne des ménages implique par définition une diminution du nombre de personnes par logement) et économiques (l'augmentation du niveau de vie entraîne une consommation accrue de surfaces habitables). Ce mécanisme permettrait d'interpréter l'apparente contradiction entre déprise démographique et pénurie du marché immobilier en ville.

La huitième hypothèse porte sur la nature sélective de l'étalement urbain et sur le profil des groupes de population participant au processus d'exurbanisation. La tendance à l'exurbanisation dépendrait en premier lieu de la position dans le parcours de vie. Les familles joueraient un rôle moteur dans le phénomène d'étalement urbain (migrations d'élargissement des ménages) et contribueraient ainsi au recul démographique de la ville-centre.

Hypothèse 1	Avec le changement de régime d'urbanisation, un processus de concentration de la population fait place à un processus de déconcentration et à la diffusion de la fonction résidentielle dans les couronnes externes de la région urbaine.
Hypothèse 2	Le processus de déconcentration de la population se matérialise du point de vue de l'utilisation du sol par une urbanisation extensive et une dédensification de la structure de peuplement.
Hypothèse 3	Les entités qui constituent la région urbaine se distinguent par des spécialisations fonctionnelles et des profils économiques spécifiques. Les activités économiques participent elles aussi à l'étalement urbain mais leur déconcentration est plus faible que pour la population.
Hypothèse 4	La dynamique d'étalement urbain implique une différenciation sociale de la région urbaine. Les catégories sociales jugées les plus vulnérables tendent à être surreprésentées dans le centre de la région urbaine (<i>A-Stadt</i>).
Hypothèse 5	La déconcentration de la population et la spécialisation fonctionnelle des communes engendrent un accroissement de la mobilité et une régionalisation des flux pendulaires.
Hypothèse 6	Les habitudes de mobilité – et notamment le rôle de la voiture individuelle – diffèrent selon les entités de la région urbaine.
Hypothèse 7	Un phénomène de desserrement (consommation croissante d'espace habitable) induit un recul du niveau de peuplement de la ville-centre.
Hypothèse 8	La tendance à l'exurbanisation dépend de la position dans le parcours de vie et les familles sont le principal moteur de l'étalement urbain (migrations d'élargissement des ménages).

Tableau 9: Récapitulatif des hypothèses de recherche relatives à l'étalement urbain et à l'exurbanisation

Les parties précédentes ont suivi le déroulement standard et attendu d'une recherche en sciences humaines : aperçu historique d'un phénomène, définition des concepts permettant de l'appréhender, discussion de la pluralité des points de vue théoriques et des facteurs explicatifs, élaboration et présentation des hypothèses de recherche. Les pages qui suivent se situent dans un registre différent en faisant état de débats davantage normatifs. Ceux-ci

portent en premier lieu sur les impacts de l'étalement urbain et les jugements qui leur sont associés ainsi que sur les divers instruments à mobiliser dans l'optique de réguler cette dynamique urbaine.

3.5 Les débats sur la morphologie urbaine

Ce chapitre révèle l'actualité des débats – politiques et scientifiques – sur le développement territorial dans lesquels s'insère cette recherche. La frontière entre discussions théoriques et considérations normatives est particulièrement ténue dans le domaine de l'étalement urbain. Cela est dû, selon nous, à plusieurs facteurs. Mentionnons la nature et l'importance des impacts de l'étalement urbain qui ont parfois conduit à l'absence de distinction claire entre ses causes et ses conséquences, le manque de théorisation rigoureuse permettant d'interpréter cette dynamique territoriale ou encore les liens – parfois proches – entre la recherche (logique de compréhension) et la pratique (logique d'action). Dans le prolongement de ce dernier point, on peut également citer l'importance d'études ne relevant pas des sciences humaines mais des sciences techniques (telles que l'architecture) ou économiques davantage axées sur une logique de projet ou sur une ambition prescriptive.

Le positionnement théorique des auteurs et leur appréciation de l'étalement urbain sont fortement imbriqués. La priorité donnée à tel facteur explicatif influence le jugement sur la désirabilité de l'étalement urbain d'une part, et la marge de manœuvre à disposition des pouvoirs publics pour réguler cette dynamique territoriale d'autre part. Ainsi, dans les pages qui suivent, nous nous efforçons d'identifier les liens entre les postures scientifiques et politiques des chercheurs.

3.5.1 Les impacts sur la structure spatiale

Avec l'étalement urbain, les villes changent de physionomie. Certaines couronnes perdent leur relative monofonctionnalité et acquièrent quelques caractéristiques du centre, tandis que celui-ci apparaît moins dominant du point de vue politique, économique et culturel. Ce phénomène et plus globalement les effets décentralisateurs des technologies de transports et de communication, ont parfois été interprétés comme la fin des villes, leur dislocation et leur dissolution dans une dynamique d'urbanisation généralisée. D'autres auteurs ont au contraire avancé que ces mutations prolongent le processus d'urbanisation et participent en fait à une recomposition de l'espace urbain. Comme le montre François Ascher (1995, 37), l'éventuelle désurbanisation provoquée par les progrès techniques constitue une interrogation ancienne : chaque innovation dans les transports ou la communication la réactive et chaque nouvelle dynamique urbaine fait espérer ou craindre la disparition des villes.

3.5.1.1 La dissolution de la ville

La diffusion de l'urbain et la disparition du clivage ville-campagne ont amené certains chercheurs à renoncer au concept de ville en avançant l'argument de la dissolution des villes en raison des progrès en matière de transport et de communication (Webber 1996 ; Sudjic 1992 ; Choay 1994 ; Bassand 1997 ; Dubois-Taine et Chalas 1997 ; Gordon et Richardson 1997 ; Sieverts 2004). Melvin Webber décrit dans les années 1960 ce qu'il appelle l'urbain sans lieu ni borne (« *The Non Place Urban Realm* ») et l'âge de la ville révolue ou de l'ère de l'après-ville (« *The Post-City Age* »). Pour cet auteur, une révolution urbaine a été provoquée par les techniques de communication et de transport ; elle se caractérise par l'érosion du localisme, la « déspatialisation » de la ville et l'affranchissement des contraintes spatiales traditionnelles. Ces phénomènes se manifestent par une urbanisation diffuse à une

échelle sans précédent et les villes sont remplacées par une nouvelle forme d'urbanité, par une vaste société urbaine de plus en plus indépendante de la ville. Ce domaine urbain est défini par son échelle sociétale, virtuellement mondiale, et par la croissance exponentielle des interactions qu'il favorise (Webber 1996). À la même période, Erwin Gutkind annonce le crépuscule des villes (« *The Twillight of Cities* ») et l'avènement d'une région sans centre (Gutkind 1966).

On retrouve de tels propos chez Françoise Choay (1994) pour qui l'on assiste à la fin de la ville et à l'avènement de l'urbain, au divorce entre l'*urbs* (le territoire physique de la ville) et la *civitas* (la communauté des citoyens qui l'habitent). Les interactions des individus seraient désormais à la fois démultipliées et délocalisées et l'appartenance à des communautés aux intérêts divers ne se fonderait plus ni sur la proximité, ni sur la densité démographique locale. L'ère de la « communicabilité universelle » serait ainsi celle de l'urbanisation universelle, diffuse et éclatée (ibid., p. 32).

Deyan Sudjic (1992) met lui aussi en évidence cette diffusion de l'urbain en parlant de la *100 mile city*. Il avance que les villes mondiales – telles que Paris, Londres, Los Angeles, New York et Tokyo – perdent de leur importance en tant que centres au profit de territoires urbanisés et étalés sur plus d'une centaine de *miles*. Cette influence se ressent dans les flux de mobilité et dans le dynamisme du marché immobilier. En termes économiques, les économies d'agglomération seraient désormais disponibles dans l'ensemble de l'aire métropolitaine et les technologies de communication auraient rendu les contraintes géographiques (et la centralité) obsolètes (Gordon et Richardson 1997). Un autre avatar du déclin urbain ou de la fin de la ville est la notion de contre-urbanisation (Berry 1980) que nous avons déjà commentée au point 3.2.

3.5.1.2 La recomposition de la ville

L'hypothèse de la dissolution ou de la mort de la ville ne fait toutefois pas l'unanimité et de nombreux auteurs considèrent que nous assistons en réalité à la reconfiguration et à la recomposition de la ville, et non à une dispersion généralisée des hommes et des activités. Plusieurs arguments étayent ce point de vue.

Tout d'abord, l'étalement urbain est à considérer comme une étape supplémentaire du processus d'urbanisation et non comme un retour à la campagne ou un mouvement de contre-urbanisation (Bauer et Roux 1976 ; Mayoux 1979 ; Fishman 1987 ; Pumain et al. 1999). Il participe en fait au processus de concentration de la population en certains points du territoire qui a été amorcé avec la révolution industrielle. En effet, si l'on observe un phénomène de déconcentration de la population à l'intérieur des régions urbaines (étalement urbain), à l'échelle nationale, on observe un processus de métropolisation et un renforcement des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine (Bassand 1997, 2004).

Le ménage périurbain cherche à combiner et à réconcilier deux types de consommation, « celle de l'espace, de la nature, qui est le privilège du milieu rural ; mais aussi, grâce à leur proximité, celle de la ville ou des équipements implantés en périphérie, pour les achats et les loisirs » (Bauer et Roux 1976, 54). Bien que l'augmentation de la mobilité ait permis de relâcher la contrainte de la distance, celle-ci existe toujours. Ainsi, les périurbains se distinguent, tant dans leurs aspirations que dans leurs pratiques, des néo-ruraux – dont les effectifs restent marginaux – qui décident de quitter la ville pour s'installer dans l'espace rural périphérique⁸⁷. Nous avons ainsi déjà évoqué les recherches basées sur les pratiques des

⁸⁷ Selon Gérard Bauer et Jean-Michel Roux (1976), le néo-rural – soit la personne qui part de la ville non pas pour s'installer en couronne mais dans une région rurale – n'aime pas la ville. Il recherche un habitat isolé au sein de la nature, à

ménages et qui ont identifié, dans le contexte des Pays-Bas et de la Suisse, l'existence d'un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour des pôles urbains et au-delà duquel la croissance des communes rurales est compromise (Bontje 2003 ; Da Cunha et Both 2004). On retrouve ici la conception de la ville comme un espace-temps à l'échelle de la journée et des limites spatiales – qui peuvent varier en fonction de la taille de la ville, des infrastructures de transport, etc. – qui lui sont associées.

Plusieurs auteurs ont également montré que malgré la déconcentration de l'emploi, on observe une relative persistance de la structure monocentrique. C'est le cas en France par exemple (Le Jeannic 1997) mais également aux États-Unis où les *edge cities* et *outer-cities* seraient encore loin de former de nouvelles villes autonomes (Ascher 1995 ; Ewing 1997). En Europe, les nouveaux pôles de développement dans les couronnes sont plutôt complémentaires aux centres traditionnels (Dessemontet 1999) et le cœur des régions urbaines conserve un niveau de centralité élevé :

The tendency towards polycentricity, then, certainly makes most urban regions in Europe more complex, but (so far) it does neither lead to a 'jump of scales' towards 100-mile cities or urban fields, nor to 'the end of the city'. [...] The traditional city centres, meanwhile, somehow managed to remain attractive places to live and meet as well as attractive sites for certain types of shops, leisure, cultural functions and small-scale business. [...] The cities are definitely not as dense, compact and dominant as they used to be, but they did not dissolve into the amorphous type of settlements described by Sudjic (1992) in his '100 mile city' (Bontje 2003).

La déconcentration de l'emploi ne touche également pas toutes les activités économiques de la même manière et elle est très sélective. Elle concerne avant tout les activités de *back office*, l'industrie, l'artisanat et les grandes surfaces commerciales, les services très qualifiés demeurant souvent localisés dans les centres (voir 3.3.3).

3.5.2 Les appréciations de l'étalement urbain

3.5.2.1 Un champ marqué par le normatif

S'intéresser à l'étalement urbain, c'est également se poser la question de ses impacts. On observe de nombreuses divergences à ce propos selon les chercheurs, les politiciens ou les associations dont les positions paraissent parfois irréconciliables. Ce positionnement normatif a toujours été très présent :

Ever since, scholars and public commentators have disagreed about whether sprawl is an evil scourge of the land or simply a different pattern of development that is neither good nor bad. In recent years, concern about sprawl appears to have accelerated [...]. Numerous compilations of the "facts" about sprawl have been produced by groups as diverse as the Sierra Club [une association écologiste] and the Cato Institute [un think tank libertarien]. Frequently, the political and ideological biases are so obvious that the validity of the "facts" presented is a trifle doubtful. The findings [...] range from characterizing sprawl, on the one hand, as the root cause of many of our most pressing social problems to characterizing attempts to control sprawl as a threat to national economic survival (Franck et al. 2000).

Le jugement porté sur l'étalement urbain peut être « sévère, quasi moral » (Dupuy et Sajous 2000). Le débat entre les mérites et les inconvénients des différents types d'habitat est souvent polémique, si bien que l'on assiste à une « querelle de religion entre tenants et opposants de la maison individuelle et de l'habitat collectif » (Mayoux 1979). Très

l'écart des nuisances et des promiscuités. Il se prononce volontiers pour une vie simple et accepte un inconfort relatif pour ne pas être dépendant des organisations et des productions collectives.

fréquemment, les analystes de l'étalement urbain, en passant du descriptif ou de l'analytique au prescriptif ou au normatif, adoptent, pour reprendre les mots de Alfred Sauvy (1968) au sujet des recherches sur l'automobile, davantage la position et l'attitude du médecin que celles du biologiste ou de l'entomologiste. Deux grands courants peuvent en fait être distingués dans la recherche et dans l'appréciation et de l'étalement urbain : une vision positive ou « néo-libériste » et une vision critique ou « néo-réformiste » (Camagni et al. 2002).

3.5.2.2 Les visions positives de l'étalement urbain

Les discours néo-libéristes sont minoritaires lorsque l'on parle d'étalement urbain et ceci tant dans la pratique de l'urbanisme que dans les sciences sociales (Roux 2006). Ce point de vue réunit des chercheurs émettant un jugement positif qui se double généralement d'un refus de toute intervention étatique :

Une approche positive et un jugement optimiste sur les phénomènes de dispersion urbaine (et/ou une propension à la description « neutre ») : une telle approche comporte nécessairement une option de non-intervention et de non-interférence planificatrice (ou, tout au plus, envisage-t-elle des interventions circonscrites à l'échelle micro-territoriale et à caractère essentiellement architectural) (Camagni et al. 2002, 109).

C'est le cas de l'ouvrage intitulé « La ville émergente », dirigé par Geneviève Dubois-Taine et Yves Chalas, qui constitue, avec le rapport Mayoux (1979), l'un des « fugitifs moments d'enthousiasme » dans le contexte français (Roux 2006). Il réunit des contributions de chercheurs, de praticiens, d'élus, d'acteurs économiques, qui tendent à mettre l'accent sur les qualités des espaces créés, sur le fait que ces derniers répondent à une forte demande des ménages en matière d'habitat individuel, sur le confort de vie garanti par des faibles densités et la proximité de la nature :

L'attitude adoptée dans cette démarche consiste donc à observer ce qu'il y a de positif, de marquant dans ces larges territoires dont les habitants ont des modes de vie urbains, qui sont sans problème et dans lesquels il fait bon vivre. Et s'il y fait bon vivre, c'est qu'ils recèlent des qualités. À nous de les découvrir (Dubois-Taine et Chalas 1997, 13).

Par son titre même, cet ouvrage affirme son ambition positive de sortir des considérations majoritairement critiques qu'inspire l'observation de la réalité urbaine contemporaine (Dubois-Taine et Chalas 1997, 115).

Dans cet exemple emblématique de la vision néo-libériste, on ne trouve quasiment aucune mention d'impacts environnementaux, sociaux ou économiques non désirés. La ville émergente est considérée comme la « ville de tous les choix » (p. 15), une « ville à la carte » (p. 262) qui est appréciée comme le lieu d'un possible maintien des valeurs familiales, du recentrage sur la sphère domestique, de la liberté des choix individuels, d'une vaste latitude d'autoréalisation (p. 6).

Cette idée est également présente aux États-Unis chez les *free market advocates* qui dédramatisent les problèmes liés à l'étalement urbain et soulignent la liberté des choix des individus (Garreau 1991 ; Gordon et Richardson 1997 ; Richardson et Bae 2004). Selon cette perspective, l'étalement urbain est le résultat du marché et des aspirations des Américains comme l'illustrent ces citations au sujet des *edge cities* :

They are the culmination of a generation of individual American value decisions about the best ways to live, work, and play – about how to create “home” (Garreau 1991, 7).

It's possible that Edge City is the most purposeful attempt Americans have made since the days of the Founding Fathers to try to create something like a new Eden (Garreau 1991, 14).

Toute intervention étatique dans la régulation de l'étalement urbain est rejetée, car elle imposerait des restrictions sur la liberté de choix :

Free market advocates, often representing the real estate, home-building, and financial communities, respond that such policies [visant à réguler l'étalement urbain] invite too much governmental control into private sector decision making, distorting markets in harmful ways. [...] Too much regulation, it is said, will threaten the high standard of living enjoyed by Americans and hinder the functioning of our economic growth machine (Williams 2000).

On peut rattacher à ce courant des auteurs qui proposent de « faire avec » l'étalement urbain comme l'architecte allemand Thomas Sieverts (2004). Considérant cette dynamique spatiale comme le produit logique de différentes aspirations, il met en évidence les qualités des territoires suburbains et périurbains ainsi que la nécessité de travailler sur ces espaces en adaptant les pratiques de l'urbanisme – qui doivent se dégager de la supposée emprise de la représentation idéalisée de la ville européenne – à l'émergence de l'entre-ville. Son ouvrage « *Zwischenstadt* » ne se veut ni un plaidoyer, ni une remise en question de l'étalement urbain. Il rejoint toutefois clairement les autres auteurs du courant néo-libériste dans sa position par rapport à la régulation de l'étalement urbain (voir 3.5.4.2).

3.5.2.3 Les visions critiques de l'étalement urbain

Le courant néo-réformiste se distingue de la vision néo-libériste dans son appréciation des impacts de l'étalement urbain et du rôle des collectivités publiques. À des auteurs comme Peter Gordon et Harry Richardson (1997), pour qui l'étalement est la forme urbaine voulue par le marché, Reid Ewing répond :

Sprawl is not a natural response to market forces, but a product of subsidies and other market imperfections. The costs of sprawl are borne by all of us, not just those creating it, and include inflated public spending, loss of resource lands, and a waning sense of community (Ewing 1997).

Pour Reid Ewing, les appréciations diamétralement opposées des impacts de l'étalement urbain relèvent de visions du monde divergentes :

Like many economists, Gordon and Richardson are not concerned about resource consumption levels in the United States because real prices of oil, farmland, and other appropriable resources are still relatively low. They assume that technological prowess will allow indefinite economic growth. The paradigm to which they subscribe is sometimes called "empty world economy". In that view, ours is a world of unlimited natural resources. [...] I subscribe to another worldview, tied to the idea of sustainable development. Natural capital is limited [...] Sustainable development implies not only economic sustainability, but ecological sustainability (the continued productivity of ecosystems) and social sustainability (the maintenance of values, traditions and institutions). Such concerns do not even register with these two economists (Ewing 1997).

Le courant néo-réformiste n'est pas homogène : plusieurs générations de critiques et différents niveaux d'intensité dans la remise en question de l'étalement urbain peuvent être identifiés. Des auteurs ont depuis longtemps mis en évidence les problèmes engendrés par l'étalement urbain. Dans un ouvrage devenu une référence dans le domaine, Ian McHarg esquisse à la fin des années 1960 les principes d'un aménagement du territoire tenant compte des aspects environnementaux (McHarg 1992). Il entend proposer un modèle de développement alternatif car « *the growth cannot be halted or diverted* » (ibid., p.82) mais que « *planned growth is more desirable than uncontrolled growth, and more profitable* » (ibid., p.91). Les critiques deviennent plus conséquentes dans les années 1970 et 1980. Elles portent généralement sur des aspects particuliers comme les impacts sur le paysage, la perte

de terres agricoles, l'esthétique des nouveaux quartiers, les relations entre autochtones et nouveaux venus dans les zones périurbaines, les impacts sur les finances publiques, etc.

Dès les années 1990, les auteurs relevant du courant néo-réformiste se basent de manière plus explicite sur les principes de durabilité pour étayer leur propos. L'émergence du concept de développement durable a ainsi renforcé ce courant critique (Camagni et al. 2002 ; Williams 2000). Les préoccupations portent désormais sur la consommation de ressources occasionnée par l'étalement urbain et sa participation au phénomène de changement climatique. Le développement durable offre une nouvelle clé de lecture des dynamiques territoriales (Da Cunha 2003). Il renouvelle l'étude des impacts de l'étalement urbain en utilisant des indicateurs tels que l'empreinte écologique ou la capacité de charge (Rees et Wackernagel 1994 ; Wackernagel et Rees 1996), en promouvant une approche intégrant les impacts environnementaux, économiques et sociaux, et en procédant à l'évaluation de différentes formes urbaines afin de déterminer des modalités d'urbanisation plus souhaitables (Burchell et Shad 1999 ; Camagni et al. 2002 ; Bochet et Da Cunha 2003).

3.5.3 *Les impacts de l'étalement urbain*

L'étalement urbain engendre des impacts environnementaux, économiques et sociaux. Les auteurs du courant néo-libériste jugent les coûts occasionnés inférieurs aux bénéfices voire nient certaines conséquences. Les tenants du point de vue néo-réformiste dénoncent ses impacts et les coûts actuels ou futurs qui leur sont liés. Ceci justifie à leurs yeux la remise en question de l'étalement urbain et l'adoption de mesures afin de réguler cette dynamique spatiale. Ce chapitre propose de passer en revue les impacts environnementaux (la consommation de sol et l'importance de la voiture individuelle), économiques (les coûts de l'urbanisation et la crise des villes-centres) et sociaux (la ségrégation sociale et la destruction du lien social)⁸⁸.

3.5.3.1 **Les conséquences environnementales**

Les conséquences négatives de l'étalement urbain les plus fréquemment mises en évidence dans les débats sont d'ordre environnemental. On peut constater un certain paradoxe, l'étalement urbain étant, comme nous l'avons déjà relevé, né en partie d'une idéologie « écologiste » basée sur la proximité de la nature. Pour Augustin Berque et al. (2006), la quête de nature (sous forme de paysages) entraîne la destruction de la nature (en termes de biosphère).

L'étalement urbain tend en effet à élargir l'empreinte écologique des villes (Kahn 2000 ; Holden 2004 ; Cieslewicz 2002 ; Bochet et Da Cunha 2003 ; European Environment Agency 2006). En utilisant la métaphore du métabolisme ou de l'écosystème (Newman et Kenworthy 1999 ; Rogers et Gumuchdjian 2000), deux dimensions peuvent être identifiées : la consommation de ressources (utilisation d'agents énergétiques non renouvelables, imperméabilisation du sol, destruction de terres agricoles et de biotopes, etc.) et les dégradations environnementales (pollution de l'air, des sols, des eaux de surface et souterraines, émissions de gaz à effet de serre, etc.). Deux enjeux environnementaux sont

⁸⁸ D'autres critiques adressées à l'étalement urbain, datant essentiellement des années 1970-1980 et n'étant guère reprises dans le discours sur la ville compacte, ne sont pas abordées ici comme la question esthétique, la maison individuelle comme mode d'habitat et symbole d'individualisme, les rapports potentiellement conflictuels entre autochtones et allochtones, les relations genrées (voir les expressions de « maman-taxi », « soccer mom », « hockey mum » ou « grüne Witwe » qui dénoncent le stéréotype de l'homme travaillant et de la femme s'occupant de la famille), etc.

plus particulièrement traités ici : la consommation de sol et l'importance de la voiture individuelle⁸⁹.

La consommation de sol

La ville étalée est consommatrice de sol par la diffusion de la fonction résidentielle dans des communes à dominante rurale mais aussi par la déconcentration de l'emploi et par la construction d'infrastructures. Plus précisément sont mis à l'index le fait que la consommation de sol augmente plus rapidement que la population ainsi que les modalités de l'urbanisation. Le développement du bâti récent peut en effet entraîner des constructions désordonnées dans l'espace rural et un phénomène de mitage du paysage (Pigeon 1994 ; Jehin 1998). En Suisse, un opuscule publié en 1955 et intitulé « Achtung : die Schweiz » mettait déjà en garde contre la croissance incontrôlée de l'urbanisation (Burckhard et al. 1999). Ses auteurs, Lucius Burckhard, Max Frisch et Markus Kutter, proposaient notamment de limiter les surfaces d'habitat. Ces dernières années, un chiffre est fréquemment mentionné dans les documents sur le développement territorial afin de sensibiliser les professionnels et l'opinion publique à la consommation de sol ; il s'agit de l'urbanisation des terres agricoles qui s'élève à 0.86 m² par seconde⁹⁰.

La question de la consommation de sol est une préoccupation présente dès les premiers débats sur l'étalement urbain. Elle est alors essentiellement dominée par le souci de préserver l'espace agricole (Mayoux 1979)⁹¹. Le problème se pose avec d'autant plus d'acuité que l'urbanisation convoite les terres agricoles les plus productives et les mieux situées comme c'est le cas en Suisse sur le Plateau. Toutefois, cet argument a perdu de son importance dans les débats en raison notamment de l'évolution du secteur agricole (croissance de la productivité, existence d'excédents de production, diminution du nombre d'actifs et d'exploitations, augmentation des friches agricoles dans certains pays, etc.).

Le souci de limiter la consommation de sol se fonde actuellement sur d'autres arguments : il s'agit non seulement de préserver les « espaces naturels » pour leur potentialité de production agricole mais également pour les vertus spécifiques qu'on leur prête (Bouteille 2001). Les conséquences de l'urbanisation sur les fonctions du sol, ses spécificités et sa fragilité sont ainsi mises en évidence : consommation d'une ressource non renouvelable, atteintes au régime hydrique (par l'imperméabilisation des sols), morcellement du paysage et mitage, disparition de biotopes et diminution de la biodiversité, etc. (Häberli et al. 1991 ; Gobat et al. 2003 ; Jaeger et al. 2007). Parallèlement, les impacts économiques – nous y reviendrons au point 3.5.3.2 – de l'urbanisation de faible densité sont évoqués. L'étalement urbain occasionne en effet un certain nombre de coûts liés par exemple aux infrastructures, aux équipements, etc.

⁸⁹ Un autre impact est la consommation d'énergie liée au type d'immeuble : plus le bâtiment est compact pour une même surface de plancher, moins les pertes vers l'extérieur sont importantes. Les maisons individuelles présentent généralement des conditions de départ moins favorables car, par volume habitable, la quantité de matériaux de construction, l'occupation du sol comme les pertes thermiques sont plus élevées. Une villa récente et de bonne qualité thermique peut néanmoins présenter un bilan environnemental plus favorable qu'un appartement mal isolé dans un grand immeuble (Känzig et Jolliet 2006 ; Brück et al. 2001).

⁹⁰ Ce chiffre est basé sur l'évolution de l'occupation du sol entre 1979/85 et 1992/97 à l'échelle suisse et déterminé à l'aide de photographies aériennes. Cet indicateur donne une idée de l'intensité du processus d'urbanisation mais ne peut être comparé tel quel à d'autres entités spatiales étant donné l'effet de taille qu'il comporte.

⁹¹ Le rapport Mayoux qualifie même les terres agricoles de « pétrole de la France ».

L'importance de la voiture individuelle

Comme nous l'avons souligné au point 3.3.6, la voiture est indissociable de la dynamique d'étalement urbain. Le rôle central de la voiture individuelle – d'aucuns parleront de dépendance automobile (Newman et Kenworthy 1999) – constitue l'une des dimensions de l'étalement urbain les plus souvent critiquées. Les reproches adressés tiennent en deux points : les conséquences négatives relatives à l'importance de la voiture et les liens entre contextes résidentiels (localisation et densité) et habitudes de mobilité.

Précisons que la première critique n'est pas récente dans les débats sur la ville et que l'automobile apparaît pour l'ensemble des professions de l'aménagement et de l'architecture comme un « mal avec lequel on aime guère composer » (Dupuy 1995b). Plus rarement, des urbanistes adhèrent sans réserve au développement de l'automobile qui allie souplesse et liberté individuelle (Webber 1996). Pour d'autres encore, la déconcentration de la population et des activités ainsi que la dédensification du tissu urbain permet de décongestionner la ville (Nivola 1999).

Selon David Cieslewicz (2002), les problèmes environnementaux occasionnés par l'étalement urbain sont étroitement liés à la voiture – « *to take the measure of environmental problems caused by sprawl we need to follow the car* » – et sont nombreux : consommation de ressources énergétiques non renouvelables (pétrole) ; consommation de sol directe (routes, parking, etc.) ou indirecte (liée à une urbanisation extensive) ; contribution au changement climatique (émission de gaz à effet de serre) ; pollution de l'air (émission de particules fines ainsi que de différents polluants responsables du smog en hiver ou de l'ozone en été) ; pollution de l'eau (imperméabilisation du sol, éléments tels que huile et poussières qui dégradent la qualité de l'eau) ; biodiversité (destruction ou fragmentation des habitats naturels par la construction de routes).

Aux conséquences environnementales s'ajoutent des impacts sociaux comme les accidents, le bruit, les problèmes de santé liés à la pollution de l'air, les inégalités sociales découlant du fait que toutes les catégories de la population n'ont pas accès à l'automobile et que certaines sont « captives » des transports en commun, etc. (Dézert et al. 1991 ; Kunstler 1993 ; Dupuy 1995a). Des conséquences économiques sont également à mentionner (coûts de congestion, dépenses publiques pour les infrastructures, etc.). Ces dernières critiques portent sur les coûts externes du trafic automobile qui sont supportés par d'autres individus ou par la société dans son ensemble (Franck et al. 2000).

Le deuxième argument du débat est en revanche plus récent : il s'agit de la relation entre forme urbaine et mobilité, et notamment des conséquences – en général sous-estimées par les ménages – d'une installation périurbaine sur les pratiques de mobilité (Kahn 2000 ; Orfeuil 2000 ; Baudelle et al. 2004 ; Eggerickx et al. 2002). Les ménages concernés se caractérisent par une forte mobilité et par la prépondérance modale de l'automobile, les transports en commun étant peu efficaces dans les zones de faible densité. Dans les études évoquées, l'automobile n'est plus considérée comme un garant de liberté individuelle mais comme un moyen de transport dont le recours est influencé ou déterminé par la structure territoriale. Plusieurs études ont montré la corrélation négative qui existe entre la densité et l'utilisation de la voiture – « Dis-moi où tu habites, je te dirai comment tu te déplaces » nous dit Jean-Marie Orfeuil (2000) – dans des contextes fort divers : de grandes villes mondiales (Newman et Kenworthy 1999), la région de Milan (Camagni et al. 2002), les villes nouvelles en Île-de-France (Fouchier 1997) et, dans le contexte suisse, la région urbaine de Neuchâtel (Rérat 2004) et l'agglomération lausannoise (Bochet 2005). Si le budget-temps consacré au transport varie peu selon la localisation, c'est la distance totale parcourue et le mode de déplacement (notions de « *vehicle-miles traveled* » et de budget-énergie) qui changent : la

voiture prend une part de plus en plus importante au détriment de la mobilité douce et des transports en commun au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre et que la densité de peuplement s'affaiblit.

3.5.3.2 Impacts économiques

Les impacts économiques mis à l'index portent en premier lieu sur les coûts à la périphérie (de l'urbanisation, des infrastructures, des services) avec l'argument que ces derniers sont élevés en raison de la faible densité du développement territorial. D'autres critiques portent sur les conséquences observées dans les villes-centres et notamment sur la diminution de l'assiette fiscale induite par la perte de places de travail et de résidents (Van Hecke et Savenberg 2002).

Les coûts de l'urbanisation

L'étalement urbain est fréquemment considéré comme un type d'urbanisation inefficace. Les critiques mettent en avant le fait que si l'étalement urbain constitue une amélioration du bien-être au niveau individuel, il impose des coûts supportés par d'autres ménages, par la collectivité ou par la société dans son ensemble. Les coûts de l'urbanisation peuvent être directs ou indirects et concernent trois types de fourniture technique : les infrastructures (voirie, réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, éclairage public, etc.), les superstructures (écoles, hôpitaux, équipements sportifs, etc.) et la desserte par des agents (distribution du courrier, collecte des déchets, etc.) (Van Hecke et Savenberg 2002 ; Brück et al. 2001).

Plusieurs études aux États-Unis se sont penchées dès les années 1960 sur les coûts de l'étalement urbain. En 1974, la *Real Estate Research Corporation* publie l'étude « *The Costs of Sprawl* » qui montre les surcoûts accompagnant un développement territorial de faible densité. Dans les années 1990 apparaît une deuxième génération d'études sur les coûts de l'étalement notamment avec le rapport « *The Costs of Sprawl – Revisited* » (Burchell et Shad 1999). Malgré des différences en termes d'hypothèses de travail, de définition de la densité, des coûts pris en considération et des échelles retenues, les études réalisées dans différents contextes tendent à prouver les surcoûts de l'étalement urbain (Brück et al. 2001 ; Camagni 2001 ; Camagni et al. 2002). La question des coûts de l'urbanisation fait également partie des débats sur l'étalement urbain en Suisse et notamment dans le rapport sur les « Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse » (Conseil fédéral 1996). Selon une étude réalisée en 2000, la tendance à la dispersion des constructions augmente le coût des infrastructures, alors que l'urbanisation orientée vers l'intérieur du milieu bâti et axée sur la densification permet de le réduire (Ecoplan 2000). L'approvisionnement en eau et en électricité, l'élimination des eaux usées et la desserte routière représentent des coûts par tête jusqu'à trois fois plus élevés dans les développements de faible densité que dans l'urbanisation vers l'intérieur. Comme le financement des infrastructures n'est pas toujours intégralement mis à la charge de ceux qui les occasionnent (les promoteurs ou les futurs habitants), ces coûts grèvent le budget des ménages et des collectivités publiques sous la forme de subventions croisées en lieu et place du principe du pollueur-payeur ou du principe de causalité (ibid.).

Ces recherches font débat et plusieurs critiques leur sont adressées. La première souligne que les bénéfices de l'étalement urbain ne sont pas mesurés avec précision et que peu d'études ont été menées sur l'efficacité économique globale de l'étalement urbain ou sur les bénéfices induits pour les ménages qui aspirent à vivre dans un environnement résidentiel de faible densité (Downs 1999). Ensuite, il serait difficile de dissocier les coûts impliqués par le développement urbain (coûts intrinsèques d'urbanisation) de ceux liés à la forme urbaine

(incidence de la densité) (Bouteille 2001). À l'échelle locale finalement, l'arrivée de nouveaux habitants et la construction de lotissements occasionnent des coûts mais permettent d'accroître les recettes fiscales. Ces dernières sont souvent perçues dans le cas helvétique comme plus importantes – du moins à court terme –, ce qui incite les collectivités locales à adopter l'étalement urbain comme stratégie de développement (voir 3.3.5.2).

La crise des villes-centres

Si l'étalement urbain se caractérise par des augmentations marquées de population dans les couronnes, les villes-centres connaissent généralement une situation économique, démographique et sociale moins favorable (Squires 2002 ; Jargowsky 2002). La diminution démographique affaiblit les finances des villes-centres et cette réduction du nombre de contribuables est d'autant plus ressentie qu'il s'agit d'un processus sélectif concernant en premier lieu les classes moyennes à supérieures et que l'on observe une concentration des catégories de population jugées vulnérables (phénomène de *A-Stadt*) dans le cœur des agglomérations (Frey 1996).

Outre les conséquences fiscales, la diminution de la population et l'émigration sélective que connaissent les villes-centres occasionneraient une sous-utilisation des services et des équipements collectifs, ce qui provoqueraient des dépenses supplémentaires sous la forme de coûts de désurbanisation (Van Hecke et Savenberg 2002 ; Brück et al. 2001).

En tant que lieux centraux, les villes offrent un certain nombre de fonctions qui bénéficient à l'ensemble de la population vivant dans leur hinterland mais ne contribuant pas à leur financement (charges de centre ou *spill-overs*) (Brück et al. 2001). Ce déséquilibre ne semble que partiellement compensé par les systèmes de péréquation financière (SECO 1999). La structure fiscale (part de l'impôt versée par les personnes physiques versus les personnes morales, imposition selon le domicile légal ou le lieu de travail) influence également l'évolution des finances des collectivités locales.

De manière générale, la compétition afin d'attirer de nouveaux résidents peut paraître une stratégie gagnante pour les communes suburbaines ou périurbaines, mais comme un jeu à somme nulle à l'échelle régionale (Rérat 2003 ; Besson et Rérat 2005). Les mouvements se déroulent en effet généralement sur de courtes distances et provoquent une relocalisation à l'intérieur du même bassin de vie. Cette compétition serait dommageable pour les villes-centres et ne bénéficie qu'aux communes des couronnes qui profitent ainsi d'une rente de situation (Squires 2002).

3.5.3.3 Impacts sociaux

Les impacts sociaux de l'étalement urbain que nous traitons ici concernent les questions de ségrégation et d'équité ainsi que les effets sur le lien social. D'autres coûts sociaux sont parfois mentionnés en termes de santé publique. Une étude a par exemple montré l'impact de la forme urbaine sur l'épidémie d'obésité qui touche les États-Unis et, plus particulièrement, les habitants des régions peu denses et fortement dépendantes de la voiture individuelle (Ewing 2003).

La ségrégation et l'équité sociales

Plusieurs auteurs ont souligné que l'étalement urbain participe à l'exacerbation des logiques ségrégatives (Berger 2006 ; Jargowsky 2002 ; European Environment Agency 2006). D'une part, l'étalement urbain et la construction de quartiers pavillonnaires périurbains peuvent être considérés comme relevant de la volonté de constituer des communautés de pairs et comme un refus de la mixité sociale (Berger 2006 ; Donzelot 2004 ; Jaillet 2004). La ségrégation

apparaît sous cet angle non seulement comme la conséquence mais également en tant qu'un des facteurs de l'étalement urbain : *flight from blight* (3.3.2.3) et stratégie socio-économique de mise à l'écart (3.3.5.2). D'autre part, l'exurbanisation est comme toute migration un processus sélectif et concerne en premier lieu les catégories moyennes à supérieures. Certains auteurs parlent ainsi de « tri urbain » (Da Cunha 2005), de « tri social » (Eggerickx et al. 2002 ; Jaillet 2004) ou de « filtrage social » et « d'embourgeoisement périurbain » (Demangeat et Lefort 1992). L'addition de « petits gestes » – choix résidentiels et politiques restrictives de certaines collectivités locales engendre une concentration et une surreprésentation des catégories de population vulnérables en ville (Frey 1996 ; Squires 2002 ; Jargowsky 2002)⁹².

Cette différenciation pose la question de l'équité sociale de la dynamique d'étalement urbain. Si elle peut constituer un choix positif pour les ménages faisant le choix de l'exurbanisation, les différents coûts (voir supra) ne sont pas répartis de manière équitable :

Sprawl might (or might not) be economically efficient. If the benefits of sprawl flow to one group of citizens, while the costs are borne disproportionately by another group, the inequity that results should be included among the costs of sprawl (Franck et al. 2000).

De manière générale, le débat porte sur le fait qu'un choix positif sur le plan individuel ne l'est pas nécessairement au niveau social. De même, des disparités fiscales croissantes séparent les communes qui gagnent de celles qui ne bénéficient pas de la croissance. D'un autre côté toutefois, certains auteurs avancent que l'étalement urbain, parallèlement au phénomène de tri résidentiel, atténue la pression foncière et immobilière et permet d'affaiblir la force des mécanismes d'exclusion par les prix dans les centres (Pouyanne 2006).

La destruction du lien social

Dans les premières études, la question du lien social se posait essentiellement dans les relations – conflictuelles ou d'indifférence – entre les autochtones et les nouveaux venus. Une autre dimension du débat porte actuellement – en premier lieu aux États-Unis – sur le rôle de l'étalement urbain dans la destruction supposée du lien social et de la vie en communauté, en raison de l'homogénéité des zones suburbaines, de l'absence de sentiment d'appartenance, de la création de communautés fermées, de l'aménagement des quartiers en fonction de la voiture, etc. (Meredith 2003 ; Squires 2002 ; Kunstler 1993 ; Jackson 1985) :

A major casualty of America's drive-in-culture is the weakened "sense of community" which prevails in most metropolitan areas. I refer to a tendency for social life to become "privatized", and to reduce feeling of concern and responsibility among families for their neighbourhoods and among suburbanites in general for residents of the inner city (Jackson 1985).

The real shift, however, is the way in which our lives are now centred inside the house, rather than on the neighbourhood or the community. With increased use of automobiles, the life of the sidewalk and the front yard has largely disappeared, and the social intercourse that used to be the main characteristic of urban life has vanished. Residential neighbourhoods have become a mass of small, private islands, with the back yard functioning as a wholesome, family-oriented, and reclusive place. There are few places as desolate and lonely as a suburban street on a hot afternoon (Jackson 1985, 279).

James Kunstler, dans son livre « *Geography of Nowhere : The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape* » (1993), adresse un réquisitoire sans concession à l'étalement urbain.

⁹² Aux États-Unis est apparu le phénomène du « *spatial mismatch* » : les personnes les moins favorisées sont concentrées dans les villes-centres, alors que les places de travail qui correspondent à leurs qualifications ont été exurbanisées. Cette disjonction spatiale est d'autant plus problématique que le système de transports publics est déficient et qu'elle engendre d'importants coûts pour les personnes concernées (Meredith 2003).

Les territoires créés sont décrits comme uniformisés, monotones, aseptisés ; ils sont qualifiés de « *nowhere* », de « *noplace* » ou de « *scary places* ». Dans des chapitres aux titres évocateurs tels que « *the evil empire* », « *how to mess up a town* » ou « *the loss of community* », James Kunstler fustige un modèle d'urbanisation dépendant exclusivement de la voiture, oubliant les piétons, uniformisant les paysages, détruisant les liens sociaux et engendrant de nombreux coûts indirects. Autre illustration du débat, alors que les *edge cities* sont qualifiées de « nouveaux paradis » par Joël Garreau (1991), elles sont perçues comme des « anti-villes » par Ignacy Sachs (1996), car elles ont été « construites pour la voiture et non pour les hommes ». Robert Putnam (2000) a conceptualisé l'impact de l'étalement urbain sur le déclin du lien social en utilisant le concept de capital social. Mesurant le nombre et l'intensité des relations sociales, le capital social aurait diminué de manière générale aux États-Unis en raison notamment de la dynamique d'étalement urbain.

La majorité des réflexions sur l'influence des formes urbaines sur le lien social concernent les villes nord-américaines dont nous avons eu l'occasion de souligner les spécificités en regard des villes européennes et suisses. Des études similaires restent encore à faire à notre connaissance dans ces contextes.

3.5.4 La régulation de l'étalement urbain

3.5.4.1 Les différentes approches

Sur la base du constat des impacts de l'étalement urbain et de leur évaluation à l'aune des principes de développement durable, les appels à la régulation se sont multipliés. Les stratégies proposées peuvent selon nous être réparties en cinq catégories – qui ne sont pas mutuellement exclusives – selon la nature des instruments et leviers d'action préconisés : les approches aménagistes, les approches axées sur la qualité de vie, les approches économiques, les approches institutionnelles et les approches indirectes.

Les approches aménagistes entendent utiliser les outils à disposition de l'aménagement du territoire afin d'identifier et délimiter les parcelles et zones susceptibles d'être urbanisées et d'y développer le parc de logements. Elles impliquent certaines opérations urbanistiques afin de « reconstruire la ville en ville » et sont présentées plus spécifiquement par la suite en raison de leurs liens avec notre problématique. Cette famille d'approches met également en avant la nécessité de coordonner aménagement du territoire et développement des transports, et de tenir plus particulièrement compte des métriques liées à la mobilité douce et aux transports publics dans l'urbanisation. Ces principes sont généralement rassemblés sous les termes de ville compacte ou ville durable. D'autres courants reprennent tout ou partie de ces principes en mettant particulièrement l'accent sur les transports en commun (« *Transit-oriented development* ») ou sur une architecture et un urbanisme néo-traditionnels (« *New Urbanism* » ou « *Traditional neighbourhood development* »).

Les approches axées sur la qualité de vie se basent sur l'interprétation de l'étalement urbain comme la réponse de certains ménages aux facteurs répulsifs des villes. Elles visent à changer la perception de la vie urbaine et à améliorer l'attractivité des centres. Elles entendent atténuer les facteurs qui favorisent un mouvement d'exurbanisation en limitant le trafic motorisé, créant des zones piétonnes, augmentant le sentiment de sécurité, améliorant la qualité des écoles, etc. (Allinson 2004).

Les approches économiques considèrent l'étalement urbain comme un échec du marché et proposent de le réguler par l'intermédiaire d'instruments tels que des impôts ou des taxes sur l'utilisation de l'automobile et la consommation de sol (Frey 1996). L'objectif consiste à modifier les comportements des consommateurs, à reporter une partie du coût des

infrastructures sur les principaux bénéficiaires ou à élever la résistance de l'espace (péage urbain, taxe foncière sur le développement, etc.)⁹³.

Les approches institutionnelles mettent en exergue l'inadéquation entre territoires politiques et territoires fonctionnels (Franck et al. 2000 ; Kübler et Leresche 2003 ; Kübler 2005 ; Boulianne et al. 2007). Elles appellent à la création de structures à l'échelle régionale – soit entre les communes et les cantons dans le cas de la politique des agglomérations en Suisse (Conseil fédéral 2001) – afin de gérer les différentes modalités de la croissance urbaine de manière plus efficace (définition des zones de développement, répartition des recettes fiscales, etc.) et d'éviter une concurrence exacerbée entre collectivités territoriales. Ces structures peuvent prendre plusieurs formes : création d'un nouveau niveau institutionnel, fusion de communes, association de communes, etc.

Les approches que nous qualifions d'indirectes ont pour objectif de réduire les conséquences négatives de l'étalement urbain sans forcément viser les causes qui le sous-tendent. Il s'agit par exemple de normes concernant la consommation de carburant des voitures, une réforme la fiscalité, une redéfinition de la politique énergétique, etc.

3.5.4.2 Ville compacte et développement urbain durable

Les références à l'approche aménagiste mentionnée ci-dessus, à la ville compacte et au développement urbain durable sont incontournables dans les débats actuels sur le développement territorial. Dans ce chapitre, nous explicitons les principes urbanistiques sous-tendant le mot d'ordre « reconstruire la ville en ville ». Nous montrons ensuite l'actualité de ces discussions dans différents pays et en particulier dans le contexte suisse. Finalement, nous présentons les principales critiques adressées au modèle de la ville compacte.

Les principes de la ville compacte

La perspective aménagiste propose, en réaction à la ville étalée, le modèle de la ville compacte. Considérée comme étant davantage en adéquation avec les principes de durabilité, une urbanisation plus compacte devrait permettre de réduire la pression sur les sols et l'écosystème, de favoriser les alternatives à la voiture individuelle et de redynamiser les centres. Au cœur de ces visions, la densification de l'environnement construit apparaît comme le remède contre les effets de l'étalement excessif (Cieslewicz 2002). L'idée est de concevoir une forme urbaine obéissant au triple critère de justice sociale, de prudence écologique et d'efficacité économique et de rompre avec l'héritage de la Charte d'Athènes⁹⁴ (Sachs 1996).

Plusieurs principes urbanistiques sous-tendent le modèle de la ville compacte et le mot d'ordre « reconstruire la ville en ville » (Rérat 2008a) : la densification de l'environnement construit, la régénération des friches urbaines (telles que les anciens terrains industriels ou ferroviaires), l'orientation de l'urbanisation vers l'intérieur, la revitalisation des centres, la mixité fonctionnelle, une articulation accrue avec les différents réseaux de transports en

⁹³ À titre d'illustration, en mai 2006, l'association environnementale Pro Natura a suggéré dans un dépliant intitulé « À la reconquête du sol – Droits de construction cessibles dans l'aménagement du territoire » une mesure alliant les approches aménagistes et économiques. Cette ONG propose de nouveaux instruments d'aménagement du territoire dont les droits de construction transférables (DCT). L'idée consiste à créer un marché des DCT avec l'émission de « certificats d'utilisation du sol » dont le nombre devrait correspond à la surface constructible maximale fixée sur un périmètre donné.

⁹⁴ Discutée lors du Congrès international d'architecture moderne (CIAM) en 1933 à Athènes, cette charte a pour concept central la création de zones indépendantes destinées à accueillir les quatre fonctions de base que sont l'habitat, le travail, les loisirs et les déplacements. Cette séparation fonctionnelle est actuellement critiquée entre autres en raison du nombre de déplacements et de la dépendance automobile qu'elle engendre.

commun, etc. Du point de vue démographique et résidentiel, qui nous intéresse plus particulièrement dans le cadre de cette recherche, le modèle de la ville compacte vise à augmenter le niveau de peuplement des villes par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti.

Précisons finalement que la ville compacte n'implique pas forcément de très hautes constructions ni une structure monocentrique (Ewing 1997). On parle ainsi de « densification qualifiée » ou de « ville judicieusement compacte » (Da Cunha 2003 ; Rérat 2008a). La densification ne peut en effet être assimilée à un simple compactage du tissu urbain et doit intégrer les exigences liées à la qualité de vie⁹⁵. Parallèlement, des réflexions sont menées sur les structures (modèle du polycentrisme en réseau, compacité relativement mesurée autour de pôles secondaires, etc.) permettant de répondre aux enjeux de développement durable (Camagni et al. 2002).

L'état des débats dans différents pays

Ces principes se trouvent au cœur des discussions sur le développement territorial dans de nombreux pays. Aux États-Unis, des mouvements de lutte apparaissent dès les années 1990 (« *anti-sprawl movement* ») dénonçant cette crise silencieuse (« *silent crisis* ») (Williams 2000 ; O'Meara Sheehan 2002 ; Burchell et Shad 1999). Parallèlement, des coalitions se forment sous la bannière *smart growth* ou *growth management* et appellent à un renouvellement de la régulation de l'utilisation du sol afin de tenir compte de la dégradation de l'environnement.

En Grande-Bretagne, les discussions portent sur le modèle alternatif de la ville compacte (Jenks et al. 1996) et la renaissance urbaine (Urban Task Force 1999) ainsi que sur la demande de logements provoquée par l'augmentation du nombre de ménages (« *Households Growth Debate* »). Il s'agit plus particulièrement de concilier les éléments suivants : protection de la campagne, construction de nouveaux logements (dont 60% devraient être implantés sur des terrains déjà urbanisés selon l'objectif fixé par le gouvernement), revitalisation des villes (attractivité résidentielle, sécurité des espaces publics, espaces verts) et renversement du déclin des régions septentrionales (Donnellan 2000). Le débat est porté à la fois à l'échelle gouvernementale (« *Urban Task Force* ») mais aussi par la société civile avec des associations, telles que le « *Council for the Protection of Rural England* » ou « *Friends of the Earth* », qui considèrent que la protection des zones rurales dépend dorénavant en premier lieu des villes, de leur attractivité et de la revitalisation des terrains abandonnés ou sous-utilisés qui s'y trouvent (Donnellan 2000 ; Salomon Cavin 2006).

En France, le tournant du siècle est marqué par l'adoption de plusieurs lois dans le but d'adapter les méthodes réglementaires de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (Lacaze 2006). Parmi ce nouvel appareil législatif, la « Loi solidarité et renouvellement urbain » (SRU) aborde les questions du renouvellement des tissus urbains, de l'obsolescence de fractions importantes du parc de logements et de l'apparition de friches industrielles. Aux Pays-Bas, la méthode « ABC » tente d'intégrer la politique des transports et la politique d'aménagement du territoire en mettant en relation le « profil de mobilité » des entreprises et le « profil d'accessibilité » des sites : les activités qui attirent de nombreux employés ou visiteurs devraient ainsi être localisées dans les secteurs à forte accessibilité selon les transports publics (Noirjean et Merle 2005). En Allemagne, les débats ont débouché en 1993

⁹⁵ Notons par ailleurs que la notion de densité est polymorphe et prend des acceptions différentes selon les perspectives : la densité du bâti (surface ou masse construite par unité de surface), la densité apparente (degré de fermeture visuelle de l'espace) et la densité sociale (quantité, qualité et probabilité des relations sociales par unité urbaine) (Churchman 1999 ; Fouchier 1995 ; Sieverts 2004).

sur un document d'orientation baptisé « Des villes compactes et mixtes dans des régions polycentriques » et le Parlement a retenu en 1997 comme objectif de diviser par dix les besoins de superficie annuellement consommés (Orfeuil 2000).

Dans le contexte suisse, la Confédération a formulé les lignes directrices d'un développement territorial davantage en adéquation avec les principes de durabilité (ODT 2005) et propose dans la « Stratégie 2002 pour le développement durable » de stabiliser la surface d'urbanisation au niveau actuel d'environ 400 m² par habitant (Conseil fédéral 2002 ; CIDD 2007). Le développement territorial des dernières décennies est par ailleurs jugé comme non durable (ODT 2005, 2008). Dans la perspective de réguler l'étalement, les questions de morphologie urbaine sont devenues centrales et des principes urbanistiques inspirés du modèle de la ville compacte sont préconisés (Conseil fédéral 1996, 2001). Dans la société civile, on peut citer les associations de protection de l'environnement comme Pro Nature et Equiterre dont la régulation de l'étalement urbain constitue l'un des objectifs qu'elles poursuivent.

Les critiques de la ville compacte

Un riche débat a lieu depuis une quinzaine d'années sur les avantages supposés de la ville compacte et sur les inconvénients susceptibles de l'accompagner (Breheny 1992 ; Frey 1999 ; Jenks et al. 1996 ; Holden 2004). Olivier Dubois et Mathieu Van Criekingen (2005) identifient plus particulièrement trois faisceaux de critiques : la faisabilité de la ville compacte, ses implications sociales et ses conséquences environnementales.

Le modèle de la ville compacte pose tout d'abord la question de sa faisabilité sous l'angle du potentiel de densification à l'intérieur du tissu urbain. Pour ne parler que du cas suisse, plusieurs recherches tendent à montrer la marge de manœuvre qui existe afin d'orienter l'urbanisation vers l'intérieur du tissu bâti. Dans la synthèse du programme national de recherche « Utilisation du sol en Suisse » (PNR 22), il est estimé qu'il serait théoriquement possible de satisfaire la demande totale d'espace habitable des vingt années à venir à l'intérieur du tissu bâti et même dans les immeubles existants (Häberli et al. 1991). Les constructions disponibles offriraient des réserves d'utilisation de quelque 120 millions de m² en surface brute de plancher (dans les combles, les sous-sols, les bâtiments annexes inutilisés, etc.), soit l'équivalent de deux millions de logements. Une autre étude, réalisée sous l'égide de la Confédération, a évalué le potentiel des friches industrielles à 17 millions de m², ce qui équivaut à l'étendue de la ville de Genève, où l'on dénombre 190'000 habitants et 140'000 emplois (ODT et OFEFP 2004). Les villes, grandes et moyennes, concentrent 40% de ces surfaces, ce qui montre l'existence d'opportunités de développement dans les centres. Un deuxième relevé, plus complet et plus précis, fait état de 350 aires totalisant 18 millions de m² de friches (industrielles, militaires ou ferroviaires), soit un total supérieur aux résultats de 2004 malgré les nombreux projets de reconversion développés ces dernières années (Wüest & Partner 2008). De leur côté, les Chemins de fer fédéraux estiment les surfaces des friches ferroviaires à 2.8 millions de m², elles aussi souvent situées dans des endroits stratégiques (Jaccaud et al. 2008). Au Tessin, près de 30% des 1'100 bâtiments industriels que compte le canton ne sont plus exploités. Ces friches, localisées pour la plupart à proximité des gares ou des sorties d'autoroute, permettraient d'implanter des logements pour 80'000 personnes (Sassi et al. 2008).

Une deuxième dimension de la faisabilité de la ville compacte est sa désirabilité du point de vue des ménages et sa compatibilité par rapport à leurs aspirations en termes d'habitat. Nous avons vu que la marge de manœuvre que les auteurs accordent aux ménages dans leurs choix résidentiels structure les études portant sur l'étalement urbain. Ces différents points de vue se

retrouvent ici. Les auteurs pour lesquels une localisation résidentielle en zone périurbaine ou suburbaine représente l'expression tant de l'idéal de la maison individuelle que d'un refus de la densité, ont tendance à montrer le caractère inacceptable de la ville compacte :

The revolution in information processing and telecommunications is accelerating the growth and dispersion of both economic activities and population, possibly moving towards the point where "geography is irrelevant". Yet, at the same time, many planners (and policymakers) advocate "compact cities" as an ideal in contrast to the reality of increasingly spread-out metropolitan development (Gordon et Richardson 1997, 95).

L'architecte allemand Thomas Sieverts parle même de pratiques antidémocratiques :

Il est presque impossible de s'opposer à une croissance diffuse de la ville dans une société libérale comme la nôtre. Une telle démarche remettrait non seulement en cause l'autonomie administrative des communes et le libre arbitre des personnes mais elle s'opposerait aussi au libre fonctionnement du marché [...] et au libre choix de son lieu d'habitation. Elle conduirait en somme à une série d'interventions incompatibles avec une constitution démocratique et libérale. Seules des sociétés non démocratiques peuvent encore aujourd'hui contraindre la ville à rester compacte (Sieverts 2004, 149).

Au contraire, des auteurs qui ont investigué les aspirations résidentielles des ménages en mettant en avant que le choix résidentiel constitue un choix sous contrainte du marché immobilier et que les ménages procèdent à des arbitrages entre plusieurs options, ont tendance à souligner la faisabilité de la ville compacte (Kaufmann et al. 2001 ; Da Cunha et al. 2004 ; Da Cunha 2008). Dans cette optique, pour reprendre les termes de Vincent Kaufmann, « la périurbanisation n'est pas fatale » et « rien n'empêche de changer les règles du jeu » en modifiant les modalités de planification et d'urbanisme ainsi que les règles de financement du logement (Kaufmann 2002a).

La critique portant sur les implications sociales de la ville compacte se trouve en porte-à-faux avec la première et avec la vision de la ville comme un choix résidentiel par défaut : le modèle de la ville compacte serait non seulement désirable mais ne serait pas socialement neutre. Les contributions proposant une analyse des implications sociales d'une compacité urbaine accrue restent encore peu nombreuses. Certains auteurs ont toutefois souligné le risque de création de nouvelles inégalités sociales (Dubois et Van Crielingen 2005). Les projets actuels de ville durable et d'écoquartiers peuvent en effet exacerber les inégalités sociales (Emelianoff 2007). Pour Guillaume Pouyanne (2006, 6), les politiques de densification portent en germe une possibilité d'exclusion par les prix de ceux qui n'ont pas une capacité à payer suffisante, et donc un accroissement de la ségrégation. La « ville zéro-défaut », comme l'appelle Jacques Theys (2002), serait financièrement inaccessible à une majorité de ménages. En fait, dans la littérature en études urbaines, un phénomène de revalorisation des quartiers centraux comme lieu d'habitat a fréquemment été abordé : la gentrification. Nous reviendrons en particulier sur la définition de ce phénomène et ses différentes dimensions – comme la *new-build gentrification* qui concerne les nouvelles constructions – au point 4.5. Au Royaume-Uni, le gouvernement du *New Labour* promeut depuis les années 1990 une politique de *urban renaissance* basée sur un rapport (Urban Task Force 1999) qui a parfois été jugé comme un *text-book gentrification* (Lees 2003a). Aux États-Unis, les opérations de *growth management* et les *containment policies*, en concentrant la croissance en certains points du territoire, auraient exercé une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier (Nivola 1999). Cette conclusion est toutefois infirmée par d'autres auteurs qui ont montré l'absence de gentrification engendrée par la régulation de l'étalement urbain (Nelson et al. 2007). L'impact social de la ville compacte reste donc dans l'ensemble encore largement une question ouverte.

Les conséquences environnementales représentent le troisième faisceau de critiques adressées au modèle de la ville compacte. Cette forme urbaine ne serait pas forcément compatible avec les exigences d'un développement durable (congestion du trafic, augmentation de la pollution, déqualification des cadres de vie, etc.) (Breheny 1995). La mixité des fonctions en outre ne permettrait pas la réduction du trafic motorisé étant donné qu'elle ne concerne qu'un groupe très minoritaire de citoyens qui vivent encore l'unité de temps, de lieu et de travail. À tous les autres, la société de la division fonctionnelle de l'espace a retiré la possibilité de travailler à proximité de leur logement (Sieverts 2004). Finalement, le modèle de la ville compacte concerne essentiellement la mobilité quotidienne mais le rôle compensatoire à la vie en ville que remplissent les vacances et loisirs pourrait engendrer des déplacements supplémentaires (Holden 2004).

Comme nous l'avons relevé, de nombreuses études ont toutefois montré le lien entre morphologie urbaine, localisation résidentielle et habitudes de mobilité et le fait que le choix de l'emplacement du domicile détermine en grande partie les distances parcourues et les modes de transports utilisés (Fouchier 1997 ; Newman et Kenworthy 1999 ; Kahn 2000 ; Camagni et al. 2002 ; Holden 2004 ; Känzig et Jolliet 2006). De plus, les moyens d'intervention sur les pratiques de mobilité après l'installation en zone périurbaine sont très limités. Il apparaît donc plus efficace, dans l'objectif de réduire le trafic automobile, d'agir en amont par une politique foncière et immobilière favorisant un urbanisme plus compact (Baudelle et al. 2004).

Finalement, mentionnons un argument qui ne constitue pas une critique en tant que telle de la ville compacte mais qui demande à élargir les réflexions au bâti existant et non aux seules nouvelles constructions : « *in most US metropolitan areas, the die has already been cast; the sea of sprawl is a fait accompli* » (Nivola 1999, 41). Les stratégies de densification et de régénération peuvent influencer les futurs développements immobiliers, mais elles laissent les structures existantes inchangées, alors même qu'elles représentent la majeure partie du parc immobilier⁹⁶.

De manière générale, le modèle de la ville compacte entend augmenter l'attractivité résidentielle des villes et leur niveau de peuplement par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti. Les critiques portant sur sa désirabilité et sur ses implications sociales posent la question des phénomènes d'intra-urbanisation. Comme le soulignait déjà Earnst Ravenstein (1885), tout flux, aussi dominant soit-il, est accompagné de contre-flux. Pourtant, la littérature sur l'étalement urbain a le plus souvent occulté les flux migratoires dirigés vers les villes. À titre d'illustration, Yves Chalas (1997, 253) parle de « l'exode des élites branchées américaines » et le fait que « le *yuppie* américain, aujourd'hui encore plus qu'hier, fuit les centres-villes pour aller vivre à la campagne ». Or, de nombreux auteurs ont souligné et étudié le regain d'attractivité des quartiers centraux pour ces mêmes *yuppies* et pour les classes moyennes et supérieures (phénomène de gentrification). Afin de saisir l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes dans toute leur complexité, il convient de compléter les apports de la littérature sur l'étalement urbain en mobilisant d'autres domaines des études urbaines qui analysent les phénomènes d'intra-urbanisation. Ces différents courants de recherche sont certes voisins par leurs intérêts, mais se révèlent être relativement indépendants et hermétiques et ils n'ont que rarement été considérés de manière simultanée (Storper et Manville 2006).

⁹⁶ À titre d'illustration, à l'échelle suisse, le nombre de logements construits annuellement entre 2002 et 2007 représente une proportion du parc existant oscillant autour d'un pour-cent (source : Office fédéral de la statistique, statistiques semestrielles de la construction).

4 LA REURBANISATION

Dans la partie théorique consacrée à la mobilité résidentielle, nous avons eu l'occasion de souligner le caractère sélectif des phénomènes migratoires. Nous avons également postulé, en recourant à la notion de régime démographique, que l'attractivité résidentielle des entités spatiales varie selon les caractéristiques des groupes de population. La partie consacrée à l'étalement urbain a quant à elle permis d'appréhender les tendances de l'urbanisation ainsi que d'expliquer la nature des phénomènes d'exurbanisation.

Cette dernière partie théorique concerne les flux dirigés vers les villes et poursuit deux objectifs. Afin de comprendre le régime démographique d'une ville-centre, nous entendons tout d'abord identifier les catégories de population dont l'intra-urbanisation pourrait être plus importante que l'exurbanisation (ou, en d'autres termes, pour lesquelles une ville est susceptible d'enregistrer un solde migratoire positif). Dans un deuxième temps, il s'agit de déterminer l'évolution de flux migratoires qui permettrait d'expliquer le fait que de nombreuses villes occidentales, après avoir perdu des habitants pendant plusieurs décennies, connaissent depuis quelques années une nouvelle phase de croissance.

Nous commençons ce chapitre par définir la notion de réurbanisation par rapport à d'autres termes – tels que régénération, redéveloppement, renaissance, etc. – et par poser le constat du regain d'attractivité des villes dans différents pays. Cette étape est indispensable étant donné que la notion de réurbanisation demeure sous-théorisée dans la littérature (Buzar et al. 2005) et qu'elle peut revêtir plusieurs acceptions. Nous présentons la théorie du cycle urbain qui propose une première interprétation de la reprise démographique des villes. Nous critiquons toutefois ce modèle et en montrons les limites et carences. En raison du manque de théorie alternative dans la littérature, nous avons alors créé une démarche ad hoc qui représente assurément l'une des valeurs ajoutées de notre travail. Davantage que pour les deux premières parties théoriques, nous avons progressivement construit notre raisonnement. Notre positionnement théorique est ainsi explicité au fur et à mesure et nous ne proposons pas de synthèses intermédiaires comme nous l'avons fait pour la mobilité résidentielle et l'étalement urbain. Les implications pour notre démarche de terrain et les hypothèses sont toutefois rassemblées et discutées en fin de chapitre.

Dans l'objectif de dresser un état de la question et d'établir le bilan des connaissances sur la reprise démographique des villes, nous avons repris les cinq facteurs à la base des dynamiques territoriales, soit la localisation des ménages, la localisation des activités, le marché immobilier et foncier, les politiques publiques ainsi que les conditions de mobilité. Ces explications ne suffisent toutefois pas à appréhender de manière suffisante les spécificités et les motivations des différents groupes de population participant au phénomène de réurbanisation. C'est la raison pour laquelle nous avons poursuivi notre démarche en abordant les phénomènes de nature résidentielle et migratoire – les migrations internationales, la deuxième transition démographique et la gentrification – qui expliquent l'émergence de catégories de la population recherchant une localisation résidentielle en zone centrale (soit les migrants internationaux, les jeunes adultes, les personnes âgées, les petits ménages et certaines franges des catégories moyennes à supérieures). Ces phénomènes étant très hétérogènes, ils sont traités séparément. En guise de synthèse, nous revenons sur le questionnement sous-tendant cette recherche ainsi que sur les hypothèses relatives aux catégories de population à l'origine du phénomène de réurbanisation.

4.1 La reprise démographique des villes

4.1.1 Définition de la réurbanisation

Dans la perspective de déterminer le régime démographique des villes-centres, notre acception de la réurbanisation est basée sur l'évolution de la population. Un phénomène de réurbanisation correspond ainsi à une phase de croissance démographique faisant suite à une période de déclin (Klaassen et Scimeni 1981 ; Nyström 1992)⁹⁷. Cette définition rejoint des termes tels que « reprise démographique », « *demographic turnaround* », « *demographic inversion* » ou « *urban turnaround* » que l'on trouve dans la littérature (Kassarda et al. 1997 ; Simmons et Lang 2001 ; Hughes et Seneca 2004). Parallèlement, nous recourons au terme « intra-urbanisation » (ou migrations centrifuges) lorsqu'une catégorie de la population (définie selon l'origine nationale, la position dans le parcours de vie, le statut socio-économique, etc.) tend davantage à s'installer en ville qu'à en partir (Halleux 2005).

Le phénomène de réurbanisation est parfois qualifié de « retour en ville » (Laska et Spain 1980 ; Bidou-Zachariasen 2003 ; Rivière d'Arc et Memoli 2006). Il convient toutefois de préciser que le terme de retour en ville possède plusieurs acceptions selon l'échelle de référence : les villes (qui gagnent à nouveau des habitants après une période de recul démographique ; nous parlerons dans ce cas de réurbanisation ou de reprise démographique), les catégories de la population (dont le comportement résidentiel par rapport aux villes a évolué passant d'un solde migratoire négatif à un excédent d'arrivées ; nous qualifions une telle tendance d'intra-urbanisation récente) ou les individus (qui reviennent en ville après avoir vécu dans les couronnes suburbaines ou périurbaines ; nous parlons alors de retour en ville au sens strict). Les ouvrages mentionnés s'inscrivent dans les deux premières dimensions et traite du regain d'attractivité des villes en particulier pour certaines franges des catégories socio-économiques supérieures. La troisième constitue une hypothèse discutée dans les années 1970-1980 (IREC 1986) et qui avait été avancée par certaines des premières études portant sur la gentrification (Berry 1980, 1985) et que nous commentons par la suite (voir 4.5.4.2).

La définition de la réurbanisation que nous avons retenue diffère quelque peu de celle utilisée dans certaines publications récentes tirées d'un projet de recherche européen intitulé « *Re Urban Mobil – Mobilising Reurbanisation on Condition of Demographic Change* » (Haase et al. 2003, à paraître ; Buzar et al. 2007a, 2007b). Pour ces auteurs, la réurbanisation est un processus de nature plus qualitative que quantitative. Il s'agit d'un « *process of populating and diversifying the inner city with a variety of residential strata* » (Buzar et al. 2007b, 652) et qui implique « *a variety of multidirectional flows and socio-economic strata* » (ibid., 673). La seconde citation est intégrée dans la notion de régime démographique qui souligne la pluralité des mouvements migratoires sous-tendant l'évolution de la population d'une ville-centre. Nous n'avons par contre pas intégré la première dimension car, d'une part, elle ne permet pas de différencier le phénomène d'intra-urbanisation de celui de reprise démographique et, d'autre part, elle ajoute un critère – la diversification de la population urbaine – parfois difficilement vérifiable mais surtout non nécessaire selon l'acception de la réurbanisation que nous avons retenue. Nous considérons en effet la réurbanisation comme un phénomène uniquement quantitatif, soit la reprise démographique des villes et ceci qu'elles que soient les catégories de population qui en sont à l'origine.

⁹⁷ Les villes qui n'ont pas connu de déprise mais qui enregistrent une accélération de leur croissance dans un contexte d'étalement urbain pourraient également entrer dans ce cas de figure (voir la section suivante pour des exemples tirés du contexte suisse).

Notre acception de la réurbanisation se distingue également des termes de « redéveloppement », « régénération », « réhabilitation », « revitalisation » ou « *renewal* » que nous réservons aux projets concernant l'environnement construit à l'échelle de certains quartiers et qui n'impliquent pas forcément une augmentation de la population de la ville-centre⁹⁸. De même, la notion de réurbanisation se restreint à l'évolution démographique alors que d'autres – telles que « renaissance », « *rebirth of the city* », « *resurgent city* » ou « revanche des villes » – englobent des évolutions au niveau symbolique, économique ou politique (Cheshire 2006 ; Storper et Manville 2006 ; Burgel 2006).

Le terme de réurbanisation, tel que proposé par Stefan Buzar et al. (2007a, 2007b) ou utilisé comme synonyme de redéveloppement, a fait l'objet de critiques de la part de chercheurs s'intéressant à la gentrification, notion qui met au cœur de son analyse des changements urbains les questions de classe et de statut socio-économique. Utiliser un terme neutre comme la réurbanisation masquerait les inégalités sociales de ces processus et participerait à l'éviction de la critique dans les études urbaines (Smith 2003 ; Slater 2006 ; Van Criekingen 2008 et à paraître ; Davidson et Lees à paraître). Notre acception de la réurbanisation permet toutefois de surmonter ces critiques. Il s'agit pour nous d'une nouvelle phase de croissance démographique des villes après une période de déclin et qui peut s'expliquer par différents phénomènes dont la gentrification.

Finalement, il est nécessaire de distinguer dans le recours à des expressions telles que retour en ville ou réurbanisation, les aspects analytiques (soit les tendances structurelles) des éléments normatifs (notamment par rapport au débat sur la régulation de l'étalement urbain) (Rivière d'Arc et Memoli 2006). Si ces deux dimensions peuvent se rejoindre, notre démarche se focalise sur l'analyse et l'interprétation des mutations démographiques des villes-centres.

4.1.2 *Quelques exemples de réurbanisation*

Des phénomènes de réurbanisation, encore rares dans les années 1980 (Lever 1993), sont désormais constatés dans des contextes de plus en plus nombreux. Après avoir perdu des habitants pendant parfois plusieurs décennies, des villes ont enregistré un retournement de tendance et regagné des habitants. Sans prétention d'exhaustivité, nous donnons ici quelques exemples de ce phénomène.

En 1925, Lewis Mumford, dans un papier intitulé « *The Fourth Migration* », identifie quatre vagues de migrations qui ont façonné les États-Unis : la colonisation du continent de l'Est en direction de l'Ouest, les migrations en provenance des campagnes et de l'étranger vers les villes industrielles, l'attraction opérée par les centres financiers comme New York et l'étalement urbain, soit le mouvement de déconcentration de la population des villes vers les couronnes (Mumford 1925). Quatre-vingts ans plus tard, Robert Fishman publie un article avec le titre « *The Fifth Migration* » dans lequel il discerne l'émergence d'une cinquième migration : la réurbanisation de quartiers urbains centraux qui avaient été partiellement abandonnés (Fishman 2005). Selon lui, « *a fifth migration "virtuous cycle" replaces the vicious cycle of the fourth migration exodus from the city* ».

D'autres analyses ont relevé ce phénomène de *urban turnaround* (Simmons et Lang 2001 ; Hughes et Seneca 2004). En étudiant 36 villes états-uniennes qui avaient enregistré d'importantes pertes démographiques après la Deuxième Guerre mondiale, Patrick Simmons

⁹⁸ Une friche industrielle peut par exemple être transformée afin d'accueillir d'autres fonctions que l'habitat (parc d'activités, centre de congrès, etc.) et par conséquent ne pas influencer directement sur le niveau de peuplement. En outre, la régénération d'une friche en quartier résidentiel peut ne pas être suffisante pour inverser la tendance au recul démographique de la ville dans son ensemble.

et Robert Lang (2001) observent que les diminutions les plus conséquentes ont eu lieu dans les années 1970, alors que pendant la décennie 1990, les villes considérées ont gagné à nouveau des habitants ou ont connu une déprise atténuée. Dans le contexte nord-américain toujours, Larry Bourne (1991) a constaté le « *demographic turnaround* » de la ville de Toronto. En France, une inversion de tendance est observée dans les années 1990 (Bessy-Pietri 2000 ; Aguiléra et Mignot 2003 ; Ogden et Hall 2004) voire plus tôt dans le cas de Paris (Beaucire et Burgel 1992). D'une part, les villes-centres ne perdent plus d'habitants contrairement aux deux périodes censitaires précédentes et, d'autre part, les banlieues et les couronnes suburbaines enregistrent une croissance plus mesurée (Tableau 10). La périurbanisation a ralenti depuis le début des années 1980 après avoir connu une intensité maximale dans les années 1970.

	De 1975 à 1982	De 1982 à 1990	De 1990 à 1999
Ville-centre	-0.64	-0.17	0.15
Banlieue	0.83	0.84	0.41
Couronne périurbaine	2.85	2.05	1.19
Ensemble des 73 aires urbaines	0.51	0.65	0.44

Tableau 10 : Taux d'évolution annuel moyen des 73 aires urbaines de plus de 100'000 habitants (Bessy-Pietri 2000)

Des dynamiques similaires ont été constatées au Royaume-Uni : « *there has been a marked turnaround from the concerns about loss of population from the city centre which had dominated the last few decades of the 20th century* » (Bromley et al. 2007). Des retournements de tendance ont été observés notamment à Londres et Manchester ainsi que dans des centres régionaux où d'importants projets de reconversion et de construction de logements ont été réalisés sur des terrains laissés vacants par l'industrie (Tallon et Bromley 2004).

En Suisse, Sara Carnazzi Weber et Sylvie Golay (2005), sur la base des recensements de la population, concluent que les centres enregistrent davantage de départs que d'arrivées avec le reste du pays mais que leur attractivité s'améliore, le solde migratoire devenant moins négatif. Dans une recherche portant sur l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes suisses, nous avons montré le retournement de tendance qui s'est produit au début des années 2000 (Rérat et al. 2008b). Une comparaison entre les périodes 1995-2000 et 2001-2006 permet de préciser cette évolution (Tableau 11). Alors qu'à la fin des années 1990, 16 villes perdent des habitants, elles ne sont plus que deux dans les années 2000, soit Bâle et Berne. Pour ces deux centres, la déprise démographique est toutefois devenue bien moins prononcée (-7'998 versus -2'928 pour Bâle, -4'985 versus -62 pour Berne) et semble annoncer une nouvelle phase de croissance (elles gagnent ainsi respectivement 440 et 236 habitants en 2007). De manière générale, la seconde période étudiée est nettement plus favorable, Coire étant l'unique exception avec une croissance qui ralentit quelque peu de 4.05% à 3.61%.

En termes relatifs, les contrastes les plus marqués entre les deux périodes sont identifiés à Zoug (de -0.30% à +9.44%) et Fribourg (de -2.49% à 7.94%). D'autres villes se distinguent par un écart de cinq points : Aarau, Zurich, Vevey/Montreux, Olten, Winterthour et Wil. En valeurs absolues, les évolutions les plus importantes sont relevées dans les grandes villes (à l'exception de Genève) : Zurich (de -5'969 à +12'225), Bâle (de -7'988 à -2'928), Berne (de -

4'985 à -62), Winterthour (de +1'113 à +5'942)⁹⁹ et Lausanne (de -989 à 3'160). La ville de Neuchâtel se caractérise elle aussi par un processus de réurbanisation. Alors qu'elle perd 129 habitants (-0.41%) entre 1995 et 2000, elle en gagne 694 (+2.19%) entre 2001 et 2006.

	Évolution de la population (1995-2000)		Évolution de la population (2001-2006)	
	Valeurs absolues	En %	Valeurs absolues	En %
Bâle	-7'998	-4.60	-2'928	-1.76
Berne	-4'985	-3.91	-62	-0.05
Bienne	-1'893	-3.73	198	0.41
Schaffhouse	-799	-2.34	185	0.56
Soleure	-279	-1.82	110	0.73
St-Gall	-2'041	-2.84	539	0.77
Aarau	-636	-4.00	196	1.28
Bellinzone	-574	-3.31	226	1.35
Locarno	-91	-0.63	217	1.50
Lucerne	-1'824	-3.10	867	1.52
Olten	-636	-3.73	273	1.66
Genève	1'450	0.84	3'604	2.06
Neuchâtel	-129	-0.41	694	2.19
Lausanne	-989	-0.85	3'160	2.75
Thoune	887	2.27	1'196	2.99
Coire	1'219	4.05	1'131	3.61
Zurich	-5'969	-1.74	12'225	3.62
Baden	189	1.20	746	4.68
Fribourg	-810	-2.49	1'727	5.45
Sion	1'080	4.14	1'488	5.48
Wil	96	0.60	1'064	6.57
Winterthour	1'113	1.27	5'942	6.69
Vevey/Montreux	736	2.01	2'760	7.38
Zoug	-68	-0.30	2'144	9.44
Total	-22'951	-1.46	37'702	2.44

Tableau 11 : Évolution démographique des 24 villes-centres les plus importantes (Source : ESPOP) (tiré de Rérat et al. 2008)

⁹⁹ Winterthour a par ailleurs franchi pour la première fois de son histoire le cap des 100'000 habitants en juillet 2008, rejoignant ainsi le club des grandes villes (définies en Suisse comme les communes de plus de 100'000 résidents).

4.2 Les mécanismes de la réurbanisation

Après avoir proposé une définition de la réurbanisation et constaté la reprise démographique de certaines villes-centres, ce chapitre porte sur les mécanismes de cette dynamique territoriale et poursuit deux objectifs. Il s'agit tout d'abord, et comme nous l'avons fait pour la mobilité résidentielle et l'étalement urbain, de passer en revue les mécanismes susceptibles d'être à l'origine de la réurbanisation et les différents points de vue qui s'y rattachent. Ensuite, il s'agit d'interpréter cette dynamique territoriale par rapport à la notion de régime d'urbanisation. La reprise démographique de certaines villes constitue-t-elle un nouveau régime d'urbanisation ou une complexification du régime métropolitain ? En d'autres termes, la réurbanisation va-t-elle remplacer ou compléter la dynamique d'étalement urbain ?

Dans le dessein d'expliquer et d'interpréter la réurbanisation, nous commençons par présenter la théorie du cycle urbain. Ce modèle est le premier à avoir explicitement émis l'hypothèse d'une nouvelle phase de croissance des villes. Nous montrons toutefois les limites de ce modèle et la nécessité de faire appel à d'autres éléments d'interprétation. Nous reprenons pour cela les cinq facteurs à la base de toute dynamique territoriale, soit la localisation des ménages, la localisation des activités, le marché immobilier et foncier, les pouvoirs publics ainsi que les conditions de mobilité.

4.2.1 La théorie du cycle urbain

Au début des années 1980, Leo Klaassen et Leo Van den Berg proposent la théorie du cycle urbain afin de caractériser l'évolution démographique des entités urbaines (Klaassen et Scimeni 1981 ; Van den Berg et al. 1982 ; Van den Berg et Klaassen 1987). Selon ce modèle, les aires urbaines passent par une séquence de quatre phases constituant un mouvement cyclique – le cycle de vie de l'urbanisation – et qui se distinguent en fonction de l'évolution de la population d'une ville-centre et de sa couronne (Tableau 12 et Figure 5) :

- L'urbanisation : durant cette phase, la ville enregistre une croissance démographique à l'inverse des communes voisines (concentration absolue ; 1). Ces dernières commencent par la suite à gagner des habitants mais à un rythme moins rapide (concentration relative ; 2).
- La suburbanisation : la couronne connaît une croissance démographique et, lorsque celle-ci est supérieure à celle de la ville, l'étape de la suburbanisation est atteinte (suburbanisation relative ; 3). Ensuite, la ville connaît un recul de sa population (suburbanisation absolue ; 4).
- La désurbanisation : l'agglomération entame une décroissance d'ensemble. La perte démographique de la ville dépasse le gain de la couronne (désurbanisation relative ; 5). La population de cette dernière commence toutefois elle aussi à diminuer, si bien que l'on parle de désurbanisation absolue (6).
- La réurbanisation : la ville perd moins d'habitants que les communes voisines (réurbanisation relative ; 7) puis elle en gagne (réurbanisation absolue ; 8). L'agglomération dans son ensemble est toutefois en déclin lors de cette transition¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Dans les papiers faisant référence à cette théorie (voir par exemple Schnell et Graicer 1993, 1994 ; Bromley et al., 2007), la réurbanisation est fréquemment réduite à la seule croissance démographique du centre et sans qu'il soit fait mention de l'évolution des couronnes. Toutefois, selon les auteurs du modèle, « *very little urbanisation takes place during this phase*.

Le modèle est basé sur les changements dans l'évolution démographique de la ville et de sa couronne. Ces changements peuvent être absolus (lorsque les évolutions de la ville et de la couronne diffèrent) ou relatifs (lorsque les évolutions vont dans la même direction mais ne sont pas de même intensité), si bien que les quatre grandes étapes se divisent chacune en deux (Tableau 12). L'ensemble constituerait un mouvement cyclique (Figure 5) qui toucherait en premier lieu les villes de grande taille pour se diffuser ensuite aux autres échelons de la hiérarchie urbaine (Klaassen et Scimeni 1981).

Phase du développement	Type	Évolution de la population			
		Ville	Couronne	Agglo.	Dév. global
I. Urbanisation	1. Concentration absolue	++	–	+	<i>Croissance démographique de l'agglomération</i>
	2. Concentration relative	++	+	+++	
II. Suburbanisation	3. Déconcentration relative	+	++	+++	
	4. Déconcentration absolue	–	++	+	
III. Désurbanisation	5. Déconcentration absolue	--	+	–	<i>Déclin démographique de l'agglomération</i>
	6. Déconcentration relative	--	–	---	
IV. Réurbanisation	7. Déconcentration relative	–	--	---	<i>Déclin démographique de l'agglomération</i>
	8. Concentration absolue	+	--	–	

Note : +, ++, +++ signifie croissance démographique lente (+) à rapide (+++); –, --, --- signifie déclin démographique lent (–) à rapide (---)

Tableau 12 : Les phases du développement urbain (Source : Van den Berg et Klaassen, 1987)

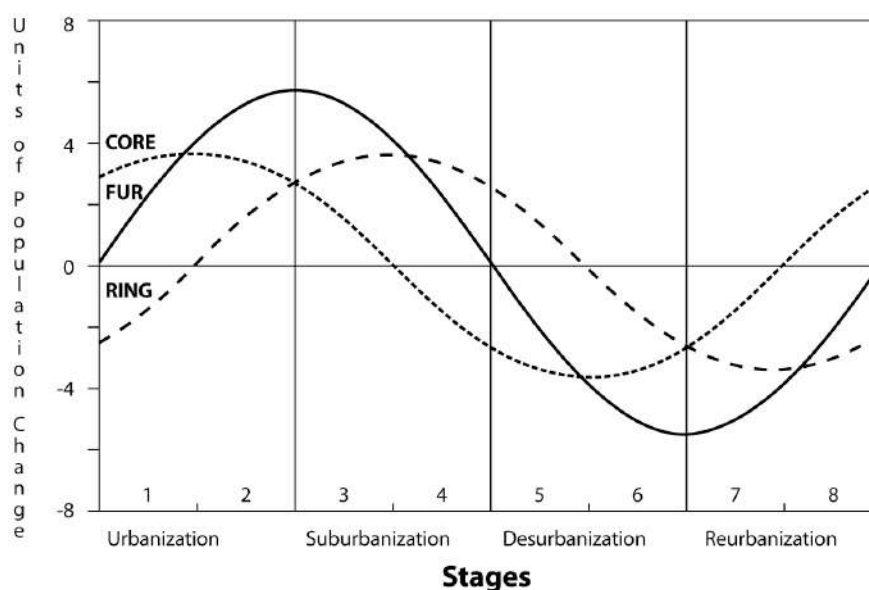


Figure 5 : Schéma du cycle de vie urbain (Source : Nyström 1992)

Les mécanismes sous-jacents à la théorie du cycle urbain renvoient à la notion d'externalité et à la dégradation de la qualité de vie (congestion, coûts de l'immobilier, coûts de déplacement, etc.) dans les centres puis dans les couronnes. L'étape de la réurbanisation découlerait d'une inversion du jeu des effets d'agglomération ou des externalités négatives. Ce retournement de tendance et les facteurs qui en sont à l'origine ne sont toutefois guère

The population of the urban agglomeration as a whole is continuously shrinking from the beginning to the end of the phase. Just the core seems to be recovering, and only towards the end of the period » (Klaassen et Scimeni 1981).

conceptualisés. La réurbanisation est présentée comme une « *possible and desirable stage of urban development* » si des investissements et des mesures d'amélioration de la qualité de vie sont décidés par les pouvoirs publics :

Still, it is not impossible that, either from natural, or rather market causes, or through a purposeful government policy, the large town, with its economic and cultural potentials, will in the course of time win back the ground it had lost, that people once more flock towards the city, and that the town starts upon a new period of bloom, which may lead to a new cycle (Klaassen et Scimeni 1981, 16).

Dans le cas de la Suisse, les phases d'urbanisation et de suburbanisation ont été vérifiées et nous les avons commentées au point 3.2.2.1. La troisième phase de la désurbanisation est davantage sujette à caution. Le fait que de nombreuses villes aient commencé à perdre des habitants dans les années 1970 pourrait donner « l'illusion d'un processus de désurbanisation à l'échelle de l'ensemble territorial helvétique » (Da Cunha 1993, 497). En fait, on passe d'une période de suburbanisation relative à une phase de suburbanisation absolue couplée à un processus de périurbanisation et non à un processus généralisé de désurbanisation ou de contre-urbanisation (ibid.). L'étude de l'évolution démographique des 25 principales villes du pays entre 1970 et 2000 confirme ces résultats (Rérat et al. 2008b).

De manière plus large, plusieurs critiques ont été adressées à ce modèle. Elles concernent l'échelle, les mécanismes, l'indicateur utilisé et la coexistence possible de différentes tendances.

En termes d'échelle, le modèle distingue la ville-centre et sa couronne qui forment une région fonctionnelle. La question du découpage est susceptible d'influencer les résultats obtenus (Nyström 1992). Ainsi, la croissance urbaine touche des communes qui ne sont pas encore incluses dans les définitions officielles de l'urbain (la couronne « externe ») et le constat de la désurbanisation ou de la contre-urbanisation peut résulter d'un périmètre d'observation trop restreint (Pumain et al. 1999 ; Bretagnolle et al. 2002 ; Guérois et Paulus 2002). Ce propos relève plus généralement l'existence de plusieurs types de couronnes (date du début de la croissance démographique, modalités d'utilisation du sol, types de population et d'activités accueillis, etc.), aspect qui n'est pas pris en compte dans le modèle.

Il n'est ensuite pas démontré que les mêmes mécanismes ou externalités (congestion, coûts de l'immobilier, coûts de déplacement, etc.) entraînent le déclin des centres puis celui des couronnes. Comme le relève Antonio Da Cunha (1993, 510), « cette théorie laisse plusieurs questions sans réponse : comment expliquer en effet, qu'une dimension urbaine qui permettait une forte croissance il y a vingt ans, paraît aujourd'hui entraîner des effets porteurs de déclin ? ».

Troisièmement, l'indicateur sur lequel repose le modèle se limite à l'évolution de la population. Comme nous l'avons déjà mentionné à l'occasion de la discussion des facteurs de l'étalement urbain et plus précisément du phénomène de desserrement, les ménages – soit le nombre de logements occupés – peuvent donner une image nuancée et plus précise de la dynamique urbaine (notamment en ce qui concerne la phase de désurbanisation).

Finalement, dans la phase de réurbanisation telle que prévue par le modèle, le regain d'attractivité des villes entraîne une déprise des couronnes. Ce retournement de tendance a parfois été interprété comme les prémices de la fin de l'étalement urbain (Hughes et Seneca 2004). Dans cette vision, la phase de réurbanisation constitue un nouveau régime d'urbanisation qui succéderait au régime métropolitain. Pourtant, il n'y a guère de signes que

les couronnes perdent des habitants (Champion 2001, 156)¹⁰¹. En fait, plusieurs auteurs ayant constaté une reprise démographique des villes ont souligné la poursuite de la croissance des couronnes et donc de l'étalement urbain (Aguiléra et Mignot 2003 ; Storper et Manville 2006). Deux fronts d'urbanisation – par diffusion externe et reconquête interne – coexisteraient (Beaucire et Burgel 1992). L'étalement urbain resterait en effet la tendance dominante (Fishman 2005), mais il serait plus diffus (Bessy-Pietri 2000) et les différentes dynamiques urbaines, plutôt que de s'exclure, coexisteraient :

The theory of urban life cycle is becoming less and less able to explain the dynamics of cities. Although several authors use the common terms of urbanisation, suburbanisation, counter-urbanisation, and re-urbanisation, all the demographic processes described above are simultaneous and not sequential (Batty et al. 2002, 30).

Les données que nous utiliserons nous permettront de déterminer si les tendances récentes dans la région urbaine de Neuchâtel s'apparentent à un fonctionnement cyclique ou à une complexification du régime d'urbanisation métropolitain. Devant les critiques adressées à la théorie du cycle urbain et ses carences, nous avons décidé de poursuivre notre réflexion en reprenant les grandes dimensions à la base des dynamiques territoriales que sont la localisation des ménages et des activités économiques, le marché immobilier et foncier, les pouvoirs publics et les conditions de mobilité. Nous avons ainsi identifié dans la littérature portant sur la reprise démographique des villes des facteurs relatifs à ces cinq dimensions.

4.2.2 La localisation des ménages

Tout phénomène migratoire est sélectif et chaque contexte résidentiel tend à être attractif pour certaines catégories de la population. Dans le prolongement de ce principe, nous avançons la thèse que l'évolution démographique des villes peut notamment être considérée comme la résultante de forces centrifuges (flux d'exurbanisation) et de forces centripètes (flux d'intra-urbanisation). En ce qui concerne les premières, nous avons vu dans le chapitre théorique consacré à l'étalement urbain que de nombreux auteurs mettent en exergue le rôle moteur des familles (voir 3.3.2.4). Les secondes sont brièvement mentionnées ici avant d'être abordées de manière individuelle dans la suite du chapitre.

Les analyses relevant de l'écologie urbaine tendent à représenter la ville comme une superposition de structures renvoyant à trois caractéristiques des habitants : l'origine nationale, le statut familial – incluant l'âge et la position dans le parcours de vie – et le statut socio-économique. Chacune d'entre elles renvoie également à une hypothèse quant à la reprise démographique des villes. En consultant les travaux qui décomposent les flux migratoires participant à la réurbanisation, il est en effet possible d'identifier le rôle des migrants internationaux, des ménages sans enfant (tels que les jeunes adultes, les personnes âgées et les petits ménages dont l'importance croissante se trouve au cœur de la deuxième transition démographique) et de certaines parties des classes moyennes à supérieures (phénomène de gentrification). Ces groupes de population sembleraient davantage orientés vers la ville et seraient « *considerably less sprawl intensive* » (Hughes et Seneca 2004).

Ces différentes catégories donnent par ailleurs une image plus attractive de la ville et que l'hypothèse de la *A-Stadt* (Frey 1996). Elles contrastent effectivement avec la situation identifiée au début des années 1980 (Bassand et Brulhardt 1980). La ville représentait alors le point de chute des migrations de longue distance et une étape dans la trajectoire résidentielle des catégories accomplissant une ascension sociale (les ménages avec enfants,

¹⁰¹ Rappelons à ce propos que la définition que nous avons donnée de la réurbanisation, au contraire de celle de la théorie du cycle urbain, est indépendante de l'évolution des couronnes.

les individus entre 25 et 34 ans, au niveau d'éducation élevé, de haut revenu). Lorsqu'elles considéraient l'agglomération comme une étape finale, elles tendaient alors à quitter le centre pour ses couronnes :

Outre les anciens résidents des centres-villes, la population du centre est aujourd'hui essentiellement caractérisée par le flux d'immigration (étape des migrations interrégionales et immigration étrangère) de groupes sociaux des classes inférieures, à bas revenus, ayant un statut de locataire ou de sous-locataire et occupant des petites surfaces de logement : ruraux récemment urbanisés ; jeunes entre 20 et 25 ans ; adultes au début de leur carrière professionnelle et familiale (étudiants, célibataires ou petits ménages) ; étrangers (surtout les annuels et saisonniers) (Bassand et Brulhardt 1980, 106).

Les hypothèses relatives aux groupes de population susceptibles de participer aux phénomènes d'intra-urbanisation et de réurbanisation font l'objet chacune d'une section par la suite où elles sont présentées en détail. Ce choix se justifie par le fait que les mécanismes à la base de ces trois hypothèses sont fortement hétérogènes et leur sont souvent spécifiques.

4.2.3 La localisation des activités

Contrairement à l'étalement urbain qui correspond à un processus d'urbanisation (mesuré par l'occupation du sol en premier lieu) auquel participent les activités économiques par leur (re)localisation, la réurbanisation, telle que nous la définissons, constitue un phénomène de nature démographique. La contribution des activités économiques est indirecte dans le sens où elle est liée à la restructuration du système de production qui rend possible un phénomène de réurbanisation. Deux types de contributions sont avancés (Champion 2001, 157) : d'une part, la désindustrialisation libère des surfaces pouvant accueillir des logements ; d'autre part la tertiairisation crée des emplois susceptibles d'attirer des habitants supplémentaires.

Premièrement donc, la restructuration du système économique se caractérise par un processus de désindustrialisation. Des surfaces, qui ne sont plus utilisées à la suite de l'arrêt de certaines activités industrielles, peuvent être allouées à de nouveaux projets notamment résidentiels¹⁰². De tels redéveloppements ont été observés par exemple en Suisse à Zurich West et Neu Oerlikon à Zurich ou encore Sulzer Areal à Winterthur. L'émergence de friches industrielles constitue toutefois davantage un potentiel ou une condition à un processus de réurbanisation qu'un facteur en tant que tel.

Parallèlement à la désindustrialisation des centres, on assiste à un phénomène de tertiairisation et au développement de services à haute valeur ajoutée nécessitant une main d'œuvre très qualifiée (Illeris 1991). Cette tertiairisation est sélective dans le sens où elle concerne en premier lieu les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine comme le montrent, dans le contexte helvétique, les études portant sur la métropolisation (Bassand et al. 2000 ; Bassand 2004 ; Da Cunha et Both 2004). Ce phénomène pourrait impliquer un regain d'attractivité des villes en raison de la croissance du nombre d'emplois offerts et ceci d'autant plus que ce type d'activité est moins susceptible de se délocaliser en couronnes que les activités industrielles ou les services personnels (centres commerciaux par exemple) (Champion 2001). Cette transformation de la structure économique a été théorisée par Daniel Bell (1973) dans sa notion de ville post-industrielle et reprise par David Ley (1986, 1996) pour expliquer l'émergence d'une nouvelle classe moyenne qui participe au processus de gentrification. Nous reviendrons sur cette interprétation et ses limites lorsque nous présentons l'état de la question sur la gentrification (voir 4.5.4.1).

¹⁰² La fermeture d'entreprises industrielles élimine également un certain nombre de nuisances (bruit, pollution, etc.) qui pouvaient motiver l'exurbanisation de certaines catégories de population.

4.2.4 *Le marché foncier et immobilier*

Deux aspects du marché foncier et immobilier doivent être réunis pour permettre un processus de réurbanisation : des réserves foncières disponibles et un intérêt de la part d'investisseurs.

L'augmentation du nombre de logements disponibles peut se faire de quatre manières (Bourne 1992) : la densification par la construction d'appartements dans les potentiels contenus dans le tissu urbain (*infill housing* ou construction intercalaire) ou le redéveloppement de haute densité (par des opérations de démolition et de reconstruction) dans d'anciens quartiers résidentiels ; l'implantation de logements (par construction intercalaire, surélévation ou densification) dans des quartiers industriels ou commerciaux ; la conversion d'anciennes structures non résidentielles tels que des entrepôts non utilisés ; la construction d'immeubles résidentiels dans les zones où la fonction résidentielle était exclue telles que les friches industrielles, ferroviaires ou portuaires. Les deux derniers points renvoient plus généralement à la restructuration du système économique.

Les réserves foncières – déjà présentes dans le tissu urbain ou apparues en raison du phénomène de désindustrialisation – rendent possible un phénomène de réurbanisation, mais elles peuvent rester en friche si d'autres facteurs n'interviennent pas comme l'existence d'un intérêt de la part d'investisseurs. De manière générale, les changements concernant le marché foncier et immobilier, ainsi que le rôle des acteurs privés, sont interprétés de deux manières (Champion 2001).

La première, basée sur la théorie économique conventionnelle, met en avant les notions d'amortissement (*depreciation allowance*), de rentabilité (*relative rates of return*) et de différentiels du coûts du foncier (*intraurban land rent differentials*) (Bourne 1991 ; Schnell et Graicer 1993). Selon ce point de vue, l'investissement en capital s'oriente vers différents espaces (friches, terrains vierges, etc.) en fonction des perspectives de profit et de l'évaluation des risques encourus. Ce phénomène est à mettre en parallèle avec une éventuelle augmentation des prix du foncier et de l'immobilier dans les couronnes qui rendrait les localisations centrales plus intéressantes pour les investisseurs mais aussi pour les ménages (Berry 1980).

La seconde, mise en avant par des auteurs structuralistes s'intéressant plus particulièrement à la gentrification, repose sur le concept de *rent gap* ou de différentiel de loyer (Smith 1979, 1996). Elle souligne la mobilité géographique du capital et les modèles historiques d'investissement et de désinvestissement dans l'espace urbain. Le désinvestissement dans les villes (à la suite du départ de certaines populations, de l'arrêt d'activités industrielles, etc.) ayant créé des opportunités de profit (nous reviendrons plus en détail sur cette perspective au point 4.5.2).

La recrudescence de la construction d'immeubles résidentiels peut s'expliquer par le rôle des acteurs privés mais également être initiée par les pouvoirs publics dont les interventions font l'objet du prochain point.

4.2.5 Les pouvoirs publics

Devant le constat de la diminution de leur population, des villes ont réagi afin de permettre une nouvelle phase de croissance :

Recent public policy has promoted the growth of city centre living as an unproblematic good for a variety of interlinked purposes. These policies embrace physical regeneration, social and economic revitalisation, community renewal, enhancement of safety and security, and environmental sustainability (Tallon et Bromley 2004, 774).

In most cases government action played a key role in encouraging and facilitating the process, involving the winding up of previous dispersal policies and the disbursement of often huge amounts of public money into programmes ranging from grants for improving individual homes and for local economic development incentives to massive investment in land reclamation and upgrading of infrastructure (Champion 2001, 157).

Les différentes mesures prises par les pouvoirs publics se rattachent aux cinq grandes catégories d'intervention que nous avons identifiées dans la régulation de l'étalement urbain (voir point 3.5.4.1) et plus particulièrement aux approches aménagistes et à celles axées sur la qualité de vie. Les outils de l'aménagement du territoire ont été mobilisés afin de densifier le territoire communal et de favoriser la construction de logements. D'autres actions ont permis d'améliorer la qualité de vie et de réduire l'insécurité ou les nuisances. Sous l'influence de ces politiques, certains secteurs ont été revitalisés si bien que « *cities are back from the edge* » (Brandes Gratz et Mintz 1998).

Les collectivités locales, en mettant en place des politiques dans le but de reconquérir et de revitaliser les centres (« *recapture the decaying central core* ») (Bourne 1991), poursuivent plusieurs objectifs comme l'augmentation des recettes fiscales, le redéveloppement de la ville d'un point de vue résidentiel et économique, etc. Cette renaissance urbaine peut également être soutenue à un échelon institutionnel supérieur dans le but de réguler l'étalement urbain et de favoriser un développement urbain davantage compatible avec les principes de durabilité¹⁰³.

4.2.6 Les conditions de mobilité

L'étalement urbain a été rendu possible par la diffusion de la voiture individuelle et par des coûts de mobilité très bas. D'autres paramètres pourraient toutefois rendre la mobilité moins aisée et plus coûteuse et, par là même, entraîner une reconfiguration de la structure urbaine (Bourne 1991 ; Klaassen et Scimeni 1981 ; Jackson 1985). Il s'agit de l'augmentation de la congestion – et de ses effets sur les coûts de transport et sur la difficulté des trajets pendulaires – mais surtout de l'augmentation du prix de l'essence :

By 2025 the energy-inefficient and automobile-dependent suburban system of the American republic must give way to patterns of human activity and living structures that are energy efficient. The extensive deconcentration of the American people was the result of a set of circumstances that will not duplicate elsewhere (Jackson 1985, 304).

L'impasse que représente l'étalement urbain comme modèle d'urbanisation a été mise en exergue par plusieurs documentaires nord-américains tels que « *The End of Suburbia : Oil Depletion and the Collapse of the American Dream* » de Barry Silverthorn et « *Escape from Suburbia : Beyond the American Dream* » de Gregory Greene. Certains prédisent par ailleurs l'émergence aux États-Unis de friches résidentielles dans les zones de villas (Leinberger 2008).

¹⁰³ De tels programmes – et c'est le cas en particulier de la politique britannique *Urban Renaissance* – ont toutefois été critiqués en raison de leurs implications sociales (nous y reviendrons au point 4.5.2). Ils ne s'adresseraient en effet qu'à certaines parties de la population et favoriseraient des processus de gentrification (Lees 2003b).

Le mécanisme derrière cet argument est mis en évidence par les travaux de William Alonso. Cet auteur, comme nous l'avons déjà évoqué, explique l'étalement urbain par l'arbitrage auquel procèdent les consommateurs entre coûts du logement et coûts de transport et par leur préférence pour des logements de grande taille. Une modification dans les coûts pris en compte pourrait occasionner une adaptation des comportements résidentiels. À terme, la diminution de la production de pétrole et l'augmentation de son prix – et partant du coût de la mobilité – pourraient donc rendre l'étalement urbain moins attractif.

Dans les années 1970, plusieurs auteurs ont interprété les premiers signes de revitalisation de quartiers urbains comme un retour en ville provoqué par l'augmentation du prix de l'essence à la suite du premier choc pétrolier de 1973 (Berry 1985). De tels phénomènes n'ont toutefois pas été vérifiés empiriquement et des signes de ralentissement de l'étalement urbain n'ont pas été observés à cette époque (Sternlieb et Hughes 1979).

Après avoir passé en revue les facteurs de portée générale pouvant expliquer un phénomène de réurbanisation, nous discutons dans la suite de ce chapitre plus spécifiquement des groupes de population susceptibles de choisir la ville comme lieu de résidence. Trois phénomènes sont abordés : les migrations internationales, la deuxième transition démographique et la gentrification.

4.3 Les migrations internationales

4.3.1 Les villes comme porte d'entrée des migrations internationales

Les liens entre migrations internationales et urbanisation ont été mis en évidence par l'École de Chicago dans les années 1920 (Kassarda et al. 1997 ; Grafmeyer 2000). Le modèle de Burgess, qui représente la ville comme une succession de zones concentriques, considère que le processus d'expansion urbaine est provoqué par un afflux migratoire (Burgess 1968). Les nouveaux arrivants s'installent dans un premier temps à proximité de la zone centrale. Au fur et à mesure de leur ascension sociale, ils s'éloignent du centre où ils sont remplacés par d'autres migrants. Ce modèle associe donc une mobilité sociale ascendante à une mobilité centrifuge et met en exergue le rôle des migrations internationales dans l'évolution démographique des villes-centres. Elles leur permettent en effet de conserver leur niveau de peuplement – ou de l'augmenter – malgré un phénomène d'exurbanisation.

Le rôle de porte d'entrée des migrations internationales identifié par ce modèle et la répartition des flux migratoires à l'intérieur des frontières du pays d'accueil sont rarement abordés dans les études urbaines ou dans les recherches en migration (Myers 1999). L'attention est en effet le plus souvent portée sur une échelle plus fine (la ségrégation spatiale à l'échelle intra-urbaine) ou plus large (les flux migratoires entre États). Plusieurs recherches ont pourtant montré que les villes constituent souvent le point d'arrivée des immigrants et souligné l'importance de la population étrangère dans la dynamique des centres (Le Jeannic 1997 ; Myers 1999 ; Nivola 1999 ; Champion 2001). Dans le cas suisse, Antonio Da Cunha a relevé que la croissance des grandes agglomérations est fortement alimentée par les flux migratoires en provenance d'autres pays. Ainsi, les cinq villes-centres les plus importantes représentent 13.2% de la population résidente totale du pays mais captent à elles seules 24.3% de la population arrivant de l'étranger (Da Cunha et Both 2004 ; Da Cunha 2005). Pour Stefan Buzar et ses collègues, les migrations internationales constituent l'un des deux moteurs de la réurbanisation avec les ménages non familiaux (Buzar et al. 2007b). Faisant le même constat aux États-Unis, Pietro Nivola (1999) suggère d'adopter une politique libérale en matière de migration afin de redynamiser les villes-centres.

4.3.2 Les facteurs explicatifs

Plusieurs facteurs sont avancés pour interpréter le rôle de porte d'entrée que jouent les villes pour les migrants internationaux (Gorter et al. 1998 ; Da Cunha 2005 ; Widmer 2008) : la structure économique et les opportunités d'emplois, les réseaux sociaux, les caractéristiques de la ville comme contexte résidentiel, la structure du marché immobilier et les politiques d'immigration en vigueur.

Les migrations peuvent être dirigées vers les villes en raison de leur tissu économique dynamique et diversifié. Cet aspect est par exemple mis en évidence par Saskia Sassen (1996) pour qui les villes globales offrent des opportunités d'emplois à deux types de migrants. D'une part, des personnes peu qualifiées qui occupent des emplois précaires et à faible rémunération notamment dans le secteur des services (restauration, hôtellerie, gardiennage, etc.). D'autre part, des migrants au niveau de formation élevé, appartenant à une élite internationale, actifs dans des activités tertiaires supérieures (finance, marketing, etc.) et pouvant alimenter un processus de gentrification. Les villes attirent ainsi des migrants situés aux deux extrémités de l'échelle sociale et se caractérisent par une polarisation croissante de la structure sociale de leur population. Si la notion de ville globale concerne New York, Tokyo et Londres, les mécanismes identifiés peuvent être étendus à d'autres contextes. Ainsi, en Suisse, les immigrés des décennies d'après-guerre étaient essentiellement peu qualifiés. Depuis quelques années toutefois, les migrants sont de plus en plus nombreux à posséder un diplôme universitaire (Müller-Jentsch 2008).

Si la motivation principale des migrants lors des Trente glorieuses était la perspective d'exercer un emploi rémunéré, les raisons se sont depuis diversifiées (Piguet 2004, 50-51) et le rôle des réseaux sociaux tend à se renforcer. Ainsi, le regroupement familial constitue le motif de 42% des migrations internationales en 2003 (ibid.). La notion de regroupement familial renvoie plus largement à celle de chaîne migratoire ou de *network-based migration* (Waldorf 1998). Cette dernière souligne l'importance du réseau social au sens large et le migrant trouverait dans les villes des compatriotes susceptibles de jouer le rôle de personnes-ressources (informations, emplois, logement, lien social, etc.) (Lipshitz 1998). De manière générale, les motifs liés aux réseaux sociaux tendent à renforcer la concentration spatiale des migrants déjà installés et venus pour des raisons économiques.

Les caractéristiques de la ville en tant que contexte résidentiel constituent également des facteurs d'attraction (Da Cunha 2005, 172). Le migrant peut se sentir moins étranger dans une grande ville, qui est davantage multiculturelle, que dans un village, qui lui est socialement plus homogène. Il peut également y trouver des équipements spécifiques (commerces, restaurants, associations ethniques) et des réseaux sociaux généralement plus ouverts.

La structure du marché immobilier est aussi à relever. Pour les migrants peu qualifiés, le centre des agglomérations comprend les secteurs les moins onéreux du marché immobilier avec des objets parfois anciens et peu confortables (Da Cunha et Both 2004, 73 ; Champion 2001). Les migrants au contraire hautement qualifiés – en particulier lorsqu'ils sont au bénéfice de contrats à durée déterminée – trouvent des logements de bon standing dans les centres où ils peuvent profiter des aménités urbaines (Champion 2001). Finalement, le marché immobilier des centres, par son volume et par le fait qu'une très grande majorité des logements sont en location, se révèle plus facile d'accès pour les nouveaux venus (également du point de vue de la récolte d'informations).

L'impact des migrations internationales sur l'évolution démographique des villes est influencé par les politiques migratoires qui se divisent en deux volets (Piguet et Mahnig

2000) : les politiques d'accès au territoire (« *immigration policies* ») et les politiques à l'égard des migrants après leur arrivée (« *migrant policies* »). Seules les premières nous intéressent ici étant donné que notre propos porte sur les personnes s'installant dans les villes en provenance directement de l'étranger. Nous ne proposons ici qu'un aperçu des éléments de la politique d'immigration helvétique qui ont influencé le nombre et la distribution spatiale des migrants (Piguet et Mahnig 2000 ; Piguet 2001, 2004).

Après la Deuxième guerre mondiale, la Suisse adopte une politique de « laisser-faire » pour répondre aux besoins de main d'œuvre de l'économie qui connaît une période de très forte expansion. L'amplification considérable de l'urbanisation en Suisse à cette époque et la concentration de la population dans les villes et agglomérations du Plateau sont dues en partie à cette très forte immigration (Bassand et Brulhardt 1980 ; Rossi 1983).

Dans les années 1960, sous la pression de diverses initiatives populaires, le gouvernement prend des mesures afin de freiner l'immigration et adopte l'idée d'un contingentement global qui établit le nombre maximal d'autorisations initiales de séjour pour des travailleurs étrangers que chaque canton peut délivrer annuellement (Piguet et Mahnig 2000). Selon Angelo Rossi (1983), le frein à l'immigration favorise dès 1964 la décentralisation de la demande de main-d'œuvre étrangère – et par conséquent des flux migratoires – vers les villes et les régions économiquement marginales.

Le nombre d'étrangers ne cesse toutefois de croître et permet dans les centres de compenser la diminution de la population suisse provoquée par le phénomène de suburbanisation (Bassand et Brulhardt 1980). Cette tendance s'arrête brusquement avec la récession de 1974. La législation suisse en matière d'immigration se base à cette période sur une politique de rotation : les travailleurs étrangers viennent temporairement dans le pays et ne sont pas censés s'y établir définitivement (idée de *Gastarbeiter*). Ainsi, lors de la crise des années 1970, cette main d'œuvre joue le rôle de « soupape de sécurité » (Bassand et Brulhardt 1980) et elle est la première touchée par les restructurations. En perdant leur emploi, de nombreux étrangers se trouvent dans l'incapacité de renouveler leur permis de séjour et se voient contraints de regagner leur pays d'origine (Piguet 2004). Ces départs renforcent encore la tendance au recul démographique des centres et freinent la croissance des couronnes (Bassand et Brulhardt 1980 ; Widmer 2008).

Avec la fin de la crise économique, la population étrangère augmente à nouveau et les villes retrouvent leur rôle de porte d'entrée des migrations internationales. Dans les années 2000, la politique migratoire connaît plusieurs modifications dont l'entrée en vigueur des accords sur la libre circulation des personnes entre la Suisse et l'Union européenne. Ceci a conduit, avec des changements structurels sur le marché du travail, à de profondes modifications dans la composition de l'immigration avec une part de plus en plus élevée de personnes hautement qualifiées en provenance du Nord et de l'Ouest de l'Europe (Müller-Jentsch 2008).

Le rôle des migrations internationales dans l'explication de l'évolution démographique des villes-centres et plus particulièrement de la phase récente de réurbanisation constitue notre neuvième hypothèse (voir 4.6). Précisons que cette hypothèse porte sur les migrations internationales et non sur les personnes de nationalité étrangère dans leur ensemble. Le comportement résidentiel peut en effet différer dans les phases suivant l'installation initiale (Geyer 1998). Si les villes représentent la destination de nombreux migrants internationaux, ces derniers peuvent ensuite adopter, comme le sous-entend par ailleurs le modèle de Burgess, des pratiques proches des nationaux ou des résidents à long terme (Lipshitz 1998 ; Frey 2005). Une fois atteint une certaine stabilité professionnelle et une meilleure

connaissance du marché immobilier par exemple, le migrant calquerait également davantage son comportement résidentiel sur ses aspirations.

4.4 La deuxième transition démographique

4.4.1 Types de ménages et dynamique urbaine

Les familles, comme nous en avons fait l'hypothèse (voir 3.4.3), se caractérisent par une tendance à l'exurbanisation et peuvent être considérées comme le moteur de l'étalement urbain. Les villes seraient au contraire particulièrement attractives pour les ménages non familiaux – soit les ménages sans enfant au sens large – qui ne trouveraient pas leur équilibre en milieu périurbain (Dézert et al. 1991 ; Ogden et Hall 2004 ; Buzar et al. 2007a, 2007b). Les jeunes adultes, les petits ménages et les personnes âgées se caractériseraient ainsi par un phénomène d'intra-urbanisation et pourraient être à l'origine de la reprise démographique des villes en raison non seulement de leurs aspirations mais également de leur effectif en augmentation. Cette dernière tendance correspond à la deuxième transition démographique.

La suite de ce chapitre présente les caractéristiques de la deuxième transition démographique et discute les conséquences spatiales de ces mutations de la structure de peuplement des villes en abordant le comportement résidentiel des jeunes adultes, des personnes âgées et des petits ménages.

4.4.2 Les caractéristiques de la deuxième transition démographique

Depuis les années 1960, un nouveau régime démographique est apparu dans les pays européens. Ce dernier a été identifié par Ron Lesthaeghe et Dirk Van de Kaa comme la deuxième transition démographique¹⁰⁴ (Van de Kaa 1987 ; Lesthaeghe et Neels 2002). Bien que cette assertion soit mise en doute par ceux qui voient dans les événements actuels la poursuite des tendances amorcées lors de la première transition (Cliquet 1991), un consensus existe pour souligner l'ampleur et les conséquences des changements en cours.

Par rapport aux composantes de l'évolution d'une population (natalité, mortalité et migration), les pays européens se caractérisent lors de cette deuxième transition démographique par le ralentissement de la croissance de leur population (désormais basée essentiellement sur l'immigration), l'élévation de l'espérance de vie et la baisse de la fécondité sous le seuil de remplacement des générations. Alors que la dénatalité – ou « *sub-replacement fertility* » – ne s'observait que lors des périodes de crise économique ou de guerre, elle est devenue une tendance structurelle dans les pays occidentaux.

Cette diminution de la fécondité découle notamment de la révolution de la contraception (la contraception médicalisée devient plus efficace et largement utilisée dès les années 1960) et la révolution des genres (qui remet en question le modèle de la famille traditionnelle et la division des tâches qui lui est liée) (Lesthaeghe et Neels 2002 ; Sapin et al. 2007 ; Kellerhals et Widmer 2007). Il résulte de ces phénomènes une modification des conditions de nuptialité (retard dans l'âge au mariage, fragilisation des unions) et un report du calendrier des naissances (et donc du nombre d'enfants susceptibles de naître). Cette tendance à la baisse de la fécondité est encore accentuée par la féminisation de la force de travail et par les difficultés rencontrées par les femmes à concilier carrière professionnelle et fondation d'une famille.

¹⁰⁴ Terme proposé par Adolphe Landry en 1934, la première transition démographique fait référence au changement de régime qui touche la natalité et la mortalité. Cette transition a commencé en Europe avec le déclin du taux de mortalité au début de XIX^{ème} siècle, suivi par la baisse de la fécondité intervenue dès 1880 dans la plupart des pays.

Ron Lesthaeghe et Dirk Van de Kaa décèlent derrière ces attitudes l'émergence de nouvelles valeurs en rupture avec les normes qui prédominaient lors de la première transition démographique. Selon ces auteurs, une transition s'est opérée dans le comportement des populations européennes de l'altruisme vers l'individualisme, ce dernier étant davantage basé sur la réalisation personnelle et ne passe plus forcément par la constitution d'une famille (Van de Kaa 1987). On retrouve dans ces propos la hiérarchisation des besoins identifiée par Abraham Maslow. Avec la croissance du niveau de vie et d'éducation, l'attention passe des besoins basiques (survie, sécurité, solidarité) vers des besoins d'estime ou de réalisation personnelle (Maslow 1943).

Alors que la première transition vers une fécondité basse était dominée par des préoccupations liées à la famille et à la descendance, la deuxième met l'accent sur la flexibilité des parcours de vie, l'autonomie, la liberté de choix des individus. On retrouve dans ces propos la distinction opérée par Philippe Ariès (1980) entre les deux motivations successives expliquant la baisse de la fécondité. Lors de la première transition démographique, ce déclin est motivé par un mouvement altruiste fondé sur le bien-être des enfants (« *child-king era* »). Avec la deuxième transition démographique, la poursuite de la diminution de la fécondité se base sur les aspirations des adultes (« *adult self-realization* ») et le style de vie qui en découle.

La deuxième transition démographique implique un certain nombre de changements dans la composition de la population : une diversité ethnique accrue du fait des migrations, un vieillissement de la population (avec un vieillissement par le bas avec la baisse de la fécondité et par le haut avec l'allongement de l'espérance de vie) et la réduction de la taille moyenne des ménages. La famille traditionnelle – composée de deux adultes hétérosexuels mariés avec enfants – a peu à peu perdu son rôle d'institution sociale de base et l'on assiste à une augmentation d'autres configurations ou arrangements dans le parcours de vie des individus (Buzar et al. 2007b). Les ménages – devenus plus nombreux et plus variés – ont diversifié la demande en termes d'habitat. Plus précisément, trois catégories de la population, pour qui un cadre de vie urbain semble attractif, gagnent en importance avec la deuxième transition démographique : les jeunes adultes vivant dans des ménages non familiaux¹⁰⁵ (personnes vivant seules, colocations, couples sans enfant), les personnes âgées et les petits ménages. Si les aspects démographiques sont centraux dans l'émergence de ces groupes – vieillissement de la population, modification des comportements en termes de nuptialité et de fécondité, etc. –, il convient de souligner le rôle de facteurs culturels – liés à la désirabilité et à l'acceptation de certains modes de vie – et économiques – le pouvoir d'achat permettant de réaliser certaines aspirations.

4.4.3 Les jeunes adultes

4.4.3.1 L'attrait de la ville pour les jeunes adultes

Plusieurs analyses ont montré que les villes attirent les « migrations d'émancipation » (jeunes adultes vivant seuls, en colocation ou en couple sans enfant), soit les migrations consécutives au départ du foyer parental et qui précèdent la formation d'une famille (Grimmeau et al. 1998). Certains auteurs reprennent l'expression « l'air de la ville rend

¹⁰⁵ Nous utilisons le terme de ménage non familial pour désigner un ménage sans enfant. Cette acception diffère de la nomenclature utilisée par l'Office fédéral de la statistique pour qui un ménage non familial désigne une colocation ou la cohabitation entre membres d'une fratrie.

libre » (Guy 2006), proverbe allemand du Moyen-âge¹⁰⁶ également utilisé par Friedrich Hegel et Max Weber, comme métaphore du fait que la ville offre une quantité simultanée de liens, de stimuli et d'expériences.

En Belgique, les jeunes de 18 à 24 ans se dirigent majoritairement vers les villes lors de la période 1988-1996 (Brück et al. 2001). En Suisse, Ernst Gächter relève dans les années 1970 que 60% des nouveaux arrivants en ville de Berne sont âgés de 16 à 29 ans, alors que cette classe d'âge représente à peine 23% de la population résidente. Parallèlement toutefois, près des deux tiers des personnes quittant la ville ont entre 20 et 39 ans. Ainsi, dans l'ensemble, un solde migratoire positif n'est enregistré que pour les 16 à 19 ans, tous les autres groupes présentant des bilans négatifs (Gächter 1980). Ce comportement des jeunes adultes a été plusieurs fois mis en évidence (Bassand et Brulhardt 1980 ; Da Cunha et Both 2004 ; Rérat et al. 2008a) mais avec des classes d'âge plus étendues que les seuls 16 à 19 ans identifiés dans les années 1970 à Berne.

4.4.3.2 L'allongement de la jeunesse

La deuxième transition démographique n'implique pas une augmentation du nombre ou de la part de jeunes adultes, ces paramètres régressant en fait dans les pays occidentaux qui se caractérisent par un vieillissement de leur population. Ses conséquences s'observent davantage en ce qui concerne le parcours de vie des jeunes adultes et la proportion d'entre eux vivant dans des ménages non familiaux. C'est ce que soulignent les études relevant de la sociologie de la jeunesse (Cavalli et Galland 1993 ; Galland 2001). Elles montrent l'émergence d'un « nouvel âge de la vie » en raison des changements dans les transitions qui mènent de l'enfance à l'âge adulte et qui s'effectuent selon deux axes principaux : l'axe scolaire-professionnel et l'axe familial-matrimonial.

Après la Deuxième guerre mondiale, l'entrée dans la vie adulte se caractérise encore par un fort synchronisme : la fin de la scolarité est suivie à brève échéance de l'entrée dans la vie professionnelle qui déclenche à son tour la décohabitation et le mariage. À une phase de vie chez les parents et de scolarité (enfance et adolescence) succède une phase de vie en couple et de carrière professionnelle (âge adulte)¹⁰⁷. Le critère de l'âge permet alors de découper des catégories relativement homogènes. Ce modèle traditionnel subit toutefois dès les années 1970 deux modifications qui provoquent une profonde mutation de cette période de vie : les étapes sont franchies non seulement plus tardivement mais de manière de plus en plus décalée.

Premièrement, un retard croissant est observé dans l'âge de franchissement des principales étapes permettant d'accéder au statut d'adulte (Cavalli et Galland 1993 ; Galland 2001 ; Thomsin et al. 2004 ; Le Goff et Thomsin 2006 ; Sapin et al. 2007 ; Kellerhals et Widmer 2007). L'entrée dans la vie active, la décohabitation et la formation d'une famille surviennent en moyenne plus tardivement entraînant par là même la diffusion d'une nouvelle période de vie : la jeunesse. Cet étalement du calendrier s'explique par un allongement du temps nécessaire pour atteindre une certaine stabilité tant professionnelle que dans la sphère privée. Cette double évolution peut être vue tantôt dans une perspective de « choix », tantôt sous l'angle de contraintes structurelles.

¹⁰⁶ Le dicton « *die Stadluft macht frei* » ne concernait pas les jeunes adultes mais illustre le nouveau système institutionnel qui est apparu au Moyen-âge, celui des libertés citadines face au système des relations féodales et celui des chartes d'affranchissement garantissant les libertés individuelles et économiques (Bailly et Huriot 1999).

¹⁰⁷ Des différences sont toutefois constatées selon le genre – le modèle féminin se caractérisant par une plus grande précocité et une importance moins grande de l'entrée dans la vie active – ou selon la classe sociale – la synchronie étant moins diffusée dans les classes supérieures en raison d'une plus grande proportion d'étudiants.

D'un point de vue professionnel, une plus grande proportion de la population suit une formation tertiaire et la durée des études tend à s'allonger, ce qui retarde l'âge auquel les jeunes franchissent la plupart des étapes sanctionnant l'entrée dans le statut d'adulte. Cette évolution est également la conséquence d'une fragilisation et d'une précarisation du monde du travail en raison notamment d'une plus grande difficulté à trouver un emploi stable après les études (multiplication des stages, des contrats à durée déterminée, etc.). Cette instabilité ne permet guère de construire une vision à long terme et diffère elle aussi la formation d'une nouvelle unité familiale (Van Crieelingen 2008, à paraître). Pour d'autres, l'accent est mis plus longtemps sur la carrière et la réalisation personnelle, valeurs au cœur de la deuxième transition démographique (Van de Kaa 1987).

Sous l'angle personnel ou conjugal, la décohabitation – qui continue à survenir plus rapidement chez les filles que dans le modèle masculin et plus rapidement chez les étudiants universitaires que pour les autres – est motivée par des désirs d'indépendance. La formation d'une famille est décalée par choix ou par contrainte en raison d'une plus grande fragilité des couples. Elle est remplacée par différentes configurations de ménages telles que la vie en solo ou en colocation et la hausse de la cohabitation pré-nuptiale sous la forme d'unions libres (ou couples consensuels).

Deuxièmement, il ne s'agit pas uniquement d'une translation ou d'un glissement mais d'une désynchronisation des trois étapes sociales majeures introduisant aux rôles adultes : le départ de la famille d'origine (ou décohabitation), l'entrée dans la vie professionnelle et la formation d'un couple. La jeunesse ne constitue pas une parenthèse dans le parcours de vie mais établit une continuité entre deux âges de la vie (l'adolescence et l'âge adulte) qui étaient auparavant clairement opposés. Cette phase intermédiaire est constituée de combinaisons variables de statuts professionnels et conjugaux si bien que, malgré des caractéristiques attribuables à l'ensemble des « jeunes », il ne s'agit pas d'une population homogène.

Alessandro Cavalli et Olivier Galland (1993) relèvent que les modalités de l'allongement de la jeunesse diffèrent selon les pays européens. Dans ce qu'ils identifient comme le modèle méditerranéen, la cohabitation tend à durer plus longtemps et le mariage suit assez rapidement le départ du foyer parental (peu de jeunes vivent seuls ou en couples non mariés). Dans le modèle nordique – duquel se rapproche la Suisse –, on assiste à une décohabitation relativement précoce mais le mariage et la naissance du premier enfant sont relativement tardifs. Dans ces pays apparaît une phase prolongée, soit de vie solitaire, soit de vie en couple ou le plus souvent, une combinaison des deux.

Comme le relèvent Alessandro Cavalli et Olivier Galland (ibid.), il ne faut pas considérer ces phénomènes comme une simple conséquence des difficultés d'entrée dans la vie professionnelle et il est illusoire de penser qu'avec des conditions économiques plus favorables, on reviendrait au modèle traditionnel d'entrée dans l'âge adulte. La vie en solo est toujours plus fréquente dans le contexte français par exemple et ceci quels que soient le statut d'activité, le genre et l'origine sociale. L'adoption de ce mode de vie répond donc en partie à un effet « culturel » et peut avoir des significations contradictoires : celle d'un luxe que peuvent se permettre ceux qui repoussent volontairement les engagements familiaux pour profiter plus longtemps des agréments de la jeunesse ; celle d'une « pauvreté » subie par ceux qui n'arrivent pas à se positionner ni sur le marché du travail, ni sur le « marché du mariage » (ibid. 35).

La désynchronisation des étapes de transition vers la vie adulte et la phase intermédiaire que représente la jeunesse rendent le cadre urbain plus recherché et engendrent une nouvelle

demande sur le marché du logement des centres. En d'autres termes, la phase de vie pendant laquelle la ville est attractive tend à s'allonger. Les migrations d'émancipation sont ainsi à l'origine du regain d'attractivité de certaines villes et du rajeunissement de leur population (Schnell et Graicer 1994 ; Guy 2006). L'idée d'une phase supplémentaire de la vie pendant laquelle la ville est attractive est confirmée dans le cas belge : en comparant les dernières décennies du XX^{ème} siècle, Jean-Marie Halleux (2005) remarque que la ville est quittée plus tard dans le parcours de vie. L'exurbanisation représente toutefois toujours la tendance dominante pour les migrations d'élargissement des ménages. On observe ainsi un « effet de filtre à la sortie » (Bonvalet et Lelièvre 1991, 1166-1168), les villes ayant tendance à perdre une partie non négligeable de couples mariés.

La nouvelle demande de centralité dans l'espace urbain induite par l'expansion de l'enseignement supérieur a également été relevée dans différents pays européens (Van den Berg et Russo 2004 ; Guy 2006). Le terme de *studentification* a été proposé pour qualifier la transformation du parc immobilier de certains quartiers au Royaume-Uni afin de fournir des logements destinés aux étudiants des hautes écoles (Smith 2005 ; Smith et Holt 2007). Ce concept se rapproche de deux manières de celui de gentrification. Premièrement, les deux phénomènes impliquent la transformation économique, sociale, culturelle et physique de quartiers urbains au profit de certaines catégories (les propriétaires immobiliers ou les *studentifiers* en l'occurrence) et au détriment d'autres (les populations déplacées). Deuxièmement, la studentification pourrait jouer le rôle de *gentrification factory*, les étudiants passant par une étape « d'apprentis gentrificateurs » avant de participer, une fois entrés dans la vie active, à des formes plus classiques de gentrification (ibid.)¹⁰⁸.

Alors que la dynamique d'étalement urbain est étroitement liée aux comportements résidentiels des familles (migrations d'élargissement des ménages), notre dixième hypothèse (voir 4.6) porte sur les jeunes adultes qui s'orienteraient majoritairement vers la ville-centre (migrations d'émancipation). On observerait par ailleurs une intra-urbanisation accentuée en raison des phénomènes englobés sous la notion d'allongement de la jeunesse.

4.4.4 Les personnes âgées

La croissance du nombre de personnes âgées constitue l'un des faits marquants de la deuxième transition démographique. En Suisse, la proportion des plus de 65 ans passera selon les projections de moins de 16% en 2001 à environ 25% en 2040 et d'un effectif de 1'124'000 à 1'830'000 résidents (Kohli et Cotter 2004). La part grandissante des seniors provient de l'évolution progressive de la mortalité et de la natalité et reflète un effet de structure hérité du baby-boom. Produit de l'environnement socio-économique de l'après-guerre, le baby-boom a en effet modifié l'effectif des cohortes et déséquilibré le rapport entre les générations (Wanner et al. 2005).

Cet allongement de la vie n'a pas induit une augmentation des années caractérisées par un état de santé détérioré, si bien que les personnes âgées restent autonomes plus longtemps (Wanner et al. 2005). Parallèlement à ce phénomène démographique, la cohabitation entre générations s'est raréfiée (Glaser et Grundy 1998). Cette évolution est considérée comme la conséquence de facteurs culturels – le désir d'indépendance résidentielle exprimé par les seniors et leurs enfants adultes (Kramarow 1995) – et économiques – l'augmentation des

¹⁰⁸ D'autres liens existent entre gentrification et comportement résidentiel des jeunes adultes (Smith 2002). Les nouveaux parcours d'entrée dans la vie adulte divergent entre les catégories sociales. Les jeunes adultes issus des classes moyennes supérieures se distinguent par une indépendance résidentielle plus fréquente (Cavalli et Galand, 1993), si bien que l'allongement de la jeunesse produit l'une des catégories de gentrificateurs (Van Crielingen 1996, 2002b, 2008). Nous reviendrons sur cet aspect au point 4.5.4.1.

ressources dont disposent les aînés (Michael et al. 1980) grâce notamment au système de retraite et aux assurances sociales.

Si l'on se réfère à la littérature sur la mobilité résidentielle et plus précisément au modèle de Rogers portant sur la propension à migrer en fonction de l'âge (voir 2.3.2.1), deux pics concernent les personnes âgées mais ils restent mesurés car la majorité d'entre elles ne changent pas de domicile. Le premier survient avec le passage à la retraite, lorsque les migrations, parfois sur de longue distance, peuvent être motivées par certaines aménités¹⁰⁹. La propension à migrer tend enfin à augmenter au cours du « quatrième âge » avec des déménagements sur des distances relativement courtes en vue d'un rapprochement avec d'autres membres de la famille ou d'un déménagement en institution.

Ces évolutions font l'objet d'une attention croissante de la part des professionnels de l'aménagement du territoire et de l'immobilier¹¹⁰. Certains observateurs postulent en effet que les seniors génèrent une demande pour une localisation dans les villes-centres afin de bénéficier de la proximité de différentes aménités urbaines. Ils seraient ainsi susceptibles de quitter des zones périurbaines conçues pour satisfaire les besoins des familles et qui deviendraient moins attractives avec l'âge (manque de transports en commun, dépendance vis-à-vis de la voiture, éloignement des équipements et infrastructures, entretien d'une maison individuelle, etc.). Le programme d'un forum destiné aux professionnels du développement territorial énonce en ces termes cet attrait de la ville :

*Par sa densité, sa proximité et sa mixité, la ville et, dans une certaine mesure, les agglomérations, sont à même de constituer un cadre adéquat pour répondre à ces nouveaux besoins, conjugués à des moyens financiers de plus en plus limités.*¹¹¹

C'est aussi ce que sous-entend une régie de l'Arc lémanique qui a envoyé un courrier à 6'000 personnes âgées de 50 à 65 ans et possédant une maison individuelle en couronne périurbaine¹¹². Cette action a été justifiée par le fait que ces propriétaires seraient davantage prompts à vendre leur bien pour emménager dans un appartement. Certains urbanistes mentionnent par ailleurs déjà un tel mouvement :

Ces dernières années, de nombreux couples plus âgés ont vendu, après le départ de leurs enfants, leur villa en périphérie pour venir s'installer dans un appartement en ville où les trajets sont plus courts et les divertissements plus adaptés (Wehrli-Schindler 2003).

Force est cependant de constater que si la surreprésentation des seniors dans les centres urbains helvétiques a été constatée, peu de données chiffrées accompagnent les réflexions quant à l'attractivité des villes pour cette population. Des études réalisées dans d'autres pays semblent toutefois montrer que le phénomène dominant pour les personnes âgées demeure l'exurbanisation. En Belgique, le solde migratoire des villes-centres pour les plus âgés est négatif pour la période 1988-1996. Ce constat amène Jean-Marie Halleux à remettre en question « l'idée reçue » selon laquelle les villes belges seraient attractives pour les seniors (2005, 161). Dans le cas allemand, Franz-Joseph Kemper (1993) montre qu'en 1988 et 1989 les plus de 65 ans tendent à quitter les grandes villes-centres mais aussi celles de taille

¹⁰⁹ Dans le contexte suisse, le Tessin (Wanner et al. 2005) et le Valais (Mutter 2004) semblent devenir des destinations privilégiées pour certains baby-boomers pensionnés. Des migrations de retraite de ressortissants suisses en direction des côtes espagnoles ont par ailleurs également été documentées (Huber et O'Reilly 2004).

¹¹⁰ Citons à titre d'illustration la journée d'étude de l'ASPAN « *Die Schweiz wird älter, farbiger und mobiler – Welche sind die Folgen für den Immobilienmarkt und die Raumplanung ?* » tenue à Zoug le 27 janvier 2005, le forum mis sur pied par Ecoparc le 11 février 2005 à Neuchâtel intitulé « Vieillir en ville ? », l'exposition « La maison des vieux jours » présentée par l'Office fédéral de la statistique de février à avril 2005 à Neuchâtel et le colloque « La ville et les personnes âgées » organisé par l'Università della Svizzera italiana à Lugano en octobre 2008.

¹¹¹ Programme du forum intitulé « Vieillir en ville ? » et organisé par Ecoparc le 11 février 2005 à Neuchâtel.

¹¹² « Une régie cherche par mailing des maisons à vendre », 24 Heures, 15 novembre 2004.

moyenne. Aux États-Unis, John Kassarda et ses collègues trouvent également peu de preuves d'un réel retour en ville des populations suburbaines :

Journalistic investigators uncover a handful of former suburbanites who have returned to the city centre and feature stories about them, giving the impression that the back-to-the-city movement is a significant trend (Kassarda et al. 1997, 320).

Dans leurs recherches portant sur les migrations de retraite en France, François Cribier et Alexandre Kych (1993) observent que les futurs migrants vivent plus souvent en appartement que les autres. Ceux qui vivent en maison individuelle, mieux logés et disposant d'un jardin, partent nettement moins souvent. Dans le cas des Pays-Bas, William Clark et Marinus Deurloo ont montré l'inertie résidentielle des personnes âgées et le fait que la plupart d'entre elles se caractérisent par une sur-consommation d'espace habitable en raison d'un phénomène de vieillissement sur place (« *ageing in place* »), soit dans l'appartement choisi au moment où les besoins étaient à leur maximum en raison de la présence d'enfant(s) :

Many of the households [with heads or even all members over 65] are well established in the housing market and occupy housing at the apex of the housing choice process. These houses are large, nearly always owned and with substantial equity value. The households that occupy such dwellings have lower mobility rates than households in general and are likely, with low mobility rates, to continue to live in their houses even when they no longer need the same space as they were raising families (Clark et Deurloo 2006, 257).

En plus des flux résidentiels et d'une attractivité des villes pour les seniors, d'autres explications à la surreprésentation des personnes âgées dans les centres ont été avancées (Rérat et al. 2008a). La première renvoie au phénomène de vieillissement sur place mentionné ci-dessus. Il existerait en effet un lien entre la phase de croissance démographique que les villes ont connue il y a quelques décennies et l'augmentation actuelle du nombre de personnes âgées (Rey et al. 1993 ; Ghekiere 2003). La seconde explication de la surreprésentation des seniors en milieu urbain découle de l'attrait des couronnes pour les autres catégories de population, en particulier les familles (voir notre hypothèse n°8). Notre onzième hypothèse, qui porte précisément sur l'éventuelle intra-urbanisation des personnes âgées et leur participation à un phénomène de réurbanisation, permettra de répondre à ces interrogations.

4.4.5 Les petits ménages

4.4.5.1 La réduction de la taille moyenne des ménages

Lors de la deuxième transition démographique, une réduction de la taille moyenne des ménages est observée. Ce phénomène est le résultat de la diminution du nombre d'enfants par famille, de la perte d'importance de la famille nucléaire et de la croissance de l'effectif des ménages de petite taille (familles monoparentales, couples sans enfant, personnes vivant seules, etc.)¹¹³. On retrouve derrière cette évolution les facteurs évoqués ci-dessus concernant la réduction de la fécondité, la modification des conditions de nuptialité, l'allongement de la jeunesse, l'augmentation de l'espérance de vie couplée au maintien d'une surmortalité masculine, la raréfaction de la cohabitation entre générations (notamment en ce qui concerne les personnes âgées et leurs enfants adultes), l'élévation du pouvoir d'achat qui rend l'autonomie résidentielle possible, etc.

¹¹³ La famille nucléaire a elle-même remplacé la famille élargie lors de la première transition démographique (réduction du nombre d'enfants par famille et du nombre d'adultes vivant dans la famille) (Bongaarts 2001).

La réduction de la taille moyenne des ménages s'accompagne d'une croissance de leur effectif dans des proportions supérieures à celle de la population (Ogden et Hall 2004 ; Buzar et al. 2005). L'augmentation du nombre de personnes vivant seules joue un rôle central dans cette évolution. Elle s'explique par l'effet des structures démographiques (modification de la pyramide des âges), des transformations socio-culturelles (changements des comportements matrimoniaux) et d'autres facteurs tels que le marché du logement, le niveau de vie ou la féminisation de la force de travail (Ogden et Hall 1998).

Jean-Claude Kaufmann (1994) met en évidence les différents vocables utilisés pour décrire les ménages d'une personne et les confusions qui règnent entre statut résidentiel, état civil et isolement social. Ce sociologue utilise d'ailleurs le terme de mono-habitants et de mono-résidentialité pour indiquer qu'il s'agit uniquement d'une forme de vie résidentielle et domestique. Au-delà de ce point commun, les solos constituent en effet un agrégat disparate du point de vue de l'état civil (célibataires, veufs, divorcés, séparés, couples non-cohabitants dits « *L.A.T.* » soit *Living Apart Together*), du statut économique, de la position dans le parcours de vie, du type de logement, des motivations, du degré de liberté (pour les jeunes solos, il s'agit souvent d'un choix synonyme de définition de leurs propres normes de conduite, alors qu'au fur et à mesure que l'on avance en âge le fait de vivre seul s'apparente à une fatalité et à la conséquence d'une rupture ou du décès du conjoint).

Le passage par une phase de mono-résidentialité s'inscrit dans trois moments de la trajectoire individuelle (Kaufmann 1994). Premièrement, comme nous l'avons commenté au point 4.4.3 à propos l'allongement de la jeunesse, de jeunes adultes font le choix de la vie en solo. Deuxièmement, l'élévation de l'espérance de vie augmente la probabilité et la longueur du veuvage et ceci d'autant plus que le différentiel de mortalité entre les sexes à la vieillesse persiste. Finalement, la mono-résidentialité se diffuse aux âges moyens, les unions étant devenues plus fragiles comme le montre l'augmentation de la divortialité. Dans cette phase, les solos sont moins des célibataires et des veufs – comme c'était le cas auparavant – mais plutôt des personnes divorcées ou séparées et majoritairement des hommes. Lors d'un divorce ou d'une séparation, la garde des enfants est en effet fréquemment attribuée à la mère¹¹⁴.

De nombreuses études ont montré la surreprésentation en ville des personnes vivant seules (Delbes et Gaymu 1990 ; Rey 1998 ; Rérat 2006). Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être mis en avant. En ce qui concerne les aspirations résidentielles, il est généralement convenu que les ménages non-familiaux s'orientent davantage vers la ville en raison notamment des équipements (comme les lieux d'étude pour les jeunes adultes), des infrastructures et des manifestations de la vie citadine. Cette dernière est ainsi considérée comme plus attractive pour les ménages non-familiaux (« *adult-centered* ») par opposition aux ménages familiaux (« *child-centered* ») qui se localisent de préférence en zones suburbaines ou périurbaines (Bunting 2004). Par rapport au marché immobilier, la taille moyenne des unités d'habitation est plus petite dans les villes-centres que dans les couronnes. On peut donc s'attendre à une certaine corrélation entre la taille moyenne des ménages et des logements. En outre, une plus grande proportion des objets immobiliers est à louer dans les villes-centres, ce qui correspond davantage aux capacités financières et aux aspirations des petits ménages qui n'ont généralement pas le projet d'accéder à la propriété. En effet, la mono-résidentialité se caractérise par une forte instabilité, le renouvellement étant intense et s'inscrivant par séquence dans le parcours de vie (Kaufmann 1994).

¹¹⁴ En 1990, dans 85% des cas, les chefs de famille monoparentale sont des femmes, dont près de la moitié sont divorcées (OFS 2003).

L'essor des ménages non traditionnels – essentiellement des petits ménages même si les colocations figurent également dans cette catégorie – renforce la demande par rapport à une localisation résidentielle dans les villes-centres (Frey et Kobrin 1982 ; Fishman 1999). Cette tendance pourrait offrir l'une des clés au défi de la régénération urbaine, ces catégories de la population recherchant la diversité, la flexibilité et les aspects pratiques de la vie urbaine. Notre douzième hypothèse porte ainsi sur la contribution des ménages non familiaux aux phénomènes d'intra-urbanisation et de réurbanisation.

Avant de poursuivre notre discussion sur les facteurs explicatifs de la reprise démographique des villes et d'aborder la question de la gentrification, nous souhaitons élargir la réflexion sur l'utilisation de l'effectif des ménages (en complément à celui de la population) comme indicateur de dynamique urbaine. Ce point semble d'autant plus important que, lors de la deuxième transition démographique, le nombre de ménages croît plus vite que la population.

4.4.5.2 Les ménages comme indicateur de la dynamique urbaine

L'effectif de la population constitue un indicateur très répandu dans la littérature pour analyser les dynamiques territoriales. Le recul démographique des villes qui accompagne fréquemment le phénomène d'étalement urbain a pu être interprété comme la conséquence de leur attractivité déficiente (voir 3.3.2.3). Cette vision se retrouve dans des expressions telles que fuite de la ville, abandon de la ville, désurbanisation, exode urbain, etc.

Exprimée en ménages, une diminution de la population des centres pourrait traduire en premier lieu une baisse de l'effectif des ménages (et donc des logements occupés). Ceci s'expliquerait par une proportion de logements vacants relativement conséquente qui témoignerait d'une attractivité déficiente comme mentionnée ci-dessus, par la destruction d'un certain nombre d'objets immobiliers ou, finalement, par la concurrence exercée par le secteur tertiaire à l'encontre de la fonction résidentielle et qui engendrerait la transformation d'appartements en bureaux.

Néanmoins, dans les villes-centres, la déconcentration de la population peut aller de pair avec un processus de densification de l'environnement construit et de développement du parc de logements. Paradoxal de prime abord, ce phénomène, qui met en œuvre simultanément l'augmentation du nombre de petits ménages et la diminution de la population, a notamment été reconnu dans des villes au Canada (Bunting 2004), en Grande-Bretagne et en France (Ogden et Hall 1998, 2000, 2004 ; Ogden et Schnoebelen 2005).

Les résultats obtenus en prenant en compte le nombre de ménages apporte ainsi des nuances et des précisions aux enseignements basés uniquement sur l'évolution de la population. Ce dernier indicateur apparaît insuffisant pour cerner les dynamiques urbaines de manière satisfaisante. Nous suivons en cela le point de vue de Stefan Buzar et al. (2005) qui soulignent l'importance conceptuelle de la démographie des ménages – « *Households matter: the quiet demography of urban transformation* » – dans la compréhension des transformations urbaines contemporaines. L'évolution du nombre de ménages, et plus généralement la deuxième transition démographique ont en effet été négligées dans les études urbaines (ibid., p. 413).

Travailler avec les ménages offre de surcroît l'avantage de tisser un lien plus étroit avec le marché immobilier. Selon la statistique suisse, un ménage est considéré comme un ensemble de personnes vivant dans un même logement, et ce, quels que soient les liens qui les unissent¹¹⁵. Le nombre de ménages a par conséquent été intégré dans la notion de régime

¹¹⁵ Deux optiques ont cours selon les pays : dans certains, le ménage est défini comme une unité de budget et non pas sur la base du logement (Kaufmann 1994).

démographique. Cette dimension dans le cas de la ville de Neuchâtel sera plus particulièrement abordée lorsque nous traiterons du phénomène de desserrement (comme nous l'avons annoncé avec l'hypothèse 7, voir 3.3.2.2).

Alors que la deuxième transition démographique permet d'expliquer les mutations urbaines et plus particulièrement la réurbanisation à la lumière de différentes évolutions de nature démographique, la gentrification souligne les aspects de classe dans la dynamique urbaine et le regain d'attractivité de certains quartiers centraux pour les classes moyennes à supérieures¹¹⁶. Dans le chapitre qui suit, nous proposons un tour d'horizon des différentes définitions du concept de gentrification, des interprétations de ce phénomène ainsi que des acteurs impliqués que sont les ménages (où nous reprenons les trois dimensions du choix résidentiel, à savoir les profils, les trajectoires et les motivations), les acteurs privés du marché immobilier et les pouvoirs publics.

4.5 La gentrification

4.5.1 *Les définitions du concept de gentrification*

4.5.1.1 Un concept « résilient »

La gentrification constitue, et ceci plus particulièrement dans les travaux anglophones, l'un des rares thèmes de recherche que l'on retrouve de façon continue depuis une quarantaine d'années. Elle apparaît ainsi comme un « terme résilient » (Bondi 1999) dans le vocabulaire de la recherche urbaine contemporaine. Cela est dû à deux caractéristiques de ce concept. Il désigne d'une part un processus clairement observable et identifiable : la transformation du bâti et des caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident. Il a, d'autre part, été utilisé pour décrire des réalités diverses au fil du temps. La gentrification est un « processus mutant » (Lees et al. 2008) et plusieurs phases successives ont été identifiées (Hackworth et Smith 2001). La première, celle de la gentrification sporadique, est l'œuvre de ménages pionniers. La deuxième représente l'ancrage de la gentrification où le rôle principal revient aux promoteurs et investisseurs privés. Quant à la troisième, elle renvoie à de nouveaux processus, notamment au rôle actif et pro-gentrification des pouvoirs publics¹¹⁷. Or, à chacune de ces phases correspond une extension du concept. À la fois concrète et large, cette catégorie d'analyse constitue un important référentiel dans les études urbaines même si, comme nous le verrons, elle est investie de valeurs différentes selon les auteurs.

La gentrification, dans la définition devenue canonique donnée par la sociologue Ruth Glass (1964), désigne, d'une part, un processus de déplacement de populations dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées¹¹⁸ et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs. Cette réhabilitation – qu'elle observe alors dans certains quartiers de Londres – implique la transformation par des membres des classes moyennes supérieures, de logements présentant souvent un caractère patrimonial et situés dans des quartiers populaires :

¹¹⁶ La littérature anglophone parle généralement de *new middle class*. Dans le contexte suisse, nous préférons toutefois utiliser le terme de classes ou catégories moyennes à supérieures qui nous semble plus à même de décrire la stratification de la société helvétique et les catégories participant aux processus de gentrification.

¹¹⁷ Une quatrième phase aurait démarré comme dans le cas de la Nouvelle-Orléans après le passage de l'ouragan Katrina en août 2005. Les politiques urbaines et les reconstructions sélectives ont ainsi donné lieu à une exclusion des catégories de certains quartiers de la ville et à une gentrification d'une ampleur inégale (Lees et al. 2008).

¹¹⁸ Le terme de gentrification se voulait ironique en parlant de l'émergence d'une nouvelle *urban gentry*. Le terme *gentry* désignait les familles bourgeoises et rurales des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles qui possédaient un pied-à-terre en ville.

One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period [...] have been upgraded once again. [...] Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the social character of the district is changed (Glass 1964, xviii-xix).

Si la gentrification implique la transformation de quartiers et l’élévation de leur statut social, elle ne signifie pas forcément une croissance démographique des zones en question (Nyström 1992). Dans l’optique d’analyser le régime démographique d’une ville-centre, les gentrificateurs constituent l’une des catégories pouvant prendre part à un processus de réurbanisation. L’intérêt du concept de gentrification est en fait de remettre en question la vision dominante de la dynamique urbaine que nous avons abordée dans la partie consacrée à l’étalement urbain et dont différents modèles – de Burgess à Hoyt – associent mobilité sociale et mouvement d’exurbanisation. La gentrification constitue non seulement un contre-flux à la tendance dominante mais elle est le fait de catégories disposant d’une marge de manœuvre plus large que la moyenne dans ses choix résidentiels.

La recherche sur la gentrification se raconte en quatre temps. Dans les années 1960 et 1970, certaines recherches identifient le phénomène et en donnent une première définition (Glass 1964 ; Laska et Spain 1980). Pendant la décennie suivante, l’accent est mis sur l’interprétation de la gentrification et un intense débat a lieu entre les tenants d’une explication structuraliste, dont la figure de proue est Neil Smith, et les partisans d’une vision culturelle ou humaniste, représentés en premier lieu par David Ley (Van Weesep 1994). Lors des années 1990, ces deux auteurs publient chacun un ouvrage présentant leurs arguments (Smith 1996 ; Ley 1996), même si, comme le remarque fort justement Tom Slater (2006, 746), « *their book [...] are not nearly as one-sided in the explanation of gentrification as many newcomers to the topic might think* ». Peu à peu, plusieurs chercheurs soulignent la nécessité d’adopter une approche plus nuancée en intégrant les deux cadres d’analyse (Hamnett 1991, 1992 ; Lees 1994b) et actuellement la majorité des chercheurs tiennent pour acquis la complémentarité des approches structuralistes et humanistes (Lees et al. 2008). Finalement, dans les années 2000, plusieurs numéros de revue (« *Urban Studies* » en 2003, « *Environment and Planning A* » en 2004 et 2007, « *Population, Space and Place* » en 2010 et, dans le contexte francophone, « *Espaces et Sociétés* » en 2008) et ouvrages collectifs (Atkinson et Bridge, 2005 ; Bidou-Zachariasen, 2003) font le point sur la gentrification et soulignent la diversité et la diffusion de ce phénomène. En 2008, Loretta Lees, Tom Slater et Edwin Wyly publient le premier manuel sur la gentrification faisant ainsi état de quatre décennies de recherche (Lees et al. 2008). Cet ouvrage montre la maturité d’un champ qui demeure dynamique, les débats se poursuivant sur les transformations de ce concept, sur la pertinence d’inclure d’autres formes d’élitisation ainsi que sur la nature et la diversité des formes, des acteurs et des espaces de la gentrification.

4.5.1.2 Les différentes formes de gentrification

Dans son acception classique, la gentrification concerne les quartiers résidentiels proches des centres, populaires et « colonisés » par les classes moyennes supérieures. L’analyse des formes et de la spatialité de la gentrification se décline en fait aujourd’hui de manière beaucoup plus variée.

La gentrification n’est plus spécifique aux métropoles anglophones et touche des contextes nationaux de plus en plus nombreux (Atkinson et Bridge 2005 ; Bidou-Zachariasen 2003 ;

Authier et Bidou-Zachariassen 2008), des espaces ruraux (Phillips 2004, à paraître ; Raymond 2005), des quartiers centraux élitisés par le passé et par la suite supergentrifés par une catégorie au capital économique supérieur (Lees 2003a ; Butler et Lees 2006), des secteurs des premières couronnes (Préteceille 2007) ainsi que les différents échelons de la hiérarchie urbaine comme le montre le terme de *provincial gentrification* (Bridge 2003 ; Tallon et Bromley 2004). Malgré ces quelques études, les modalités de la gentrification dans les villes moyennes demeurent peu étudiées :

Developing a greater understanding of the processes and consequences of gentrification in towns and cities lower down the urban hierarchy is an important but underdeveloped research area (Dutton 2003, 2571).

La gentrification ne concerne plus uniquement la réhabilitation de bâtiments résidentiels existants. Il peut s'agir également de la transformation d'entrepôts, de bureaux ou de locaux industriels en logements (Hamnett et Whitelegg 2007). Différents auteurs ont qualifié de *new-build gentrification* des opérations de construction de nouveaux logements sur des friches urbaines (Davidson et Lees 2005). Ils considèrent de tels projets comme participant au processus de gentrification, car ils se caractérisent par la même dynamique de revalorisation des centres urbains pour les classes moyennes à supérieures. Nous reviendrons par la suite plus spécifiquement sur cette forme de gentrification étant donné la place centrale qu'elle occupe dans notre démarche.

Relevons que la gentrification ne touche pas uniquement les aspects résidentiels. Dès les années 1990, différents auteurs ont ainsi étudié des processus d'élitisation relatifs non plus au logement mais aux espaces publics et aux commerces. Sharon Zukin (1995) a par exemple décrit la transformation d'espaces publics à New York, en montrant que le mobilier urbain et le style architectural utilisés contribuent à filtrer socialement les fréquentations et à exclure des catégories sociales qui auparavant y avaient leurs habitudes. Les activités touristiques peuvent également être à la base de processus de gentrification (*tourism gentrification*) comme dans le cas du quartier français à la Nouvelle Orléans où elles ont engendré de profondes transformations physiques et sociales (Gotham 2005). D'autres chercheurs ont analysé des processus de transformation des activités commerciales (gentrification commerciale, *retail gentrification*, *boutiqueification*, etc.) (Rose 2006). Le rapport de causalité entre gentrification résidentielle et commerciale peut par ailleurs être réciproque. Mathieu Van Criekingen et Antoine Fleury (2006) ont par exemple étudié les dynamiques commerciales liées aux initiatives d'entrepreneurs indépendants à Bruxelles et à Paris, et montré que le commerce peut être le moteur de dynamiques de gentrification à l'échelle d'un quartier et non seulement le reflet de transformations socio-résidentielles en amont.

Dans ces trois cas – espaces publics, secteurs touristiques et commerces –, il s'agit de formes de gentrification complémentaires à la forme résidentielle évoquée précédemment et mettant en exergue le rôle d'éléments architecturaux et urbanistiques ainsi que sur celui des fréquentations et des initiatives commerciales.

Les nombreuses extensions de la définition de la gentrification ont été souvent discutées (Warde 1991 ; Smith et Butler 2007 ; Shaw 2002). Certains les ont critiquées, jugeant que le concept recouvrait désormais une trop grande diversité de processus (Bondi 1991) et ont remis en cause, dans les années 1980 déjà, « *the chaos and complexity of gentrification* » (Beauregard 1986). D'autres, à l'instar d'Eric Clark (2005), ont au contraire argumenté que le terme devait être suffisamment élastique et parlent de « *order and simplicity of gentrification* ». Mark Davidson et Loretta Lees ont proposé quatre critères pour définir la gentrification : (1) le réinvestissement en capital, (2) l'arrivée de groupes au statut socio-

économique supérieur, (3) des transformations du paysage et de l'environnement construit et (4) des effets d'éviction directs ou indirects. L'aspect central de la gentrification demeure toutefois la question sociale et la production d'espace pour la nouvelle classe moyenne :

The transformation of working-class or vacant areas of the central city into middle-class residential and/or commercial use (Lees et al. 2008, xv).

The production of space for – and consumption by – a more affluent and very different incoming population (Slater et al. 2004, 1145).

Si l'aspect d'élitisation sociale de secteurs urbains constitue un point commun aux différentes définitions, Tim Butler suggère de ne plus lier la gentrification avec la désindustrialisation et l'éviction de la classe ouvrière :

Gentrification needs to decouple itself from its original association with the deindustrialisation of metropolitan centres such as London and from its association with working-class displacement (Butler 2007a, 162).

En prolongement de ces propos, nous adoptons, dans le cadre de ce travail, une définition relativement large de la gentrification, soit le regain d'attractivité résidentielle des villes-centres pour les classes moyennes à supérieures. Le comportement résidentiel de ces dernières – et l'éventuel existence d'un processus de gentrification – sera étudié à la fois de manière synchronique (par rapport aux autres groupes de population) et diachronique (en comparaison avec les décennies précédentes).

4.5.1.3 Les espaces de la gentrification

L'importance de la contextualité de la gentrification

La définition de la gentrification a donc évolué et a été élargie. Ce phénomène, confiné aux grandes métropoles et au contexte anglo-américain, s'est depuis diffusé tant dans d'autres pays qu'à d'autres échelons de la hiérarchie urbaine. Les processus de gentrification ne sont toutefois pas de nature universelle ; ils prennent des formes spécifiques aux contextes nationaux, régionaux et locaux de leur apparition :

Gentrification is deeply rooted in social dynamics and economic trends. Its signs, effects and trajectories are to a large degree determined by its local context: the physical and the social characteristics of the neighbourhoods in question, the positions and the goal of the actors, the dominant functions of the city, the nature of economic restructuring and local government policy. The study of the city should pay heed to this complexity... (Van Weesep 1994).

Considérer la spatialité de la gentrification revient à considérer non seulement la contextualité du phénomène, mais également celle des théorisations développées pour en rendre compte. En effet, comme l'a noté Loretta Lees (2000), les approches théoriques principales sont, partiellement du moins, liées au contexte dans lequel elles ont été élaborées. On peut estimer ainsi que la thèse de Neil Smith n'est pas uniquement déterminée par ses orientations politiques et philosophiques, mais également par le caractère très polarisé et parfois brutal des transformations des villes étasuniennes où il a réalisé l'essentiel de son travail d'enquête. Les thèses, généralement plus culturalistes, de David Ley ou de Jon Caulfield, insistant sur le rôle moteur des projets de vie, des valeurs ou des désirs des gentrificateurs, sont elles aussi à rapporter aux caractéristiques du processus de gentrification au Canada. De manière similaire, Tim Butler souligne l'importance de tenir compte des différences qu'il existe entre les terrains d'étude et les contextes de production de la connaissance sur la gentrification : « *the use of the concept [of gentrification] too often reflects a hegemonic North American view of the nature of urban changes roots in a*

particular historical moment » (Butler 2007a, 164). En raison de la contextualité tant des phénomènes que des théorisations, il s'agit donc de considérer une « géographie de la gentrification » (Ley 1996 ; Lees 2000)¹¹⁹.

Un processus émergent et peu documenté en Suisse

En ce qui concerne le contexte suisse, le processus de gentrification reste peu documenté. Cela s'explique partiellement par la rareté des recherches sur ce thème, mais surtout par le retard avec lequel ce phénomène s'est manifesté. Ce retard s'explique à son tour par une série de facteurs liés au marché immobilier comme le taux de propriété globalement faible en Suisse (un logement sur trois) et qui l'est encore davantage dans les villes (moins de 10% à Zurich, Lausanne et Genève) (Gerheuser 2004). La difficulté d'accéder à la propriété en ville contribue à l'exurbanisation de ménages au capital économique élevé dont certains pourraient participer à un processus de gentrification. Par ailleurs, le système fiscal helvétique, qui encourage les propriétaires à rénover régulièrement leurs bâtiments, permettrait d'éviter que certains quartiers soient laissés à l'abandon et réduirait ainsi les opportunités pour des opérations de grande ampleur (démolition et reconstruction) susceptibles d'entraîner un phénomène d'éviction (Heye et Odermatt 2006).

Les recherches existantes tendent à décrire un processus qui se limite à certains quartiers de quelques villes et, en premier lieu, à Zurich, principal centre urbain du pays. Une équipe de géographes a montré que les villes présentent un statut social inférieur à celui de leurs couronnes (ce qui confirme l'hypothèse dite de la *A-Stadt*¹²⁰), mais supérieur aux zones rurales (Hermann et al. 2005). Au cours des années 1990, en revanche, on observe une augmentation générale du statut social dont l'amplitude est plus grande dans les noyaux urbains. Ceci témoigne d'un « rattrapage » lié à la revalorisation de la ville-centre et, notamment, à sa redécouverte comme lieu d'habitation attractif. Ces auteurs identifient ce phénomène à Zurich, Genève¹²¹, Bâle et, dans une moindre mesure, à Lausanne, centres où des quartiers à fort caractère urbain ont gagné en attractivité.

D'autres études menées dans le cadre du « monitoring de l'espace urbain » mis en place par l'Office fédéral du développement territorial confirment cette tendance : le phénomène de *A-Stadt* se vérifie dans la plupart des villes-centres helvétiques mais il tend à s'atténuer. La proportion de dirigeants, cadres supérieurs, universitaires et personnes actives dans les professions libérales a clairement augmenté entre 1990 et 2000 dans les cinq plus grandes villes du pays et dépasse désormais les valeurs observées dans les couronnes (Meier et Kuster 2009).

À Zurich, Corinna Heye et Heinrich Leuthold (2004) constatent que la concentration des catégories socialement vulnérables diminue en ville de Zurich et que le phénomène de *A-Stadt* s'étend aux communes suburbaines. Parallèlement, ils observent que les individus plus jeunes, mieux formés et avec un niveau de revenu plus élevé tendent à s'installer dans le cœur de la ville. Des chercheurs critiques, au sens anglophone du terme, actifs dans le cadre d'INURA (« *International Network for Urban Research and Action* ») ont pour leur part décrit les développements récents de la politique urbaine zurichoise, évoquant leur rôle dans l'accroissement des inégalités sociales (Hitz et al. 1995 ; INURA 2004).

¹¹⁹ Il convient également de souligner que les différences dans les interprétations dépendent aussi de la démarche et des méthodes adoptées par les chercheurs. Nous aurons l'occasion de revenir sur cet aspect en fin de partie (voir 4.5.6).

¹²⁰ Rappelons que cette notion, proposée par Frey (1996), désigne la surreprésentation en ville des catégories de la population jugées vulnérables : personnes âgées, jeunes adultes, étrangers, familles monoparentales, personnes vivant seules, ménages à bas revenu, etc. Le nom de ces catégories commence par la lettre « A » en allemand.

¹²¹ Dans le cas de Genève, le sociologue Michel Bassand (1997) mentionne le terme de gentrification en présentant la transformation sociale et physique du quartier des Grottes.

4.5.1.4 Les interprétations de la gentrification

La gentrification ayant été définie, se pose désormais la question des mécanismes sous-tendant ce phénomène. Jusqu'au début des années 1990, cette question, et plus généralement le débat sur la gentrification « *is one played for high theoretical and ideological stakes* » et constitue un « *intellectual battleground between competing and radically opposed theoretical perspectives* » (Hamnett 1991, 174-175). Deux écoles s'affrontent en effet dans les premières recherches. L'une met en avant la demande, la consommation, la culture, les actions individuelles, alors que l'autre souligne la prépondérance de l'offre, de la production, du capital, du déterminisme économique :

It represents one of key theoretical and ideological battlegrounds in urban geography, and indeed in human geography as a whole, between the liberal humanists who stress the key role of choice, culture, consumption and consumer demand, and the structural Marxists who stress the role of capital, class, production and supply. Gentrification is one of the main arenas of conflict between the proponents of culture, preference and human agency, and the proponents of the imperatives of capital and profitability (Hamnett 1991, 174).

Cette opposition s'est toutefois atténuée dès les années 1990. Plusieurs auteurs ont appelé à une démarche intégrant les deux points de vue (Hamnett 1991) et souligné que ces perspectives forment en fait « *two sides of the same coin* » (Lees 1994a, 144) :

Today, most observers acknowledge that both production and consumption perspectives are crucially important in explaining, understanding, and dealing with gentrification. For many analysts, the acknowledgement ends there, with no serious effort to address the substantive differences between the two perspectives. But for many others, the production-consumption dichotomy has been set aside for very different reasons. This duality may have contributed to the advance of urban theory in the 1970s and 1980s, but in subsequent years it became clear that the differences between the two camps had been exaggerated. [...] The central elements of each of these narratives [the concepts of rent gap, cultural-lifestyle, and postindustrial economic base explanations] remain as important and relevant today as they did a quarter century ago. But these frameworks are no longer used in attempts to determine the ultimate cause of gentrification, or to illustrate the One Right Way to Do Gentrification Research (Lees et al. 2008, 190).

Dans la suite de ce chapitre, nous discutons tout d'abord le rôle des acteurs représentant l'offre – les acteurs privés et les pouvoirs publics – dans les processus de gentrification. Dans un deuxième temps, nous abordons les acteurs constituant la demande – soit les gentrificateurs – et soulignons leur diversité.

4.5.2 Les acteurs privés

Neil Smith (1979) considère la gentrification comme un retour en ville du capital. Dans cette perspective, le phénomène est à interpréter comme la conséquence d'une restructuration économique, la restructuration sociale (changements démographiques, questions de genre, etc.) lui étant subordonnée (Smith 1987). Neil Smith a ainsi analysé le rôle des investisseurs et acteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de loyer (*rent gap*). Selon la théorie du différentiel de loyer, les causes originelles de la gentrification ne sont pas à rechercher dans les préférences des consommateurs ni dans les comportements individuels, mais dans la mobilité géographique du capital et dans les modèles historiques d'investissement et de désinvestissement dans le champ urbain : l'investissement dans le périurbain qui a dominé le XX^{ème} siècle et le désinvestissement consécutif des centres ont mis en place les conditions spatiales d'un réinvestissement dans les villes prenant la forme de gentrification (Smith 1979, 1996, 2003).

Techniquement, le différentiel de loyer correspond à la différence entre le rendement réel d'une parcelle étant donné son utilisation actuelle (*capitalized ground rent*) et son rendement potentiel selon son utilisation optimale (*potential ground rent*). L'investissement dans certains secteurs urbains provoque le désinvestissement d'autres quartiers et un différentiel de loyer. Lorsque ce dernier s'amplifie, il crée des opportunités de profit pour les promoteurs et les investisseurs ; le différentiel de loyer apparaît comme la condition sine qua non et comme le mécanisme central de la gentrification :

Gentrification is a structural product of the land and housing markets. Capital flows where the rate of return is highest, and the movement of capital to the suburbs, along with the continual depreciation of inner-city capital, eventually produces the rent gap. When this rent gap grows sufficiently large, rehabilitation [...] can begin to challenge the rates of return available elsewhere, and capital flows back (Smith 1979, 546).

Certains auteurs ont élaboré des concepts proches afin de tenir compte de phénomènes ou de contextes autres que le cas particulier new-yorkais sur lequel est basée la conceptualisation de Neil Smith. On trouve ainsi le terme de *value gap* pour interpréter la transformation du statut d'appartements de la location à la propriété à Londres (Hamnett et Randolph 1986), celui de *functional gap* appliqué à Prague pour mesurer l'écart entre l'occupation du sol dans les centres sous le régime communiste et la rente foncière créée par l'économie de marché (Sykora 1993) ou encore celui de *atlantic gap* qui souligne les différences dans les règles encadrant le marché immobilier aux États-Unis et au Royaume-Uni (Lees 1994a).

De manière complémentaire, David Harvey (2001), comme nous l'avons déjà mentionné (voir 2.2.5), propose d'interpréter le fonctionnement du système capitaliste à la lumière de la logique d'accumulation du capital et de sa circulation. Il identifie plus précisément trois circuits du capital : le premier concerne les activités de production, le deuxième les investissements dans les infrastructures et l'immobilier (soit l'environnement construit), le troisième dans la recherche et développement. Quand le taux de profit diminue dans le premier circuit par exemple, les investisseurs recherchent des opportunités plus favorables dans d'autres secteurs. Le capital peut par exemple passer du premier au deuxième circuit provoquant un accroissement de l'activité du marché immobilier jusqu'à ce qu'une situation de suraccumulation diminue le taux de profit. Ce passage d'un circuit à l'autre est également favorisé par la mondialisation du capital (Smith 2003) ainsi que par la création d'un marché international de la propriété et l'internationalisation des activités des investisseurs immobiliers (Sassen 1996).

La notion de différentiel de loyer a été débattue (Lees et al. 2008) du point de vue de la terminologie utilisée, de l'échelle d'observation¹²², du rôle des investisseurs et promoteurs (perçus comme étant économiquement rationnels et formant une entité indifférenciée), mais surtout de son opérationnalisation. En effet, le différentiel de loyer implique le recours à des concepts difficiles à mesurer, si bien que peu de chercheurs ont en fait réellement appliqué cette démarche et procédé à des études empiriques détaillées :

Unfortunately, the rent gap involves concepts that are extremely hard to measure: nothing close to the phenomenon of capitalized ground rent appears in any public database or accounting ledger. To measure the rent gap properly, a researcher has to construct specialized indicators after sifting through decades of land records and becoming familiar with the details of historical market conditions, neighbourhood settings, tax assessment

¹²² La gentrification n'apparaît ainsi généralement pas dans les quartiers les plus défavorisés mais dans les quartiers « mixtes » ou pauvres situés à proximité du centre ou d'autres quartiers résidentiels des classes moyennes. Un effet de voisinage – soit l'échelle du quartier – est ainsi à prendre en compte en plus du différentiel de loyer au sens strict d'une parcelle.

practices, the provision of government subsidies, and other factors. It is not surprising that very few researchers have invested time and effort (Lees et al. 2008, 59).

Sans nier le rôle prépondérant du marché immobilier, la dialectique de désinvestissement et de réinvestissement et l'exploitation du différentiel de loyer ont été remises en question dans le cas de la super-gentrification où une population favorisée est remplacée par une classe aux ressources économiques encore plus élevées (Lees 2003a ; Butler et Lees 2006). D'autres schémas ont également été relevés comme la reconversion d'anciens locaux industriels en bureaux puis, en raison de la crise touchant ce marché dans les années 1990, en lofts (Hamnett et Whitelegg 2007).

Finalement, une critique adressée aux explications basées sur la production concerne leur déterminisme économique et leur vision des gentrificateurs. Plusieurs auteurs ont souligné la diversité des gentrificateurs et la pluralité des localisations résidentielles qu'ils auraient pu choisir :

Gentrifiers are not the mere bearers of a process determined independently of them. Their constitution [...] is as crucial an element in the production of gentrification as is the production of the dwellings they occupy (Rose 1984, 56).

Only a minority of people decide to live in the inner city and become gentrifiers. Many more decide to move out to the suburbs. There remains, therefore, the problem of explaining why some people do one thing, and some do another (Hamnett 1991, 180).

David Ley a quant à lui souligné l'importance de l'offre dans la production de la gentrification mais que l'existence d'une demande latente représente une condition sine qua non :

The property industry had detected a new submarket in the central city which it was enthusiastically exploiting. The condominium was a product that solved the developer's problem of decreasing profitability in the rental sector; for contractors the surge in home renovations for the middle class also opened a second profitable niche market. But such development initiatives presupposed the existence of a market worth exploiting, for no entrepreneur supplies a product for which he or she has not already detected potential demand. [...] The convergence of rapid economic expansion, the specific growth of white-collar professional jobs, and the maturation of the demographic bulge of the baby boom, all conspired to create a demand surge for housing among the middle class (Ley 1996, 8).

4.5.3 Les pouvoirs publics

Les pouvoirs publics, par leurs diverses interventions, influencent la production de l'environnement construit et, partant, les processus de gentrification. Pour reprendre la typologie des étapes de la gentrification (Hackworth et Smith 2001), à une première phase de gentrification sporadique succède une deuxième – l'ancrage de la gentrification – où le rôle principal revient aux promoteurs et investisseurs privés, les pouvoirs publics adoptant une attitude plutôt passive. Quant à la troisième, elle renvoie à de nouveaux processus, notamment au rôle actif et pro-gentrification des pouvoirs publics (*state-led gentrification*).

Dans son commentaire sur les contributions réunies dans un numéro spécial de la revue « *Urban Studies* » (Lees et Ley 2008), Kate Shaw (2008) distingue trois types de politiques publiques en regard de la gentrification : (1) les politiques promouvant intentionnellement la gentrification, (2) les politiques visant une gentrification « positive » mais qui aboutissent néanmoins à des effets de déplacement et d'exclusion, (3) les politiques ambitionnant un développement plus équitable.

Les premières ont notamment été analysées par Neil Smith aux États-Unis. Selon son interprétation, l'action des autorités locales est double : elles promeuvent activement la

gentrification en mettant en place les conditions cadres permettant aux investisseurs de tirer profit du *rent gap* et elles mènent une véritable guerre îlot par îlot – c’est l’idée de la *revanchist city* – contre la présence de pauvres dans leur centre (Smith 1996). Élargissant son analyse à d’autres contextes, Neil Smith révèle les liens entre la globalisation du capital, le néolibéralisme¹²³ ainsi que l’attitude des collectivités publiques qui, après avoir rempli le rôle de régulateur du marché, en deviennent le promoteur. La gentrification, qui était à l’origine une anomalie locale, s’est ainsi généralisée en devenant une stratégie urbaine globale (Smith 2003). David Harvey (1989) estime qu’une transition s’est opérée dans le rôle des villes qui sont passées d’une position de gestionnaire (« *urban managerialism* » ou redistribution des richesses) à celle d’entrepreneur (« *urban entrepreneurialism* » ou création de richesses). L’idée d’un changement de comportement ou de rôle de l’État est également soutenue par Rowland Atkinson et Gary Bridge (2005) dans leur ouvrage « *Gentrification in a Global Context : The New Urban Colonialism* » ou par Loretta Lees et ses collègues :

In the 1970s and 1980s, scholars debating the causes of gentrification could explore the dynamics of production and consumption with at least some comfort in the knowledge that there were still a few public policies in place to cushion the harsh injustices of rampant gentrification. More recently, public policy in many national contexts has shifted decisively. Gentrification is seen as a positive result of a healthy real estate market, and “the market” is always understood as the solution, not a problem. Thanks to intense economic competition and policy directives from state and federal governments, cities must now be sophisticated entrepreneurs – doing whatever to lure wealthy investors, residents, and tourists to town (Lees et al. 2008, 165).

Le deuxième type de politiques vise les aspects « positifs » de la gentrification comme une plus grande mixité sociale. Mark Davidson en propose une analyse dans le cas de Londres (Davidson 2008 ; Davidson et Lees à paraître). Il montre néanmoins que cette stratégie de « *spoiled mixture* » provoque différents effets d’éviction des classes ouvrières. D’autres politiques sont à incorporer dans cette famille. C’est le cas, selon Loretta Lees, de la stratégie de « *urban renaissance* » (Urban Task Force 1999) adoptée par le gouvernement de Tony Blair et dont le promoteur, l’architecte Richard Rogers, est accusé d’avoir « *painted a green face on gentrification* » (Lees 2000, 2003b). Les collectivités locales peuvent également avoir recourt à la gentrification pour changer la composition sociale des quartiers afin de lutter contre les incivilités ou renforcer le contrôle social comme cela a été relevé aux Pays-Bas (Uitermark et al. 2007).

La littérature sur la gentrification – et plus particulièrement celle portant sur le rôle des politiques publiques – est cependant dominée par des auteurs britanniques et nord-américains qui ont tendance à généraliser ce qui se passe dans les contextes qu’ils étudient. Or, il existe d’autres modalités d’intervention des pouvoirs publics (la troisième catégorie identifiée par Kate Shaw). Ceux-ci n’agissent en effet pas systématiquement en promoteurs de la gentrification, mais tentent aussi dans certains cas de la juguler au nom de la mixité sociale, de combiner des politiques d’attraction des classes aisées – afin de favoriser l’équilibre fiscal des villes – avec la création de logements à loyer modéré, ou encore de concilier objectifs environnementaux et sociaux. Damaris Rose (à paraître) a par exemple analysé les politiques successives de la ville de Montréal. Celles-ci apparaissent comme la résultante de tensions entre une vision du logement comme outil de développement économique et de stabilité fiscale et une vision où le logement est considéré comme un instrument de redistribution avec

¹²³ Le néolibéralisme peut être défini de la manière suivante : « *Academics and policy analysts use it as a descriptive shorthand to summarize the prevailing trends towards deregulation, commercialization, privatization, labour-market flexibility, public-private partnerships, and the downsizing of those parts of government that help the poor, racial or ethnic minorities, and other groups marginalized by market processes* » (Lees et al. 2008).

notamment la construction de logements sociaux dans les projets de régénération urbaine. Les conditions qui permettent de réguler ou de freiner la gentrification ont également été examinées dans le cas de Vancouver où certaines mesures ont été adoptées telles que le recours à une politique foncière et la construction de logements sociaux (Ley et Dobson 2008).

4.5.4 Les ménages

S'intéresser aux ménages participant à la revalorisation de certains quartiers implique de comprendre en premier lieu la « production » des gentrificateurs et d'expliquer l'expansion d'une nouvelle classe moyenne pour qui le « rêve urbain » aurait remplacé le « rêve suburbain ». Il s'agit ensuite de déterminer ce qui la différencie des parties de la classe moyenne qui continue de se diriger vers les couronnes.

Précisons que nous utilisons le terme de gentrificateur pour parler des ménages prenant part au processus de gentrification. Nous le faisons par commodité et en accord avec la littérature sur la gentrification. Toutefois, cela ne signifie pas qu'ils constituent a priori les acteurs prépondérants de ces processus. Neil Smith a d'ailleurs dénoncé le parti-pris idéologique que peut cacher ce terme :

It is very revealing that no-one seems to have conceived producers of gentrified properties – builders, property owners, estate agents, local governments, banks and building societies – as “gentrifiers”. In a quite selective and ideological way, the term “gentrifiers” is generally reserved for those middle class individuals endowed with identities and consumption preferences and definitively distanced from production in the built environment. The label is never extended to other kinds of individuals responsible for the actual physical transformation of urban landscape (Smith 1992, 113).

Dans la suite de ce chapitre, nous reprenons notre définition du choix résidentiel et en abordons successivement les trois aspects – soit les profils, les trajectoires et les motivations – que nous appliquons aux gentrificateurs.

4.5.4.1 Profil des gentrificateurs

L'émergence d'une nouvelle classe moyenne

La gentrification a notamment été expliquée par l'importance croissante de la *new middle class* ou *service class* (Ley 1996). La thèse de l'émergence d'une société post-industrielle souligne les changements de nature sociale, économique et culturelle qui ont pour conséquence de reconfigurer la structure des villes. Elle se base sur les travaux de Daniel Bell (1973) et met en évidence le passage d'une économie axée sur l'industrie vers une économie de services¹²⁴. Les ressources immatérielles, telles que la connaissance et l'information, deviennent des éléments stratégiques dont dépend de plus en plus l'activité économique, alors que les ressources matérielles (machines, matières premières, etc.) perdent leur position déterminante. La structure professionnelle se modifie en conséquence : les « cols blancs » – qui, bénéficiant généralement d'un haut niveau de qualification, sont employés dans les services supérieurs et représentent les détenteurs de cette connaissance – se caractérisent par une croissance rapide de leur effectif. Ils forment la *new middle class* sur laquelle se construit la réflexion de David Ley (1986, 1996) qui a par ailleurs montré que l'intensité de la gentrification était corrélée dans le cas des villes canadiennes avec leur spécialisation dans les services supérieurs. Cette évolution de la société fournit un cadre d'interprétation en termes quantitatifs (aspects démographiques) mais aussi qualitatifs

¹²⁴ Voir 5.3.2.3 pour ce qui est de l'évolution de la structure économique de la ville de Neuchâtel.

(valeurs, modes de vie, préférences). La nouvelle classe moyenne se caractériserait ainsi par des aspirations résidentielles davantage orientées vers la ville et rejetterait les *suburbs* perçues comme le produit d'un marché de masse indifférencié. L'idée de la *new middle class* de David Ley a entre autres été reprise par Richard Florida (2004) dans sa notion de *creative class*¹²⁵.

La thèse post-industrielle est proche de celle de la *professionnalisation* avancée par Chris Hamnett (1991, 1994, 2003a). Selon cet auteur, la *professionnalisation* de la structure socio-professionnelle est liée au déclin de l'industrie et au développement du secteur financier, des services supérieurs et des activités culturelles. Ce processus implique l'augmentation de la proportion des catégories socio-professionnelles supérieures – et donc des gentrificateurs potentiels – et le recul des autres groupes et, en particulier, des ouvriers en raison de la désindustrialisation¹²⁶.

Plusieurs auteurs ont toutefois relevé les limites de la thèse de la société post-industrielle dans le sens où la croissance de la *new middle class* apparaît comme une condition nécessaire mais non suffisante afin d'expliquer la gentrification (Mullins 1982 ; Hjorthol et Bjornskau 2005). D'une part, certaines activités liées à cette nouvelle classe moyenne (finance, assurances, services supérieurs) ont toujours été localisées de façon prépondérante dans les centres. D'autre part, cette catégorie de population semble encore participer majoritairement à un processus d'exurbanisation et à la croissance des couronnes :

The development of office employment cannot wholly explain the residential increase of inner city educated labour simply because the bulk of these workers... reside in the suburbs and commute... Other processes must have been involved in this residential development (Mullins 1982).

Il est intéressant de constater que l'argument de la restructuration du système économique et de la croissance du nombre de *professionals* est également utilisé par d'autres auteurs mais pour expliquer la dynamique d'étalement urbain :

During the past five decades, two major forms of economic restructuring have changed the face of urban communities. The loss of thousand of manufacturing jobs coupled with the growth of service positions – including high-paid producer service industries (e.g. accounting, finance, law, management, information processing) and low-wage personal service jobs (e.g. hotel and restaurant workers) – have fuelled the uneven development of metropolitan areas. [...] These economic shifts have stimulated the development of downtown office space, convention centres, and cultural facilities where relatively well-off professionals work and play, and the suburban communities where they tend to live (Squires 2002, 3).

Cette double utilisation, qui paraît de prime abord contradictoire, s'explique selon nous en partie par une question d'échelle. La tertiairisation de l'économie et la croissance des services à haute valeur ajoutée participent à un processus de métropolisation. Certaines catégories de population se concentrent ainsi de façon croissante dans les régions urbaines mais d'autres facteurs explicatifs sont nécessaires afin d'interpréter leur répartition à l'intérieur de celles-ci (ville-centre versus couronnes, étalement urbain versus gentrification).

Avant d'aborder les caractéristiques et la diversité des gentrificateurs, apportons une précision quant à l'utilisation du terme de classe dans les études sur la gentrification. Quatre

¹²⁵ Le propos de Richard Florida est toutefois différent. Il considère que les villes et les régions ne peuvent plus être concurrentielles uniquement en attirant des entreprises. Dans une économie de la connaissance, elles devraient essayer d'attirer cette classe créative qu'il considère comme la clé du développement économique. Voir notamment Jamie Peck (2005) pour une critique de cette vision.

¹²⁶ Relevons que Chris Hamnett prend le contre-pied de la notion de ville globale (Sassen 1996) qui postule une polarisation de la structure sociale (croissance simultanée de la nouvelle classe moyenne et des emplois de service peu ou pas qualifiés).

conceptions des liens entre classes sociales et gentrification peuvent être identifiées (Fijalkow et Préteceille 2006, 171) : (1) la gentrification résulte de l'agrégation de comportements individuels et non d'un phénomène de classes en tant que tel (Bourdin 2008) ; (2) le langage des classes est convoqué sur un mode essentiellement métaphorique et descriptif ; (3) une théorie des classes est directement mobilisée afin de rendre compte des rapports que les classes entretiennent les unes par rapport aux autres ou les unes contre les autres (voir les travaux de Neil Smith) ; (4) la gentrification participe à la reformation des classes sociales plus qu'elle ne repose sur celles-ci (voir par exemple Butler et Robson 2003). Dans notre travail, nous nous inscrivons dans la deuxième perspective et utilisons le terme de classe comme synonyme de catégorie socio-professionnelle et ceci sans une conceptualisation des spécificités des classes et de leur constitution.

Caractéristiques et diversité des gentrificateurs

Le portrait idéal typique des gentrificateurs peut être résumé de la manière suivante (Ley 1996, 35) : ils sont employés dans les services supérieurs (management, services aux entreprises, recherche et développement, médias, marketing, administration, etc.), sont hautement qualifiés (titre universitaire ou équivalent) et disposent d'un revenu moyen ou supérieur. Ils vivent dans des ménages de petite taille et généralement sans enfant ; ils sont le plus souvent non mariés et âgés de moins de 35 ans. Finalement, peu d'entre eux font partie d'une minorité ethnique ou d'une communauté étrangère. On retrouve un tel profil dans les expressions de « *Yuppie* », qui signifie « *young urban professional* » ou « *young upwardly mobile person* » (Short 1989), et de « *Bobos* » (Brooks 2000), soit la figure des bourgeois bohèmes fréquemment reprise par les médias.

De nombreuses études ont complété et affiné le profil des gentrificateurs et en ont montré la diversité. Alan Warde (1991) parle par exemple de la fragmentation et de la fluidité de la classe moyenne et de la grande diversité de ses pratiques de consommation. Les gentrificateurs diffèrent sur plusieurs points : type de logement et statut d'occupation, statut d'activité et niveau de revenu, sensibilité politique, « affiliation » culturelle (mouvements sous-culturels ou contre-culturels, etc.), composition du ménage et mode de vie, etc. (Caulfield 1989). Cette diversité poserait problème selon certains auteurs notamment en regard de la pertinence de la notion de gentrificateur :

Devant la diversité des profils des gentrificateurs, on doit alors se demander ce que peuvent avoir en commun des cadres « globalisés » de la haute finance ou de la nouvelle économie, des professions libérales plus traditionnelles, des fonctionnaires travaillant dans l'enseignement ou le social, ou encore des couches moyennes fragilisées ou marginalisées qui revendiquent un mode de vie « alternatif » ? Ne risque-t-on pas de confondre des modes d'insertion socio-urbains profondément différents (Fijalkow et Préteceille 2006) ? (Cusin 2008).

Dans le cadre de notre problématique, nous considérons que les gentrificateurs possèdent deux caractéristiques communes : le choix résidentiel de l'urbain et un statut socio-économique supérieur. Au-delà de ces points communs, tenir compte de la diversité des gentrificateurs est important à double titre. D'une part, déterminer leurs caractéristiques doit permettre d'identifier les composantes des classes moyennes à supérieures aspirant à vivre en milieu urbain et, par là même, de distinguer les « *urban seeking versus urban fleeing groups* » (Butler 1997), sachant que le mouvement d'exurbanisation semble rester le flux dominant (Hamnett 1991). D'autre part, il s'agit d'identifier les caractéristiques des ménages prenant part à un processus de gentrification dans un contexte et à une époque donnés et de reconnaître la multiplicité des phénomènes à l'origine des changements dans l'occupation des quartiers centraux, où les résidents à revenu supérieur succèdent aux résidents à revenu

inférieur (Rose 1984). En d'autres termes, il convient de tenir compte des différents segments (ou *submarkets* pour reprendre le terme de David Ley) de cette demande :

As a result of the expansion of middle-class submarkets in the inner city, although the young urban professional remains a dominant figure, new middle-class residents are now more heterogeneous, and are implicated in more varied landscapes and transition processes (Ley 1996).

Les auteurs, qui se sont penchés sur la « production » et la diversité des gentrificateurs, ont mis en exergue les questions de genre, l'orientation sexuelle, la position dans le parcours de vie, l'émergence d'une élite circulante et globalisée, le rôle des artistes ainsi que l'importance de nouvelles pratiques de mobilité quotidienne.

La gentrification a été associée avec la participation croissante des femmes sur le marché du travail et, par conséquent, avec l'augmentation du nombre de femmes vivant seules ou dans un couple menant une double carrière (Rose 1984 ; Bondi 1991 ; Karsten 2003 ; Kern à paraître). À ce phénomène de nature économique s'ajoute un aspect démographique, que nous avons déjà mentionné à l'occasion de la présentation de la deuxième transition démographique, et qui est lié à la remise en question de la famille traditionnelle, au report de l'âge au mariage et à la naissance du premier enfant, à la croissance des ménages non familiaux (et, en l'occurrence, du nombre de femmes vivant seules). En raison de ces différentes évolutions, Alan Warde (1991) va même jusqu'à avancer que l'aspect genre est plus important dans les phénomènes de gentrification que le statut socio-économique ou l'appartenance à la nouvelle classe moyenne. Une localisation en zone centrale, nous y reviendrons au moment de commenter les motivations résidentielles des gentrificateurs, peut se révéler dans ces cas plus propice que les couronnes afin d'atteindre une répartition des tâches et des rôles plus équilibrée au sein des ménages et de permettre aux deux partenaires de poursuivre leur carrière respective.

L'impact des communautés gays a également été documenté dans les processus de gentrification notamment dans le quartier Castro à San Francisco (Castells 1983) ou à Bruxelles (Deligne et al. 2006). Dans ce cas, le choix de vivre dans certains quartiers urbains peut être interprété comme une combinaison de différents facteurs tels qu'un pouvoir d'achat élevé, la construction d'une identité gay, la présence d'infrastructures (bars, magasins, etc.) leur étant spécifiquement destinées, une population urbaine plus tolérante envers les minorités, etc.¹²⁷

Comme nous l'avons déjà évoqué à l'occasion de la présentation de l'allongement de la jeunesse, des liens existent entre la gentrification et la position dans le parcours de vie (Smith 2002). La gentrification est ainsi à mettre en rapport avec la deuxième transition démographique, les gentrificateurs appartenant en majorité à des ménages non familiaux : personnes vivant seules, couples sans enfant (soit les « *Dinkies* » ou « *double income no kids* ») et colocations (Ogden et Hall 2004). Les nouveaux parcours d'entrée dans la vie adulte – notamment pour ce qui est de l'autonomie résidentielle – concernent en premier lieu les classes moyennes à supérieures. En France, le modèle des fils d'ouvriers est par exemple typiquement la prolongation de la vie commune avec les parents, alors que la trajectoire des fils de cadres supérieurs implique généralement une indépendance résidentielle (Cavalli et Galand, 1993). Mathieu van Crielingen a quant à lui montré le rôle des jeunes adultes issus de la nouvelle classe moyenne dans les changements urbains à Bruxelles. L'allongement de la jeunesse a produit une catégorie de gentrificateurs qui, cherchant une localisation centrale,

¹²⁷ Pour Richard Florida (2004), les communautés gays constituent par ailleurs un indicateur de la présence et de l'importance de la classe créative dans une ville.

tendent à évincer les populations défavorisées (Van Criekingen 1996, 2002b, 2008, à paraître). À Bruxelles, la rénovation résidentielle des quartiers anciens ne constitue pas une gentrification de hauts revenus mais une « gentrification socio-culturelle » : les gentrificateurs sont en effet en premier lieu des jeunes adultes, vivant seuls ou en couple sans enfant, dotés d'un haut niveau de qualification, globalement plus aisés que les populations préalablement en place sans pour autant être « riches » (Van Criekingen 2002a).

Si la figure dominante du gentrificateur est une personne relativement jeune et vivant dans un ménage non familial, d'autres configurations ont été observées. Certaines études ont mentionné le rôle de gentrificateurs âgés de plus de quarante ans et des nids vides au Canada (Ley 1996, 36) ou en France (Ogden et Hall 2000). Par ailleurs, la participation de familles à la revalorisation de quartiers urbains a été relevée à Toronto (Caulfield 1992), dans certains quartiers londoniens (Butler et Robson 2003), en Norvège (Hjorthol et Bjornskau 2005) et à Amsterdam (Karsten 2003). Dans ce dernier cas, Lia Karsten parle de « *Yupps* » (« *young urban professional parents* ») qui entendent combiner la nouvelle étape de leur parcours de vie – élever des enfants – avec la poursuite de leur carrière professionnelle et leurs aspirations pour un mode de vie urbain. Le rôle occupé par les femmes semble plus globalement constituer un élément différenciant ces ménages des familles prenant part à l'exurbanisation :

The more patriarchal the family, the more likely the withdrawal to the suburbs. [...] The more women play a role in the household... the more the proximity to jobs and urban services in the city makes central space attractive to the middle class, triggering the process of gentrification (Castells 1993, 253).

La globalisation de l'économie – et son impact sur la structure de l'emploi et du marché immobilier des villes – a également été mise en exergue. L'émergence d'une élite circulante et globalisée (Rofe 2003) ou des « hyper-cadres de la mondialisation » (Donzelot 2004) et de la demande qu'ils représentent participent au processus de gentrification. C'est le cas par exemple des phénomènes de *super-gentrification* ou de *financification* où des quartiers sont re-gentrifiés par une classe aux ressources économiques supérieures et active dans les services financiers globalisés tels que la City à Londres ou Wall Street à New York (Lees 2003a ; Butler et Lees 2006 ; Sassen 1996).

Les artistes et autres acteurs culturels constituent des éclaireurs de la gentrification ou le cheval de Troyes pour reprendre le mot de Jon Caulfield (1989). Ils ont en effet la faculté de dénicher des secteurs où les valeurs foncières ou locatives sont basses mais dont la localisation et le paysage urbain sont prometteurs (Ley 2003) et d'y créer de nouveaux modes d'habitat comme les lofts (Zukin 1982). De plus, les artistes et leur mode de vie urbain exercent un rôle d'attracteur sur une partie des classes moyennes à supérieures. Toutefois, la revalorisation des secteurs urbains qu'ils initient se traduit à terme par une augmentation des prix de l'immobilier qui provoque leur déplacement vers d'autres quartiers et l'arrivée de gentrificateurs au capital économique supérieur.

Dans le contexte suisse, si le phénomène de gentrification a été peu étudié (voir 4.5.1.3), les pendulaires de longue distance et les pendulaires interurbains ont été évoqués comme gentrificateurs potentiels (Schuler et Kaufmann 1996, 2005). La pendularité de longue distance reste relativement rare en Suisse, mais elle touche essentiellement des personnes au statut socio-économique élevé et elle est orientée vers l'usage des transports publics. Les lieux d'habitation de ces pendulaires sont généralement localisés en ville, si bien qu'ils pourraient contribuer à alimenter un processus de gentrification dans les centres secondaires situés à proximité des pôles les plus importants.

L'une des explications de la diversité des gentrificateurs réside dans les différentes étapes du processus (Hamnett 2003b). Ainsi, les ménages pionniers sont souvent constitués d'étudiants, de gentrificateurs marginaux et d'artistes. Ils sont ensuite suivis par une *cultural new middle class* qui comprend des personnes actives dans les arts, le design, les médias, l'éducation, le social, la santé, etc. Dans la troisième vague, les gentrificateurs à haut revenu et actifs dans la finance par exemple prennent de plus en plus d'importance. Malgré ces divergences, il est possible de conclure que les gentrificateurs partagent un statut économique et un capital culturel élevé (du moins supérieur à celui des populations qu'ils remplacent ou qui les environnent) et par des aspirations résidentielles tournées vers l'urbain.

4.5.4.2 Trajectoires : retour ou maintien en ville ?

La deuxième dimension du choix résidentiel concerne la trajectoire des ménages et notamment la provenance des gentrificateurs – s'agit-il de ménages en provenance des couronnes ou qui vivaient déjà en ville ? Cette question a déjà été soulevée par Shirley Laska et Daphne Spain dans un ouvrage faisant le point sur le renouveau de certaines villes états-unienues à la fin des années 1970 :

Back to the city, which we have chosen to title this book, suggests not only a re-emergence of the city as a residentially important locale [...] but also that the renovators are returning from outside the city. The latter interpretation is indeed in question (Laska et Spain 1980, xi).

Certains observateurs supposaient que la gentrification engendrait un retour en ville au sens strict (Berry 1980, 1985). C'est le cas du maire de la Nouvelle-Orléans qui a rédigé la préface de l'ouvrage susmentionné :

Americans are coming back to the city. All across the country, older inner-city neighbourhood are exhibiting a new vitality and a renewed sense of community (in Laska et Spain 1980, ix).

Cette idée était répandue dans les années 1970 et a été discutée en Suisse à l'occasion d'une journée d'étude de l'Institut de recherche sur l'environnement construit de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (IREC 1986). Depuis, de nombreux auteurs ont montré que la situation est plus complexe et que différentes trajectoires peuvent être identifiées : des retours en ville au sens strict mais aussi des arrivées en ville en provenance des couronnes, du reste du pays ou de l'étranger, ou encore des mouvements intra-urbains (Van Weesep 1994). Ce dernier cas représente une redistribution dans l'espace urbain de ménages qui ne souhaitent pas s'installer en couronne et correspond à un phénomène de maintien en ville (*stay-in-the-city*). Celui-ci semble quantitativement plus important que le phénomène de retour en ville (Laska et Spain 1980 ; Long 1980 ; Ley 1996 ; Van Criekingen 2002b ; Hamnett et Whitelegg 2007). Les résultats, que nous avons déjà mentionnés, d'une recherche portant sur les aspirations résidentielles des habitants de l'agglomération de Lausanne-Morges, tendent à confirmer cette hypothèse. Dans leur majorité, les personnes qui ont quitté la ville ne souhaitent pas y revenir (Da Cunha et al. 2004 ; Da Cunha 2008).

Si le lieu de domicile précédent des gentrificateurs est quelque peu débattu dans la littérature, d'autres dimensions de leur trajectoire – la stabilité de leur choix et l'existence d'éventuels projets résidentiels – ne sont que rarement abordées. Dans le cas de Bristol, Gary Bridge (2003, 2006) a néanmoins montré que l'installation dans un quartier gentrifié pouvait ne représenter qu'une étape du parcours résidentiel et différer une installation en couronne motivée par des questions relatives à la scolarité des enfants.

4.5.4.3 Motivations pour le choix de l'urbain

S'intéresser aux motivations résidentielles des gentrificateurs permet de comprendre le regain d'intérêt des quartiers centraux et le comportement de catégories qui semblaient pourtant s'orienter majoritairement vers les couronnes :

How do we account for the movement into old neighbourhoods of, say, middle-class people who have the means to live wherever they want and who [...] would two decades ago have settled in the suburbs – and today choose the city? (Caulfield 1989, 622).

Deux grandes logiques peuvent être identifiées dans la littérature (Van Crielingen 1996 ; Hjorthol et Bjornskau 2005 ; Tallon et Bromley 2004 ; Bromley et al. 2007) : l'une met l'accent sur les aspects utilitaires et pratiques de la vie en ville (disponibilité de logements, trajet domicile-travail, proximité du centre-ville et des aménités urbaines, etc.), l'autre souligne des éléments de distinction et de valorisation du mode de vie urbain (diversité ethnique et sociale des quartiers, variété des lieux de sortie, animation des rues, etc.). En plus de ces deux grandes logiques, certains auteurs ont souligné les contraintes qui pèsent sur le choix de gentrificateurs et les arbitrages auxquels ils doivent procéder.

Logique de valorisation ou de distinction

Pour David Ley, les principales explications relatives au choix résidentiel des gentrificateurs résident dans des éléments d'ordre culturel et identitaire. Il fait ainsi le lien avec les critiques sociales véhiculées dès la fin des années 1960 par certains mouvements contestataires :

The criticism of everyday life developed by the student movement of the 1960s was given a spatial expression in the rejection of the mass-produced suburbs in favour of older and culturally (as well as economically) devalued neighbourhoods in the inner city. A standardized corporate culture orchestrated narrowly around the motifs of profit and bureaucratic control was rejected as inauthentic at best, oppressive at worst. The critique placed artistic practice and the aesthetic in a privileged position as a source of emancipatory meaning in a secular society. And the artists, exemplars of the critique, led to the movement to the inner city, a location that became a credential, a mark of distinction in the pursuit of an urban identity that drew strength from opposition of the perceived banalities of suburban conformity (Ley 1996, 24).

David Ley (1996, 2003) identifie comme faisant partie d'une logique de valorisation ou de distinction l'esthétisation et la commodification de l'art et des modes de vie associés aux artistes, une consommation ostentatoire ou de prestige (« *conspicuous consumption* », cf. cafés, restaurants ethniques, galeries, boutiques, etc.). Les quartiers des villes canadiennes qu'il étudie deviennent avec la gentrification le foyer du rejet du conservatisme politique et de la critique de l'idéologie suburbaine. Ils constituent une marque de distinction dans la constitution d'une identité différente du mode de vie des couronnes. Il montre également que cette nouvelle population – majoritairement de gauche et progressiste – est à l'origine de retournement du profil politique de certains quartiers ou villes (Danyluk et Ley 2007). De telles évolutions ont été observées dans le quartier de Hackney à Londres (Butler 1997), à Paris (Donzelot 2004) ou encore en Suisse dans le cas de Zurich (Hermann et Leuthold 2002). D'autres auteurs, particulièrement dans le cas des États-Unis, ont au contraire tiré le parallèle entre la gentrification et une attitude conservatrice, moins tolérante voire revancharde envers les classes sociales inférieures (Smith 1996).

Jon Caulfield (1994) propose une interprétation similaire à celle de David Ley en parlant de *middle class desire*. Selon lui, les motivations résidentielles des gentrificateurs correspondent à un rejet délibéré de la *suburbia* et de sa conformité ainsi qu'à une critique des développements urbains d'inspiration moderne menés lors de l'après-guerre. Dans les entretiens qu'il mène auprès de gentrificateurs vivant à Toronto, il observe que l'attrait des

anciens quartiers est enraciné dans le désir des gentrificateurs, d'une part, d'échapper à la routine, à la monotonie et à la banalité des *suburbs* et, d'autre part, de profiter de la diversité des contacts (« *the city is the place of our meeting with the other* »), de l'animation et des choix offerts par la vie urbaine (Caulfield 1989). Il s'agit, en d'autres termes, et essentiellement pour les personnes vivant seules et les couples sans enfant, de vivre dans le « *pulse of urban life* » (Tallon et Bromley 2004).

Logique pragmatique

La logique pragmatique et la commodité de la vie en ville apparaissent moins fréquemment dans la littérature que les éléments de valorisation ou de distinction (Hjorthol et Bjornskau 2005 ; Tallon et Bromley 2004). Pourtant, les questions de proximité et de mobilité constituent un élément central de la différenciation au sein de la classe moyenne entre les groupes qui entendent bénéficier de la centralité urbaine et ceux qui s'installent dans les couronnes. À l'omniprésence de l'automobile et à l'hypermobilité contrainte du périurbain, Jacques Donzelot oppose un rapport à la mobilité totalement différent chez les gentrificateurs qu'il résume avec la formule de recherche d'ubiquité :

Les habitants des centres gentrifiés ne sont ni dans l'immobilité volontaire, ni dans la mobilité contrainte mais dans l'ubiquité. Ils sont pleinement ici et facilement ailleurs à la fois, par la proximité de tout ce qui leur importe là où ils vivent et par la rapidité des réseaux réels et virtuels qui leur permettent de se projeter aisément en quelque autre point de ce globe au rythme duquel ils vivent constamment (Donzelot 2004, 32).

Le peu de poids accordé à cette logique dans la littérature s'expliquerait par le fait qu'elle se retrouve davantage dans les centres secondaires que dans les régions métropolitaines (qui font l'objet de la majorité des recherches sur la gentrification) :

The key attractions of city centre living [...] emphasise the importance of the everyday, mundane, banal and routine aspects of city life such as convenience of being close to points of employment and consumption. Lifestyle concerns, although present and often associated with such practicalities, are not [...] the prime attractions for many of those living in the city centre [...]. The importance of mundane and convenience factors in Bristol and Swansea give some evidence of the different nature of a provincial form of gentrification which is not as intense in terms of lifestyle motivations (Tallon et Bromley 2004, 784).

Vivre en ville apparaît comme un choix stratégique et une manière d'accroître son capital spatial ou sa motilité (voir 2.3.4.5). Une telle localisation permet de minimiser la durée des trajets, les coûts des déplacements et plus généralement les contraintes spatio-temporelles (Hjorthol et Bjornskau 2005). Cet aspect est d'autant plus important dans le cas des couples à double carrière et révèle une nouvelle fois l'aspect genre de la gentrification :

[Les gentrificateurs] vivent à proximité de leur emploi, peuvent souvent s'y rendre à pied [...]. Il n'y va pas d'un simple avantage quantitatif – gain de temps, voire d'argent – car cette proximité [...] fait que les deux membres du couple peuvent mener à égalité leurs carrières professionnelles et que cela peut faciliter une véritable mutation dans le rapport entre homme et femme. La vie dans un centre gentrifié autorise ainsi ce que l'installation dans le périurbain permet rarement. Dans le périurbain, l'homme exerce une profession de cadre, la femme a en général un statut d'employée à temps partiel afin de disposer de temps libre pour s'occuper des enfants. C'est elle qui assure la présence la plus régulière au détriment de son ambition professionnelle. Pour les gentrifiés, cette inégalité entre l'homme et la femme disparaît. Tous deux peuvent s'investir également dans leur carrière sans craindre pour l'éducation de leurs enfants. D'autant que le cumul de deux salaires d'hypercadres leur permet aisément de recourir à un service de garde à domicile. Le centre gentrifié est un lieu où l'on peut simultanément construire une carrière, élever ses

enfants... et entretenir des contacts sociaux et culturels à la différence du périurbain qui entraîne le renoncement commun à une vie sociale intense (Donzelot 2004, 34).

La logique pragmatique et l'importance des trajets courts entre le domicile, le travail, l'école, le jardin d'enfants sont particulièrement soulignées par les femmes des familles de gentrificateurs interrogées par Lia Karsten (2003) à Amsterdam. Ces couples combinent le fait d'avoir des enfants avec la poursuite de deux carrières professionnelles et la préférence pour un style de vie urbain. Concilier vie professionnelle et vie familiale implique le caractère prioritaire de vivre proche du lieu de travail et de services tels que des garderies. À l'inverse, vivre en couronne engendrerait des distances et des temps de parcours entre le domicile et le lieu de travail trop conséquents.

En ce qui concerne les modes de transports, l'importance de la mobilité douce a été soulignée à plusieurs reprises. Ainsi, un tiers des gentrificateurs interrogés dans le quartier de Clerkenwell (Londres) ont cité comme raison principale la possibilité de se rendre à pied sur leur lieu de travail et, par là même, d'éviter les trajets pendulaires (Hamnett et Whitelegg 2007). Dans les villes canadiennes, les gentrificateurs se caractérisent globalement par une plus grande propension à recourir à la marche et au vélo pour se rendre sur le lieu de travail et par une sous-utilisation des transports publics (même si l'explication de ce dernier point réside davantage dans l'attrait de la mobilité douce que de celle de la voiture) (Danyluk et Ley 2007).

Contraintes et autres motivations

D'autres auteurs ont considéré le choix résidentiel comme un choix sous contrainte et montré les arbitrages auxquels procèdent les gentrificateurs. Damaris Rose (1984) a par exemple identifié les « gentrificateurs marginaux », soit généralement des femmes seules, quelques fois avec enfant(s), parfois au bénéfice d'un contrat de travail à durée déterminée. Pour cette catégorie, la décision de vivre en zone centrale découlerait, en plus des contraintes du marché immobilier, des difficultés qu'impliquerait une localisation en couronne pour la conciliation des différents aspects de la vie quotidienne.

Dans les recherches qu'il a menées à Londres, Tim Butler a montré que le choix des gentrificateurs est effectué par rapport à un certain nombre de contraintes (Butler 1997 ; Butler et Robson 2003). Les gentrificateurs expriment le souhait de vivre parmi des ménages aux caractéristiques similaires (ses interlocuteurs utilisent fréquemment les expressions « *people like us* » ou « *like-minded people* »), même s'ils recherchent parallèlement une certaine mixité. Leur stratégie résidentielle vise à concilier différents aspects de la vie dans une ville globale (habitat, emploi, consommation et éducation). Ils apparaissent en premier lieu préoccupés par l'éducation et l'avenir de leurs enfants et chercheraient à assurer que ces derniers feront à leur tour partie de la classe moyenne supérieure et donc qu'ils deviennent eux aussi des « *people like us* » :

Having taken the decision not to flee to the suburbs, living in the inner city presents the middle classes with a number of problems – particularly if they have children. The main issue that needs to be confronted is education and the fact that London's school perform badly – particularly at secondary level. The necessary strategies to cope with this demand a huge investment of time, emotional energy and resources (Butler et Robson 2003, 29).

Le rôle de l'éducation est également souligné par Gary Bridge (2003, 2006) dans le cas de Bristol. Comme nous l'avons déjà mentionné, certains gentrificateurs procèdent à un arbitrage entre l'esthétique des quartiers centraux gentrifiés et la volonté d'assurer une bonne éducation à leurs enfants. Le second aspect prend généralement le dessus et engendre un mouvement résidentiel vers les couronnes. Dans le cas des Docklands à Londres, Tim Butler

relève des motivations chez les nouveaux résidents qui s'éloignent de celles que l'on retrouve habituellement chez les gentrificateurs et qui se rapprochent des aspirations des suburbains avec notamment un fort accent sur la sécurité et la recherche d'un entre-soi (Butler 2007b).

Pour conclure cette présentation de la littérature qui porte sur les caractéristiques de la nouvelle classe moyenne et qui privilégie une interprétation de la gentrification basée sur les aspects liés à la demande, précisons que cette optique fait l'objet de deux critiques principales (Lees et al. 2008). Premièrement, l'importance du phénomène ne peut être perçue comme résultant uniquement des aspirations de certaines parties des classes moyennes à supérieures. La gentrification est en effet également déterminée par les stratégies des acteurs privés du marché immobilier – entrepreneurs, promoteurs, institutions financières, etc. – et par les interventions des collectivités publiques. En second lieu, cette perspective se focalise sur les « gagnants » des processus de gentrification et tend à évacuer la question des « perdants », soit les catégories de population déplacées ou celles qui ne bénéficient pas des opérations de réhabilitation des quartiers centraux.

Parmi les débats sur les phénomènes que le concept de gentrification doit recouvrir, les nouveaux développements immobiliers retiennent de plus en plus l'attention des chercheurs. Si certains remettent en question cette extension de la définition, d'autres, auxquels nous nous joignons, avancent que les immeubles récemment construits peuvent participer, à l'instar du phénomène classique de réhabilitation du bâti, à l'élitisation des espaces urbains. Cette acception, qui a pris le nom de *new-build gentrification*, est abordée et discutée ici en détail. Une partie conséquente de notre travail empirique sera en effet consacrée aux nouveaux logements en ville de Neuchâtel et, dans ce cadre, nous testerons l'hypothèse de l'existence d'un processus de *new-build gentrification*.

4.5.5 *La new-build gentrification*

4.5.5.1 Les débats sur cette extension de la définition

Les premières définitions de la gentrification résidentielle se situaient dans le prolongement de celle qu'avait proposée Ruth Glass et ne concernaient que la réhabilitation de bâtiments existants. Neil Smith par exemple marquait clairement la différence entre la réhabilitation de quartiers résidentiels et les projets de redéveloppement :

By gentrification I mean the process by which working class residential neighbourhoods are rehabilitated by middle class homebuyers, landlords and professional developers. I make the theoretical distinction between gentrification and redevelopment. Redevelopment involves not rehabilitation of old structures, but the construction of new buildings on previously developed land (Smith 1982).

Cette définition restreinte de ce que doit recouvrir le concept de gentrification a toutefois été progressivement remise en question. En 1996, tant Neil Smith que David Ley élargissent la définition de la gentrification argumentant qu'elle doit désormais faire référence à un phénomène bien plus large :

How in a large context of changing social geographies, are we to distinguish adequately between the rehabilitation of nineteenth-century housing, the construction of new condominiums towers, the opening of festival markets to attract local and not so local tourists, the proliferation of wine bars – and boutiques for everything – and the construction of modern and postmodern office buildings employing thousands of professionals, all looking for a place to live? ... Gentrification is no longer about a narrow and quixotic oddity in the housing market but has become the leading residential edge of a

much greater endeavour: the class remake of the central urban landscape (Smith 1996, 39).

Over the past decade, however, many authors, more attentive to changes in housing class than to those in the housing stock in the inner city, have broadened gentrification to include both sides of the middle-class housing market, the renovation of old properties and the redevelopment of new units, with both conceived as part of a broader restructuring of the city (Ley 1996, 3).

Plusieurs auteurs ont ainsi porté leur attention sur de nouvelles constructions destinées aux classes moyennes à supérieures (Mills 1988 ; Badcock 2001 ; Karsten 2003). En 2005, Mark Davidson et Loretta Lees ont explicitement proposé le terme de *new-build gentrification* pour inclure deux types de projets immobiliers en plus des opérations de réhabilitation du bâti existant : les opérations de démolition/reconstruction et les nouvelles constructions sur des terrains vacants ou des friches industrielles (pour un historique détaillé de la notion de *new-build gentrification*, voir Davidson et Lees 2005 et à paraître ; Lees, Slater et Wyly 2008 pp. 138-148). Ces auteurs considèrent de tels projets comme partie intégrante d'un processus de gentrification, car ils participent à la même dynamique de revalorisation des centres urbains de la part et/ou en faveur des classes moyennes à supérieures. À l'instar de la gentrification classique, la *new-build gentrification* se caractérise par les quatre aspects suivants que nous avons déjà mentionnés et qui sont caractéristiques des processus de gentrification : (1) le réinvestissement en capital ; (2) l'arrivée de groupes au statut socio-économique supérieur ; (3) des transformations du paysage et de l'environnement construit ; et (4) des effets d'éviction directs ou indirects. Selon Mark Davidson et Loretta Lees, ces aspects justifient et légitiment l'utilisation de la notion de *new-build gentrification* et ceci d'autant plus que les nouveaux développements peuvent constituer la tête de pont d'un processus de gentrification qui s'étend par la suite aux secteurs environnants.

Cette extension de la définition de la gentrification a fait l'objet de débats notamment dans le cadre d'articles des numéros spéciaux des revues « *Environment and Planning A* » (Smith et Butler 2007), « *Espaces et sociétés* » (Bourdin 2008 ; Rérat et al. 2008c) et « *Population, Space and Place* » (Rérat et al. à paraître-a). Plusieurs critiques ont été adressées à cette extension de la définition de la gentrification par des auteurs qui préfèrent dans le cas des nouvelles constructions recourir aux notions de « résidentialisation » et de « réurbanisation ». Les principaux reproches portent sur le fait qu'il y a pas de déplacement de population si ce n'est dans les opérations de démolition/reconstruction (Boddy 2007), que le processus n'implique pas la restauration d'habitat vétuste (Buzar et al. 2007a) et que le mode de vie qui est recherché ou auquel aspirent les individus concernés est différent dans le cas des nouvelles constructions (Lambert et Boddy 2002). Tim Butler (2007b) reprend cet argument en s'interrogeant sur la pertinence de la notion de gentrification dans le cas des Docklands à Londres. Il se base sur le fait que ce nouveau quartier présente certaines caractéristiques similaires à des développements suburbains (les communautés fermées par exemple). Les résidents mettent l'accent sur la sécurité et ne recherchent pas de contact avec les populations environnantes, ce qui les différencie des gentrificateurs qu'il a interrogés dans d'autres quartiers de la capitale britannique. Selon lui, les aspirations des habitants des Docklands se rapprochent davantage de celles des suburbains classiques dans le sens où ils souhaitent « *to be near but not in or of the city* » (ibid. p. 777). Mark Davidson et Loretta Lees réfutent toutefois ces arguments (Davidson et Lees à paraître). Ils relèvent que les résultats mis en avant par Tim Butler ne sont guère différents de ce qui avait été observé dans d'autres exemples de gentrification comme à Vancouver (Mills 1988) ou à New York (Lees 2003a). Leur argumentation porte plus précisément sur le fait que ces aspirations correspondent aux

phases actuelles de la gentrification qui se distancient de plus en plus de l'étape des ménages pionniers qui valorisaient la mixité et la diversité sociales (Davidson et Lees à paraître).

4.5.5.2 Les caractéristiques de la *new-build gentrification*

Si les quatre caractéristiques mentionnées (réinvestissement en capital, arrivée de groupes à haut revenu, transformation du paysage urbain, effet de déplacement direct et indirect des catégories à bas revenu) se retrouvent dans les différentes formes de gentrification, leurs modalités diffèrent s'il s'agit d'un processus de gentrification classique ou de *new-build gentrification*.

En termes de réinvestissement du capital, Alan Warde (1991) distingue deux types de gentrification : l'une est la conséquence du choix résidentiel de ménages, l'autre est le résultat de la stratégie de promoteurs privés. La *new-build gentrification* entre dans ce second cas de figure. En effet, les opérations étant généralement de grande envergure, les capitaux nécessaires proviennent de promoteurs et d'investisseurs et ce n'est que dans un deuxième temps que les ménages participent au réinvestissement des zones centrales par l'intermédiaire du paiement de leur loyer ou de l'acquisition d'un logement. De manière similaire, Tim Butler (1997) différencie la gentrification classique, qui implique une « *sweat equity* » – soit une participation directe des gentrificateurs dans la rénovation de leur logement – et les nouveaux développements qui représentent une version commodifiée de la gentrification. Cette dynamique pose la question des modalités du réinvestissement de capitaux dans les zones centrales (voir 4.5.2).

Tant la gentrification classique que la *new-build gentrification* désignent l'arrivée dans un quartier de ménages appartenant à la *new middle class*. Il s'agit d'une population de statut socio-économique supérieur à celle qui habitait auparavant dans le quartier ou alors, dans le cas de la *new-build gentrification*, aux résidents des secteurs environnants. Si, comme nous l'avons commenté, les gentrificateurs ne constituent pas une catégorie homogène, des différences existeraient également entre les ménages prenant part aux processus de gentrification classique et ceux habitant dans des projets relevant de la *new-build gentrification*. Étant donné la nature des opérations de *new-build gentrification*, les ménages concernés disposeraient d'un capital économique plus conséquent que dans les processus classiques (où les gentrificateurs se distinguent davantage par un capital social et culturel élevé). Il s'agirait également de ménages plus établis comme des couples avec enfant(s) (Karsten 2003).

Les modifications de l'environnement construit et du paysage urbain obéissent également à des modalités différentes. Dans le cas de la *new-build gentrification*, les promoteurs et les investisseurs reproduisent l'esthétique de la gentrification qui est l'œuvre des ménages pionniers dans la gentrification classique (Caulfield 1994). Caroline Mills (1988) a par exemple étudié le paysage créé par des acteurs du marché immobilier dans le quartier de Fairview Slopes à Vancouver et s'est intéressée aux images et textes publicitaires utilisés. Dans le même ordre d'idées, Mark Davidson et Loretta Lees ont montré que la *new-build gentrification* le long de la Tamise à Londres :

[...] contrasts sharply with Ley's (1996) thesis on the deployment of cultural capital by a cultural new class as a central feature of the gentrification process. This is because in the developments along the Thames cultural capital is a commodified, mass-produced, and niche-marketed product. The traditional gentrifier's lifestyle has been appropriated and sold commercially to more gentrifiers who are more wealthy and short of time (Davidson et Lees 2005, 1182).

Le dernier point concerne l'effet d'éviction de catégories sociales moins aisées. Il convient tout d'abord de souligner la pluralité des processus d'éviction (Atkinson 2000 ; Marcuse 1986). Le plus évident et le plus visible est l'effet de déplacement direct. Cet aspect n'est pas présent dans le cas des opérations de densification sur des terrains vacants ou de régénération de friches industrielles qui sont inhabitées (mais il peut l'être dans les projets de démolition/reconstruction). Toutefois, d'autres types de déplacement sont à mentionner tant dans les processus classiques de gentrification que dans ceux relevant de la *new-build gentrification* : « *indirect economic displacement* », « *community displacement* » et « *neighbourhood resource displacement* » (Davidson 2008). Ainsi, la mise en valeur d'un site augmente l'attractivité des quartiers environnants où un phénomène de déplacement de population peut se produire à terme par un effet de « *price shadowing* » (effet d'éviction indirect par l'augmentation de la valeur foncière et immobilière) (Davidson et Lees 2005). Ensuite, l'arrivée de personnes au capital économique, social et culturel plus élevé peut changer la gouvernance et l'identité d'un lieu et modifier les rapports de force entre les différents groupes de population. Ceci peut engendrer des conflits entre anciens résidents et nouveaux arrivants au sujet du développement de leur quartier. Finalement, le « *neighbourhood resource displacement* » implique un changement d'orientation dans les services offerts dans le quartier et par un sentiment croissant de mise à l'écart (« *out-of-placeness* ») des résidents (Davidson 2008). C'est le cas par exemple de la gentrification commerciale, soit le remplacement des anciens commerces et services par d'autres s'adressant en premier lieu aux nouveaux résidents.

En plus de ces quatre caractéristiques, se pose la question du rôle des pouvoirs publics. Comme nous l'avons mentionné, Jason Hackworth et Neil Smith (2001) ont distingué plusieurs phases de gentrification. La troisième (dans laquelle est intégrée la *new-build gentrification*), renvoie notamment au rôle actif et pro-gentrification des pouvoirs publics (*state-led gentrification*). C'est le cas par exemple de la politique britannique de « *Urban renaissance* » dans les villes secondaires qui nécessiterait l'intervention des pouvoirs publics, les risques étant trop élevés pour le secteur privé (Cameron 2003).

4.5.6 Le débat sur les impacts de la gentrification

4.5.6.1 Les appréciations de la gentrification

Deux types de discours dominent la littérature sur la gentrification et ses impacts : la thèse de la ville émancipatrice (*emancipatory city thesis*) et la thèse de la ville revancharde (*revanchist city thesis*) (Lees 2000). La pesée des aspects négatifs et positifs des phénomènes de gentrification dépend par exemple du point de vue politique et des valeurs de l'observateur, des méthodes utilisées, de l'intensité du phénomène ainsi que du contexte de son apparition.

Une opposition apparaît par exemple sur les objectifs de la politique du logement des collectivités et sur la question de savoir si les couches populaires en seront bel et bien bénéficiaires :

[...] the goals of urban policy [...] are contested with two distinct existing views. On the one hand, there are those who see the task as encouraging economic growth in inner urban areas, and stimulating the in-migration of higher-income groups and the improvement of the physical environment. This is usually accompanied by the belief that benefits will "trickle down" to those on low incomes. On the other hand, there are those who argue that urban policy should concentrate on the redistribution of opportunities or resources to low-income or "deprived" groups directly. This difference of opinion has clear parallels with the debate within housing renewal over the desirability of gentrification as an outcome (Bailey et Robertson 1997, 562).

Le jugement porté sur la gentrification reflète également le cadre d'interprétation privilégié. Les tenants d'une explication basée en premier lieu sur la demande – et notamment sur le rôle des mouvements culturels, des artistes, des femmes, des gays, etc. – adoptent plutôt la thèse de la ville émancipatrice, alors que ceux privilégiant les structures comme facteurs explicatifs se réfèrent à la thèse de la ville revancharde (Lees et al. 2008, 209) :

Those interested in the humanist and socio-cultural side of gentrification tend to present the process at the scale of the individual [...]. Using survey and interview data, they connect gentrification to the individual decision maker and to small groups of people who share residential preferences. These approaches often make gentrification seem more chaotic and differentiated, with gentrifiers demonstrating important differences and distinctions [...]. By way of contrast, scholars interested in the politico-economic aspects of gentrification present the process as a much larger scale phenomenon. Rather than connecting gentrification to individuals and researching the phenomenon at that scale, they regard gentrifiers as a collective social group (class) bound by economic rationality [...]. As such, they perceive no need to examine and explore the motivations of individual gentrifiers. Production-side scholars, therefore, use research methods which are adept at capturing the structural, large-scale aspects of gentrification, such as changing levels of capital investment and neighbourhood class turnover (Lees et al. 2008, xxiii).

Les différences d'interprétation dépendent aussi de la démarche et des méthodes adoptées :

The importance of methodology has seldom been stressed in studies of gentrification, despite the long-standing interest in the differing outcomes of different theoretical frameworks such as Marxism, humanism and postmodernism. But different methodological frameworks result in different outcomes of gentrification (Lees 1998, 2258).

Une illustration de ces propos se trouve dans le débat entre Neil Smith et Chris Hamnett qui a eu lieu au début des années 1990 dans les « *Transactions of the Institute of British Geographers* ». D'un côté, Chris Hamnett reproche à Neil Smith de ne tenir compte que d'un aspect de la réalité en adoptant une approche structuraliste – il utilise pour illustrer son argumentation la métaphore « *The blind men and the elephant* »¹²⁸ (Hamnett 1991) – et un point de vue déterministe niant la diversité et la marge de manœuvre des gentrificateurs et les assimilant à des « *lemmings* » (Hamnett 1992). Neil Smith, quant à lui, critique Chris Hamnett pour son choix de l'individualisme méthodologique qui lui semble déboucher sur un discours pro-gentrification et écarter la question de la justice sociale (Smith 1992).

D'autres facteurs sur les différences d'interprétation sont à mentionner comme la période ou la phase de gentrification considérée – les pionniers de la première phase présentant par exemple une attitude plus tolérante et ouverte par rapport à la mixité sociale que dans les étapes suivantes –, la forme de gentrification – réhabilitation du bâti existant ou nouvelles constructions – et ce qui a été qualifié de géographie de la gentrification, soit les particularités du contexte local et national.

4.5.6.2 Les impacts positifs et négatifs de la gentrification

Les aspects positifs mis en avant sont avant tout d'ordre économique et liés à la redynamisation des villes-centres (ou de certains de leurs quartiers) et à la revalorisation du parc de logements (Atkinson et Bridge 2005). La gentrification permet de briser le déclin de zones urbaines qui avaient été jugé comme inéluctable par certains observateurs. De surcroît, avec l'augmentation de leurs ressources fiscales, les villes seraient davantage en mesure de

¹²⁸ Comme dans la fable d'Ésope sur les aveugles et l'éléphant, chacune des deux approches de la gentrification ne perçoit qu'une partie du phénomène. Les deux perspectives théoriques sont ainsi selon Chris Hamnett davantage complémentaires que concurrentes.

faire face aux charges de centre et d'assurer certaines prestations et services publics. Sous l'angle environnemental, la gentrification contribuerait à freiner la dynamique d'étalement urbain et les conséquences négatives qu'elle engendre (voir 3.5.3.1). D'un point de vue social, plusieurs arguments sont avancés. La gentrification permettrait – dans le cas de la création de nouveaux logements – de lutter contre la pénurie du marché immobilier et, partant, de réduire la pression sur les prix (Bailey et Robertson 1997). En ce qui concerne la répartition des différents types de population, la gentrification atténuerait les disparités de structure sociale entre les centres et leurs couronnes. Elle diminuerait également la concentration des groupes les plus vulnérables dans certains quartiers et y promouvrait une certaine mixité sociale. Ce dernier point est étroitement lié à la remise en question des grands ensembles de logements sociaux et des problèmes qui leur sont associés. On retrouve notamment de tels arguments dans la politique de « *Urban renaissance* » au Royaume-Uni ou de renouvellement urbain en France et aux Pays-Bas (Uitermark et al. 2007). D'autres auteurs ont également minimisé l'ampleur des effets d'éviction (Freeman 2006) ou mis en exergue un phénomène de remplacement des catégories sociales – davantage que de déplacement – étant donné un changement de la structure du système de production et donc de la population active (Hamnett 1994, 2003a).

Devant les aspects jugés positifs de la gentrification, certains urbanistes – tels que Daniel Duany, l'un des initiateurs du mouvement du « *New Urbanism* » (voir 3.5.4) – ont exprimé un plaidoyer pour ce phénomène (« *Three cheers for gentrification* ») :

These days, whenever more than a handful of middle-income people move into a formerly down-at-the-heels neighbourhood, they are accused of committing that newest of social sins: "gentrification". This loaded term – conjuring up images of yuppies stealing urban housing from rightful inhabitants – has become embedded in the way many activists understand urban evolution. And the thinking behind it has become a serious obstacle to the revival of American cities... Gentrification rebalances a concentration of poverty by providing the tax base, rub-off work ethic, and political effectiveness of a middle class, and in the process improves the quality of life for all of a community's residents. It is the rising tide that lifts all boat... (Duany 2001, 37).

De nombreuses critiques sont toutefois adressées aux phénomènes de gentrification et en particulier à leurs implications sociales. Dans cette perspective, il est nécessaire de ne pas uniquement prendre en compte les bénéficiaires de la réhabilitation de l'environnement construit mais également les groupes de population qui en pâtissent.

La principale conséquence négative est l'effet d'éviction des catégories moins favorisées. Cet effet peut prendre plusieurs formes (voir 4.5.5.2), si bien que Rowland Atkinson et Gary Bridge parlent de colonialisme des quartiers populaires par la classe moyenne :

At the neighbourhood level itself poor and vulnerable residents often experience gentrification as a process of colonisation by the more privileged classes. Stories of personal housing dislocation and loss, distended social networks, "improved" local services out of sync with local needs and displacement have always been the underbelly of a process, which, for city boosters, has represented something of a saviour for postindustrial cities (Atkinson et Bridge 2005, 2).

Neil Smith (1996) interprète plus globalement la gentrification comme l'exacerbation des inégalités sociales et comme la volonté d'une revanche des classes aisées sur celles qu'elles perçoivent comme leur ayant volé la ville. La gentrification serait ainsi devenue partie intégrante de cette stratégie de revanche – Neil Smith parle de *revanchist city* – à laquelle s'ajoutent des mesures prises à l'encontre des minorités jugées indésirables (bas revenus, sans domicile fixe, immigrants, etc.).

La mixité sociale constitue l'un des objectifs poursuivis par certaines politiques. Toutefois, des auteurs ont montré que peu de contacts existent entre les gentrificateurs et les catégories à bas revenu ; il s'agirait en fait davantage d'une juxtaposition « tectonique » de groupes sociaux polarisés (Butler et Robson 2003). D'autres ont également dénoncé le fait que la mixité sociale recherchée par les politiques pro-gentrification est à sens unique :

L'équilibre sociologique paraît une bonne chose – qui pourrait être contre ? – jusqu'à ce qu'on examine les quartiers désignés pour la « régénération », et il devient clair que le projet implique une colonisation accentuée des classes moyennes et moyennes supérieures. Pour les politiques, les urbanistes et les économistes, l'équilibre sociologique de Brixton à Londres signifie y faire revenir les classes moyennes blanches. [...] Ce n'est pas la population en général qui doit être « ramenée en centre-ville » [...] cet appel au retour au centre est toujours un appel « intéressé » pour les classes moyennes et moyennes supérieures blanches [...] (Smith 2003, 68).

Le discours critique est dominant dans la recherche sur les phénomènes de gentrification. Certains estiment que le concept, en plus de sa valeur heuristique, revêt et doit revêtir une dimension politique et critique (Lees et al. 2008). Certains auteurs dénoncent parallèlement une éviction du point de vue critique dans ce domaine de recherche, une minoration des conséquences négatives et la promotion de termes plus neutres tels que régénération (Slater 2006).

4.6 Questionnement et hypothèses de recherche

L'objectif de cette recherche consiste à déterminer l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Rappelons également que nous considérons l'évolution démographique d'une entité spatiale comme étant notamment la résultante de forces centrifuges (flux d'exurbanisation) et de forces centripètes (flux d'intra-urbanisation). Au terme de la partie théorique précédente qui portait sur l'étalement urbain et les phénomènes d'exurbanisation, nous avons émis deux hypothèses quant aux mécanismes permettant d'expliquer la diminution démographique d'une ville (et la croissance de ses couronnes) : le desserrement ou la consommation croissante d'espace habitable par personne (hypothèse 7) et l'exurbanisation des familles (hypothèse 8). De manière analogue, ce chapitre théorique a permis d'identifier des phénomènes résidentiels et migratoires orientés vers les centres urbains et pouvant participer à un processus de réurbanisation. Les hypothèses suivantes portent donc sur les types de population susceptibles de s'installer en ville.

L'hypothèse n°9 concerne l'impact des migrants en provenance de l'étranger sur l'évolution démographique des centres urbains. La ville-centre jouerait ainsi le rôle de porte d'entrée pour les migrations internationales, si bien que ces dernières représenteraient un important apport démographique permettant d'atténuer ou de compenser les flux d'exurbanisation.

Tandis que la huitième hypothèse avance que les familles constituent le principal moteur de l'étalement urbain (migrations d'élargissement des ménages), les trois prochaines concernent des catégories de population définies par leur position dans le parcours de vie qui seraient davantage attirées par les villes-centres que par les couronnes.

L'hypothèse n°10 porte sur le rôle des jeunes adultes qui se dirigeraient de manière prépondérante vers les villes (migrations d'émancipation). De surcroît, l'allongement de la jeunesse et le recul des étapes de l'entrée dans la vie adulte (comme la fondation d'une famille) tendraient à prolonger la période de vie pendant laquelle la ville est attractive pour les jeunes adultes vivant dans des ménages non familiaux.

La ville-centre deviendrait, selon la onzième hypothèse, plus attractive après la phase de vie familiale. On observerait un solde migratoire positif pour la ville en ce qui concerne les personnes âgées et les « nids vides ». Ce phénomène toucherait en particulier les seniors vivant dans les couronnes suburbaines et périurbaines.

Alors que les familles participent à l'étalement urbain, la catégorie des ménages non traditionnels se caractérise par un processus d'intra-urbanisation. Cette douzième hypothèse postule ainsi un solde migratoire positif pour les personnes vivant seules, les unions libres sans enfant et les colocations. Elle est à mettre en parallèle avec la septième qui explique l'étalement urbain comme la conséquence d'un phénomène de desserrement et notamment de réduction de la taille moyenne des ménages (voir 3.4.3).

La treizième hypothèse porte sur la gentrification dans le sens d'un regain d'attractivité résidentielle de la ville pour les classes moyennes à supérieures. Cette hypothèse postule tout d'abord à l'échelle de la ville de Neuchâtel un changement dans le comportement résidentiel des classes moyennes à supérieures qui s'orienteraient de moins en moins vers les couronnes. Dans un deuxième temps, l'hypothèse de la gentrification concerne les logements récemment construits en ville (*new-build gentrification*).

Hypothèse 9	La ville-centre joue le rôle de porte d'entrée des migrations internationales. Les migrants en provenance de l'étranger constituent un important apport démographique.
Hypothèse 10	La ville-centre attire les migrations d'émancipation (intra-urbanisation des jeunes adultes). La période de vie pendant laquelle la ville est attractive tend de surcroît à s'allonger.
Hypothèse 11	La ville-centre redevient attractive à une certaine étape du parcours de vie. Un processus d'intra-urbanisation des personnes âgées est observé.
Hypothèse 12	À l'inverse des migrations d'élargissement des ménages (exurbanisation des familles), un phénomène d'intra-urbanisation des ménages non traditionnels (personnes vivant seules, unions libres sans enfant, colocations) est constaté.
Hypothèse 13	Un changement de comportement résidentiel est observé parmi les classes moyennes à supérieures qui s'orientent désormais davantage vers la ville-centre. Les nouveaux projets immobiliers s'adresseraient de surcroît majoritairement à cette catégorie de population.

Tableau 13: Récapitulatif des hypothèses de recherche relatives à l'intra-urbanisation et à la réurbanisation

Plusieurs aspects relatifs aux logements récemment construits, même s'ils ne font pas l'objet d'une hypothèse en tant que telle, seront abordés et permettront de mieux comprendre l'attractivité résidentielle d'une ville-centre. Découlant de la définition que nous avons proposée du choix résidentiel, ces aspects, que nous présentons ci-après, concernent la demande (le profil des ménages, leurs trajectoires et leurs motivations résidentielles) ainsi que la production de nouveaux logements (le rôle des acteurs privés et les stratégies des pouvoirs publics).

Dans un premier temps, nous déterminerons le profil des ménages vivant dans les nouveaux logements (en complément de l'hypothèse de la *new-build gentrification* qui porte sur leur statut socio-économique supérieur). Il s'agit d'identifier les différents segments de cette demande et de déterminer les catégories visées par les logements issus d'opérations de densification ou de régénération urbaine.

Dans le cas de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle d'une ville, la provenance des nouveaux habitants – plus particulièrement pour ce qui est des logements

récents – soulève la question de leur provenance. Une autre manière de qualifier l'origine des ménages consiste à distinguer les arrivées en ville (ménages venant de l'extérieur), les maintiens en ville (ménages qui ont déménagé tout en restant en ville) et les retours en ville (ménages venant des couronnes mais qui avaient déjà résidé en ville).

Notre étude prendra également en compte les différents aspects qui ont incité les gens à choisir un appartement récent en ville. Nous interrogerons les ménages sur les éléments déclencheurs du déménagement (vie familiale et professionnelle, insatisfaction par rapport à l'ancien logement, etc.) et sur l'importance de différents facteurs liés à l'appartement, au quartier et à la localisation en ville-centre.

La mobilité résidentielle des ménages ne peut être considérée comme la seule expression de leurs aspirations ; elle est également le résultat d'arbitrages et d'un choix sous contrainte. L'une des contraintes avec lesquelles les ménages doivent composer est le marché immobilier (structure du parc de logements, niveau des loyers ou des prix, disponibilité, etc.). Par ailleurs, les opérations de *new-build gentrification* sont perçues dans la littérature comme étant d'abord le produit de l'action d'investisseurs privés et des pouvoirs publics. C'est la raison pour laquelle nous analyserons le rôle des acteurs privés du marché immobilier et les stratégies des pouvoirs publics¹²⁹. Cette dernière partie de la recherche doit nous permettre de mieux comprendre la production de nouveaux logements participant au regain d'attractivité d'une ville-centre.

¹²⁹ Le phénomène de *new-build gentrification* sera ainsi abordé par l'intermédiaire des mécanismes, soit par le rôle de trois acteurs : les ménages vivant dans les nouveaux logements, les acteurs privés (investisseurs, promoteurs, etc.) et les pouvoirs publics. Les conséquences en termes de paysage et d'effet d'éviction, aspects intégrés par Mark Davidson et Loretta Lees (2005) dans leur définition de la *new-build gentrification*, sortent du cadre de cette étude. Les différentes dimensions de l'effet d'éviction seront toutefois discutées en fin de travail.

5 LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE LA REGION URBAINE DE NEUCHÂTEL

5.1 Introduction

5.1.1 Questionnement

Dans cette première partie empirique, notre objectif consiste à étudier les principales caractéristiques de la dynamique de la région urbaine de Neuchâtel et du contexte territorial dans lequel s'insère cette ville. Nous entendons analyser plus précisément le phénomène d'étalement urbain par l'intermédiaire des différentes dimensions du changement de régime d'urbanisation. Sur la base de la partie théorique consacrée à l'étalement urbain, nous avons formulé des hypothèses relatives au régime métropolitain à l'échelle intra-urbaine. Celui-ci peut se résumer par trois processus qui se divisent chacun en deux aspects : (1) l'étalement proprement dit (diffusion de la fonction résidentielle et dédensification de la structure de peuplement) ; (2) la fragmentation (différenciation fonctionnelle et différenciation sociale) ; (3) la mobilité (augmentation de la mobilité et modification des habitudes de mobilité). Ces six aspects font l'objet d'hypothèses de recherche qui constituent le fil rouge de cette partie (Tableau 9).

Hypothèse 1	Avec le changement de régime d'urbanisation, un processus de concentration fait place à un processus de déconcentration de la population et à la diffusion de la fonction résidentielle dans les couronnes extérieures de la région urbaine.
Hypothèse 2	Le processus de déconcentration de la population se matérialise du point de vue de l'utilisation du sol par une urbanisation extensive et une dédensification de la structure de peuplement.
Hypothèse 3	Les entités qui constituent la région urbaine se distinguent par des spécialisations fonctionnelles et des profils économiques spécifiques. Les activités économiques participent elles aussi à l'étalement urbain mais leur déconcentration est plus faible que pour la population.
Hypothèse 4	La dynamique d'étalement urbain implique une différenciation sociale de la région urbaine. Les catégories sociales jugées les plus vulnérables tendent à être surreprésentées dans le centre de la région urbaine (<i>A-Stadt</i>).
Hypothèse 5	La déconcentration de la population et la spécialisation fonctionnelle des communes engendrent un accroissement de la mobilité et une régionalisation des flux pendulaires.
Hypothèse 6	Les habitudes de mobilité – et notamment le rôle de la voiture individuelle – diffèrent selon les entités de la région urbaine.

Tableau 14: Récapitulatif des six hypothèses de recherche relatives à l'étalement urbain

5.1.2 Méthodologie

Afin de déterminer les différentes dimensions de l'étalement urbain et tester les six premières hypothèses de la recherche, nous procédons à une série d'analyses quantitatives sur la base de données secondaires.

Les sources mobilisées relèvent de la statistique officielle et présentent l'avantage d'offrir des données exhaustives permettant un traitement à l'échelle des communes. Il s'agit plus précisément des sources suivantes : le Recensement fédéral de la population, le Recensement

fédéral des entreprises, la Statistique suisse de la superficie et la Statistique fiscale concernant l'impôt fédéral direct.

Le Recensement fédéral de la population (RFP) est une enquête que l'Office fédéral de la statistique (OFS) a menée tous les dix ans entre 1850 et 2000. Les RFP fournissent des données relatives à la population résidante, à la population active, aux types de ménages, à l'état civil, aux catégories socio-professionnelles, aux niveaux de formation, aux flux pendulaires, aux habitudes de mobilité, etc. Les RFP – en particulier ceux des années 1970 et 2000 – représentent la source d'informations que nous avons privilégiée à cette étape de la recherche.

La période couverte par cette première partie empirique s'arrête généralement en 2000. Cette date correspond en fait au RFP qui propose les dernières données exhaustives dans notre périmètre d'analyse. Le système de recensement traditionnel a en effet été abandonné par la Confédération et sera remplacé par des enquêtes dès 2010 (Rérat 2008b). Nous avons conservé l'an 2000 comme limite temporelle et, dans un souci de comparabilité, sélectionné les informations les plus proches pour ce qui est des autres sources.

Le Recensement fédéral des entreprises (RFE), également réalisé par l'OFS, concerne les entreprises des secteurs secondaire et tertiaire et pourvoit des renseignements sur le nombre d'établissements et de places de travail. Ces données sont disponibles selon la « Nomenclature générale des activités économiques » (NOGA) qui permet de classer les entreprises et les emplois en fonction de leur domaine d'activité. Seul le recensement de 2001 est utilisé dans ce travail ; en raison de modifications méthodologiques, il n'est pas possible d'effectuer des comparaisons antérieures à 1985.

Troisième source, la Statistique suisse de la superficie est compilée par l'OFS qui détermine l'utilisation du sol sur la base de photographies aériennes¹³⁰. La première série de relevés a eu lieu de 1979 à 1985 et la deuxième de 1992 à 1995.

Finalement, la Statistique fiscale concernant l'impôt fédéral direct est élaborée par l'Administration fédérale des contributions. Elle propose des données concernant les contribuables selon le niveau de revenu et par commune (en l'occurrence pour les années fiscales 1997 et 1998).

Ces sources ont été traitées en recourant à des méthodes univariées (quotient de localisation, indice de Gini, etc.), bivariées (régression linéaire) et multivariées (analyse en composantes principales, classification ascendante hiérarchique). Les résultats ont été représentés graphiquement puis cartographiés avec le logiciel CarThéma.

5.1.3 Périmètre d'étude

5.1.3.1 Les délimitations de l'urbain

L'objectif de ce chapitre étant d'analyser les différentes dimensions de l'étalement urbain dans le cas de Neuchâtel, il est nécessaire au préalable de définir le périmètre d'étude le plus pertinent. Nous avons abordé dans la partie théorique consacrée à l'étalement urbain le fait que les villes se sont progressivement étendues et diluées dans l'espace environnant provoquant l'émergence de régions urbaines. Les frontières de l'espace dans lequel se

¹³⁰ L'OFS établit la statistique de la superficie selon la méthode suivante : une grille de points équidistants de 100 mètres sur le terrain est superposée aux photographies aériennes de l'Office fédéral de la topographie, puis l'utilisation du sol est déterminée pour 4.1 millions de points d'échantillonnage à partir de 74 catégories. Cette méthodologie a été appliquée en 1979/85 et en 1992/97. Il est ainsi possible pour la première fois de montrer l'évolution de l'utilisation du sol, les anciens relevés de 1923/24, 1952 et 1972 n'étant pas comparables.

projette la fonction résidentielle autour d'un pôle représentent une question cruciale. En effet, certains auteurs (Bretagnolle et al. 2002 ; Guérois et Paulus 2002) ont montré qu'une délimitation trop restrictive ne permet pas de saisir la totalité du phénomène d'étalement urbain, ce qui pourrait conduire à des conclusions erronées (voir le débat sur la contre-urbanisation au point 3.2.1).

De manière générale, différents objets géographiques ont été construits afin de mesurer et d'étudier le phénomène urbain. Martin Schuler et Christophe Jemelin (1996) montrent le parallèle entre les étapes de l'urbanisation et les concepts utilisés par les chercheurs. Ces différents découpages sont déterminés par la disponibilité de statistiques officielles et reprennent comme référence de base la commune, soit la plus petite unité du maillage institutionnel.

Comme nous l'avons évoqué, la première phase d'urbanisation donne naissance, par un processus de concentration, à des villes denses et facilement identifiables. Lors de cette phase, la croissance urbaine reste en grande partie confinée à l'intérieur des frontières d'une seule commune : la ville. Cette notion est définie selon le poids démographique de la commune en question¹³¹. En Suisse, la barre des 10'000 habitants a été retenue et elle est d'ailleurs toujours en vigueur pour désigner le statut de ville. Cette limite n'est toutefois de loin pas universelle et varie en fonction des pays : 2'000 habitants en France, quelques centaines en Scandinavie, etc. (Schuler et Jemelin 1996 ; Moriconi-Ebrard 1994)¹³².

Au stade suivant, celui de la suburbanisation, la croissance urbaine ne se limite plus aux frontières de la ville mais concerne également les communes limitrophes. La notion de ville devient de moins en moins satisfaisante dans le but de saisir la totalité du phénomène urbain et d'autres découpages sont proposés. La délimitation de l'urbain fait alors référence à l'agglomération et se base sur des aspects morphologiques (continuité du bâti).

Avec l'émergence du régime métropolitain, la croissance touche les communes périurbaines se situant au-delà des limites historiques des agglomérations et se caractérisant par une rupture du tissu construit. Les chercheurs ont recouru à la notion de région urbaine qui est déterminée selon des critères structurels et fonctionnels.

Deux découpages territoriaux s'approchant de la notion de région urbaine existent dans la statistique officielle en Suisse : les agglomérations et les régions-mobilité spatiale (ou régions MS). Nous les présentons brièvement de même que les régionalisations en vigueur en France puis procédons à notre propre délimitation de la région urbaine de Neuchâtel.

Les agglomérations

Les agglomérations représentent l'un des plus anciens découpages régionaux utilisés dans la statistique suisse¹³³. Quelques agglomérations sont définies à l'occasion du RFP 1880, mais il faut attendre 1930 pour qu'elles fassent l'objet d'une délimitation précise. Trois conditions cumulatives sont alors requises pour le rattachement d'une commune à une agglomération :

¹³¹ D'autres auteurs – tels que Georg Simmel au XIX^{ème} siècle déjà – se sont intéressés aux aspects socio-culturels du processus d'urbanisation et non à la morphologie de la structure de peuplement qui en résulte. Ils ont mis en évidence le fait que l'urbanisation représente également la diffusion d'un système d'attitudes, de valeurs et de conduites (Aydalot et Garnier 1985).

¹³² Mentionnons toutefois certaines tentatives d'harmonisation. Les Nations Unies ont ainsi fixé le seuil de 20'000 habitants. En 1966, la Conférence de Prague a proposé de définir la population urbaine selon les critères suivants : structure de peuplement compacte (pas de plus de 200 mètres de distance dans le tissu bâti) et une population d'au moins 10'000 habitants, seuil pouvant être abaissé à 2'000 à condition que la part d'actifs dans l'agriculture ne dépasse pas les 25%.

¹³³ Remarquons que la définition des agglomérations avait à sa création uniquement une finalité scientifique et analytique. Elle est devenue depuis partiellement une entité politique. La Confédération a en effet amorcé au début des années 2000 une politique des agglomérations qui propose comme base de réflexion ce découpage territorial (Conseil fédéral 2001).

un lien de continuité de la zone bâtie avec la commune centrale, une forte proportion de pendulaires sortants et un faible pourcentage de la population active travaillant dans l'agriculture. Le premier critère – celui de l'unité formelle et structurelle des espaces urbains – est déterminant et une agglomération peut théoriquement ne respecter que la continuité du bâti (Schuler et al. 2005, 78).

Cette formule est remise en cause dès les années 1960. Avec l'émergence de l'étalement urbain, la limite séparant villes et campagnes n'est plus aussi clairement marquée dans le paysage. Les agglomérations sont ainsi redéfinies par l'OFS à la suite du RFP 1980 et l'ancien modèle basé sur la morphologie est complété par une conception plus fonctionnelle des espaces urbains.

Selon la nouvelle définition, les agglomérations constituent des zones de peuplement rassemblant au minimum 20'000 habitants et présentant un caractère urbain (Schuler et al. 2005)¹³⁴. Elles s'organisent autour d'une zone centrale qui, en plus de la ville-centre, comprend d'éventuels pôles secondaires. Les communes rattachées à l'agglomération doivent remplir au moins trois critères sur cinq relatifs aux aspects suivants (voir annexe 1) : lien de continuité du bâti avec les autres communes, densité élevée de population et d'emploi, croissance démographique supérieure à la moyenne, secteur agricole peu développé et flux de pendulaires importants avec la ville-centre voire d'autres communes de la zone centrale. La dénomination officielle a, par commodité, conservé le terme d'agglomération quand bien même le critère de la continuité du bâti est devenu accessoire.

Ce modèle permet d'intégrer dans les agglomérations des communes de type très varié en raison de la règle du respect de trois critères sur cinq. À titre d'exemple, les communes remplissant les conditions relatives à la croissance de la population, à la structure économique et à la pendularité sont typiquement périurbaines, alors que d'autres apparaissent comme des centres secondaires suburbains (continuité du bâti, densité de peuplement, structure économique). La définition des agglomérations a été remise à jour et a intégré de nouvelles communes à la suite des RFP 1990 et 2000.

Cette définition a le mérite de proposer une frontière entre l'urbain et le rural. Néanmoins, ces deux espaces, encore fortement dichotomiques il y a quelques décennies, forment à présent un continuum aux limites imprécises, si bien que cette délimitation peut parfois sembler trop restrictive. L'étalement urbain se déroule en effet non seulement à l'intérieur mais également à l'extérieur du périmètre actuel des agglomérations (Da Cunha et Both 2004, 9). L'espace rural, défini de façon résiduelle après la délimitation des zones urbaines, demeure en outre très hétérogène.

Ces propos soulèvent la question du traitement des seuils limites et de la sélection des indicateurs. Comme le soulignent Martin Schuler et Dominique Joye (1997 : 171), la combinaison évolution de la population – intensité pendulaire – proportion de population agricole est particulièrement délicate, car elle détermine l'appartenance des communes périurbaines en situation bordière. Ceci est d'autant plus le cas que la définition exige la constitution d'espaces urbains liés par une continuité territoriale : des communes peuvent remplir les critères définis ci-dessus mais ne sont pas prises en compte s'il n'y a pas de frontière commune avec l'agglomération.

¹³⁴ En plus des agglomérations, des villes isolées sont identifiées. Celles-ci comptent plus de 10'000 habitants mais ne possèdent pas de couronne urbaine.

Dans le cas de Neuchâtel, une région comme le Val-de-Ruz est quasiment exclue de l'agglomération de l'OFS¹³⁵, alors qu'elle fait manifestement partie de l'aire d'influence de la ville de Neuchâtel et qu'elle est concernée par l'étalement urbain (Da Cunha et al. 2006). Elle se caractérise effectivement par un fort développement de la fonction résidentielle – implantation de maisons individuelles notamment – et par des flux de pendulaires importants en direction de la ville de Neuchâtel. Il appert donc que le découpage de l'agglomération n'intègre pas la totalité de l'espace périurbain neuchâtelois. Un assouplissement des critères et un élargissement du périmètre se révèlent par conséquent nécessaires dans notre démarche.

Les régions MS

Les régions-mobilité spatiale (régions MS) représentent précisément un découpage plus large que les agglomérations. Cette régionalisation a été élaborée en 1982 dans le cadre du programme national de recherche 25 « Problèmes régionaux » (Schuler et al. 2005). L'ensemble du territoire national a été divisé à cette occasion en 106 régions fonctionnelles¹³⁶. Ces entités ont été pensées comme espaces de référence pour l'analyse spatiale. Les régions MS n'ont ainsi quasiment pas été redéfinies depuis 1982 afin de permettre des analyses comparatives diachroniques.

Cette définition, basée sur les zones d'influence des centres urbains, se rapproche de la notion de région urbaine. Cependant, nous avons décidé de ne pas reprendre ce découpage tel quel pour deux raisons. Tout d'abord, ce dernier a été créé vingt ans avant le RFP 2000 et, dans cet intervalle, le nombre de pendulaires, indicateur de base pour mesurer la mobilité spatiale, a fortement augmenté. Cette évolution est susceptible d'avoir renforcé la capacité d'attraction d'une ville-centre et modifié les contours de certaines régions polarisées. Deuxièmement, l'une des exigences de ce découpage consistait à couvrir l'ensemble du territoire national. Ceci a pu se traduire par l'intégration par défaut de communes périphériques à une région MS dont le centre n'exerce qu'un faible effet de polarisation.

Ces constats nous ont incités à procéder à notre propre découpage de la région urbaine de Neuchâtel. En consultant la littérature internationale, les réflexions menées en France sur la délimitation de l'urbain ont semblé offrir une démarche particulièrement en adéquation avec nos objectifs.

Le zonage en aire urbaine (France)

Les débats en France présentent de nombreuses similitudes avec les réflexions qui ont été menées en Suisse. Parmi les nomenclatures proposées par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) afin de mieux saisir le fait urbain, nous présentons plus particulièrement l'unité urbaine et l'aire urbaine en raison de leur pertinence en regard de notre problématique.

La définition des unités urbaines – à l'instar de la première mouture des agglomérations en Suisse – s'appuie sur un critère morphologique assorti d'un seuil de taille : est considérée comme unité urbaine toute agglomération dont le bâti est continu et dont la population totale dépasse les 2'000 habitants (Julien 2000). Une unité urbaine est qualifiée de ville isolée si elle se confine à l'intérieur des limites d'une seule commune. Dans la plupart des cas

¹³⁵ En 2000, 17 communes forment l'agglomération neuchâteloise : Auvernier, Bevaix, Bôle, Boudry, Colombier, Corcelles-Cormondrèche, Cortaillod, Peseux, Rochefort, Cornaux, Hauterive, Marin-Épagnier, Neuchâtel, Saint-Blaise, Thielle-Wavre, Fenin-Vilars-Saules et Savagnier. Seules ces deux dernières appartiennent au district du Val-de-Ruz.

¹³⁶ La région MS de Neuchâtel réunit par exemple 41 communes, soit la totalité des districts de Neuchâtel, de Boudry et du Val-de-Ruz.

toutefois, on identifie une commune-centre – la commune la plus peuplée – entourée de sa banlieue. Cette acception correspond à la notion traditionnelle d'agglomération et le critère de la continuité du bâti est le reflet du processus de suburbanisation.

En 1997, l'INSEE élabore une nouvelle nomenclature spatiale (Julien 2000) : le zonage en aires urbaines (ZAU). Ces dernières sont composées d'un pôle urbain et d'une couronne périurbaine. Les pôles urbains sont définis en sélectionnant les unités urbaines accueillant plus de 5'000 emplois. Constitué de manière itérative sur la base des déplacements domicile-travail, ce découpage agrège autour des pôles d'emploi les espaces environnants qui en dépendent. Les couronnes regroupent les communes dont au moins 40% des actifs travaillent dans le pôle principal ou dans les autres communes intégrées à l'aire urbaine (Guérois et Paulus 2002 ; Reynard 1995).

La définition des aires urbaines reprend celle des bassins d'emploi créée dans les années 1970. La principale différence concerne le seuil pris en compte par rapport aux flux pendulaires : 40% de la population active pour l'aire urbaine contre 20% pour le bassin d'emploi. Ces seuils, comme tout critère de définition, prêtent à discussion. La modification de la valeur de ce paramètre fournit des représentations différentes du territoire. Ainsi, plus le seuil est élevé, plus les découpages obtenus sont nombreux, de petite taille et présentent une forte cohésion. À l'inverse, lorsque le seuil est faible, les régions sont peu nombreuses mais plus vastes. Elles sont également moins solides et les cas de communes multipolarisées sont plus fréquents, le rattachement d'une commune à un bassin ne tenant parfois qu'à un nombre très faible de pendulaires (Reynard 1995).

5.1.3.2 Délimitation de la région urbaine de Neuchâtel

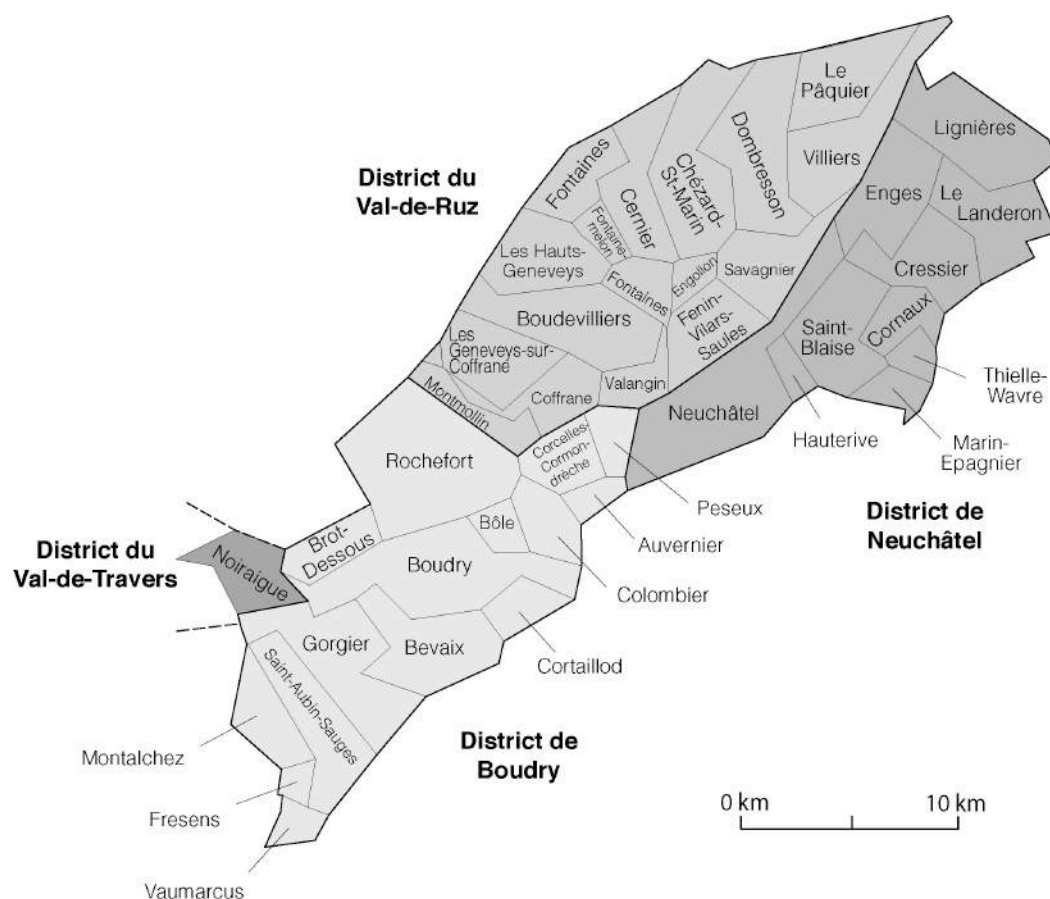
Parmi les différentes possibilités de procéder à une régionalisation, nous avons décidé de privilégier la démarche française des aires urbaines. Les flux pendulaires et leur volume révèlent la différenciation fonctionnelle qui s'opère entre les espaces constitutifs de la région urbaine et la diffusion de l'habitat inhérente à l'étalement urbain. Éléments fondamentaux de la structuration spatiale, les déplacements domicile-travail permettent d'appréhender la région urbaine sous l'angle du territoire tel qu'il est vécu et pratiqué par les habitants. Considérer la pendularité offre également l'avantage d'incorporer la temporalité dans la définition de la région urbaine et de délimiter un système urbain quotidien, c'est-à-dire un système spatial intégrant les lieux d'activité de la vie journalière des individus (voir 3.3.6)¹³⁷.

Le RFP 2000 fournit les informations nécessaires concernant les flux pendulaires et permet de construire une matrice origine-destination entre l'ensemble des communes suisses. Nous avons ensuite déterminé la zone centrale de la région urbaine, soit les deux principaux pôles d'emploi que sont Neuchâtel et Marin-Épagnier (Schuler et Joye 1997). Nous avons alors procédé de manière itérative et construit progressivement la région urbaine par agrégation de communes. Reprenant le seuil fixé par l'INSEE, nous avons identifié les communes où un minimum de 40% des actifs – dont le lieu de travail est connu en 2000 – sont employés à Neuchâtel et à Marin-Épagnier. Les communes qui répondent à ce critère ont à leur tour été incorporées à la zone centrale. On détermine alors les communes dont 40% des actifs travaillent dans cette nouvelle zone centrale et ainsi de suite.

¹³⁷ L'identification des communes dont le flux principal est orienté en direction de la ville de Neuchâtel constituerait une méthode alternative. Cette variante n'a pas été retenue en raison de plusieurs défauts. Elle ne prend pas en compte la polycentralité de la région urbaine ni le fait que les flux pendulaires deviennent de plus en plus diffus, leur dimension centre-périphérie s'estompant quelque peu. Elle risque en outre d'intégrer des communes multipolarisées, des communes qui sont elles-mêmes des pôles régionaux ou encore des localités caractérisées par une faible proportion de pendulaires.

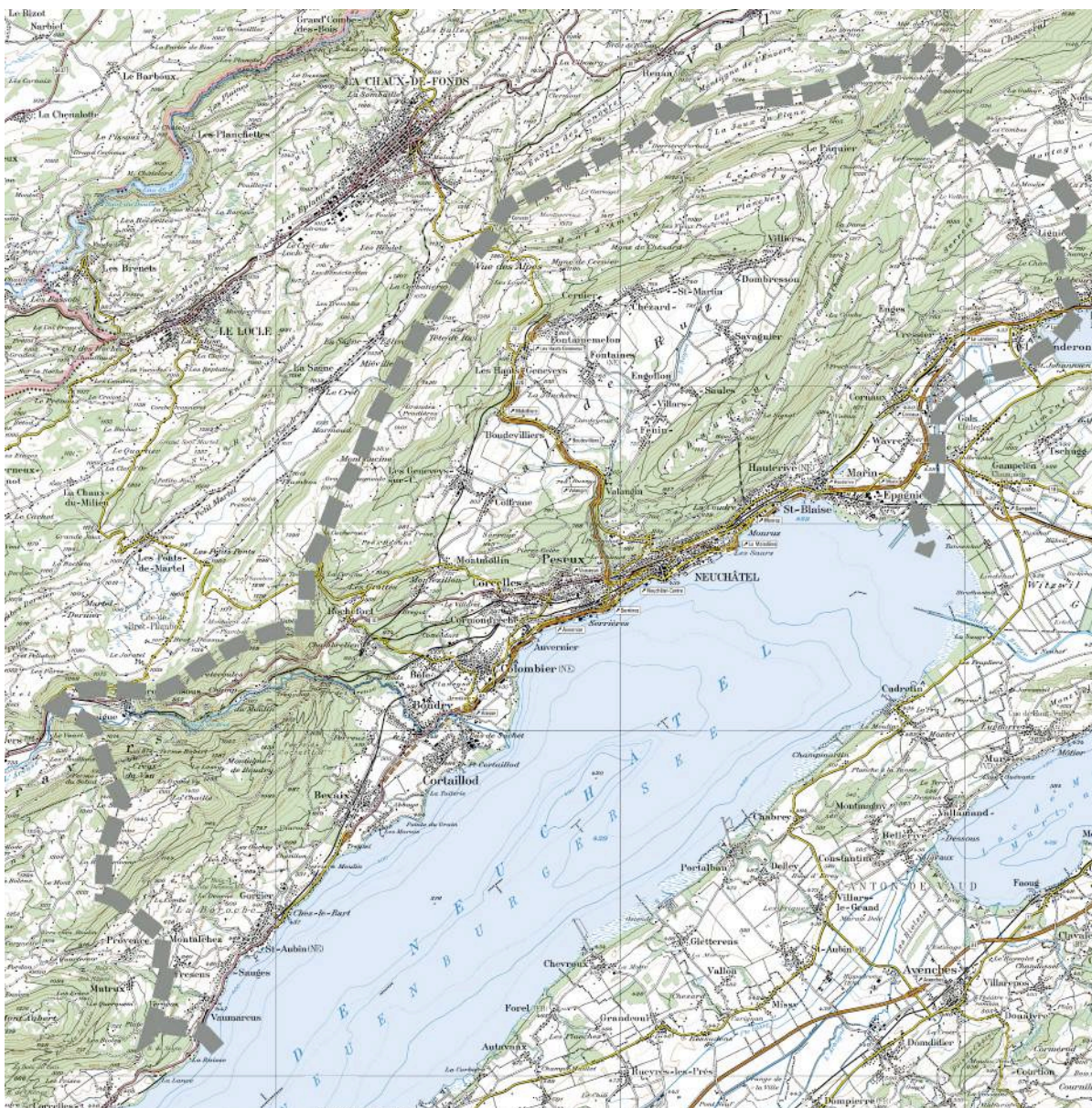
L'application de cette méthode aboutit à la délimitation de la région urbaine de Neuchâtel qui comprend 42 communes (Carte 2 et Carte 3). L'ensemble des districts de Neuchâtel, de Boudry et du Val-de-Ruz sont concernés de même que la commune de Noiraigue située à l'entrée du Val-de-Travers. Cet espace est nettement plus étendu que l'agglomération de Neuchâtel et correspond quasiment à la région MS qui elle ne prend pas en compte Noiraigue. La différence entre l'ultime commune retenue (Noiraigue : 41.35% de la population active est employée dans la région urbaine) et la suivante (Travers : 30.41%) indique un décrochage dans le degré d'influence de la ville de Neuchâtel. Ceci tend à étayer la cohésion et la cohérence de la région urbaine obtenue et à justifier la limite de 40%¹³⁸.

Nous avons également vérifié si d'autres communes des cantons de Berne, Fribourg et Vaud pouvaient être ajoutées à ce périmètre. Les flux pendulaires en direction de la région urbaine de Neuchâtel les plus importants sont enregistrés à La Neuveville (19.39%), Cudrefin (18.98%), Concise (15.17%), Nods (15.09%), Gals (15.08%), Diesse (12.17%), Lamboing (11.15%), Gampelen (11.14%) et Prêles (10.84%). Ces proportions – largement inférieures au seuil de 40% – laissent supposer une influence prépondérante d'autres pôles (Bienne ou Berne par exemple). La région urbaine de Neuchâtel s'inscrit par conséquent encore dans les limites cantonales, même si son influence se fait sentir dans quelques communes des cantons voisins.



Carte 2 : Délimitation de la région urbaine de Neuchâtel

¹³⁸ Parmi les 42 communes de la région urbaine, aucune, selon cette méthode, ne peut être considérée comme étant multipolarisée. En d'autres termes, aucune ne fait partie d'une deuxième région urbaine. De plus, Neuchâtel représente la destination principale des flux pendulaires pour l'ensemble des communes à l'exception de Montalchez (voir 5.4.1.3).



Carte 3 : Région urbaine de Neuchâtel à l'échelle 1 : 200'000 (Source : CP100 © 2003 Swisstopo DV571.4)

Après avoir délimité la région urbaine, nous avons procédé à un découpage supplémentaire en répartissant les 42 communes en un nombre restreint de catégories. Cette typologie doit permettre d'améliorer la lisibilité des analyses statistiques menées à l'échelle des communes et de les synthétiser.

La méthode retenue a consisté à différencier la région urbaine en couronnes selon leur période d'inclusion au périmètre d'étude (Julien 2000 ; Schuler et Joye 1997). Un tel découpage se justifie par le fait que les couronnes n'ont pas été simultanément touchées par les différentes phases d'urbanisation et qu'elles se distinguent ainsi du point de vue de leur morphologie, de leur composition sociale et de leur spécialisation fonctionnelle. Nous avons combiné la définition officielle des agglomérations et notre définition de la région urbaine. Grâce à la possibilité d'agréger les premières couronnes pour reformer l'agglomération de Neuchâtel telle qu'elle est déterminée par l'OFS, nous conservons une base de comparaison entre nos résultats et d'autres études portant sur l'urbanisation en Suisse et reprenant les découpages officiels.

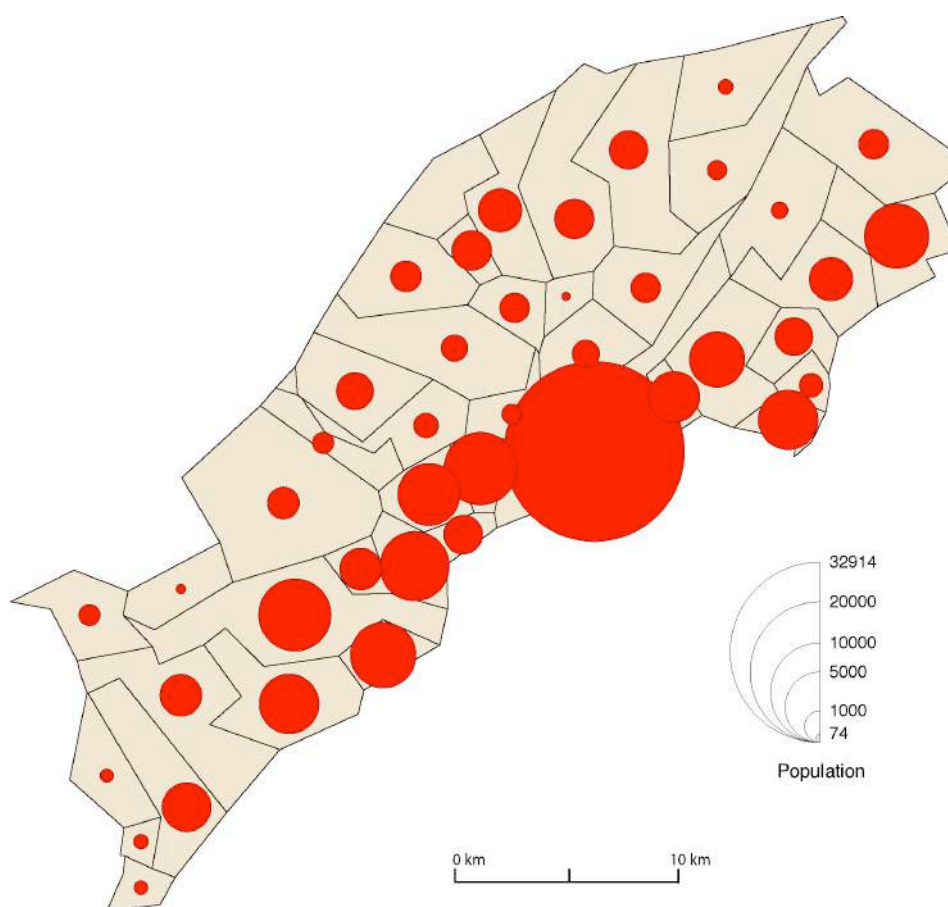
5.2 Étalement

Première dimension du régime métropolitain, l'étalement a été défini comme un mode d'urbanisation se caractérisant par la déconcentration de la population et la dédensification de la structure de peuplement. Ces aspects, qui font l'objet des deux premières hypothèses, sont traités dans cette section qui aborde la dynamique de la région urbaine du point de vue de l'évolution démographique et de l'utilisation du sol.

5.2.1 Déconcentration de la population

5.2.1.1 Distribution spatiale de la population (2000)

En 2000, la région urbaine de Neuchâtel recense 103'400 habitants¹³⁹ répartis en 42 communes de taille fort diverse. La commune la plus peuplée est la ville de Neuchâtel avec 32'914 personnes tandis que la plus petite, Engollon, ne compte que 74 habitants.



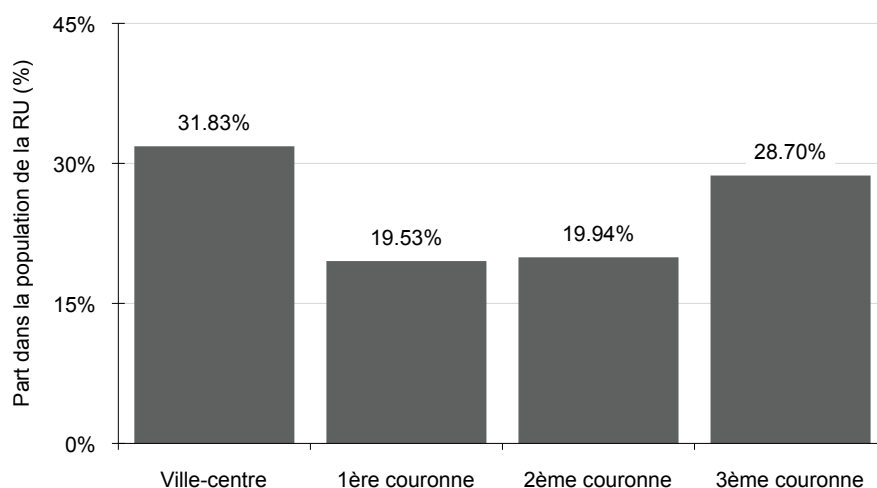
Carte 4 : Population résidante, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

La répartition spatiale de la population montre une concentration sur le littoral du lac de Neuchâtel. Ce dernier rassemble, à l'exception du Landeron (4'227) situé sur les rives du lac de Bienn, toutes les communes de plus de 2'000 habitants. Il s'agit en premier lieu de la partie ouest avec Peseux (5'387), Boudry (5'311), Colombier (4'897), Cortaillod (4'373), Corcelles-Cormondrèche (3'914), Bevaix (3'603) et Saint-Aubin-Sauges (2'426). À l'est, on

¹³⁹ Il s'agit de la population définie selon le domicile économique (soit le domicile où les personnes vivent la plupart du temps et d'où ils partent pour se rendre à leur lieu de travail ou de formation). D'autres sources, basées sur le domicile légal ou civil et ne prenant pas en compte la plupart des étudiants, mentionnent un niveau de peuplement inférieur pour la ville de Neuchâtel (pour une discussion de ces différentes définitions, voir 6.1.2.1)

identifie Marin-Épagnier (3'611), Saint-Blaise (3'117) et Hauterive (2'637). Les localités de taille réduite se retrouvent en majorité dans les zones périphériques de la région urbaine : Brot-Dessous (95), Montalchez (184), Vaumarcus, (191), Fresens (218), Le Pâquier (231), etc.

En reprenant le découpage de la région urbaine, on remarque le poids démographique prépondérant de la ville de Neuchâtel qui regroupe près du tiers des habitants du périmètre étudié. Les deux premières couronnes rassemblent chacune un cinquième de la population. La part restante, soit 28.70%, revient aux 26 communes de la couronne externe.

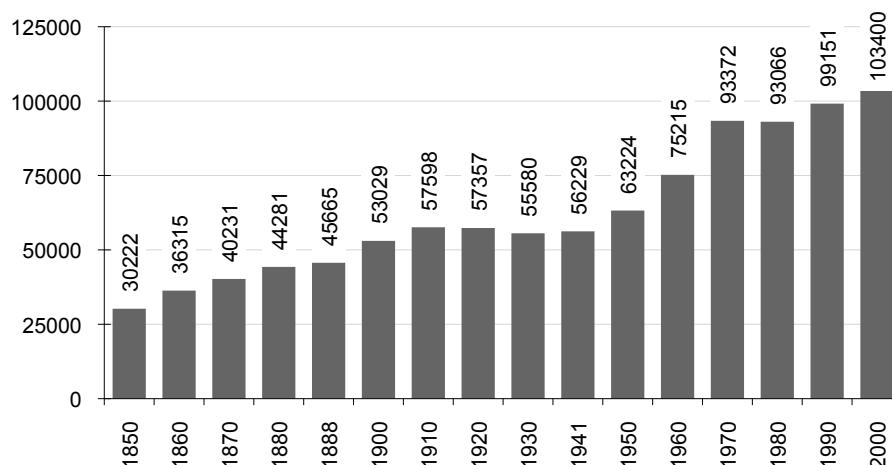


Graphique 1 : Répartition de la population résidante, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

5.2.1.2 Évolution de la population de la région urbaine (1850-2000)

En 150 ans, la population de la région urbaine de Neuchâtel a plus que triplé, passant de 30'000 à plus de 100'000 habitants. Le Graphique 2 détaille cette évolution et fait ressortir cinq périodes distinctes.

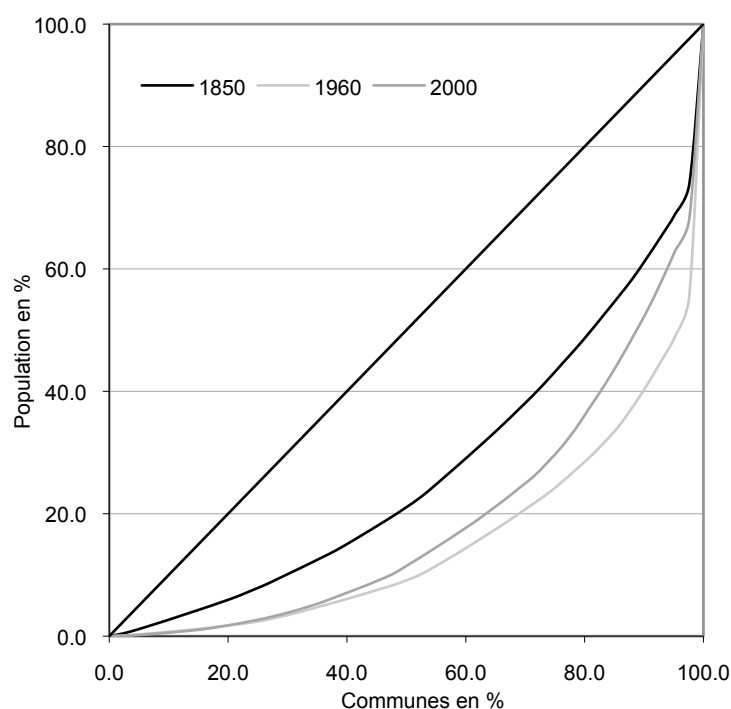
Lors de la première d'entre elles, qui s'étend de 1850 à 1910, la région neuchâteloise bénéficie d'une croissance économique et démographique continue qui est générée par l'industrialisation et plus particulièrement par le développement de l'horlogerie. De 1910 à 1941, la région connaît une phase qui se solde par une légère décroissance. Des facteurs démographiques (baisse de la natalité, diminution de l'immigration), économiques (récession à l'échelle internationale, crise traversée par l'industrie horlogère) et politiques (guerres mondiales) expliquent qu'en l'espace de trois décennies la population diminue de 1'369 personnes (-2.38%). Au sortir de la guerre et jusqu'en 1970, soit la période des Trente glorieuses, l'évolution démographique de la région se caractérise par une forte expansion grâce, d'une part, à l'excédent des naissances sur les décès et, d'autre part, à l'arrivée de nombreux travailleurs immigrés. Le ralentissement économique des années 1970 provoqué par le premier choc pétrolier ainsi que par l'importante crise structurelle qui touche l'horlogerie, industrie en situation dominante dans l'Arc jurassien, déclenche une rupture nette en termes d'évolution démographique. L'effectif de la population stagne et ce n'est que dans les années 1980 que la région sort du marasme et renoue avec la croissance.



Graphique 2 : Évolution de la population, région urbaine de Neuchâtel (1850-2000) (Source : OFS, RFP)

5.2.1.3 Évolution du degré de concentration de la population (1850-2000)

Selon notre première hypothèse de recherche, le régime métropolitain se concrétise à l'échelle intra-urbaine par un mouvement de déconcentration de la population. Il remplace un processus de concentration dans les zones les plus anciennement urbanisées. Ce retournement de tendance engendre une évolution démographique différenciée entre les entités de la région urbaine. La notion de concentration renvoie aux inégalités de répartition d'une population au sein d'un périmètre donné. Afin de mesurer cet aspect, nous utilisons la courbe de Lorenz ainsi que l'indice de Gini qui en découle (Noin et Thumerelle 1993 ; Noin 2001 ; Tschopp et al. 2003).

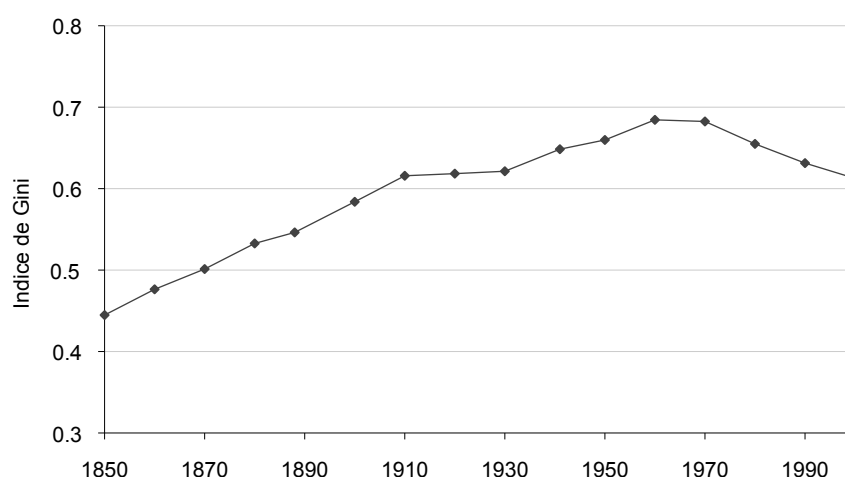


Graphique 3 : Degré de concentration de la population (courbes de Lorenz), région urbaine de Neuchâtel (1850-2000) (Source : OFS, RFP)

Pour construire une courbe de Lorenz, les communes sont classées par ordre croissant selon leur taille pour un RFP donné. On porte ensuite sur l'axe des abscisses la fréquence cumulée des communes et sur l'axe des ordonnées la fréquence cumulée de la population correspondante. L'opération est alors répétée pour chaque RFP de 1850 à 2000. Si toutes les communes de la région urbaine avaient le même effectif, la courbe de Lorenz formerait une droite de 45°, synonyme d'égalité parfaite. Plus la courbe s'éloigne de cette droite, plus la distribution de la population est inégale ou, en d'autres termes, plus la concentration est marquée. La comparaison des courbes obtenues pour les différents RFP permet d'étudier l'évolution de la concentration de la population.

Dans le Graphique 3, les courbes de Lorenz des RFP 1850, 1960 et 2000 sont représentées. Elles donnent une première indication sur l'évolution de la répartition de la population au sein de la région urbaine. Si l'extrémité des trois courbes montre que la primatie de la ville de Neuchâtel dans le système régional perdure, on constate que la concentration de la population était la moins élevée en 1850 et qu'elle a atteint son maximum en 1960. Le dernier RFP en date révèle une situation intermédiaire mais plus proche du maximum que du minimum de concentration.

L'analyse peut être synthétisée en utilisant l'indice de Gini. Celui-ci est obtenu en calculant la surface comprise entre la courbe et la diagonale et en la rapportant à la surface du triangle délimité par cette même diagonale. Plus le rapport s'approche de un, plus la concentration est prononcée.



Graphique 4 : Degré de concentration de la population (indice de Gini), région urbaine de Neuchâtel (1850-2000) (Source : OFS, RFP)

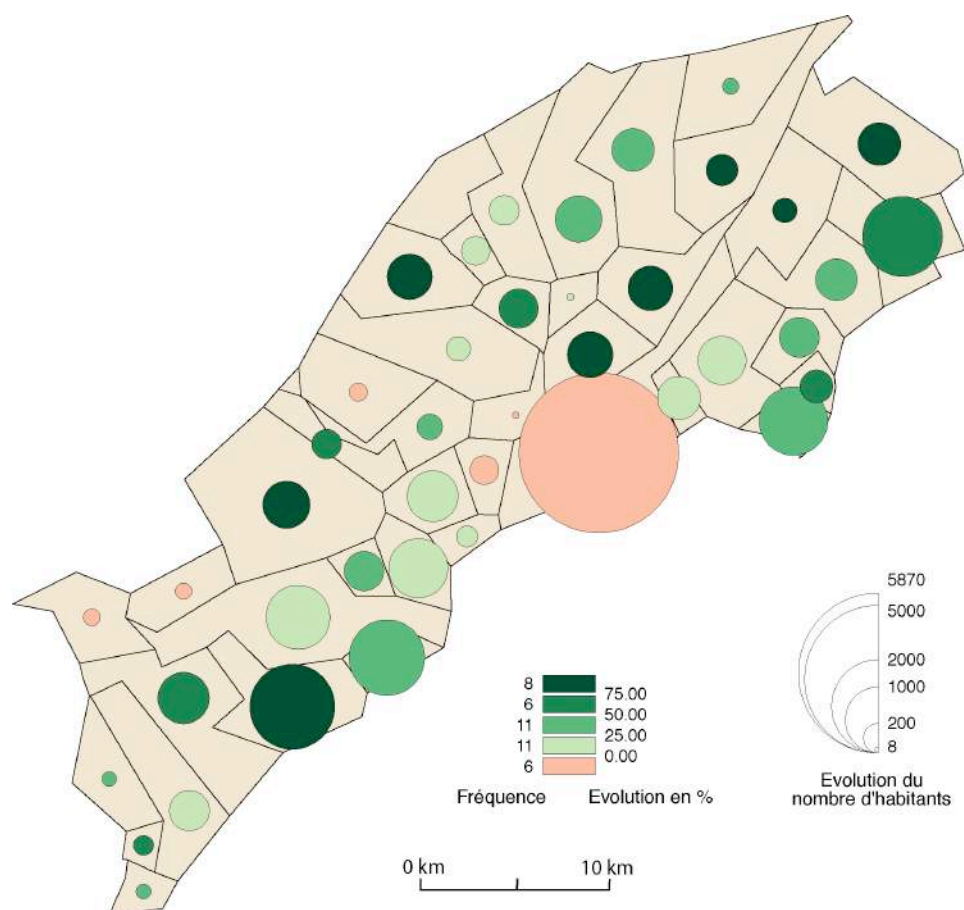
La courbe dessinée par l'évolution de l'indice de Gini de 1850 à 2000 (Graphique 4) fait apparaître une tendance à la concentration jusqu'en 1960. Ce mouvement a toutefois été freiné entre 1910 et 1930, période de stagnation démographique. La concentration maximale est atteinte en 1960, l'indice de Gini de cette année étant très légèrement supérieur à celui de 1970¹⁴⁰. À cette dernière date, un retournement de tendance dans le processus d'urbanisation apparaît. L'ancien régime d'urbanisation fait place à un nouveau régime caractérisé par la diffusion de l'habitat dans les couronnes.

¹⁴⁰ L'indice de Gini est de 0.6845 en 1960 et de 0.6825 en 1970.

5.2.1.4 Évolution de la population (1970-2000)

La région a connu une croissance de plus de 10'000 habitants (soit +10.74 %) entre 1970 et 2000. Toutefois, cette évolution est fortement différenciée selon les communes (Carte 5). Lors de cette période, six communes ont perdu des habitants (Neuchâtel, Peseux, Les Geneveys-sur-Coffrane, Noiraigue, Brot-Dessous et Valangin). On identifie un phénomène d'exurbanisation de la fonction résidentielle puisque la ville de Neuchâtel voit sa population baisser de 15.14 % (-5'870 habitants). Soulignons que Peseux, commune adjacente à la ville-centre, connaît un phénomène similaire (-3.42% ; -191).

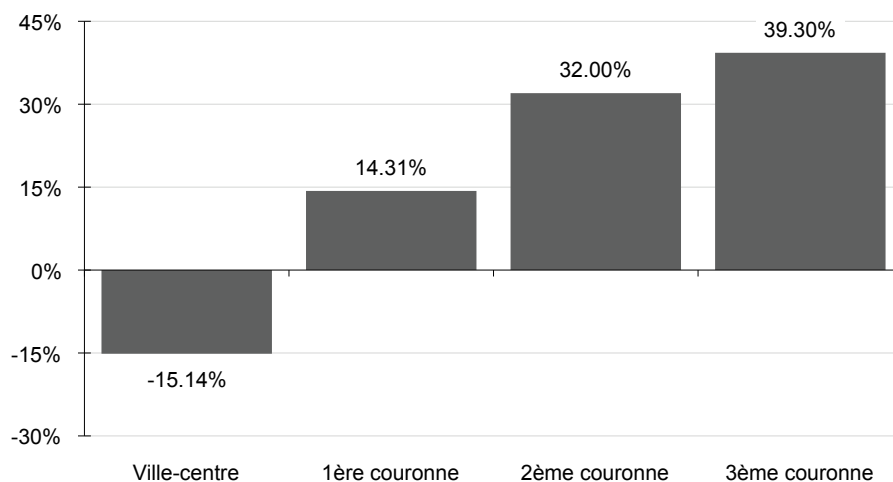
Parallèlement, les autres communes ont enregistré des évolutions positives qui sont parfois très prononcées. Trois communes du Val-de-Ruz ont plus que doublé leur population : Fenin-Vilars-Saules (+170.32% ; +482), Villiers (+138.79% ; +229) et Savagnier (+100.22% ; +452). En termes absolus, les communes gagnant plus de 500 habitants sont, à l'exception de Rochefort, situées sur le littoral neuchâtelois ou biennois. Les augmentations les plus conséquentes concernent Bevaix (+1'658), Le Landeron (+1'459), Cortaillod (+1'310) et Marin-Épagnier (+1'071).



Carte 5 : Évolution de la population, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

L'analyse selon les entités de la région urbaine explicite le phénomène de diffusion de la fonction résidentielle qui caractérise l'étalement urbain. On observe un gradient marqué, la croissance démographique étant inversement proportionnelle à la proximité spatiale du centre. La déprise de la ville de Neuchâtel contraste avec un dynamisme qui croît de la première (+14.31% ; +2'529), à la deuxième (+32.00% ; +4'997) et à la troisième couronne (+39.30% ; +8'372). Il est intéressant de constater que l'agglomération neuchâteloise, telle que définie par l'OFS, ne connaît qu'une augmentation d'ensemble de 2.30% (+1'656) et de

22.61% (+7'526 habitants) sans la ville-centre. Elle n'intègre donc pas dans son périmètre la couronne qui enregistre la croissance la plus élevée.



Graphique 5 : Évolution de la population, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

5.2.2 Dédensification de la structure de peuplement

5.2.2.1 Mesurer l'utilisation du sol

Du point de vue démographique, l'étalement urbain se caractérise par une déconcentration de la population, une déprise du centre et la croissance des couronnes. Le nouveau régime d'urbanisation marque également son emprise sur le territoire, ce que nous analysons par l'intermédiaire de la densité et de l'utilisation du sol.

La densité – que l'on peut définir comme le rapport entre un indicateur (population, logements, emplois, etc.) et une surface – est fréquemment discutée dans la littérature (voir 3.2.3.6). En effet, si le choix de l'indicateur est relativement clair, celui de la surface à prendre en compte l'est beaucoup moins. La surface peut en effet être une parcelle, un quartier, une commune, une région, etc. La question du choix de l'échelle dans la mesure de la densité occupe une position centrale, car cet indicateur représente une moyenne brute. Par exemple, un niveau de densité caractérisant une commune masque des disparités à une échelle plus fine qui peuvent se révéler très importantes (lotissements pavillonnaires, habitat groupé, grands ensembles, etc.).

On peut affiner la définition de la densité en distinguant la densité nette et la densité brute (Fouchier 1997, 23). La densité brute prend en compte l'espace considéré intégralement et sans exclusion. Elle est toutefois très sensible à la taille de certaines communes et à leurs signes distinctifs (forêts, cultures, etc.). La densité nette retient uniquement les surfaces occupées par une affectation donnée (logement, activité, commerce, équipement ou autre) et requière un découpage plus précis du territoire. Ceci est possible grâce à la Statistique suisse de la superficie qui distingue quatre grands types d'utilisation du sol : les surfaces boisées, les surfaces improductives (lacs, cours d'eau, biotopes humides, etc.), les surfaces agricoles utiles et les surfaces d'habitat et d'infrastructure. Cette dernière catégorie regroupe les aires de bâtiments, les aires industrielles, les surfaces d'infrastructure spéciale (chantiers, décharges), les espaces verts et lieux de détente ainsi que les surfaces dévolues aux transports (OFS 2001)¹⁴¹.

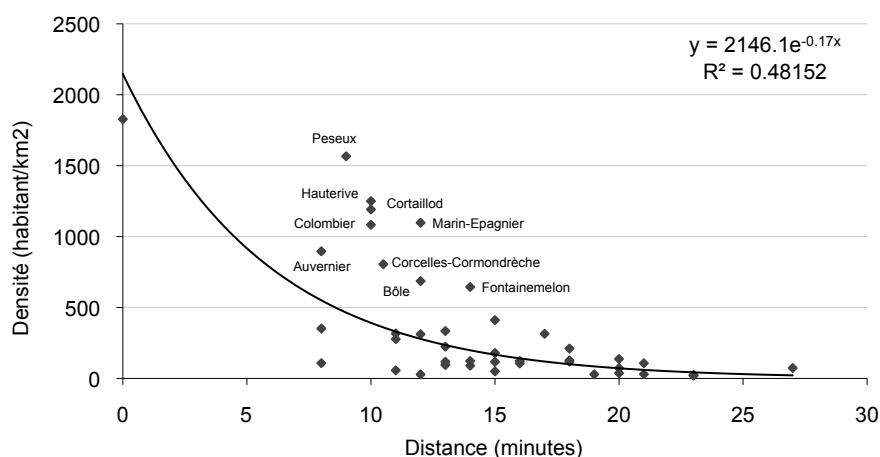
¹⁴¹ La Statistique suisse de la superficie porte sur deux périodes de mesure : 1979/85 et 1992/97. Dans le cas de notre périmètre d'étude, les relevés concernent d'une part les années 1979 à 1982 et, d'autre part, les années 1990 à 1994. Pour la

5.2.2.2 Densité brute (2000)

En ce qui concerne la densité à l'échelle intra-urbaine, les travaux de Clark, basés sur diverses études empiriques, ont montré que la relation entre la densité et la distance au centre-ville prend la forme d'une fonction exponentielle négative (Cosinschi et Racine 1995)¹⁴². Cette généralisation est connue sous la dénomination de la « loi du gradient des densités intra-urbaines ». Il est possible d'exprimer cette fonction de la manière suivante : $d_x = d_0 e^{-bx}$. Dans cette formule, d_x correspond à la densité brute de population, x la distance avec le centre, b le gradient de densité, d_0 la densité maximale extrapolée – que l'on postule être située au centre de la ville – et e représente le nombre de Neper¹⁴³.

Cette loi se vérifie à l'échelle de la région urbaine de Neuchâtel. Au fur et à mesure que la distance par rapport au centre de Neuchâtel¹⁴⁴ s'accroît, la densité brute de population diminue. La lecture de ce graphique révèle de grandes différences en termes de densité brute. Les valeurs les plus élevées sont observées à Neuchâtel (1825.54 habitant/km²) ainsi que dans d'autres communes proches de la ville-centre (Peseux, Hauterive, Cortaillod, Marin-Épagnier, Colombier, etc.). À l'inverse, la densité brute tombe en dessous des 50 habitant/km² à Rochefort, Villiers, Enges, Montalchez, Engollon, Le Pâquier et Brot-Dessous (avec un minimum de 19.15 habitant/km²).

On remarque par ailleurs que la densité de population est particulièrement sous-estimée par le modèle dans la première couronne (à l'exception de Saint-Blaise) ainsi que dans trois communes occidentales de la deuxième couronne (Colombier, Bôle et Cortaillod). Bien qu'à cette liste s'ajoute encore Fontainemelon, le graphique met en évidence que la concentration de la population sur le littoral constitue toujours une caractéristique dominante. Il souligne également le rôle de foyer d'urbanisation que joue la ville de Neuchâtel dans la région.



Graphique 6 : Relation entre la densité de population et la distance au centre de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP et www.viamichelin.com)

grande majorité des communes, douze ans se sont écoulés entre les premiers et les deuxièmes relevés. Il n'y a que Noiraigue, Vaumarcus, Saint-Aubin-Sauges, Montalchez et Fresens qui dérogent à la règle avec un intervalle de onze ans. Lorsque nous croisons des données issues de cette source statistique avec les effectifs de la population pour obtenir la densité nette, nous utilisons les RFP 1980 et 1990. Toutefois, quand nous traitons de la densité brute, nous avons recours à la population de 2000, la superficie des communes étant stable dans le temps.

¹⁴² Ce modèle s'inscrit dans le prolongement d'autres modèles comme ceux de Von Thünen (localisation des différentes activités agricoles en fonction de la distance avec le centre) et d'Alonso (localisation des différentes activités – services, industries, logements – en fonction du prix du terrain ou du coût des loyers qui dépendent eux-mêmes de la distance avec le centre).

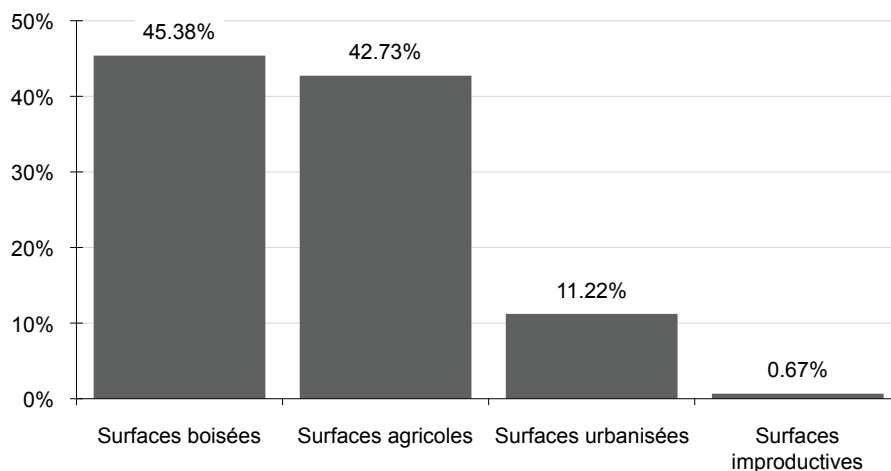
¹⁴³ Ce qui signifie que nous travaillons avec des logarithmes naturels ou népériens. Précisons que le nombre de Neper est égal à environ 2.718.

¹⁴⁴ La distance correspond à la durée du trajet en voiture estimée par l'intermédiaire du site www.viamichelin.com.

5.2.2.3 Utilisation du sol (1990/94)

L'utilisation du sol dans les communes de la région urbaine de Neuchâtel permet de mieux appréhender la dynamique d'étalement urbain notamment sur la base de l'évolution des surfaces urbanisées et de la densité nette.

La superficie de la région urbaine de Neuchâtel se monte à 32'004 hectares (sans les surfaces lacustres placées sous la juridiction du Canton). Les surfaces boisées (45.38%) et les surfaces agricoles (42.73%) représentent les plus importants types d'utilisation du sol alors que les surfaces dévolues à l'habitat et aux infrastructures représentent un peu plus du dixième de la superficie totale.

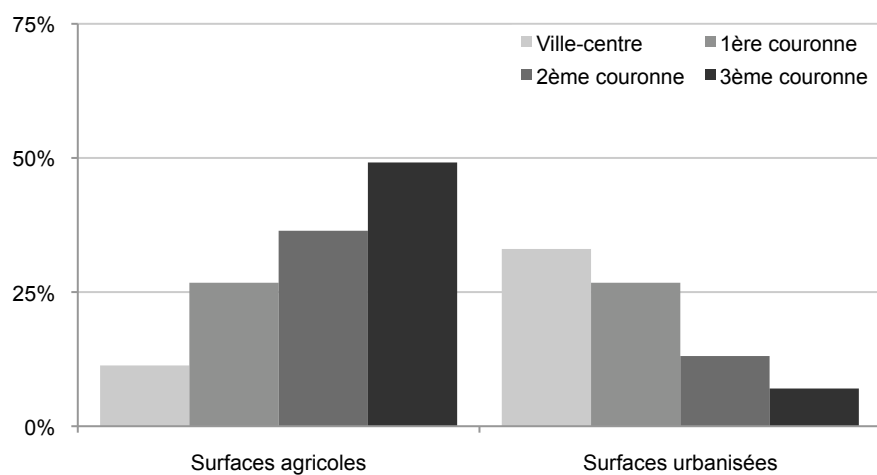


Graphique 7 : Utilisation du sol, région urbaine de Neuchâtel (1990/94) (Source : OFS, Statistique de la superficie)

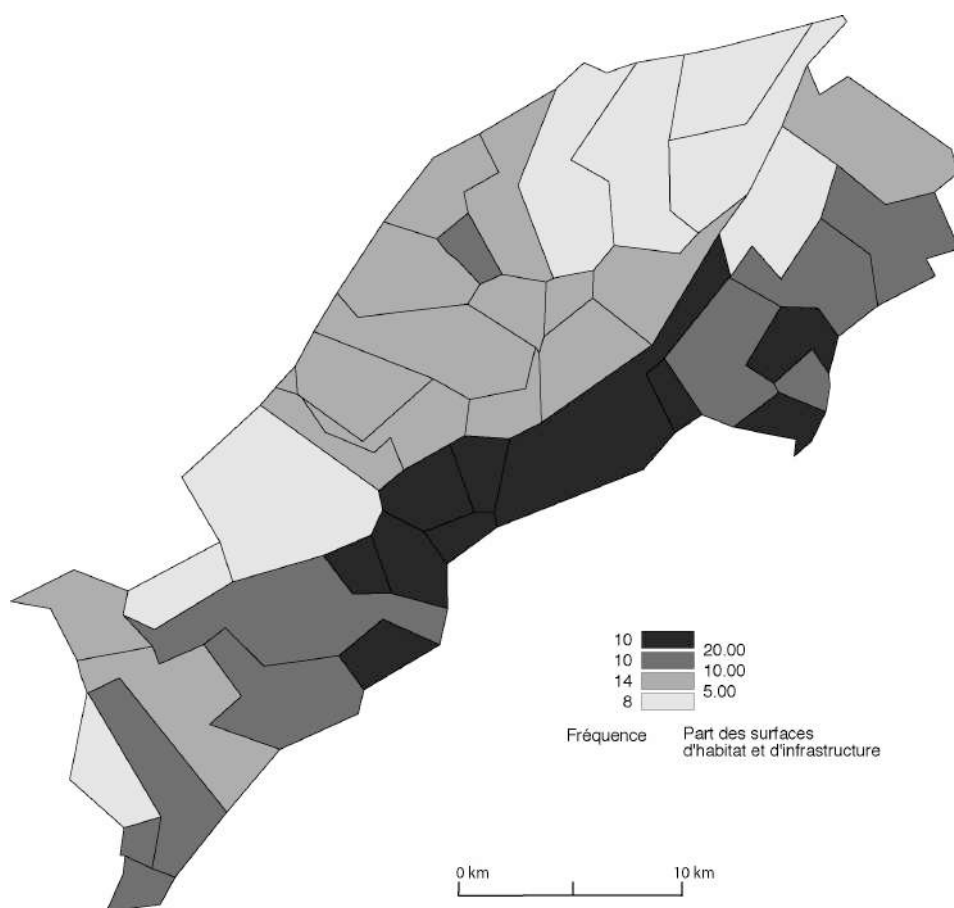
À l'échelle des couronnes, les différences les plus nettes opposent les surfaces agricoles utiles aux surfaces urbanisées (Graphique 8). L'importance des premières croît au fur à mesure que l'on s'éloigne du centre alors que l'inverse est constaté pour les secondes. Les terres agricoles ne représentent qu'un dixième de la superficie du centre¹⁴⁵ ; leur part augmente jusqu'à 50% dans la troisième couronne. Les surfaces d'habitat et d'infrastructure quant à elles concernent le tiers du territoire de la ville de Neuchâtel mais seulement 7% de la dernière ceinture.

Sur la Carte 6 figure la répartition des surfaces d'habitat et d'infrastructure. La zone centrale apparaît comme la plus urbanisée. Cinq communes ont plus de 30% de leur territoire consacré aux surfaces d'habitat et d'infrastructure : Neuchâtel (33.04%), Cortaillod (34.06%), Colombier (38.05%), Marin-Épagnier (43.77%) et Auvernier (46.20%). À l'est et à l'ouest de cette zone se trouvent encore des communes où cette utilisation du sol est supérieure à la moyenne. On constate ainsi une opposition entre le sud et le nord de la région urbaine. Dans le Val-de-Ruz, on observe un clivage entre le bas de la vallée et le haut qui est moins urbanisé.

¹⁴⁵ Si le bas de la ville de Neuchâtel est urbanisé, la partie la plus élevée, située sur les premiers contreforts du massif jurassien, est non seulement très boisée mais comporte également quelques secteurs à vocation agricole.

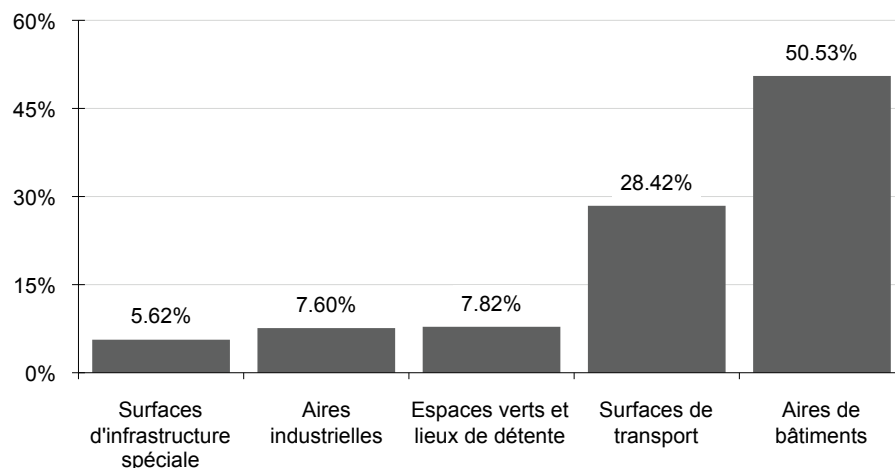


Graphique 8 : Surfaces agricoles et surfaces d'habitat et d'infrastructure, région urbaine de Neuchâtel (1990/94) (Source : OFS, Statistique de la superficie)



Carte 6 : Surface d'habitat et d'infrastructure, région urbaine de Neuchâtel (1990/94) (Source : OFS, Statistique de la superficie)

Les surfaces d'habitat et d'infrastructure sont ventilées en plusieurs utilisations (Graphique 9). Dans la région urbaine, plus de la moitié de cette superficie correspond à des aires de bâtiments, près de 30% sont consacrés aux transports alors que les autres catégories – espaces verts et lieux de détente, aires industrielles, surfaces d'infrastructure spéciale – plafonnent sous la barre des 8%.

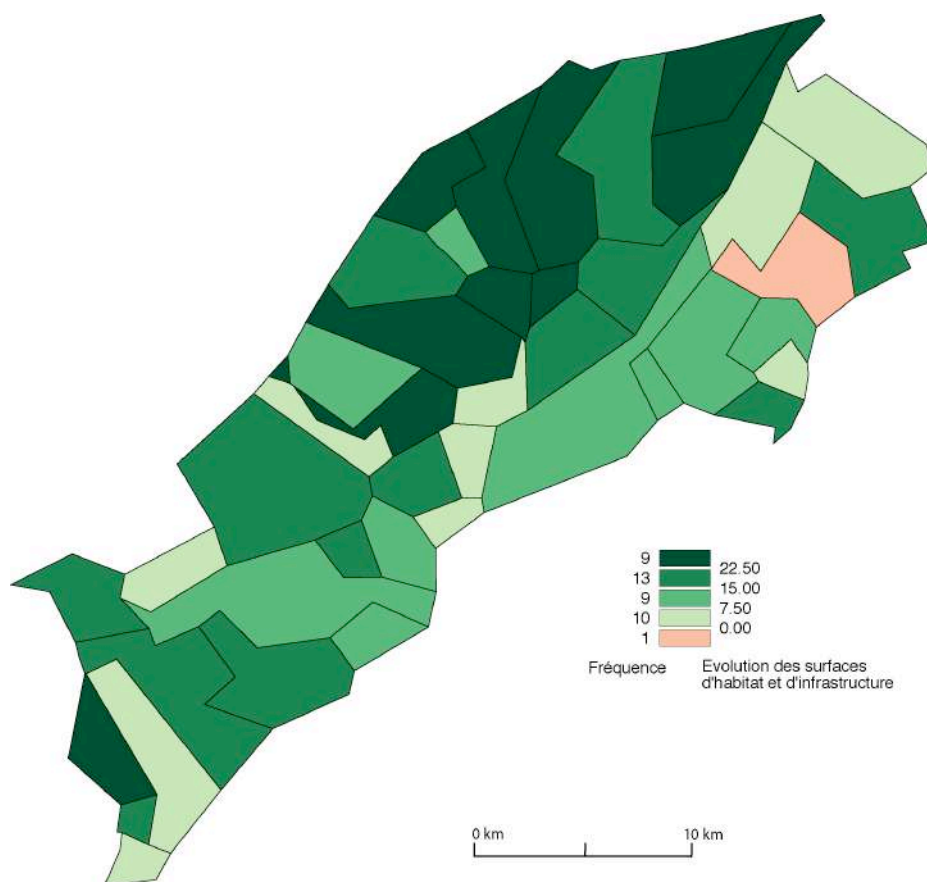


Graphique 9 : Répartition des surfaces d'habitat et d'infrastructure, région urbaine de Neuchâtel (1990/94)
(Source : OFS, Statistique de la superficie)

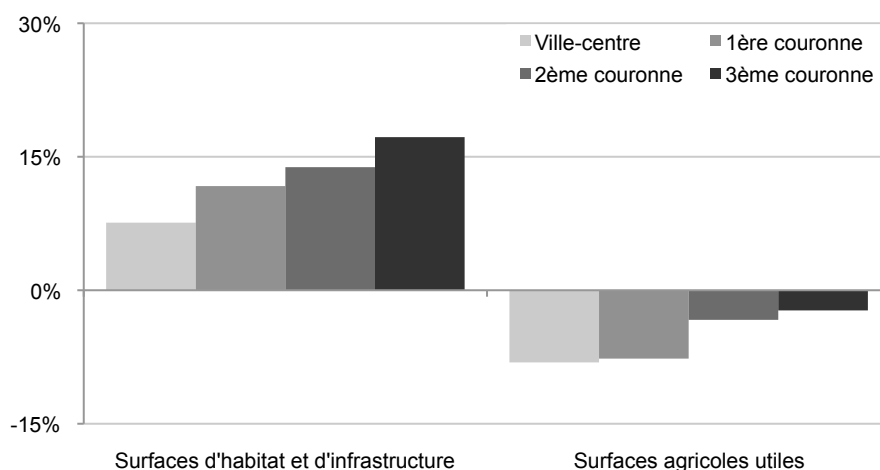
5.2.2.4 Évolution de l'utilisation du sol (1979/82-1990/94)

L'étalement urbain marque le territoire de son empreinte par la diffusion progressive des constructions dans l'espace entourant la ville. On retrouve cette tendance dans la région urbaine de Neuchâtel où les surfaces urbanisées ont augmenté de 13.71% (+433 hectares) entre les deux relevés. Autrement dit, une surface quasiment équivalente à la superficie de la commune de Colombier (452 hectares) a été urbanisée dans l'intervalle de douze ans. L'urbanisation progresse ainsi à une vitesse d'environ 1'000 m² par jour.

Les communes ne sont pas touchées avec la même intensité par ce phénomène (Carte 7). Une nette majorité d'entre elles connaissent une extension de leurs surfaces urbanisées. La partie la plus dynamique est le Val-de-Ruz et plus particulièrement Boudevilliers (+72.09%), Fontaines (+48.94%), Le Pâquier (+40.00%), Engollon (+40.00%). Trois autres communes – Brot-Dessous, Enges et Valangin – ont enregistré une stabilité de leur tissu bâti. Finalement, Cressier représente un cas particulier avec une diminution de cinq hectares qui pourrait être imputée à la marge d'erreur inhérente à la méthode de relevé puisque, renseignements pris auprès des autorités locales, aucune évolution connue ne saurait expliquer cette apparente désurbanisation. Dans l'ensemble, on retrouve un gradient centre-périphérie dans l'évolution de l'utilisation du sol. Le rythme de l'urbanisation est ainsi le plus rapide dans les deux dernières couronnes (+13.83% et +17.20%).



Carte 7 : Évolution des surfaces d'habitat et d'infrastructure, région urbaine de Neuchâtel (1979/82-1990/94)
(Source : OFS, Statistique de la superficie)



Graphique 10 : Évolution de l'utilisation du sol, région urbaine de Neuchâtel (1979/82-1990/94) (Source : OFS, Statistique de la superficie)

La grande majorité de l'extension des surfaces d'habitat et d'infrastructure se réalise au détriment des terres cultivables. Dans notre périmètre d'étude, le gain des surfaces urbanisées (+433 hectares) correspond quasiment à la perte des surfaces agricoles utiles (-396), la différence s'expliquant par l'évolution des surfaces boisées (+6) et improductives (-43). On remarque que les terres cultivables s'amenuisent dans la région urbaine selon un gradient centre-périphérie. La diminution est en effet plus marquée en termes relatifs à

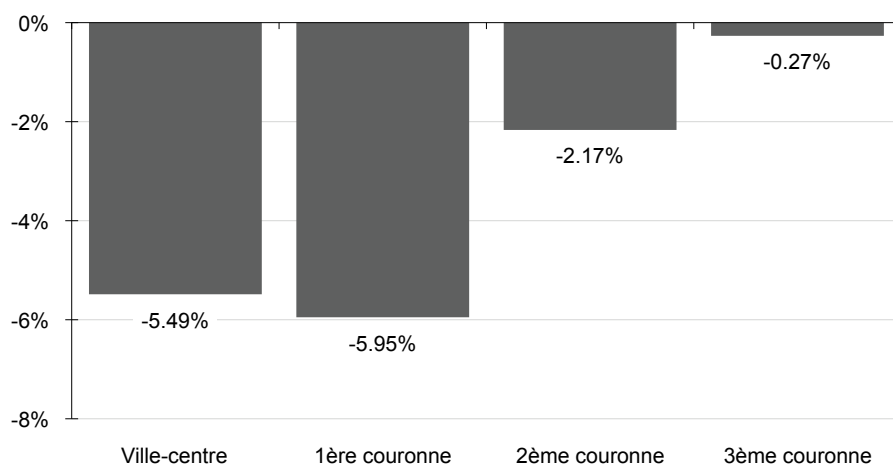
Neuchâtel (-8.11%) et dans la première couronne (-7.68%), c'est-à-dire dans les localités où la place laissée à l'agriculture est déjà réduite.

Près de la moitié de l'expansion des zones urbanisées est imputable aux aires de bâtiments (+208 hectares), ce qui prouve que la diffusion de l'habitat endosse un rôle primordial dans la dynamique de l'étalement. On remarque aussi l'importance des surfaces dévolues aux transports, qui augmentent de 91 hectares à la suite de la réalisation de certaines infrastructures telles que la liaison autoroutière Neuchâtel–La Chaux-de-Fonds. Ce dernier facteur est également à la base de la croissance des surfaces d'infrastructure spéciale qui intègrent les chantiers. Ces deux derniers points expliquent l'urbanisation particulièrement active dans les communes concernées par le tracé des nouvelles voies de communication (Boudevilliers par exemple). Les aires industrielles augmentent quant à elles de 55 hectares, ce qui tend à montrer que les activités économiques participent elles aussi à l'étalement urbain. En dernier lieu, les surfaces réservées aux loisirs et les espaces verts croissent de 19 hectares.

5.2.2.5 Densité nette (1980-1990)

Dans cette section, nous focalisons notre attention sur l'évolution conjointe de la population et des aires de bâtiments. Pour que les données relatives à la population soient les plus proches des années de relevé de la Statistique de la superficie, nous utilisons les RFP 1980 et 1990. Dans cet intervalle, alors que les aires de bâtiments augmentent de 12.94%, la population ne croît que de 6.54% (+6'085 personnes). Ce différentiel présage une urbanisation de nature extensive que l'indicateur de la densité nette permet de vérifier. À l'inverse de la densité brute, qui suit l'évolution dictée par la population, la densité nette – comprise comme la population résidante rapportée aux aires de bâtiments – mesure en effet la nature de l'emprise au sol exercée par la croissance démographique.

La densité nette a diminué de 5.67% en une dizaine d'années dans la région urbaine de Neuchâtel. Cette baisse a bien entendu touché les six communes qui ont perdu des habitants entre 1980 et 1990 (Brot-Dessous, Hauterive, Neuchâtel, Auvernier, Cernier et Peseux). Toutefois, le comportement démographique de ces communes n'explique que partiellement la diminution de la densité nette, et ceci d'autant plus que parmi elles, seule Brot-Dessous ne connaît pas une expansion du tissu bâti. À l'échelle régionale, l'urbanisation peut donc être qualifiée d'extensive et le régime métropolitain se caractérise par une dédensification de la structure de peuplement.



Graphique 11 : Évolution de la densité nette, région urbaine de Neuchâtel (1980-1990) (Source : OFS, Statistique de la superficie)

En se référant à la segmentation du périmètre d'étude (Graphique 11), on remarque une diminution de la densité nette en ville de Neuchâtel (-5.49%) et dans la première couronne (-5.95%). Il est intéressant de constater que la dédensification touche davantage les communes suburbaines que le centre. Une tendance à la dédensification se retrouve dans la deuxième couronne mais de manière moins prononcée (-2.17%). Quant à la dernière ceinture, le léger recul de -0.27% s'apparente globalement à une stabilité même si des disparités existent à l'intérieur de cette zone. Une explication peut être avancée quant à cette dernière observation. La troisième couronne, qui est la moins urbanisée, se caractérise davantage que le reste de la région par un habitat traditionnellement de faible densité dû à la fonction agricole. C'est la raison pour laquelle les nouvelles implantations, telles que les villas individuelles, ne modifient guère la densité nette constatée.

5.3 Fragmentation

Dans le cadre du régime métropolitain, la notion de fragmentation intra-urbaine recouvre quatre acceptions. Elle est en effet à la fois d'ordre physique, institutionnel, fonctionnel et social. Après une présentation succincte des deux premières, l'analyse porte plus précisément sur les dimensions fonctionnelles (spécialisation des communes et répartition des activités économiques) et sociales (répartition des différentes catégories de la population).

5.3.1 *Fragmentation physique et institutionnelle*

La fragmentation physique signifie une rupture entre le tissu bâti des différentes composantes de la région urbaine. Dans le régime d'urbanisation industriel, rappelons que la population et les activités économiques se concentraient en grande partie dans la ville-centre (urbanisation) puis débordaient des frontières de cette dernière pour se localiser dans les communes limitrophes (suburbanisation). La continuité du tissu bâti constituait alors un critère majeur dans la délimitation de l'urbain. Avec le régime métropolitain, la nécessité de la proximité spatiale avec le centre (centralité) s'estompe et laisse place à une logique de proximité temporelle (accessibilité). L'urbain est désormais davantage mesuré par des indicateurs structurels et fonctionnels.

Du point de vue morphologique¹⁴⁶, l'agglomération de Neuchâtel ne regrouperait que onze communes¹⁴⁷ contre 17 dans la définition officielle et 42 selon notre propre méthode (Carte 3). Le caractère insuffisant des indicateurs liés à la morphologie est d'autant plus manifeste que la continuité du bâti se heurte dans le contexte neuchâtelois à des barrières physiques (le relief séparant le littoral du reste de la région urbaine) mais aussi légales (protection du vignoble contre l'urbanisation).

Quant à la fragmentation institutionnelle, cette caractéristique se vérifie étant donné qu'il n'y a pas de coïncidence entre les espaces fonctionnels et les espaces de pouvoir. On ne trouve en effet pas de véritable niveau institutionnel entre la commune et le canton – les compétences des districts étant limitées. Le maillage politique porte encore largement la marque d'une période où les habitudes de mobilité et les modes de vie étaient foncièrement différents.

¹⁴⁶ Dans la définition des agglomérations suisses, le critère relatif à la morphologie stipule qu'il ne doit pas y avoir de zone non bâtie dépassant les 200 mètres.

¹⁴⁷ Neuchâtel, Marin-Épagnier, Saint-Blaise, Hauterive, Peseux, Auvernier, Corcelles-Cormondrèche, Colombier, Cortaillod, Bôle et Boudry.

Il faut néanmoins préciser que ces structures ne sont pas totalement figées et que plusieurs projets ont contribué à les remodeler ces dernières années. Marin-Épagnier et Thielle-Wavre ont ainsi fusionné pour créer la commune de La Tène, alors que Noiraigue et huit autres communes se sont réunies pour former la commune du Val-de-Travers. D'autres réflexions sont en cours et il existe également des collaborations ponctuelles à géométrie variable pour des infrastructures ou certains services techniques¹⁴⁸. Une autre entité à mentionner est le Réseau urbain neuchâtelois (RUN), stratégie cantonale dont l'objectif est de faire fonctionner les deux agglomérations (Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds/Le Locle) du canton en réseau mais aussi de développer et de renforcer les collaborations entre les communes qui les constituent et les autres régions du canton. L'une des entités constituant le RUN est la Communauté urbaine du littoral (COMUL) dont le périmètre, délimité en fonction de la continuité du bâti et du tracé des transports en commun, diffère de la définition établie par l'OFS (Boulianne et al. 2007).

5.3.2 *Fragmentation fonctionnelle*

5.3.2.1 **Communes de résidence et centres d'emploi (2000)**

Selon le RFP 2000, la région urbaine de Neuchâtel représente le lieu de travail de 42'926 personnes actives¹⁴⁹. Les trois-quarts d'entre elles sont employées à plein temps, les autres l'étant à temps partiel. La Carte 8 nous renseigne sur la répartition de ces emplois dans le périmètre d'étude. En 2000, 15'517 personnes travaillent à plein temps en ville de Neuchâtel et 6'026 à temps partiel. Le deuxième centre d'emploi en termes de volume est Marin-Épagnier (2'522 ; 780). D'autres communes, toutes situées sur le littoral et à proximité de Neuchâtel, enregistrent plus de 1'000 personnes actives : Boudry (1'562 ; 453), Cortaillod (1'729 ; 308), Peseux (1'058 ; 381), Colombier (897 ; 354) et Saint-Blaise (793 ; 262).

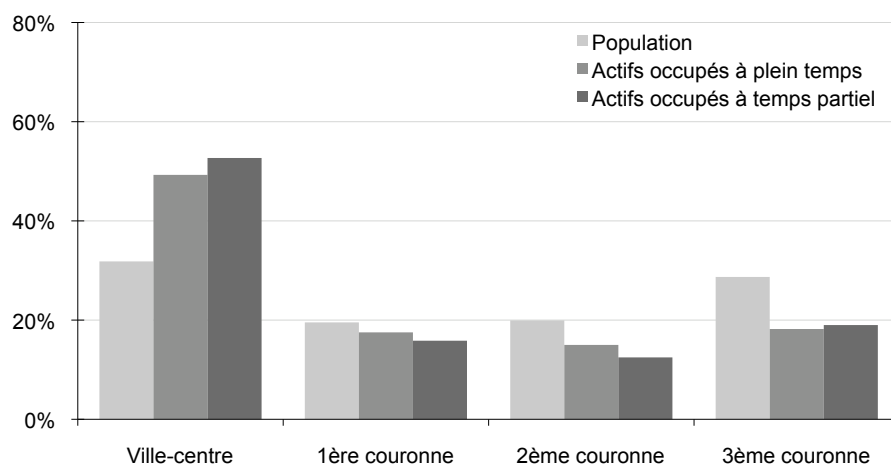
Une première indication de la fragmentation fonctionnelle est donnée par la répartition des actifs selon leur lieu de travail et de la population résidente dans les différentes couronnes (Graphique 12). Neuchâtel apparaît clairement spécialisée comme centre d'emploi. Si la ville compte moins du tiers des habitants de la région, elle concentre la moitié des places de travail. L'inverse est constaté dans les couronnes, où un déséquilibre croissant montre une fonction résidentielle de plus en plus marquée.

¹⁴⁸ On peut citer quelques exemples de syndicats intercommunaux mis sur pied pour des projets tels que le Théâtre du Passage à Neuchâtel, les Patinoires du Littoral également sises à Neuchâtel ou encore l'Anneau d'athlétisme de Colombier (Dépierraz 2001). Des conventions lient en outre certaines communes de la région urbaine dans des domaines comme les services d'intervention et de secours, les services industriels, la gestion informatique, etc.

¹⁴⁹ À ce chiffre s'ajoutent 1'566 apprentis et 381 personnes actives occupées sans autre indication. Pour une question de clarté et de cohérence du commentaire, nous n'avons pas retenu ces deux catégories dans notre analyse.



Carte 8 : Actifs à plein temps et à temps partiel selon le lieu de travail, région urbaine de Neuchâtel (2000)
(Source : OFS, RFP)

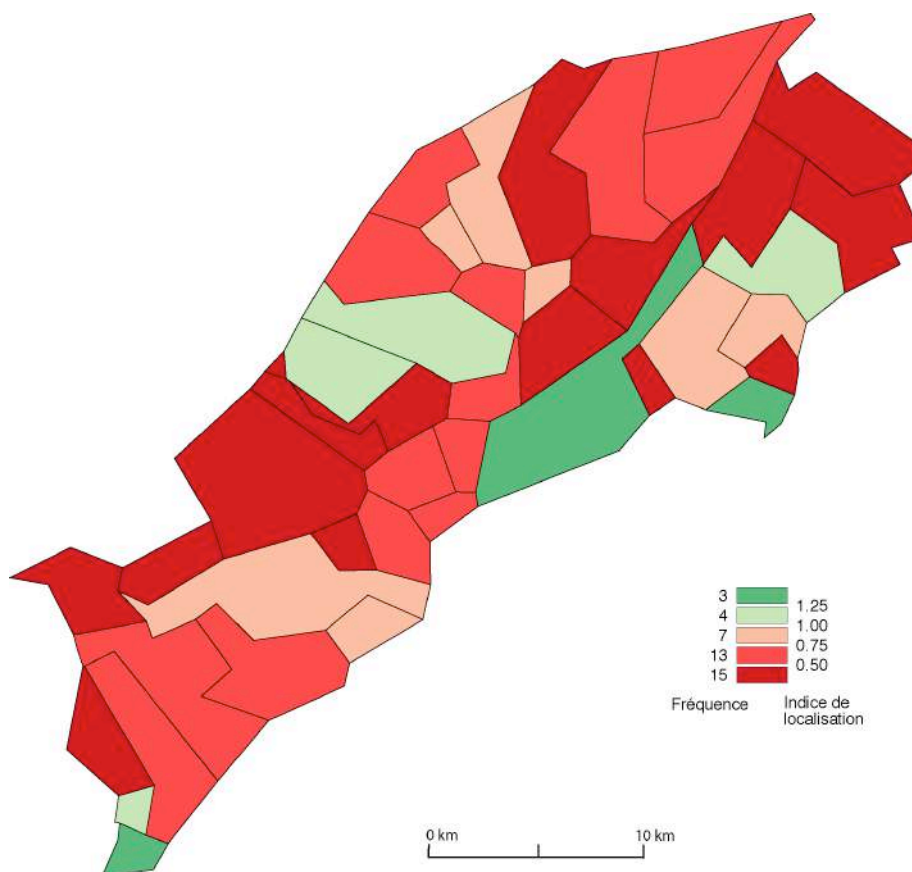


Graphique 12 : Répartition de la population résidente et des actifs selon leur lieu de travail, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Une autre manière d'illustrer ce phénomène consiste à utiliser le rapport entre les personnes actives occupées dans la commune et la population qui y réside. On calcule ensuite l'indice de localisation en rapportant la valeur obtenue pour chaque commune à celle de l'ensemble de la région. Un indice supérieur à un signifie que l'entité en question constitue un centre d'emploi. Elle est au contraire considérée comme résidentielle si l'indice est inférieur à la valeur unitaire.

Cette méthode permet de distinguer sept communes à vocation de centre d'emploi (Carte 9) : Marin-Épagnier (2.14), Neuchâtel (1.55), Vaumarcus (1.55), Boudevilliers (1.24), Cressier (1.12), Fresens (1.11) et Les Geneveys-sur-Coffrane (1.09). Dans cette liste, la présence de Vaumarcus, Boudevilliers et Fresens n'est toutefois pas significative étant donné le faible effectif de leur population et le nombre réduit de personnes actives sur leur territoire. Quant aux Geneveys-sur-Coffrane et à Cressier, ces localités abritent respectivement deux et une entreprises de taille relativement importante dans le tissu économique du canton (environ 150 à 200 employés).

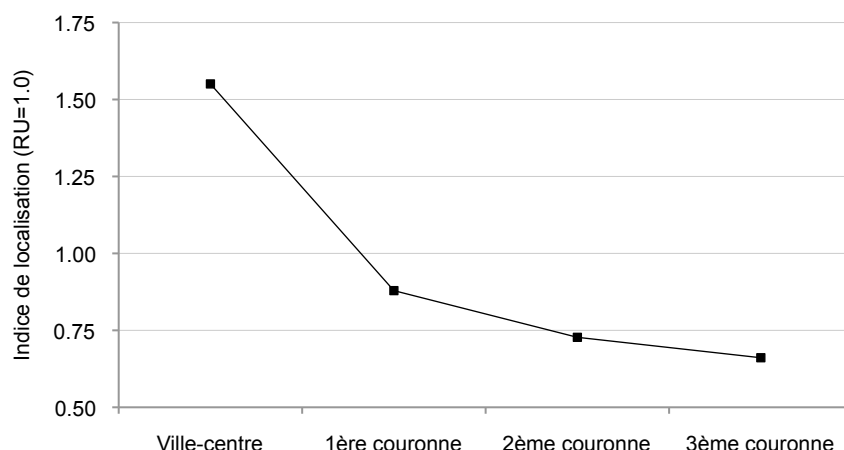
La commune de Marin-Épagnier, avec l'indice de localisation le plus élevé, peut être considérée comme un pôle secondaire de la région urbaine. L'importance de cette commune a par ailleurs été relevée par d'autres chercheurs. Dans la définition des agglomérations suisses, Martin Schuler et Dominique Joye (1997) déterminent comme zone centrale de l'agglomération la ville de Neuchâtel et la commune de Marin-Épagnier¹⁵⁰. De même, Pierre Dessemontet (1999), dans une analyse du système urbain suisse, identifie Marin-Épagnier comme une forme urbaine se rapprochant d'une *edge city*, c'est-à-dire une zone de périphérie urbaine bénéficiant d'une bonne accessibilité où, en quelques années, se sont concentrées des activités centrales telles que le commerce.



Carte 9 : Rapport entre population active travaillant dans la commune et population résidente, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

¹⁵⁰ Rappelons que selon la définition, toute agglomération possède une zone centrale qui est formée d'une commune-noyau et, suivant les cas, d'autres communes qui remplissent les conditions suivantes : « elles doivent compter 2'000 emplois ou plus et leur quotient du nombre des personnes travaillant sur leur territoire par celui des personnes actives occupées y résidant doit être supérieur ou égal à 0.85. En outre, ces communes doivent soit former une zone bâtie continue avec la commune-noyau, soit avoir une frontière commune avec elle, soit encore y envoyer travailler au minimum un sixième de leur population active occupée » (Schuler et Joye 1997).

Même si ce résultat tend à confirmer le caractère polycentrique de la région – soit l'un des aspects sous-tendant le régime métropolitain – celui-ci n'apparaît pas très développé. Marin-Épagnier constitue, selon cette méthode d'identification, le seul pôle secondaire et la ville de Neuchâtel conserve sa primauté (elle compte en effet six fois plus d'emplois à plein temps que Marin-Épagnier). Finalement, le reste des communes présente une vocation résidentielle. De manière générale, cette caractéristique se renforce au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre (Graphique 13).



Graphique 13 : Indice de localisation du rapport entre population active travaillant dans la commune et population résidente, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

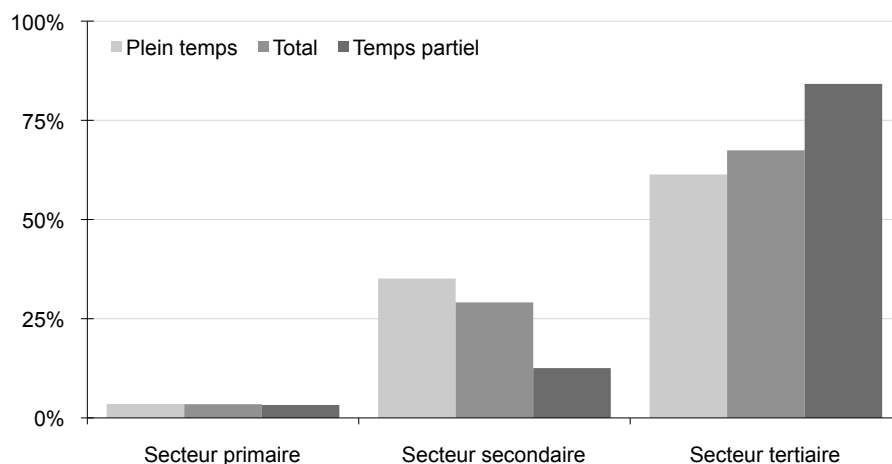
5.3.2.2 Spécialisation économique (2000/01)

Si l'on observe une différenciation entre les fonctions résidentielles et économiques, il existe une fragmentation supplémentaire dans la spécialisation des entités de la région urbaine. La distinction traditionnelle en trois domaines d'activité met en évidence le rôle restreint joué par le secteur primaire (agriculture, sylviculture et viticulture) puisqu'il ne concerne que 3.53% des actifs à l'échelle régionale (Graphique 14). Le poids du secteur secondaire, qui regroupe plus du tiers des emplois à plein temps, montre que la tradition industrielle persiste dans la région, même si elle a perdu de son importance à la suite de la crise horlogère subie par l'Arc jurassien et du phénomène de désindustrialisation qui touche l'ensemble de l'économie suisse. Le secteur dominant est le tertiaire, catégorie fortement hétérogène constituée par les différentes activités de service. Il correspond à 61.35% des personnes occupées à plein temps dans la région. À noter que les actifs à temps partiel se retrouvent en premier lieu dans le tertiaire (84.18%), ce type d'emploi étant largement sous-représenté dans l'industrie (12.55%).

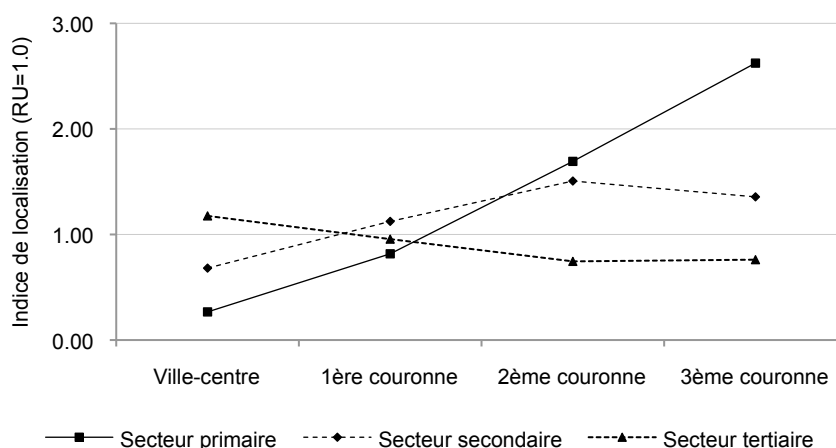
La répartition spatiale des trois secteurs économiques n'est pas régulière à l'intérieur de la région urbaine (Graphique 15). Le secteur primaire se distribue de manière très inégale selon un gradient centre-périphérie. Les activités qui lui sont liées sont peu présentes dans le centre (indice de localisation de 0.27) et dans la première couronne (0.82). Elles sont en revanche particulièrement importantes dans les deuxième (1.69) et troisième (2.62) ceintures qui conservent encore un certain caractère agricole.

En comparaison avec le reste de la région urbaine, le secteur industriel est relativement faible à Neuchâtel (0.68), alors que les trois couronnes obtiennent des indices de localisation supérieurs à l'unité. Ce sont principalement la deuxième couronne (1.51) et la troisième (1.36) qui sont spécialisées dans ce type d'activité. Finalement, Neuchâtel représente la seule

entité à se distinguer par une orientation tertiaire (1.18), les services étant sous-représentés dans les ceintures.



Graphique 14 : Répartition de la population active selon les trois secteurs économiques, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)



Graphique 15 : Spécialisation des couronnes selon les trois secteurs économiques, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Loin d'être homogènes, les secteurs secondaire et tertiaire rassemblent des activités qui requièrent des qualifications différentes et qui sont génératrices de valeur ajoutée de niveaux contrastés. Pour mettre en exergue cette dimension supplémentaire de la fragmentation fonctionnelle, nous avons eu recours au recensement fédéral des entreprises de 2001. Celui-ci prend en compte l'ensemble des établissements secondaires et tertiaires et permet d'étudier le profil économique des communes de façon détaillée¹⁵¹. Dans cette optique, nous avons retenu uniquement les rubriques recensant plus de 500 emplois.

À ce niveau d'analyse, la ville de Neuchâtel apparaît spécialisée dans onze domaines¹⁵² (Graphique 16). Une seule catégorie de type industriel est à mentionner¹⁵³, toutes les autres activités dominantes en ville de Neuchâtel étant des services. On remarque ainsi une forte

¹⁵¹ Il s'agit plus précisément des catégories NOGA 2.

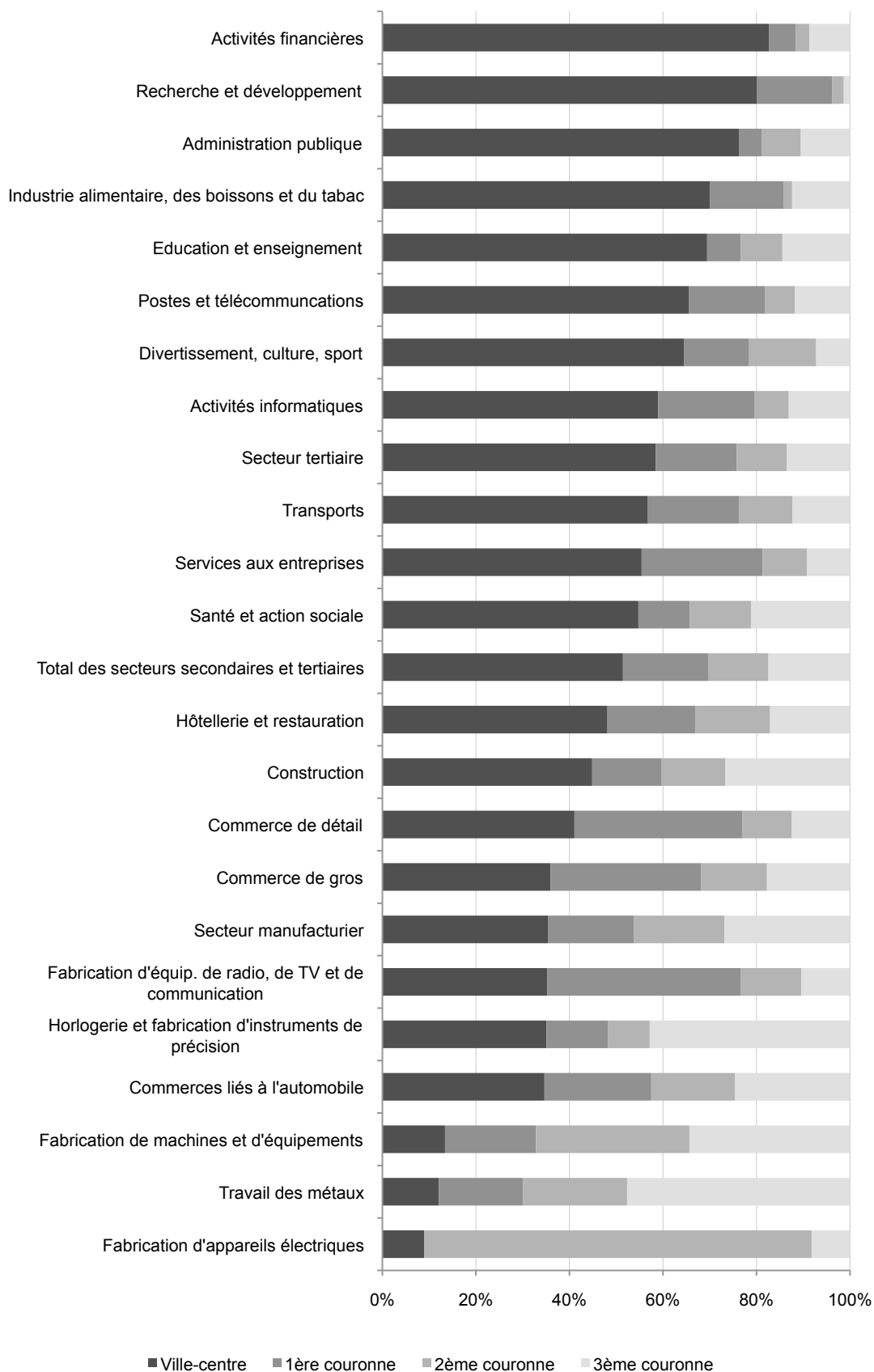
¹⁵² Soit les activités où sa part d'emploi est supérieure à sa part dans l'emploi total des secteurs secondaire et tertiaire.

¹⁵³ Ceci s'explique par la présence d'une entreprise active principalement dans le tabac et qui est, par ailleurs, le plus grand employeur privé de la région.

orientation vers les activités à haute valeur ajoutée qui requièrent des qualifications supérieures. On peut citer la finance (82.65% des emplois sont localisés dans la commune-centre), la recherche et développement (80.13%), l'administration publique (76.33%), l'éducation et l'enseignement (69.44%), les postes et télécommunications (65.50%) ou encore le divertissement, la culture et le sport (64.47%).

La présence de ces activités constitue un indicateur de centralité¹⁵⁴. Elles illustrent le rôle de lieu central occupé par Neuchâtel et révèlent la polarisation qu'elle exerce sur son hinterland. Le reste de la région est quant à lui globalement spécialisé dans le secteur manufacturier, dans la construction et dans certaines activités tertiaires telles que le commerce de détail, le commerce de gros, le commerce lié à l'automobile, la restauration et l'hébergement. On peut avancer que ces services sont, en règle générale, moins spécialisés. Offrant des prestations banales (au sens du modèle de Christaller) et moins créatrices de valeur ajoutée, ils n'ont pas besoin d'une localisation centrale.

¹⁵⁴ Le terme de centralité est issu de la théorie des lieux centraux proposée Walter Christaller en 1933. On distingue des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à des exigences de taille de marché plus ou moins vaste selon le coût et la demande du produit ainsi que selon la plus ou moins grande rareté des services offerts. Ce mécanisme de spécialisation se traduit par une hiérarchisation des centres en fonction de leur taille et de leur aire d'influence. (source : <http://www.hypergeo.eu>; consulté le 10 juillet 2009).

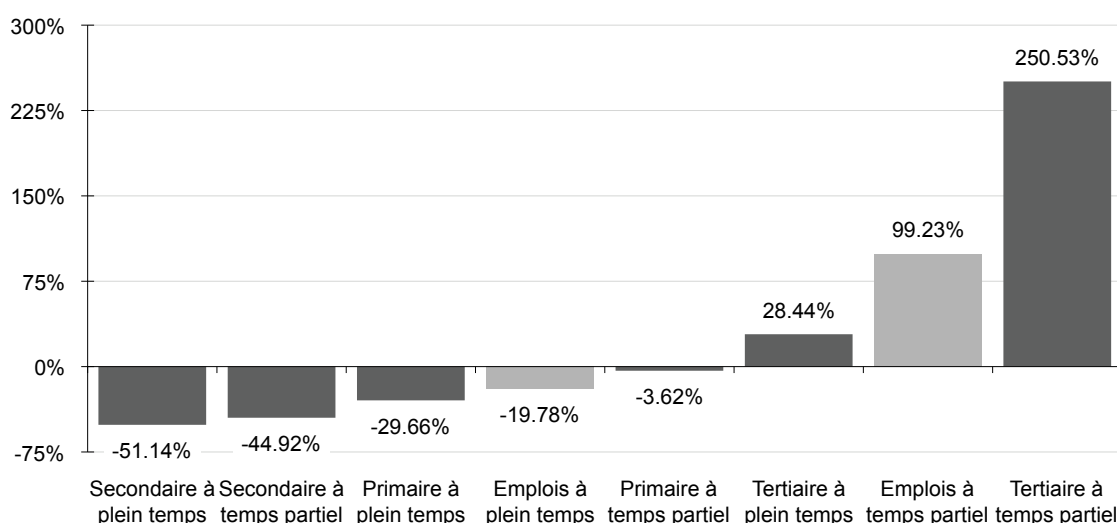


Graphique 16 : Répartition des emplois selon le domaine d'activité, région urbaine de Neuchâtel (NOGA 2) (2001) (Source : OFS, RFE)

5.3.2.3 Évolution de la population active (1970-2000)

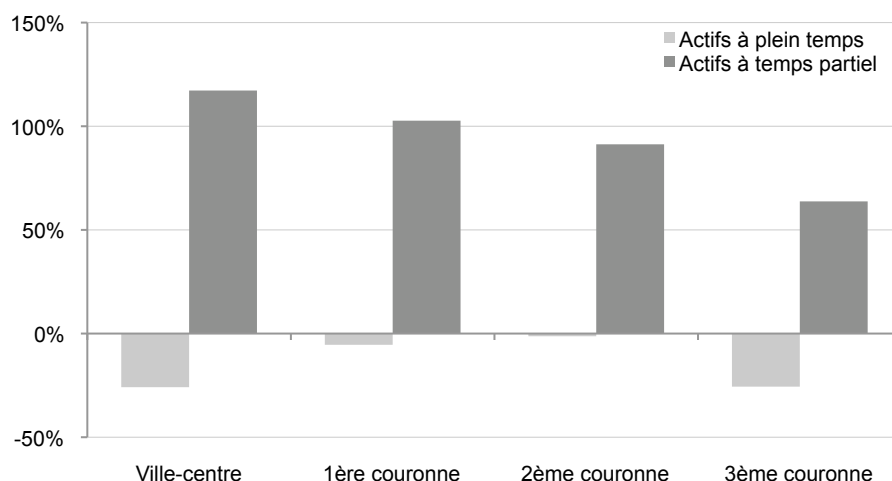
Après avoir mis en évidence la fragmentation fonctionnelle de la région urbaine, intéressons-nous désormais à l'évolution des activités économiques sur la période s'étendant de 1970 à 2000 (Graphique 17). Rappelons que l'un des débats portant sur la dynamique d'étalement urbain (voir 3.3.3) renvoie à l'évolution de la localisation des activités économiques au sein de la région urbaine et, par là même, à la question de la persistance de la concentration des emplois dans le centre et de l'émergence de pôles secondaires.

Dans l'intervalle de trente ans, la région urbaine a perdu près du cinquième de ses emplois à plein temps (-7'765) mais l'effectif des personnes actives à temps partiel a doublé (+5'697). Dans le détail, on remarque que le nombre de personnes actives à plein temps dans le secteur primaire a diminué de 29.66% (-468), alors que celui des actifs à temps partiel a connu un léger recul de 3.62% (-14). Cette évolution est conforme à ce que l'on observe à l'échelle nationale, soit l'érosion du secteur agricole. On retrouve également l'impact de la désindustrialisation du système économique et les traces laissées par la crise horlogère. Le nombre de personnes actives à plein temps dans le secteur secondaire a en effet été divisé par deux (-11'575) et celui des employés temps partiel a diminué de 44.92% (-1'171). Seuls les services ont connu une expansion (tertiairisation), puisque ce secteur économique a bénéficié d'une augmentation de l'effectif des actifs à plein temps de 28.44% (+4'278) et à temps partiel de 250.53% (+6'882).



Graphique 17 : Évolution du nombre de personnes actives selon le taux d'occupation et le secteur économique, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

En reprenant le découpage de la région urbaine (Graphique 18), on s'aperçoit que la diminution des actifs à plein temps la plus marquée concerne la ville-centre (-25.87%) ainsi que la troisième couronne (-25.61%). En valeur absolue, c'est toutefois la première nommée qui est la plus touchée (-5'414 contre -1'973). La première ceinture connaît elle aussi une baisse sensible (-5.42%, -316) tandis que la deuxième enregistre un très léger recul (-1.30% ; -62). La situation est fort différente avec la population active à temps partiel puisque celle-ci croît de manière importante, même si un gradient allant du centre (+117.23% ; +3'252) vers la troisième couronne (+63.75% ; +846) est observé.

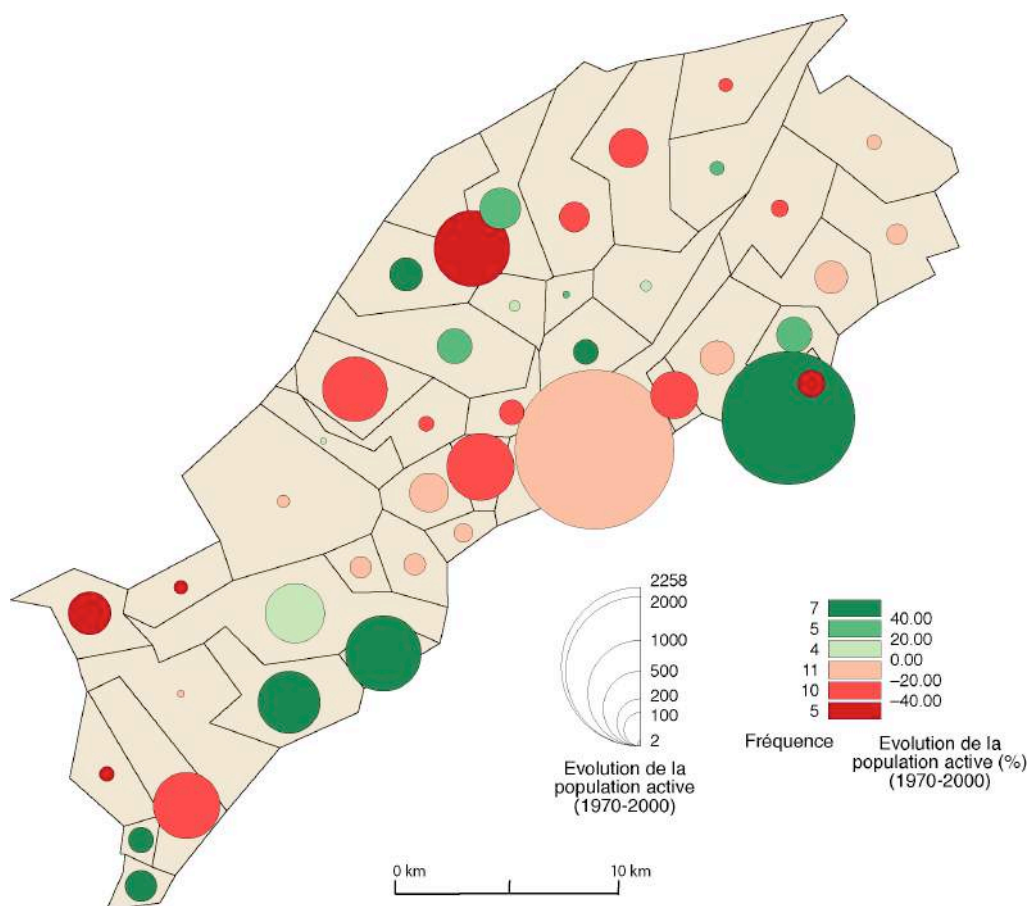


Graphique 18 : Évolution de la population active à plein temps et à temps partiel, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Si l'on agrège les différents taux d'occupation, le centre et la ceinture extérieure perdent de leur substance économique (diminution de respectivement 2'000 et 1'000 personnes actives). À l'inverse, les deux premières couronnes bénéficient chacune d'une croissance d'environ 600 personnes employées. La Carte 10 synthétise cette évolution à l'échelle communale en prenant comme référence la population active dans son ensemble.

La majorité des communes enregistrent une diminution de la population active occupée sur leur territoire. Pour cinq d'entre elles, la baisse dépasse même les 40% (Thielle-Wavre, Montalchez, Fontainemelon, Brot-Dessous et Noiraigue). En termes absolus, les plus mal loties sont Neuchâtel (-2'258), Fontainemelon (-512), Peseux (-401), Saint-Aubin-Sauges (-392) et Les Geneveys-sur-Coffrane (-373). Seules seize localités connaissent une évolution positive. Les principales sont situées des deux côtés de la ville de Neuchâtel. On trouve à l'ouest un pôle composé de Bevaix (+56.30% ; +344), Boudry (+17.48% ; +313) et Cortaillod (+41.84% ; +510), alors qu'à l'est se distingue Marin-Épagnier (+86.03% ; +1'582).

À l'instar des changements démographiques, l'évolution de la population active montre une déprise du centre. Ce phénomène est néanmoins à relativiser d'un point de vue qualitatif en raison de la surreprésentation en ville de Neuchâtel du tertiaire supérieur. De plus, on ne peut pas conclure à une diffusion des activités économiques contrairement à ce que l'on a relevé pour l'habitat. Le mouvement de déconcentration de l'emploi se révèle plus limité que pour la population. Le recul du centre est en effet accompagné de celui de la troisième couronne et ce sont les deux premières ceintures qui enregistrent dans l'ensemble une croissance. Ce processus de déconcentration a provoqué l'apparition des pôles relais : Marin-Épagnier, que nous avons déjà mentionné, et une entité aux contours encore imprécis qui regroupe Bevaix, Boudry et Cortaillod.



Carte 10 : Évolution de la population active à plein temps et à temps partiel, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

5.3.3 Fragmentation sociale

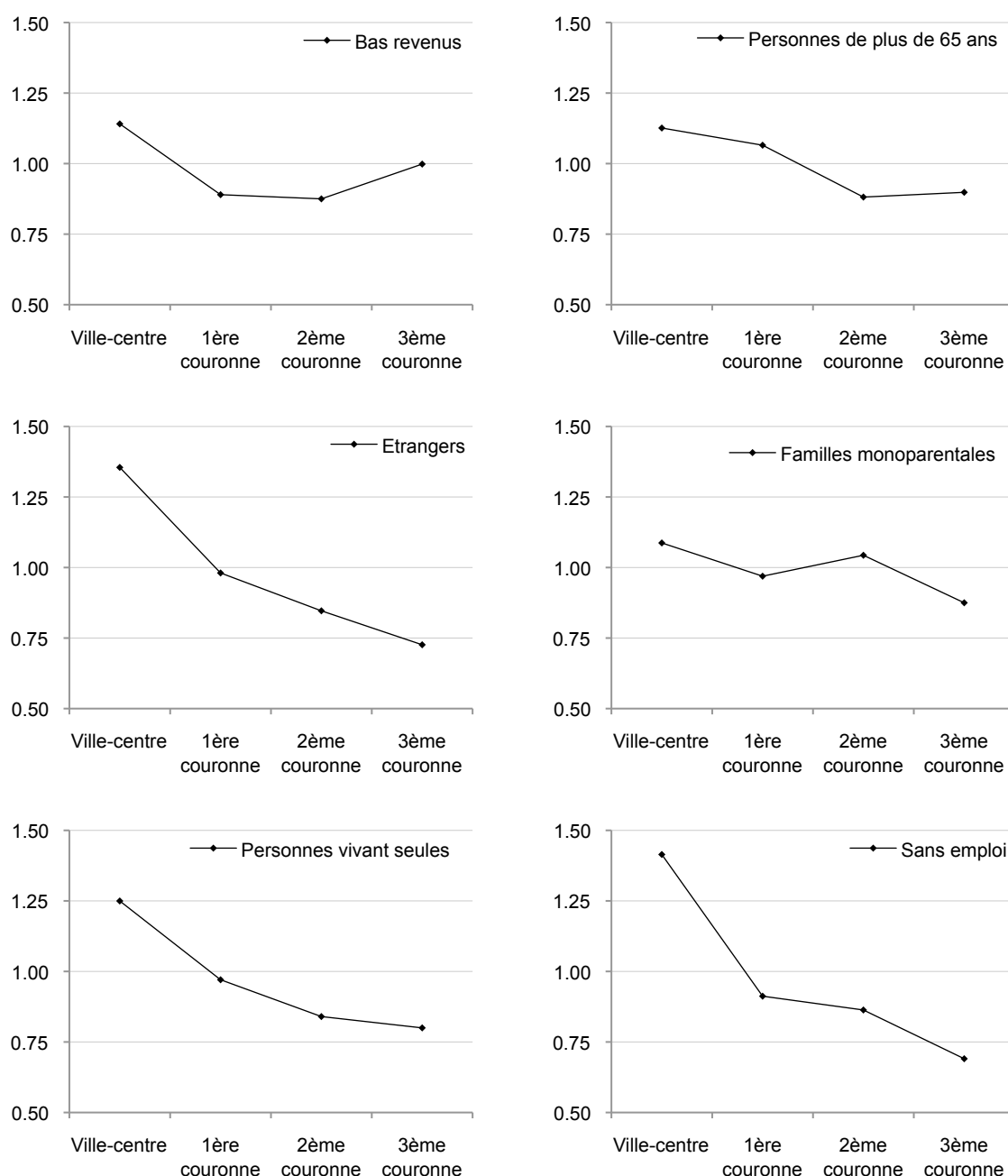
Dans cette section, nous nous intéressons à la fragmentation sociale de la région urbaine, soit la répartition géographique des différentes catégories de la population. Nous aurons l'occasion de revenir au point 6.4 sur ces phénomènes de sous- et surreprésentation en nous intéressant aux facteurs explicatifs potentiels que sont les différents flux migratoires.

5.3.3.1 Répartition des catégories sociales jugées vulnérables (2000)

La différenciation sociale à l'échelle intra-urbaine est observable selon le parcours de vie (âge, état civil, type de ménages), les classes socio-économiques (formation, revenu, catégorie socio-professionnelle) ainsi que d'après des caractéristiques liées à la migration (origine nationale). Suivant la notion de *A-Stadt*, la ville-centre se distingue dans le régime métropolitain par une surreprésentation de catégories telles que les personnes âgées (*Alte*), les bas revenus (*Arme*), les personnes vivant seules (*Alleinstehende*), les personnes en formation (*Auszubildende*), les étrangers (*Ausländer*), les chômeurs (*Arbeitslose*) (Frey 1996)¹⁵⁵. Afin de vérifier cette hypothèse à l'échelle de la région urbaine de Neuchâtel, nous

¹⁵⁵ Ces catégories sont jugées plus vulnérables étant donné qu'elles ont notamment une plus grande propension à avoir recours à l'aide sociale. À titre d'illustration, selon un rapport de l'*Initiative des villes*, le public cible de l'assistance est formé à plus de 80% par des familles monoparentales et des individus vivant seuls, et les étrangers y sont surreprésentés (« Les villes tirent la sonnette d'alarme », *L'Express*, 14 juillet 2004). Toutefois, afin d'éviter d'établir des généralisations trop hâtives, il convient de préciser la forte hétérogénéité de ces catégories et, en particulier, des étrangers, des personnes vivant seules ou des personnes âgées. Il existe en effet au sein de ces catégories de grandes disparités en termes de capital économique, de capital culturel et de capital social.

avons retenu les variables mesurant les proportions de contribuables dont le revenu annuel net est inférieur à 30'000 francs, de personnes âgées de plus de 65 ans, d'étrangers, de familles monoparentales, de ménages d'une personne et de personnes au chômage ou sans emploi dans la population active (2000)¹⁵⁶.



Graphique 19 : Répartition de différentes catégories sociales (indice de localisation), région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP et Administration fédérale des contributions)

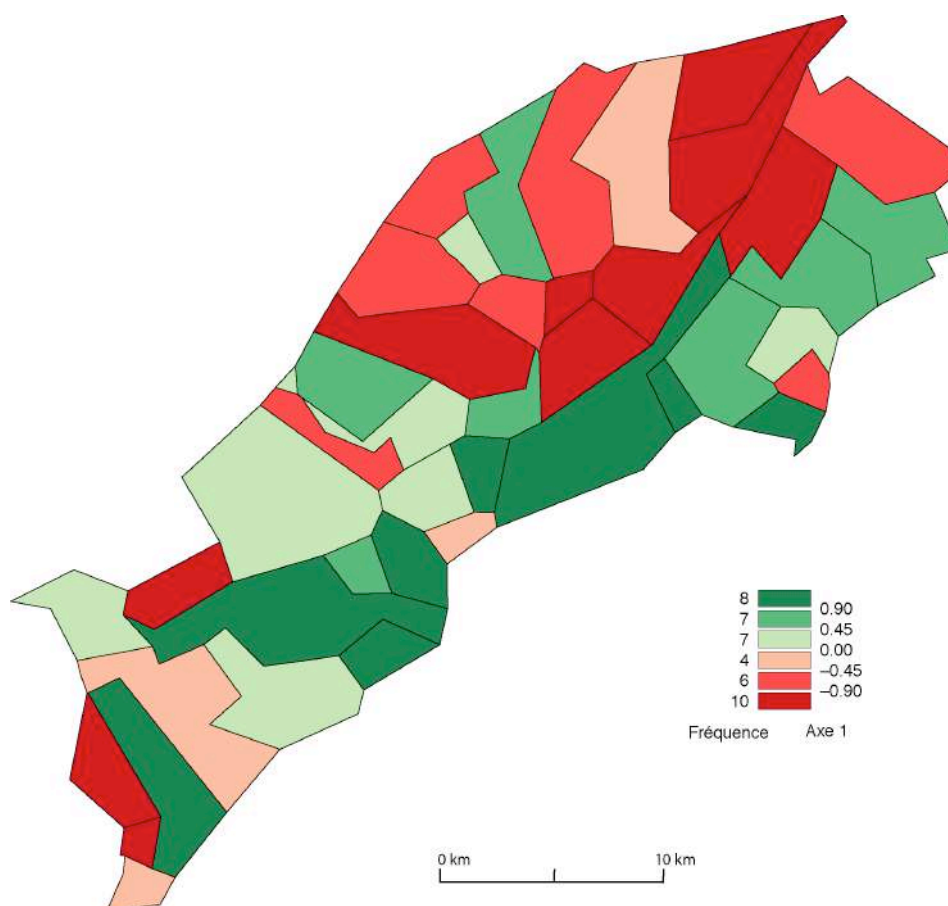
Le Graphique 19 montre que pour l'ensemble des groupes sociaux pris en considération, le centre obtient un indice supérieur à l'unité. Ceci révèle une concentration de ces catégories en ville de Neuchâtel. Elle est plus particulièrement manifeste en ce qui concerne les

¹⁵⁶ Les données relatives aux contribuables proviennent de l'Administration fédérale des contributions (1997/98), alors que les autres sont tirées du RFP 2000. Dans l'optique de mesurer la répartition de ces variables, nous avons exprimé chacune d'entre elles à l'aide d'indices de localisation.

personnes sans emploi (1.41), les étrangers (1.35) et les personnes vivant seules (1.25). Dans ces cas, on peut avancer le terme de surreprésentation exclusive étant donné que la ville est la seule entité à obtenir un quotient de localisation supérieur à un à l'échelle du découpage de la région urbaine.

On observe de manière générale un gradient assez clair, les indices de localisation diminuant du centre vers la troisième ceinture. Toutes les catégories sont sous-représentées dans les couronnes à l'exception des bas revenus (1.00) dans la troisième, des familles monoparentales (1.04) dans la deuxième et des personnes âgées (1.07) dans la première. C'est d'ailleurs dans ces trois dernières catégories que les différentiels observés avec le centre sont les moins élevés.

Afin de résumer ces informations, nous avons procédé à une analyse en composantes principales (ACP)¹⁵⁷. Les deux axes qui en résultent, après rotation (algorithme varimax), expliquent respectivement 38.01% et 26.76% de la variance totale. Ils sont à considérer comme de nouvelles variables résumant l'information de départ et peuvent à leur tour être analysés pour l'ensemble des communes.

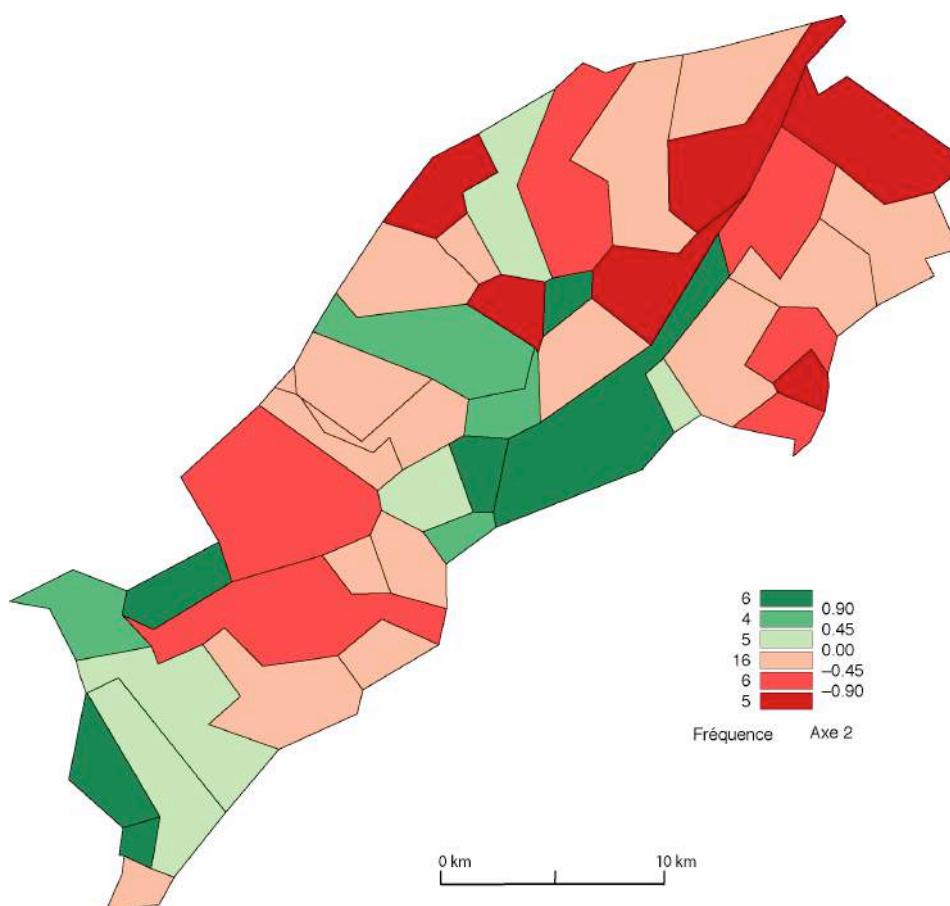


Carte 11 : Score des communes sur l'axe 1 de l'analyse en composantes principales

¹⁵⁷ Dans les grandes lignes, l'ACP permet « d'extraire le maximum d'informations sous une forme simple et cohérente à partir d'un ensemble très important de données et sert à mettre en évidence les interrelations entre les variables et les ressemblances et oppositions entre les unités géographiques analysées. Ses résultats se présentent sous la forme de composantes, combinaisons linéaires de variables différenciant au maximum les individus statistiques analysés et correspondant, dans l'interprétation géographique, à une association de variables conceptuellement liées qui classent les unités géographiques de manière comparable et qu'il faut chercher à identifier » (Sanders 1989).

Le premier axe est fortement corrélé à la proportion d'étrangers (saturation de 0.88), de personnes sans emploi (0.85), de personnes vivant seules (0.67) et de familles monoparentales (0.51). Il met en évidence un clivage séparant les communes les plus urbaines de celles qui ont conservé une certaine ruralité (Carte 11).

Les scores les plus élevés sont obtenus par Neuchâtel et Peseux, suivies par d'autres localités des deux premières couronnes telles que Hauterive, Boudry, Colombier, Marin-Épagnier et Cortaillod. Ce sont donc les communes les plus urbaines qui sont concernées par ce premier facteur. Elles se caractérisent par des valeurs relativement élevées en termes de proportion d'étrangers, de sans emploi, de personnes vivant seules ainsi que de familles monoparentales. Les communes qui présentent les scores les plus faibles sont de petite taille et situées dans le Val-de-Ruz ou à l'ouest de la région urbaine (Enges, Fenin-Vilars-Saules, Fresens, Engollon, Savagnier, Montalchez, Villiers, Brot-Dessous, etc.).



Carte 12 : Scores des communes sur l'axe 2 de l'analyse en composantes principales

Quant à la deuxième dimension, elle se trouve en étroite relation avec la proportion de personnes âgées (0.86), de bas revenus (0.68) et de personnes vivant seules (0.53). Le fait que cette dernière variable soit liée aux deux axes s'explique par la nature de la monorésidentialité qui recouvre des situations fort diverses comme les personnes âgées en veuvage ou les jeunes quittant le foyer parental.

Quinze communes se caractérisent par un score positif, soit une surreprésentation des personnes âgées, des bas revenus et des personnes vivant seules (Carte 12). Les valeurs les plus élevées se localisent à Brot-Dessous, Engollon, Montalchez, Fresens, Neuchâtel et Peseux. On constate que certaines petites localités, les moins urbaines et les plus périphériques et agricoles de la région, côtoient ici la ville-centre. Elles s'opposent aux

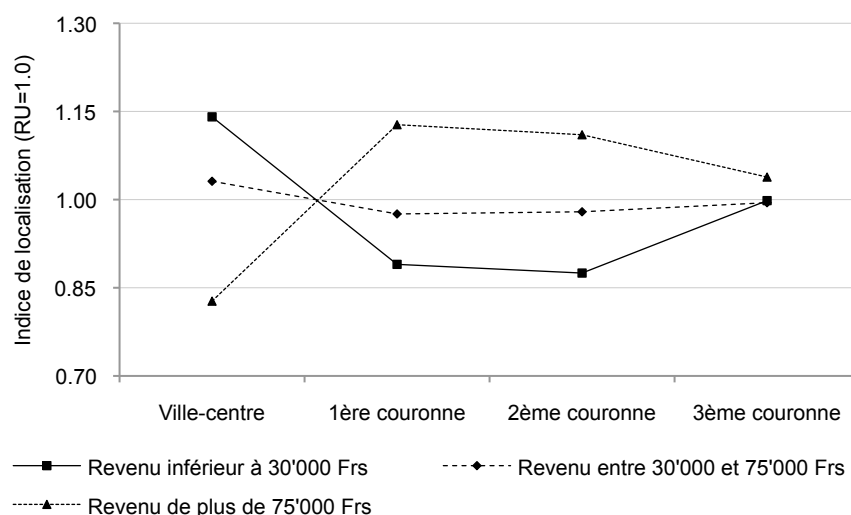
communes suburbaines et périurbaines les plus dynamiques démographiquement. Ces dernières accueillent proportionnellement moins de personnes âgées, de bas revenu et de personnes vivant seules, les familles y étant en revanche surreprésentées (voir les sections suivantes).

À ce stade de l'analyse, la région neuchâteloise apparaît comme fragmentée socialement. En étudiant la répartition spatiale de certaines catégories jugées socialement vulnérables, on constate que la notion de *A-Stadt* s'avère pertinente dans notre espace d'analyse. Ce clivage socio-démographique n'est toutefois pas unidimensionnel : deux axes principaux expliquent les logiques territoriales de la différenciation sociale selon le degré d'urbanité et de dynamisme démographique. La ville-centre se distingue sur chacun de ces axes. Il est également intéressant de constater que Peseux est très proche de Neuchâtel en termes de structure sociale, ce qui montre que le phénomène de *A-Stadt* pourrait s'étendre à certaines communes limitrophes.

5.3.3.2 Répartition des catégories sociales dans la région urbaine (2000)

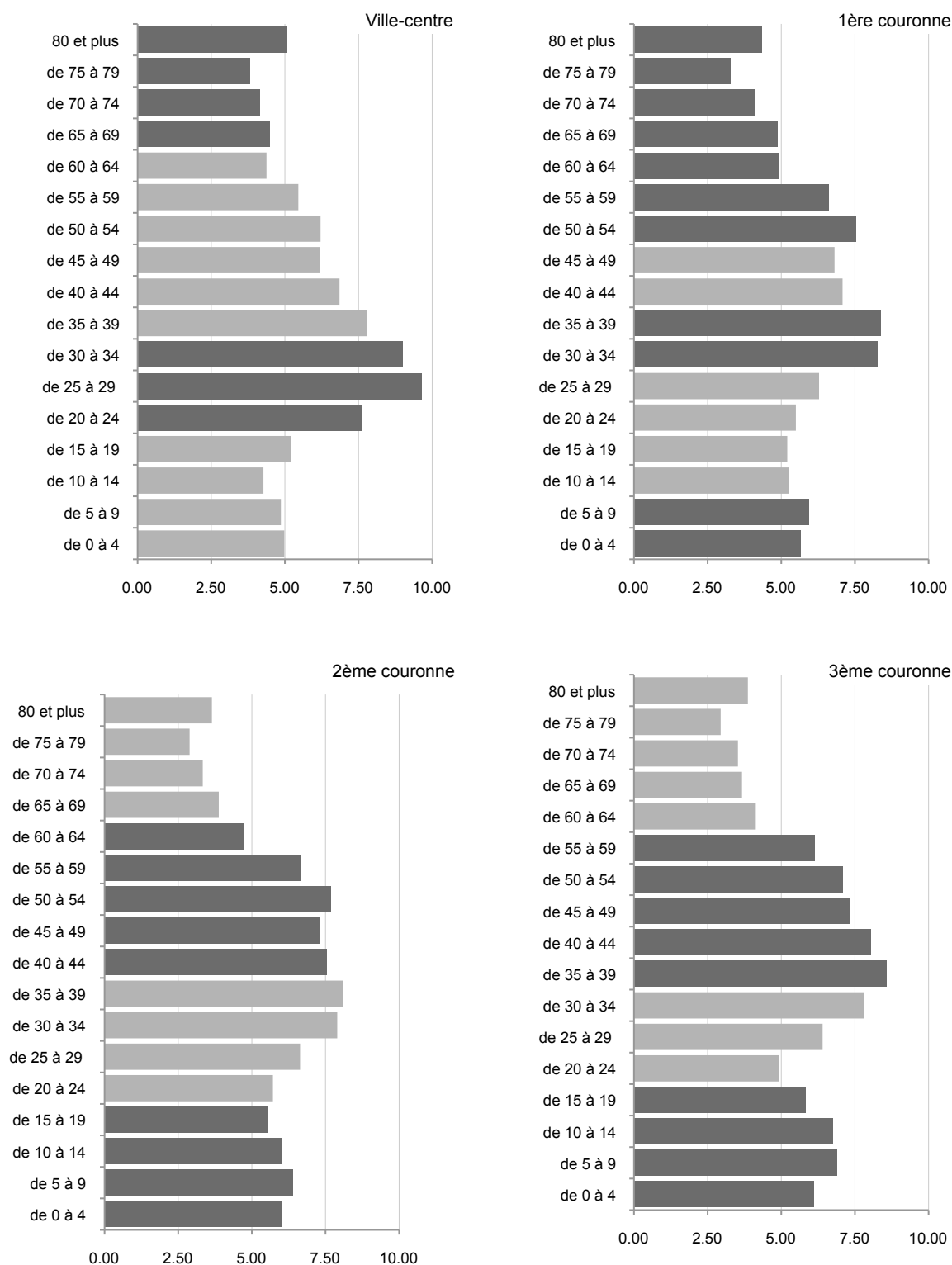
Nous approfondissons à présent l'analyse de la fragmentation sociale de la région urbaine en prenant en compte un ensemble plus vaste de catégories et non pas uniquement celles qui entrent dans le cadre de la notion de *A-Stadt*. Dans cette optique, nous passons en revue des données relatives au revenu, à l'âge, à la taille et aux types de ménages ainsi qu'aux catégories socio-professionnelles.

En ce qui concerne le revenu, trois variables ont été créées : les bas revenus (revenu annuel net inférieur à 30'000 frs), les revenus moyens (entre 30'000 et 75'000 frs) et les hauts revenus (plus de 75'000 frs). Si la classe centrale, qui regroupe la moitié des contribuables, se répartit de façon relativement équilibrée, des différences plus marquées sont observées pour les deux autres catégories. Nous avons constaté précédemment la surreprésentation des bas revenus en ville de Neuchâtel. La situation est inverse pour les revenus les plus élevés. Alors qu'ils correspondent à 22.90% des contribuables de la région urbaine, leur part est de 18.95% dans le centre. Ils sont en revanche surreprésentés dans les trois couronnes et plus particulièrement dans la première (25.82%) et dans la deuxième (25.43%).



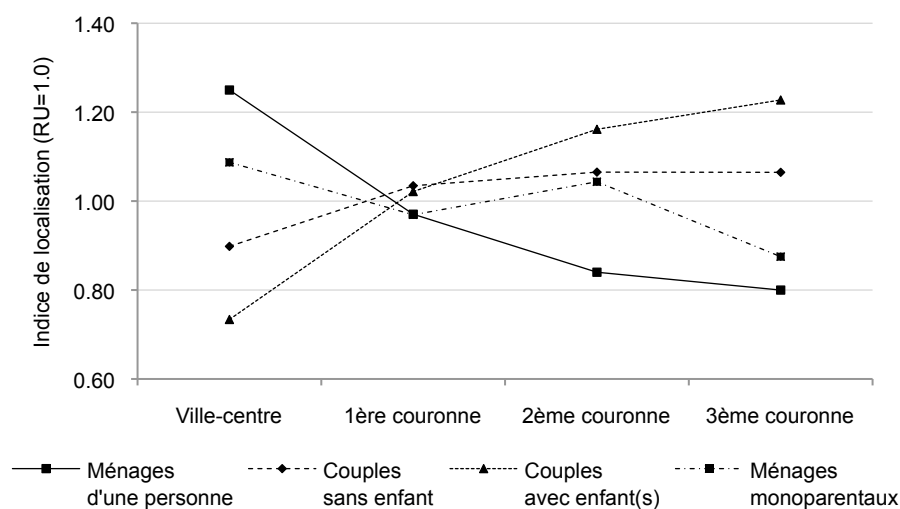
Graphique 20 : Répartition des différents niveaux de revenu, région urbaine de Neuchâtel (1997/98) (Source : Administration fédérale des contributions)

Les pyramides des âges des entités de la région urbaine permettent de déterminer les classes d'âge surreprésentées en ville de Neuchâtel (Graphique 21). Deux groupes émergent avec des indices de localisation supérieurs à l'unité (en gris foncé sur les graphiques) : les personnes âgées de plus de 65 ans ainsi que les catégories situées entre 20 et 34 ans. Les personnes de 35 à 65 ans ainsi que les groupes les plus jeunes sont en revanche surreprésentés dans les deux dernières couronnes et partiellement dans la première.



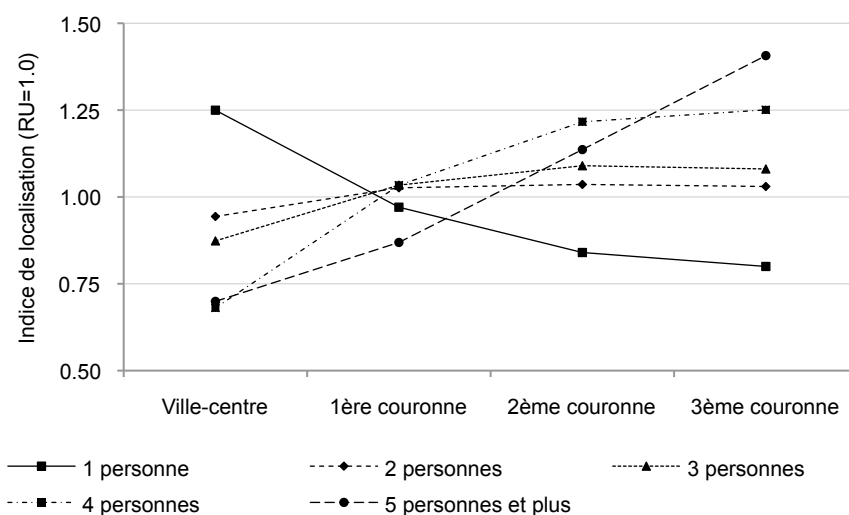
Graphique 21 : Pyramides des âges, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Le centre de la région urbaine se singularise également du point de vue des types de ménages. Les couples avec ou sans enfant(s) y sont relativement peu présents, alors qu'ils obtiennent des indices de localisation supérieurs à l'unité dans les trois couronnes. Les couples avec enfant(s) sont par ailleurs spécialement localisés dans les deux dernières ceintures. Seuls deux types de ménages sont quant à eux surreprésentés en ville de Neuchâtel : les personnes vivant seules et les familles monoparentales.



Graphique 22 : Répartition des types de ménages, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

On retrouve un schéma similaire dans la répartition des ménages ventilés selon leur taille. Dans le centre, seule la proportion de ménages constitués d'une seule personnes (46.11%) est supérieure à la valeur de la région urbaine (36.89%). Plus la taille des ménages augmente, moins ils sont proportionnellement présents dans la ville-centre. On observe exactement l'inverse dans la troisième couronne. Globalement, les familles sont surreprésentées dans les ceintures. Il s'agit en particulier des ménages de trois personnes dans la deuxième couronne et celles de quatre personnes et plus dans la troisième.

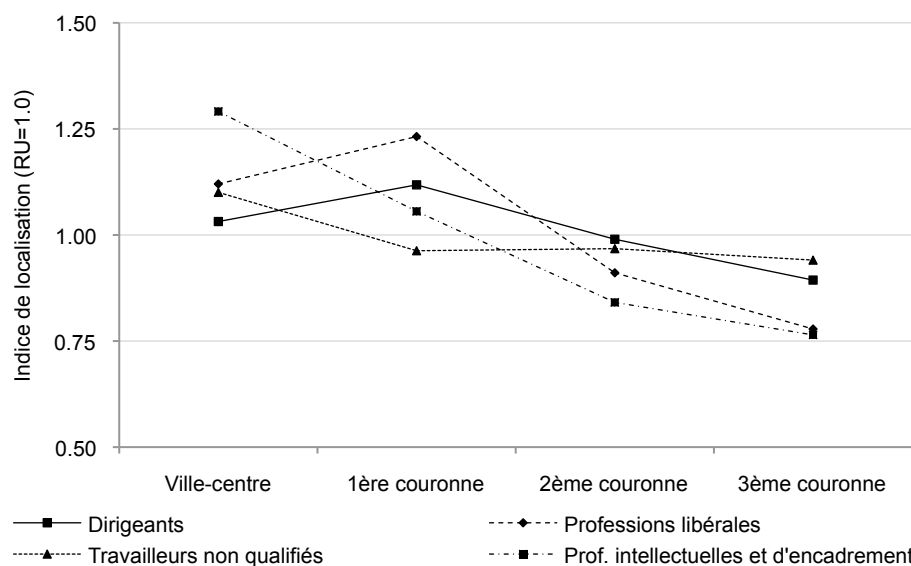


Graphique 23 : Répartition des ménages selon leur taille, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Les dernières variables abordées sont les huit catégories socio-professionnelles qui constituent la population active occupée. Dans le Graphique 24, deux catégories se répartissent de façon relativement homogène – les professions intermédiaires et les non-manuels qualifiés ou employés – alors que deux autres voient leur poids évoluer selon un gradient centre-périphérie – les autres indépendants et les ouvriers ou manuels qualifiés. On décèle derrière la répartition de ces dernières catégories les spécialisations économiques auxquelles elles correspondent : l’agriculture et l’industrie.



Graphique 24 : Répartition des catégories socio-professionnelles I, région urbaine de Neuchâtel (2000)
(Source : OFS, RFP)



Graphique 25 : Répartition des catégories socio-professionnelles II, région urbaine de Neuchâtel (2000)
(Source : OFS, RFP)

À la lecture du Graphique 25, il appert qu’un certain dualisme caractérise le centre puisqu’il abrite proportionnellement davantage tant les catégories supérieures que les moins favorisées. Les indices de localisation obtenus par la ville-centre sont de 1.03 pour les dirigeants, 1.12 pour les professions libérales, 1.29 pour les professions intellectuelles et d’encadrement et 1.10 pour les travailleurs non qualifiés. Toutefois, il faut souligner le faible poids démographique des dirigeants (2.34% de la population active occupée vivant dans le

centre) et des professions libérales (1.92%). Additionnées aux cadres (16.71%), ces catégories dépassent tout de même la part de travailleurs non qualifiés (20.97% contre 17.55%). À l'exception des professions libérales et des dirigeants qui sont davantage domiciliés dans la première couronne, toutes les catégories du Graphique 25 sont sous-représentées dans le reste de la région urbaine.

5.3.3.3 Évolution de la composition sociale de la ville de Neuchâtel (1970/80-2000)

Si nous avons dans un premier temps confirmé l'hypothèse de *A-Stadt* dans le cas de Neuchâtel, nous avons complété cette vision en soulignant la surreprésentation des catégories socio-professionnelles supérieures et en montrant un certain degré de dualité dans la composition sociale de la ville-centre. Étudions à présent ces aspects dans une perspective temporelle en prenant comme référence les RFP 1970, 1980 et 2000¹⁵⁸.

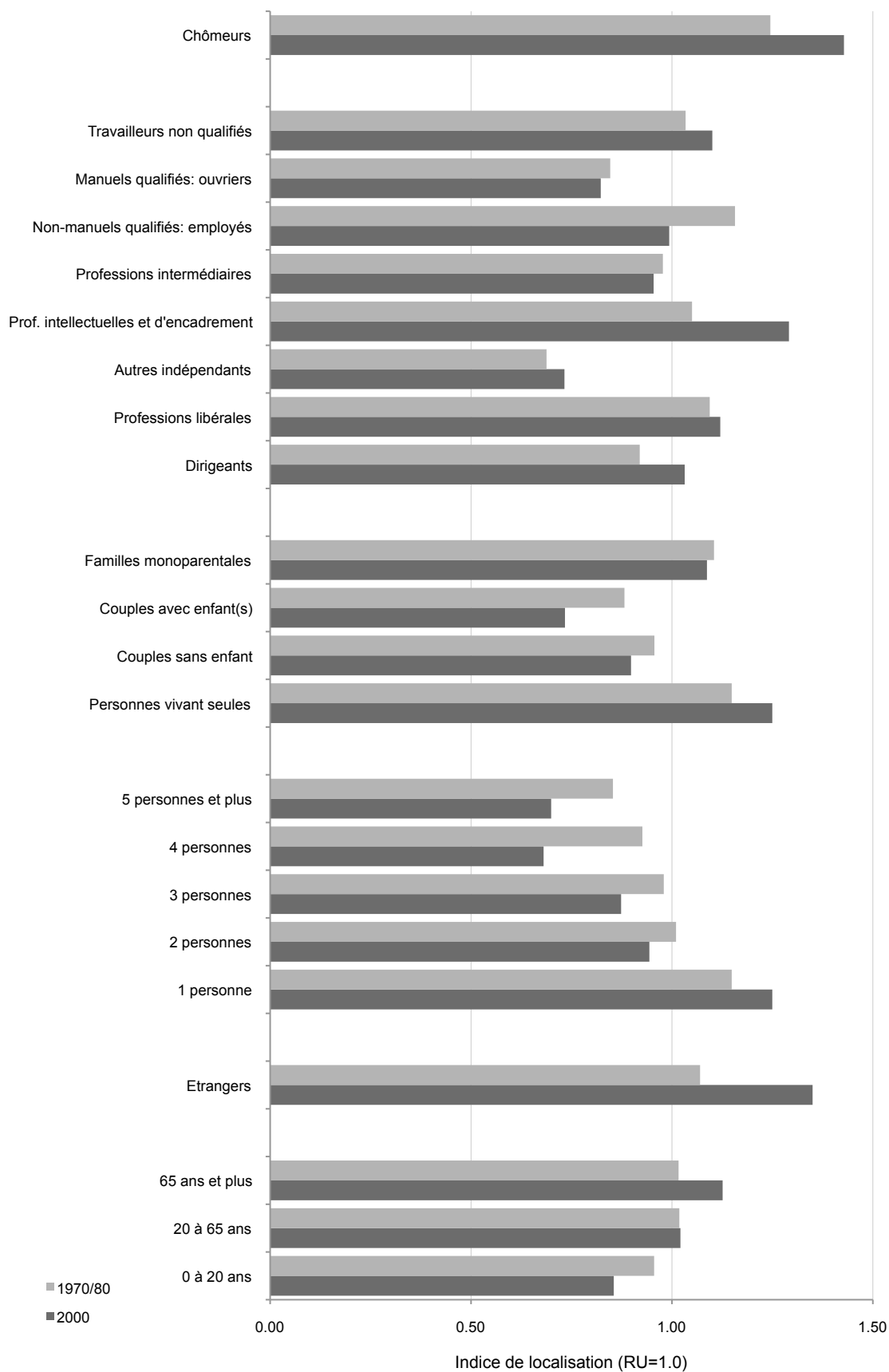
Le Graphique 26 représente les indices de localisation obtenus par la ville de Neuchâtel en regard de la région urbaine pour chacune des variables retenues. Précisons qu'une progression de l'indice de localisation n'implique pas forcément une croissance de la catégorie en question. Elle signifie uniquement une présence accrue dans la ville-centre par rapport au total de la région urbaine.

Un premier enseignement que l'on peut tirer de ce graphique est que les variables intégrées à la notion de *A-Stadt* ont tendance à être encore davantage concentrées en ville de Neuchâtel avec le temps. C'est ainsi le cas des chômeurs (l'indice de localisation passe de 1.24 à 1.43), des personnes vivant seules (de 1.15 à 1.25), des étrangers (de 1.07 à 1.35) et des personnes âgées (de 1.12 à 1.13). Seules les familles monoparentales font figure d'exception, leur proportion se révélant quasiment stable.

Tandis que ces catégories augmentent, d'autres voient leur poids diminuer. Ces variables étaient dans leur majorité déjà sous-représentées en ville de Neuchâtel en 1970. Citons dans ce cas de figure les moins de vingt ans, toutes les tailles de ménage à l'exception de ceux formés d'une seule personne ainsi que les couples avec ou sans enfant(s).

En ce qui concerne les catégories socio-professionnelles, on retrouve un processus de dualisation de la structure sociale de la ville de Neuchâtel avec l'augmentation simultanée du poids relatif des travailleurs non qualifiés (de 1.03 à 1.10), des professions intellectuelles et d'encadrement (de 1.05 à 1.29), des professions libérales (de 1.09 à 1.12) et des dirigeants (de 0.92 à 1.03). Les autres classes demeurent stables à l'exception des employés et non-manuels qualifiés (de 1.16 à 0.99).

¹⁵⁸ Les informations concernant l'âge, l'origine, les types de ménages et leur taille sont tirées du RFP 1970. Les variables liées aux catégories socio-professionnelles et au taux de chômage datent quant à elles de 1980 puisqu'elles n'ont été introduites qu'à cette date dans le questionnaire du RFP. Les revenus n'ont par contre pas été traités, l'inflation et l'augmentation du niveau de vie mais surtout la structure des données rendant les informations difficilement comparables dans le temps.



Graphique 26 : Evolution de l'indice de localisation pour différentes catégories sociales, ville de Neuchâtel (1970/80-2000) (Source : OFS, RFP)

5.4 Mobilité

La mobilité constitue la troisième dimension du régime d'urbanisation métropolitain. L'étalement urbain, et plus précisément l'extension des zones bâties, l'avancée des fronts de construction, la fragmentation fonctionnelle et la diffusion de l'habitat, sont autant d'éléments rendus possible par l'accroissement de la mobilité mais le rendant également nécessaire. Dans un premier temps, nous focalisons notre attention sur l'évolution des flux pendulaires et la dilatation du système urbain quotidien. Ensuite, nous nous intéressons à la modification des habitudes de mobilité et notamment au rôle de la voiture individuelle.

5.4.1 *Augmentation de la mobilité*

5.4.1.1 **Extension du système urbain quotidien (1970-2000)**

La région urbaine telle que nous l'avons définie peut être considérée comme un système urbain quotidien. En termes d'espace physique ou absolu, il est fréquent de montrer que l'urbanisation se diffuse en intégrant des couronnes successives. En termes relatifs, on peut estimer qu'elle correspond à un espace-temps quasiment constant (voir 3.3.6). En effet, à la suite de l'accroissement de la mobilité, le même budget temporel permet de couvrir un espace de plus en plus étendu.

L'extension du périmètre de la région urbaine met en évidence ces propos. Nous avons conservé à cette fin la même méthode de délimitation que nous avons appliquée aux RFP 1970, 1980 et 1990¹⁵⁹. Pour ce faire, nous avons intégré dès le départ la commune de Marin-Épagnier à la zone centrale en raison de sa qualité de pôle secondaire.

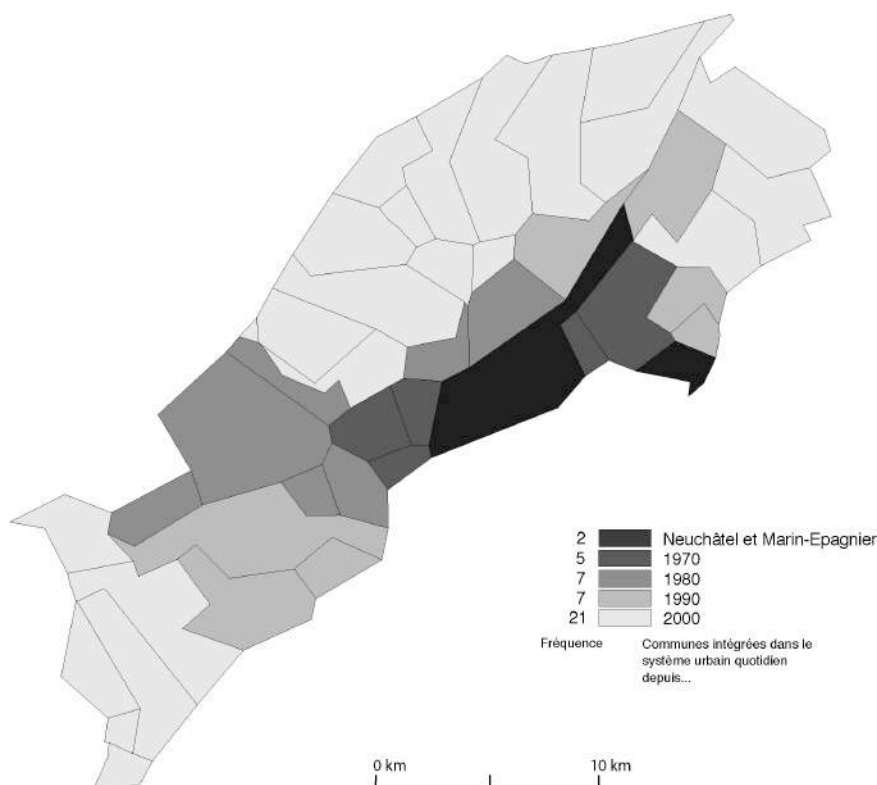
En 1970, aux côtés de Neuchâtel et de Marin-Épagnier, Saint-Blaise, Hauterive, Peseux, Auvernier et Corcelles-Cormondrèche font partie de la région urbaine neuchâteloise (Carte 13). Cet ensemble forme une continuité dans le bâti et constitue par ailleurs l'agglomération que définit l'OFS en 1960. Sept autres communes rejoignent la région urbaine en 1980. On constate l'élargissement de l'aire d'influence de Neuchâtel principalement à l'ouest et, de façon moins nette, au nord.

En 1990, sept localités supplémentaires satisfont au critère fixé en matière de pendularité. Parmi elles figurent des communes proposant un nombre non négligeable d'emplois et enregistrant une part moins élevée de pendulaires sortants (Boudry, Bevaix, Cortaillod, etc.). Cette spécificité explique leur absorption relativement tardive. Des communes plus petites, à la base économique davantage agricole et au caractère moins urbain ont été incorporées plus rapidement, car elles n'offrent que peu d'emplois et une part conséquente de leur population active travaille dans une autre commune (Montmollin, Brot-Dessous, etc.).

Dans la décennie suivante, on assiste à une très forte extension de la région urbaine avec 21 nouvelles communes. La région urbaine s'étend à l'est et à l'ouest mais surtout au nord avec l'intégration complète du Val-de-Ruz. Cette croissance s'explique par les améliorations des voies de communication – et plus particulièrement l'axe Neuchâtel-La Chaux-de-Fonds – ainsi que par un phénomène plus global d'augmentation de la mobilité quotidienne.

L'expansion du système urbain quotidien illustre un phénomène de contraction de l'espace-temps et suggère que les distances parcourues par les pendulaires s'allongent.

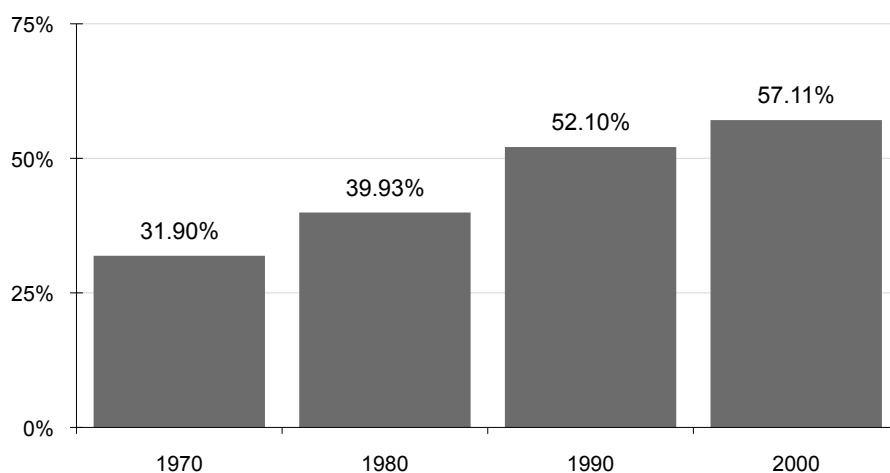
¹⁵⁹ Rappelons qu'une commune fait partie de la région urbaine si au minimum 40% de sa population active travaille dans la zone centrale qui est elle-même définie comme l'ensemble des communes satisfaisant déjà à ce critère. Contrairement au découpage en couronnes que nous avons réalisé en début de chapitre (voir 5.1.3.2), nous ne prenons pas en compte ici la délimitation de l'agglomération telle que définie par l'OFS.



Carte 13 : Extension du système urbain quotidien, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

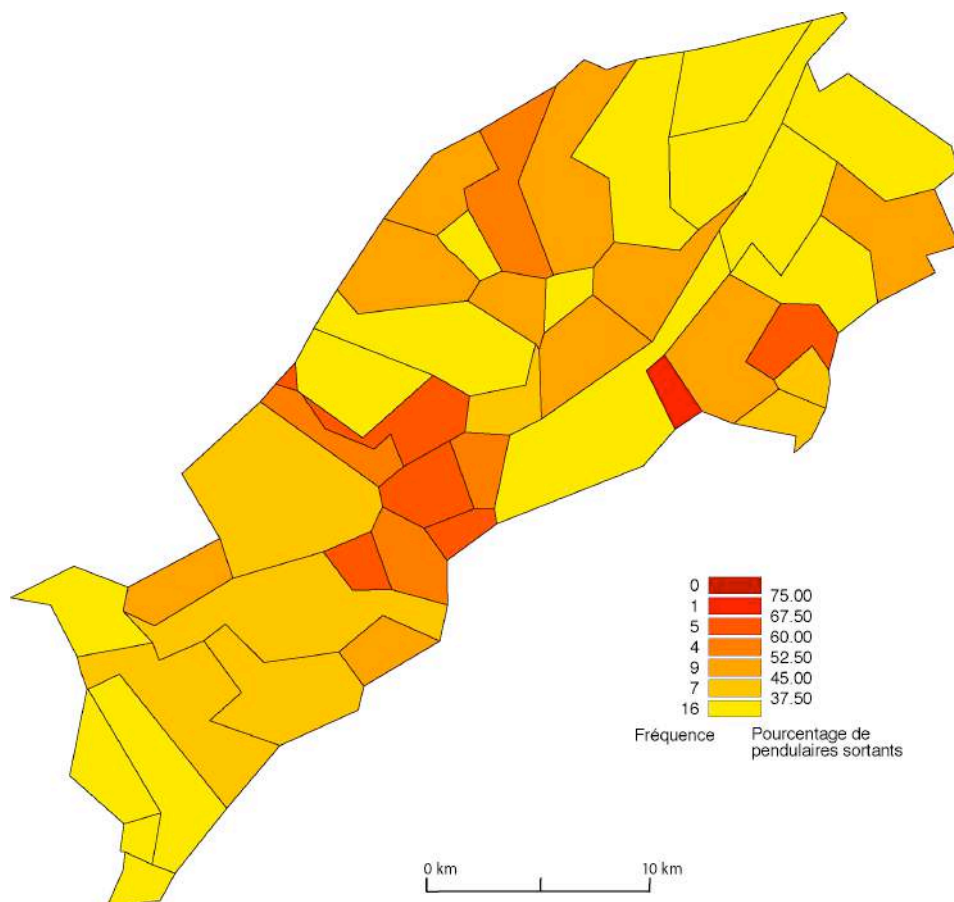
5.4.1.2 Actifs pendulaires (1970-2000)

L'importance croissante de la mobilité se matérialise par l'augmentation des flux pendulaires. À l'échelle de la région urbaine, la proportion de personnes actives qui, selon la définition officielle, travaillent au minimum six heures par semaine et sont employées dans une autre commune que leur lieu de domicile, est passée de 31.90% à 57.11% en trente ans (Graphique 27). Dès 1990, plus de la moitié de la population active qui réside à l'intérieur du périmètre d'analyse quitte sa commune de domicile pour se rendre à son lieu de travail. On retrouve ici les conséquences de la fragmentation fonctionnelle, phénomène qui est lui même rendu possible grâce à l'accroissement de la mobilité.



Graphique 27 : Proportion de pendulaires sortants dans la population active, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

La Carte 14 et la Carte 15 mettent en exergue l'évolution constatée dans le domaine de la pendularité ces dernières décennies. En 1970, les communes qui se caractérisent par une forte proportion de pendulaires sont localisées à proximité de la ville de Neuchâtel : Hauterive (72.00%), Montmollin (67.37%), Auvernier (65.46%), Bôle (61.70%), Cornaux (60.47%), Corcelles-Cormondrèche (60.26%), Peseux (57.41%). Les localités les plus éloignées – nord du Val-de-Ruz et ouest de la région urbaine – se distinguent quant à elles par une faible proportion de navetteurs. C'est également le cas de Neuchâtel où seul un actif sur dix est employé hors des frontières de la ville.

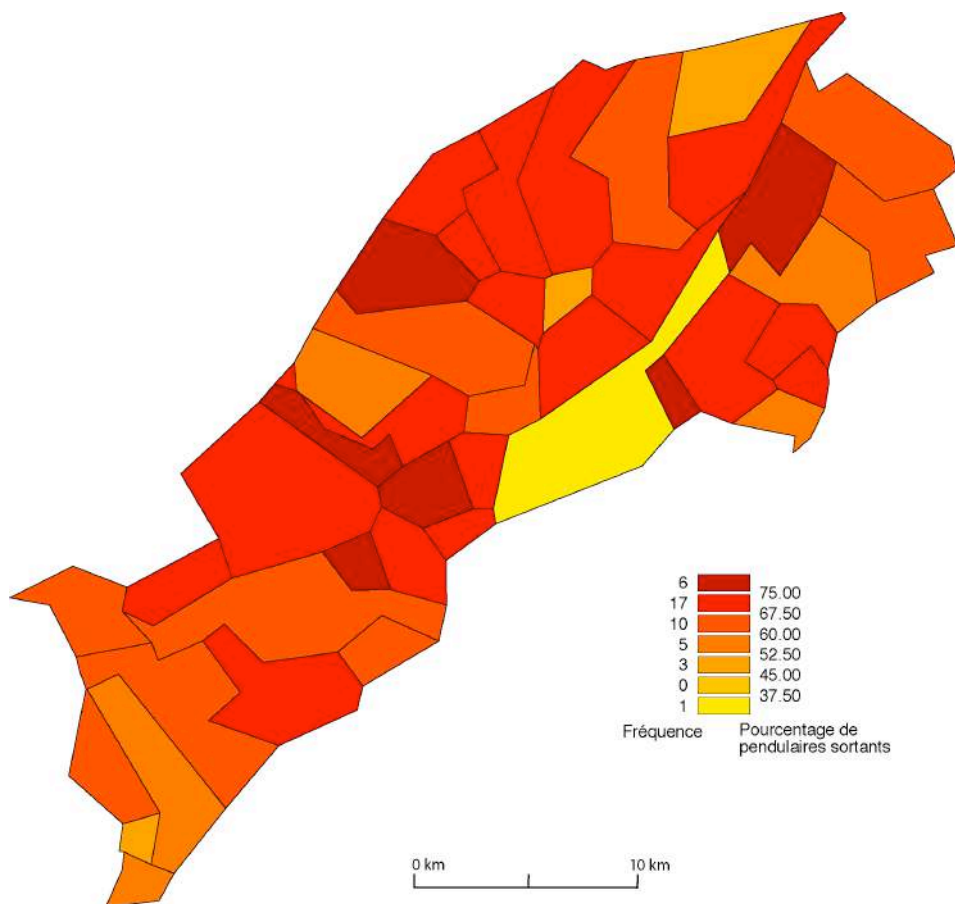


Carte 14 : Proportion de la population active travaillant dans une autre commune, région urbaine de Neuchâtel (1970) (Source : OFS, RFP)

L'image obtenue trente ans plus tard est radicalement différente. Toutes les communes ont connu une croissance des flux pendulaires. La ville de Neuchâtel, qui obtient également en 2000 la valeur la plus basse, voit tout de même le tiers de sa population active quitter le territoire communal pour se rendre sur son lieu de travail. À l'exception de la ville-centre et d'Engollon (48.89%), la proportion de pendulaires est partout supérieure à celle des sédentaires. Les navetteurs représentent même plus des trois quarts des actifs à Hauterive (80.14%), Montmollin (78.83%), Bôle (76.01%), Enges (75.64%), Corcelles-Cormondrèche (75.39%) et aux Hauts-Geneveys (75.10%).

Les disparités au sein de la région urbaine se sont estompées au fil des ans. Ainsi, en 1970, la première couronne (56.54% de pendulaires sortants) distancait de quinze et vingt points la deuxième (49.37%) et la troisième (36.33%). En 2000, les écarts se sont globalement resserrés, puisque les ceintures ne sont séparées que par cinq points (respectivement 70.86%, 68.61% et 65.92%). On constate donc un rattrapage opéré par les communes les plus

éloignées de Neuchâtel. Ce mouvement montre un accroissement de la mobilité et une extension de l'espace des pendularités, phénomène que la dilatation du système urbain quotidien avait déjà souligné. Il reflète aussi la diffusion de la fonction résidentielle, la spécialisation croissante des communes entre habitat et emploi ainsi que la diminution de l'importance du secteur agricole.



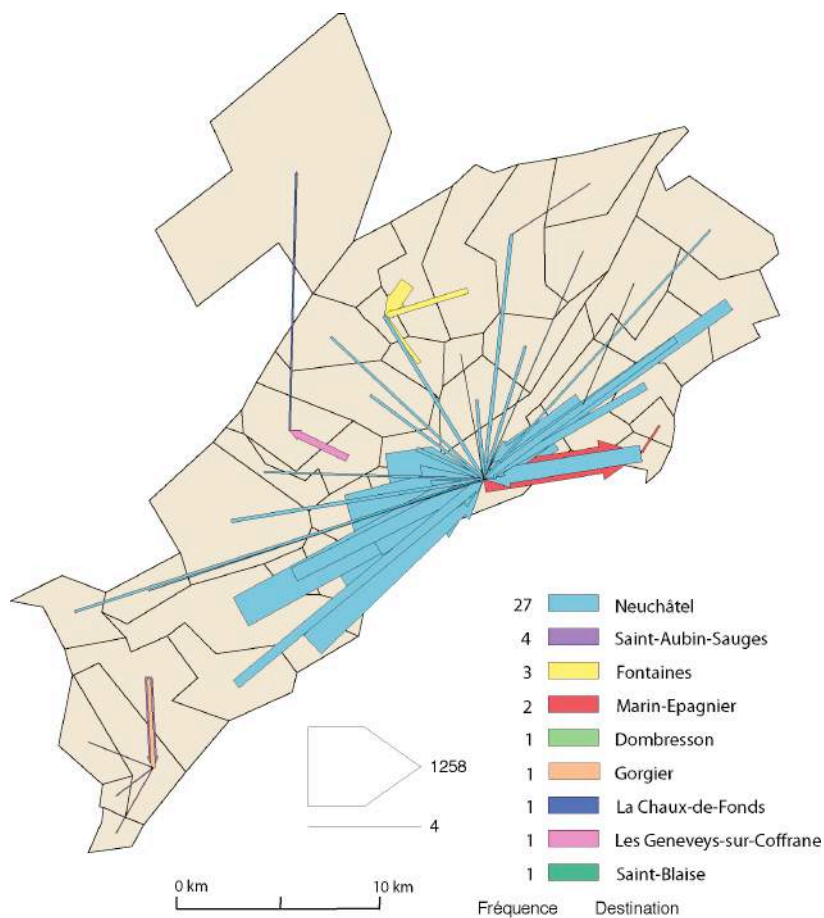
Carte 15 : Proportion de la population active travaillant dans une autre commune, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

5.4.1.3 Orientation des flux pendulaires (1970-2000)

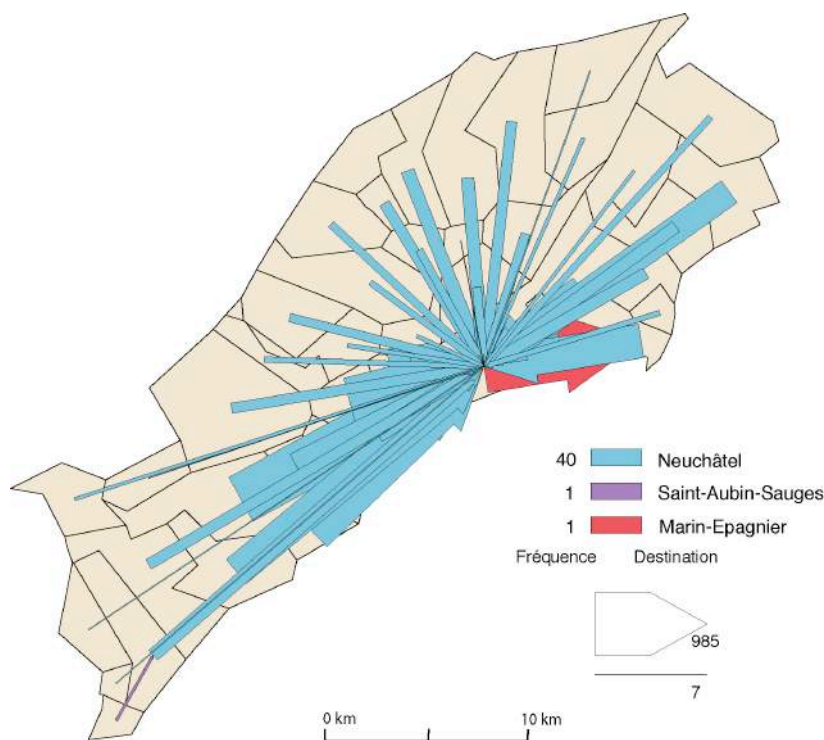
L'orientation des flux pendulaires permet de déterminer l'attraction exercée par la ville de Neuchâtel sur sa zone d'influence et d'en mesurer l'évolution. En prenant comme indicateur le flux principal, on remarque que la polarisation de Neuchâtel sur sa région urbaine s'est accentuée entre 1970 et 2000 (Carte 16 et Carte 17). En 1970, le pouvoir d'attraction de Neuchâtel ressort déjà clairement, puisque la ville capte le flux principal de 27 des 41 communes de son hinterland. Dans le cas de treize communes, ce flux prend une direction différente. Trois petits pôles régionaux apparaissent : Saint-Aubin-Sauges, Fontaines et Marin-Épagnier. Cinq autres communes attirent chacune un flux. Parmi celles-ci, la ville de La Chaux-de-Fonds est la seule à être localisée à l'extérieur du système régional. La situation diffère considérablement en 2000. À l'exception de Montalchez, commune davantage orientée vers Saint-Aubin-Sauges (dans un volume qui reste toutefois modeste)¹⁶⁰, le flux dominant de chaque commune est désormais dirigé vers la ville-centre qui elle-même se tourne vers Marin-Épagnier, le pôle secondaire de la région urbaine. On peut conclure sur

¹⁶⁰ À Montalchez, sur 97 personnes actives dont le lieu de travail était connu en 2000, 22 se rendaient à Saint-Aubin-Sauges et 11 à Neuchâtel.

cette base que la ville de Neuchâtel a consolidé l'influence qu'elle exerce sur son hinterland et que la région urbaine a renforcé sa cohérence et son interdépendance.



Carte 16 : Destination principale des pendulaires, région urbaine de Neuchâtel (1970) (Source : OFS, RFP)



Carte 17 : Destination principale des pendulaires, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Dans l'intervalle de trois décennies, on assiste à une polarisation croissante exercée par la ville de Neuchâtel et ceci quand bien même le nombre d'emplois offerts sur son territoire a diminué (voir 5.3.2.3)¹⁶¹. Les flux les plus importants sont en effet dirigés vers Neuchâtel et leur volume augmente entre 1970 et 2000 (Figure 7). À cette dernière date, les trois flux centripètes concernent chacun plus de 3'000 personnes actives. Les flux qui partent de Neuchâtel ainsi que les flux tangents – c'est-à-dire ceux prenant place entre les communes de la région urbaine à l'exclusion du centre – sont de moindre envergure.

En termes absolus, les flux pendulaires orientés vers la ville de Neuchâtel se renforcent. En valeurs relatives toutefois, on constate une croissance plus marquée des autres flux (Tableau 15). Entre 1970 et 2000, le nombre de personnes habitant dans la région urbaine et travaillant dans une autre commune du même périmètre est passé de 13'451 à 22'258 personnes actives, soit une augmentation de 65.92%. Si toutes les composantes de la matrice ont connu une croissance, on remarque des taux inférieurs pour les relations de proximité, soit les flux à l'intérieur d'une même couronne, ceux qui relient Neuchâtel et sa première couronne et vice versa ainsi que ceux qui partent de la deuxième ceinture pour aller vers la ville. En plus de l'allongement des distances parcourues que l'on décèle derrière ces résultats, les flux qui augmentent le plus sont tangents et non radiaux.

La proportion de la population qui se rend dans la ville-centre pour y travailler a augmenté de 53.06%, ce qui est inférieur à ce que l'on observe dans les couronnes qui connaissent des taux de croissance bien plus importants. Parallèlement, on constate que la troisième couronne a été clairement intégrée ces dernières décennies dans la région fonctionnelle. La part de la population qui y réside et qui travaille dans les autres entités de la région a fortement augmenté (+189.87% en direction du centre, +279.80% vers la première couronne et +218.21% vers la deuxième couronne). On constate ici le résultat conjoint de la nette croissance démographique et de l'évolution négative de l'emploi identifiées dans cette zone.

<i>Domicile /Travail</i>	<i>Neuchâtel</i>	<i>1^{ère} couronne</i>	<i>2^{ème} couronne</i>	<i>3^{ème} couronne</i>	<i>Total</i>
<i>Neuchâtel</i>	0.00	33.58	105.22	128.15	62.96
<i>1^{ère} couronne</i>	7.87	14.48	150.89	156.38	21.79
<i>2^{ème} couronne</i>	52.37	152.33	34.30	184.23	69.25
<i>3^{ème} couronne</i>	189.87	279.80	218.21	32.60	129.42
<i>Total</i>	53.06	69.86	97.82	74.08	65.92

Tableau 15 : Évolution des flux pendulaires selon l'origine et la destination, région urbaine de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

¹⁶¹ Cette double évolution a été rendue possible par la diminution de l'effectif des personnes résidant et travaillant dans une seule et même commune.

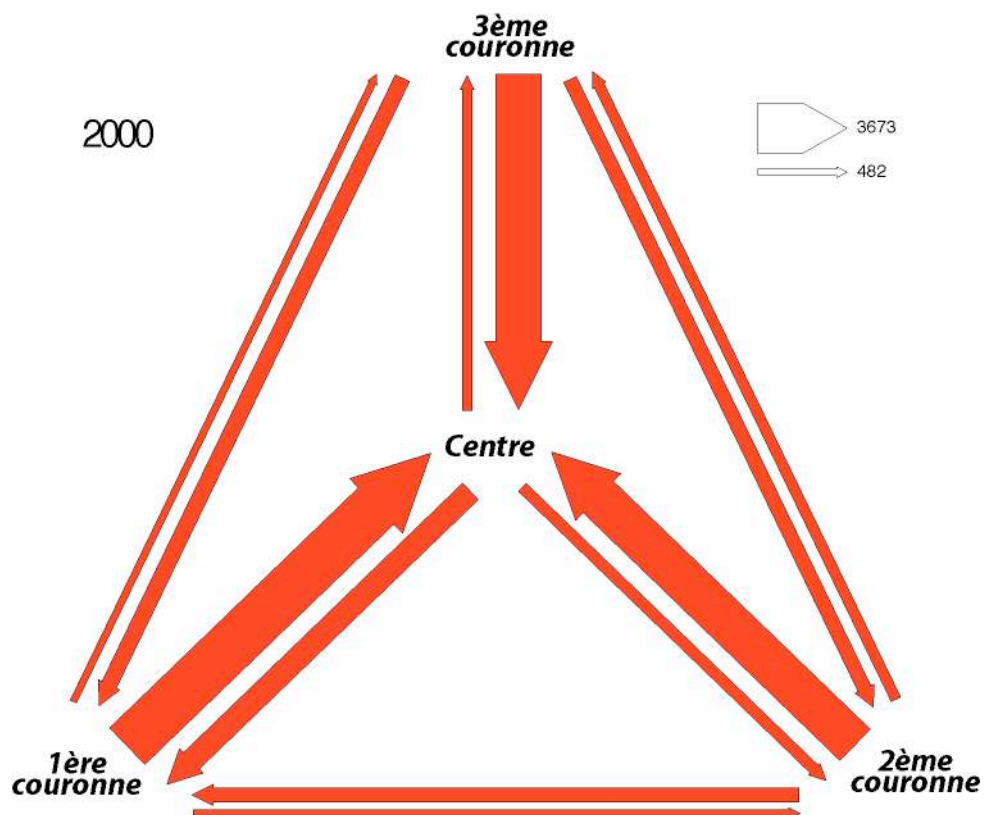
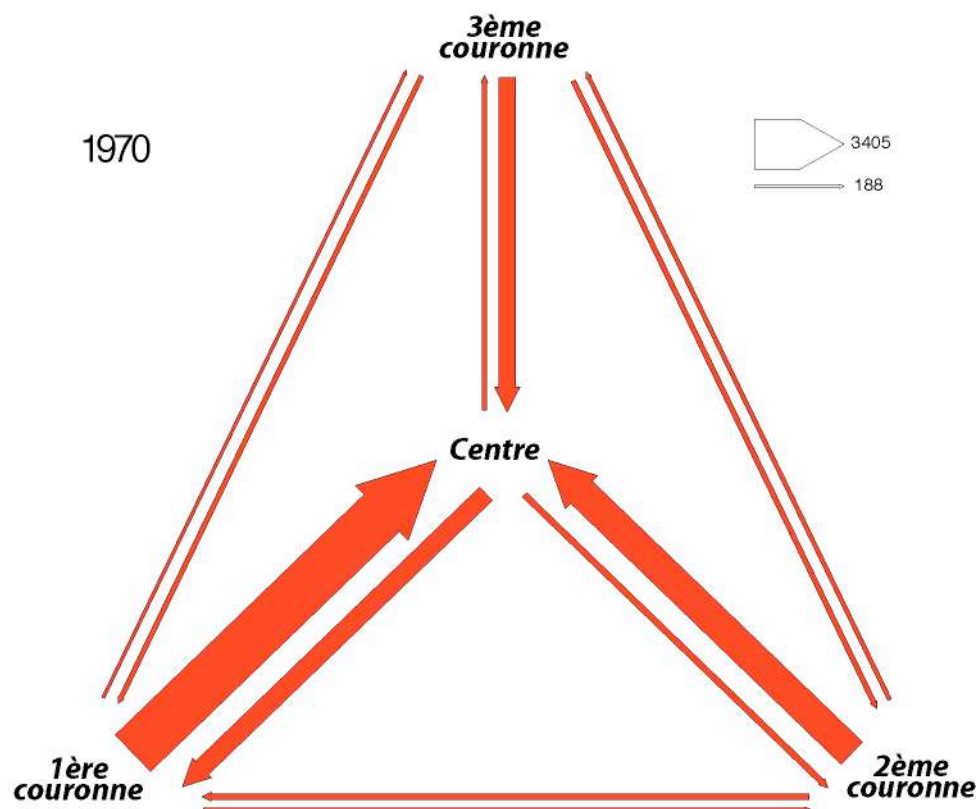


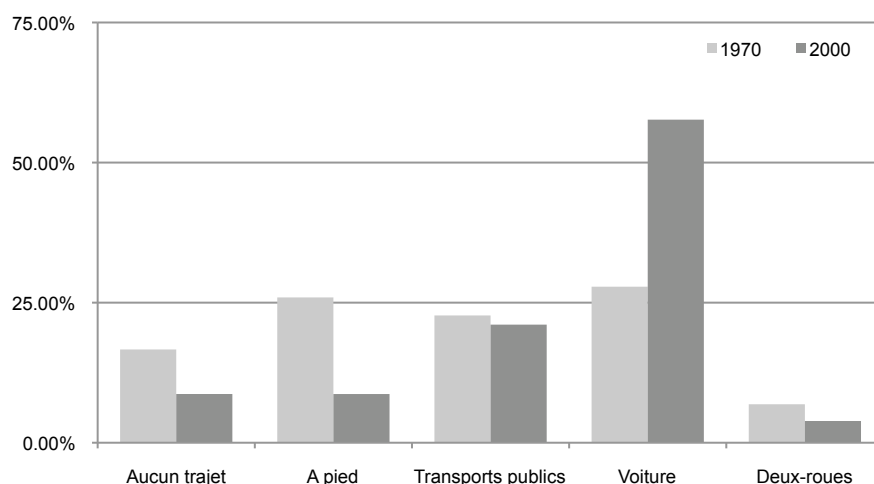
Figure 7 : Origine et destination des flux pendulaires, région urbaine de Neuchâtel (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)

5.4.2 Modification des habitudes de mobilité

5.4.2.1 Moyens de transport pour le trajet domicile-travail (1970-2000)

Afin de rendre compte des habitudes de mobilité de la population de la région urbaine, nous avons eu recours aux trajets domicile-travail. Précisons que seul le moyen de transport principal est retenu par ces statistiques. Par exemple, une personne se déplaçant en train et se rendant à la gare à pied ou en voiture n'est comptabilisée que dans la catégorie regroupant les usagers des transports publics.

En 2000, le rôle dominant de la voiture individuelle apparaît de façon manifeste : près de trois actifs sur cinq y recourent en premier lieu (Graphique 28). Les transports publics¹⁶² sont utilisés par 21.08% des actifs. Un peu moins d'une personne sur dix travaille à son domicile (les agriculteurs par exemple) et l'on retrouve une proportion identique d'actifs se déplaçant uniquement à pied. Quant aux deux-roues (bicyclette, vélomoteur, moto, etc.), ils sont utilisés par 3.88% des actifs.



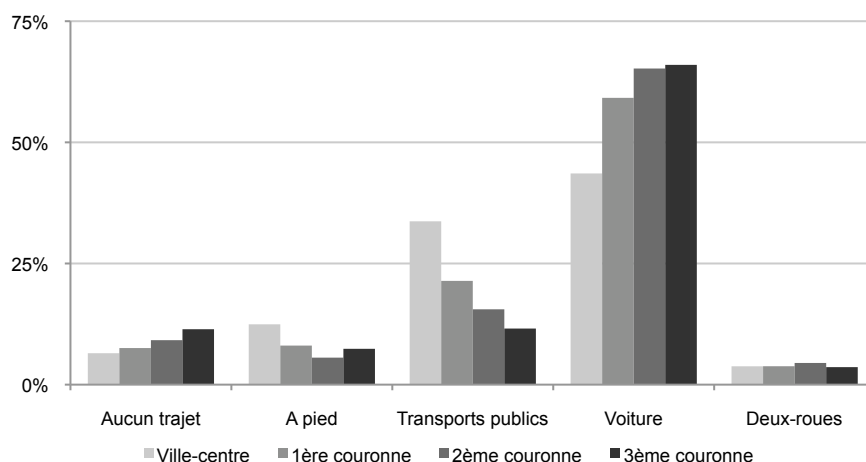
Graphique 28 : Part de chaque moyen de transport dans les déplacements domicile-travail, région urbaine de Neuchâtel (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)

Sur le Graphique 28 figurent également les résultats du RFP 1970. Une seule catégorie a pris de l'importance ces dernières décennies ; il s'agit de la voiture dont la part a été multipliée par deux. Les transports publics perdent un peu de terrain (de 22.71% à 21.08%). L'érosion des autres modes est plus accentuée. La part des deux-roues a diminué de moitié (de 16.64% à 8.70%) et la proportion d'actifs ayant recours uniquement à la marche a fondu de 25.93% à 8.69%. Finalement, on remarque que de moins en moins d'actifs travaillent à leur lieu de domicile.

La part des modes de déplacement dominants varie selon le découpage de la région urbaine (Graphique 29). Tout d'abord, le nombre d'actifs n'effectuant aucun trajet diminue de la troisième couronne (11.43%) vers le centre (6.48%). Le rôle de la voiture décline également au fur et à mesure que l'on s'approche du centre où elle représente 43.58% des déplacements contre 65% pour les deux dernières couronnes (le maximum est enregistré à Brot-Dessous et à Montmollin avec environ 75%). L'inverse est observé en ce qui concerne les transports en commun, la part qui leur revient diminuant lorsque l'on s'éloigne du centre. Représentant un trajet sur trois en ville de Neuchâtel, les transports publics ne touchent qu'un actif sur dix

¹⁶² Cette catégorie regroupe les trajets en train, car postal, autocar, tram, autobus urbain, trolleybus ainsi qu'en car d'entreprise.

dans la dernière couronne. L'importance des trajets pédestres suit un schéma identique à la différence près qu'elle augmente à nouveau dans la troisième couronne. Finalement, mentionnons que les deux-roues conservent un poids similaire dans les quatre entités de la région urbaine, soit un actif sur 25.



Graphique 29 : Répartition modale des trajets domicile-travail, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

5.4.2.2 Typologie des communes selon les choix modaux (2000)

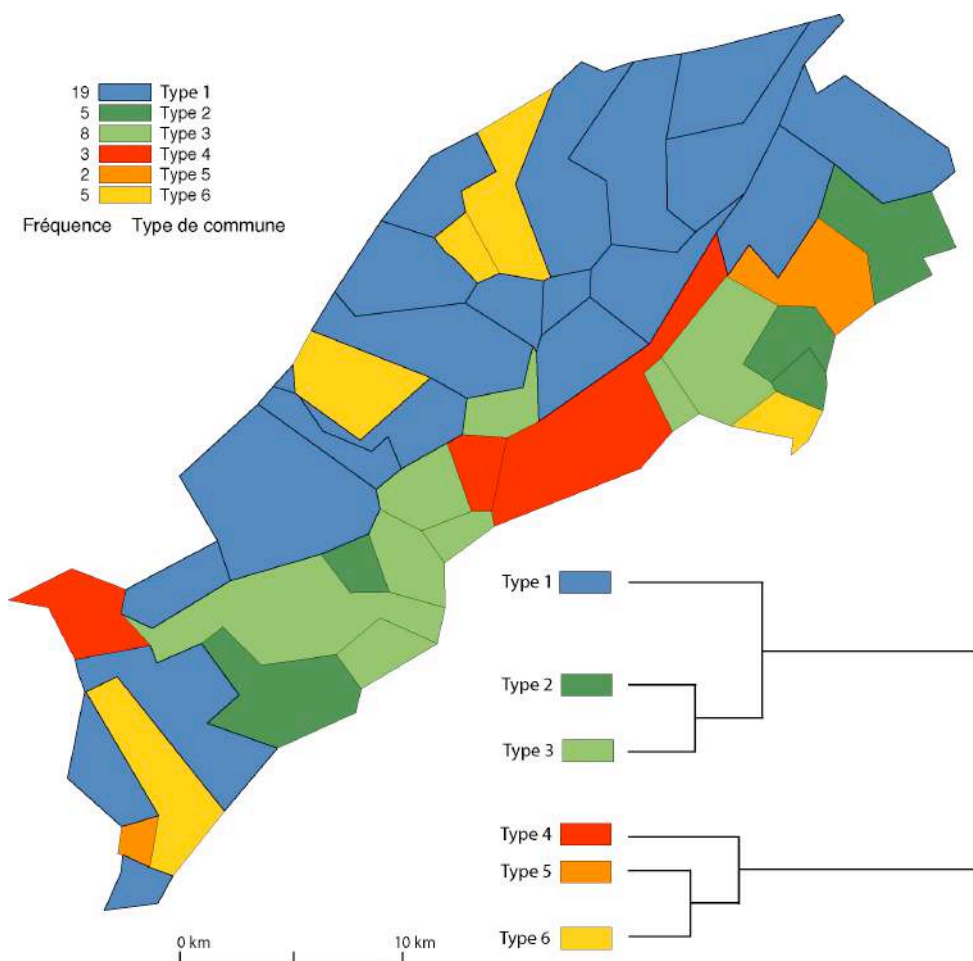
Afin d'étudier les choix modaux à l'échelle intra-urbaine, nous avons créé une typologie des communes sous la forme d'une classification ascendante hiérarchique. Cette démarche permet de regrouper les communes selon leur degré de ressemblance par rapport à un certain nombre de variables (le recours aux différents modes de transport en l'occurrence en excluant la variable « sans trajet »)¹⁶³. Les 42 communes ont été réparties en six types (Carte 18 et Graphique 30). La première bifurcation dans le dendrogramme fait ressortir trois catégories de communes où les actifs se déplaçant à pied sont sous-représentés.

Le type 1 rassemble les communes dont en moyenne 68.93% des actifs utilisent en premier lieu la voiture. La part des autres modes est en revanche largement inférieure à la moyenne. On retrouve de telles communes dans le Val-de-Ruz ainsi sur les hauteurs des deux autres districts (Enges, Lignières, Rochefort, Brot-Dessous, etc.).

Le type 2 présente un profil proche à l'exception de la catégorie des deux-roues qui se révèle être plus importante (5.38%) que dans le premier type. Les habitants de ces communes recourent plus souvent que la moyenne à la voiture individuelle (68.34%). La marche (4.13%) et les transports en commun (10.96%) augmentent leur part mais restent en deçà de ce que l'on observe dans l'ensemble de la région urbaine. Cette catégorie ne concerne que cinq communes : Bevaix, Bôle, Thielle-Wavre, Cornaux et Le Landeron.

Huit communes forment le groupe 3 dont la particularité est l'importance des transports publics (18.93%) et la légère sous-représentation à la fois de la marche (5.14%) et de la voiture (62.51%). Les localités en question sont situées sur le littoral et à proximité de Neuchâtel. On peut notamment déceler dans cet état de fait l'influence du réseau des transports publics régionaux.

¹⁶³ Nous avons appliqué la méthode de Ward qui minimise la variance au sein d'un groupe tout en maximisant la variance entre les groupes. Le degré de parenté entre les unités spatiales s'effectue selon une série d'emboîtements successifs que l'on peut représenter graphiquement sous la forme d'un dendrogramme (Sanders 1989).



Carte 18 : Typologie des communes selon la répartition modale des déplacements domicile-travail, région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

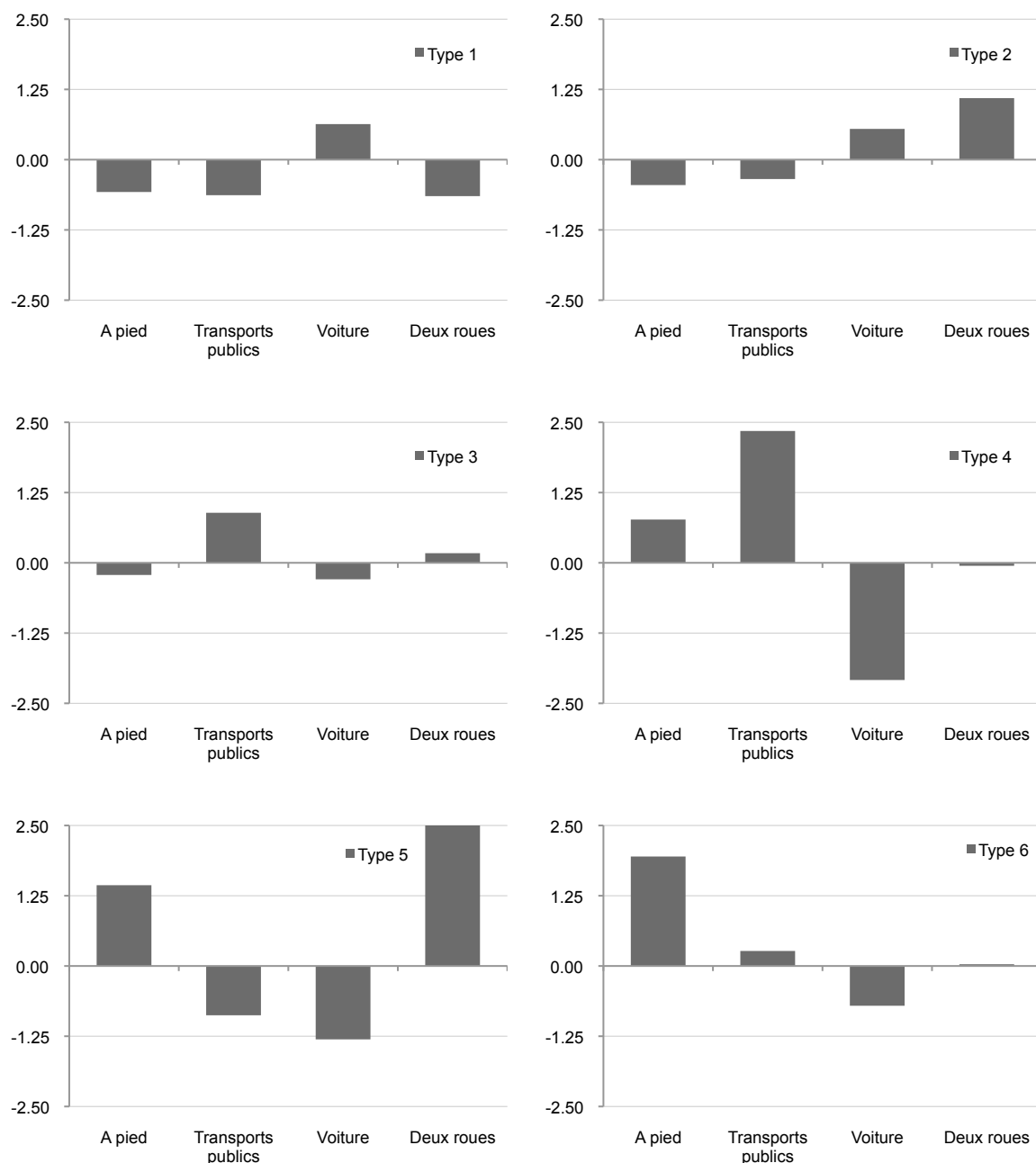
Dans la quatrième classe sont intégrées les communes où la place de la voiture est la plus faible quand bien même elle représente le mode de transport privilégié par la moitié des actifs. Les transports publics concernent plus d'un actif sur quatre (28.32%) et la marche près d'un sur dix. On retrouve dans cette catégorie la ville de Neuchâtel et la commune adjacente de Peseux. Noiraigue, de manière quelque peu inattendue, présente le même profil que la zone centrale de la région urbaine.

Les deux communes de type 5 – Cressier et Fresens – s'apparentent aux précédentes quant à l'utilisation de la voiture (55.49%) et au rôle de la marche (12.26%). Elles s'en différencient néanmoins par une part restreinte des transports publics (7.53%) mais plus importante des deux-roues (8.72%).

Le dernier type touche cinq communes – Marin-Épagnier, Les Geneveys-sur-Coffrane, Saint-Aubin-Sauges, Cernier, et Fontainemelon – qui se distinguent par un recours relativement faible à la voiture (59.64%) et surtout par la plus forte proportion de personnes se rendant à leur travail à pied (14.46%).

Les communes appartenant aux quatre derniers types sont localisées en majorité à proximité du centre de la région urbaine, puisque l'on retrouve la ville de Neuchâtel, la totalité de la première couronne ainsi que quatre communes de la deuxième couronne. Il s'agit en fait de la zone la plus dense du périmètre d'analyse. Sept communes de la troisième couronne font partie des types 3 à 6. Ces dernières se distinguent par des proportions de pendulaires sortants inférieures à la moyenne. Certaines d'entre elles ont même une vocation de petits

centres d'emploi (Cressier, Les Geneveys-sur-Coffrane). Leur intégration aux réseaux de transports en commun et la proportion relativement élevée de la population active ne quittant pas la commune expliquent un rôle moins dominant de la voiture dans les trajets domicile-travail.



Graphique 30 : Typologie des communes selon la répartition modale des déplacements domicile-travail (valeurs standardisées), région urbaine de Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

Afin d'affiner la compréhension des profils des communes, nous avons croisé les différentes parts modales avec la densité nette et la spécialisation fonctionnelle (mesurée par le rapport entre la population active occupée sur le territoire communal et la population résidente, voir 5.3.2.1). La densité apparaît corrélée négativement avec le pourcentage d'actifs utilisant la

voiture ($r=-0.55^{**164}$) et positivement avec ceux se déplaçant en transports publics ($r=0.73^{**}$), à pied ($r=0.47^{**}$) et en deux-roues ($r=0.50^{**}$). Plus une commune est densément peuplée, moins sa population active a recours à la voiture individuelle lors de ses déplacements domicile-travail. Inversement, la part des transports en commun, de la marche et des deux-roues augmente.

Quant à la spécialisation fonctionnelle, plus une commune présente une vocation résidentielle, moins les déplacements professionnels effectués à pied ($r=0.70^{**}$) et en deux-roues ($r=0.33^*$) sont fréquents. En revanche, les trajets en voiture sont moins importants à mesure que la commune en question s'approche d'un équilibre entre habitat et activités économiques, voire s'apparente à un centre d'emploi ($r=-0.61^{**}$). Remarquons néanmoins qu'il n'y a pas de relation statistiquement significative entre la spécialisation fonctionnelle et la proportion d'actifs se déplaçant en transports publics.

5.5 Conclusion

Arrivés au terme de cette partie empirique, il est temps de nous pencher sur les premières hypothèses de recherche et de les interpréter à la lumière des analyses effectuées. Les dimensions intra-urbaines du régime métropolitain et les hypothèses qui en découlent ont été globalement vérifiées. La ville moyenne qu'est Neuchâtel affiche donc les caractéristiques de l'étalement urbain qui sont généralement associées à des centres de plus grande taille.

Les 42 communes de la région urbaine de Neuchâtel comptent en 2000 plus de 100'000 habitants. Cette configuration de la structure de peuplement est le résultat d'une tendance à la concentration de la population – marque du régime d'urbanisation industriel – qui a culminé dans les années 1960. Elle a été suivie, dès la décennie suivante, par un processus de déconcentration (régime d'urbanisation métropolitain). L'évolution récente (1970-2000) met en évidence la diffusion de la fonction résidentielle à l'œuvre dans la région. Alors que le centre souffre d'une déprise démographique jusqu'en 2000, on observe un dynamisme particulièrement marqué des couronnes externes¹⁶⁵.

Cette dynamique se matérialise dans l'utilisation du sol. Si la ville-centre et le littoral demeurent les entités les plus denses et les plus urbanisées de la région, ce sont les couronnes externes qui se caractérisent par une emprise grandissante de l'urbanisation sur leur territoire. De plus, la diminution de la densité nette montre que le régime métropolitain s'apparente à une urbanisation extensive et induit une dédensification de la structure de peuplement.

D'un point de vue fonctionnel, la ville de Neuchâtel joue le rôle de centre d'emploi : alors qu'elle regroupe moins du tiers de la population de la région urbaine, elle en concentre la moitié des places de travail. Par rapport aux couronnes, elle apparaît spécialisée dans les activités de tertiaire supérieur. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, les communes se caractérisent par une vocation résidentielle de plus en plus prononcée. L'évolution de la population active révèle toutefois une diminution du poids du centre, alors que les deux premières ceintures enregistrent une croissance. Si Neuchâtel demeure sans conteste le pôle dominant, on assiste à l'émergence de pôles relais à l'est (Marin-Épagnier) et, mais de manière atténuée, à l'ouest de la ville. La déconcentration des activités économiques n'est toutefois de loin pas aussi importante que pour la fonction résidentielle

¹⁶⁴ Nous utilisons les signes « * » et « ** » pour préciser respectivement si la relation est significative (moins de 5% de risque d'erreur) ou très significative (moins de 1% de risque d'erreur).

¹⁶⁵ L'évolution démographique de la ville de Neuchâtel et de ses couronnes lors de la période récente est traitée au point 6.5.2.

étant donné que la troisième couronne enregistre elle aussi une évolution négative de l'emploi.

La région urbaine apparaît fragmentée socialement et l'hypothèse de la *A-Stadt* se vérifie, soit la concentration en ville de groupes sociaux dont la situation est jugée vulnérable (bas revenus, seniors, familles monoparentales, étrangers, chômeurs, personnes vivant seules). Il convient toutefois de nuancer et de compléter ce propos dans le sens où les catégories socio-professionnelles supérieures sont également surreprésentées en ville. La dualité sociale de la ville de Neuchâtel s'est par ailleurs accentuée ces dernières décennies, les catégories socio-professionnelles supérieures et celles regroupées sous le terme de *A-Stadt* ayant vu leur part augmenter en comparaison avec le reste de région.

L'analyse des flux pendulaires entre 1970 et 2000 montre une extension de la région urbaine de Neuchâtel par l'intégration de couronnes successives. L'augmentation de la proportion de pendulaires sortants a engendré une polarisation accentuée de la région par la ville-centre. En termes relatifs, ce sont toutefois les flux tangents et non les flux en direction du centre qui se sont le plus développés. On peut ainsi conclure à l'extension spatiale de la région urbaine, à sa polarisation accrue et à son interdépendance consolidée.

L'analyse des choix modaux montre le rôle central de la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail. Cette prédominance s'est clairement renforcée ces dernières décennies au détriment de l'ensemble des autres modes de transport. La part qui lui revient diminue toutefois en faveur des transports publics, de la marche et des deux-roues au fur et à mesure que la commune en question est plus dense et moins spécialisée dans la fonction résidentielle.

Dans la prochaine partie, nous nous intéressons plus particulièrement à l'évolution démographique et à l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Les premières analyses ont montré la diffusion de la fonction résidentielle dans les couronnes et la déprise démographique qui a touché Neuchâtel entre 1970 et 2000 (-5'870 ; -15.14%). Notre objectif consiste à présent à comprendre le recul du niveau de peuplement de la ville-centre et à identifier les différents phénomènes démographiques et migratoires à l'origine de cette tendance.

6.1 Introduction

Cette introduction se divise en trois sections. La première rappelle le questionnement à la base de ce chapitre empirique et les différentes hypothèses. Dans un deuxième temps sont détaillés les méthodes, les sources statistiques et les indicateurs utilisés. Finalement, l'échelle et le périmètre d'analyse sont précisés.

6.1.1 Questionnement

Alors que la partie précédente avait pour ambition d'analyser la dynamique territoriale de la région urbaine dont Neuchâtel est le centre, celle-ci se focalise sur la ville elle-même et vise à déterminer son régime démographique. Cette notion regroupe l'ensemble des éléments sous-tendant l'évolution démographique d'une entité spatiale (Tableau 16).

L'essentiel de cette partie empirique couvre une période s'arrêtant en 2000, date du dernier RFP. La structure de peuplement de la ville de Neuchâtel est tout d'abord analysée du point de vue de l'effectif de la population et des ménages puis de la consommation d'espace habitable. Ensuite, les composantes de l'évolution démographique – soit le solde naturel ainsi que les soldes migratoires internes et avec l'étranger – sont abordées. Troisièmement, les flux entre la ville de Neuchâtel et le reste du pays (migrations internes) sont étudiés plus en détail en distinguant les migrants selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques. Les composantes de l'évolution démographique et les soldes migratoires internes nous permettent de déterminer le degré d'attractivité résidentielle de la ville-centre pour différentes catégories de population. En guise de conclusion, nous déterminons le régime démographique de la ville de Neuchâtel tel qu'il émerge de ces analyses et revenons sur les différentes hypothèses. Finalement, nous identifions les tendances constatées ces dernières années (2001-2007) et comparons la reprise démographique de la ville de Neuchâtel avec le développement des couronnes.

Structure de peuplement	Nombre d'habitants
	Nombre de ménages
	Espace habitable par personne
Composantes de l'évolution démographique	Solde naturel (naissances – décès)
	Solde migratoire interne et international (arrivées – départs)
Soldes migratoires internes	Arrivées et départs selon les caractéristiques socio-démographiques (p. ex. âge, taille du ménage), socio-économiques (p. ex. niveau de formation, catégorie socio-professionnelle), etc.

Tableau 16 : Les composantes du régime démographique

Plusieurs hypothèses sont abordées dans ce chapitre (Tableau 17). Dans un premier temps, l'une des interprétations de l'étalement urbain est testée (hypothèse 7) : il s'agit de la croissance « naturelle » qui met en avant une modification de la structure et de la taille des ménages et la consommation croissante d'espace habitable par personne (phénomène de denserement). Ensuite, nous nous intéressons au caractère sélectif des migrations. Rappelons d'une part que la propension à migrer ne touche pas tous les sous-groupes de population avec la même intensité et, d'autre part, qu'un type d'environnement résidentiel – en l'occurrence

une ville-centre – présente un degré d’attractivité variable selon les catégories. Comme nous l’avons énoncé dans la partie théorique, une hypothèse porte sur l’exurbanisation des familles (migrations d’élargissement des ménages) et sur leur rôle moteur dans la dynamique d’étalement urbain (hypothèse 8). En ce qui concerne les flux d’intra-urbanisation et le regain d’attractivité des villes, cinq hypothèses ont été retenues. Elles se réfèrent à cinq groupes de population qui ne sont par ailleurs pas exclusifs les uns des autres : les migrants internationaux (hypothèse 9) et, en ce qui concerne les migrations internes, les catégories emblématiques de la deuxième transition démographique, soit les jeunes adultes (hypothèse 10), les personnes âgées (hypothèse 11), les ménages non traditionnels (hypothèse 12), ainsi que les classes moyennes à supérieures (gentrification ; première partie de l’hypothèse 13).

Les hypothèses relatives aux flux d’exurbanisation et d’intra-urbanisation font référence à des profils spécifiques du point de vue socio-démographique et socio-professionnel. Le Tableau 18 précise les caractéristiques liées à chacune de ces hypothèses en fonction des variables disponibles dans le RFP.

Hypothèse 7	Un phénomène de desserrement (consommation croissante d’espace habitable) induit un recul du niveau de peuplement de la ville-centre.
Hypothèse 8	La tendance à l’exurbanisation dépend de la position dans le parcours de vie et les familles sont le principal moteur de l’étalement urbain (migrations d’élargissement des ménages).
Hypothèse 9	La ville-centre joue le rôle de porte d’entrée des migrations internationales. Les migrants en provenance de l’étranger constituent un important apport démographique.
Hypothèse 10	La ville-centre attire les migrations d’émancipation (intra-urbanisation des jeunes adultes). La période de vie pendant laquelle la ville est attractive tend de surcroît à s’allonger.
Hypothèse 11	La ville-centre redevient attractive à une certaine étape du parcours de vie. Un processus d’intra-urbanisation des personnes âgées est observé.
Hypothèse 12	À l’inverse des migrations d’élargissement des ménages (exurbanisation des familles), un phénomène d’intra-urbanisation des ménages non traditionnels (personnes vivant seules, unions libres sans enfant, colocations) est constaté.
Hypothèse 13	Un changement de comportement résidentiel est observé parmi les classes moyennes à supérieures qui s’orientent désormais davantage vers la ville-centre. <i>Les nouveaux projets immobiliers s’adresseraient de surcroît majoritairement à cette catégorie de la population.</i> ¹⁶⁶

Tableau 17: Récapitulatif des hypothèses de recherche relatives au régime démographique de la ville de Neuchâtel

¹⁶⁶ La deuxième partie de cette hypothèse fait l’objet des deux parties empiriques suivantes.

Hypothèse	Profil socio-démographique	Profil socio-professionnel
Hypothèse 8 (exurbanisation des familles ; migration d'élargissement des ménages)	Enfants (moins de 15 ans) Couples (mariés ou non) avec enfant(s) Ménages de trois personnes ou plus	Personnes non actives de moins de 65 ans (femmes au foyer notamment)
Hypothèse 9 (migrations internationales)	En provenance de l'étranger	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>
Hypothèse 10 (intra-urbanisation des jeunes adultes ; migrations d'émancipation)	Jeunes (moins de 30 ans) Célibataires	Étudiants (non actifs en formation)
Hypothèse 11 (intra-urbanisation des personnes âgées)	Plus de 65 ans	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>
Hypothèse 12 (intra-urbanisation des ménages non traditionnels)	Personnes vivant seules Unions libres sans enfant Colocations (ménages non familiaux)	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>
Hypothèse 13 (intra-urbanisation des classes moyennes à supérieures ; gentrification)	Moins de 40 ans Personnes vivant seules Couples (mariés ou non) sans enfant	Niveau de formation élevé Cat. socio-professionnelles supérieures (CSP+)

Tableau 18 : Hypothèses relatives aux mouvements d'exurbanisation ou d'intra-urbanisation et variables tirées des RFP

6.1.2 Méthodologie

6.1.2.1 Sources des données

Dans l'objectif de déterminer le régime démographique de la ville de Neuchâtel, nous procédons à l'analyse de données officielles. Celles-ci proviennent de la Statistique de l'état annuel de la population et des Recensements fédéraux de la population.

Statistique de l'état annuel de la population (ESPOP)

La Statistique de l'état annuel de la population (ESPOP) – introduite en 1981 – a pour objectif d'établir annuellement les effectifs de la population résidente permanente pour toutes les communes de Suisse¹⁶⁷. ESPOP propose des données sur les différents

¹⁶⁷ Sont considérées comme faisant partie de la population résidente permanente les personnes dont le domicile civil se trouve en Suisse. En ce qui concerne les étrangers, sont pris en considération les personnes établies en Suisse (permis C), les résidents à l'année (y compris les réfugiés reconnus), les fonctionnaires des organisations internationales, les employés des représentations diplomatiques ou des entreprises d'États étrangers (en particulier de la poste, des douanes et des chemins de fer) ainsi que les membres de leur famille établis en Suisse. Les données ESPOP excluent toutefois les saisonniers, les personnes effectuant un séjour de courte durée (moins de douze mois), les frontaliers, les touristes et les requérants d'asile. Cette définition diffère de celle qui est utilisée par les RFP qui intègre les saisonniers, les personnes séjournant pour une courte durée et les demandeurs d'asile. De plus, les RFP diffusent généralement des statistiques relatives au domicile économique, c'est-à-dire la commune où un individu passe le plus clair de son temps et d'où il part pour se rendre à son travail ou à l'école. Dans la plupart des cas, le domicile civil coïncide avec le domicile économique. Ce n'est pas le cas des résidents à la semaine (étudiants par exemple), des élèves vivant en internat, des pensionnaires de foyers pour personnes âgées, etc.

mouvements de population (solde naturel, solde migratoire interne, solde migratoire international). Il s'agit d'une statistique de synthèse qui s'appuie sur le Recensement fédéral de la population (RFP), la Statistique de la population résidente de nationalité étrangère (PETRA), la Statistique du mouvement naturel de la population (BEVNAT) et la Statistique des migrations des personnes de nationalité suisse¹⁶⁸.

ESPOP est établie à l'aide de la méthode de mise à jour progressive. Celle-ci consiste à déterminer l'effectif de la population le 31 décembre en ajoutant à l'effectif du 1^{er} janvier les naissances et les arrivées survenues cette année-là et en déduisant les décès et les départs. ESPPOP permet ainsi de mesurer l'évolution de la structure de peuplement entre les RFP.

Recensement fédéral de la population (RFP)

La principale source d'informations utilisée pour analyser la mobilité résidentielle est les RFP et, plus précisément, ceux de 1980 et 2000. Dans le questionnaire adressé à chaque habitant se trouve une question sur le lieu de domicile cinq ans avant le recensement (« Où habitiez-vous le 5 décembre 19... ? »). Sur cette base, un migrant est défini comme une personne dont le lieu de domicile économique – soit le domicile principale – a changé entre les deux dates. La population résidente se répartit alors en quatre catégories : (1) les sédentaires, (2) les personnes ayant déménagé au sein de la même commune, (3) les personnes en provenance d'une autre commune suisse, et (4) les personnes en provenance de l'étranger. Nous avons eu accès aux fichiers individuels des derniers RFP si bien que nous avons été en mesure de déterminer les caractéristiques des individus qui ont quitté ou qui se sont installés en ville de Neuchâtel.

L'utilisation de la question relative au lieu de domicile cinq ans avant le recensement pour estimer la mobilité résidentielle présente certaines limites. Un premier biais est inhérent à ce type de question dans la mesure où l'on fait appel à la mémoire des personnes interrogées. Toutefois, un déménagement constitue un événement important et l'on peut penser que les erreurs sont relativement limitées. De plus, il semble légitime de concevoir que les inexactitudes se manifestent dans un sens comme dans l'autre et tendent donc à s'annuler.

Une deuxième limite tient au fait que l'indicateur sous-estime la mobilité résidentielle dans plusieurs cas de figure (Morrison et al. 2004). Un individu qui a déménagé plusieurs fois en cinq ans est recensé comme n'ayant effectué qu'un seul mouvement. De même, un individu qui revient dans la commune où il habitait cinq ans auparavant n'est pas considéré comme migrant. Les personnes qui ont déménagé mais qui sont décédées avant le jour du recensement sont également ignorées. Finalement, les personnes ayant déménagé récemment mais que ne se sont pas encore annoncées auprès du contrôle des habitants de la commune – ce qui constitue néanmoins une contrainte légale – peuvent ne pas avoir été intégrées dans les fichiers d'adresses utilisés par l'OFS.

Par l'intermédiaire du RFP, le statut de mobilité sur cinq ans est analysé en se référant aux caractéristiques après migration des individus et des ménages. Or, certaines caractéristiques pourraient avoir évolué avec la migration. En ce qui concerne la mobilité résidentielle des chômeurs par exemple, on ignore s'ils étaient déjà au chômage avant de déménager (la migration pouvant être une conséquence du chômage) ou s'ils le sont devenus par la suite (le chômage étant alors une conséquence de la migration).

¹⁶⁸ La relative complexité de la collecte de ces données peut être la source de divergences statistiques. Ces dernières ne semblent toutefois pas suffisamment importantes dans une ville-centre pour mettre en doute les tendances et les résultats observés.

Les données ne permettent également pas de cerner les motivations sous-tendant un changement de domicile. On peut, par exemple, déterminer l'influence de l'âge ou de la taille des ménages sur la mobilité résidentielle, sans savoir si celle-ci s'explique par des raisons liées au parcours de vie ou à la vie professionnelle (Courgeau 1985). C'est par exemple une augmentation du revenu qui peut rendre possible un déménagement encouragé par la naissance d'un enfant (Boyle et al. 1998).

Enfin, les départs pour l'étranger ne peuvent pas être appréhendés par l'entremise de cette source ; seules les informations concernant les personnes venues de l'étranger sont disponibles. Par conséquent, il n'est pas envisageable d'analyser les soldes migratoires avec l'étranger (ESPOP sera utilisée à cette fin) et nous nous focaliserons sur les mouvements migratoires avec le reste du pays (migrations internes).

Malgré ces quelques limites, force est de constater qu'aucune autre source que le RFP ne fournit des renseignements aussi complets. Nous avons ainsi à disposition des données concernant l'ensemble des personnes résidant dans notre périmètre d'analyse.

6.1.2.2 Indicateurs

Sur la base des données ESPOP, trois indicateurs ont été calculés : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès rapportée à la population initiale), le solde migratoire interne (différence entre le nombre d'arrivées et de départs avec le reste du pays rapportée à la population initiale) et le solde migratoire international (différence entre le nombre d'arrivées et de départs avec l'étranger rapportée à la population initiale).

L'analyse des variables figurant dans le RFP, qui, rappelons-le, ne prend en compte que les migrations internes, fait appel à quatre indicateurs : le quotient d'arrivées, le quotient de départs, le solde migratoire et le rapport migratoire (Tableau 19).

Pour la période récente, la propension à déménager des différentes catégories de population est mesurée par le quotient d'arrivées et le quotient de départs. Les deux indicateurs font référence au nombre de mouvements (arrivées ou départs) enregistrés entre 1995 et 2000, rapporté à la population de base (soit le nombre de personnes résidant en ville de Neuchâtel cinq ans avant le RFP et possédant la caractéristique étudiée)¹⁶⁹.

L'addition de ces deux variables permet d'obtenir le solde migratoire entre la ville de Neuchâtel et le reste de la Suisse. Il s'agit en d'autres termes de la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs entre 1995 et 2000 par rapport à la population de référence vivant à Neuchâtel en 1995.

Les transformations de l'attractivité résidentielle de la ville pour chaque catégorie de population sont mesurées par l'évolution du rapport migratoire. Cet indicateur permet de confronter les années 1975-1980¹⁷⁰ et 1995-2000, et d'identifier d'éventuels changements dans les comportements résidentiels. Le rapport migratoire exprime pour une période donnée le nombre d'arrivées pour cent départs. Ainsi, un rapport inférieur à cent révèle un déficit migratoire, alors qu'inversement un rapport supérieur à cent indique que les arrivées sont

¹⁶⁹ L'influence des variables sur la propension à quitter ou à s'installer en ville aurait pu être mesurée par une analyse de régression logistique (cette méthode est par ailleurs fréquemment utilisée dans les études sur la mobilité résidentielle). Nous y avons renoncé et privilégié une analyse variable par variable. Cette partie de la recherche ne porte en effet que de manière secondaire sur la propension individuelle à migrer et s'intéresse principalement aux soldes migratoires relatifs à des catégories de population.

¹⁷⁰ Le choix de cette période se justifie pour plusieurs raisons. La première est que la déprise démographique de la ville apparaît dans les années 1970. La seconde raison repose sur la comparabilité des informations disponibles. En effet, certaines variables (telles que les catégories socio-professionnelles, la distinction entre couples mariés ou couples vivant en union libre, etc.) apparaissent avec le RFP 1980.

plus fréquentes que les départs. Le principal avantage de cet indicateur est d'être indépendant de l'évolution structurelle de la société (comme le vieillissement de la population, la transformation du système économique ou l'augmentation du niveau de qualification¹⁷¹), car il ne tient compte que des mouvements à l'entrée et à la sortie de la ville.

Quotient d'arrivées (ou quotient d'immigration)	Propension d'une population à croître par immigration durant une période donnée
	$Q_{\text{Arr}} = (\text{nombre d'arrivées}) / (\text{population initiale}) \times 100$
Quotient de départs (ou quotient d'émigration)	Propension d'une population à décroître par émigration durant une période donnée
	$Q_{\text{Dép}} = (\text{nombre de départs}) / (\text{population initiale}) \times 100$
Solde migratoire (ou quotient de migrations nettes)	$S_{\text{Migr}} = (\text{quotient d'arrivées}) - (\text{quotient de départs})$
Rapport migratoire	$R_{\text{Migr}} = (\text{nombre d'arrivées}) / (\text{nombre de départs}) \times 100$

Tableau 19 : Définition des indicateurs utilisés pour mesurer les migrations internes

L'évolution du rapport migratoire permet de déterminer si l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel s'améliore ou se détériore. Une croissance du rapport migratoire n'implique pas obligatoirement un solde positif. En fait, six cas de figure peuvent se présenter (Tableau 20), en fonction d'une combinaison tenant compte du sens du mouvement dominant au cours de la période la plus récente (intra-urbanisation quand le solde est positif et donc quand le rapport migratoire est supérieur à cent ; exurbanisation dans la configuration inverse), ainsi que de l'évolution observée entre les deux périodes considérées (phénomène accentué, atténué ou récent).

Cas de figure	Libellé
Le solde était positif et il l'est davantage	Intra-urbanisation accentué
Le solde était positif et il l'est moins	Intra-urbanisation atténuée
Le solde était négatif et il est positif	Intra-urbanisation récente
Le solde était négatif et il l'est davantage	Exurbanisation accentué
Le solde était négatif et il l'est moins	Exurbanisation atténuée
Le solde était positif et il est négatif	Exurbanisation récente

Tableau 20 : Grille de lecture de l'évolution de l'attractivité résidentielle

Une ville est considérée comme attractive pour une catégorie de population lorsqu'un phénomène d'intra-urbanisation est observé. Une exurbanisation atténuée, surtout quand le solde migratoire se rapproche de l'équilibre, peut montrer un regain d'attractivité résidentielle de l'entité territoriale pour le groupe de population en question. En effet, dans ce cas, si les départs demeurent plus nombreux que les arrivées, l'écart entre les deux mouvements diminue et la ville apparaît dès lors plus attractive.

¹⁷¹ Par cette démarche, nous surmontons le débat entre la thèse du remplacement et la thèse du déplacement de population tel qu'il a lieu dans les études portant sur la gentrification (voir 4.5.1).

Les variables utilisées dans les analyses portant sur l'attractivité résidentielle doivent permettre de cerner le profil socio-démographique et socio-professionnel des migrants¹⁷² (Tableau 21). Elles ont été construites par regroupement des modalités de variables originales du RFP afin de maximiser la pertinence des analyses.

Variables	Modalités
Âge	Classes d'âge quinquennales
Origine	Suisses Étrangers
État civil	Célibataires Mariés (y.c. séparés) Divorcés Veufs
Taille du ménage (tous types de ménages confondus : ménages collectifs compris)	1 personne 2 personnes 3 personnes 4 personnes et plus
Type de ménages (ménages privés uniquement)	Personnes vivant seules Unions libres sans enfant Unions libres avec enfant(s) Couples mariés sans enfant Couples mariés avec enfant(s) Familles monoparentales Colocations (ménages privés non familiaux)
Niveau de formation (population de plus de 15 ans)	Formation faible (aucune formation et scolarité obligatoire) Formation intermédiaire (apprentissage, maturité, degré secondaire supérieur) Formation supérieure (école professionnelle supérieure, université, haute école)
Statut d'activité (population de plus de 15 ans)	Actifs occupés Sans emploi Non actifs en formation Non actifs (personnes au foyer, retraités, etc.)
Catégorie socio- professionnelle (population de plus de 15 ans)	Catégories moyennes à supérieures ou CSP+ (dirigeants, professions libérales, intellectuelles et d'encadrement) Autres indépendants (artisans, entrepreneurs, commerçants, indépendants des services) Non manuels qualifiés (employés) et professions intermédiaires Manuels qualifiés (ouvriers) et travailleurs non qualifiés
Lieu de travail (population de plus de 15 ans)	À l'intérieur de la ville-centre de résidence Dans une autre ville-centre Dans une autre commune

Tableau 21 : Liste des variables utilisées dans l'analyse du profil des migrants

¹⁷² Des essais ont permis d'écarter des variables dont la prise en compte n'apporte que peu d'informations supplémentaires comme le genre. Certaines catégories de population aux effectifs limités ont également été écartées (la catégorie « personne seule avec parent(s) » par exemple).

6.1.3 *Périmètre d'étude*

L'échelle retenue est la ville de Neuchâtel qui constitue une commune politique. Cette recherche n'avait pas pour ambition de redessiner les contours de la ville en ne retenant par exemple que les secteurs les plus urbains ou les plus denses¹⁷³. Pour des raisons pratiques (disponibilité de données statistiques, comparabilité des résultats avec d'autres études, etc.), elle s'appuie sur les délimitations en vigueur.

Un découpage en quartiers existe dans certaines villes suisses dont Neuchâtel mais il pose certains problèmes pratiques. Tout d'abord, il n'a été introduit par l'OFS qu'en 1992 et il ne permet pas d'envisager des évolutions remontant avant le RFP 1990. Ensuite, et il s'agit du problème le plus important, lorsque l'on travaille avec les données du RFP, il n'est pas possible d'établir des bilans migratoires à l'échelle des quartiers. Si l'on peut localiser la population à l'échelle des quartiers au moment du recensement, la même information n'existe pas en ce qui concerne le lieu de résidence cinq ans auparavant, le quartier de départ d'une personne ayant déménagé restant inconnu. À cette échelle, le volet « départs » du solde migratoire est par conséquent impossible à déterminer. Le volet « arrivées » est lui aussi incomplet, dans la mesure où, s'il existe une catégorie « autre adresse, même commune », elle ne permet pas de savoir si les personnes concernées ont changé de quartier ou non.

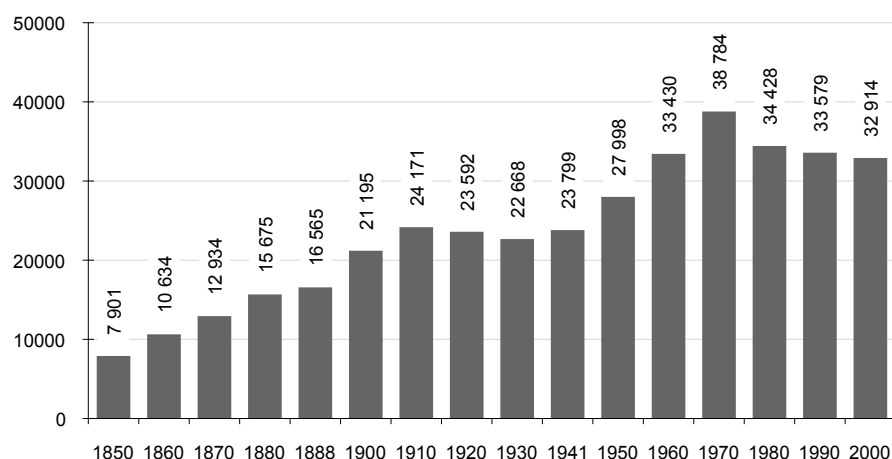
L'échelle communale reste donc incontestablement la plus adéquate pour l'analyse des pratiques de mobilité résidentielle sur la base des données officielles. Le choix d'une délimitation fondée sur les découpages communaux présente néanmoins certains défauts. En effet, une commune définie comme centrale peut englober des zones qui, à différents points de vue, possèdent un caractère périurbain, même si leur poids démographique – à l'instar de Chaumont à Neuchâtel – est somme toute limité (en l'occurrence, 272 habitants en 2000, soit 0.77% de la population de la ville). De la même manière, de quelque nature qu'il soit (historique, fonctionnel ou autre), le centre d'une unité urbaine ne s'arrête pas nécessairement aux limites d'une commune.

6.2 **Évolution de la structure de peuplement de la ville-centre**

6.2.1 *Évolution du nombre d'habitants (1850-2000)*

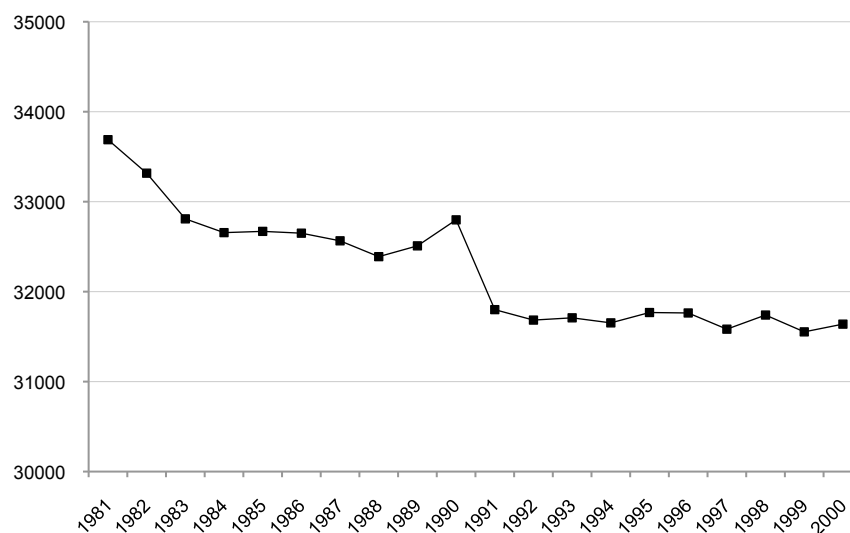
L'évolution démographique de la ville de Neuchâtel entre 1850 et 2000 peut être décomposée en quatre phases. De 1850 à 1910, la population est multipliée par trois (de 7'901 à 24'171). Les deux guerres mondiales et la crise économique des années 1930 provoquent une stagnation de la population sous la barre des 24'000 résidents. Au sortir du deuxième conflit mondial, la ville profite de la période des Trente Glorieuses et connaît une nouvelle phase de croissance très marquée : elle compte un nombre maximum d'habitants en 1970 (38'784). De 1970 à 2000, la ville connaît une régression démographique. La déprise est particulièrement importante dans les années 1970 (-4'356 ; -11.23%). Elle se poursuit, mais de manière atténuée, dans les décennies 1980 et 1990 : -849 (-2.47%) et -665 (-1.98%).

¹⁷³ Nous avons ainsi rejeté l'éventualité d'une délimitation fondée sur les données hectométriques.



Graphique 31 : Évolution de la population, ville de Neuchâtel (1850-2000) (Source : OFS, RFP)

L'utilisation des données ESPOP permet de mesurer l'évolution annuelle de la population depuis décembre 1980. La définition de la population résidante diffère entre ESPOP et le RFP, si bien que ces deux sources ne sont pas totalement comparables (les étudiants qui se sont installés à Neuchâtel tout en conservant leur domicile légal dans la commune où résident leurs parents, ne sont par exemple pas pris en compte dans ESPOP, d'où des chiffres inférieurs à ceux des RFP). En recourant à ces données (Graphique 32), on constate que la diminution de la population est encore sensible au début des années 1980. Le pic observé en 1990 et le fort recul de 1991 résultent d'ajustements statistiques, les données ESPOP ayant été révisées à cette période avec les résultats du RFP 1990. Ensuite, le recul démographique est plus faible et la population se stabilise sous le seuil des 32'000 habitants (Graphique 32).



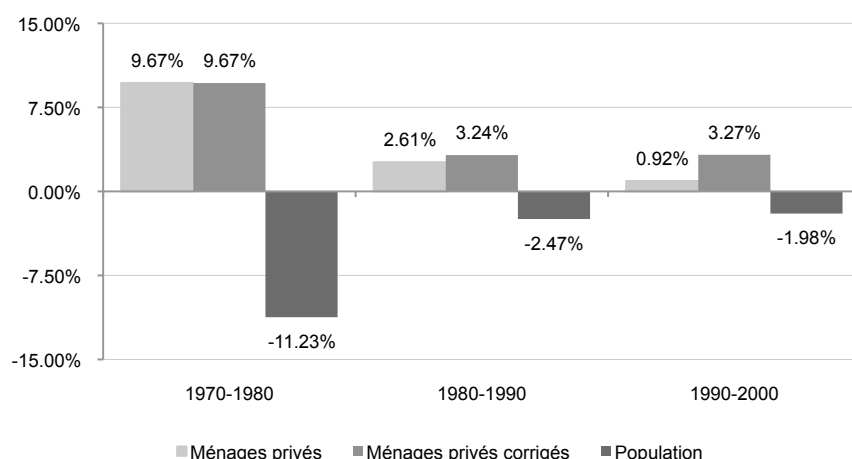
Graphique 32 : Effectif de la population résidante au 31 décembre, ville de Neuchâtel (1980-2000) (Source : OFS, ESPOP)

6.2.2 Évolution du nombre et de la taille des ménages (1970-2000)

6.2.2.1 Évolution du nombre de ménages (1970-2000)

La deuxième manière d'envisager l'évolution de la structure de peuplement consiste à raisonner non plus en termes d'individus mais de ménages¹⁷⁴. La notion de ménage représente, selon la définition officielle, un ensemble de personnes partageant un logement quels que soient les liens entre elles. Avant de poursuivre l'analyse, il convient de noter que l'apparition de la catégorie des ménages administratifs dans les données RFP a impliqué une sous-estimation croissante du nombre de ménages privés (Rérat et al. 2008b, 60)¹⁷⁵. La démarche permettant de corriger ces données est présentée en annexe 2.

La diminution de la population de la ville de Neuchâtel pourrait traduire une baisse de l'effectif des ménages et donc des logements occupés. Ceci s'expliquerait par la destruction d'un certain nombre d'objets immobiliers ou par leur état d'insalubrité, par un taux de vacance¹⁷⁶ relativement conséquent qui témoignerait d'une attractivité résidentielle affaiblie ou, finalement, par la concurrence exercée par le secteur tertiaire à l'encontre de l'habitat et qui engendrerait la transformation d'appartements en bureaux.



Graphique 33 : Évolution de la population et du nombre de ménages, ville de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Ce faisceau d'explications ne correspond pas à la situation de la ville de Neuchâtel. Après avoir corrigé le nombre de ménages pour 1990 et 2000, on constate une croissance de 2'375 unités (+16.92%) depuis 1970 (Graphique 33). Cette augmentation est particulièrement marquée entre 1970 et 1980 (+1'357, +9.67%) ; elle se poursuit durant les deux décennies suivantes mais à un rythme moins soutenu (+499, soit +3.24% entre 1980 et 1990 ; +519, soit +3.27% entre 1990 et 2000). La progression du nombre de ménages en ville de Neuchâtel contraste de manière très nette avec l'évolution de la population relevée

¹⁷⁴ En raison de leurs caractéristiques spécifiques, les ménages collectifs ne sont pas pris en compte dans cette partie de l'analyse. En font partie, les personnes vivant dans des « établissements » (prisons, foyers pour étudiants, cliniques, institutions religieuses, etc.) et dans les « autres ménages collectifs » (hôtels, baraquements de chantier, foyers pour requérants d'asile, etc.).

¹⁷⁵ Par ailleurs, jusqu'en 1970, les ménages sont définis comme l'ensemble des personnes vivant dans un même logement. En 1980 et en 1990, les personnes sous-louant une chambre constituent des ménages distincts. En 2000, dans le but d'uniformiser les données au plan international, les sous-locataires sont à nouveau comptabilisés dans les ménages qui leur sous-louent des pièces. Il y a par conséquent une légère surestimation du nombre de ménages en 1980 et 1990 et une sous-estimation de la croissance du nombre de ménages enregistrée entre 1990 et 2000. Précisons finalement que nous ne tenons compte que de la population économique, les résidences secondaires ou pied-à-terre n'étant par conséquent pas considérés.

¹⁷⁶ Soit le nombre d'objets inoccupés rapporté au parc de logements. Cet indicateur sera discuté au point 8.2.2.

précédemment. En ne tenant pas compte des corrections apportées aux données, l'évolution est moins prononcée dans les années 1980 et 1990 (soit un total de +1'904 ménages en trente ans).

Le parc immobilier s'est donc développé entre 1970 et 2000 et le taux de vacance est resté très faible (il faut remonter à 1977 pour trouver une valeur supérieure à 1.5%¹⁷⁷). La concurrence des activités de services existe, mais elle a été en partie canalisée par différentes mesures légales¹⁷⁸. De plus, selon un des responsables en charge de l'urbanisme communal, la pression exercée par le secteur tertiaire – mesurée par les demandes de changement d'affectation – a perduré jusqu'au milieu des années 1990. Elle se serait inversée récemment avec la réhabilitation de bureaux en logements notamment dans le centre-ville. Finalement, précisons que le changement d'affectation non officiel d'appartements en bureaux semble demeurer un phénomène limité par rapport aux dynamiques observées.

6.2.2.2 Évolution de la taille moyenne des ménages (1970-2000)¹⁷⁹

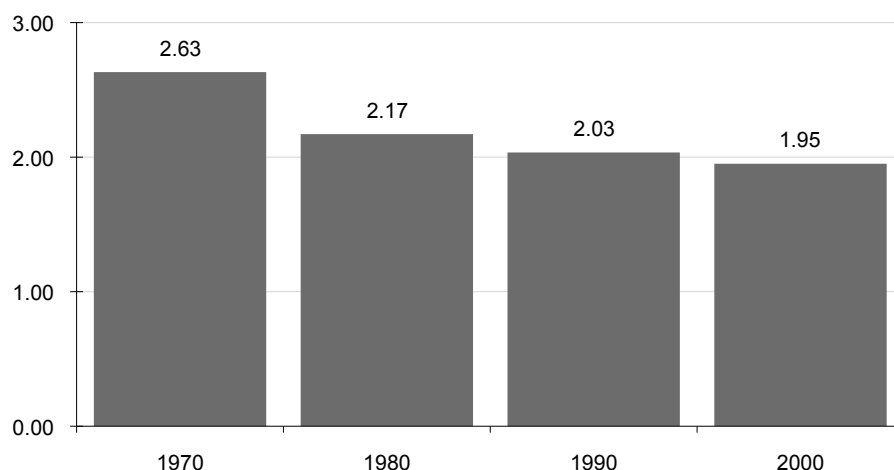
L'apparente contradiction entre les évolutions divergentes de l'effectif d'habitants et du nombre de ménages s'explique par la forte diminution de la taille moyenne des ménages. Cet aspect représente par ailleurs la première dimension du phénomène de desserrement, c'est-à-dire la consommation croissante d'espace habitable par personne. Ceci permet également de comprendre la situation de pénurie du marché immobilier en ville de Neuchâtel malgré le fait que le niveau de peuplement ait diminué.

La taille moyenne passe de 2.63 personnes par ménage en 1970 à 1.91 en 2000 (Graphique 34). Le phénomène de réduction est particulièrement marqué entre 1970 et 1980 (de 2.63 à 2.17) et il ralentit par la suite. À l'échelle des villes suisses, un seuil semble être atteint lorsque la taille moyenne des ménages se rapproche de 1.80 (Rérat et al. 2008b, 64). Le ménage correspondant à une unité d'habitation, un recul du nombre de personnes par ménage a engendré *de facto* une diminution de la population, malgré un effectif de logements/ménages à la hausse. Cette réduction de la taille moyenne des ménages a généré des besoins en logements supplémentaires et davantage d'unités d'habitation auraient été nécessaires afin de conserver une population constante.

¹⁷⁷ Au-dessous du seuil de 1.5%, on estime généralement que le marché du logement se trouve en situation de pénurie.

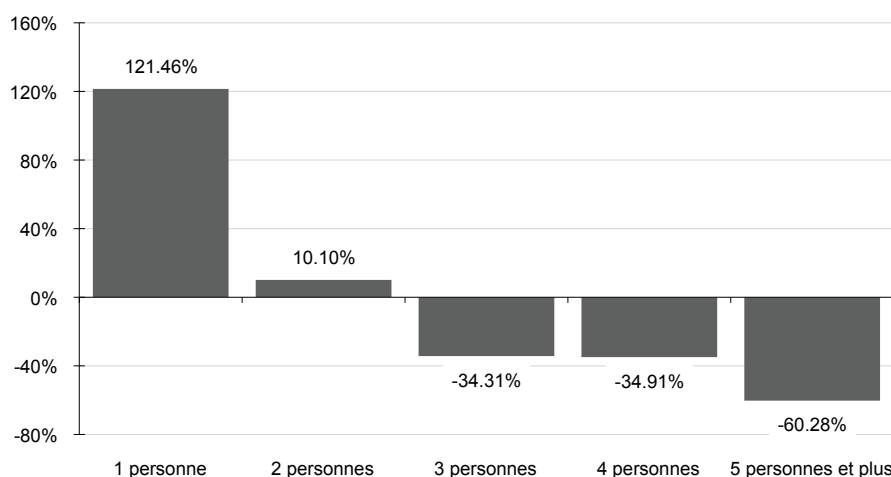
¹⁷⁸ Le Canton de Neuchâtel a pris une première mesure en adoptant le 18.06.1963 le « Décret concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation » qui stipule que « *la démolition, totale ou partielle, de maisons d'habitation est interdite dans les localités où sévit la pénurie de logements. Il en est de même pour la transformation de logements à d'autres fins que l'habitation. (...) Une autorisation spéciale de démolir ou transformer une maison d'habitation peut toutefois être accordée si l'opération se révèle indispensable pour des motifs de sécurité, de salubrité, ou d'intérêt général* ». Le « Règlement d'urbanisme » de la Ville de Neuchâtel, en vigueur jusqu'en 1998, contenait une disposition permettant de freiner la progression du tertiaire au centre-ville. L'article 61 quater (arrêté du Conseil général du 04.09.1989 et applicable jusqu'au 21.12.1994) prévoyait que « *deux étages au-dessous de la corniche, le cas échéant les combles, devront être réservés à l'habitation en cas de construction ou de transformation importante d'un bâtiment sis au centre de la localité* ». Dans son « Règlement d'aménagement », adopté en 1998, un pourcentage minimal de surface dévolue à l'habitat a été déterminé dans certains secteurs (30% ou 40% de la surface brute de plancher utile selon les cas) (article 27).

¹⁷⁹ Dans cette section, nous avons repris les données officielles sans correction, soit sans les personnes regroupées dans les ménages administratifs.



Graphique 34 : Évolution de la taille moyenne des ménages, ville de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

La diminution de la taille moyenne des ménages s'explique par une évolution différenciée des types de ménages (Graphique 35). Ainsi, les individus vivant seuls – les « solos » – ont plus que doublé (+121.46% ; +4'030) et les unités de deux personnes ont augmenté de 10.10% (+437). Par contre, les plus grands ménages, qui correspondent le plus souvent à des familles, ont perdu de leur importance.

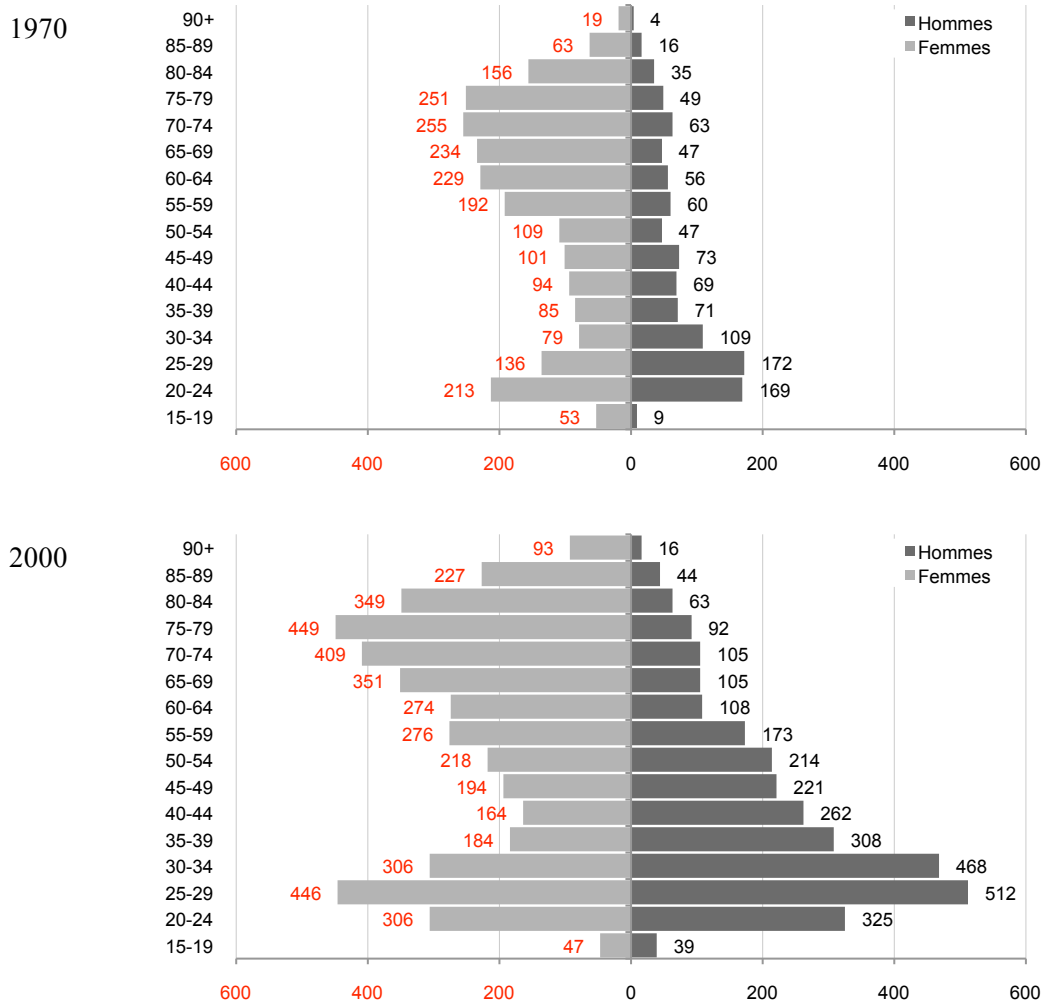


Graphique 35 : Évolution du nombre de ménages selon la taille, ville de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

6.2.2.3 Augmentation des personnes vivant seules (1970-2000)

La nette augmentation des ménages d'une seule personne¹⁸⁰ – de 3'318 à 7'348 en l'espace de trente ans – constitue l'une des principales caractéristiques de la deuxième transition démographique mais aussi, à la lumière des résultats présentés ci-dessus, de l'évolution du niveau de peuplement et de l'attractivité résidentielle d'une ville-centre. Afin de préciser leur profil, nous avons distingué les personnes vivant seules selon leur âge et leur genre en 1970 et 2000 (Graphique 36).

¹⁸⁰ Rappelons que les solos, au-delà du point commun d'occuper seul un logement, constituent un agrégat hétérogène du point de vue de l'état civil (célibataires, veufs, divorcés, séparés, couples non-cohabitants), du statut socio-économique, de la position dans le parcours de vie, du type de logement, des motivations, du degré de liberté, etc. (voir 4.4.5).



Graphique 36 : Pyramides des âges des personnes vivant seules, ville de Neuchâtel (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)

Premier enseignement tiré de ces pyramides des âges, la mono-résidentialité se révèle être en majorité féminine, même si l'écart se resserre. Les femmes représentent 68.38% des solos en 1970 et 58.42% en 2000. À cette dernière date, les hommes sont plus nombreux pour les classes d'âge qui s'étendent de 20 à 49 ans. On constate donc que la féminité des ménages d'une personne est due aux cohortes les plus âgées.

Une distinction supplémentaire entre les sexes renvoie à l'âge des personnes vivant seules. La distribution des solos correspond à une courbe bimodale chez les femmes en 2000 (deux pics sont situés entre 25 et 29 ans ainsi qu'entre 75 et 79 ans) et unimodale chez les hommes (entre 25 et 34 ans).

Le passage par une phase de mono-résidentialité peut survenir à divers moments de la trajectoire individuelle. Dans le cas de Neuchâtel, on observe tout d'abord un élargissement de la base de la pyramide des âges des solos qui correspond à l'émergence d'une étape de mono-résidentialité de plus en plus répandue après le départ du foyer parental. L'allongement de la jeunesse et la désynchronisation des trois étapes majeures de l'entrée dans la vie d'adulte – décohabitation, entrée dans la vie professionnelle et formation d'un couple – engendrent fréquemment une phase de vie en solo. Quant aux jeunes les mieux formés, ils se distinguent en quittant assez tôt le domicile parental et profitent d'une longue

période intermédiaire entre ce départ et la fondation d'une famille. Cet aspect n'est pas sans influence sur la ville de Neuchâtel qui abrite un certain nombre de centres de formation dont une université¹⁸¹. Les solos sont davantage masculins dans ces cohortes (à l'exception des 15 à 19 ans où l'on recense 47 femmes et 39 hommes). Une explication plausible réside dans la persistance du décalage des calendriers conjugaux entre hommes et femmes.

À l'autre extrémité de la pyramide se produit un deuxième évasement (uniquement pour les femmes toutefois). L'augmentation des personnes âgées vivant seules reflète l'allongement de l'espérance de vie et du risque accru de veuvage qui en découle. En outre, la vieillesse est vécue plus longtemps et dans de meilleures conditions. Le recul de l'incapacité lourde permet une autonomie résidentielle plus longue et retarde l'entrée en institution ou la prise en charge par la famille. La multiplication et la diversification d'un certain nombre de services – tels que les soins à domicile – et l'amélioration de la situation financière des personnes âgées – grâce notamment au système de retraite et aux assurances sociales – sont aussi garantes d'une autonomie résidentielle prolongée. Ces propos sont corroborés par le fait que les taux de croissance les plus conséquents chez les cohortes ayant atteint l'âge de la retraite se retrouvent parmi les plus de 80 ans. Soulignons toutefois que l'émergence d'une société à quatre générations constitue une condition nécessaire mais non suffisante à la croissance du nombre de personnes âgées vivant seules. Cette dernière est en effet rendue possible par des transformations socio-culturelles du côté de la cohabitation entre générations qui est en nette perte de vitesse. Il est ainsi devenu rare de rencontrer des ménages regroupant trois générations.

Entre les deux périodes du parcours de vie, on remarque également une augmentation des adultes vivant seuls, les unions étant devenues plus fragiles et instables avec l'augmentation de la divortialité. Ainsi, ces solos sont moins des célibataires et des veufs – comme c'était le cas au cours des décennies précédentes – mais plutôt des personnes divorcées ou séparées. Sous l'influence de l'évolution des mentalités et des modes de vie, des périodes transitoires de mono-résidentialité ne sont pas rares dans le parcours de vie. Lors de cette phase, les solos sont majoritairement des hommes, la garde des enfants étant fréquemment attribuée à la mère lors d'un divorce ou d'une séparation (OFS 2003).

6.2.2.4 Consommation d'espace habitable par personne (1970-2000)

Le phénomène de desserrement se manifeste par la réduction du nombre de personnes par logement mais également par le fait que les ménages consomment, à taille égale, davantage d'espace habitable qu'auparavant. On observe ainsi une propension à occuper des logements de plus en plus vastes.

Une première indication de cette tendance est donnée par l'évolution de la surface habitable per capita qui a augmenté de près de 6 m² entre 1980 et 2000, passant de 35.61 m² à 41.32 m². Le nombre de pièces par personne a suivi la même tendance : alors qu'on en dénombrait 1.25 pour chaque occupant en 1970, on en compte 1.72 en 2000 (Tableau 22).

¹⁸¹ En 2000, 9.17 % des personnes vivant seules sont des étudiants à plein temps, soit un total de 674 individus. Ceux qui travaillent à temps partiel parallèlement à leurs études sont considérés quant à eux comme actifs.

	1970	1980	1990	2000
Surface de logement par personne (m²)	n. d.	35.61	38.59	41.32
Pièce d'habitation par personne	1.25	1.49	1.62	1.72

Tableau 22 : Surfaces et pièces occupées par personne, ville de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)¹⁸²

Une deuxième manière de cerner la consommation croissante d'espace habitable consiste à prendre en compte la densité d'occupation des logements selon leur taille (Graphique 37). Les appartements d'une pièce abritent très majoritairement des personnes vivant seules. Les ménages de deux individus ne représentent plus qu'une proportion de 7.41% en 2000 contre 18.09% en 1970. Globalement, un dixième des logements d'une pièce sont occupés par un minimum de deux personnes. Ainsi, parallèlement à la tendance dominante qui est au desserrement, certaines catégories de la population se retrouvent dans des situations de précarité, comme le reflètent notamment leurs conditions d'habitat.

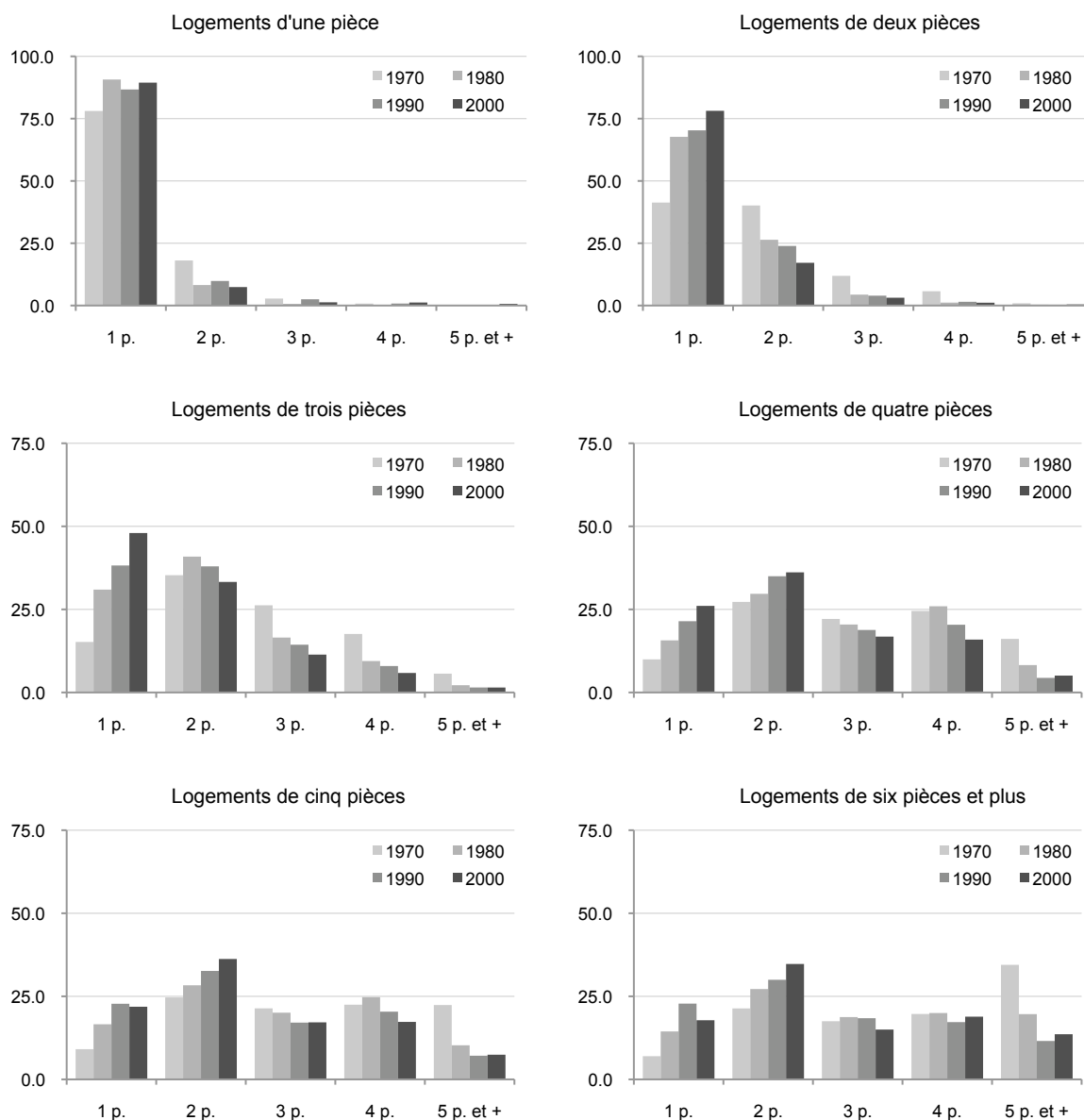
En 1970, les appartements de deux pièces sont occupés dans des proportions quasi identiques (environ 40%) par des personnes vivant seules ou à deux. Dès 1980, la modalité la plus fréquente est clairement constituée par les solos. En 2000, ils séjournent dans près de 80% de ces logements, alors que toutes les autres catégories ont perdu de leur importance.

L'évolution de l'occupation des trois pièces est particulièrement révélatrice du phénomène de desserrement qui est à l'œuvre. En 1970, ils concernent en premier lieu des ménages comprenant deux (35.61%) mais aussi trois (26.24%) ou quatre (17.61%) personnes. Dans un sixième d'entre eux sont domiciliées des personnes vivant seules. La situation diffère considérablement par la suite puisqu'en 2000, les solos vivent dans près de la moitié de ces appartements. Dans l'intervalle, les autres catégories ont connu un recul. L'analyse des quatre pièces fournit des enseignements similaires.

En ce qui concerne les appartements de cinq pièces, la modalité la plus courante est, à chaque recensement, les ménages de deux personnes, leur part ayant par ailleurs augmenté de 24.68% à 36.24%. L'évolution des personnes vivant seules est manifeste : 9.09% en 1970 et 21.87% en 2000 (avec toutefois une valeur inférieure à celle de 1990, soit 22.76%). En revanche, ce type de logement est, en valeurs relatives, de moins en moins occupé en ville de Neuchâtel par de grands ménages.

L'occupation des appartements de minimum six pièces se caractérise par une stabilité des ménages de quatre personnes et une diminution mesurée de ceux qui comptent trois membres. Les ménages de cinq personnes et plus enregistrent par contre un fort recul : alors qu'ils occupent 34.48% de ces logements en 1970, cette proportion ne s'élève qu'à 13.59% en 2000. La part des ménages de deux personnes croît à chaque période censitaire ; ils constituent la principale catégorie dès 1980 et occupent plus du tiers de ces habitations lors du dernier RFP. Seuls 6.98% des grands appartements abritent des personnes vivant seules en 1970, alors que ce cas de figure représente 17.80% trente ans plus tard. La part des solos est même supérieure à celle des ménages de trois (14.99%) et de cinq personnes et plus (13.59%), et n'est que d'un point inférieure à celles des ménages de quatre individus (18.88%).

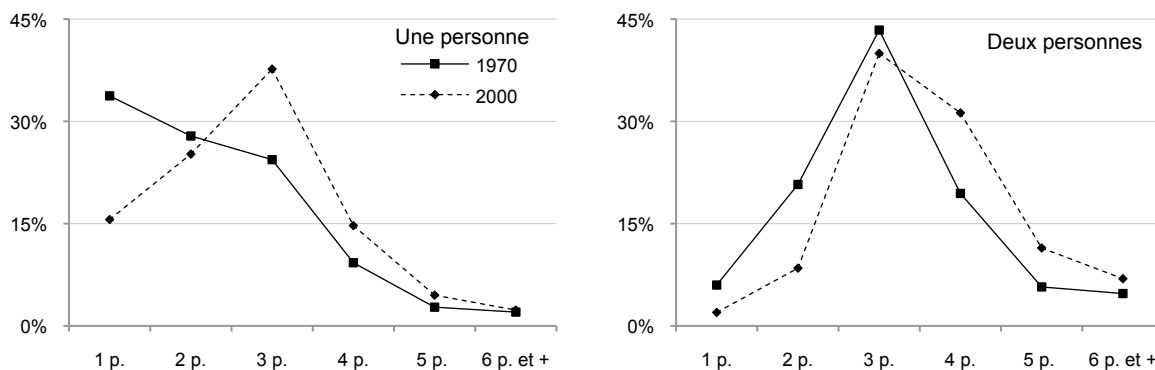
¹⁸² Ces données concernent les personnes appartenant à des ménages privés dont les caractéristiques du logement sont connues, logements de fortune non compris.



Graphique 37 : Densité d'occupation des logements selon le nombre de pièces en %, ville de Neuchâtel (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Le nombre de logements de cinq pièces et plus abritant des ménages d'une personne s'explique par une aspiration à disposer de surfaces habitables plus vastes mais également par le vieillissement de la population. Environ la moitié des personnes vivant seules dans un grand appartement sont âgées de plus de 65 ans. Cette catégorie est par ailleurs davantage présente en ville que dans les couronnes (voir 5.3.3). Cette double surreprésentation – dans la population totale et dans les grands logements occupés par des personnes vivant seules – s'explique essentiellement par un phénomène de vieillissement sur place (les flux migratoires des seniors, comme nous le constaterons, ne sont guère orientés vers la ville). Elle est l'écho de la croissance de la ville de Neuchâtel il y a trois ou quatre décennies. En raison de l'évolution naturelle, un phénomène de rajeunissement pourrait avoir lieu ces prochaines années par remplacement de population et la surconsommation d'espace habitable pourrait quelque peu diminuer. C'est ce que semble montrer la récente baisse de la proportion d'appartements de cinq (de 22.76% en 1990 à 21.87% en 2000) et de six pièces (de 22.81% en 1990 à 17.80% en 2000) occupés par des solos.

Un indicateur supplémentaire de l'évolution des pratiques d'habitat correspond à la part de chaque type de logement occupée par les petits ménages (Graphique 38). En 1970, plus un appartement est grand, plus le pourcentage de solos est faible. En ce qui concerne les ménages de deux personnes, la courbe atteint son maximum pour les appartements de trois pièces et redescend par la suite. En 2000, le profil des solos se modifie radicalement : les petits appartements perdent de leur importance au profit des trois (de 24.38% à 37.67%), quatre (de 9.26% à 14.71%) et cinq pièces (de 2.75% à 4.51%). La courbe des ménages de deux personnes se déforme : elle se contracte sur sa gauche et s'élargit vers la droite en raison du poids plus important des grandes unités d'habitation (la proportion de ménages de deux personnes passe par exemple de 19.43% à 31.24% pour les quatre pièces).



Graphique 38 : Répartition des ménages d'une et deux personnes selon la taille du logement, ville de Neuchâtel (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)

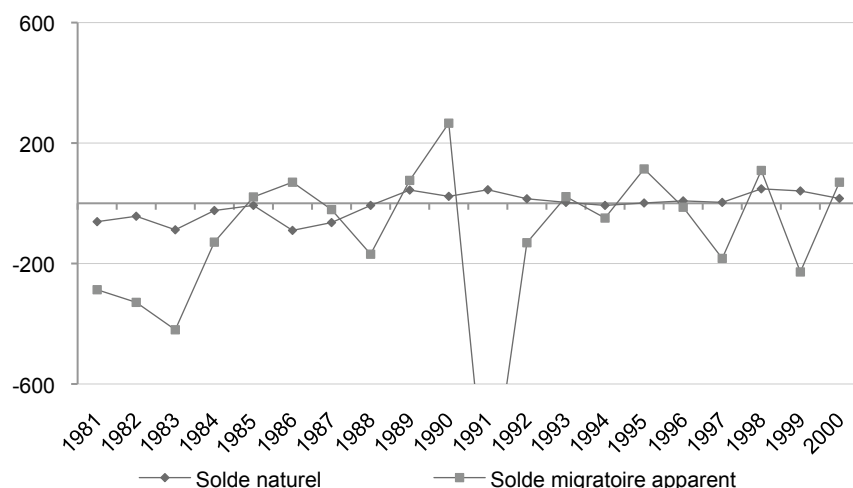
6.3 Composantes de l'évolution démographique (1981-2000)

6.3.1 Solde naturel et solde migratoire (1981-2000)

La croissance démographique est composée du solde naturel (les naissances moins les décès) et du solde migratoire (les arrivées moins les départs). Depuis 1990, les données issues d'ESPOP présentent des « divergences statistiques » entre la somme de ces soldes et l'évolution de la population. Il est généralement admis que ces erreurs proviennent essentiellement du décompte des mouvements migratoires. On peut donc résoudre le problème des divergences statistiques en calculant un solde migratoire apparent (correspondant à la différence entre l'évolution de la population et le solde naturel).

Le solde naturel varie peu en comparaison avec les mouvements migratoires (Graphique 39). Il est négatif de 1981 à 1988 puis positif sur le reste de la période à l'exception de 1994 (-7). En valeurs absolues, les gains restent faibles avec des valeurs maximales obtenues en 1998 (+48) et 1991 (+45). Si l'on additionne la totalité des bilans naturels de cette période, on obtient un déficit de -144.

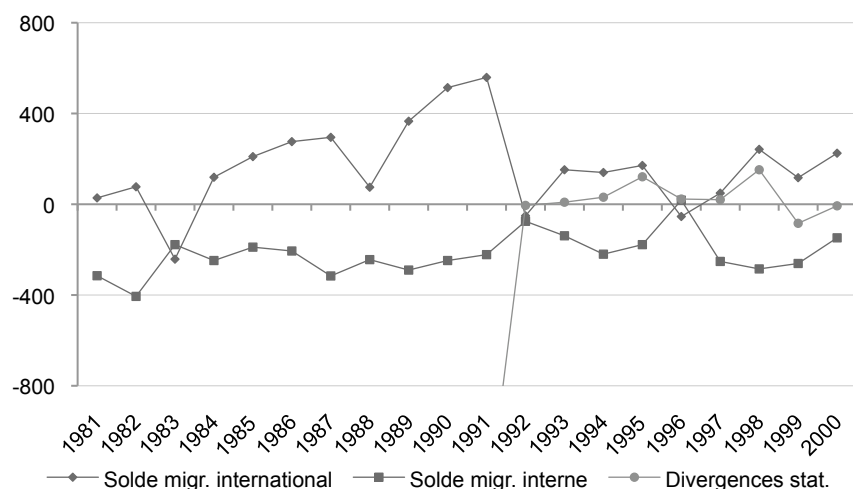
La variation de la population est davantage influencée par les migrations. Même si les soldes fluctuent passablement (8 sur 20 sont positifs), ils expliquent l'essentiel de la diminution de la population relevée lors de cette période (-2'254 sur un total de -2'398). La perte de 1991 relève avant tout d'un correctif des données ESPOP sur les résultats du RFP. Outre cette année particulière (-1'076), les bilans les plus négatifs datent de 1983 (-420), 1982 (-329), 1981 (-287) et les plus positifs de 1990 (+266) et 1995 (+114). Dans l'ensemble, la perte démographique de la ville de Neuchâtel semble s'atténuer progressivement.



Graphique 39 : Solde naturel et solde migratoire apparent, ville de Neuchâtel (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

6.3.2 Soldes migratoires internes et internationaux

S'il est généralement admis que les divergences statistiques constatées dans ESPOP sont le fait du décompte des mouvements migratoires, il est difficile de déterminer dans quelle mesure elles proviennent des migrations internes ou internationales. L'utilisation de soldes migratoires apparents n'est donc pas possible ici. Toutefois, les deux soldes sont suffisamment marqués et les tendances qui s'en dégagent sont bien distinctes ¹⁸³.



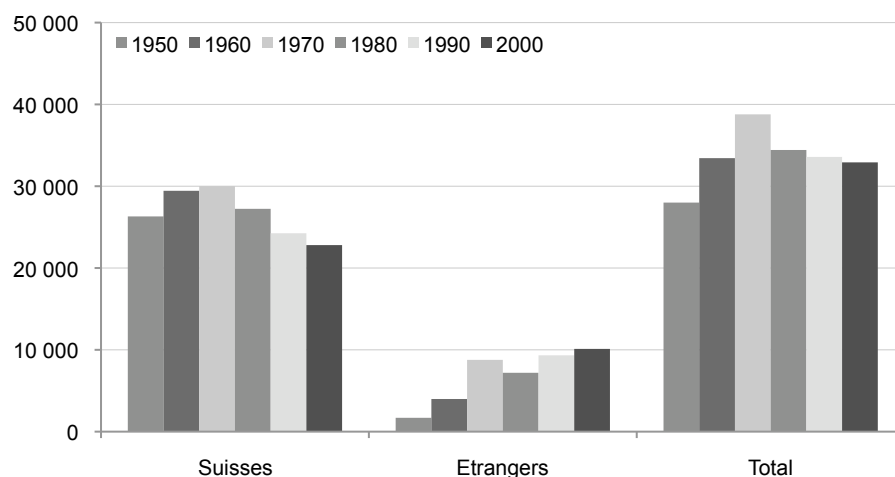
Graphique 40 : Solde migratoire international et solde migratoire interne, ville de Neuchâtel (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

De 1981 à 2000 (Graphique 40), la ville de Neuchâtel présente un bilan négatif avec la Suisse à l'exception de l'année 1996 (+18). Le solde a été particulièrement défavorable pour Neuchâtel au début et dans la deuxième moitié des années 1980 (avec une perte maximale de 406 unités en 1982) ainsi que dans les années 1997-1999.

Le solde migratoire international varie davantage et il est le plus souvent positif (seules les années 1983, 1992 et 1996 font exception). L'apport migratoire de l'extérieur de la Suisse est marqué au milieu des années 1980 ainsi qu'au tout début des années 1990 (avec un

¹⁸³ Selon le profil des courbes, il semblerait néanmoins que les divergences statistiques soient surtout liées à une comptabilisation imprécise des migrations internationales.

maximum de +559 en 1991). En 1992, en raison du ralentissement économique, le nombre d'étrangers s'installant en Suisse en général et à Neuchâtel en particulier, diminue drastiquement. Dès 1998, les arrivées augmentent à nouveau grâce à une période conjoncturelle favorable. Sur l'ensemble de la période prise en compte, le bilan avec l'étranger (+3'298) ne permet pas de contrebalancer le solde avec le reste de la Suisse (-4'402) et en premier lieu, comme nous le constaterons au point suivant, avec la région urbaine (dynamique d'étalement urbain).



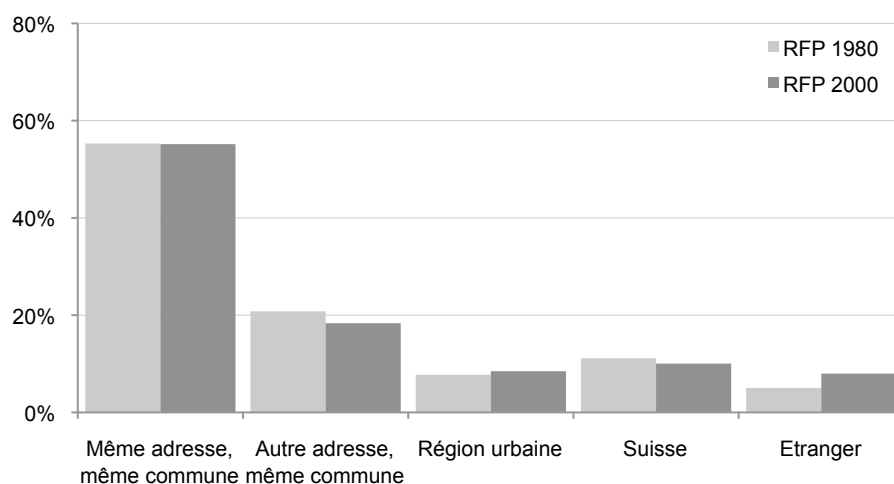
Graphique 41 : Évolution de la population selon la nationalité, ville de Neuchâtel (1950-2000) (Source : OFS, RFP)

L'impact des migrations internationales sur l'évolution démographique de la ville de Neuchâtel est également mis en évidence par le nombre d'étrangers qui y habitent (Graphique 41). Après une augmentation au sortir de la Deuxième Guerre mondiale, l'effectif des résidents suisses diminue dès les années 1970, et ceci de manière ininterrompue jusqu'en 2000 : -2'777 (-9.25%) entre 1970 et 1980, puis -2'985 (-10.96%) et -1'449 (-5.98%) lors des décennies suivantes. La population étrangère connaît une évolution divergente. Elle augmente en effet très rapidement lors des Trente glorieuses, puis connaît une réduction sensible dans les années 1970 avant de croître à nouveau. Durant les années 1970, les étrangers sont en effet les premiers touchés par la crise économique (Piguet 2004). En perdant leur emploi, beaucoup d'étrangers se trouvent dans l'incapacité de renouveler leur permis de séjour et doivent regagner leur pays d'origine. Alors que l'on compte 4'782 étrangers en plus entre 1960 et 1970 (+119.85%), leur effectif diminue de 1'579 unités (-18.00%) lors de la décennie subséquente. Les migrations internationales représentent ainsi plus du tiers de la déprise démographique de la ville lors de cette période. Par la suite, elles freinent au contraire la diminution de la population. Des phases conjoncturelles plus propices et un accroissement du regroupement familial lié à une stabilisation de la population étrangère se traduisent en effet par de nouvelles augmentations dans les années 1980 (+2'136 ; +29.70%) et 1990 (+784 ; +8.40%).

6.3.3 Les composantes du solde migratoire interne (1975/80-1995/2000)

Le Graphique 42 montre le lieu de résidence cinq ans avant le RFP des personnes domiciliées en ville de Neuchâtel en 1980 et 2000. Les sédentaires – soit les personnes qui résident à la même adresse – représentent lors des deux RFP plus de la moitié de la population¹⁸⁴. Cette proportion est stable si bien que l'on n'observe pas d'augmentation globale de la mobilité résidentielle.

Les personnes ayant déménagé à l'intérieur des frontières communales forment le deuxième groupe en ordre d'importance. Cette catégorie diminue toutefois de 20.79% à 18.34% entre les deux périodes censitaires. La proportion de personnes en provenance du reste de la Suisse régresse elle aussi (de 11.14% à 10.04%). On recense par contre des parts plus élevées d'habitants arrivant de l'étranger et, mais de manière moins prononcée, de la région urbaine.



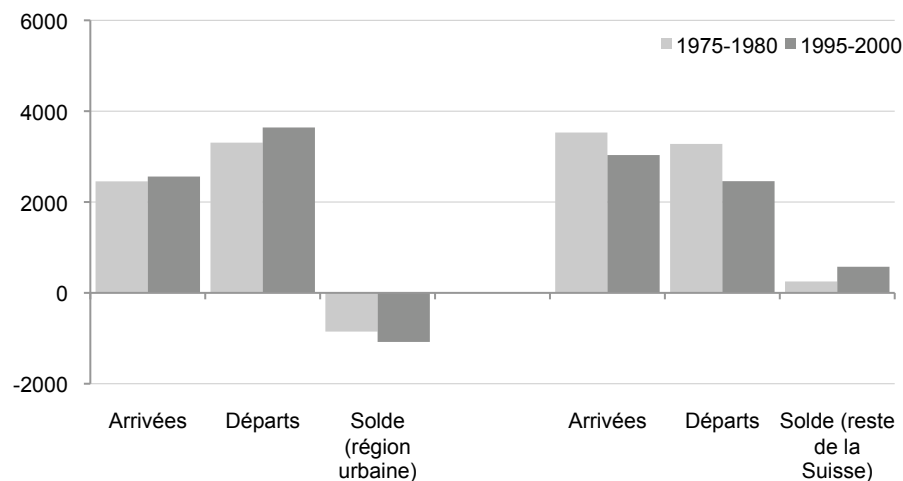
Graphique 42 : Population résidante selon le lieu de domicile cinq ans auparavant, ville de Neuchâtel (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Le nombre de mouvements entre la ville de Neuchâtel et sa région urbaine augmente, les arrivées passant de 2'455 à 3'307 et les départs de 2'561 à 3'641 (Graphique 43). Le solde se révèle non seulement négatif mais tend à se creuser, les couronnes gagnant -852 puis -1'080 individus par rapport au centre. Le phénomène inverse est observé entre la ville et le reste de la Suisse : les mouvements tendent à régresser et le bilan est devenu plus favorable pour Neuchâtel (+0.82% et +251 ; +2.03% et +575). De manière agrégée, le gain réalisé avec le reste de la Suisse ne compense pas les départs pour les couronnes. Au total, lors des RFP 1980 et 2000, la ville de Neuchâtel présente des bilans relativement similaires avec l'ensemble des communes helvétiques : respectivement -1.96% (-601) et -1.78% (-505).

On constate que le solde migratoire interne calculé sur la base du dernier RFP pour la période 1995-2000 (-505) ne correspond pas au cumul des soldes migratoires internes qui apparaissent dans ESPOP pour la même période (-928). L'écart entre ces deux sources s'explique par la non prise en compte dans le RFP des moins de cinq ans (dont on peut légitimement penser qu'ils tendent à quitter la ville étant donné le comportement résidentiel des familles, voir 6.4.1.4), par les divergences statistiques dans ESPOP évoquées plus haut et surtout par les populations différentes (économiques versus civiles/légales) que recouvrent les deux bases de données. D'autres analyses ont montré que le déficit migratoire des villes-centres apparaît plus important en tenant compte du domicile civil/légal qu'à partir du

¹⁸⁴ Soit la population de plus de cinq ans dont on connaît le lieu de résidence cinq ans avant le RFP.

domicile économique (Rérat et al. 2008b, 73). La ville attire en effet davantage de personnes qui conservent leurs papiers dans d'autres communes. Les étudiants constituent le groupe dont cette pratique influence le plus en proportion le solde migratoire des villes-centres (ibid.). Par la suite, nous utiliserons des données relatives au domicile économique, car elles reflètent plus fidèlement le niveau de peuplement des villes.



Graphique 43 : Évolution du solde migratoire entre la ville de Neuchâtel et la région urbaine et le reste de la Suisse (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4 Profil des migrations internes (1975/80-1995/2000)

6.4.1 Caractéristiques socio-démographiques

6.4.1.1 Classe d'âge

L'âge occupe une place importante lorsqu'il s'agit d'analyser la propension à migrer d'une population. Les tendances observées dans le cas de la ville de Neuchâtel (Graphique 44) rejoignent celles décrites par Andrei Rogers dans son modèle classique formalisant les liens entre âge et migration (1988, 1992b) : l'enfance, la décohabitation et l'intégration dans le marché du travail et les dernières années de vie apparaissent en effet comme les périodes où l'on change le plus de domicile. Par rapport à ce modèle, seule l'approche de la retraite ne semble guère engendrer une augmentation de la mobilité.

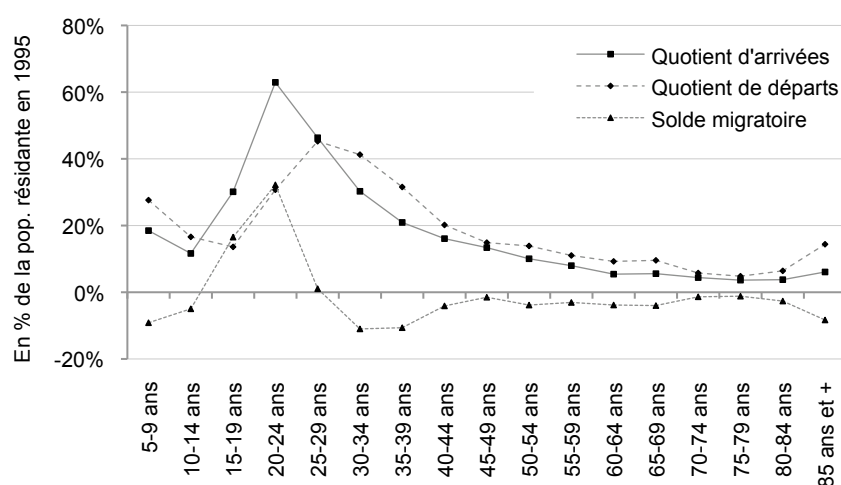
Le quotient de départs atteint un premier pic chez les jeunes enfants. La proportion des 5 à 9 ans quittant Neuchâtel est plus élevée que celle des enfants venant y habiter, ce qui se traduit par un solde migratoire négatif. Ce déficit est la conséquence de la mobilité résidentielle de leurs parents, le quotient de départs atteignant par ailleurs son apogée pour les 25 à 34 ans. Plus des deux cinquièmes des personnes appartenant à ces deux classes quinquennales et qui résidaient en ville en 1995 n'y habitent plus en 2000.

Chez les jeunes adultes, le quotient d'arrivées augmente de façon très nette et les soldes migratoires enregistrés par la ville de Neuchâtel deviennent positifs. Cette tendance apporte une première confirmation à l'hypothèse des migrations d'émancipation dirigées vers la ville-centre. Le quotient d'arrivées dépasse même les 60% pour les 20-24 ans. Il reste encore important pour les 25-29 ans (environ 45%) puis décroît de manière abrupte. Il y a par ailleurs un décalage entre les courbes dessinées par les quotients d'arrivées et de départs.

Comme mentionné plus haut, le quotient de départs atteint un maximum entre 25 et 34 ans avant de diminuer à son tour. À partir de 30 ans, il dépasse le quotient d'arrivées et le solde

migratoire bascule vers des valeurs négatives. C'est également chez les jeunes adultes que les migrations atteignent leur intensité maximale en valeurs absolues : 983 et 1'135 arrivées pour respectivement les 20-24 ans et les 25-29 ans. Le décalage entre les deux courbes apparaît ici aussi puisque les départs atteignent un maximum pour les 25-29 ans (1'109) et les 30-34 ans (1'126).

Les deux quotients de mobilité deviennent inférieurs à ce que l'on observe pour l'ensemble de la population (quotient d'arrivées : 19.75% ; quotient de départs : 21.54%) dès la classe des 40-44 ans. Les migrations liées à la retraite se traduisent par une très légère augmentation entre les 60-64 ans et les 65-69 ans que ce soit pour le quotient d'entrées (5.43% et 5.57%) ou pour le quotient de sorties (9.26% et 9.57%). Le solde migratoire demeure néanmoins négatif, ce qui tend à montrer que les migrations centrifuges restent dominantes chez les seniors. Les propensions à migrer déclinent à nouveau avant de remonter en fin de vie avec notamment les migrations liées au placement en institution (une personne âgée de plus de 85 ans sur six a quitté la ville de Neuchâtel)¹⁸⁵.



Graphique 44 : Mobilité résidentielle selon l'âge, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Au total, entre 1995 et 2000, la ville de Neuchâtel ne gagne des habitants par rapport au reste du pays que pour trois classes d'âges : les 15-19 ans (+220 ; +16.53%), les 20-24 ans (+503 ; +32.20%) et les 25-29 ans (+26 ; +1.06%). Toutes les autres classes d'âge présentent des soldes négatifs, en particulier les 30-34 ans (-300 ; -10.99%), les 35-39 ans (-263 ; -10.63%) et les 5-9 ans (-142 ; -9.14%). On distingue dans ces résultats les effets contraires des migrations d'émancipation et des migrations d'élargissement des ménages.

	Arrivée	Départ	Écart
1975-1980	29.94	32.40	2.46
1995-2000	31.85	34.98	3.13
Évolution 1975/80-1995/2000	+1.91	+2.58	+0.67

Tableau 23 : Âge moyen des migrants arrivant ou quittant la ville de Neuchâtel (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)

¹⁸⁵ En raison de la source utilisée, cette mobilité est quelque peu sous-estimée, les personnes âgées ayant déménagé et qui sont décédées dans l'intervalle ne sont en effet pas comptabilisées.

L'âge des personnes s'installant à Neuchâtel et celui des personnes qui en partent a augmenté depuis les années 1970 (Tableau 23). Entre 1975 et 1980, les premières ont en moyenne 29.94 ans, les secondes 32.40. Vingt ans plus tard, les nouveaux venus ont 31.85 ans alors que les personnes quittant la ville en ont 34.98. L'écart entre ces deux valeurs se creuse également. Entre 1975 et 1980, les personnes qui partent ont en moyenne 2.46 ans de plus que ceux qui arrivent ; entre 1995 et 2000, la différence est de 3.13 ans. Cette augmentation semble indiquer que le vieillissement de la population n'est pas un facteur suffisant pour expliquer l'élévation de l'âge moyen des migrants, mais que la durée de séjour en ville tend à s'allonger.

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
5-9 ans	64.14	66.90	+4.31	Exurbanisation atténuée
10-14 ans	88.96	70.09	-21.21	Exurbanisation accentuée
15-19 ans	265.80	221.55	-16.65	Intra-urbanisation atténuée
20-24 ans	136.58	204.79	+49.94	Intra-urbanisation accentuée
25-29 ans	66.41	102.34	+54.12	Intra-urbanisation récente
30-34 ans	62.38	73.36	+17.60	Exurbanisation atténuée
35-39 ans	68.86	66.33	-3.67	Exurbanisation accentuée
40-44 ans	91.90	79.68	-13.30	Exurbanisation accentuée
45-49 ans	88.97	89.93	+1.08	Exurbanisation atténuée
50-54 ans	71.98	72.34	+0.50	Exurbanisation atténuée
55-59 ans	70.05	72.31	+3.23	Exurbanisation atténuée
60-64 ans	66.19	58.65	-11.39	Exurbanisation accentuée
65-69 ans	74.03	58.27	-21.28	Exurbanisation accentuée
70-74 ans	88.76	76.32	-14.02	Exurbanisation accentuée
75-79 ans	107.14	75.44	-29.59	Exurbanisation récente
80-84 ans	54.84	58.82	+7.27	Exurbanisation atténuée
85 ans et +	64.58	42.24	-34.59	Exurbanisation accentuée

Tableau 24 : Rapport migratoire selon l'âge, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

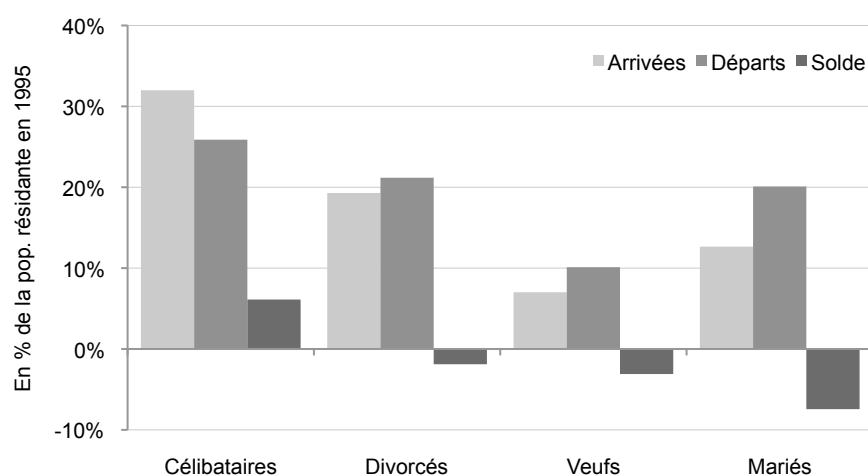
L'évolution des rapports migratoires depuis les années 1970 fait apparaître quatre phénomènes (Tableau 24). Tout d'abord, et comme l'âge moyen des migrants le laisse augurer, on constate un allongement de la période de vie pendant laquelle la ville est attractive. L'augmentation du nombre d'arrivées pour cent départs est nette pour les 20-24 ans (+49.94% ; intra-urbanisation accentuée), les 25-29 ans (+54.12% ; intra-urbanisation récente) et les 30-34 ans (+17.60% ; exurbanisation atténuée). Quant aux 15-19 ans, ils se caractérisent par une intra-urbanisation atténuée mais leurs migrations demeurent clairement orientées vers la ville (le rapport migratoire passe de 265.80 à 221.55).

Si la ville est devenue plus attractive pour les jeunes adultes, les familles tendent à en partir de manière plus prononcée. On constate en effet une exurbanisation accrue pour les catégories concernées par les migrations d'élargissement des ménages : les 10-14 ans (-21.21%), les 35-39 ans (-3.67%) et les 40-44 ans (-13.30%). Seuls les 5-9 ans font exception avec une légère augmentation du rapport migratoire, mais ils se caractérisent toujours par une tendance claire à l'exurbanisation.

Troisièmement, une stabilisation, voire une légère amélioration, est observée pour les 45-59 ans. Finalement, dès la soixantaine, les différentes classes d'âge se caractérisent par une exurbanisation plus marquée. La ville ne devient par conséquent pas plus attractive pour les seniors. L'unique exception des 80-84 ans (+7.27%) est à relativiser étant donné le nombre restreint d'individus concernés et le fait que l'on recense toujours deux fois plus de départs que d'arrivées.

6.4.1.2 État civil

La mobilité résidentielle est particulièrement élevée chez les célibataires. Un sur quatre a en effet quitté la ville entre 1995 et 2000, alors que ceux qui sont venus s'y installer représentent plus de 30% des effectifs initiaux. Ils sont suivis par les divorcés pour lesquels le quotient d'arrivées est légèrement inférieur au quotient de départs. Si la proportion d'émigrants chez les divorcés est comparable aux personnes mariées, ces dernières se distinguent par un quotient d'arrivées près de deux fois plus faible que le quotient de départs. Les veufs apparaissent comme la catégorie la plus sédentaire. Dans l'ensemble, seuls les célibataires présentent un solde migratoire positif (+6.11% ; +625). Les autres groupes tendent à quitter la ville, les soldes étant particulièrement négatifs pour les personnes mariées (-7.44% ; -1'023).



Graphique 45 : Mobilité résidentielle selon l'état civil, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Entre les deux périodes, l'évolution du rapport migratoire est uniquement positive pour les célibataires (+5.16% ; intra-urbanisation accentuée). Les trois autres catégories se caractérisent quant à elles par une tendance négative (exurbanisation accentuée).

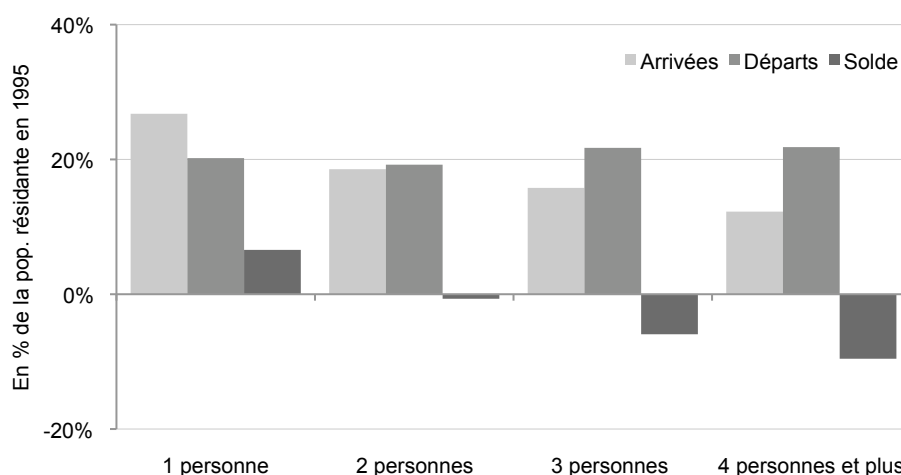
	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Célibataires	117.57	123.63	+5.16	Intra-urbanisation accentuée
Veufs	88.70	69.38	-21.79	Exurbanisation accentuée
Divorcés	96.23	91.10	-5.33	Exurbanisation accentuée
Mariés	66.18	62.98	-4.85	Exurbanisation accentuée

Tableau 25 : Rapport migratoire selon l'état civil, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.1.3 Taille des ménages

La propension à s'installer en ville diminue progressivement en fonction de la taille des ménages (Graphique 46)¹⁸⁶. Alors que les personnes vivant seules arrivées entre 1995 et 2000 représentent près du quart des effectifs initiaux, cette proportion tombe à 12.26% pour les citoyens qui habitent dans des ménages de plus de quatre personnes. La propension à quitter Neuchâtel est par contre relativement similaire entre les catégories et oscille autour de 20%.

Au total, le solde migratoire de Neuchâtel n'est positif que pour les solos (+6.58%). Si les arrivées compensent quasiment les départs chez les ménages de deux individus (-0.67%), les soldes sont nettement plus déficitaires pour les grands ménages (-5.94% pour ceux de trois personnes ; -9.57% pour les autres).

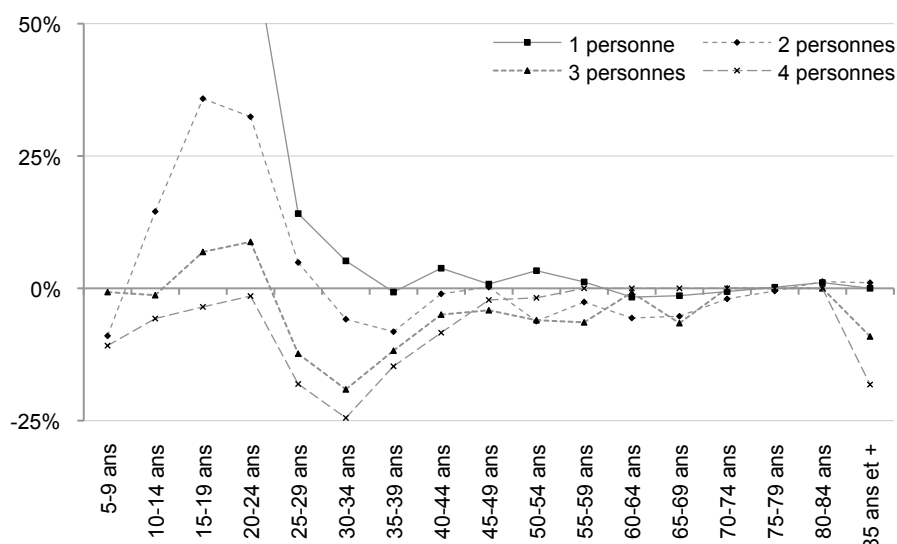


Graphique 46 : Mobilité résidentielle selon la taille des ménages, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

À classe d'âge égale, le solde migratoire tend à être d'autant plus favorable que la taille du ménage est petite (Graphique 47). Ainsi, les personnes qui vivent seules présentent des bilans quasiment toujours positifs – à l'exception des 35-39 ans et des 60 à 74 ans – et constamment plus favorables pour la ville de Neuchâtel que les autres tailles de ménage (si ce n'est pour les personnes à la retraite qui habitent dans des ménages de quatre personnes ; ce cas de figure est toutefois fort rare et ne concerne que quelques individus). La propension à s'installer en ville est ainsi influencée non seulement par l'âge mais également par la situation conjugale ou familiale.

Depuis la période 1975-1980 (Tableau 26), l'évolution du rapport migratoire la plus favorable est le fait des ménages de deux personnes (+18.70%), catégorie qui s'approche de plus en plus de l'équilibre (de 81.30 à 96.51 arrivées pour cent départs). Le solde des ménages d'une personne, déjà positif dans les années 1970, l'est encore davantage deux décennies plus tard (intra-urbanisation accentuée). Par contre, la tendance à l'exurbanisation se renforce pour les ménages de trois personnes (-8.81%) ou de quatre personnes et plus (-30.46%).

¹⁸⁶ Soulignons qu'en raison de la nature des données, le ménage peut avoir évolué ou même avoir été créé lors des cinq années prises en considération. Il en est de même pour les types de ménages qui sont traités par la suite.



Graphique 47 : Solde migratoire selon l'âge et la taille du ménage, ville de Neuchâtel (1995-2000) (Source : OFS, RFP)¹⁸⁷

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
1 personne	123.13	132.57	+7.67	Intra-urbanisation accentuée
2 personnes	81.30	96.51	+18.70	Exurbanisation atténuée
3 personnes	79.66	72.65	-8.81	Exurbanisation accentuée
4 personnes et plus	80.74	56.15	-30.46	Exurbanisation accentuée

Tableau 26 : Rapport migratoire selon la taille du ménage, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.1.4 Type de ménages

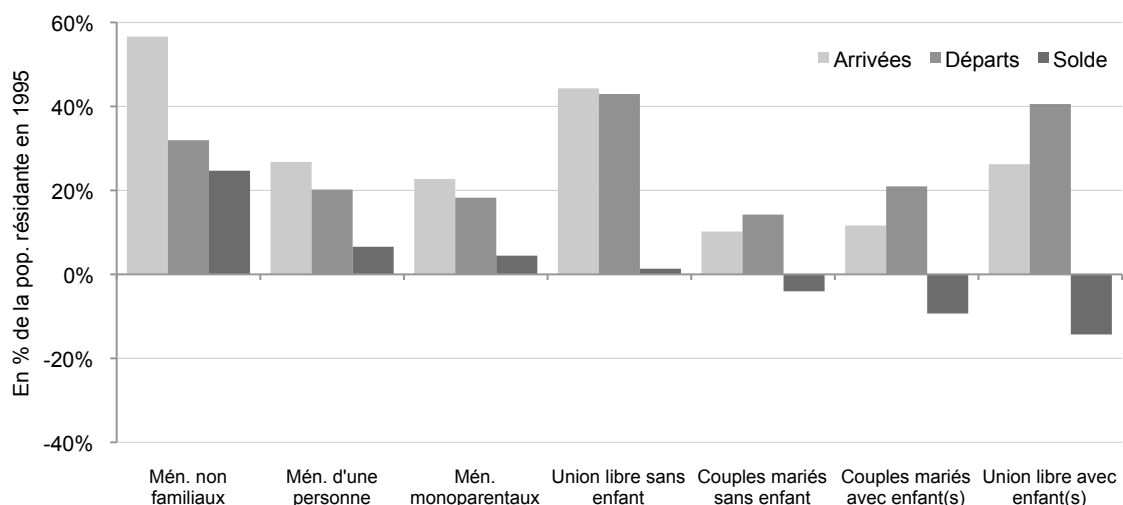
Les pratiques résidentielles divergent très fortement en fonction du type de ménages (Graphique 48). Les personnes vivant dans des colocations (ménages non familiaux) se caractérisent par exemple par une très forte mobilité et, qui plus est, à l'avantage de la ville-centre. Les nouveaux arrivants représentent en effet 56.64% des effectifs initiaux et la tendance au départ, si elle reste importante, est comparativement moins forte (31.95%). Le solde migratoire est donc clairement positif (+24.69% ; +119).

Par rapport aux personnes appartenant à une colocation, les solos se caractérisent par une mobilité plus faible. Entre 1995 et 2000, leur quotient d'arrivées et de départs valent en effet 26.77% et 20.19%. Le solde migratoire est ici aussi favorable à Neuchâtel : +6.58% (+400). Les familles monoparentales affichent elles aussi un solde positif (+4.46% ; +84 individus). À cette liste s'ajoutent encore les unions libres sans enfant (+1.34% ; +18).

Les personnes appartenant à trois types de ménages tendent à quitter la ville. Il s'agit des couples mariés avec ou sans enfant (-9.32% et -1'005 ; -4.04% et -245) de même que les unions libres avec enfant(s) (-14.32% ; -66). Deux facteurs influencent ainsi la propension à quitter la ville : la présence d'enfant(s) dans le ménage (les couples avec enfant(s), qu'ils

¹⁸⁷ Pour des questions de lisibilité du graphique, le solde migratoire des 20-24 ans vivant seuls n'est pas représenté (+118.75%).

soient mariés ou non quittent davantage la ville) et la stabilité du couple (différence entre les couples avec enfants et les familles monoparentales).



Graphique 48 : Mobilité résidentielle selon le type de ménages, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

En l'espace de deux décennies, la ville est devenue plus attractive pour les ménages sans enfant (Tableau 27). Quatre catégories ont en effet enregistré une évolution positive du rapport migratoire de l'ordre de 6 à 8%. Les personnes vivant seules et les colocations se dirigent encore davantage vers la ville de Neuchâtel. Les unions libres sans enfant se caractérisent par une intra-urbanisation récente, alors que le déficit devient un peu moins prononcé pour les couples mariés sans enfant. À l'inverse, le rapport migratoire régresse pour les couples avec enfant(s) qu'ils soient mariés (-16.81%) ou non (-22.55%). L'évolution du rapport migratoire tend dans l'ensemble à renforcer les différences entre les couples selon la présence d'enfant(s) et la nature de leur union. Finalement, relevons un phénomène d'intra-urbanisation atténuée pour les familles monoparentales (-3.15%).

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Unions libres sans enfant	95.08	103.13	+8.46	Intra-urbanisation récente
Ménages d'une personne	123.13	132.57	+7.67	Intra-urbanisation accentuée
Ménages non familiaux	164.81	177.27	+7.56	Intra-urbanisation accentuée
Couples mariés sans enfant	67.17	71.64	+6.66	Exurbanisation atténuée
Ménages monoparentaux	128.47	124.42	-3.15	Intra-urbanisation atténuée
Unions libres avec enfant(s)	77.78	64.71	-16.81	Exurbanisation accentuée
Couples mariés avec enfant(s)	71.70	55.53	-22.55	Exurbanisation accentuée

Tableau 27 : Rapport migratoire selon le type de ménages, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

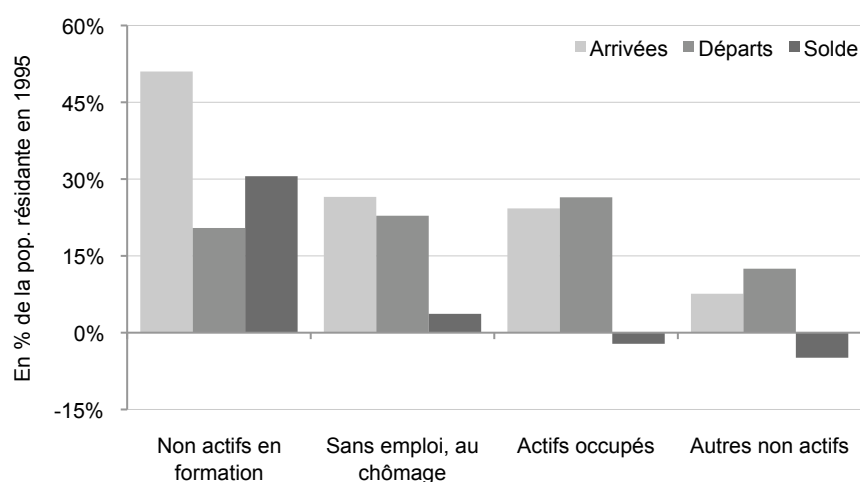
6.4.2 Caractéristiques socio-économiques

6.4.2.1 Statut d'activité

Parmi les catégories de population définies selon le statut d'activité, les personnes les plus mobiles sont les non actifs en formation (étudiants). Entre 1995 et 2000, leur quotient d'arrivées dépasse la barre des 50%. La présence d'un certain nombre d'instituts de formation tertiaire explique cette caractéristique de la ville de Neuchâtel. Les départs des étudiants sont moins nombreux, si bien que le solde est nettement positif (+30.56% ; +408).

Les personnes au chômage se caractérisent par un phénomène d'intra-urbanisation (+3.68% ; +29). Des analyses à l'échelle des villes suisses montrent que ce phénomène s'inscrit également dans la logique des migrations d'émancipation (Rérat et al. 2008b, 83). Une proportion importante des personnes sans emploi qui se sont installées en ville lors des cinq années précédant le recensement ont en effet entre 20 et 30 ans. La mobilité des chômeurs est ainsi essentiellement le fait de jeunes s'étant installés en ville et qui, une fois arrivés au terme de leur cursus, recherchent un emploi. Comme pour les variables socio-démographiques, il convient ici de rappeler l'un des inconvénients du type de données utilisées, à savoir le décalage potentiel entre les caractéristiques des individus au moment de la migration et lors du recensement.

Neuchâtel enregistre finalement un plus grand nombre de départs que d'arrivées pour les actifs occupés (-2.17% ; -324) et les autres non actifs (-4.89% ; -409). Cette dernière catégorie est la moins mobile, ce qui s'explique par le fait qu'elle est moins touchée par des migrations liées à des raisons professionnelles et de formation (il s'agit essentiellement de retraités et de personnes au foyer).



Graphique 49 : Mobilité résidentielle selon le statut d'activité, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

En termes d'évolution, deux catégories se distinguent par une augmentation du rapport migratoire : les personnes sans emploi (+16.11%) et les actifs occupés (+4.35%). Les flux migratoires des étudiants demeurent très majoritairement orientés vers la ville de Neuchâtel, même si le nombre d'arrivées pour cent départs a légèrement reculé (de 256.98 à 249.45 ; -2.93%). Enfin, les autres non actifs quittent davantage la ville dans les années 1990 que dans les années 1970 (-9.22%). Deux facteurs expliquent cette dernière évolution : le comportement résidentiel des seniors (voir 6.4.1) mais surtout celui des femmes âgées de 20 à 45 ans dont le profil correspond souvent à celui de femme au foyer avec enfant(s) en bas

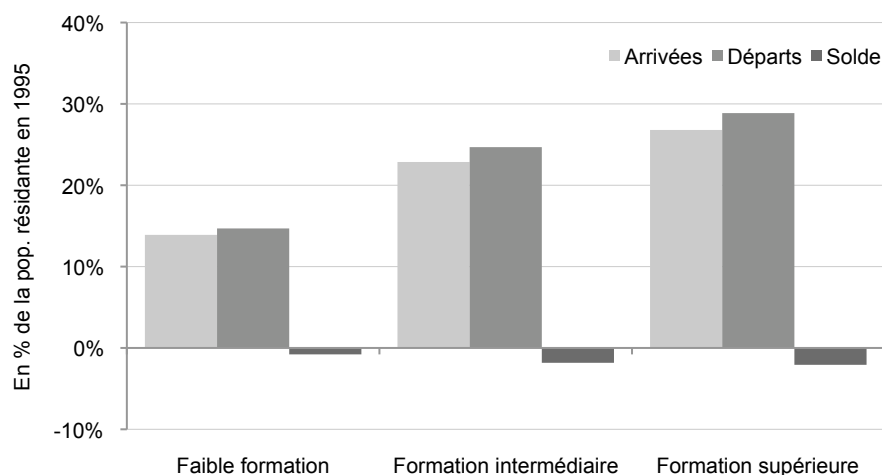
âge et dont la famille s'installe de façon préférentielle à l'extérieur des villes-centres (Rérat et al. 2008b, 84).

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Sans emploi, au chômage	100.00	116.11	+16.11	Intra-urbanisation accentuée
Actifs occupés	87.97	91.80	+4.35	Exurbanisation atténuée
Non actifs en formation	256.98	249.45	-2.93	Intra-urbanisation atténuée
Autres non actifs	67.04	60.86	-9.22	Exurbanisation accentuée

Tableau 28 : Rapport migratoire selon le statut d'activité, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.2.2 Niveau de formation

La propension à migrer augmente avec le niveau de formation (Graphique 50). Les quotients d'arrivées et de départs passent ainsi du simple au double entre les personnes peu qualifiées et celles bénéficiant d'une formation supérieure. Le solde migratoire devient également plus négatif avec l'augmentation du niveau de qualification : -0.79% pour les personnes à faible formation (-208), -1.83% pour les personnes à formation intermédiaire (-526) et -2.07% en ce qui concerne les individus ayant accompli une formation tertiaire (-174).



Graphique 50 : Mobilité résidentielle selon le niveau de formation, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

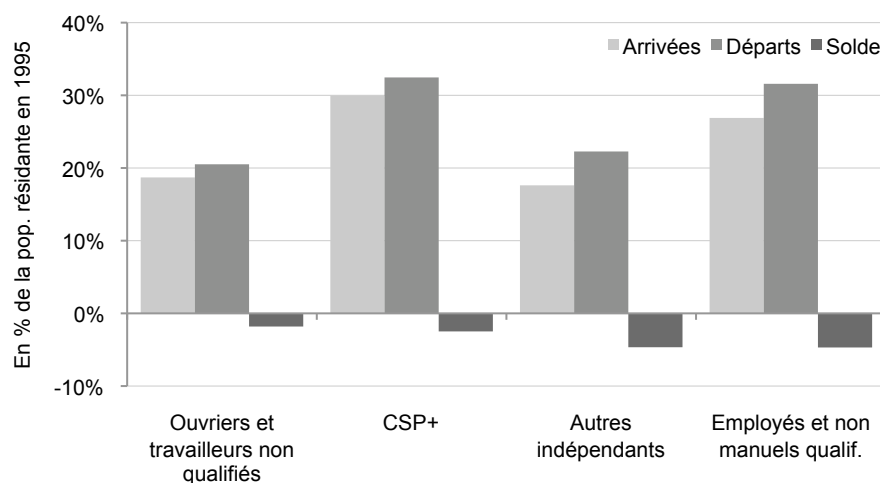
L'évolution du rapport migratoire révèle l'exurbanisation atténuée de chaque niveau de formation. La croissance est particulièrement importante pour les détenteurs d'un titre universitaire ou équivalent et, dans l'ensemble, un effet de rattrapage est observé. Dans les années 1970, d'importantes disparités séparaient les trois catégories. Entre 1975 et 1980, on comptabilisait ainsi 92.42 arrivées pour cent départs pour les personnes à faible qualification et 64.92 parmi les universitaires. Vingt ans plus tard, les valeurs de ces groupes sont similaires et semblent de surcroît s'approcher de l'équilibre.

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Formation supérieure	64.92	92.82	+42.96	Exurbanisation atténuée
Formation intermédiaire	80.65	92.61	+14.83	Exurbanisation atténuée
Faible formation	92.42	94.62	+2.39	Exurbanisation atténuée

Tableau 29 : Rapport migratoire selon le niveau de formation, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000)
(Source : OFS, RFP)

6.4.2.3 Catégorie socio-professionnelle

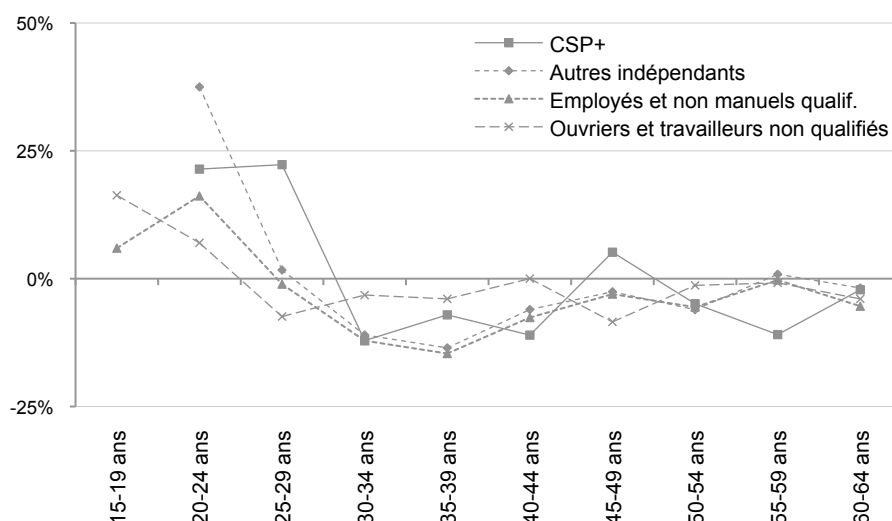
Les catégories socio-professionnelles les plus mobiles sont les catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+), leur quotient de départs s'élevant à 32.46% (706) et leur quotient d'arrivées à 29.98% (652) (Graphique 51). Elles sont suivies par les employés et non manuels qualifiés. Les deux catégories restantes – les ouvriers et travailleurs non qualifiés et les autres indépendants – apparaissent moins mobiles avec des taux oscillant autour des 20%.



Graphique 51 : Mobilité résidentielle selon la catégorie socio-professionnelle, ville de Neuchâtel (1995/2000)
(Source : OFS, RFP)

Les deux extrémités de l'échelle sociale présentent les soldes les moins négatifs : -1.81% pour les ouvriers et travailleurs non qualifiés (-53) et -2.48% pour les CSP+ (-54). Les autres indépendants ainsi que les employés et non manuels qualifiés enregistrent des bilans similaires en termes relatifs (-4.66% et -4.69%). En valeurs absolues, le déficit migratoire des employés se monte à 252 unités et celui des autres indépendants à 41.

Le solde migratoire des quatre catégories socio-professionnelles évolue différemment selon l'âge (Graphique 52). Les variations sont en effet moins importantes pour les ouvriers et les employés que pour les CSP+. La ville est attractive jusqu'à 24 ans pour les employés et les ouvriers et jusqu'à 29 ans pour les CSP+ et les autres indépendants. L'attrait de Neuchâtel se fait principalement sentir pour les autres indépendants de 20 à 24 ans (+37.50%) et pour les CSP+ de 20-24 et 25-29 ans (+21.43% ; +22.30%). Seules deux autres classes quinquennales affichent des soldes supérieurs à zéro : les CSP+ de 45 à 49 ans (+5.17%) et de manière peu perceptible les autres indépendants de 55 à 59 ans (+0.87%).



Graphique 52 : Solde migratoire selon l'âge et la catégorie socio-professionnelle, ville de Neuchâtel (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

Deux des quatre catégories socio-professionnelles présentent une croissance du rapport migratoire (exurbanisation atténuée). Le nombre d'arrivées pour cent départs a effectivement augmenté d'environ 40% chez les autres indépendants et les CSP+. Combiné à une exurbanisation accentuée des ouvriers (-7.94%) et des employés (-3.60%), cette évolution conduit à un effet de rattrapage entre catégories sociales, effet que nous avons déjà mis en exergue au point précédent avec le niveau de formation.

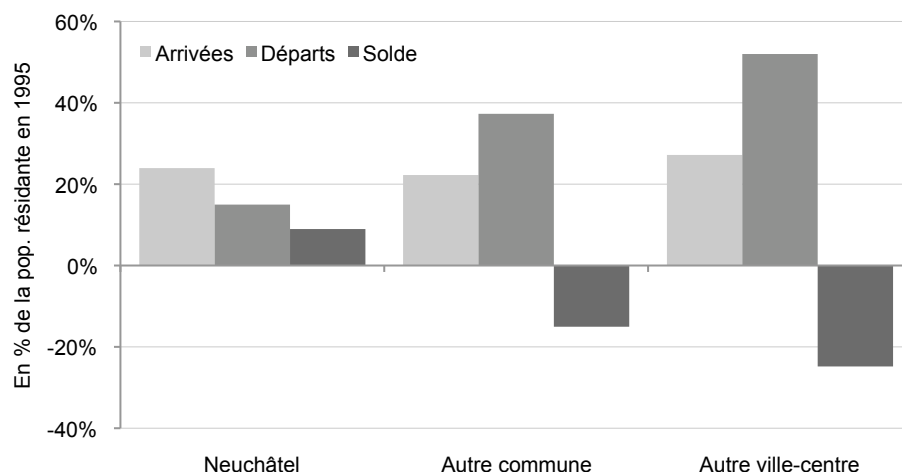
	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Autres indépendants	56.49	79.08	40.00	Exurbanisation atténuée
CSP+	67.70	92.35	36.42	Exurbanisation atténuée
Employés et non man. qualifiés	88.32	85.14	-3.60	Exurbanisation accentuée
Ouvriers et trav. non qualifiés	99.04	91.18	-7.94	Exurbanisation accentuée

Tableau 30 : Rapport migratoire selon la catégorie socio-professionnelle, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.2.4 Lieu de travail

Les actifs employés à Neuchâtel en 2000 sont moins mobiles que les autres sur la période 1995-2000 (Graphique 53). Les quotients les plus élevés concernent les personnes qui travaillent dans une autre ville-centre¹⁸⁸ et qui habitaient Neuchâtel en 1995. En agrégeant les flux migratoires, il appert que le seul bilan positif concerne les actifs employés en ville de Neuchâtel (+8.97% ; +685), les deux autres étant négatifs : -15.05% (-604) et -24.81% (-503).

¹⁸⁸ Cette dernière catégorie fait référence à tous les centres de niveau 1, 2 et 3 selon la typologie des communes de l'OFS (Schuler et al. 2005).



Graphique 53 : Mobilité résidentielle selon le lieu de travail, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Le lien entre lieu de domicile et lieu de travail s'est toutefois atténué avec le développement des moyens de transports et la croissance de la mobilité (Tableau 31). La proportion de citoyens qui ne travaillent pas en ville de Neuchâtel a augmenté ces dernières décennies (voir 5.4.1.2). De même, occuper un emploi en ville de Neuchâtel représente un facteur attractif essentiel pour y vivre (281.37 arrivées pour cent départs) mais son poids a clairement diminué (-43.18%). Travailler dans une autre commune suisse apparaît comme une contrainte moins importante que par le passé (+90.38% ; exurbanisation atténuée). L'évolution la plus conséquente concerne les personnes employées dans une autre ville-centre (+420.38%). En raison de l'intégration de la ville de Neuchâtel aux réseaux ferroviaires et autoroutiers et de son accessibilité par rapport aux autres centres, un développement de la pendularité interurbaine est observé.

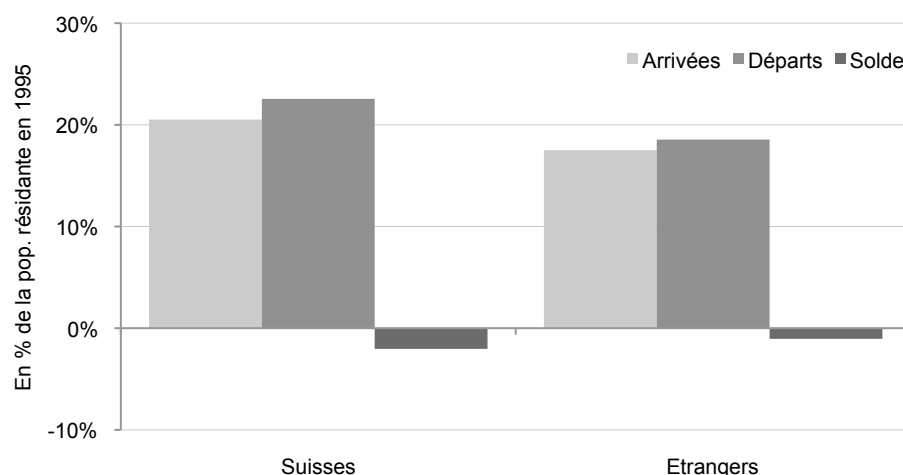
	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Autre ville-centre	10.05	52.28	420.38	Exurbanisation atténuée
Autre communes	31.33	59.65	90.38	Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	281.37	159.88	-43.18	Intra-urbanisation atténuée

Tableau 31 : Rapport migratoire selon le lieu de travail, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.3 Origine nationale

La propension à migrer est plus élevée chez les Suisses que chez les étrangers à la fois pour les entrées et les sorties. Trois à quatre points d'écart sont en effet constatés (Graphique 54). Le bilan migratoire est négatif pour les deux catégories, mais il l'est moins pour les étrangers (-1.05% ; -75) que pour les ressortissants helvétiques (-2.03% ; -430).

L'évolution du rapport migratoire entre les périodes 1975-1980 et 1995-2000 diverge entre les deux populations (Tableau 32). Le nombre d'arrivées pour cent départs tend à se rapprocher de l'équilibre pour les étrangers (+14.72% ; exurbanisation atténuée). En ce qui concerne les Suisses, une légère diminution est observée (-1.50% ; exurbanisation atténuée).



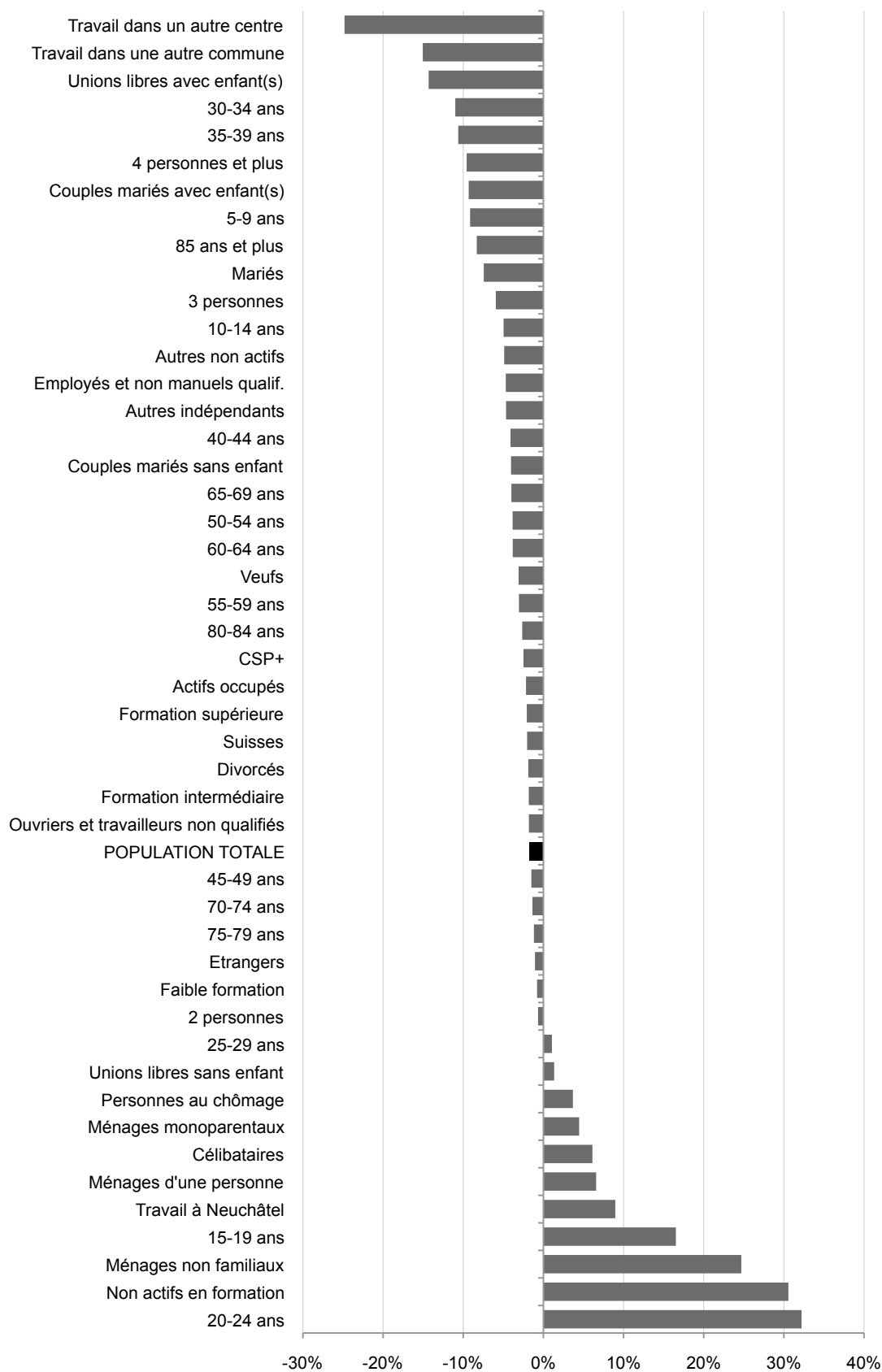
Graphique 54 : Mobilité résidentielle selon l'origine nationale, ville de Neuchâtel (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

	Rapport migratoire 1975/80	Rapport migratoire 1995/2000	Evolution en %	Type d'évolution
Etrangers	82.26	94.36	+14.72	Exurbanisation atténuée
Suisses	92.37	90.99	-1.50	Exurbanisation accentuée

Tableau 32 : Rapport migratoire selon l'origine nationale, ville de Neuchâtel (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.4 Synthèse des migrations internes

Entre 1995 et 2000, la ville de Neuchâtel présente pour la plupart des variables étudiées des soldes négatifs par rapport au reste du territoire helvétique (Graphique 55). Onze groupes affichent néanmoins des bilans positifs. Les catégories concernées confirment le rôle des migrations d'émancipation (classes d'âge de 15 à 29 ans, non actifs en formation, célibataires) et mettent en lumière le choix résidentiel souvent orienté vers les zones centrales des ménages non traditionnels (colocations, solos, familles monoparentales, unions libres sans enfant). En revanche, les variables associées aux migrations d'élargissement des ménages (couples mariés ou non avec enfant[s], 5-14 ans, 30-44 ans, ménages de plus de trois personnes, autres non actifs, etc.) se distinguent par des soldes migratoires particulièrement négatifs. Les variables relatives au lieu de travail figurent parmi les bilans les plus marqués. De manière attendue, travailler à Neuchâtel constitue un facteur d'attraction alors qu'un emploi localisé ailleurs en Suisse incite à la migration. Cette variable mise à part, les soldes les plus prononcés concernent des caractéristiques socio-démographiques et non socio-économiques. En d'autres termes, la position dans le parcours de vie constitue le critère déterminant dans la décision d'emménager en ville ou d'en partir.



Graphique 55 : Soldes migratoires entre la ville de Neuchâtel et le reste de la Suisse (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

En comparant les flux entre la ville de Neuchâtel et le reste de la Suisse, on constate une certaine stabilité pour l'ensemble de la population entre 1975/80 et 1995/2000, le rapport migratoire n'augmentant que de 0.93% (soit de 90.87 à 91.72 arrivées pour cent départs).

Les évolutions en termes de rapport migratoire les plus positives, outre celles qui révèlent une disjonction croissante entre lieu de résidence et lieu de travail, concernent les migrations d'émancipation (Tableau 33 et Graphique 56). La ville est non seulement plus attractive pour les jeunes adultes mais elle le devient sur une période de vie plus longue. Cette tendance est mise en exergue par les variables associées aux jeunes adultes qui se caractérisent par des phénomènes d'intra-urbanisation récente (les 25-29 ans et les unions libres sans enfant) ou d'intra-urbanisation accentuée (20-24 ans, célibataires, personnes vivant seules, colocations). Les 15-19 ans et les étudiants participent eux aussi à cette dynamique : on recense en effet un nombre d'arrivées plus de deux fois supérieur à celui des départs, même si cette proportion a quelque peu diminué au fil du temps.

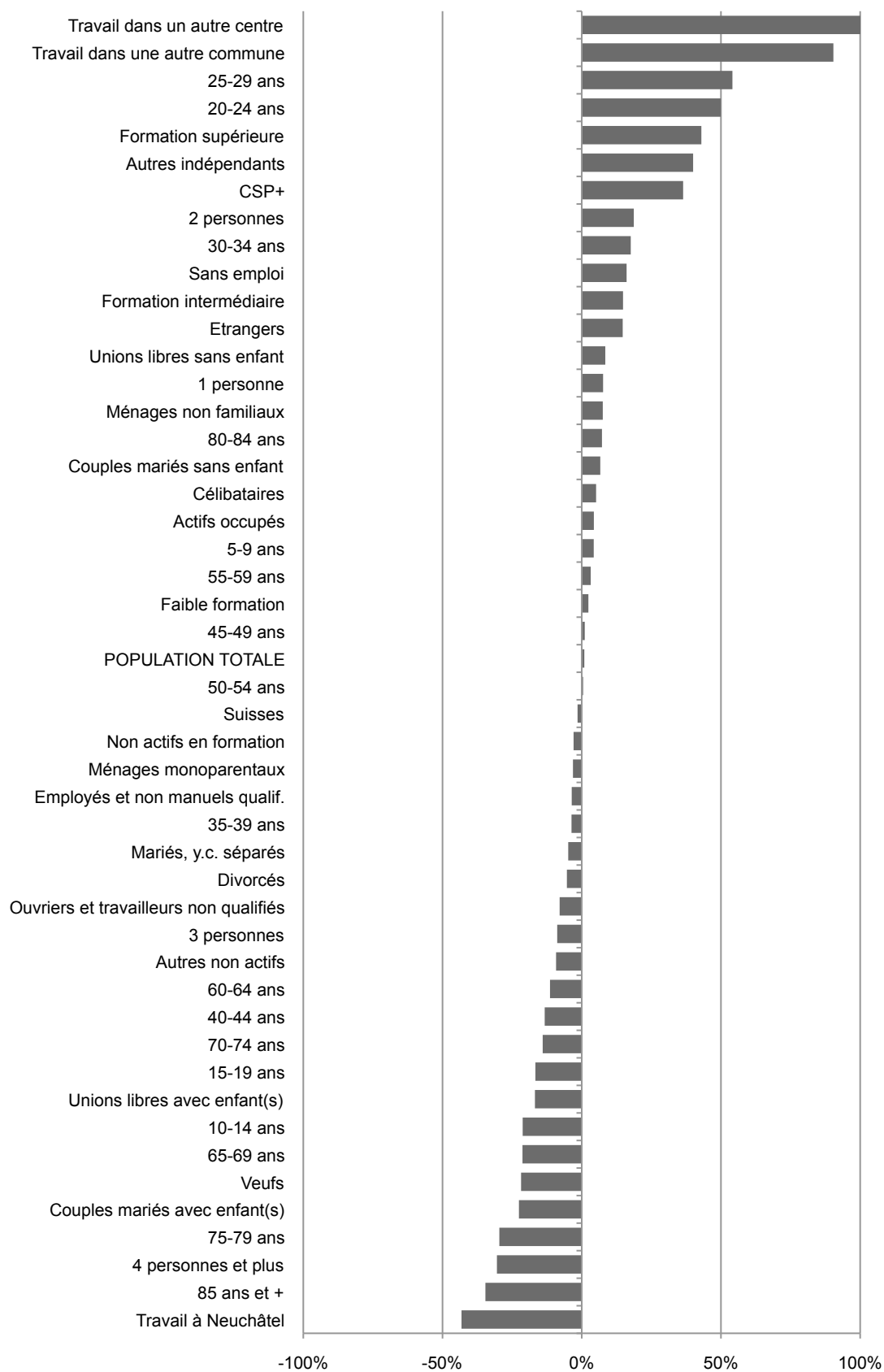
Quitter la ville représente la principale trajectoire résidentielle pour les actifs occupés, toute catégorie confondue. Parmi les évolutions les plus positives (exurbanisation atténuée), on identifie les autres indépendants et les classes moyennes à supérieures (CSP+ et détenteurs d'un titre universitaire). Des augmentations de l'ordre de 40% du nombre d'arrivées pour cent départs ont provoqué un effet de rattrapage par rapport aux autres catégories sociales.

Les familles se caractérisent par une tendance de plus en plus prononcée à l'exurbanisation : les couples mariés avec enfant(s), les ménages de quatre personnes et plus, les personnes mariées, les unions libres avec enfant(s), les ménages de trois personnes, les 35-44 ans et les 10-14 ans. Seuls font exception à cette tendance les 5-9 ans (exurbanisation atténuée) et les familles monoparentales (intra-urbanisation atténuée). Les classes d'âge suivantes (45 à 59 ans) se distinguent quant à elles par une relative stabilité de leur comportement résidentiel et n'enregistrent que de faibles augmentations du rapport migratoire.

Les personnes plus âgées quittent davantage la ville qu'auparavant : le rapport migratoire s'est en effet détérioré en l'espace de vingt ans pour toutes les classes d'âge de plus de 60 ans (à l'exception anecdotique des 80-84 ans) et les veufs. Les 75-79 ans constituent même l'unique catégorie à enregistrer une exurbanisation récente (-14.02%).

<i>Direction</i>	<i>Évolution</i>	<i>Variables socio-économiques</i>	<i>Variables socio-démographiques</i>
<i>Intra-urbanisation</i>	<i>Accentuée</i>	Sans emploi	Ménages d'une personne Colocations (mén. non familiaux) Célibataires 20-24 ans
	<i>Atténuée</i>	Travail à Neuchâtel Non actifs en formation	Ménages monoparentaux 15-19 ans
	<i>Récente</i>		Unions libres sans enfant 25-29 ans
<i>Exurbanisation</i>	<i>Accentuée</i>	Employés et non manuels qualifiés Autres non actifs Ouvriers et travailleurs non qualifiés	Unions libres avec enfant(s) Couples mariés avec enfant(s) Mariés, y.c. séparés Divorcés Veufs 3 personnes 4 personnes et plus 10-14 ans 35-39 ans 60-64 ans 65-69 ans 40-44 ans 70-74 ans 85 ans et +
	<i>Atténuée</i>	Faible formation Formation intermédiaire Formation supérieure Travail dans une autre ville centre Travail dans une autre commune Autres indépendants CSP+ Actifs occupés	Couples mariés sans enfant 2 personnes Suisses 5-9 ans 30-34 ans 45-49 ans 50-54 ans 55-59 ans 80-84 ans
	<i>Récente</i>		Étrangers 75-79 ans

Tableau 33 : Cas de figure de l'évolution des rapports migratoires entre la ville de Neuchâtel et le reste de la Suisse (1975/80-1995/2000)



Graphique 56 : Évolution des rapport migratoires entre la ville de Neuchâtel et l'ensemble de la Suisse (1975/80-1995/2000)

6.5 Conclusion

6.5.1 Le régime démographique de la ville de Neuchâtel de 1970 à 2000

L'objectif de cette partie consistait à analyser le régime démographique de la ville de Neuchâtel. Trois dimensions ont plus particulièrement été abordées : la structure de peuplement (nombre d'habitants, nombre de ménages, espace habitable par personne), les composantes de l'évolution démographique (soldes naturels et migratoires) et les soldes migratoires internes (propension des groupes de population à s'installer en ville de Neuchâtel ou à en partir).

6.5.1.1 Structure de peuplement

L'analyse des RFP révèle que la population de la ville de Neuchâtel augmente jusqu'en 1970. À cette date, un retournement de tendance est observé et la ville perd près de 6'000 habitants entre 1970 et 2000. En l'espace de trois décennies, son niveau de peuplement a ainsi régressé d'un sixième. Cette diminution est surtout effective dans les années 1970 et elle ralentit au cours des décennies 1980 et 1990. Ce phénomène, qui n'est pas spécifique à Neuchâtel, a souvent été considéré comme le signe d'un problème d'attractivité des villes comme le soulignent les termes de *Stadtflucht*, d'exode urbain ou de désurbanisation que l'on rencontre parfois dans la littérature (voir 3.3.2.3).

L'utilisation d'un autre indicateur – les ménages – nuance considérablement ce diagnostic, l'effectif des ménages augmentant de plus de 2'000 unités entre 1970 et 2000. L'apparente contradiction entre une diminution de la population et une croissance du nombre de ménages s'explique par la réduction de leur taille moyenne. Celle-ci passe de 2.63 personnes en 1970 à 1.91 en 2000. Derrière cette évolution se cachent une forte augmentation du nombre de solos (+121.46%), une croissance modérée des ménages de deux individus et une diminution des plus grandes unités. L'évolution de la structure des ménages et la croissance de leur effectif permet de réfuter les explications du recul démographique de la ville-centre basées sur la destruction de logements, la reconversion d'appartements vers d'autres affectations (des bureaux par exemple) ou une attractivité globalement déficiente.

Ainsi, malgré une densification du tissu bâti par la construction de logements, on assiste à une dédensification du point de vue de la structure de peuplement. Conséquence de la deuxième transition démographique, la réduction de la taille moyenne des ménages fournit l'une des explications de la déprise démographique que l'on constate lors de la période considérée et plus spécifiquement dans les années 1970 (le nombre de personnes par ménage diminue alors d'une demi personne en dix ans).

La réduction du nombre de personnes par ménage et par logement constitue également la première dimension d'un phénomène de desserrement. La seconde est que, même à taille égale, un ménage consomme davantage d'espace habitable en 2000 que dans les années 1970. À titre d'illustration, alors que 33.74% des personnes vivant seules occupent des appartements d'une pièce en 1970, ils ne sont plus que 15.60% trente ans plus tard. Parallèlement, la proportion de ménages de deux personnes vivant dans des logements de quatre pièces passe de 19.43% à 31.24%.

La tendance au desserrement constitue un mécanisme fondamental dans l'évolution de la structure de peuplement de la ville de Neuchâtel. Elle donne plus généralement une image moins négative de l'attractivité résidentielle des villes que la seule diminution de la population. Le desserrement est en effet la conséquence de la croissance du pouvoir d'achat, de l'augmentation des exigences relatives à la surface habitable (une chambre par enfant, une

pièce pour le bureau, une chambre d'amis par exemple), de l'affaiblissement du modèle de la famille nucléaire (croissance des petits ménages, diminution de la fécondité, nouvelles formes de cohabitation, augmentation de la divortialité, etc.) et du vieillissement de la population (le départ des enfants devenus adultes n'impliquant pas une augmentation de la propension à déménager).

Ces résultats confirment la pertinence de la première famille d'interprétations – labellisée croissance « naturelle » – que l'on identifie dans la littérature sur l'étalement urbain (voir 3.3.2.2). La tendance au desserrement ne permet pas d'invalider le deuxième groupe d'explications – les facteurs répulsifs des villes et/ou les facteurs attractifs des couronnes – mais montre qu'elles ne sont de loin pas suffisantes. Cet argument semble en fait davantage pertinent pour certains groupes de population comme les familles, même s'il convient de tenir compte non seulement des aspirations de ces ménages mais également des contraintes – budget à disposition, opportunités du marché immobilier, etc. – qui orientent ou déterminent leurs choix résidentiels.

Les mécanismes à l'œuvre montrent également qu'il n'est pas pertinent de recourir à la notion de rétrécissement urbain ou de *shrinking city* dans le cas de Neuchâtel. D'une part, comme nous l'avons constaté dans la première partie d'analyse, si la ville a effectivement perdu des habitants et des emplois entre 1970 et 2000, les couronnes ont enregistré une croissance d'ensemble tant démographique qu'économique. D'autre part, la déprise démographique de la ville de Neuchâtel s'explique notamment par un phénomène de desserrement. Le développement du parc immobilier – qui se caractérise de surcroît par un faible taux de vacance – n'a pas permis de conserver un niveau de peuplement constant en raison de la consommation croissante d'espace habitable per capita.

6.5.1.2 Composantes de l'évolution démographique

Entre 1981 et 2000, le solde naturel de la ville varie peu. Si l'on additionne l'ensemble des bilans naturels, on obtient un déficit de -144. L'évolution démographique de Neuchâtel dépend par conséquent en premier lieu des mouvements migratoires.

Durant cette même période, la ville enregistre un net déficit avec le reste du pays, le solde migratoire interne total se montant à -4'402. Le bilan international (+3'298) est en revanche largement positif. Celui-ci ne permet pas de compenser les départs vers le reste de la Suisse, mais on peut néanmoins affirmer que la ville joue le rôle de porte d'entrée des migrations internationales et que les flux migratoires en provenance d'autres pays représentent un facteur important de la dynamique de la ville de Neuchâtel.

L'incidence des migrations internationales est également mise en évidence par l'évolution de la population suisse et étrangère. La première diminue en ville de Neuchâtel dès le début des années 1970. La seconde suit un schéma différent : elle croît au sortir de la Deuxième Guerre mondiale jusqu'à la fin des années 1970, lorsque la crise économique implique le départ de nombreux travailleurs dans leur pays d'origine. Lors de cette décennie, la déprise démographique de la ville-centre ne s'explique donc que partiellement par la transition vers un régime d'urbanisation métropolitain. La situation conjoncturelle et le régime migratoire en vigueur ont en effet renforcé les impacts de la consommation croissante d'espace habitable (desserrement) et de l'exurbanisation de plusieurs catégories de la population (les familles en premier lieu). Dans les décennies suivantes, des phases conjoncturelles plus propices et un accroissement du regroupement familial se traduisent par de nouvelles augmentations de la population étrangère. Si l'on tient compte des mouvements à l'intérieur du pays, Neuchâtel présente un solde migratoire négatif pour les étrangers (-1.05%). Ce

déficit, même s'il est légèrement moins négatif que celui des Suisses (-2.03%), montre la diffusion des ressortissants étrangers dans le reste du territoire helvétique.

6.5.1.3 Soldes migratoires internes

Deux cadres d'analyse ont été proposés pour l'étude des migrations internes en direction de la ville-centre : la gentrification, qui met en avant le profil socio-économique des ménages et le rôle des catégories moyennes à supérieures, et la deuxième transition démographique, qui souligne certaines tendances socio-démographiques comme l'importance des jeunes adultes, des personnes âgées et des ménages non traditionnels. Il convient au terme de cette partie d'analyse de synthétiser les résultats en fonction de ces cadres d'analyse et des hypothèses qui en découlent.

L'analyse du profil des migrants en provenance du reste du pays a permis de mettre en évidence les migrations d'émancipation. Le rôle des jeunes adultes apparaît de façon manifeste avec des soldes positifs pour les étudiants, les 15-29 ans, les célibataires, les colocations, les personnes vivant seules et les unions libres sans enfant. Ces mouvements résidentiels se sont affirmés lors des deux décennies étudiées et ce groupe de population tend à rester plus longtemps en ville. Alors que dans les années 1970 il y avait davantage de départs que d'arrivées chez les 25-29 ans et les unions libres sans enfant en ville de Neuchâtel, l'inverse est constaté vingt ans plus tard.

Entre 1995 et 2000, les personnes âgées ne tendent pas à s'installer en ville et, depuis les années 1970, le rapport migratoire des plus de 60 ans s'est même détérioré. L'hypothèse d'un retour en ville des seniors ne se vérifie donc pas à cette échelle. La surreprésentation de ces classes d'âge apparaît en fait comme la conséquence d'un vieillissement sur place de ménages qui avaient participé à la croissance démographique de la ville il y a quelques décennies. Les 45-59 ans participent eux aussi au phénomène d'exurbanisation, mais, à l'inverse des seniors, leur rapport migratoire se révèle stable.

Les personnes vivant seules, les colocations, les unions libres sans enfant et les familles monoparentales présentent des soldes migratoires positifs et les trois premières se démarquent même par des tendances de plus en plus en plus favorables à la ville de Neuchâtel. De manière générale, l'intra-urbanisation des petits ménages et des ménages non traditionnels est confirmée. Inversement, le rôle des migrations d'élargissement des ménages dans le phénomène d'exurbanisation s'accroît avec le temps. Les couples mariés et/ou avec enfant(s) présentent des bilans négatifs et constituent le moteur de l'étalement urbain. La présence d'enfant(s) dans le ménage se répercute sur le choix résidentiel : mariés ou non, les couples avec enfant(s) quittent davantage la ville que les autres. L'étape dans le parcours de vie constitue le critère le plus discriminant dans la décision d'emménager en ville ou d'en partir. Ces résultats tendent à confirmer l'idée selon laquelle la ville est devenue attractive sur une plus longue période repoussant par là même le choix de s'installer en couronne mais ne l'excluant pas définitivement.

L'hypothèse de la gentrification, définie comme le regain d'attractivité de la ville pour les catégories sociales moyennes à supérieures (CSP+, formation universitaire) ne se vérifie pas complètement dans le sens où les soldes migratoires observés entre 1995 et 2000 restent défavorables. Dans une perspective temporelle par contre, on remarque que ces bilans sont de moins en moins négatifs. L'évolution des rapports migratoires pour les CSP+ (de 67.70 à 92.35 arrivées pour cent départs ; +36.42%) et les détenteurs d'un titre universitaire (de 64.92 à 92.82 ; +42.96%) montre par ailleurs une progression nettement supérieure à l'ensemble de la population (de 90.87 à 91.72 ; +0.93%) et, partant, un effet de rattrapage

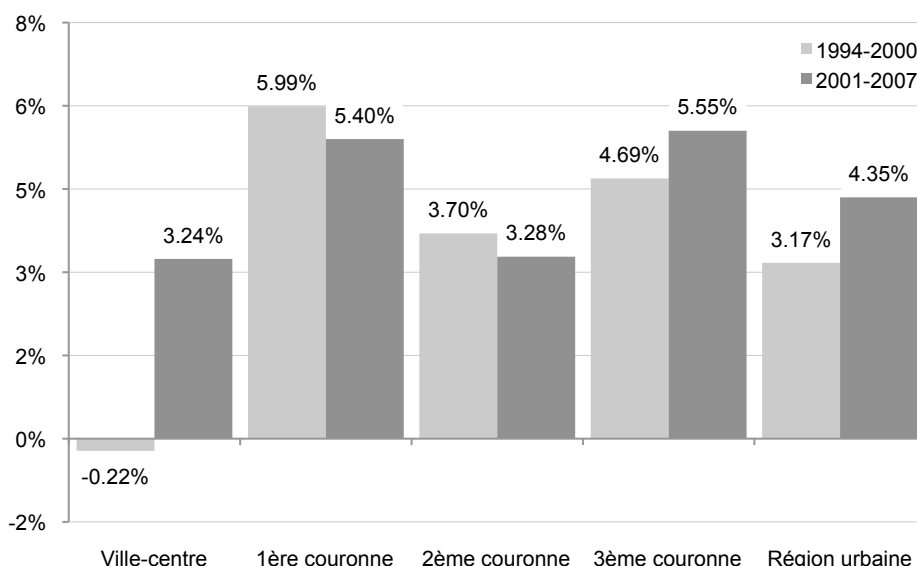
entre les classes sociales. La ville de Neuchâtel semble ainsi de plus en plus en mesure d'attirer ou de retenir certaines franges des catégories moyennes à supérieures.

6.5.2 La récente reprise démographique de la ville de Neuchâtel (2000-2007)

Cette partie empirique a permis jusqu'à présent de déterminer les différentes dimensions du régime démographique de la ville de Neuchâtel lors de la période 1970 à 2000. Cette limite temporelle a été fixée en fonction du dernier RFP. Certains changements notables ont toutefois été observés récemment et les données ESPOP en fournissent un aperçu (Graphique 57).

Depuis le début de l'année 2000, plusieurs années de croissance ont été enregistrées et illustrent un certain regain d'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. La réurbanisation observée entre janvier 2001 et décembre 2007 contraste avec la période s'étendant de janvier 1994 à décembre 2000. Alors que la ville de Neuchâtel perdait 70 habitants (-0.22%) à la fin des années 1990, elle en a gagnés 1'025 (+3.24%) dans les sept années suivantes. Ainsi, après avoir atteint un minimum de 31'465 habitants en 2003, la ville franchit à nouveau la barre des 32'000 habitants et retrouve en 2007, avec 32'664 résidents, son niveau de peuplement de 1985. Précisons qu'il s'agit de la population selon le domicile légal et que la population définie en fonction du domicile économique – comme dans le RFP – est supérieure principalement en raison de la présence d'étudiants.

Parallèlement, les communes suburbaines et périurbaines ont poursuivi leur croissance, ce qui tend à montrer la prégnance de l'étalement urbain. Même si les taux observés diminuent dans les deux premières couronnes, ils demeurent supérieurs à ceux de la ville-centre. La troisième couronne est par ailleurs devenue la plus dynamique tant en termes relatifs (+5.55%) qu'absolus (+1'631) et dépasse désormais les deux autres couronnes (respectivement +1'093 et 5.40%; +666 et +3.28%). Ces résultats indiquent que la réurbanisation et l'étalement urbain ne constituent pas deux dynamiques territoriales exclusives mais qu'elles sont complémentaires¹⁸⁹.



Graphique 57 : Évolution de la population, région urbaine de Neuchâtel (01.1994-12.2000 et 01.2001-12.2007) (Source : OFS, ESPOP)

¹⁸⁹ Si l'on appliquait strictement la terminologie élaborée par Leo Van den Berg et Leo Klassen (1987) dans leur théorie du cycle urbain, le phénomène constaté dans le cas de Neuchâtel serait une transition (et un retour) de la suburbanisation absolue à la suburbanisation relative (voir 4.2.1).

Comment interpréter la réurbanisation constatée lors de la période 2001-2007 (+1'025) ? En plus d'un excédent de naissances par rapport aux décès (+223) et de divergences statistiques (+180), on constate que le regain d'attractivité résidentielle de la ville s'explique en grande partie par les migrations internationales (+2'843), dont l'influence sur le niveau de peuplement de la ville est une nouvelle fois mise en exergue. Le solde migratoire vis-à-vis du reste de la Suisse demeure clairement négatif (-2'141), ce qui montre la persistance des mouvements d'exurbanisation malgré un phénomène de réurbanisation.

7 LES HABITANTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS

7.1 Introduction

7.1.1 Questionnement

La deuxième partie empirique de cette recherche a permis de mieux saisir l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville de Neuchâtel. Un phénomène de réurbanisation y est ainsi constaté depuis quelques années. Les données disponibles montrent le rôle prépondérant des migrations internationales. Sur la base des derniers RFP, nous avons également mis en évidence des évolutions dans le comportement résidentiel de différentes catégories de population. Les tendances identifiées entre les années 1970 et 1990 se sont certainement poursuivies dans la décennie 2000 telles que le renforcement de l'attractivité pour les ménages non traditionnels et les jeunes adultes. Il en est de même pour les catégories moyennes à supérieures : si elles se caractérisent encore majoritairement par un processus d'exurbanisation dans les années 1990, leurs rapports migratoires sont toutefois devenus nettement moins défavorables à la ville, ce qui tend à montrer que Neuchâtel parvient de plus en plus à attirer ou à retenir les catégories moyennes à supérieures. Ces premiers éléments montrent l'amorce d'un processus de gentrification en ville de Neuchâtel.

La croissance démographique enregistrée par la ville depuis les années 2000 a également été rendue possible par la construction de logements à la suite d'opérations de densification du tissu bâti, de régénération de friches industrielles et d'agrandissement ou de transformation de bâtiments. Dans ce chapitre, nous nous intéressons plus particulièrement aux logements mis sur le marché entre 2001 et mi-2007. Notre objectif consiste à étudier le profil des ménages qui y vivent, leurs trajectoires et leurs motivations résidentielles (Tableau 34).

Thèmes	Questions
Profil	Quelles sont les caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des ménages ? Assiste-t-on à un processus de <i>new-build gentrification</i> ?
Trajectoire	D'où viennent les ménages résidant dans les nouveaux logements ? Quels sont leurs projets résidentiels ?
Motivations	Quelles sont les raisons qui ont poussé les ménages à déménager ? Quelles sont les caractéristiques du logement, du quartier et de la localisation en ville-centre qui ont été jugées importantes par les ménages ? Quelles sont les pratiques de mobilité des ménages ?

Tableau 34 : Questions de recherche relatives aux caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements

En ce qui concerne le profil des ménages, nous testons l'hypothèse de la *new-build gentrification*, soit le fait que les nouveaux appartements s'adressent en majorité aux catégories moyennes à supérieures (hypothèse n°13). Nous prolongeons ainsi notre réflexion sur les modalités d'un regain d'attractivité résidentielle de la ville pour les CSP+. Le principal indicateur retenu afin de vérifier l'existence d'un processus de *new-build gentrification* est la proportion de personnes de formation universitaire ou équivalente vivant dans les nouveaux logements et leur surreprésentation par rapport à la population totale de la

ville. L'un des consensus au sujet de la *new middle class* est en effet qu'elle dispose d'un capital culturel élevé qui peut être mesuré par le niveau de formation. La proportion de détenteurs d'un titre universitaire constitue ainsi « *the best single indicator of gentrification* » (Butler et Robson 2003, 71)¹⁹⁰. D'autres indicateurs – tels que le pourcentage de propriétaires, le niveau de revenu, le type de logements – complètent cette évaluation du statut socio-économique des résidents. Des caractéristiques supplémentaires – relatives notamment au parcours de vie – sont également abordées afin de déterminer les différents segments de la demande concernés par les nouveaux logements.

Dans un deuxième temps, nous entendons déterminer la trajectoire résidentielle des ménages, notion qui comprend non seulement le lieu de l'ancien domicile (dans quelle mesure les nouveaux logements ont-ils attiré des ménages venant des couronnes ou résidant déjà en ville ?) mais également d'éventuels projets de déménagement (le choix de vivre en ville est-il stable ?). Prendre en compte les projets résidentiels permet de mesurer l'attractivité de la localisation en ville-centre qui est reflétée par le degré de stabilité du choix actuel. Ce dernier s'inscrit-il dans le long terme ? Peut-on l'assimiler à un rejet des couronnes ou, au contraire, à un maintien en ville, soit une phase du parcours de vie qui sera suivie à terme par un départ pour les zones suburbaines ou périurbaines ?

Troisièmement, nous abordons les motivations résidentielles. Il s'agit, d'une part, de déterminer si des événements touchant la structure du ménage ou la vie professionnelle ont induit un déménagement et, d'autre part, d'évaluer l'importance des caractéristiques relatives au logement, au quartier, à la localisation en ville-centre et aux pratiques en matière de mobilité dans les choix résidentiels.

7.1.2 Méthodologie

7.1.2.1 Choix de la méthode

L'enquête par questionnaire a été privilégiée afin de sonder le choix résidentiel des personnes emménageant dans les nouveaux appartements de Neuchâtel. Avec une approche quantitative, nous souhaitons notamment déterminer la part de différents groupes de population tels que les gentrificateurs typiques (jeunes actifs, hautement qualifiés, vivant seuls ou en couple, etc.), les seniors, les cadres transnationaux, les pendulaires interurbains, etc. De même, l'utilisation de questions standardisées a pour but de comparer l'importance de divers facteurs pour les groupes mentionnés¹⁹¹. Des entretiens qualitatifs auraient présenté l'avantage d'obtenir des résultats plus fins sur les arbitrages opérés par les ménages mais n'auraient pas permis de pondérer et de mesurer des phénomènes encore très peu étudiés en Suisse¹⁹².

¹⁹⁰ Au chapitre 6, nous avons également utilisé le comportement résidentiel des CSP+ comme indicateur de gentrification. Cette variable, présente dans les RFP, est construite par l'OFS selon une méthode qu'il n'aurait pas été possible de reproduire ici, raison pour laquelle nous focalisons notre attention sur le niveau de formation qui lui est facilement mesurable.

¹⁹¹ Précisons également que les données existantes ne permettent pas de répondre au questionnement de manière satisfaisante. Le RFP ne contient pas d'information sur les motivations résidentielles et le dernier en date a été réalisé en 2000. De même, aucune enquête ne porte sur cette problématique en ville de Neuchâtel.

¹⁹² Plusieurs recherches portant sur la gentrification ont également procédé à des enquêtes par questionnaire (généralement en face-à-face avec l'enquêteur). Nous les avons évoquées lorsque nous avons abordé les caractéristiques des gentrificateurs (voir 4.5.4). Parmi ces études, Tim Butler et Garry Robson (2003) se sont intéressés aux motivations et aux stratégies de reproduction sociale et culturelle des classes moyennes à supérieures dans différents quartiers de Londres. Randi Hjorthol et Torkel Bjørnskau ont analysé dans certaines villes norvégiennes l'attractivité résidentielle d'une localisation centrale en fonction du genre, de l'âge et du type de quartier des habitants. Une approche similaire a été suivie par Andrew Tallon et Rosemary Bromley (2004) dans des villes moyennes britanniques ainsi que par Izhak Schnell et Iris Graicer (1993) à Tel-Aviv. L'originalité de notre approche est de focaliser sur les nouveaux appartements et, étant donné notre conceptualisation

Il existe différentes manières d'administrer un questionnaire, chacune présentant ses avantages et inconvénients (Fowler 2002). Selon l'option choisie, les personnes interrogées fournissent leurs réponses en face-à-face avec l'enquêteur, par téléphone ou seules dans le cas d'un questionnaire auto-administré. Les données peuvent être saisies sur format papier ou directement sur support informatique. Étant donné le nombre de personnes à contacter, une enquête en face-à-face ou par téléphone n'était pas envisageable en raison de contraintes temporelles et budgétaires. Nous avons ainsi opté pour un questionnaire auto-administré. En termes d'efficacité, le taux de réponse le plus élevé est en règle générale obtenu lors d'entretiens en face-à-face et ensuite par les entretiens téléphoniques. Comme il est plus faible pour les questionnaires auto-administrés, nous avons décidé de procéder à une relance.

7.1.2.2 Démarche d'enquête et élaboration du questionnaire

La première étape a consisté à définir la population-cible. Nous avons décidé d'étudier les ménages vivant dans les logements construits – voire dans les bâtiments totalement transformés – de janvier 2001, soit depuis le dernier RFP qui a eu lieu en décembre 2000, à l'été 2007, soit le moment où l'enquête a été réalisée. Nous avons ensuite identifié, avec l'appui de la Section de l'urbanisme de la Ville Neuchâtel, 578 logements. Un certain nombre de projets étaient encore en construction ou étaient sur le point d'être mis sur le marché lors du lancement de l'enquête, ce qui explique le nombre inférieur de questionnaires envoyés. Les adresses des ménages ont été fournies par le Contrôle des habitants de la Ville de Neuchâtel¹⁹³.

Avant de rédiger le questionnaire, nous avons rencontré sept personnes ayant emménagé dans un nouveau logement en ville de Neuchâtel. Les interlocuteurs ont été identifiés par l'intermédiaire de connaissances communes et choisis afin de couvrir différents profils (personnes vivant seules, en couple avec ou sans enfant), trajectoires (ménages habitant déjà à Neuchâtel ou venant de l'extérieur) et statuts d'occupation (locataires et propriétaires). Les entretiens, qui ont eu lieu en mars et en avril 2007, remplissaient deux fonctions : comprendre les mécanismes derrière les choix résidentiels et tester certaines questions dans l'optique du questionnaire.

Les entretiens débutaient par des questions ouvertes (« pourquoi avez-vous déménagé ? », « pourquoi avez-vous déménagé en ville de Neuchâtel ? », « pourquoi avez-vous déménagé dans cet appartement ? ») afin de laisser les personnes s'exprimer librement sur leur choix résidentiel, de déterminer les éléments les plus importants et d'identifier les termes employés par nos interlocuteurs. Après ces éléments généraux, nous avons utilisé l'ébauche du questionnaire comme grille d'entretien. Cette démarche a permis de tester la pertinence et la clarté des questions. Si le besoin s'en faisait sentir, le face-à-face nous donnait l'opportunité de relancer la personne, de lui demander des précisions afin de nous assurer de la qualité des questions et de l'interprétation qui en était faite.

Le questionnaire a ensuite été testé auprès d'une quinzaine de personnes s'étant récemment installées dans une ville-centre. Nous leur avons demandé soit de remplir le questionnaire en notre présence en réfléchissant à voix haute, soit de nous faire part de leurs commentaires ultérieurement. Cette démarche nous a permis d'affiner la formulation et la mise en page de certaines parties (le questionnaire utilisé figure en annexe 3).

du choix résidentiel, d'étudier à la fois le profil des ménages, leurs trajectoires – ce deuxième point étant le moins fréquemment abordé dans la littérature – et leurs motivations résidentielles.

¹⁹³ Ces fichiers ont été légèrement retravaillés pour enlever certains doublons, des unions libres et des colocations étant représentées par plusieurs chefs de ménage.

7.1.2.3 Distribution du questionnaire et taux de réponse

La distribution des questionnaires par voie postale s'est déroulée en deux temps. Le 30 mai 2007, 441 ménages ont reçu le questionnaire (dix autres sont revenus en retour car le destinataire ne résidait plus à l'adresse en question et deux autres ont été renvoyés car les ménages concernés en avaient reçu deux exemplaires). À la suite de ce premier envoi, nous avons obtenu un taux de réponse de 46.03% (soit 203 questionnaires). Comme un certain nombre d'objets immobiliers ont été mis sur le marché en été 2007, nous avons procédé à un deuxième envoi en août de 52 questionnaires dont 25 ont été retournés (48.08%). Le taux de réponse s'élève donc globalement à 46.25%¹⁹⁴.

Le taux de réponse de notre étude dépasse ceux qui sont généralement obtenus dans les enquêtes postales réalisées en sciences sociales en Suisse. Plusieurs explications peuvent être avancées : l'intérêt de la part des personnes enquêtées (le questionnaire porte sur le choix résidentiel qu'ils ont effectué pour un logement généralement de qualité), leur niveau de formation, les deux articles de presse annonçant l'étude¹⁹⁵, mais également le fait d'avoir procédé à une relance environ trois semaines après la réception du questionnaire. Au moment où les ménages qui n'avaient pas répondu ont reçu la lettre de relance, le taux de réponse s'élevait à 35.60%. S'il est difficile d'isoler l'effet de la relance, le taux de réponse final a augmenté de plus de dix points¹⁹⁶. Avec ce taux de réponse, la marge d'erreur se monte au maximum à $\pm 4.76\%$ ¹⁹⁷.

Dans l'ensemble, les questionnaires retournés étaient de très bonne qualité. Aucun n'était totalement inutilisable et n'a dû être exclu de l'analyse. Le nombre de non-réponses varie d'une question à l'autre mais n'est jamais très élevé ou du moins ne porte pas à conséquence. Sur 71 items où une proportion de non-réponses est calculable, sept dépassent la barre des 10% (Tableau 35). Plusieurs facteurs peuvent être mentionnés pour expliquer ces cas particuliers :

- Les questions sur le changement des habitudes de mobilité ne concernent pas les ménages qui ne possédaient pas de deux-roues à moteur ou de vélo ni avant, ni après le déménagement. Ils ont eu tendance à ne pas répondre sans que l'on puisse déterminer avec certitude que leur équipement n'a pas changé ;
- La question relative au loyer du logement précédent peut poser deux problèmes : elle demande un effort de mémoire et il peut y avoir plus qu'un seul ancien logement dans le cas de couples récemment formés ou de colocations (cet écueil était connu, mais il était prévu de ne traiter la question que pour les ménages dont la structure n'a pas évolué) ;
- Les questions portant sur les caractéristiques personnelles étaient placées à la fin d'un questionnaire relativement long, ce qui peut expliquer en partie les proportions de non-réponses observées. Un autre élément renvoie au fait qu'une personne devait fournir des renseignements pour l'ensemble du ménage, ce qui est plus difficile dans le cas des colocations par exemple. De plus, certaines rubriques telles que l'âge ou la

¹⁹⁴ Trois questionnaires arrivés après la fin du codage n'ont pas été pris en compte.

¹⁹⁵ « Un chercheur tente de savoir pourquoi le retour en ville est à la mode », *L'Express*, 01.06.2007 ; « Habiter en ville, c'est tendance », *Vivre en ville !* (Bulletin officiel de la Ville de Neuchâtel), 06.06.2007.

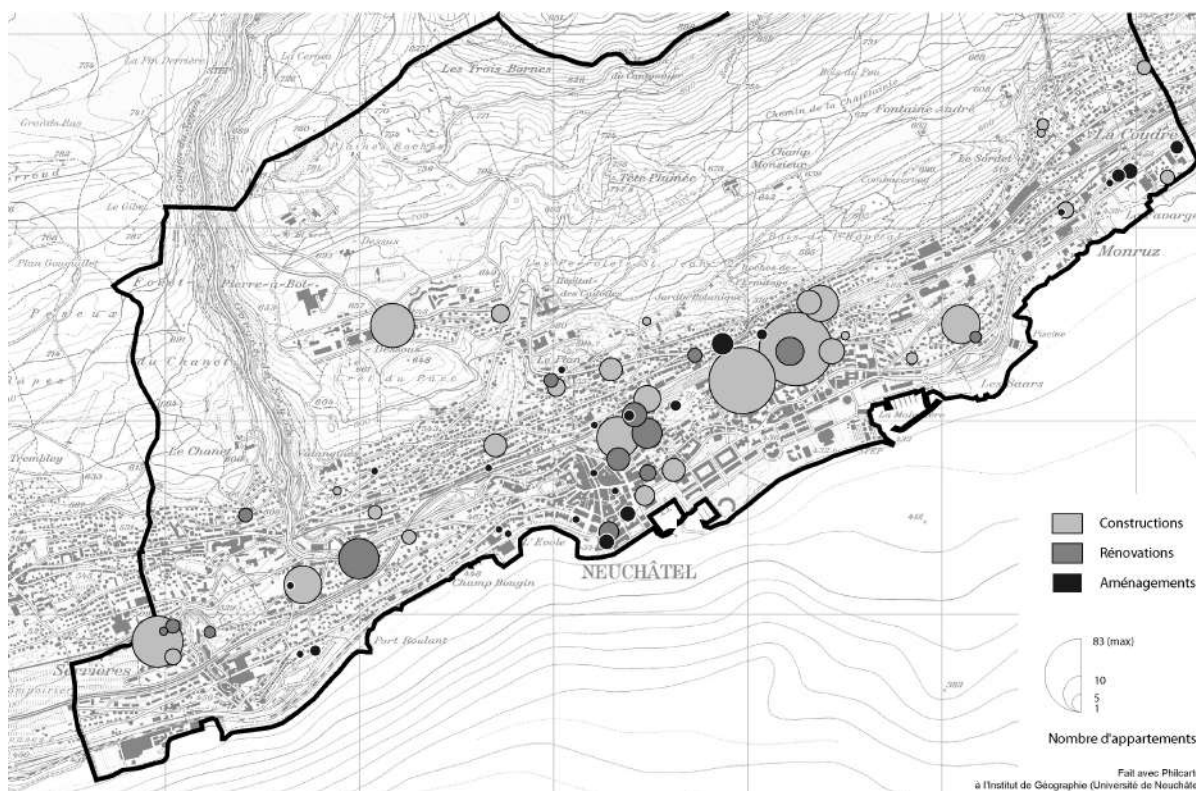
¹⁹⁶ La lettre de relance proposait de télécharger le questionnaire sur le site de l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel (9 personnes), d'en demander un exemplaire par courriel (2) ou par téléphone (3). Un habitant est même venu au bureau du chercheur s'en procurer un exemplaire.

¹⁹⁷ Intervalle de confiance : 95% ($z=1.96$) ; pourcentage estimé à 50% ($p=0.5$) ; N (population) = 493 ; n (échantillon) = 228. Comme l'échantillon représente plus de 10% de la population, nous utilisons la formule suivante : marge d'erreur = $z \cdot \text{racine carrée de } ((N-n) \cdot (p \cdot (1-p))) / (n \cdot (N-1))$.

nationalité n'ont pas été remplies pour les enfants. Finalement, quelques ménages n'ont pas répondu à la page consacrée aux informations personnelles par souci certainement de protection des données.

Aspects abordés par les questions	Non-réponse
Modification de l'utilisation des deux-roues à moteur	33.77%
Modification de l'utilisation du vélo	18.42%
Modification dans la pratique de la marche	12.72%
Loyer de l'ancien logement	10.96%
Probabilité d'emménager dans une villa individuelle hors de la ville de Neuchâtel	10.96%
Niveau de formation (plus de 15 ans)	10.20%
Nationalité	10.14%

Tableau 35 : Questions dont la proportion de non-réponses dépasse les 10%



Carte 19 : Localisation des nouveaux logements, ville de Neuchâtel (2001-2007) (Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme)

7.1.3 Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude correspond à l'ensemble du territoire de Neuchâtel à l'exception du secteur de Chaumont clairement situé à l'extérieur du tissu bâti de la ville¹⁹⁸. La répartition spatiale des nouveaux logements montre qu'ils sont localisés dans leur grande majorité à l'intérieur du périmètre urbain et plus particulièrement dans le secteur Gare/Crêt-Taconnet et à proximité du centre-ville (Carte 19). D'autres projets importants, du moins à l'échelle de la

¹⁹⁸ Quelques projets de maisons individuelles n'ont ainsi pas été pris en compte.

ville, ont été réalisés à l'ouest (direction Serrières) et à l'est (rue de l'Observatoire) et un seul au nord, soit à la limite du tissu bâti (rue des Messeillers).

Les nouveaux logements sont issus de trois types d'opérations (Tableau 36). La première consiste en de nouvelles constructions, soit 43 projets¹⁹⁹ dont douze comptant au moins dix appartements. Au total, 438 unités ont été créées sur des terrains vierges, en friche ou déjà occupés par de l'habitat mais à une moindre densité (20 logements ont ainsi été détruits²⁰⁰).

Les transformations (15 permis de construire ; 103 logements) concernent essentiellement d'anciens bâtiments industriels. Il y a également quelques opérations (6) de rénovation complète d'immeubles résidentiels – qui comptaient auparavant un total de 45 logements – qui ont impliqué un changement d'habitants et une hausse des loyers. Ces derniers projets sont peu importants à l'exception d'un ensemble de deux immeubles qui comptaient 30 logements.

Troisièmement, 37 logements ont été créés à la suite de l'agrandissement ou de la surélévation d'immeubles ainsi que de l'aménagement de combles. Il s'agit de 23 interventions d'envergure limitée (quatre appartements au maximum).

	Nombre de logements avant le projet	Nombre de logements après le projet	Différence
Nouvelles constructions	20	438	418
Transformations	45	103	58
Agrandissements	–	37	37
Total	65	578	513

Tableau 36 : Nombre de logements créés selon le type de projets, ville de Neuchâtel (de début 2001 à mi-2007)
(Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme)

Les deux projets les plus importants concernent le secteur Gare/Crêt-Taconnet, ancienne friche industrielle dont la régénération a commencé avec l'implantation de l'Office fédéral de la statistique. Deux projets de logements ont été réalisés : Crêt-Taconnet Sud (Tableau 37) et Crêt-Taconnet Est (Tableau 38). Ce dernier est intégré au projet Ecoparc (quartier pilote en matière de développement durable) (Rérat 2001).

Cinq autres projets ont engendré la création de plus de vingt logements. À la rue des Noyers, la Caisse de pension des employés de la Ville de Neuchâtel a construit un immeuble de 40 appartements (Tableau 39). Les entreprises de construction et sociétés immobilières ont réalisé des logements qui ont ensuite été vendus en PPE. Les plus grandes opérations ont eu lieu à la rue du Tertre (Tableau 40), à la rue de l'Observatoire (Tableau 41), à la rue Maillefer (Tableau 42) et à la rue des Messeillers (Tableau 43).

¹⁹⁹ Le nombre de projets correspond au nombre de permis de construire attribués. Un ensemble de bâtiments contigus peut faire l'objet d'une seule demande de permis de construire si les travaux sont simultanés.

²⁰⁰ Un effet d'éviction existe donc même s'il s'agit de nouvelles constructions et que son ampleur est limitée.

Crêt-Taconnet Sud

Maître d'ouvrage	Immoroc entreprise générale
Date de construction	2002-2004
Logements	68 en location (en main de l'assurance SUVA)
Activités économiques	Bureaux et surfaces commerciales au rez-de-chaussée
Coût	32 millions (construction)
Particularités	Construit sur une friche industrielle qui était essentiellement occupée par des entrepôts



Tableau 37 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Sud »

Crêt-Taconnet Est (Ecoparc)

Maître d'ouvrage	Helvetia (et Bauart Architectes pour l'immeuble en PPE)
Date de construction	2004-2007
Logements	95 (83 en location ; 12 dans un ancien bâtiment industriel en PPE)
Activités économiques	Bureaux
Coût	16.5 millions pour trois des cinq immeubles
Particularités	Fait partie du projet Ecoparc, quartier pilote en matière de développement durable (label Minergie par exemple)



Tableau 38 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Est »

Rue des Noyers

Maître d'ouvrage	Caisse de pension des employés de la Ville de Neuchâtel
Date de construction	2003-2005
Logements	40 en location
Activités économiques	–
Coût	14 millions



Tableau 39 : Caractéristiques du projet « Rue des Noyers »

Résidence Le Tertre

Maître d'ouvrage	R. Repond (architecte)
Date de construction	2004
Logements	28 (un immeuble en location et deux en PPE)
Activités économiques	Surfaces de bureau dans un immeuble
Coût	14 millions
Particularité	Deux immeubles supplémentaires sont en construction (14 appartements en location)



Tableau 40 : Caractéristiques du projet « Résidence Le Tertre »

Rue de l'Observatoire

Maître d'ouvrage	Régie Claude Mayor
Date de construction	2004
Logements	23 en PPE (26 autres logements mis sur le marché en été 2007)
Activités économiques	–
Coût	12 millions pour la première étape



Tableau 41 : Caractéristiques du projet « Rue de l'Observatoire »

Rue de Maillefer 30-32

Maître d'ouvrage	Groupe Prisme SA
Date de construction	2005
Logements	22 en PPE
Activités économiques	–
Coût	6.6 millions (construction)
Particularités	Construit à la place de bâtiments désaffectés



Tableau 42 : Caractéristiques du projet « Rue Maillefer »

Rue des Messeillers (Quartier Pré-des-Noyers)

Maître d'ouvrage	Société coopérative du Pré-des-Noyers
Date de construction	2007
Logements	19 villas mitoyennes et 11 appartements (PPE)
Activités économiques	—
Coût	14 millions
Particularités	Label Minergie ; charte de quartier ; coopérative de propriétaires.



Tableau 43 : Caractéristiques du projet « Rue des Messeillers »

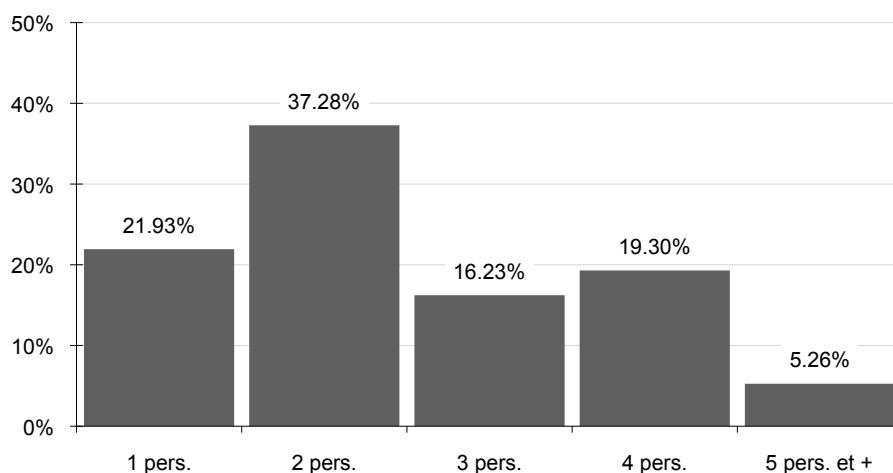
7.2 Profil

Dans un premier temps, les différentes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des personnes vivant dans les logements mis sur le marché entre 2001 et 2007 ainsi que leur lieu de travail et leur origine nationale sont abordés. Une comparaison avec la population totale de la ville en 2000 et avec celle qui résidait en 2000 dans les logements construits entre 1995 et 2000 permet ensuite de déterminer les spécificités de la population étudiée. Finalement, une typologie des ménages est réalisée en tenant compte de leur position dans le parcours de vie et de leur niveau socio-économique.

7.2.1 Caractéristiques socio-démographiques

7.2.1.1 Taille des ménages

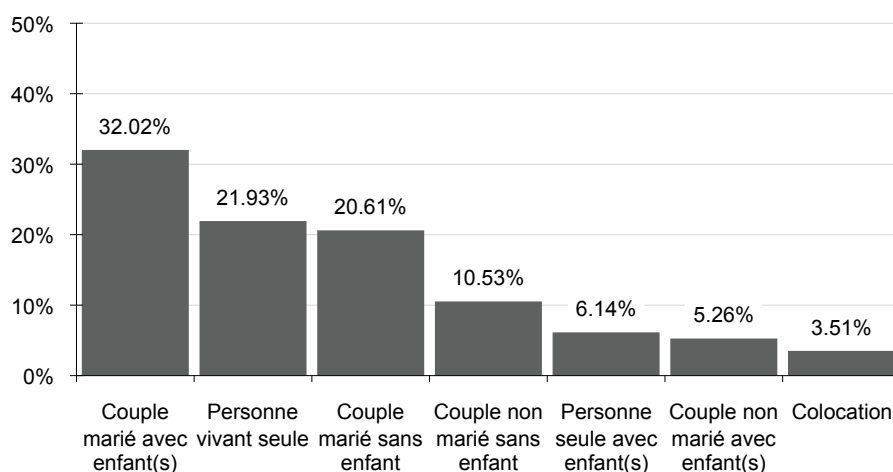
Les 228 ménages qui ont répondu au questionnaire représentent un total de 572 individus. Leur taille moyenne est donc de 2.51 personnes, ce qui est supérieur à la valeur obtenue en 2000 pour l'ensemble de la ville de Neuchâtel (1.91). Ce résultat s'explique par l'importance des ménages de deux individus (37.28% ; 85) ainsi que par le poids des ménages de quatre (19.30% ; 44) et de trois personnes (16.23% ; 37) (Graphique 58). Les personnes vivant seules représentent néanmoins une proportion non négligeable puisqu'elles occupent plus d'un appartement sur cinq (21.93% ; 50).



Graphique 58 : Taille des ménages

7.2.1.2 Type de ménages

Les couples mariés avec enfant(s) forment le type de ménages le plus répandu (32.02% ; 73) (Graphique 59). Si l'on tient compte des unions libres avec enfant(s) (5.26% ; 12), les familles où les deux parents sont présents constituent près de deux ménages sur cinq. Les nouvelles constructions ont ainsi permis de retenir ou d'attirer des familles qui sont pourtant les moteurs de l'étalement urbain. Un ménage sur trois est un couple – marié ou non – sans enfant. Comme nous venons de le constater, plus d'un cinquième des appartements sont occupés par des personnes vivant seules. Les familles monoparentales correspondent à un peu plus d'un ménage sur vingt. Le phénomène des colocations n'est par contre pas très fréquent (3.51% ; 8)²⁰¹.



Graphique 59 : Type de ménages

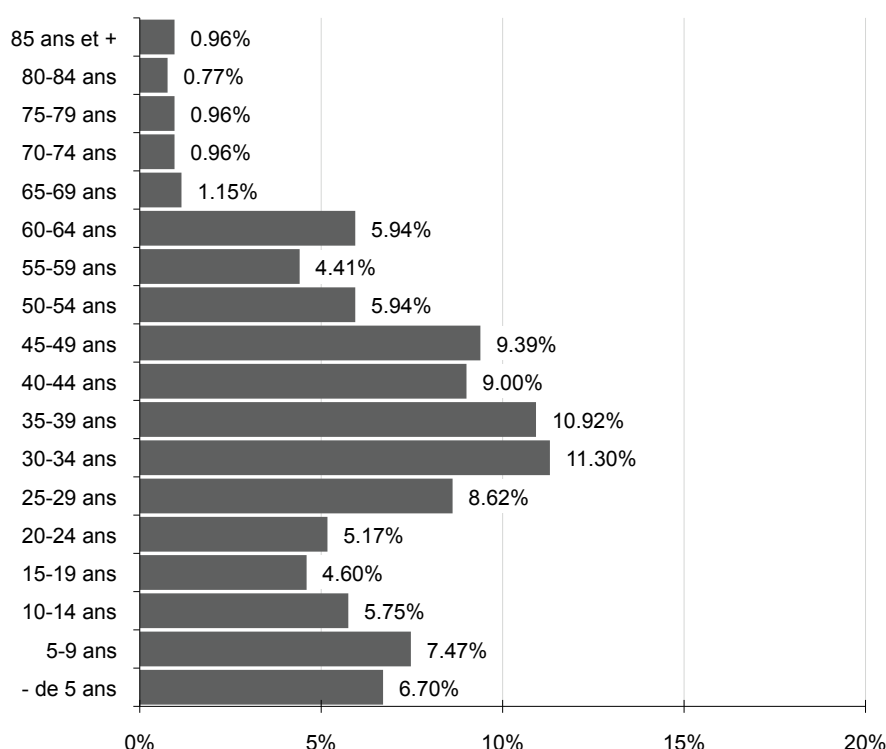
²⁰¹ Précisons que les personnes concernées ont toutes moins de 35 ans. Les trois-quarts d'entre elles sont actives alors qu'un quart est en formation.

7.2.1.3 Classe d'âge

Près de la moitié des personnes vivant dans les nouveaux appartements sont âgées de 25 à 50 ans, les effectifs les plus importants étant enregistrés pour les trentenaires. En plus de ces catégories, on remarque la prédominance des enfants de moins de dix ans par rapport aux adolescents, ce qui montre que l'on trouve en premier lieu des jeunes familles.

Les jeunes adultes sont peu présents dans les nouveaux logements. La part des 20 à 24 ans, classe d'âge pour laquelle la ville est globalement la plus attractive (voir 6.4.1.1), n'est que de 5.17% (27). L'accès à un logement neuf nécessite un capital économique que ne possèdent pas la plupart des personnes en début de carrière professionnelle.

Un dernier pic est observé à l'approche de la retraite (avec notamment 5.64% pour les 60-64 ans). Quant aux personnes de plus de 65 ans, elles ne sont que 25 (4.79%). L'attractivité d'un logement neuf en ville se fait ainsi quelque peu sentir avant le passage à la retraite mais guère par la suite.



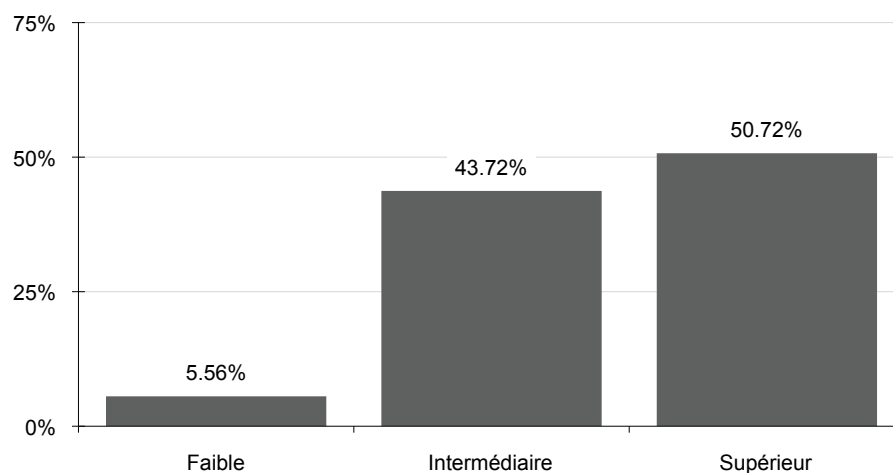
Graphique 60 : Classe d'âge

7.2.2 Caractéristiques socio-économiques

7.2.2.1 Niveau de formation

Le niveau de formation des personnes de plus de quinze ans habitant dans un nouveau logement est élevé (Graphique 61)²⁰². La moitié d'entre elles bénéficient en effet d'un titre universitaire ou équivalent (210). Cette proportion s'élève même à 64.41% dans les projets qui composent la principale opération de régénération urbaine étudiée, soit le quartier du Crêt-Taconnet. Un peu plus de quatre personnes sur dix ont un niveau de formation intermédiaire (apprentissage, école professionnelle, maturité). Finalement, seuls 23 individus (5.56%) déclarent avoir terminé au plus la scolarité obligatoire.

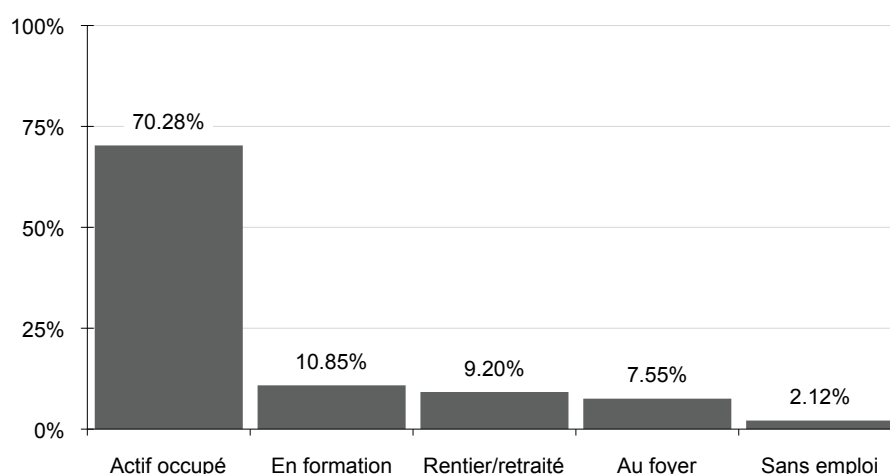
²⁰² Pour les étudiants, la dernière formation achevée a été retenue.



Graphique 61 : Niveau de formation

7.2.2.2 Statut d'activité

Sept personnes âgées de plus de quinze ans sur dix exercent une activité professionnelle (298) (Graphique 62). Elles sont environ un dixième à être en formation, proportion légèrement supérieure à celle des rentiers ou retraités (9.20% ; 39). Les personnes au foyer ne sont que 32 (7.55%) alors que l'on compte neuf sans emploi (2.12%).

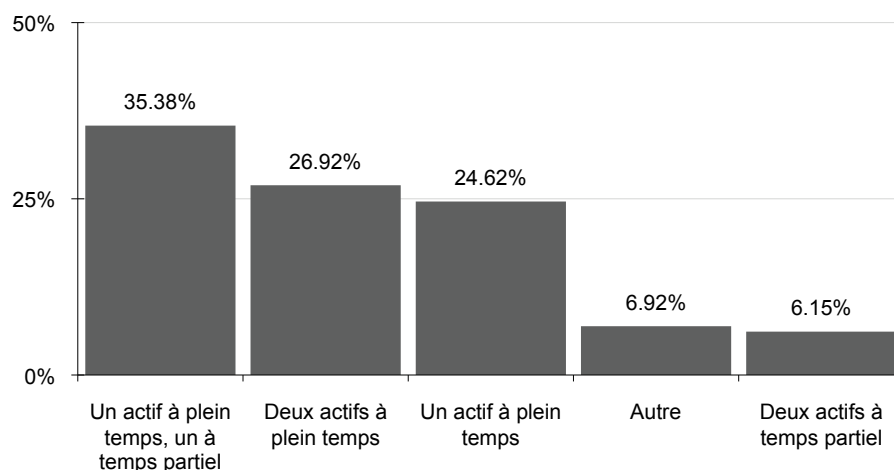


Graphique 62 : Statut d'occupation

Les couples de personnes en âge de travailler²⁰³ sont en grande majorité des couples bi-actifs (Graphique 63). Dans le schéma le plus fréquent (35.38%, soit 46 ménages), un partenaire est employé à plein temps²⁰⁴ et l'autre à temps partiel. Le cas de figure suivant regroupe les couples où les deux partenaires occupent un poste complet (26.92% ; 35). Ces résultats révèlent des taux d'activité masculins et féminins très élevés et l'importance des couples menant une double carrière dans les logements étudiés. À l'inverse, dans un peu moins d'un quart des cas, seul un des deux conjoints est actif à plein temps.

²⁰³ Il s'agit des couples dont au moins un des conjoints n'a pas 65 ans et plus.

²⁰⁴ Soit un taux d'activité de plus de 90%.



Graphique 63 : Statut d'occupation des couples

7.2.2.3 Profession déclarée par les personnes de formation supérieure

Les personnes occupées ont été interrogées sur la nature de leur profession. Il est ainsi possible d'identifier les principaux domaines d'activité ou professions des détenteurs d'un titre universitaire ou équivalent (Tableau 44). La première catégorie est celle – relativement large – des cadres et directeurs (22). Deux autres rubriques comptent 17 observations : les économistes, comptables et actifs du secteur bancaire d'une part, les ingénieurs et informaticiens d'autre part. On trouve ensuite des employés du secteur public – les professeurs et chercheurs universitaires (16) ainsi que les enseignants et éducateurs (11) – et des métiers souvent exercés en tant qu'indépendant : médecins (11), avocats et juristes (7), ou autres professionnels du milieu médical (7). À cette liste s'ajoute des scientifiques (8) actifs dans divers domaines non académiques.

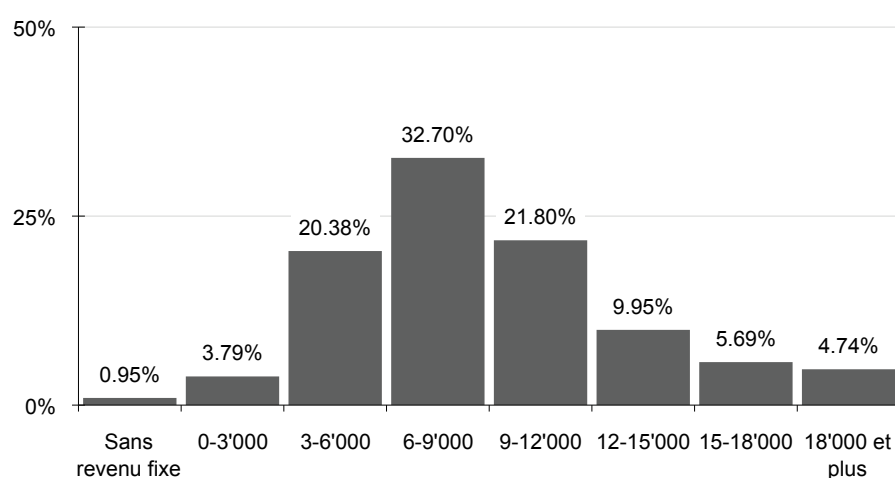
<i>Profession déclarée</i>	<i>Nombre</i>	<i>Pourcentage</i>
Cadre, directeur	22	16.06%
Économiste, comptable, actif du secteur bancaire	17	12.41%
Ingénieur, informaticien	17	12.41%
Professeur, chercheur universitaire	16	11.68%
Enseignant, éducateur	11	8.03%
Médecin, psychologue, psychiatre	11	8.03%
Scientifique	8	5.84%
Avocat, juriste	7	5.11%
Autre profession médicale	7	5.11%
Autres	21	15.32%
Total des actifs occupés de formation supérieure ayant spécifié leur profession	137	100.00%

Tableau 44 : Principales professions déclarées par les actifs de formation supérieure

Les catégories les plus fréquentes reflètent l'évolution de la structure de l'emploi et la spécialisation économique de la ville Neuchâtel (voir 5.3.2.2). Principal pôle du canton, elle concentre des activités du tertiaire supérieur tant dans le secteur privé (siège des principales entreprises et institutions financières de la région ainsi que des services aux entreprises) que public (institutions de formation et de recherche, infrastructures médicales et hospitalières, services administratifs, etc.)²⁰⁵.

7.2.2.4 Niveau de revenu

La proportion de personnes au bénéfice d'une formation universitaire et la fréquence des couples bi-actifs influencent le niveau de revenu des ménages²⁰⁶. La catégorie modale, qui réunit un tiers des ménages, s'étend de 6'000 à 9'000 francs. Elle est entourée par deux classes au poids quasiment identiques (3'000 à 6'000 francs et 9'000 à 12'000 francs). Un dixième des ménages déclarent un revenu mensuel net situé entre 12'000 et 15'000 francs, et une proportion similaire un montant supérieur à 15'000 francs.



Graphique 64 : Revenu mensuel net des ménages

7.2.2.5 Lieu de travail

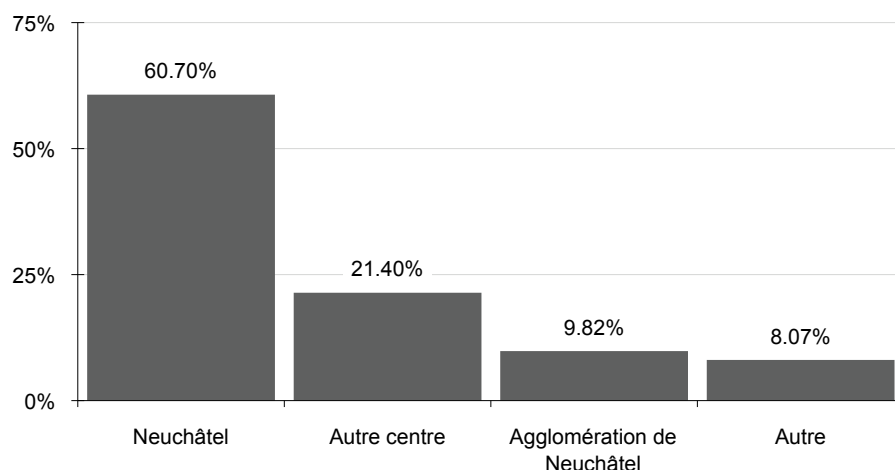
L'importance de la proximité du lieu de travail apparaît clairement puisque trois personnes interrogées sur cinq sont employées en ville de Neuchâtel (Graphique 65)²⁰⁷. Cette logique de proximité se retrouve dans le poids des communes de l'agglomération qui attirent un dixième des actifs (28). On relève notamment le cas de Marin-Épagnier (13) qui joue le rôle de pôle secondaire de la région urbaine (voir 5.3.2.1).

Une autre logique qui se dessine est la logique du réseau interurbain. Ainsi, parmi les autres destinations, on constate l'importance des centres (21.40% ; 61), dont la part dépasse celle des communes de l'agglomération. Il s'agit en particulier de Berne (14), Lausanne (11), La Chaux-de-Fonds (10) et Genève (8) (Figure 8).

²⁰⁵ De prime abord, ces résultats semblent confirmer la thèse post-industrielle qui explique l'émergence de la catégorie des gentrificateurs sur la base de la restructuration du système économique (Hamnett 1991 ; Ley 1996 ; Florida 2004) (voir 4.5.4.1). Rappelons toutefois les limites de cette interprétation. D'une part, les mouvements d'exurbanisation demeurent importants voire dominants pour ce groupe de population. D'autre part, l'argument relatif à la restructuration du système économique et à la croissance du nombre de *professionals* est également utilisé par d'autres auteurs mais pour expliquer la dynamique d'étalement urbain (voir par exemple la citation de Squires au point 4.5.4.1).

²⁰⁶ La question sur les revenus est réputée comme étant assez sensible dans le contexte suisse. Dans notre étude, 92.54% des ménages interrogés y ont pourtant répondu.

²⁰⁷ Les données utilisées représentent le nombre d'occurrences de chaque commune dans les réponses fournies. Ainsi, si une personne travaille dans plusieurs communes, chacune d'entre elles est comptabilisée.



Graphique 65 : Lieux de travail cités par les actifs occupés



Figure 8 : Lieux de travail cités par les actifs occupés

Les pendulaires interurbains représentent donc un segment non négligeable de la demande pour une localisation résidentielle en zone centrale. Habiter proche d'une gare permet de profiter du réseau de transports publics et de dissocier domicile et lieu de travail sur des distances relativement importantes. Précisons quelque peu le profil de ce groupe.

Les 61 destinations interurbaines ont été citées par 59 personnes (l'écart s'explique par deux individus actifs dans des centres différents, soit La Chaux-de-Fonds et Bienne pour l'un, Lausanne et Berne pour l'autre). Le niveau de formation des pendulaires interurbains est élevé, 71.19% d'entre eux sont titulaires d'un diplôme universitaire ou équivalent.

Les 59 pendulaires interurbains sont répartis en 53 ménages : six d'entre eux sont composés de deux pendulaires interurbains et les 47 autres d'un seul. En termes de ménages, les plus nombreux sont les couples sans enfant (20), suivis par les couples avec enfant(s) (18) et les personnes vivant seules (15). De façon plus anecdotique, on compte encore deux familles monoparentales (avec enfants en études) et deux colocations. Se rendre dans deux centres urbains pour y travailler ne semble guère compatible avec la vie de famille : sur les six couples concernés, un seul a des enfants.

Le lieu de travail de l'autre partenaire révèle les arbitrages quant à la localisation résidentielle au sein des 38 couples qu'ils soient mariés ou non, avec ou sans enfant(s). Seuls huit partenaires n'exercent pas d'activité lucrative (trois sont rentiers, deux en formation, deux à la recherche d'un emploi et une femme au foyer). Parmi les trente actifs, le lieu de travail le plus fréquent est la ville de Neuchâtel (18). En plus des partenaires qui sont également des pendulaires interurbains (6), les autres se déplacent sur de relativement longues distances et sortent du canton (6) ou travaillent dans des communes limitrophes à Neuchâtel (2).

Deux schémas se dégagent de ces résultats. D'une part, les couples qui combinent logique de connectivité et logique de proximité. C'est le cas notamment des familles où l'homme travaille dans un autre centre et la femme est employée – souvent à temps partiel s'ils ont des enfants – en ville. D'autre part, les couples où chacun des partenaires doit parcourir une distance conséquente. En l'occurrence, vivre en ville de Neuchâtel offre l'avantage de la connectivité (réseau ferroviaire en premier lieu) et d'une localisation médiane entre les lieux de travail. Il s'agit par exemple d'un couple où les partenaires travaillent à Lausanne pour l'un et à Berne pour l'autre, ou à Genève et à Bienne.

7.2.3 Origine nationale

Dans leur majorité, les habitants sont des citoyens helvétiques (73.74%)²⁰⁸ (Tableau 45). En d'autres termes, un habitant sur quatre est de nationalité étrangère, même si cette part pourrait être quelque peu sous-estimée étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Dans leur majorité, les ressortissants étrangers sont originaires d'Europe (80.15%) et plus particulièrement de France (20.61%), d'Italie (15.27%), du Portugal (15.27%), d'Espagne (8.40%) et du Royaume-Uni (6.87%).

Origine nationale	Effectif	En % du total d'étrangers
Europe (dont France)	105 (27)	80.15% (20.61%)
Amérique du Nord et du Sud	15	11.45%
Afrique	10	7.63%
Asie	1	0.76%

Tableau 45 : Origine nationale des résidents étrangers

7.2.4 Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements

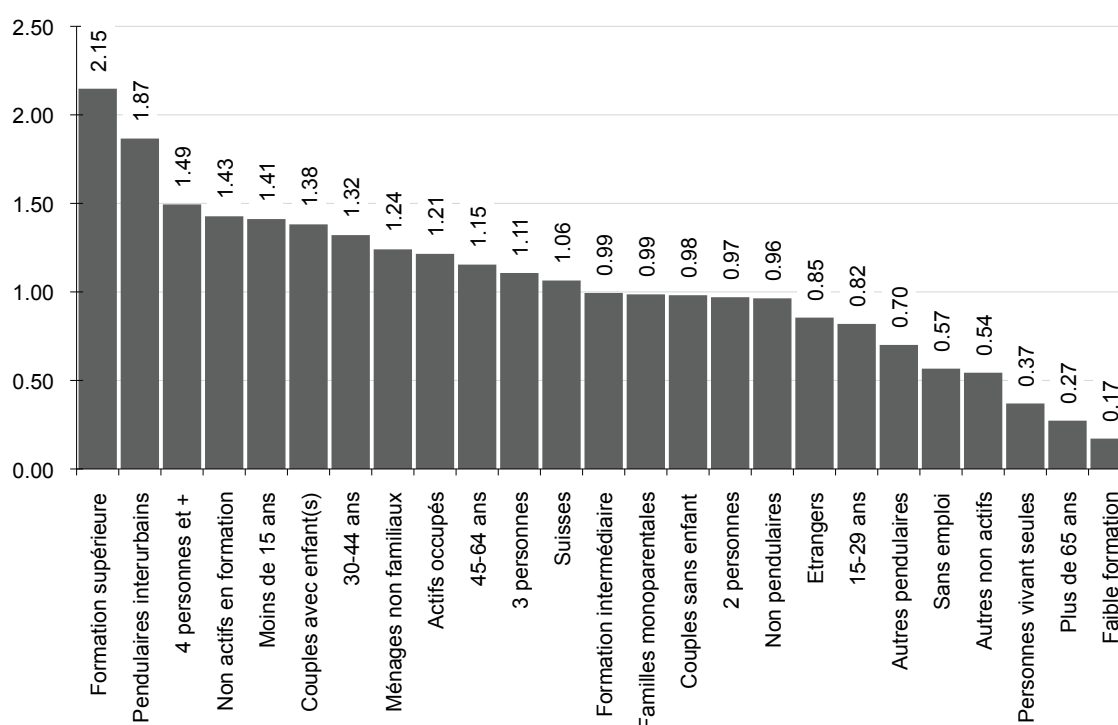
La comparaison du profil des personnes s'étant installées dans les logements construits entre 2001 et 2007 avec la population totale de la ville en 2000 d'une part, et avec les personnes vivant en 2000 dans les appartements réalisés entre 1995 et 2000 d'autre part²⁰⁹, permet de souligner les spécificités de la population étudiée.

²⁰⁸ En ce qui concerne les citoyens binationaux, seule la première nationalité a été retenue.

²⁰⁹ En croisant le bordereau de maison et le fichier des ménages du RFP, il est possible de déterminer le profil des personnes vivant en 2000 dans les logements construits entre 1995 et 2000.

Par rapport à la population vivant en ville en 2000, plusieurs catégories sont nettement surreprésentées parmi les résidents des nouveaux appartements (Graphique 66). Il s'agit en premier lieu des personnes à haut niveau de formation avec un indice de localisation de 2.15. Alors qu'elles représentent 23.62% de la population en 2000, leur part grimpe à 50.72% dans notre enquête. Les pendulaires interurbains (1.87) sont eux aussi largement surreprésentés, ce qui s'explique notamment par la construction de nombreux appartements à proximité de la gare. On identifie également les non actifs en formation (1.43), les actifs occupés (1.21) et les colocations (1.24). En ce qui concerne les caractéristiques liées au parcours de vie, on constate que les logements récents accueillent des familles qui ont pourtant globalement tendance à quitter la ville : les ménages de quatre personnes et plus (1.49), les moins de 15 ans (1.41), les couples avec enfant(s) (1.38), les moins de 15 ans (1.41), les couples avec enfant(s) (1.38), les 30-44 ans (1.32).

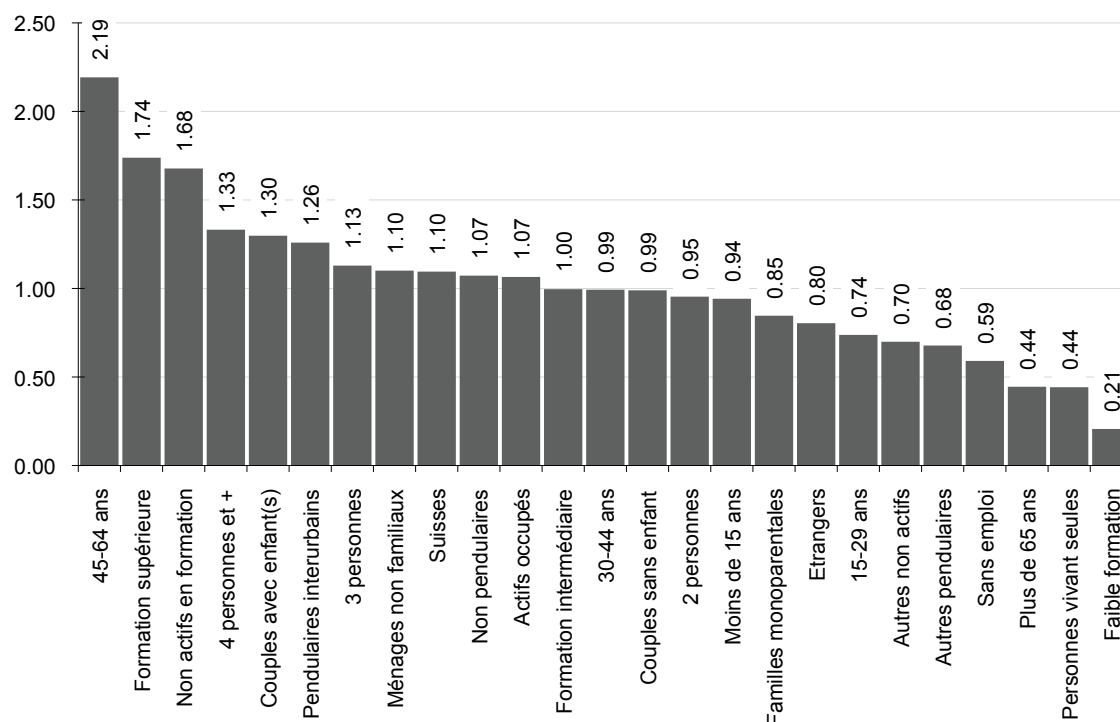
À l'inverse, certaines catégories sont nettement moins présentes. Il s'agit plus particulièrement des personnes à faible formation (0.17, soit l'indice le plus bas), des plus de 65 ans (0.27), des personnes vivant seules (0.37), des autres non actifs (0.54), des personnes sans emploi (0.57), des 15-29 ans (0.82) ainsi que des étrangers (0.85). Ces différentes catégories montrent que les logements récemment construits ne correspondent pas aux moyens des ménages à bas revenu. Finalement, certains groupes se caractérisent par un poids identique dans les deux populations : les personnes de formation intermédiaire (0.99), les familles monoparentales (0.99), les couples sans enfant (0.98), les ménages de deux personnes (0.97) et les actifs employés à Neuchâtel (soit les non pendulaires ; 0.96).



Graphique 66 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et celle résidant en ville en 2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

La comparaison entre la population étudiée et les personnes habitant en 2000 dans des logements réalisés entre 1995 et 2000 permet de mesurer la spécificité des objets immobiliers mis sur le marché lors de ces deux périodes. Les logements construits ces dernières années se sont adressés davantage aux 45-65 ans (2.19), aux personnes de

formation supérieure (1.74), aux étudiants (1.68), aux grands ménages (1.33), aux couples avec enfant(s) (1.30) et aux pendulaires interurbains (1.26). À l'instar de ce qui a été identifié en comparaison avec la population de 2000, les catégories affichant les indices de localisation les plus faibles correspondent aux ménages les moins fortunés. À titre d'illustration, les personnes à faible niveau de formation, qui étaient déjà sous-représentées dans les logements construits entre 1995 et 2000 (26.92%) par rapport à la population totale (32.40%) le sont encore davantage dans les logements récents (5.56%). Précisons également que certains groupes présentent un poids identique dans les deux types de logements : les personnes de formation intermédiaire (1.00), les 30-45 ans (0.99) et les couples sans enfant (0.99).



Graphique 67 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et entre 1995-2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

En comparaison avec la période 1995-2000 ou avec la population résidente en 2000, les logements construits entre 2001 et 2007 se sont adressés bien davantage aux catégories moyennes à supérieures, ce qui tend à confirmer l'hypothèse de *new-build gentrification*. La proportion de détenteurs d'un titre universitaire est clairement plus élevée dans les nouveaux bâtiments. D'autres indicateurs – tels que les nombreux couples à double-carrière et la forte proportion de propriétaires (voir 7.3.4) – montrent qu'une partie non négligeable des autres ménages étudiés disposent de ressources économiques supérieures à la moyenne.

La sous-représentation des 15-29 ans, pour lesquels la ville est globalement attractive, montre également que les nouveaux logements nécessitent un certain niveau de revenu que ne possèdent pas la majorité des jeunes en début de carrière. Parmi les différents segments de la demande, mentionnons l'importance des pendulaires interurbains. Cette nouvelle forme de mobilité semble ainsi à même de participer à la revalorisation des centres urbains de taille moyenne reliés aux principaux pôles du pays par le réseau de chemin de fer. En ce qui concerne le parcours de vie, les nouveaux appartements ont attiré ou retenu des familles

(ménages de quatre personnes et plus, moins de 15 ans, couples avec enfant(s), 30-44 ans), catégorie qui se caractérise globalement pourtant par un phénomène d'exurbanisation et qui représente le moteur de l'étalement urbain. L'importance des 45-64 ans montre que les nouveaux logements ont incité certains « nids vides » à déménager, phénomène qui était moins observable à la fin des années 1990.

7.2.5 *Typologie des ménages*

Les ménages ont été répartis en différentes catégories sur la base de variables mesurant la position dans le parcours de vie (âge et type de ménages) et le statut socio-économique (niveau de formation et revenu du ménage). Il s'agit des deux dimensions régulièrement mises en évidence dans la littérature concernant les choix résidentiels qui participent au processus de gentrification. L'intérêt de cette typologie est de réduire l'information récoltée et de permettre des croisements avec des variables relatives aux trajectoires et motivations résidentielles. Cette typologie a été réalisée dans le cadre d'un projet de recherche qui incluait en plus de la ville de Neuchâtel le quartier de Zurich West afin de rendre possible des comparaisons entre les deux études de cas (Rérat et al. 2008b)²¹⁰. Elle prend ainsi en compte les ménages qui ont répondu à chacune des questions utilisées tant à Neuchâtel (202 sur 228 questionnaires retournés) qu'à Zurich West (250 sur 282). Au final, sept catégories ont été identifiées (Tableau 46) :

- *Catégorie 1* : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ;
- *Catégorie 2* : les couples dont un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec une prédominance des « nids vides ») ;
- *Catégorie 3* : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ;
- *Catégorie 4* : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ;
- *Catégorie 5* : les familles monoparentales ;
- *Catégorie 6* : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ;
- *Catégorie 7* : les colocations.

²¹⁰ La démarche suivie ainsi que les méthodes employées sont détaillées en annexe 4.

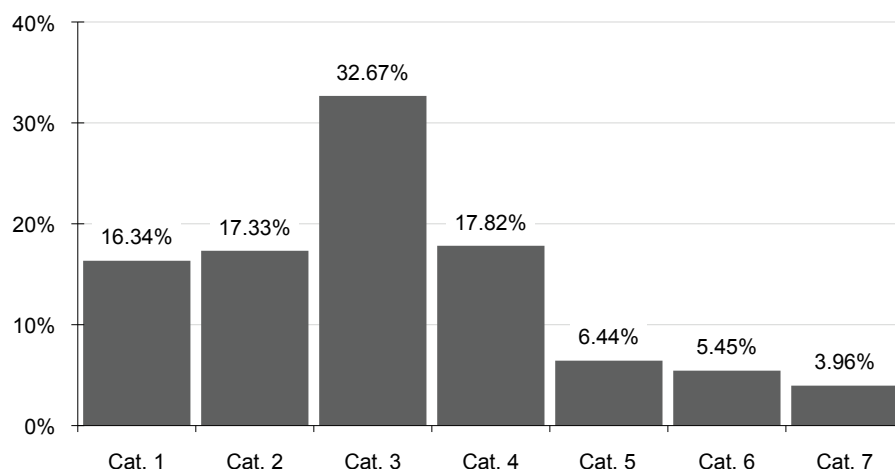
	<i>Cat. 1</i>	<i>Cat. 2</i>	<i>Cat. 3</i>	<i>Cat. 4</i>	<i>Cat. 5</i>	<i>Cat. 6</i>	<i>Cat. 7</i>
Âge							
Moins de 35 ans	43%	–	16%	23%	0%	–	64%
35-49 ans	57%	–	77%	53%	42%	–	32%
50-64 ans	–	100%	7%	24%	58%	–	4%
65 ans et plus	–	–	–	–	–	100%	–
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Type de ménages							
Colocations	–	–	–	–	–	–	100%
Couples av. enfant(s)	–	25%	100%	–	–	9%	–
Couples sans enfant	100%	75%	–	–	–	52%	–
Fam. monoparentales	–	–	–	–	100%	–	–
Pers. vivant seules	–	–	–	100%	–	39%	–
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Revenu mensuel net							
Moins de 6'000 Frs	8%	17%	9%	43%	53%	30%	18%
6'000-12'000 Frs	52%	30%	71%	48%	42%	57%	40%
12'000 Frs et plus	40%	53%	20%	9%	5%	13%	42%
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Niveau de formation							
Intermédiaire	12%	30%	29%	35%	32%	43%	24%
Supérieur	88%	70%	71%	65%	68%	57%	76%
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Tableau 46 : Typologie des ménages habitant dans les nouveaux appartements de Neuchâtel et de Zurich West selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques (Rérat et al. 2008b)

Les variables les plus discriminantes, tant dans le cas de Neuchâtel que de Zurich West, sont liées au parcours de vie (âge et type de ménages). D'autres différences concernent néanmoins les indicateurs du niveau socio-économique. Le revenu est ainsi généralement inférieur dans les ménages ne comptant qu'un seul actif (catégories 4 et 5) ou dont au moins un des membres a plus de 65 ans (catégorie 6). Un haut niveau de revenu s'explique par le nombre d'actifs par ménage (c'est le cas de la catégorie 7 qui réunit les colocations), le taux d'activité (qui peut expliquer la différence entre les couples avec ou sans enfant) et l'avancée dans la carrière mesurée par l'âge (le niveau de revenu est supérieur pour la catégorie 2 par rapport à la première et à la troisième). Le niveau de formation est peu discriminant dans cette typologie, car 72.79% des ménages comptent au moins un universitaire. Cette proportion varie elle aussi avec l'âge : elle atteint un minimum de 57% pour la catégorie 6, alors qu'elle atteint une valeur maximale chez les jeunes couples sans enfant (catégorie 1 ; 88%).

Dans le cas des nouveaux appartements en ville de Neuchâtel, les sept catégories regroupent un nombre variable d'observations (Graphique 68). La prédominance des familles avec enfant(s) dont les parents ont moins de 50 ans apparaît clairement puisqu'elles correspondent à un tiers des ménages (66). Trois autres types rassemblent chacun des proportions oscillant autour d'un sixième : les personnes vivant seules de moins de 65 ans (36), les couples avec

ou sans enfant(s) dont un des partenaires au moins est âgé de 50 à 65 ans (35) ainsi que les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans (33). Les trois dernières catégories sont quantitativement moins importantes : les familles monoparentales (6.44% ; 13), les ménages comptant des personnes de plus de 65 ans (5.45% ; 11) et les colocations (3.96% ; 8).



Graphique 68 : Poids des différentes catégories de ménages dans les nouveaux logements, ville de Neuchâtel

7.3 Trajectoires

7.3.1 Type de domicile

Les logements étudiés constituent le domicile principal pour la quasi-totalité des ménages interrogés (96.46%). Ils ne sont que huit à mentionner un lieu de résidence principal différent. Ce phénomène de bi-résidentialité concerne des étudiants ou des jeunes actifs qui déclarent certainement le domicile de leurs parents (4), des couples non cohabitants la semaine (3) et un couple bi-actif²¹¹. Le fait que sept de ces logements soient localisés à proximité de la gare tend à montrer l'importance de la mobilité de longue distance.

La bi-résidentialité touche également 28 autres ménages (12.39%) qui possèdent un deuxième domicile (une résidence secondaire pour la plupart). Pour ces ménages, disposer d'une maison de vacances pourrait jouer un rôle compensatoire au fait de vivre en ville. Cette valeur est toutefois légèrement inférieure à la proportion relevée dans les centres urbains (14.64%) et à l'échelle de l'ensemble du pays (15.15%)²¹².

7.3.2 Lieu de domicile précédent

Près de trois personnes sur cinq habitaient déjà en ville de Neuchâtel avant de déménager (57.14% ; 304). Dans la majorité des cas, il s'agit donc d'un phénomène de maintien en ville et les mouvements se sont déroulés sur une distance restreinte. L'importance des migrations de proximité est également soulignée par les arrivées en provenance des communes de l'agglomération (13.16% ; 70) et notamment de Boudry (13), Hauterive (9) et Peseux (8). À ce chiffre s'ajoutent 30 personnes (5.64%) ayant déménagé de la couronne extérieure de la région urbaine. Parmi les autres cas de figure, un habitant sur dix vient d'un autre centre

²¹¹ Dans le cas de ce couple, le domicile principal est trop éloigné pour se rendre quotidiennement à leur lieu de travail respectif alors que Neuchâtel se situe à mi-chemin.

²¹² Ces données sont tirées du Panel suisse des ménages qui réalise une enquête annuelle auprès d'un échantillon de ménages. En 2003 et pour la question portant sur la propriété d'une résidence secondaire, 135 ménages vivant dans un centre urbain (grands centres, centres moyens et petits centres) ont répondu par l'affirmative sur un total de 922.

(54), dont près de la moitié de la ville voisine de La Chaux-de-Fonds (22). Finalement, l'ancien lieu de domicile de 9.96% des personnes étudiées est localisé dans le reste de la Suisse, alors que celles venues de l'étranger représentent une part de 3.95%.

Globalement, la répartition spatiale des anciens domiciles répond à trois logiques (Figure 9) : la proximité (le nombre d'observations diminue avec la distance), le poids démographique (le nombre de personnes concernées croît avec la taille de la commune d'origine) et la frontière linguistique (les communes d'origine sont essentiellement localisées en Suisse romande).



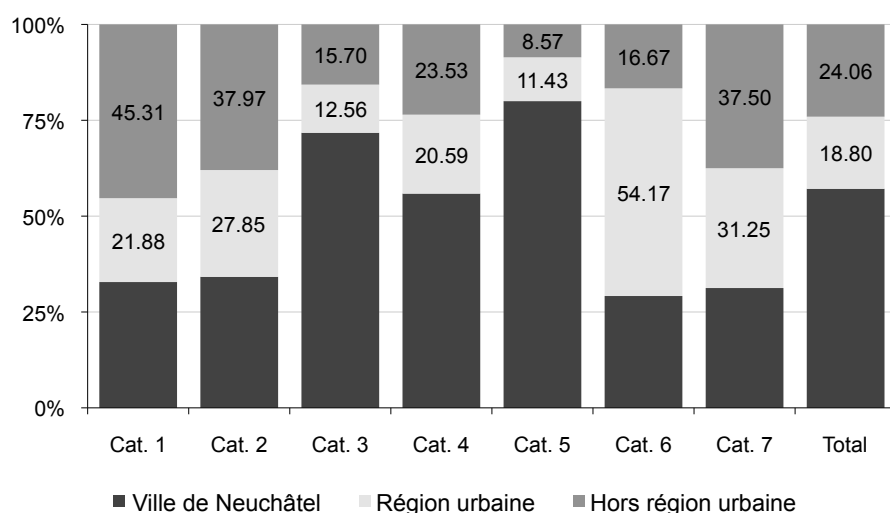
Figure 9 : Ancienne commune de domicile

Plus d'un nouvel arrivant sur quatre (56) avait déjà résidé à Neuchâtel auparavant. Parmi eux, 39 reviennent en ville de Neuchâtel après avoir habité dans la région urbaine (dont 14 dans l'agglomération). Le retour en ville au sens classique du terme – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – concerne ainsi une proportion de 7.57% du total des individus au sujet desquels nous disposons des informations nécessaires.

La provenance des habitants varie selon les catégories de ménages auxquelles ils appartiennent (Graphique 69). La part de personnes qui résidaient déjà en ville de Neuchâtel est particulièrement élevée pour les familles monoparentales (catégorie 5 ; 80.00%) et les couples avec enfant(s) dont aucun membre n'a plus de 50 ans (catégorie 3 ; 71.75%). Les personnes vivant seules (catégorie 4) se caractérisent par une proportion quasiment identique que dans la population totale. Les couples sans enfant (catégorie 1), les couples dont un des membres est âgé de plus de 50 ou 65 ans (catégories 2 et 6) ainsi que les colocations (catégorie 7) affichent des proportions plus faibles de personnes qui habitaient déjà à Neuchâtel.

Si les logements récemment construits se sont montrés attractifs pour les familles vivant déjà à Neuchâtel, ils ne l'ont guère été pour celles qui vivaient dans la région urbaine. Les catégories 3 et 5 sont en effet sous-représentées en termes de personnes en provenance des couronnes (respectivement 12.56% et 11.43%). Ce type de trajectoire constitue en revanche 54.17% des personnes vivant dans des ménages dont un des membres a plus de 65 ans (soit 13 personnes sur 24). L'attrait est perceptible mais dans des proportions moindres pour les personnes vivant dans un ménage dont un membre a plus de 50 ans (27.85%). Finalement, les couples sans enfant, les ménages d'un individu et les colocations se distinguent par des proportions de personnes venant des zones suburbaines ou périurbaines plus élevées que la valeur totale.

Les personnes venant de l'extérieur de la région urbaine représentent globalement un habitant sur quatre. Elles sont néanmoins plus importantes dans les colocations, les couples dont un des membres a plus de 50 ans (et dont la majorité n'ont pas ou plus d'enfant) et surtout les couples sans enfant. Changer de bassin de vie n'est par conséquent guère le fait des familles.

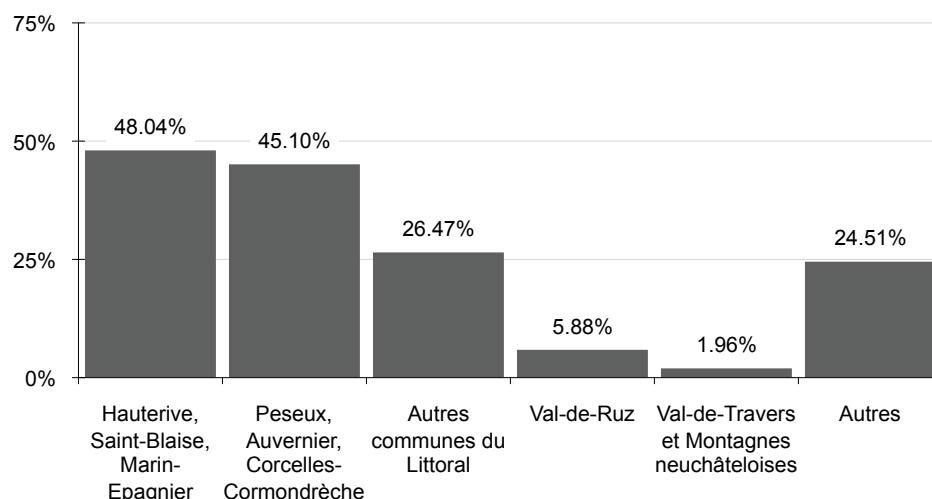


Graphique 69 : Ancien lieu de domicile des habitants selon la catégorie de ménages

7.3.3 Aire de prospection

La majorité des ménages (55.26%) ont cherché un appartement uniquement sur le territoire de Neuchâtel et n'ont pas envisagé une autre commune de domicile. Le choix de vivre en ville apparaît comme indiscutable dans ce cas de figure. Les raisons évoquées dans la décision de ne pas prospecter ailleurs semblent être avant tout d'ordre pratique selon les remarques laissées par les personnes interrogées. Elles font référence à la proximité de la gare et des transports publics (« transports publics indispensables », « proximité de la gare, je travaille à Lausanne ou Berne mais pas à Neuchâtel », « parce que j'ai dû vendre ma voiture », « qualité de vie sans déplacement en voiture », etc.), à la proximité du centre-ville et des infrastructures (« avoir tout sur place », « facilité de vie au quotidien », « centralité, petite ville où tout est proche », etc.) et à la proximité du lieu de travail. L'attachement à la ville ainsi que la présence de la famille et des amis sont également cités (« nous nous plaisons beaucoup à Neuchâtel », « je suis née à Neuchâtel, j'y ai toujours habité et j'y ai tous mes amis »). Le cadre de vie et l'opportunité représentée par le nouveau logement ont été mentionnés mais nettement moins fréquemment.

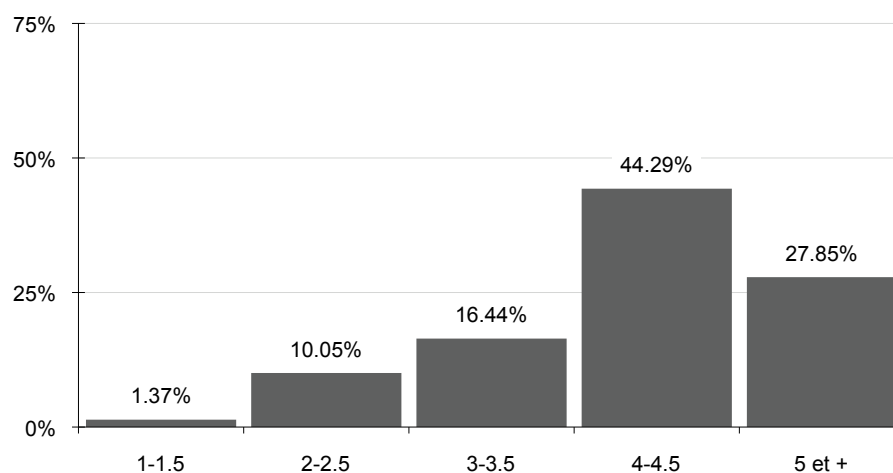
Parmi les autres localisations considérées, on identifie principalement des communes de la première couronne à l'ouest (Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Épagnier) et à l'est (Peseux, Auvernier, Corcelles-Cormondrèche) (Graphique 70). L'attrait diminue pour les autres communes du littoral (26.47%), devient faible pour le Val-de-Ruz (5.88%) qui, comme nous l'avons vu, est une région typiquement périurbaine, et se révèle quasiment inexistant en ce qui concerne le Val-de-Travers et les Montagnes neuchâteloises (1.96%, soit deux ménages). Finalement, un quart des ménages ayant prospecté ailleurs ont procédé à un arbitrage entre la ville de Neuchâtel et une localisation qui n'était pas proposée dans le questionnaire ; il s'agit essentiellement, avec chacun quatre occurrences, des cantons de Berne et de Vaud (et de leur capitale respective).



Graphique 70 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile

7.3.4 Conditions d'habitat actuelles

Alors qu'un dixième des ménages (11.24%) possèdent leur logement en ville de Neuchâtel en 2000, la proportion de propriétaires est plus de trois fois supérieure (38.77%) dans les immeubles récents. Aucun objet n'ayant été construit par des coopératives, la part restante revient aux locataires (61.23%).

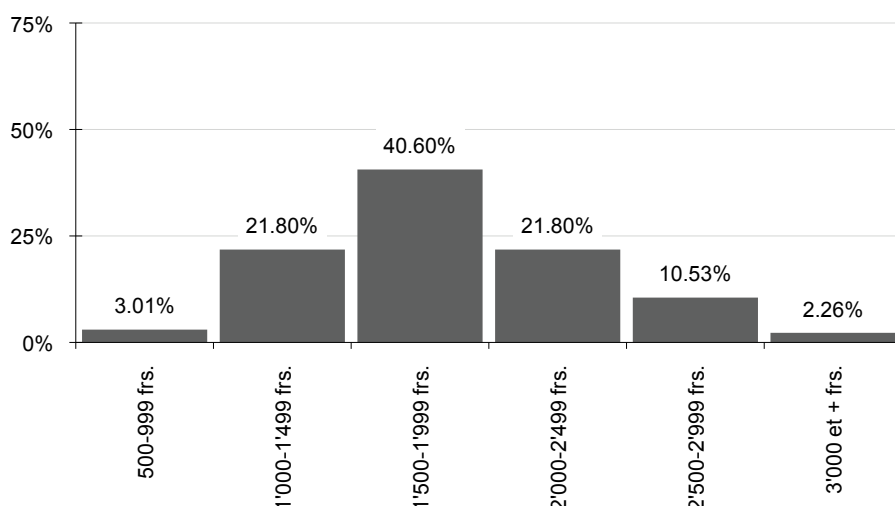


Graphique 71 : Nombre de pièces des nouveaux logements

Les appartements réalisés entre 2001 et 2007 sont de grande taille : 44.29% (97) d'entre eux comptent quatre pièces et 27.85% (61) en ont même davantage. Les petites unités sont bien moins répandues. Il n'y a en effet que 1.37% (3) des logements qui sont composés d'une seule pièce et 10.05% (22) de deux pièces. Ces dernières années, la tendance dominante a donc consisté à construire des appartements sensiblement plus grands que la moyenne du parc immobilier existant.

Le loyer mensuel moyen – sans les charges telles que le chauffage et l'eau – s'élève à 1'833 francs. La classe la plus importante (40.60% des logements en location, soit 54) s'étend de 1'500 à 2'000 francs. Elle est entourée par deux catégories au poids identique (un cinquième des appartements), soit des montants entre 1'000 et 1'500 francs ou entre 2'000 et 2'500 francs. La répartition s'allonge ensuite vers la droite avec plus d'un dixième des ménages qui consacrent au minimum 2'500 francs à leur loyer.

Il n'est pas pertinent de réaliser le même exercice pour les propriétaires. Contrairement aux loyers, les charges hypothécaires ne reflètent que partiellement la qualité des objets immobiliers. Elles ne dépendent en effet pas uniquement du prix d'acquisition mais également de la part de fonds propres apportés par le ménage et des taux hypothécaires en vigueur. Globalement, il est néanmoins possible d'affirmer que le poste logement coûte plus cher aux locataires qu'aux propriétaires, ces derniers dépensant chaque mois en moyenne 1'727 francs pour des conditions d'habitat supérieures.



Graphique 72 : Loyers des nouveaux logements

7.3.5 Évolution des conditions d'habitat

L'évaluation de la transformation des conditions d'habitat implique quatre critères qui mesurent l'évolution du nombre de pièces, du statut d'occupation, du type de logement et du loyer. Dans cette section, ne sont pris en considération que les ménages dont la taille et la structure n'ont pas changé avec le déménagement (soit 64.47% des ménages ; voir 7.4.2).

Pour 40% des ménages, le nombre de pièces a augmenté²¹³ (Tableau 47). Il a été stable dans 49 cas mais a tout de même diminué pour 31 ménages. Signalons toutefois les limites de cet indicateur qui ne traduit qu'imparfaitement la notion de surface.

En ce qui concerne le statut d'occupation, aucun changement n'est constaté pour plus de la moitié des ménages : 64 sont restés locataires et 17 étaient déjà propriétaires. Par contre, 46

²¹³ Il n'est pas tenu compte des demi-pièces dans ce calcul.

ménages ont accédé à la propriété. Finalement, le chemin inverse a été emprunté par 15 ménages qui ont vendu leur bien immobilier pour devenir locataires. Comment expliquer cette trajectoire pouvant être perçue comme régressive pour des ménages dont la taille et la structure sont restées stables²¹⁴ ? Pour quatre ménages, le déménagement a été induit par un changement du lieu de travail. Il s'agit uniquement de personnes venant de l'étranger (France deux fois, Allemagne et États-Unis). Être propriétaire apparaît comme un frein plus important à la mobilité résidentielle pour les personnes résidant en Suisse. Celles-ci prospectent certainement davantage à l'intérieur du même bassin d'emploi et/ou préfèrent devenir des pendulaires de longue distance. Un seul couple mentionne avoir déménagé par commodité afin de se rapprocher du lieu de travail des conjoints. Le cas le plus fréquent concerne toutefois les ménages dont une personne au moins est âgée de plus de 60 ans (huit couples mariés et deux personnes vivant seules). Ils ont quitté la maison qu'ils possédaient sur le littoral neuchâtelois (9) ou en ville (1) pour s'installer dans un logement en location.

Pour ce qui est du type de logement, l'appartement prédomine étant donné les objets immobiliers construits entre 2001 et 2007. Cent ménages ont continué à vivre dans un appartement et six sont restés dans une maison individuelle ou mitoyenne. On constate également que 21 ménages ont quitté une maison pour s'installer dans un appartement. Quelles sont les particularités de ces ménages qui eux aussi semblent suivre une trajectoire régressive selon les normes dominantes ? La plupart des cas sont liés à l'avancement dans l'âge puisque treize ménages comportent au moins un membre à la retraite ou qui s'y approche (plus de 60 ans)²¹⁵. Finalement, le changement de lieu de travail apparaît dans six cas (cinq personnes venant de l'étranger et une de Suisse).

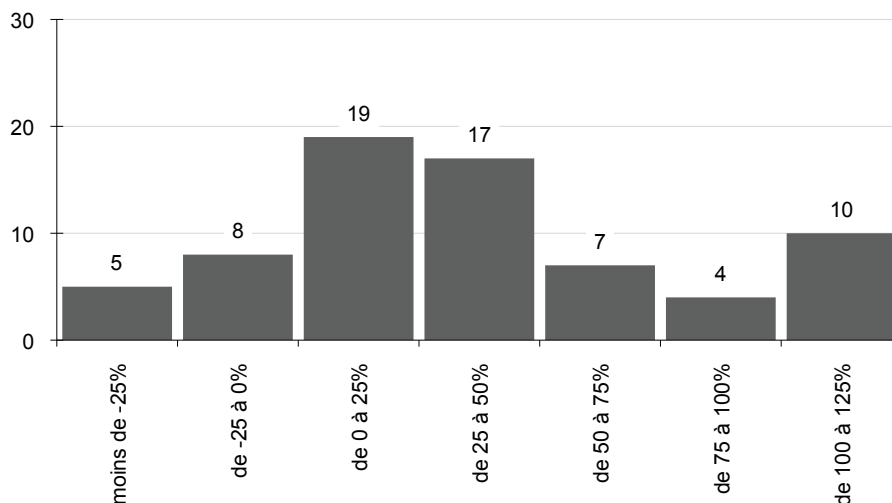
<i>Évolution du nombre de pièces</i>		<i>Évolution du statut d'occupation</i>		<i>Évolution du type de logement</i>	
Augmentation	54	Resté locataire	64	Resté dans un appartement	100
Stabilité	49	Devenu propriétaire	46	D'une maison à un appartement	21
Diminution	31	Resté propriétaire	17	D'un appartement à une maison	10
		Devenu locataire	15	Resté dans une maison	6
Indéterminé	10	Indéterminé	2	Indéterminé	7
Total	144	Total	144	Total	144

Tableau 47 : Évolution des conditions d'habitat

En ce qui concerne les loyers précédents et actuels, nous disposons d'informations complètes pour 70 ménages dont la structure n'a pas évolué et qui sont restés locataires. Seuls treize d'entre eux ont enregistré une baisse de loyer en déménageant. Les effectifs les plus nombreux représentent des augmentations allant jusqu'à 25% (19) ou 50% (17). Pour dix ménages, le loyer a été multiplié par deux voire davantage.

²¹⁴ À ce chiffre s'ajoutent quatre ménages dont un changement dans le parcours de vie a induit le déménagement. Il s'agit plus particulièrement de trois personnes qui se sont installées dans un logement en location à la suite d'une séparation et d'une famille qui a déménagé en raison de la naissance d'un enfant. Toutes ces personnes résidaient déjà en ville de Neuchâtel.

²¹⁵ Trois autres ménages âgés ont quant à eux connu un changement dans leur structure et ne sont pas pris en compte : deux couples dont les enfants devenus adultes ont quitté le foyer parental et une personne âgée dont le conjoint est décédé. Parallèlement, dix personnes ont quitté le foyer parental (une maison individuelle) pour leur propre appartement.



Graphique 73 : Évolution du loyer

Afin de synthétiser les propos ci-dessus, nous avons déterminé plusieurs trajectoires. On parle de trajectoire promotionnelle si au moins l'un des critères suivants est rempli : passage du statut de locataire à celui de propriétaire ; augmentation d'au moins une pièce de la taille du logement ; augmentation du loyer mensuel ou des charges hypothécaires de plus de 25%. On qualifie la trajectoire de stable si au moins deux de ces éléments sont observés : le statut d'occupation est identique ; le nombre de pièces ne varie pas de plus d'une demi-pièce ; le montant du loyer ou des charges hypothécaires n'a pas évolué de plus de 25%. Finalement, les autres cas de figure correspondent à des ménages où les informations sont insuffisantes pour déterminer le sens de la trajectoire avec certitude ou ceux qui ont suivi une trajectoire régressive.

Comme les chiffres commentés jusqu'à présent le laissaient augurer, la trajectoire la plus fréquente est très clairement promotionnelle (100 cas sur 144). Pour trente ménages, les conditions d'habitation ne se sont guère modifiées alors que seuls 14 ménages présentent une trajectoire indéterminée voire régressive.

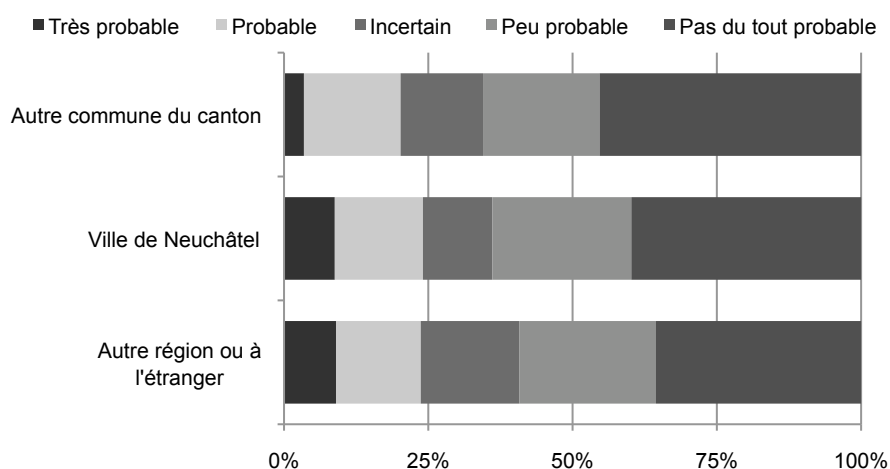
7.3.6 Projets de déménagement

Les ménages, qui ont par ailleurs passé des périodes très variables dans leur logement au moment de l'enquête (de quelques semaines à plus de six ans), ont été interrogés sur la probabilité de différents projets de déménagement quel que soit leur horizon temporel. Par cette démarche, il est possible de mieux cerner leurs aspirations en termes d'habitat, de tester l'ancrage de leur choix de vivre en ville-centre et d'esquisser les futurs arbitrages qu'ils devront opérer entre différents statuts résidentiels et localisations²¹⁶. Les projets de déménagement que nous abordons dans un premier temps renvoient à trois échelles : à l'intérieur de la ville de Neuchâtel ; dans une autre commune du canton ; dans une autre région ou à l'étranger.

Deux types de projets (Graphique 74) se caractérisent par des probabilités similaires (environ un dixième de « très probable » et un sixième de « probable ») : il s'agit d'un déménagement tout en restant en ville de Neuchâtel et d'une installation dans une autre région ou à l'étranger. Ces résultats montrent l'attractivité de la ville que l'on quitterait davantage pour

²¹⁶ Il est important de rappeler qu'un écart souvent très important peut exister entre les intentions ou souhaits d'une part, et le comportement effectif d'autre part. Généralement, la mobilité résidentielle effective est sensiblement inférieure à la mobilité jugée comme probable (voir 2.3.4.1).

un autre bassin de vie et d'emploi que pour une commune proche. En effet, seuls 3.45% des ménages jugent par exemple très probable l'installation dans une autre commune neuchâteloise.



Graphique 74 : Probabilité de déménager en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs pour l'ensemble des ménages

Après ce premier aperçu, il est nécessaire d'affiner quelque peu l'analyse. Tout d'abord, les projets de déménagement ne sont pas indépendants les uns des autres. Un ménage peut avoir un projet précis et exclusif ou il peut juger plusieurs options comme étant simultanément probables. Afin d'intégrer ce paramètre, nous avons réparti les ménages en suivant une démarche s'apparentant aux arbres de classification. Les projets de déménagement aux trois échelles que nous venons de passer en revue ont été agrégés selon leur probabilité (probable ou très probable versus les autres modalités²¹⁷). Huit cas de figure en termes de projet ont ainsi été identifiés (Figure 10).

Les ménages ont également des aspirations résidentielles différentes selon le statut d'occupation de leur logement. Être propriétaire apparaît comme un frein important à la mobilité résidentielle et comme un signe de stabilité, le déménagement récent ayant permis de remplir en grande partie les aspirations résidentielles. En effet, 80.46% (70) des ménages qui possèdent leur logement estiment qu'un déménagement n'est ni probable, ni très probable. Deux trajectoires ne semblent toutefois pas exclues pour certains : un déménagement hors canton (9.20% ; 8) et à l'intérieur des frontières de la ville de Neuchâtel (4.60% ; 4). Les autres projets sont rares et ne concernent à chaque fois qu'une seule observation.

La situation est bien plus contrastée en ce qui concerne les locataires. Aucun déménagement n'est jugé (très) probable par 37.68% (52) d'entre eux. Pour les autres, le projet le plus probable est de quitter non seulement la ville mais également le canton ; ils sont en effet 18.84% (26) dans ce cas. Les deux projets suivants présentent un effectif identique (13.77% ; 19) : déménager sans quitter le territoire communal ou déménager soit en restant en ville de Neuchâtel, soit dans une autre commune du canton.

Du point de vue de l'attractivité résidentielle de Neuchâtel, la moitié des locataires n'envisagent pas de quitter le territoire de la commune (projets 1 et 5). Pour près de trois ménages sur dix, un déménagement est probable mais ne concernerait plus la ville (projets 2,

²¹⁷ Les autres modalités correspondaient aux réponses « pas du tout probable », « peu probable » et « incertain » auxquelles nous avons ajouté les valeurs manquantes pour autant que le ménage ait répondu à au moins une des questions traitées ici.

3, et 4). Le reste de la Suisse ou l'étranger semblent toutefois plus attractifs que les autres communes du canton. En d'autres termes, il s'agit vraisemblablement de projets plutôt liés à des questions d'ordre professionnel. Finalement, pour un ménage sur cinq (projets 6, 7 et 8), un déménagement est (très) probable mais l'option de rester en ville n'est pas exclue et Neuchâtel se trouve en concurrence avec d'autres localisations potentielles.

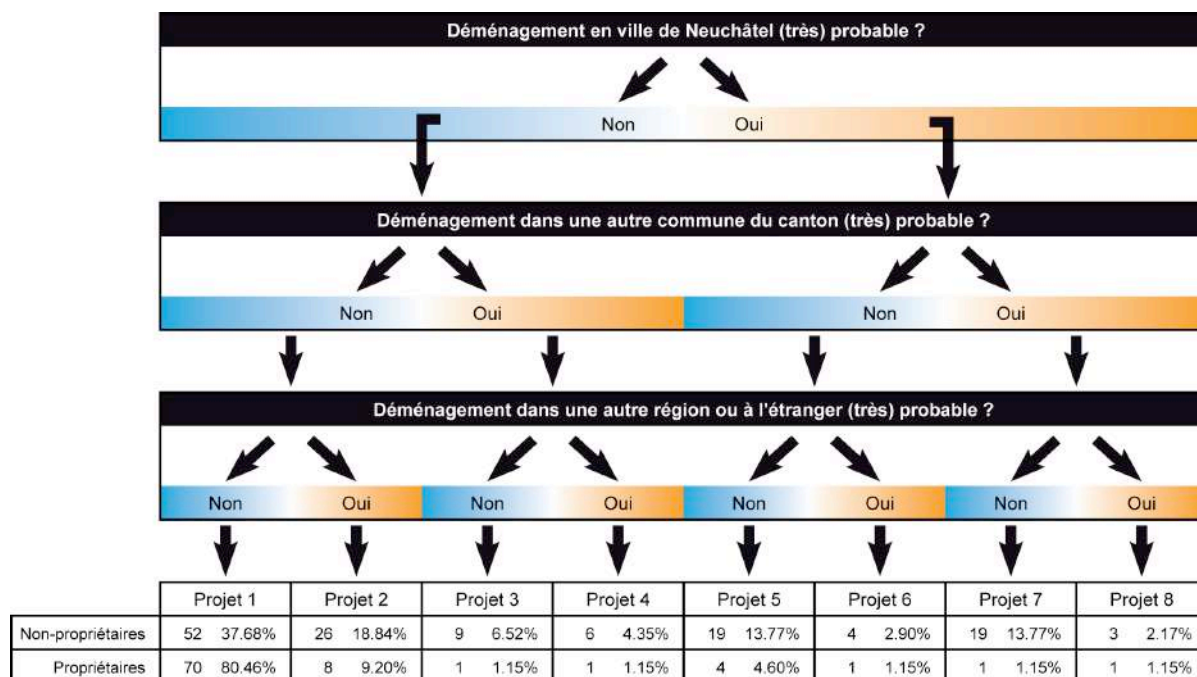


Figure 10 : Probabilité des projets de déménagement (en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs)

Les personnes enquêtées se sont prononcées sur la probabilité de deux autres projets : l'accès à la propriété et le déménagement dans une maison individuelle en dehors de la ville de Neuchâtel, soit le mode d'habitat emblématique de l'étalement urbain.

Accéder à la propriété²¹⁸ apparaît comme le projet le plus répandu : 13.39% des répondants le jugent très probable et 22.05% comme probable. Cette volonté était déjà apparue lors de certains entretiens exploratoires : les loyers relativement élevés sont perçus comme peu rationnels d'un point de vue économique et le statut de propriétaire semble être à terme plus judicieux. Si l'on tient compte des différentes catégories de ménages, le souhait de devenir propriétaire apparaît plus particulièrement comme (très) probable pour la moitié des couples avec ou sans enfant et dont les partenaires n'ont pas plus de 50 ans (catégories 1 et 3).

L'attrait de la maison individuelle pour l'ensemble des ménages étudiés est moins marqué que l'accès à la propriété puisque 3.94% estiment un tel projet comme très probable et 12.32% comme probable. Selon la typologie, il s'agit essentiellement des ménages de catégorie 1 (couples sans enfant dont aucun membre n'a plus de 50 ans) qui envisagent de quitter le centre pour emménager dans une villa (40.63% de réponses (très) probable). Ce type d'habitat apparaît ainsi comme étant intimement lié à la formation d'une union puis d'une famille. Ici aussi les propriétaires diffèrent des locataires : ils sont respectivement 4.05% et 16.41% à juger ce projet comme probable, 1.35% et 5.47% comme très probable. Dans de tels cas, l'installation en ville n'apparaît pas comme un rejet du suburbain/périurbain mais davantage comme une étape qui pourrait s'achever à plus ou moins long terme. La

²¹⁸ Précisons que cette question concerne uniquement les locataires.

maison individuelle n'est toutefois pas envisagée par près de 75% des ménages sondés alors qu'un tel projet est jugé incertain dans un cas sur dix.

7.4 Motivations

Ce chapitre a pour objectif de connaître les motivations qui se trouvent à la base des choix résidentiels. Différents éléments ayant trait à la structure du ménage, à la vie professionnelle, au logement, au quartier, aux caractéristiques d'une ville-centre et aux habitudes de mobilité, sont successivement analysés.

7.4.1 Typologie des mouvements

Une typologie basée sur les travaux de William Clark et Jun Onaka (1983) permet de distinguer les différents types de mouvements – non exclusifs les uns des autres – selon les éléments qui en sont à l'origine : changement dans le bail de l'ancien logement (mouvement forcé), modification dans la structure du ménage ou dans la vie professionnelle (mouvement induit), recherche d'une meilleure qualité d'habitat (mouvement d'ajustement) (voir 2.3.4.2).

Les mouvements forcés (non renouvellement du bail) ne concernent que cinq ménages. Dans deux cas, ils ont été accompagnés par un changement dans la vie professionnelle (forcés et induits). Plus d'un déménagement sur deux a été induit (51.32%). Le cas le plus fréquent (30.26%) découle d'une modification dans la configuration du ménage. Un changement dans la vie professionnelle (nouveau lieu de travail, entrée dans la vie active, début d'une formation) concerne deux fois moins de ménages (15.79%). Dans douze questionnaires (5.26%), des raisons liées aux sphères familiales et professionnelles ont été conjointement mentionnées (départ du foyer parental et entrée dans la vie active par exemple).

Finalement, les mouvements d'ajustement – qui concernent les ménages qui ont connu une stabilité dans leur structure et dans leur vie professionnelle – représentent une proportion de 46.49%. Pour près d'un ménage sur deux, le déménagement a donc été essentiellement motivé par la recherche d'une meilleure qualité d'habitat. Ces résultats sont par ailleurs confirmés par le fait que la majorité des mouvements se sont déroulés sur une courte distance et que la plupart des ménages ont suivi une trajectoire résidentielle promotionnelle.

Type de mouvements	Nombre de ménages	En %
Total des mouvements forcés	5	2.19%
<i>Forcés</i>	3	1.32%
<i>Forcés et induits</i>	2	0.88%
Total des mouvements induits	117	51.32%
<i>Induits par un changement dans le ménage</i>	69	30.26%
<i>Induits par un changement professionnel</i>	36	15.79%
<i>Induits par un changement dans le ménage et professionnel</i>	12	5.26%
Total des mouvements d'ajustement	106	46.49%
Total des mouvements	228	100.00%

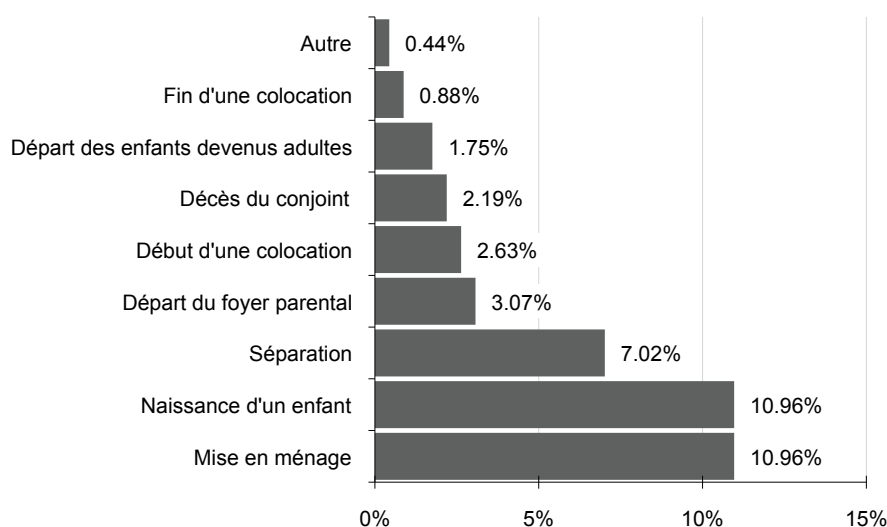
Tableau 48 : Types de mouvements

Dans le chapitre suivant, nous abordons plus spécifiquement les changements dans la structure du ménage qui ont induit le déménagement. Comme un ménage peut citer plusieurs réponses (départ du foyer parental et mise en ménage par exemple), le total des fréquences

des différents événements (Graphique 75) dépasse la proportion de ménages qui ont connu un changement dans leur structure (Tableau 48). Il en est de même pour les raisons professionnelles traitées au point 7.4.3.

7.4.2 *Changements dans la structure du ménage*

Dans un tiers des cas (35.53%), un changement dans le ménage a donc induit le déménagement. Les événements les plus fréquents sont la mise en ménage (25 ; 10.96%) et la naissance d'un enfant (25 ; 10.96%). Cette constatation met en exergue l'attrait des logements étudiés pour les jeunes couples avec ou sans enfant(s). D'autres événements qui eux impliquent une réduction de la taille du ménage ont été cités : la séparation ou le divorce (16), le décès du conjoint (5) et le départ des enfants devenus adultes (4). On identifie un troisième groupe de raisons qui ont trait aux migrations des jeunes adultes : le départ du foyer parental (7), la formation (6) ou la fin (2) d'une colocation.

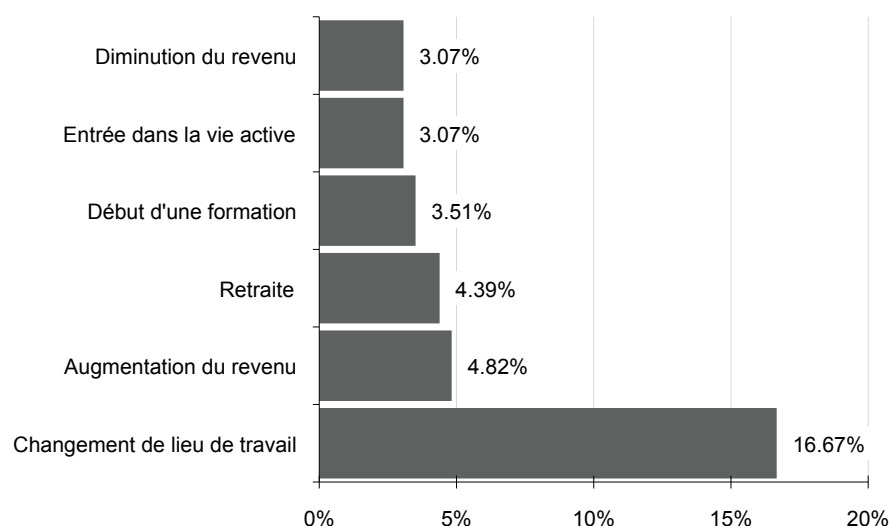


Graphique 75 : Changements dans la structure des ménages

7.4.3 *Raisons professionnelles ou de formation*

Un déménagement peut également être induit par un événement dans le parcours professionnel ou de formation d'un membre du ménage. D'autres évolutions dans ce domaine peuvent permettre un mouvement d'ajustement (et n'ont par conséquent pas été intégrées dans les mouvements induits). C'est le cas de la retraite ainsi que d'une modification du revenu.

Un tiers des ménages (75 ; 32.89%) ont cité au moins une raison liée aux questions d'emploi ou de formation. La réponse la plus fréquente concerne le changement du lieu de travail (38). Le début d'une formation (il s'agit le plus souvent d'étudiants universitaires mais on compte également quelques familles qui déménagent en fonction de la localisation des écoles suivies par les enfants) et l'entrée dans la vie active sont chacun mentionnés à sept reprises. Pour dix ménages, l'arrivée à l'âge de la retraite a motivé un changement de domicile. Quant à l'évolution du revenu, on constate davantage de cas d'augmentation (11) que de diminution (7). Ce dernier résultat tend toutefois à montrer l'existence de trajectoires résidentielles régressives même si celles-ci sont très minoritaires.



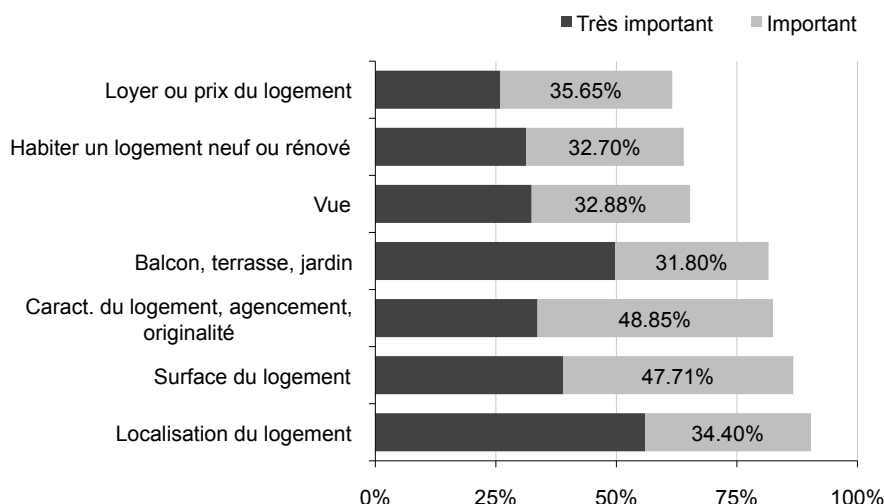
Graphique 76 : Changements dans la vie professionnelle des ménages

7.4.4 Facteurs ayant influencé le choix résidentiel

Les éléments abordés jusqu'à présent ont permis d'identifier la part des mouvements forcés ou induits. Ils ne sont toutefois pas suffisants pour comprendre ni le comportement des ménages qui ont effectué un mouvement d'ajustement, ni la décision de vivre plus particulièrement en ville-centre. Afin d'appréhender la pluralité des dimensions du choix résidentiel, il est nécessaire d'explorer un autre registre d'explication en focalisant sur le logement et son contexte résidentiel. Nous avons par conséquent demandé aux ménages d'évaluer l'importance d'une liste d'éléments caractérisant le logement et le quartier ainsi que d'autres aspects touchant la localisation en ville-centre et les pratiques de mobilité.

7.4.4.1 Logement

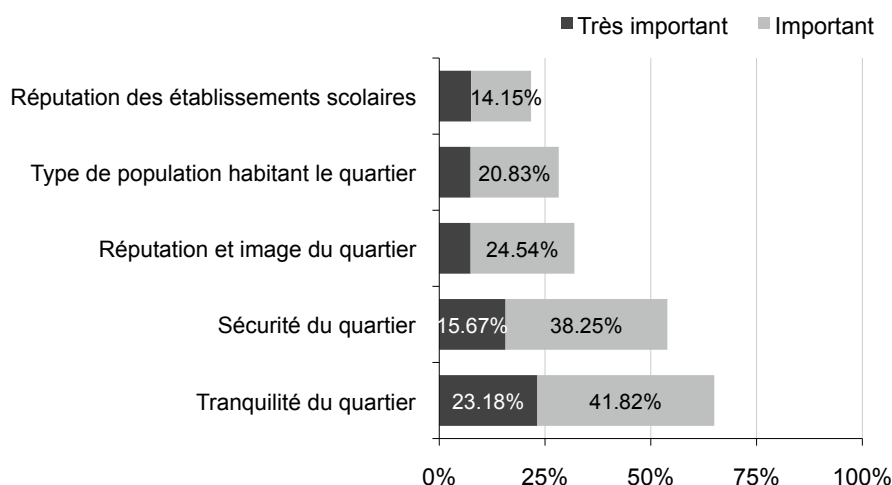
L'attribut majeur du logement est sa localisation. Plus d'un ménage sur deux l'a même qualifié de très important et un tiers d'important. Au-delà de cet aspect, les personnes interrogées ont certaines exigences en termes de qualité. Les trois autres caractéristiques qui dépassent la barre des 80% concernent en effet le confort du logement : la surface, les caractéristiques (son agencement ou son originalité) et le fait de disposer d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. Ce dernier aspect est d'ailleurs mentionné comme étant très important dans la moitié des cas. Trois éléments supplémentaires apparaissent un peu moins fréquemment, même si leur importance est rapportée par plus de la moitié des interlocuteurs : la vue, le fait que le logement soit neuf et rénové (qui semble ainsi moins déterminant que les autres caractéristiques), le loyer (ou le prix). La place de ce dernier s'explique peut-être par le fait que les loyers sont en règle générale élevés de même que les revenus dont disposent de nombreux ménages. Finalement, relevons l'intérêt de l'accession à la propriété (ou du maintien de ce statut d'occupation) pour les ménages concernés. Cet aspect est en effet estimé comme très important par six ménages propriétaires sur dix.



Graphique 77 : Importance des facteurs liés au logement

7.4.4.2 Quartier

Les caractéristiques du quartier sont évoquées nettement moins régulièrement que celles du logement. Les facteurs qui ont le plus de poids sont la tranquillité (23.18% « très important », 41.82% « important ») et la sécurité (15.67% « très important », 38.25% « important »)²¹⁹. La réputation et l'image du quartier ainsi que le type de population qui y habite se sont révélées importantes pour environ 30% des ménages. En fin de liste se trouve la réputation des établissements scolaires. Cet aspect a même été jugé comme pas du tout important par 28.77% des ménages et 18.40% se sont déclarés sans opinion ou pas concernés, ce qui s'explique notamment par le nombre de ménages sans enfant.



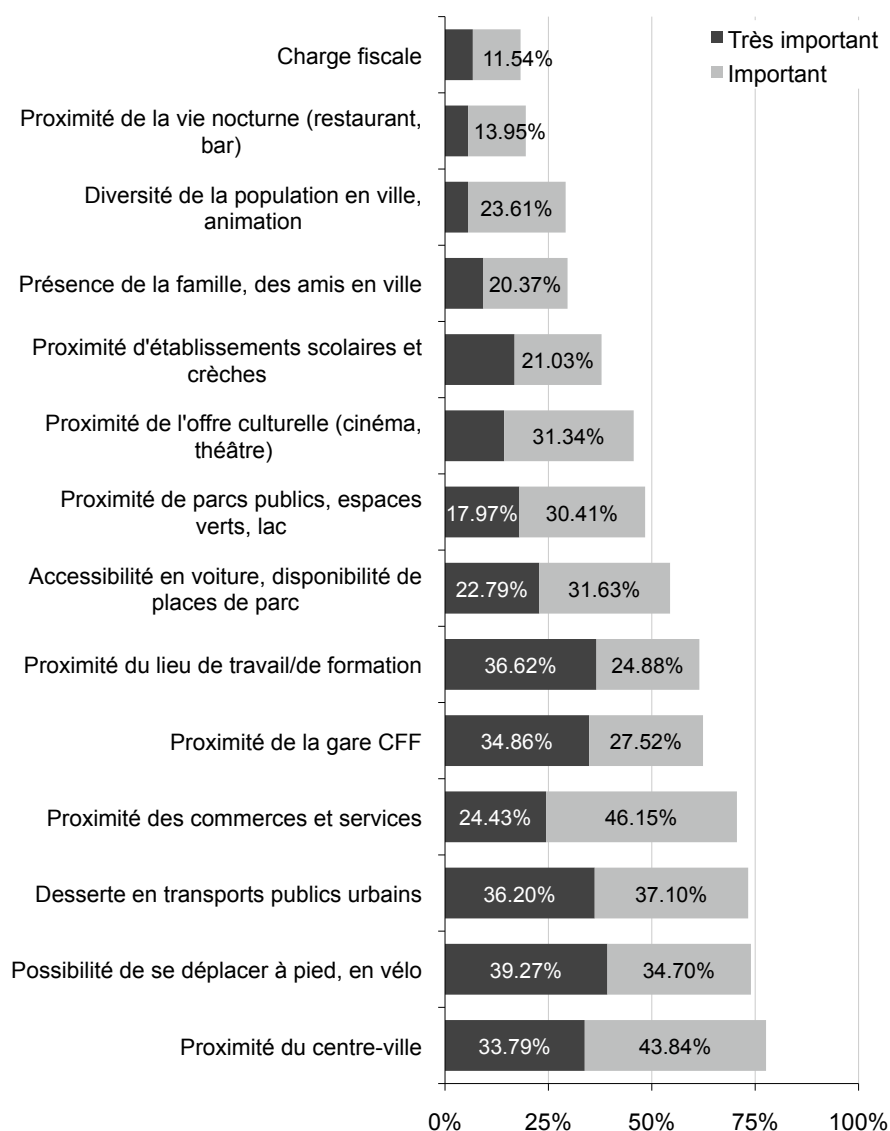
Graphique 78 : Importance des facteurs liés au quartier

²¹⁹ Précisons que les données disponibles ne permettent pas de définir quels aspects de la sécurité sont particulièrement mis en avant (incivilité, trafic routier, etc.).

7.4.4.3 Ville et localisation

Après avoir sondé l'avis des ménages sur leur logement et leur quartier, nous leur avons demandé de se prononcer sur une série d'items concernant la ville et la localisation de leur lieu de résidence en particulier. Ces items concernent la proximité de plusieurs infrastructures et aménités urbaines, l'accessibilité selon différents modes de déplacement et des éléments tels que la présence de la famille et d'amis, la diversité de la population en ville (animation) et la charge fiscale.

La liste des principaux facteurs fait ressortir une logique pragmatique et utilitariste dans le choix de vivre en ville dans le sens où la proximité et l'accessibilité sont mises en avant. La proximité du centre-ville apparaît ainsi à la première place : un tiers des personnes interrogées mentionnent ce paramètre comme très important et deux cinquièmes l'estiment important. La question de la proximité des équipements point un peu plus loin dans le classement pour ce qui est des commerces et services (24.43% et 46.15%) ainsi que du lieu de travail ou de formation (36.62% et 24.88%).



Graphique 79 : Importance des facteurs liés à la ville et à la localisation du logement

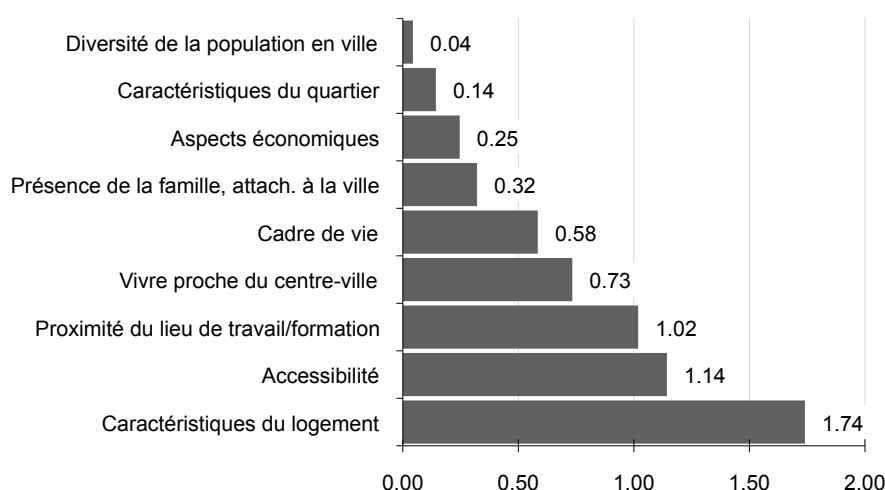
Dans les premiers rangs se trouvent également l'accessibilité et plus précisément la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo (la part de « très important » atteint la valeur maximale de 39.27%), la desserte en transports publics urbains (36.20% et 37.10%) ainsi que la proximité de la gare CFF (34.86% et 27.52%). Tous ces éléments devançant l'accessibilité en voiture et la disponibilité de places de parc (22.79% et 31.63%). Le choix de vivre en ville semble ainsi étroitement lié au comportement de mobilité et aux différents choix modaux.

Quelques éléments ne franchissent pas la barre des 50% : la proximité de parcs publics, d'espace verts ou du lac ; la proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre) ; la proximité d'établissements scolaires et de crèches. Ils n'ont donc pas été indispensables pour la majorité des ménages lors de leur choix résidentiel.

Une rupture est ensuite marquée avec des facteurs qualifiés de très importants par moins de 10% des ménages : la présence de la famille et des amis en ville de Neuchâtel, la diversité de la population et l'animation de la vie en ville, la proximité de la vie nocturne et, en dernier lieu, la charge fiscale. Au sujet de cette dernière, onze personnes ont toutefois spontanément souligné dans leurs commentaires le problème posé par la fiscalité défavorable du canton²²⁰.

7.4.4.4 Classement des facteurs

Afin de pondérer les éléments évoqués ci-dessus, nous avons demandé aux personnes interrogées de choisir et classer les trois facteurs les plus importants parmi une liste qui leur était proposée (Graphique 80).



Graphique 80 : Score moyen des différents facteurs dans le choix de domicile

La compilation des scores²²¹ obtenus montre que les caractéristiques du logement (surface, agencement, vue) prédominent. En effet, environ 30% des personnes interrogées les ont placées au premier rang et, dans une proportion identique, au deuxième rang. La prédominance des caractéristiques du logement peut paraître de prime abord surprenante dans le sens où il est probable que des objets de qualité similaire soient également offerts hors de la ville. Ce résultat s'explique en fait par plusieurs facteurs. D'une part, il s'agit d'un

²²⁰ Selon l'Administration fédérale des contributions, le canton de Neuchâtel occupe en 2006 le troisième rang en termes de charge fiscale. L'indice total de la charge grevant le revenu et la fortune des personnes physiques y atteint une valeur de 137.1, alors que la moyenne pondérée de la charge prélevée par les cantons correspond à l'indice 100 (AFC 2007).

²²¹ Afin de traiter les réponses, nous avons procédé de la manière suivante : trois points ont été accordés pour une occurrence au premier rang, deux pour un deuxième rang et un point pour un troisième rang. Le total des points récoltés a ensuite été divisé par le nombre de questionnaires. Ainsi, plus un facteur est fréquemment cité et plus il est estimé important, plus son score est élevé.

aspect mis en avant par l'ensemble des ménages qu'elle que soit leur configuration. D'autre part, la majorité d'entre eux habitait déjà à Neuchâtel et a prospecté le marché immobilier uniquement à l'intérieur des frontières de la ville. Pour ces ménages, les attributs de la ville étaient un acquis et une opportunité apparue sur le marché immobilier a permis un mouvement d'ajustement et l'accès à un logement de meilleure qualité.

Trois autres caractéristiques suivent à distance : l'accessibilité (voiture, transports publics, vélo, marche), la proximité du lieu de travail ou de formation, la proximité du centre-ville (commerces, vie culturelle et nocturne). Le cadre de vie (espaces verts, lac, tranquillité) apparaît en cinquième position. Les autres facteurs sont nettement moins cités. Il s'agit de la présence de la famille et des amis à Neuchâtel ainsi que de l'attachement à la ville, des aspects économiques (loyer, fiscalité), des caractéristiques du quartier, de la diversité de la population en ville (animation, anonymat).

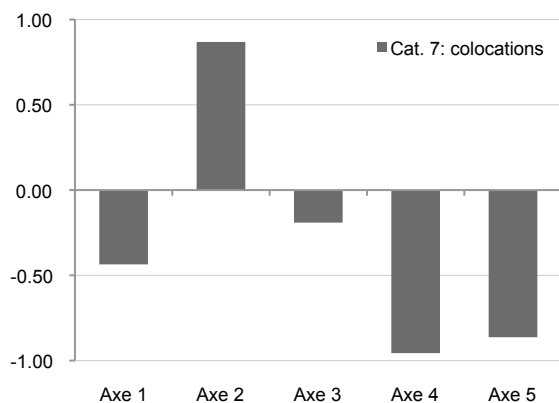
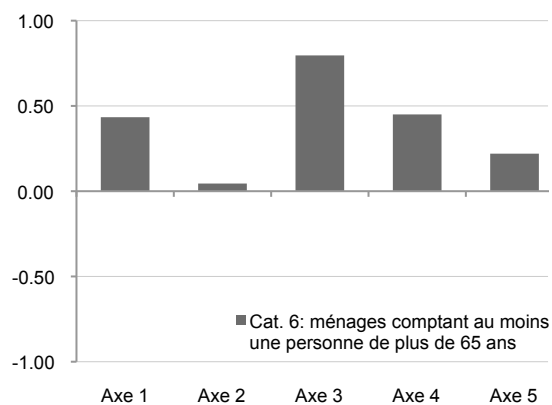
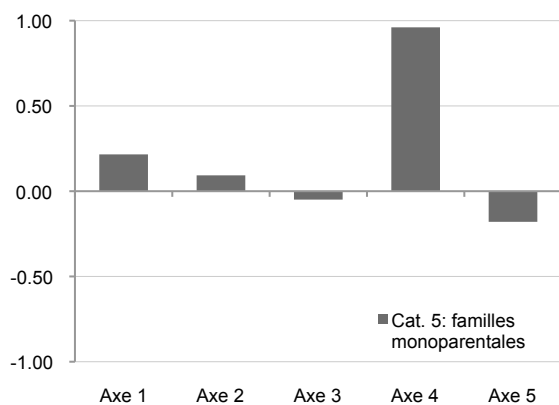
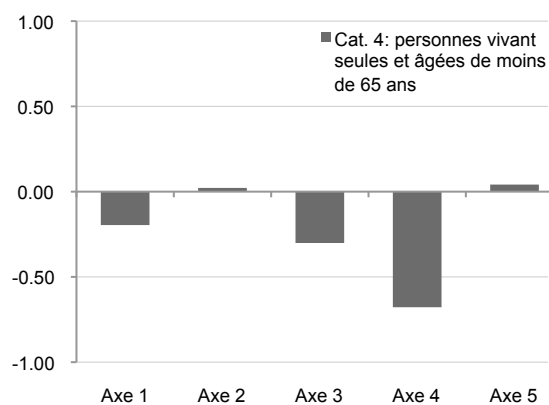
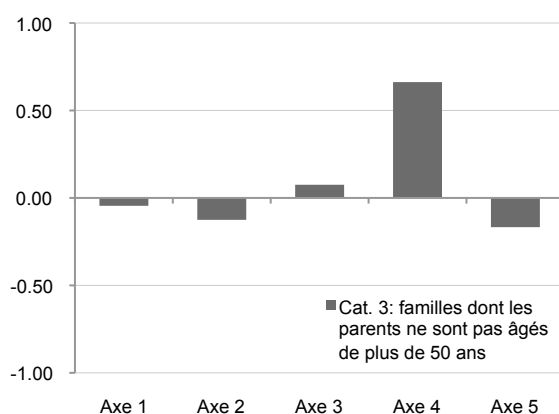
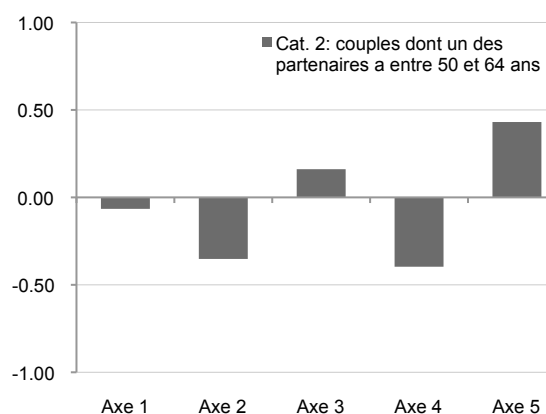
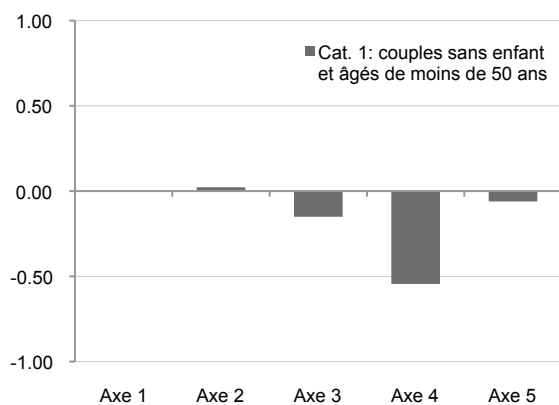
7.4.4.5 Des motivations différentes selon les catégories de ménages

Les motivations diffèrent selon le profil des ménages. Afin de résumer l'information recueillie par rapport au logement, au quartier, à la localisation et à la ville-centre, nous avons procédé à une analyse en composantes principales du poids accordé à chaque critère. Dans un deuxième temps, ces résultats ont été croisés avec la typologie des ménages dans l'optique de mettre en exergue les facteurs particulièrement attractifs pour les différentes catégories de résidents. Cinq axes, expliquant 66.21% de la variance totale, résument les grandes logiques structurant les choix résidentiels étudiés (Tableau 49) :

- *Axe 1* : les caractéristiques du quartier (16.65% de la variance totale) ;
- *Axe 2* : la vie en ville et la proximité des aménités urbaines (15.98%) ;
- *Axe 3* : l'accessibilité en transports publics et en mobilité douce (13.99%) ;
- *Axe 4* : les établissements scolaires (11.50%) ;
- *Axe 5* : certaines caractéristiques du logement (8.09%). Ce facteur oppose les ménages qui ont fortement valorisé la vue à ceux qui ont donné du poids au loyer (ou au prix d'acquisition).

	<i>Axe 1</i>	<i>Axe 2</i>	<i>Axe 3</i>	<i>Axe 4</i>	<i>Axe 5</i>
Réputation et image du quartier	0.81				
Sécurité du quartier	0.80				
Type de population habitant le quartier	0.79				
Tranquillité du quartier	0.78				
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)		0.79			
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre)		0.77			
Diversité de la population en ville, animation		0.69			
Proximité du centre-ville		0.61			
Proximité des commerces et services		0.57			
Desserte en transports publics			0.76		
Proximité de la gare CFF			0.75		
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo			0.74		
Proximité d'établissements scolaires et de crèches				0.89	
Réputation des établissements scolaires				0.87	
Vue					0.84
Loyer ou prix du logement					-0.65

Tableau 49 : Analyse en composantes principales des critères de choix résidentiel (5 axes factoriels)



Axe 1 : quartier

Axe 2 : vie en ville et proximité des aménités urbaines

Axe 3 : accessibilité en transports publics et mobilité douce

Axe 4 : établissements scolaires

Axe 5 : vue versus loyer

Graphique 81 : Scores factoriels moyens obtenus par les catégories de ménages

En calculant le score factoriel moyen obtenu par chaque catégorie de ménages sur les cinq axes identifiés, nous sommes en mesure de déterminer la spécificité de leur choix résidentiel (Graphique 81). Précisons que contrairement aux sections précédentes, c'est bien la spécificité des groupes qui nous intéresse et non les facteurs les plus importants. Ainsi, des variables liées au logement – telles que la taille ou la localisation – n'apparaissent plus ici car elles sont valorisées par l'ensemble des catégories (en d'autres termes, elles ne sont guère discriminantes).

Les couples de moins de 50 ans sans enfant (catégorie 1) sont proches du profil moyen en ce qui concerne les caractéristiques du quartier et la proximité des aménités urbaines. Sans enfant, ils n'ont pas accordé de poids aux questions relatives aux établissements scolaires. De même, ils donnent moins d'importance à l'accessibilité depuis leur appartement.

Les couples dont un des partenaires au moins est âgé de 50 à 64 ans (catégorie 2) constituent le groupe qui a attribué le plus d'importance à la vue et qui a été le moins sensible au prix ou au loyer. Ceci s'explique par le fait qu'ils bénéficient généralement de revenus plus élevés. Ils ont en outre davantage valorisé l'accessibilité que la moyenne. Par contre, les préoccupations scolaires ne sont pas ou plus présentes (il s'agit en majorité de « nids vides ») et la proximité de la vie culturelle et nocturne, du centre-ville, des commerces et services ainsi que la diversité de la population urbaine sont moins pondérées que dans d'autres groupes.

L'accent mis sur les questions scolaires est particulièrement marqué pour les familles (catégorie 3) qui ont tenu compte, dans leur choix de localisation, de la proximité des écoles et de leur réputation²²². Autre facteur légèrement survalorisé, l'accessibilité qui doit permettre de combiner vie de famille, vie professionnelle et vie sociale.

Pour les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans (catégorie 4), peu d'importance est accordée bien évidemment aux préoccupations scolaires mais aussi à l'accessibilité et aux caractéristiques du quartier. Légèrement survalorisées sont en revanche la vie en ville et la proximité de ses aménités ainsi que la qualité du logement.

Les familles monoparentales (catégorie 5) se montrent quant à elles particulièrement sensibles aux questions scolaires et même davantage que les couples avec enfant(s). Concilier vie professionnelle et vie familiale est moins aisé que pour les familles avec deux parents et la localisation du logement revêt une importance toute particulière. Ceci est corroboré par des scores positifs obtenus sur les deux premiers axes (caractéristiques du quartier où grandissent les enfants et proximité des aménités urbaines telles que le centre-ville, les commerces, etc.).

Les personnes de plus de 65 ans (catégorie 6) recherchent davantage les aspects pratiques (accessibilité) de la vie urbaine tout en faisant attention aux caractéristiques du quartier et à la qualité de leur logement (vue versus loyer/prix). La dimension scolaire apparaît ici de façon surprenante. Ceci est toutefois dû au faible effectif concerné et au fait que la majorité de ces ménages n'ont pas répondu à ces questions. Quelques ménages sensibles à cet aspect (pour leurs petits-enfants ?) sont donc à la base de ce constat, sans que cela soit statistiquement significatif.

Finalement, les colocations (catégorie 7) sont les ménages qui aspirent le plus à la vie urbaine et à la proximité de l'offre culturelle, de la vie nocturne, du centre-ville, etc. Elles

²²² Cette catégorie de ménages a plus précisément estimé la proximité des établissements scolaires comme étant (très) importante dans une proportion de 75.76% (soit le neuvième rang sur 26 critères). La réputation des écoles est certes davantage prise en compte que dans les autres groupes, mais son poids reste modeste : seul un tiers des familles ont déclaré qu'elle était (très) importante (soit le vingtième critère sur 26).

ont accordé une grande importance au loyer et se sont montrées moins sensibles que les autres aux caractéristiques du quartier et des établissements scolaires. À l’instar de ce qui est observé pour les couples sans enfant et les personnes vivant seules, la question de l’accessibilité en transports publics et en mobilité douce semble peu importante.

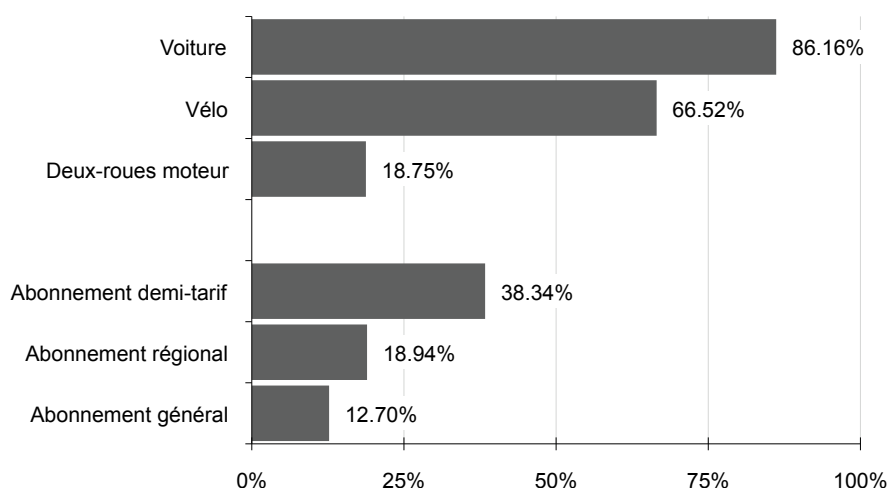
7.4.4.6 Habitudes de mobilité

L’importance des aspects liés à la mobilité – comme la proximité de telle ou telle infrastructure ou l’accessibilité selon différents modes de déplacement – est apparue à plusieurs reprises au fil de l’analyse. La nécessité de gérer et de concilier les distances séparant les lieux de la vie quotidienne intervient, d’une part, dans le choix de localisation du domicile et, d’autre part, dans les habitudes de mobilité (équipement et pratiques) qui font l’objet de cette section.

Possession et disponibilité de véhicules et d’abonnements

L’équipement correspond aux véhicules (voiture, deux-roues à moteur, vélo) ainsi qu’aux abonnements de transports publics (abonnement général, régional²²³ et demi-tarif) dont disposent les ménages. La grande majorité d’entre eux possèdent une voiture individuelle (86.16%) qui est le moyen de transport le plus répandu. Deux tiers des ménages ont au moins un vélo à disposition, alors que cette part tombe à moins d’un cinquième pour les deux-roues à moteur.

En ce qui concerne les transports en commun, la population de référence est constituée des personnes de six ans et plus. Près de quatre sur dix sont en possession d’un abonnement demi-tarif. La proportion s’élève à un cinquième pour l’abonnement annuel aux transports régionaux et à 12.70% pour l’abonnement général.



Graphique 82 : Proportion de ménages disposant de différents véhicules et proportion de personnes âgées de plus de six ans détentrices d’abonnements de transports publics

Afin de saisir la spécificité des personnes étudiées en termes d’équipement, comparons nos observations avec les résultats obtenus à l’échelle nationale lors du microrecensement 2005 sur le comportement de la population en matière de transport (OFS et ODT 2007). Cette confrontation ne peut être systématique étant donné que les démarches suivies ne sont pas

²²³ Il s’agit de l’abonnement « Onde verte » qui s’étend à l’ensemble du canton de Neuchâtel et à quelques régions limitrophes.

identiques. Lorsqu'une comparaison est toutefois possible (Tableau 50), les divergences observées peuvent s'expliquer de deux manières :

- Un effet de structure : la population étudiée diffère de la population suisse ou de celle des centres urbains²²⁴ que ce soit selon des caractéristiques socio-démographiques (âge, taille et type du ménage) ou socio-économiques (statut d'activité, revenu, niveau de formation) qui sont autant d'éléments influençant l'équipement et les habitudes de déplacement ;
- Un effet de site : la localisation résidentielle joue un rôle sur les pratiques de mobilité. La population vivant en ville-centre tend ainsi à favoriser davantage les transports en commun et la mobilité douce que les habitants des couronnes (voir 5.4.2). C'est précisément cet effet qui nous intéresse et que nous souhaitons approfondir à ce stade de la recherche.

L'équipement en voiture (86.16%) est légèrement en deçà de ce qui est observé dans les communes résidentielles d'agglomération (87.8%) ou rurales périurbaines (89.8%) mais plus élevé que dans les villes-centres (66.9%), ce qui peut s'expliquer par une surreprésentation des personnes actives et la faible proportion de seniors dans notre échantillon. Le choix de vivre en ville de Neuchâtel n'a, pour la majorité des ménages, pas impliqué un renoncement à la voiture individuelle. En ce qui concerne les vélos²²⁵, la proportion (66.52%) n'est supérieure qu'à celle qui a été obtenue dans les centres d'agglomération. La sous-représentation des enfants et des jeunes adultes dans les nouveaux logements explique certainement en partie ces résultats²²⁶. De même, la configuration topographique de la ville ne rend pas aisée la pratique du vélo.

	Espace urbain				Espace rural			Suisse
	Com.-centres d'agglomération	Autres com. de la zone centrale	Autres com. d'agglomération	Villes isolées	Com. rurales périurbaines	Centres touristiques alpins	Com. rurales périphériques	
Voiture*	66.9	83.9	87.8	81.4	89.8	85.3	86.9	81.2
Vélo*	63.7	70.4	73.4	76.4	77.0	69.6	70.8	70.6
Abo. général**	8.8	5.3	5.5	3.8	5.0	4.8	6.2	6.2
Abo. demi-tarif**	29.1	26.6	27.0	33.9	23.2	27.7	21.7	26.5
Abo. régional**	9.6	7.1	6.0	2.8	2.8	2.1	3.1	6.2

* en pourcentage des ménages / ** en pourcentage des personnes âgées de six ans et plus

Tableau 50 : Disponibilité de véhicules et d'abonnements (2005) (Source : OFS, microrecensement transport)

²²⁴ Réalisé auprès d'un échantillon de 33'000 personnes, le microrecensement ne fournit pas de données à l'échelle communale.

²²⁵ Il n'est pas possible de comparer l'équipement en deux-roues à moteur entre le microrecensement – qui distingue les motocycles, les motocycles légers et les cyclomoteurs – et notre enquête où ces catégories ont été agrégées.

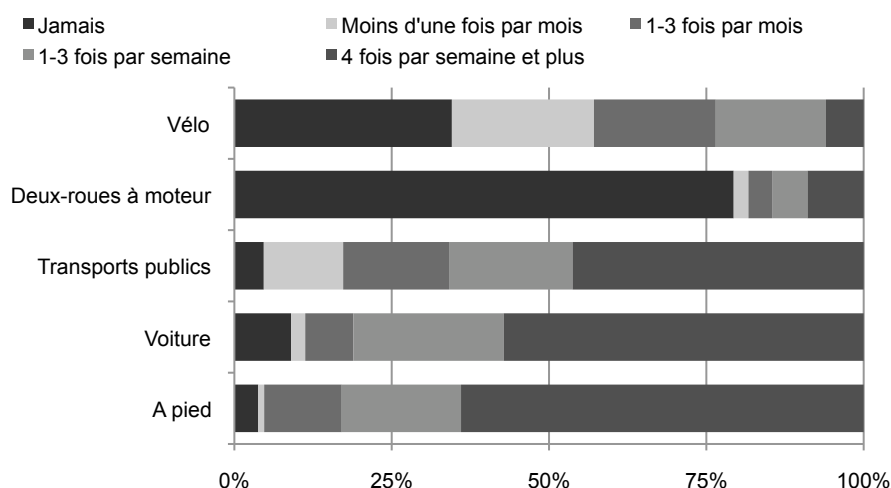
²²⁶ Selon le microrecensement, 84.1% des individus âgés de 6 à 17 ans disposent en permanence d'un vélo. Cette proportion s'élève à 74.0% pour les 18-25 ans, 73.3% pour les 26-65 ans et 38.5% pour les 66 ans et plus (seules sont prises en compte les personnes pouvant se déplacer sans l'aide d'autrui).

La disponibilité d'abonnements de transports publics renvoie une image très nette de la spécificité de la population étudiée. Le pourcentage de personnes de plus de six ans au bénéfice d'un abonnement est clairement plus élevé dans les nouveaux logements en ville de Neuchâtel que dans les différents types de communes. Par rapport à l'ensemble du pays, la proportion d'abonnements généraux est doublée, alors que celle qui concerne les abonnements annuels régionaux y est trois fois supérieure. Les détenteurs d'un demi-tarif y sont également bien plus nombreux (38.34% contre 26.5%).

Notre analyse montre que les personnes vivant dans les nouveaux logements sont très bien dotées en véhicules à moteur mais également en abonnements de transports en commun, ce dernier point constituant leur spécificité la plus notable par rapport aux habitants du reste de la Suisse. Semblant à même de combiner transports individuels motorisés, transports en commun et mobilité douce, les ménages étudiés, pris dans leur ensemble, ne constituent pas une population captive mais sont potentiellement très mobiles.

Choix modaux actuels

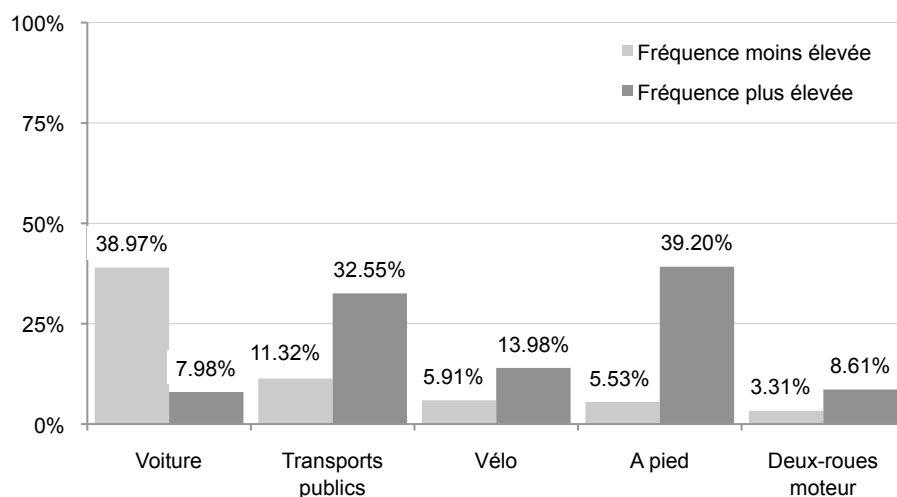
La marche représente le mode de déplacement le plus régulier : 63.98% des ménages effectuent des trajets à pied quatre fois ou plus par semaine. Le deuxième rang est occupé par la voiture (57.21% pour la fréquence la plus élevée) alors qu'un ménage sur dix n'y a jamais recours. Quant aux transports publics, près de la moitié des ménages les emploient très fréquemment (quatre fois par semaine ou davantage) et 20% d'entre eux une à trois fois par semaine. Les deux-roues à moteur sont peu utilisés – comme le laissait supposer le niveau d'équipement – de même que le vélo. Ce dernier semble être davantage pratiqué dans le cadre des loisirs que pour se déplacer, même si près d'un quart des ménages déclarent en faire usage plusieurs fois par semaine.



Graphique 83 : Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement

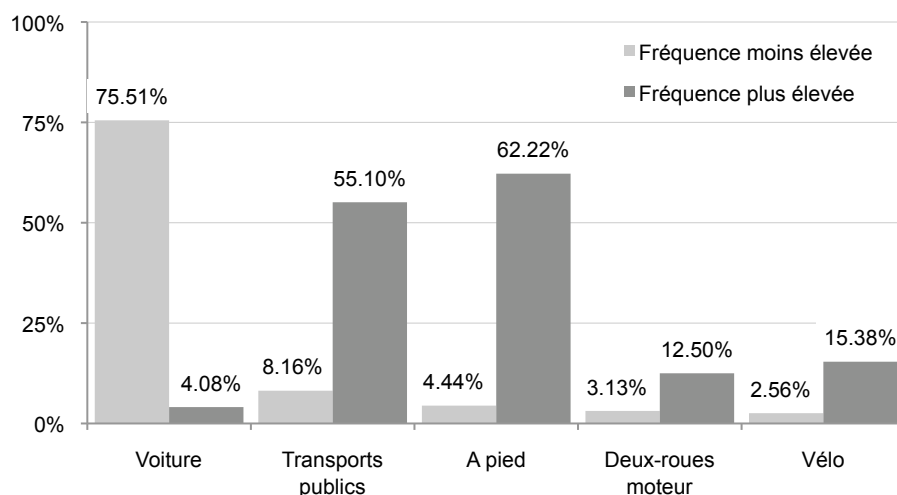
Évolution des choix modaux

Déménager implique le plus souvent une transformation des pratiques de mobilité (nombre de déplacements, distances parcourues, choix modaux, etc.). Les personnes ont par conséquent été interrogées si cela avait été le cas après leur changement de domicile (en excluant d'autres événements tels qu'un nouveau lieu de travail). La question portait plus précisément sur la fréquence – et non sur la longueur – des déplacements de l'ensemble des membres du ménage.



Graphique 84 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour l'ensemble des ménages

Les résultats montrent que, pour chaque mode de déplacement, une majorité des ménages n'ont pas modifié leurs habitudes. Ce résultat n'est pas surprenant dans le sens où nombre d'entre eux habitaient déjà en ville de Neuchâtel (57.14%) et une partie non négligeable dans un autre centre urbain suisse (10.15%). Des évolutions marquées apparaissent néanmoins. En ce qui concerne la voiture, son utilisation est devenue moins importante pour 38.97% des ménages, alors qu'ils ne sont que 7.98% à conduire davantage à la suite de leur déménagement. Le phénomène inverse est observé pour les autres modalités : le nombre de personnes déclarant une utilisation accrue dépasse nettement l'effectif de celles qui estiment recourir moins souvent aux transports publics (32.55% contre 11.32%), à la marche (39.20% ; 5.53%), au vélo (13.98% ; 5.91%) et aux deux-roues à moteur (8.61% ; 3.31%).



Graphique 85 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour les ménages dont au moins un des membres habitait dans la région urbaine

Ces conclusions corroborent les recherches qui ont mis en exergue les liens entre mobilité et localisation résidentielle d'autant plus que les ménages dont au moins un des membres vivait dans la région urbaine de Neuchâtel sont plus nombreux à avoir déclaré un changement dans leurs pratiques de mobilité (Graphique 85). Le déménagement d'une commune suburbaine ou périurbaine vers la ville-centre a impliqué une réduction du rôle de la voiture et une part

modale plus importante des transports publics et de la marche²²⁷. Ainsi, la très grande majorité des ménages en provenance de la région urbaine déclarent moins utiliser l'automobile (75.51%). De même, ils se déplacent désormais davantage en transports publics (55.10%) et à pied (62.22%).

7.5 Conclusion

Arrivés au terme de l'étude des ménages vivant dans les logements récemment mis sur le marché en ville de Neuchâtel, nous reprenons en guise de synthèse les principaux résultats selon les trois dimensions du choix résidentiel que sont le profil, les trajectoires et les motivations des migrants.

7.5.1 Profil

Une tendance à la *new-build gentrification*, soit l'hypothèse centrale concernant le profil des personnes vivant dans les nouveaux logements, est confirmée par nos analyses. Le niveau d'éducation est en effet nettement plus élevé dans les nouveaux projets (50.72%)²²⁸ que dans la population de la ville, où la proportion de titulaires d'un titre universitaire est inférieure à un quart. Les appartements construits lors de la plus vaste opération de régénération urbaine – le secteur du Crêt-Taconnet, qui ne compte par ailleurs que 7% de propriétaires – se caractérisent par une valeur supérieure (64.41%). À l'échelle des ménages, on constate qu'ils sont 64.36% à compter au moins une personne de formation universitaire. D'autres indicateurs, tels que le niveau de revenu, la profession déclarée, la part des couples bi-actifs, le montant du loyer ou la proportion de propriétaires – qui est quatre fois plus élevée dans les nouveaux projets que dans l'ensemble du parc immobilier –, corroborent eux aussi le constat que la population considérée dispose de ressources économiques supérieures à la moyenne. Il est intéressant de constater que la surreprésentation des personnes de formation universitaire est clairement plus élevée dans les logements construits entre 2001 et 2007 (indice de localisation de 2.15) que dans ceux qui ont été réalisés entre 1995 et 2000 (1.24).

Des analyses supplémentaires sur la base des questionnaires ont permis d'identifier plus précisément certains segments de la demande et d'en évaluer l'importance : les familles et les ménages non traditionnels, les jeunes adultes, les couples à double carrière, les pendulaires interurbains, les cadres transnationaux et les personnes âgées.

Les couples mariés avec enfant(s) forment le type de ménages le plus répandu (32.02%). Si l'on tient compte des unions libres avec enfant(s) (5.26%), les familles où les deux parents sont présents constituent près de deux ménages sur cinq. Les nouvelles constructions ont ainsi permis de retenir ou d'attirer des familles qui constituent pourtant les moteurs de l'étalement urbain. Un ménage sur trois est un couple – marié ou non – sans enfant et plus d'un cinquième des appartements sont occupés par des personnes vivant seules. Les familles monoparentales correspondent à un peu plus d'un ménage sur vingt. Les colocations ne sont par contre pas très fréquentes (3.51%).

²²⁷ Un test de Mann-Whitney a montré que ces différences sont significatives ($p < 0.01$). Ce n'est par contre pas le cas pour le vélo et les deux-roues à moteur.

²²⁸ La proportion d'universitaires aurait pu être plus élevée : sur la centaine de logements dont la mise sur le marché était prévue en été 2007, seule la moitié était réellement disponible au moment du deuxième envoi de questionnaires (juillet 2007). Les autres ne l'ont été que dans les mois suivants et n'ont par conséquent pas pu être intégrés. Les caractéristiques de ces logements – soit de la propriété par étage comme à la rue de l'Observatoire ou à la rue des Messeillers, soit de la location de moyen à haut de gamme comme dans le quartier du Crêt-Taconnet – montrent que le profil socio-économique des ménages y est nettement supérieur à la moyenne.

Les habitants des nouveaux logements sont relativement jeunes. Leur âge moyen (34.38) est de dix ans inférieur à ce qui est observé pour l'ensemble de la population en 2000 (43.26). La part des enfants de moins de 15 ans (19.92%) et celle des 25 à 44 ans (39.85%) expliquent cette valeur. Les 20 à 24 ans, soit la classe d'âge qui présente les soldes migratoires les plus positifs selon les RFP, ne se retrouvent guère dans notre étude de cas (moins de 5%). L'accès à un logement neuf nécessite ainsi un capital économique que ne possèdent pas la plupart des personnes en début de carrière professionnelle.

La population analysée se caractérise par un taux d'activité très élevé. On constate ainsi une prédominance des couples à double carrière, le schéma où seul un des deux partenaires est actif ne concernant qu'un quart des couples. Disposer de deux revenus peut être perçu comme une condition pour accéder à des logements dont le loyer est supérieur à la moyenne. On peut également renverser cette perspective en avançant l'argument que vivre en zone centrale permet à un couple de poursuivre une double carrière et de combiner vie professionnelle, vie sociale et, le cas échéant, vie familiale.

Concilier les différentes facettes du quotidien implique une maîtrise de la distance et la majorité des actifs sont employés sur le territoire communal (60.70%). Si la proximité est valorisée, la connectivité l'est également. Pour certains, vivre en ville signifie être localisé sur un des nœuds du réseau de chemin de fer qui constitue l'armature physique du système urbain suisse. Un cinquième des actifs vivant dans les nouveaux logements mettent à profit les infrastructures ferroviaires et les services proposés (horaires cadencés, trains intercity, etc.) pour travailler dans un autre centre. Les pendulaires interurbains représentent ainsi une part non négligeable de la demande pour vivre dans une ville moyenne. Ils sont également révélateurs de l'émergence d'une nouvelle architecture territoriale qui se manifeste par la constitution d'aires métropolitaines et par l'importance des relations interurbaines (voir 3.2.2.2). Même si la ville de Neuchâtel ne fait pas à proprement parler partie d'une région métropolitaine (voir 1.2), les interactions spatiales avec d'autres centres se renforcent comme le montre cette catégorie d'actifs.

Les personnes issues de la migration sont moins nombreuses que dans l'ensemble de la population. Les étrangers, dans leur grande majorité des ressortissants européens, représentent 26.26% des habitants des nouveaux logements. Parallèlement, peu de personnes viennent directement d'un autre pays (moins d'un habitant sur vingt). Le rôle des migrants internationaux pourrait être quelque peu sous-estimé étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Cette faible proportion s'explique toutefois principalement par le fait que les nouveaux logements sont assez originaux et recherchés et que les personnes qui y ont accédé sont en premier lieu celles qui connaissaient le marché local (achat ou location d'un appartement sur plan par exemple). En effet, si l'on tient compte du précédent lieu de domicile, on remarque que la grande majorité des personnes habitaient déjà en ville ou à proximité et que les migrants interrégionaux sont également sous-représentés.

Finalement, les personnes âgées de plus de 65 ans se retrouvent dans un logement sur vingt. La pyramide des âges montre que l'attrait des nouveaux logements, s'il est faible pour les personnes à la retraite, est plus important pour celles qui s'en approchent. Les ménages dont un des partenaires au moins a entre 50 et 64 ans représentent 17.33% des logements à Neuchâtel. Rappelons que la majorité de ces ménages sont des « nids vides ». Dans l'ensemble, c'est donc un peu plus d'un ménage sur cinq à Neuchâtel qui pourrait avoir déménagé soit en prévision, soit à la suite de la retraite. Un tel déménagement n'implique pas forcément un changement de commune puisque le tiers des personnes concernées n'ont

pas quitté le territoire communal (27 personnes de la catégorie 2²²⁹ ; 7 de la catégorie 6). Les personnes qui vivaient dans la région urbaine représentent des effectifs similaires (22 pour la catégorie 2 et 13 pour la catégorie 6). C'est parmi ces personnes que l'on trouve des cas de passage du statut de propriétaire à celui de locataire et/ou de la maison individuelle à un appartement.

7.5.2 Trajectoires

Les logements récents ont induit en premier lieu un phénomène de maintien en ville, la majorité des personnes interrogées habitant déjà dans la commune avant leur déménagement (57.14%). Trois catégories – reste de l'agglomération, autre ville-centre, reste de la Suisse – comptent entre 10 et 15% des résidents, alors que les personnes venant de l'étranger représentent moins d'un habitant sur vingt. De manière générale, les opérations améliorant l'attractivité résidentielle des centres – construction de logements de qualité – contribuent en premier lieu à retenir des citoyens. Par contre, il est rare que les personnes ayant fait le choix de vivre en couronne, reviennent en ville, du moins dans le cas des nouvelles constructions étudiées. Le retour en ville au sens strict – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – ne concerne en effet que 7.57% des individus.

Vivre à Neuchâtel constituait un objectif clair pour la majorité des ménages, la plupart d'entre eux ayant uniquement prospecté le marché immobilier à l'intérieur des frontières de la ville. Ainsi, ils sont 55.26% à ne pas avoir envisagé de s'installer ailleurs, ce qui montre que même dans le cas d'une ville moyenne, la recherche d'urbanité exclut les communes suburbaines proches. Les autres destinations potentielles étaient essentiellement des communes limitrophes mais très rarement des localisations typiquement périurbaines.

Le choix résidentiel effectué apparaît comme particulièrement stable pour les propriétaires (environ 80% d'entre eux jugent l'éventualité d'un déménagement comme étant faible voire exclue). Une différence nette sépare les propriétaires des locataires. Un déménagement semble ainsi probable pour plus de 60% des locataires. Pour la moitié de ces derniers, un changement de domicile est jugé comme (très) probable mais sans exclure a priori le fait de rester à l'intérieur des frontières communales.

Plusieurs explications peuvent être avancées. Premièrement, un changement d'emploi pourrait amener des habitants – surtout les jeunes actifs – à poursuivre leur carrière hors de la région. Ensuite, et c'est un élément qui est apparu lors de nos entretiens exploratoires, le niveau des loyers est relativement élevé pour le marché neuchâtelois et certains ménages, qui envisagent de s'installer dans la région pour une longue période, pourraient privilégier l'accession à la propriété quitte à sortir de la ville. Finalement, la situation résidentielle actuelle apparaît comme une étape pour certaines familles et d'autres appartements ou localisations seront plus adéquats lorsque les enfants grandiront. Pour certains ménages, le choix résidentiel de la ville-centre ne signifie pas un rejet définitif de la villa individuelle. C'est le cas d'un locataire sur cinq qui juge ce type d'habitat comme étant (très) probable. Pour ces personnes, vivre en ville semble correspondre à une étape dans leur parcours de vie.

²²⁹ Pour rappel, selon la typologie que nous avons élaborée, la catégorie 2 regroupe les couples dont un des partenaire a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») et la sixième les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans.

7.5.3 *Motivations*

Les déménagements ont quelque fois été imposés par un non renouvellement de bail (2.19%). Dans un cas sur deux, le mouvement a été induit par un événement modifiant la structure du ménage ou, plus rarement, par des logiques liées à l'emploi ou à la formation. Finalement, dans plus de quatre cas sur dix, le déménagement peut être considéré comme un mouvement d'ajustement dont la finalité était une adéquation plus étroite entre les caractéristiques du logement et les aspirations résidentielles.

Ce dernier point notamment explique la raison pour laquelle les attributs du logement apparaissent parmi les critères les plus importants (taille ; agencement et originalité ; balcon, terrasse ou jardin ; localisation). Le loyer (ou le prix) est l'aspect lié au logement le moins cité. Quant à la localisation, elle est accompagnée de critères relatifs à la proximité (du centre-ville ou des commerces et services) et par une certaine conception de la mobilité. Ainsi, la desserte en transports publics urbains, la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo, la proximité de la gare CFF constituent autant d'éléments à être davantage pondérés que l'accessibilité en voiture. En plus du confort du logement, c'est donc une deuxième logique, d'ordre pragmatique et utilitaire, qui ressort. Vivre en ville offre une certaine commodité et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale grâce à la proximité des lieux fréquentés régulièrement. Des localisations résidentielles en couronne suburbaine ou périurbaine, par leur éloignement du lieu de travail ou des aménités urbaines, impliqueraient une autre organisation de la vie quotidienne. Aux deux logiques mentionnées ci-dessus s'ajoute parfois une troisième : la logique de valorisation. C'est alors le mode de vie urbain qui est mis en avant avec l'offre culturelle, la vie nocturne, l'animation qui règne en ville, la diversité de la population résidente.

La logique pragmatique est étroitement liée aux habitudes de mobilité. Le niveau d'équipement des ménages en termes de véhicules et d'abonnements de transports en commun est élevé. Par rapport à la population suisse ou à celle des centres urbains, les personnes habitant dans les nouveaux logements de Neuchâtel, sont proportionnellement plus nombreuses à posséder un abonnement qu'il soit demi-tarif, régional ou général. Parallèlement, la majorité des ménages possèdent une voiture. Les proportions relevées (86.16%) rejoignent même ce qui est enregistré dans les communes suburbaines et périurbaines à l'échelle nationale²³⁰.

De manière générale, si les habitants des nouveaux logements valorisent la proximité, ils ne renoncent pas à la mobilité. Au contraire, ils constituent une population qui recourt tant à la mobilité douce qu'aux transports en commun. La voiture n'est pas absente, mais son utilisation est réduite par rapport à d'autres localisations résidentielles. Cette population n'apparaît pas comme étant captive, dans le sens où elle n'est pas dépendante d'un seul mode de transport. Pris dans leur ensemble, ces ménages se caractérisent par un capital spatial (ou motilité) élevé. Ils sont en effet potentiellement très mobiles et combinent les différents modes de transports selon leurs besoins.

De ces résultats ressort la prépondérance d'une vision relativement fonctionnelle de la vie en ville. Le faible poids des aspects sensibles (attachement à la ville) ou sociaux (rapport à l'altérité) peut surprendre en regard de la littérature sur la gentrification qui souligne généralement ce genre de motivations. Plusieurs éléments peuvent être avancés quant à ce décalage. Tout d'abord, dans une ville de la taille de Neuchâtel, le prestige et la distinction

²³⁰ L'évolution des pratiques est néanmoins particulièrement nette pour les ménages en provenance des communes suburbaines et périurbaines. Dans ces cas de figure, sept ménages sur dix ont déclaré moins utiliser la voiture et plus de 60% se déplacent plus fréquemment en transports publics ou à pied.

liés à telle ou telle localisation sont peu importants. De même, l'échelle du quartier n'apparaît pas comme un référent spatial pertinent (voir 2.3.4.5 et 7.4.4.2). On rejoint ici le constat de plusieurs auteurs qui expliquent la faible attention accordée dans la littérature à la logique pragmatique par le fait que celle-ci se retrouverait essentiellement dans des villes petites et moyennes (gentrification provinciale) et que la majorité des recherches sur la gentrification s'intéressent à de grandes villes (gentrification métropolitaine) (voir 4.5.4.3). Il serait ainsi logique de retrouver dans le cas de Neuchâtel la surpondération des aspects pratiques. Ensuite, 57.14% des habitants des nouveaux logements résidaient déjà en ville de Neuchâtel avant de déménager. Des éléments tels que la présence d'amis, la proximité de la famille ou l'attachement à la ville, ont pu être perçus comme acquis par les ménages et ceci d'autant plus qu'ils sont nombreux à ne pas avoir prospecté le marché immobilier dans d'autres communes. Finalement, même si les entretiens exploratoires laissent paraître le rôle prépondérant des aspects fonctionnels, l'enquête par questionnaire ne constitue pas la méthode idéale pour aborder les dimensions plus sensibles de la vie en ville. Des entretiens approfondis permettraient de mieux saisir le choix résidentiel dans toute sa complexité et notamment les arbitrages entre les aspirations des membres du ménage, les différents critères et les destinations potentielles.

Dans l'ensemble, même si les nouveaux logements se sont adressés à différents segments de la population, il est possible de dresser le profil-type des habitants. Il s'agit d'une personne âgée de 30 à 45 ans, de formation universitaire, de nationalité suisse. Elle habitait déjà dans la commune et n'a guère envisagé de s'installer ailleurs. Elle est active et son lieu de travail est localisé en ville de Neuchâtel. En plus des caractéristiques du nouveau logement, elle s'est montrée sensible aux aspects pratiques de la vie en ville tels que la proximité de différentes infrastructures. Le contexte urbain (animation, diversité, etc.) et le mode de vie qui lui est associé sont également valorisés mais dans une moindre proportion. Cette personne est potentiellement très mobile car elle est généralement bien dotée en termes de moyens de déplacement. Elle recourt fréquemment à la mobilité douce et aux transports en commun mais n'a pas renoncé pour autant à la voiture individuelle.

Ce chapitre avait pour objectif de cerner la demande concernée par les projets immobiliers réalisés ces dernières années à Neuchâtel. Cette démarche nous a permis d'identifier les catégories pour lesquelles la ville est attractive et de comprendre leurs trajectoires et motivations résidentielles. Cet aspect n'est toutefois pas suffisant afin d'expliquer la tendance à la *new-build gentrification*. La partie suivante explore l'autre facette de ce phénomène – la production des nouveaux logements – en s'arrêtant sur le rôle des acteurs privés du marché immobilier et sur les stratégies des pouvoirs publics.

8 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

8.1 Introduction

8.1.1 Questionnement

L'enquête par questionnaire présentée dans la partie précédente a permis de mieux connaître les caractéristiques des ménages vivant dans les logements construits entre 2001 et 2007 en ville de Neuchâtel. Nous avons ainsi montré que les résidents des nouveaux projets immobiliers se distinguent par un profil socio-économique élevé (niveau de qualification, revenu mensuel, statut d'occupation, etc.) par rapport à la population totale de la ville.

De nombreuses recherches sur la mobilité résidentielle en général et sur la gentrification en particulier ont néanmoins montré que de tels phénomènes ne peuvent être considérés uniquement comme la résultante des décisions de localisation des ménages (voir 2.2.8). Les dynamiques résidentielles sont en effet favorisées, stimulées voire déterminées par les politiques publiques ainsi que par la structure et l'évolution du marché immobilier (voir les points 4.5.2 et 4.5.3 pour ce qui est de la gentrification). Nous entendons par conséquent compléter l'analyse de la « demande » par l'étude de la production de ces nouveaux logements, soit des aspects liés à « l'offre ».

Dans cette optique, nous nous intéressons aux stratégies des acteurs privés du marché immobilier et des pouvoirs publics et avons décidé d'appréhender la production de logements entre 2001 et 2007 au travers de quatre dimensions (Tableau 51). Nous considérons tout d'abord le marché immobilier en ville de Neuchâtel afin de déterminer si un regain d'activité est observé ces dernières années. Nous nous intéressons ensuite aux maîtres d'ouvrage à l'origine des projets étudiés. Il s'agit plus précisément de distinguer les logiques d'action et les objectifs poursuivis selon le type de promoteurs (niveau de standing, statut d'occupation des logements, etc.). Troisièmement, l'analyse porte sur les caractéristiques des logements récents. Finalement, l'attention est focalisée sur le rôle des autorités locales dans les opérations de densification. Il s'agit de déterminer les instruments utilisés, tant dans la politique d'urbanisme que dans celle du logement, et d'analyser la marge de manœuvre dont les pouvoirs publics disposent par rapport aux types d'appartements construits.

Thèmes	Questions
Tendances du marché immobilier	Observe-t-on un regain d'activité du marché immobilier en ville ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?
Stratégies des acteurs du marché immobilier	Quels sont les promoteurs à l'origine des projets immobiliers étudiés ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
Caractéristiques des logements construits	Quels sont les types de logements construits à Neuchâtel ? À quel(s) segment(s) de la demande s'adressent-ils ?
Rôle des collectivités locales	Quels sont les instruments utilisés par la Ville de Neuchâtel pour favoriser les projets immobiliers et la densification de son territoire ? Quelle est sa marge de manœuvre par rapport au type de logements construits ?

Tableau 51 : Les aspects analysés relatifs à la production de logements

Dans l'ensemble, cette partie contribue à deux débats dans lesquels s'insère notre recherche : celui de la ville compacte et celui sur la gentrification. Elle doit ainsi permettre de mieux comprendre le fonctionnement du marché immobilier dans l'optique du mot d'ordre de la reconstruction de la ville en ville. Le marché immobilier apparaît en effet souvent comme une « boîte noire » dans la littérature sur le développement urbain durable. Il constitue pourtant un élément incontournable de la production de l'environnement construit. Parallèlement, les résultats obtenus lors des enquêtes par questionnaire soulèvent la question de l'équité sociale des opérations de densification (*new-build gentrification*) ainsi que celle de l'attitude des acteurs privés et publics.

8.1.2 Méthodologie

Afin de récolter les matériaux nécessaires pour répondre aux questions présentées ci-dessus, nous avons suivi une approche institutionnelle (voir 2.2.4) et effectué des entretiens avec des acteurs clés et des observateurs privilégiés du marché immobilier en ville de Neuchâtel. Notre grille d'entretien, formée d'un canevas de questions ouvertes, laissait la place à la dynamique de la conversation afin d'appréhender les différents facteurs ayant influencé la construction des logements étudiés.

Selon Paul Knox (2000, 181), les acteurs intervenant sur le marché immobilier représentent, en plus des services administratifs et de certains organismes para-publics, plusieurs types de capitaux : le capital financier (banques et autres institutions financières), le capital industriel (promoteurs et constructeurs) le capital commercial (agents immobiliers, architectes, etc.) et le capital foncier (propriétaires fonciers). Cette typologie a été utilisée afin de composer un échantillon illustratif des acteurs du marché immobilier et treize entretiens ont été menés avec des représentants de chacun des domaines identifiés par Paul Knox. Nous avons interrogé des personnes actives dans le financement, la conception, la promotion, la construction et la gestion de projets immobiliers ainsi que des représentants de l'administration (Tableau 52). Les entretiens se sont déroulés sur le lieu de travail des interlocuteurs entre début octobre et mi-décembre 2007.

<i>Institutions financières</i>	Banque privée (1 entretien) Banque cantonale (1)
<i>Investisseurs et promoteurs</i>	Investisseur institutionnel (2) Entreprise générale et société immobilière (1)
<i>Intermédiaires</i>	Régie immobilière (1) Architecte (1) Représentant des entrepreneurs (1)
<i>Administration</i>	Administration communale (1) Exécutif communal (1) Administration cantonale (1)
<i>Autres</i>	Représentant des milieux de l'immobilier (1) Représentant des locataires (1)

Tableau 52 : Types d'acteurs interrogés

Une deuxième source d'information est constituée de documents officiels liés à la politique d'aménagement du territoire et du logement de la Ville de Neuchâtel (plans d'urbanisme, rapports de l'exécutif, brochures de présentation, etc.). La consultation de ces sources a permis de saisir plus finement les différentes dimensions des politiques urbaines. Finalement,

afin de quantifier certains phénomènes, nous avons utilisé des données élaborées par l'OFS dans le domaine de la construction et du logement.

Le questionnement de cette partie concerne l'ensemble du territoire communal et les différents projets réalisés, en cours ou projetés qui y sont localisés. La répartition des nouveaux logements a été présentée à la partie précédente (voir Carte 19). Deux autres cartes, qui figurent en annexes 5 et 6, permettent de situer les projets immobiliers cités au fil du texte.

8.2 L'activité du marché immobilier

Afin d'illustrer le degré d'activité du marché immobilier, nous avons eu recours aux Statistiques de la construction publiées par l'OFS. Deux indicateurs ont été retenus : le nombre de nouveaux logements et le volume des investissements dans les immeubles résidentiels. Précisons que certains décalages ont été constatés avec les renseignements fournis par la Section de l'urbanisme de la Ville de Neuchâtel plus particulièrement en ce qui concerne le nombre de projets identifiés. Dans l'ensemble, il semble que l'effectif de nouveaux logements ait été sous-estimé ces dernières années dans les données de l'OFS et que certains projets n'aient pas été comptabilisés²³¹.

Malgré leurs lacunes, ces données révèlent le fonctionnement du marché immobilier en ville de Neuchâtel et plusieurs grandes phases peuvent être mises en évidence au delà de certaines fluctuations annuelles (Graphique 86). L'activité a tout d'abord été relativement soutenue dans les années 1980, avec en moyenne plus d'une centaine d'unités construites annuellement. L'activité de la fin de la décennie est toutefois surtout le fait de la Ville, de sa caisse de pension et de celle de l'État (secteurs Pierre-à-Bot et Denis-de-Rougemont). Une partie importante de ces logements sont à loyer modéré car les projets bénéficient d'un soutien fédéral (aide à la pierre²³²) et découlent d'une initiative populaire communale – « Pour une politique sociale du logement » – acceptée en 1984²³³. Puis, une forte diminution du nombre de constructions survient dans la première moitié des années 1990. Avec l'éclosion de la bulle spéculative²³⁴ et la crise économique qui débute en 1991, les investisseurs se montrent très réservés par rapport à l'immobilier :

Après la difficulté de l'immobilier au début des années 1990, tout le monde a voulu se retirer. Trop de risques, etc. Et il a fallu un certain temps pour digérer tout ça. Donc effectivement il y a eu une baisse des investissements. [Banque 1]

²³¹ Seuls 17 logements sont recensés en 2006 alors que nous en avons identifiés 52. Précisons que cette différence ne s'explique pas uniquement par le fait que nous avons pris en considération les logements issus de projets de transformation en profondeur de bâtiments et d'opérations d'agrandissement (et non pas les seules nouvelles constructions).

²³² L'aide à la pierre signifie notamment l'octroi de subventions aux promoteurs pour la construction d'immeubles locatifs. Cette aide était régie par la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP). Elle est présentée plus précisément dans la partie consacrée aux pouvoirs publics (voir 8.5.2.2).

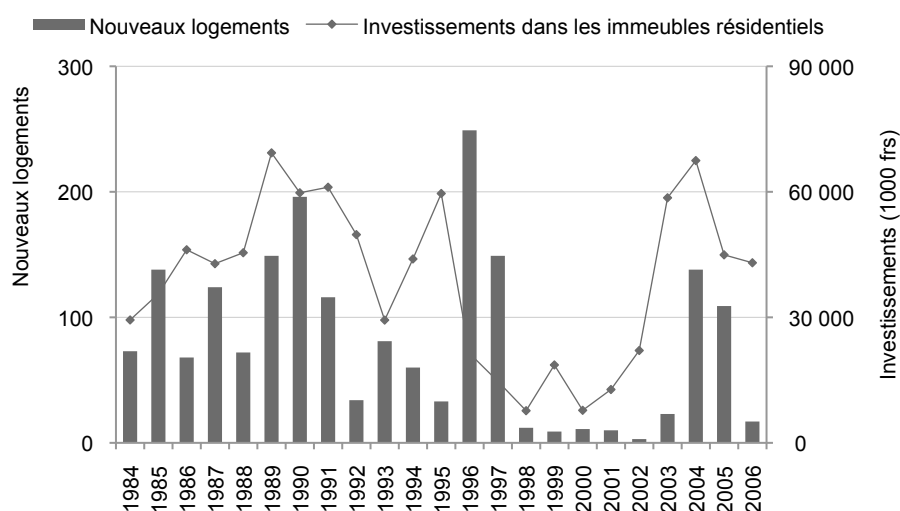
²³³ De 1984 à 1996, les autorités neuchâteloises ont fait construire 557 logements à loyer modéré, conformément à l'acceptation, en février 1984, de l'initiative « Pour une politique sociale du logement ». Ce chiffre représente près de la moitié des appartements construits lors de cette période (1993).

²³⁴ Une bulle spéculative dans l'immobilier peut être définie de la manière suivante : « la théorie économique établit que le prix de tout bien d'investissement dépend du développement des fondamentaux correspondants. Les principales variables des fondamentaux du marché immobilier sont, pour la demande, l'évolution du nombre de ménages, de leur pouvoir d'achat et de leurs préférences et, pour l'offre, le nombre de logements neufs, l'évolution des coûts de construction et des prix du terrain. Le niveau des taux d'intérêt joue également un rôle, car il a une incidence sur la capacité de financement, c'est-à-dire sur le rapport entre revenus et frais de logement. Si la progression des prix s'écarte beaucoup de la tendance escomptée au vu des fondamentaux, on parle de spéculation. Si cette situation se prolonge, il est alors question de bulle » (Crédit Suisse 2005).

Ainsi, peu nombreux sont les investissements effectués dans l'immobilier en ville de Neuchâtel à cette période. Les principaux projets sont construits à l'initiative des pouvoirs publics (toujours dans le cadre de la politique sociale du logement) et financés par la Caisse de pension de la Ville et de l'État (secteur des Acacias) ou par des acteurs privés qui bénéficient d'une aide à la pierre de la part de la Confédération. On observe ainsi une forte mais brève augmentation du nombre de nouveaux logements (249 en 1996, 149 en 1997).

De 1998 à 2002, le marché neuchâtelois de la construction neuve est cette fois quasiment immobilisé avec tout au plus une dizaine de logements réalisés annuellement. Les investisseurs institutionnels se concentrent sur d'autres types de placements, tels que la bourse qui est alors beaucoup plus attractive que l'immobilier. Par ailleurs, la proportion de logements vacants, comme nous le constaterons, est plus élevée que les années précédentes et n'encourage pas non plus à investir dans l'immobilier.

La construction redémarre ensuite : de 23 logements en 2003, on passe à 138 en 2004 et 109 en 2005. À l'exception du milieu des années 1990, avec notamment la réalisation de logements à loyer modéré, il faut remonter à la fin des années 1980 pour retrouver des volumes similaires. De plus, lors des années 2000, le rôle de la Ville en tant qu'initiatrice de projets est nettement moins important et les acteurs privés prennent le relais. Cette impression de regain d'activité est corroborée par l'évolution des investissements dans les immeubles résidentiels. Le contraste est ainsi net entre les montants de 2000 (environ 8 millions de francs) et les dernières années prises en considération (50 millions de francs)²³⁵.



Graphique 86 : Activité du marché immobilier, ville de Neuchâtel (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

²³⁵ Ces montants sont exprimés en prix courants mais l'inflation a été relativement faible ces dernières années, ce qui rend les chiffres comparables pour la période récente.

8.2.1 Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier

Comment interpréter l'augmentation de l'activité du marché immobilier constatée ces dernières années ? Sur la base des entretiens menés auprès d'acteurs clés du marché, quatre faisceaux de facteurs sont à distinguer : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier et le rôle des pouvoirs publics (Tableau 53).

Offre et demande	Pénurie du marché immobilier Abondance de surfaces commerciales et de bureaux Augmentation de la demande
Conjoncture économique	Période de croissance économique Taux hypothécaires historiquement bas
Financiarisation de l'immobilier	Arbitrage entre placements en bourse et dans l'immobilier Logique de diversification des risques Émergence de fonds immobiliers
Rôle des pouvoirs publics	Projets à valeur d'exemple (Office fédéral de la statistique) Instruments urbanistiques Diminution des investissements publics

Tableau 53 : Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier

8.2.1.1 L'offre et la demande

Plusieurs caractéristiques du marché immobilier en ville de Neuchâtel expliquent l'augmentation du nombre de constructions. Tout d'abord, il se trouve en situation de pénurie (voir 8.2.2). Le taux de vacance d'une commune est déterminant dans la décision d'investir ou non dans la construction de logements (Wüest & Partner 2007). Cette pénurie, et par conséquent l'existence d'une demande latente, explique en partie le retour des investisseurs au début des années 2000.

L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat étant donné la nature des biens immobiliers. Un certain décalage temporel existe d'autant plus que ce secteur a traversé une phase difficile à la fin des années 1980 et au début des années 1990 (faillite de sociétés immobilières et d'entreprises de construction) qui faisait suite à une période de haute activité et de spéculation (la bulle spéculative immobilière).

Parallèlement, la situation diffère dans le domaine de l'immobilier commercial où les surfaces sont relativement nombreuses. L'arbitrage entre la part réservée aux logements et aux activités devient ainsi plus favorable aux premiers :

Je dois bien reconnaître que là où il y a des privés, dans tous les cas ils ont voulu faire plus de logements que d'activités. Et ça, c'est la loi du marché. Ça me paraît évident qu'il y a encore trop de surfaces commerciales sur le marché aujourd'hui et qu'ils privilégient le logement, surtout que l'on reste dans une situation de pénurie. Les statistiques sont connues. C'est évident que leur intérêt est de faire plus de logements. [Administration communale]

Certaines tendances du côté de la demande sont également mentionnées par les interlocuteurs rencontrés : la multiplication des ménages monoparentaux, l'accroissement de la demande de surface habitable par habitant, les flux migratoires, etc. De manière générale, la ville de Neuchâtel possède plusieurs caractéristiques attrayantes selon un investisseur : son cadre de vie, sa vocation universitaire, les infrastructures qu'elle offre en termes d'enseignement et de loisir, etc.

Finalement, une autre hypothèse est liée à la situation immobilière très tendue dans d'autres régions comme l'Arc lémanique (saturation du marché, manque de terrains constructibles, prix bien plus élevés). Celle-ci rendrait Neuchâtel davantage attractive tant pour la demande que pour les investisseurs d'autant plus que les liaisons autoroutières et ferroviaires ont été améliorées :

[Les institutionnels doivent investir et] ils cherchent des zones à bâtir en Suisse. Ils regardent les régions : ils ne vont pas aller construire 30'000 m² de logement à Appenzell, ça ne sert à rien, il n'y a pas pénurie de logement. Donc ils se sont attaqués au bassin lémanique, qui est complètement saturé, il n'y a plus de zone à bâtir. Ils n'ont trouvé aucun projet. Et puis sur la riviéra zurichoise, [...] il n'y a plus rien non plus. [...] Alors ils se rabattent sur des villes « périphériques », qui ont un cadre de vie intéressant, comme Neuchâtel. [Administration cantonale]

Une régie immobilière lémanique s'est d'ailleurs installée récemment à Neuchâtel et certains interlocuteurs ont constaté que des investisseurs extérieurs au canton, venant de Genève notamment, ont acquis des parcelles en ville ces dernières années :

Il y a même des investisseurs genevois qui s'intéressent à Neuchâtel. Bon il faut dire qu'il n'y a plus rien à faire sur l'Arc lémanique. Et puis ici, en ville de Neuchâtel, il y a encore deux, trois terrains bien cachés... La Cassarde par exemple, ce sont des Genevois qui construisent... [Représentant des milieux immobiliers]

8.2.1.2 La conjoncture économique

L'augmentation des nouvelles constructions en ville de Neuchâtel s'explique également par des conditions-cadres favorables du point de vue économique. Après la récession des années 1990, la conjoncture s'est améliorée tant en Suisse que dans le canton de Neuchâtel. Cette embellie a favorisé les investissements immobiliers :

Pour moi, la demande est directement liée à la bonne marche de l'économie. La bonne marche de l'économie ça veut dire création d'emplois, création d'emplois ça veut dire besoin d'appartements. Moi, je lierais directement la demande à la bonne marche de l'économie. [Entrepreneur]

Un autre élément est constitué par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt. La baisse sensible des taux hypothécaires représente un élément central dans l'activité du marché immobilier. De telles conditions de crédit ont facilité ces dernières années l'accès aux capitaux nécessaires tant pour les investisseurs que pour les particuliers :

Une baisse des taux d'intérêt signifie une attractivité accrue pour l'investissement dans l'immobilier. [Banque 1]

8.2.1.3 La financiarisation de l'immobilier

La financiarisation de l'immobilier désigne le fait que ce dernier est de plus en plus considéré comme un produit financier à l'instar d'autres placements tels que les titres financiers (Theurillat et al. 2006). Plusieurs phénomènes illustrent cette tendance.

Dans les années 1990, nombre d'investisseurs – notamment institutionnels – ont privilégié les placements en bourse et l'achat de titres financiers, délaissant par la même occasion le marché immobilier dont les perspectives de rendement semblaient moins prometteuses. Toutefois, la chute des cours de la bourse en 2002 a provoqué un réajustement. L'immobilier est redevenu une valeur sûre : dans une logique de diversification des risques, certains investisseurs se sont à nouveau intéressés à la pierre. L'arbitrage entre les différentes options de placement est dès lors plus favorable à l'immobilier et d'importants capitaux ont été investis dans ce secteur :

D'une manière générale, sans parler spécifiquement de Neuchâtel, on sait qu'aujourd'hui les gens diversifient leur portefeuille. À l'époque c'était tout sur les actions et rien sur l'immobilier, et ce n'est pas si vieux. Dix, quinze ans en arrière, c'était la bourse, la bourse, la bourse ! Il n'y avait que ça qui valait quelque chose. Les rendements étaient exorbitants par rapport à ce qu'on pouvait trouver dans l'immobilier. Ensuite, la bourse a chuté violemment. Et là, il y a eu un revirement, et les investisseurs sont revenus à l'immobilier et ils gèrent en général leur portefeuille avec un certain équilibre entre la bourse et l'immobilier. [Entrepreneur]

Les caisses de pension, à mon avis, [...] sont en train de massivement investir dans l'immobilier. C'est une réaction à la crise des années 2000, à la crise boursière. Après cela, on s'est dit barre à droite toute, et on a commencé à mettre les investissements dans l'immobilier. La question est de savoir maintenant par rapport au marché, les risques que représente ce qui se passe aux États-Unis²³⁶ et autre, si tout d'un coup il y aura de nouveau une zone de correction... [Architecte]

Tous les institutionnels au niveau national manifestement doivent augmenter leur potentiel de placement (il y a le deuxième pilier²³⁷ de leurs employés) en portefeuille immobilier. Ce n'est pas que la caisse de pension de l'État ou de la Ville de Neuchâtel, ce sont aussi des caisses de pension comme Nestlé, Hoffmann La Roche, Publica qui est la caisse de pension de la Confédération. Par exemple Publica, ils avaient 4% de leurs investissements dans l'immobilier. À court terme, c'est moins intéressant que les marchés financiers, mais c'est moins risqué. [...] Ils ont une nouvelle base légale, le Conseil fédéral les a obligés à augmenter à 10% leurs placements sur les marchés immobiliers. Donc à investir dans la pierre. Cette augmentation représente 1.5 milliards sur trois ans. Ça fait 500 millions par année qu'ils doivent placer ! Donc ils cherchent des zones à bâtir en Suisse. [Administration cantonale]

Les personnes ou institutions qui désirent investir dans l'immobilier le font traditionnellement de manière directe en achetant des objets immobiliers qu'elles gèrent par la suite (fréquemment par le biais d'une gérance). Un nouveau type de circuit se met néanmoins en place depuis quelques années en Suisse : le circuit indirect (Theurillat et Corpataux 2008). Dans ce cas, l'investissement passe par l'intermédiaire de fonds de placement immobiliers parfois cotés en bourse. Ce procédé permet à de petits investisseurs – privés ou institutionnels – de placer des capitaux dans l'immobilier tout en leur évitant la gestion d'immeubles. C'est ce que propose par exemple un fonds de placement créé en 2006 à Neuchâtel (voir 8.3.2). Ce nouveau type de placement participe lui aussi à l'augmentation de l'attrait de l'immobilier. Il permet en effet la diversification des portefeuilles et garantit des rendements stables avec une fiscalité intéressante :

Il y a toute une clientèle institutionnelle qui se pose des questions : les petits institutionnels qui gèrent un ou deux immeubles, c'est beaucoup de travail pour peu de rendement. Aujourd'hui, vous êtes une caisse de pension, vous achetez des titres, vous mandatez quelqu'un pour gérer les titres, c'est facile, vous pouvez investir 500'000 francs, un million, dix millions, vous pouvez revendre, acheter, c'est très facile ! [Avec des petits immeubles] vous allez déployer [...] beaucoup d'énergie pour un résultat marginal. Donc ces gens ont tendance à se dire : on vend les deux immeubles et on achète dans un fonds immobilier. On fait un chèque et c'est fini [...], on n'a qu'à [...] collecter les résultats. Donc [ce fonds] c'est l'occasion pour des petits institutionnels de se dessaisir de petits objets un peu isolés pour plutôt faire de l'immobilier qu'on appelle indirect. [Banque 1]

²³⁶ L'interlocuteur fait référence à la crise des *subprimes* qui est apparue aux États-Unis lors du deuxième semestre de 2007 (soit quelques semaines avant l'entretien).

²³⁷ Le deuxième pilier est un système d'épargne et de couverture des risques constitué par le versement à la fois des employés et des employeurs. Il complète l'assurance de base, soit le premier pilier (AVS/AI).

8.2.1.4 Le rôle des pouvoirs publics

Le rôle des pouvoirs publics dans le regain d'activité du marché immobilier neuchâtelois renvoie à trois dimensions. Premièrement, certaines réalisations ont eu valeur d'exemple comme la construction de l'Office fédéral de la statistique (OFS)²³⁸ qui a donné l'impulsion au redéveloppement du secteur Gare/Crêt-Taconnet. La régénération physique de cette friche urbaine a été accompagnée d'une revalorisation symbolique qui a illustré le potentiel de densification du tissu bâti :

Pendant très longtemps, plus rien n'était fait. [...] Et il y a un regain de dynamisme, indiscutablement. Je pense que le départ, c'est peut-être l'OFS [...]. Je ne dis pas que c'est l'impact économique de l'arrivée de l'OFS, mais qu'on ait fait quelque chose tout à coup dans ce quartier, ça a donné des idées, ça a peut-être débloqué d'autres projets qui étaient en suspend. Ça a accéléré un peu les choses. Et puis maintenant c'est tout un quartier, si on regarde entre la gare et la Maladière, qui s'est redéveloppé. C'est un peu le nouveau Neuchâtel. [Banque 1]

Il y avait la locomotive OFS qui relançait le processus. On pouvait depuis l'extérieur voir que le quartier redémarrait. C'était un signal fort. Psychologiquement, ça a dû compter. [Administration communale]

Deuxièmement, la volonté politique de densifier l'environnement construit a émis un signal positif en direction des investisseurs. Les outils d'aménagement du territoire et l'adoption de nouveaux règlements urbanistiques ont permis le redéveloppement de certains secteurs (voir 8.5.1).

Finalement, l'action des pouvoirs publics a eu un autre impact plus inattendu. Les programmes de restrictions budgétaires lancés à différents échelons institutionnels ont réduit le montant des investissements publics et incité les entrepreneurs à devenir proactifs et à trouver eux-mêmes des projets :

Quand les collectivités publiques ont mal à leurs finances, elles freinent les investissements, et quand elles freinent les investissements, elles ne permettent plus aux entrepreneurs d'avoir du boulot public. Donc ces entrepreneurs vont le chercher eux-mêmes et ils investissent. Il y a eu une grande période où les pouvoirs publics contentaient le marché, et les entreprises étaient captives des autorités publiques. Or, on le sait bien, la tendance s'est inversée, les collectivités publiques limitent leurs investissements, donc les entrepreneurs prennent la relève. Ce sont eux qui investissent, ils prennent le risque. [...] C'est très cyclique. Quand les pouvoirs publics investissent beaucoup, l'entrepreneur prend moins de risques lui-même. Il se contente de répondre au marché. Sinon, il doit prendre le relais. [Représentant des entrepreneurs]

Le regain d'activité du marché immobilier observé ces dernières années s'explique donc par une conjonction de facteurs : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier et le rôle des pouvoirs publics. Comme nous l'avons déjà mentionné, la situation du marché immobilier est relativement tendue en ville de Neuchâtel et elle est officiellement qualifiée de pénurie. La section suivante revient sur cet aspect en présentant le taux de vacance et les débats en cours sur cet indicateur.

²³⁸ L'OFS a été construit en deux étapes : 1993-1998 pour le bâtiment principal et 2000-2003 pour la tour attenante. L'objectif de la Confédération n'était pas de participer à la régénération du quartier Gare/Crêt-Taconnet mais de décentraliser une partie de son administration. Le fait que le terrain était propriété des Chemins de fer fédéraux et la proximité de la gare (la majorité des employés résidaient en région bernoise) expliquent le choix du site.

8.2.2 *Un marché immobilier en situation de pénurie*

Le taux de vacance est calculé dans le canton de Neuchâtel de la manière suivante : chaque année, l'Office cantonal de la statistique contacte les communes pour mettre à jour la liste des gérances immobilières et des personnes possédant plusieurs appartements. Sur la base de ce fichier d'adresses est envoyé un questionnaire portant sur le nombre de logements vacants et habitables le 1^{er} juin. L'Office cantonal de la statistique rassemble les réponses (la participation à cette enquête est obligatoire) et communique les résultats à chaque commune pour vérification et complément. La démarche suivie semble de prime abord garantir la qualité des données dans le sens où les communes et les gérances sont étroitement impliquées. Elle suppose néanmoins que ces dernières jouent le jeu et remplissent scrupuleusement les questionnaires.

Cet indicateur ne fait pas l'unanimité et plusieurs critiques lui sont adressées : par exemple, le taux calculé concerne l'ensemble du parc de logements (ce qui peut cacher des disparités selon la taille, l'état, le fait que le logement soit à vendre ou à louer, etc.) et le relevé est ponctuel (ce qui peut masquer certaines fluctuations). Généralement, nos interlocuteurs estiment que le nombre de logements vacants est sous-estimé :

Il n'y a pas du tout de pénurie, contrairement à ce qui figure dans la presse. Les statistiques ne sont pas fiables. [Régie immobilière]

On n'arrête pas de dire en ville, dans la presse en général, qu'on manque d'appartements dans cette région, mais d'appartements à vendre, de la PPE. Il y a vraiment un intérêt, et là je pense que vous construisez des appartements d'une certaine qualité, vous vendez sans problème. En revanche en termes de locatifs, la demande d'appartements à louer n'est pas telle que la presse et les politiques veulent bien le dire. [Architecte]

Cette sous-estimation serait dommageable selon plusieurs points de vue. D'une part, l'existence de la pénurie permettrait aux propriétaires de faire pression sur le montant des loyers notamment lors du changement de locataires. D'autre part, une régie immobilière s'est plainte de cette sous-estimation, car elle doit rendre des comptes aux propriétaires qui s'attendent à ce qu'elle loue facilement les biens immobiliers qu'ils lui confient.

Malgré ses carences, cet indicateur est central dans le débat sur le logement. Un taux de vacance inférieur à 1.5% est ainsi fréquemment considéré comme révélant une situation de pénurie²³⁹. En outre, si l'on accepte l'idée d'une sous-estimation, on peut émettre l'hypothèse qu'elle est constante dans le temps. L'évolution du taux de vacance reste donc intéressante pour l'étude du marché immobilier.

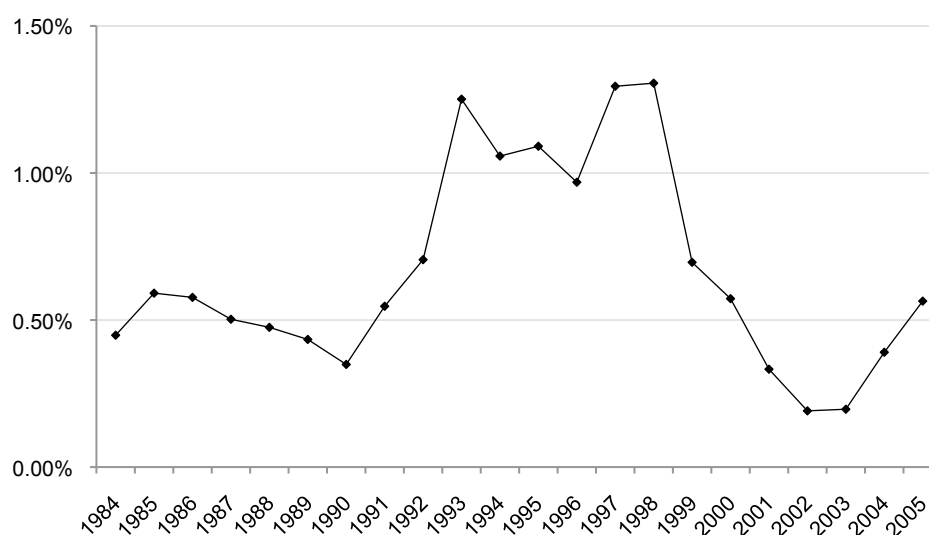
En ville de Neuchâtel, à l'instar de ce que l'on observe dans la plupart des centres urbains suisses, le marché immobilier est relativement tendu (Graphique 87). Oscillant autour de 0.5% à la fin des années 1980, le taux de vacance est remonté de 0.35% en 1990 à 1.25% trois ans plus tard. Le marché semble se détendre jusqu'en 1998 lorsque le taux de vacance atteint un maximum de 1.31%. Il régresse ensuite nettement pour tomber à une valeur minimale de 0.19% (soit 33 logements déclarés vacants) en 2002. Ces dernières années, le taux de vacance a quelque peu augmenté et représente en 2005 0.56% du parc immobilier (99 appartements).

²³⁹ Il n'y a toutefois pas vraiment de bases scientifiques qui permettent de définir ce seuil avec précision.

Plusieurs personnes actives dans la location confirment cette détente. Il serait devenu plus difficile de louer certains types de logements :

Il y a encore pénurie au niveau législatif, c'est-à-dire au-dessous du seuil de 1.5%. Mais nous, on sent que le marché s'est détendu. Actuellement, on sent que le temps de relocation est plus important. Et pas uniquement les appartements à loyer cher, et pas seulement en ville de Neuchâtel, mais aussi à Fribourg, Yverdon, etc. [Investisseur institutionnel 1]

D'autres intervenants estiment au contraire que les logements récents n'ont pas sensiblement amélioré la situation du marché du logement en ville de Neuchâtel, notamment pour ce qui est des catégories les moins aisées. Il semble par ailleurs qu'il y ait passablement d'augmentations importantes de loyers lors de changement de locataires ces derniers temps, sans que cela donne lieu à des contestations de la part des nouveaux preneurs de bail (comme le permet la législation), ce qui pourrait indiquer que ces derniers ont en quelque sorte intériorisé la pénurie.



Graphique 87 : Taux de vacance, ville de Neuchâtel (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

8.3 L'identité des maîtres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage donnent l'impulsion à la construction de logements, mènent à terme la construction, s'assurent du financement de l'opération et de la disposition d'un terrain constructible. L'OFS distingue cinq types de maîtres d'ouvrage : les entreprises de construction et sociétés immobilières ; les investisseurs institutionnels ; les particuliers ; les maîtres d'ouvrage publics ; les autres investisseurs (comme des sociétés individuelles ou de capitaux mais sans la branche immobilière).

Entre 2001 et 2006, près de la moitié des nouveaux logements sont construits à l'initiative d'entreprises de construction et de sociétés immobilières (Tableau 54). Il s'agit soit de sociétés individuelles ou de personnes, soit de sociétés de capitaux, mais pas de coopératives (aucun logement n'a en effet été construit à Neuchâtel par de telles institutions lors de la période considérée). La deuxième catégorie de maîtres d'ouvrage en ordre d'importance rassemble les investisseurs institutionnels (trois nouveaux logements sur dix) et comprend trois types d'acteurs : les sociétés d'assurance ; les institutions de prévoyance (caisses de

pension et caisses maladie) ; les banques, fonds immobiliers et holdings financiers. Dans un cas sur cinq, le maître d'ouvrage est un particulier. Cette proportion s'explique par la réalisation de projets d'envergure limitée (construction de maisons individuelles ou de petits immeubles, surélévation de bâtiments, aménagement de combles, etc.). Certains particuliers investissent dans un logement afin d'y résider eux-mêmes alors que d'autres entendent diversifier leurs placements. Finalement, dix logements ont été construits à l'initiative d'autres investisseurs et un seul par un maître d'ouvrage public (vraisemblablement un appartement de service). Ce dernier chiffre montre une caractéristique de la politique du logement en Suisse, à savoir que les pouvoirs publics n'investissent que rarement de manière directe.

	Nombre de nouveaux logements	En % du total de nouveaux logements
Maîtres d'ouvrage publics	1	0.33
Investisseurs institutionnels	90	30.00
<i>Sociétés d'assurance</i>	46	15.33
<i>Institutions de prévoyance (caisses de pension, caisses maladie)</i>	40	13.33
<i>Banques, fonds immobiliers, holdings financiers</i>	4	1.33
Entreprises de construction et sociétés immobilières	135	45.00
<i>Coopératives de logement</i>	0	0.00
Personnes privées (particuliers)	64	21.33
Autres investisseurs	10	3.33
TOTAL	300	100.00

Tableau 54 : Types de maîtres d'ouvrage, ville de Neuchâtel (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Il convient toutefois de mettre en perspective ces chiffres. D'une part, ils sous-estiment le nombre de logements construits par rapport à la liste fournie par la Ville de Neuchâtel. D'autre part, le maître d'ouvrage représente la personne – physique ou morale – à qui est délivré le permis de construire et ne correspond pas forcément à l'investisseur final. Dans certains cas, le maître d'ouvrage est une entreprise de construction ou une société immobilière qui vendra le bâtiment clé en main à un institutionnel²⁴⁰. Dans d'autres cas, le processus est initié par une entreprise ou une société immobilière et le projet est revendu à un institutionnel qui lance la construction en tant que maître d'ouvrage²⁴¹.

Malgré ces imprécisions statistiques, nous pouvons conclure que les entreprises de construction et sociétés immobilières ainsi que les investisseurs institutionnels constituent les deux types de maîtres d'ouvrage les plus présents en ville de Neuchâtel. Ces acteurs possèdent des logiques de fonctionnement particulières (Tableau 55) qu'il est nécessaire de développer afin de comprendre la production de nouveaux logements et les enjeux qui en découlent.

²⁴⁰ Il s'agit par exemple de Crêt-Taconnet Sud, immeubles construits par une société immobilière et revendus une fois terminés à une assurance.

²⁴¹ Le projet Crêt-Taconnet Est entre dans ce cas de figure. Initié par un bureau d'architecte, il a été acheté par une assurance à qui le permis de construire a été délivré.

	<i>Entreprises de constructions et sociétés immobilières</i>	<i>Investisseurs institutionnels</i>
Identité	Entreprises de construction, sociétés immobilières, architectes, promoteurs	Caisses de pension (privées ou publiques), assurances, fonds de placement en immobilier
Origine	Régionale	Régionale et nationale
Taille des projets	Généralement de petits projets	Grands projets (plus de 5-10 millions de francs)
Investisseurs finaux (destinataires des logements)	Vente des appartements à des particuliers (PPE) ou des immeubles à des acteurs institutionnels	Mise en location des logements (éventuellement par l'intermédiaire d'une régie immobilière)
Buts et intérêts	Générer du travail pour l'entreprise Obtenir un retour sur investissement immédiat	Assurer un rendement à long terme Diversifier les risques de placement
Connaissances du marché immobilier	Ancrage local (contacts avec les partenaires et les concurrents) Degré de succès des projets réalisés récemment	Ancrage local (par le biais d'une filiale p. ex.) Démarchage par des promoteurs locaux (initiateurs du projet) Consultation d'études de marché et mandats à des consultants spécialisés

Tableau 55 : Caractéristiques de la logique d'action des entreprises de construction/sociétés immobilières et des investisseurs institutionnels

8.3.1 Les entreprises de construction et sociétés immobilières

Les entrepreneurs pris en compte ne se limitent pas à la construction stricto sensu mais s'occupent des différents aspects de la gestion d'un projet : acquisition d'un terrain, élaboration des plans, calcul des coûts, obtention du permis de construire, etc. On parle dans ce cas d'une « entreprise générale »²⁴² qui peut assurer, seule ou en faisant recours à des partenaires, la conception détaillée de l'ouvrage. Cette attitude proactive est relativement récente et s'explique notamment par le désengagement du secteur public :

Il y a des entrepreneurs qui sont promoteurs. C'est-à-dire qu'au moment où ils investissent, ils deviennent des promoteurs. Après, ils construisent eux-mêmes. Mais leur rôle est inversé. C'est d'abord dans ce type de démarche, des promoteurs, puis des entrepreneurs. Il y a vingt ou trente ans l'entrepreneur attendait la commande du promoteur. Aujourd'hui, c'est le même homme. Pas toujours mais bien souvent. Il a acheté du terrain, et avec ce terrain, il fait de la promotion. [...] En fait l'entrepreneur, au lieu d'attendre la commande, il crée le besoin et après il va vendre l'objet réalisé plus loin. [Représentant des entrepreneurs]

Des sociétés immobilières sont parfois créées ; elles rassemblent différents acteurs et corps de métier qui s'associent afin de jouer le rôle de maître d'ouvrage. Une telle structure, généralement composée d'un promoteur et d'un entrepreneur, peut concerner un projet ponctuel ou s'inscrire dans la durée.

Ces maîtres d'ouvrage poursuivent deux objectifs : générer du travail pour leur propre entreprise et dégager rapidement un profit. D'ordinaire, les entrepreneurs et promoteurs

²⁴² L'entreprise générale prend la responsabilité globale de la construction de l'ouvrage et assume le pilotage et la coordination des travaux. Elle fait figure de chef d'orchestre de l'ensemble des intervenants et sous-traitants d'une opération de construction.

vendent dès que possible les objets qu'ils construisent. Le type d'acheteur dépend de la taille des projets : les plus importants sont vendus clé en main à des institutionnels (qui loueront ensuite les logements), les plus petits sont vendus appartement par appartement à des particuliers (PPE). Ces maîtres d'ouvrage se trouvent ainsi à l'origine de la plupart des logements en PPE réalisés en ville de Neuchâtel. Dans le cas où les entrepreneurs ne disposent pas des capitaux nécessaires, la vente sur plan permet de réunir les fonds propres requis afin de contracter un prêt auprès d'une institution financière.

Plusieurs raisons expliquent cette préférence pour la vente par rapport à la location. Nos interlocuteurs ont cité en premier lieu des perspectives de rendement supérieur, le travail de gestion coûteux en temps et en argent que nécessitent les petits immeubles, le risque d'avoir des logements vacants et, finalement, le droit du bail qui ne semble pas favoriser la construction d'appartements destinés à la location par des privés :

Je n'ai pas vu beaucoup de privés qui construisent encore pour louer. Ça, c'est dû au droit du bail. Les particuliers ont peur de construire et d'être ennuyés, parce qu'ils ont de la peine à faire évoluer le loyer. Les institutionnels sont obligés de vivre avec ça, ils ont aussi d'autres moyens. [...] Mais les privés, je ne connais plus personne qui construit pour avoir du rendement à long terme. [...] Franchement, celui qui construit, il préfère faire un grand coup et puis vendre. Et après il place son argent. [Représentant des milieux immobiliers]

Les projets réalisés par les entreprises de construction et sociétés immobilières sont généralement de taille restreinte. Cet aspect est surtout déterminé par la capacité du maître d'ouvrage à supporter l'investissement. Les entreprises les moins grandes ont tendance à réaliser de petits immeubles, alors que les plus importantes peuvent se permettre de lancer des projets de cinq à dix millions de francs mais rarement plus.

Ces acteurs sont essentiellement basés en ville de Neuchâtel et dans sa région. Par leur ancrage local, ils connaissent le marché et ses tendances. Ils sont en effet en contact fréquent avec leurs partenaires et leurs concurrents et sont au courant du degré de succès des projets réalisés. Ces maîtres d'ouvrage agissent plutôt au coup par coup, lorsqu'une occasion se présente à eux. Grâce à leur proximité du terrain et à leur réseau de connaissances, ils ont accès aux informations relatives aux opportunités de réaliser des projets de construction. De ce fait, il n'y a pas vraiment d'études de marché ou de réflexions prospectives pour déterminer les caractéristiques de la demande et ceci d'autant plus que les projets sont dans leur majorité de taille réduite (voir 8.4.5). Ce mode de fonctionnement explique certaines tendances comme la prédominance des quatre pièces dans les constructions récentes (voir 8.4.1) :

Un moment donné tout ce qui s'est construit était des quatre et cinq pièces. [...] Vous sortez une enquête, vous dites il manque des appartements de quatre pièces et l'architecte ne dessine que des quatre pièces. Et tout le monde fait la même chose. [...] Les choses s'équilibrent à terme, mais [...] il y a ces épiphénomènes qui font que tout le monde doit investir dans la même chose au même moment et offrir la même chose au même moment. [Banque 1]

La conception des projets immobiliers par ces acteurs se base donc largement sur une connaissance du marché local, même si elle s'inscrit étroitement dans des tendances économiques plus vastes comme le niveau des taux d'intérêt, la conjoncture économique ou l'évolution des cours boursiers.

8.3.2 Les investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels regroupent trois types d'acteurs : les sociétés d'assurance, les institutions de prévoyance (les caisses de pension et les caisses maladie) ainsi que les banques, fonds immobiliers et holdings financiers.

Les sociétés d'assurance ne sont généralement pas originaires du canton. Il s'agit plutôt de grandes sociétés ayant leur siège en Suisse alémanique et qui sont actives dans l'ensemble du pays afin de diversifier leurs lieux d'investissement. Les deux sociétés qui ont été particulièrement visibles sur le marché neuchâtelois ces dernières années sont Helvetia et la SUVA, dont les sièges respectifs se situent à Bâle et à Lucerne.

Durant la période étudiée, la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel a été la principale institution de prévoyance active dans la construction neuve (deux immeubles). Il n'est toutefois pas exclu que d'autres caisses de pension aient acquis des immeubles existants et certaines devraient investir dans de nouveaux projets (les Cadolles notamment). On peut déceler dans ce premier constat une certaine « obligation » à investir localement pour les caisses de pension publiques, bien qu'elles ne le fassent plus de manière exclusive²⁴³. D'autres organismes parapublics sont également présents sur le marché – la Caisse Cantonale d'Assurance Populaire (CCAP), l'Établissement Cantonal d'Assurance et de Prévention (ECAP) – et le nombre d'intervenants (notamment de l'extérieur) est relativement limité, du moins pour ce qui est des dernières années.

Les banques, fonds immobiliers et holdings financiers sont quasiment absents en tant que maître d'ouvrage durant la période étudiée. Toutefois, la création du premier fonds immobilier du canton en octobre 2006 (le fonds « Bonhôte-Immobilier ») illustre la tendance à la financiarisation de l'immobilier et à l'émergence d'un circuit d'investissement indirect. Un tel fonds s'adresse tant à des particuliers qu'à des acteurs institutionnels qui souhaitent, par son intermédiaire, investir dans l'immobilier. Les privés sont attirés par des rendements stables, la faible fiscalité qui touche ce genre d'investissement et la possibilité de diversifier leur portefeuille. Les institutionnels sont également sensibles à ces avantages et cette option leur permet en sus d'éviter de réaliser et de gérer eux-mêmes des immeubles locatifs.

Les différents maîtres d'ouvrage institutionnels partagent les mêmes objectifs : ils placent une partie de leurs capitaux dans l'immobilier pour les faire fructifier et assurer des services à leurs clients sur le long terme (prestations de retraite et d'invalidité, dividendes, rentes, etc.). Leur horizon temporel diffère clairement de celui des entreprises de construction et des sociétés immobilières qui visent un retour sur investissement rapide. Un deuxième objectif consiste à réduire les risques encourus en diversifiant leur portefeuille géographiquement (répartition des placements entre différentes régions) ou par catégorie d'actifs (répartition entre les placements en actions, en obligations, en devises, etc.). Il est rare qu'ils initient eux-mêmes des projets, ce rôle revenant aux entreprises de construction ou aux sociétés immobilières :

C'est un projet qui a été lancé par des architectes, des promoteurs, et on a acheté le projet fini, ficelé, avec les autorisations de construire, avec un chantier prêt à démarrer. Donc on achète le terrain et trois semaines après il y a le premier coup de pioche [...]. On n'a pas vocation d'être nous-mêmes promoteurs et de dire : on va acheter un terrain, faire un projet dessus et on va faire une mise à l'enquête, etc. [...] et dans trois ans on aura réussi

²⁴³ À titre d'illustration, la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel possède 26 immeubles, tous situés en ville de Neuchâtel, à l'exception d'un objet se trouvant en ville de Genève (« Rapport de gestion 2006 du Comité de la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel »). La Caisse de pension de l'État de Neuchâtel, quant à elle, a investi dans des immeubles répartis dans l'ensemble du canton. Elle possède tout de même une demi-douzaine de locatifs hors canton (« Directives concernant le placement de la fortune et l'établissement des comptes » du 18 décembre 2006).

à planter un clou. Nous sommes des investisseurs, donc on investit dans des projets qui sont en principe déjà ficelés. [Banque 1]

Dans le but de générer un rendement sur le long terme, les institutionnels demeurent propriétaires des objets immobiliers qu'ils financent. Cette stratégie détermine par conséquent le statut d'occupation : les logements sont destinés à la location.

De manière générale, les investisseurs institutionnels financent des projets d'envergure, soit plus de dix millions de francs. Ils ne visent donc pas les mêmes objets que les entreprises de construction et sociétés immobilières, ce qui diminue leur concurrence directe. La taille relativement importante des immeubles construits se justifie par le volume des capitaux à investir ainsi que par des impératifs de rentabilité et de minimisation des coûts de gestion :

On n'achète pas de petits immeubles, car la gestion est plus facile avec de grands objets. Avoir un immeuble avec 8 ou 90 appartements, ça nous demande à peu près le même travail. Donc un volume important est plus intéressant, c'est-à-dire entre 40 et 200 appartements. Investir que deux millions, ça ne nous intéresse pas. [Investisseur institutionnel 1]

Cependant, il est de moins en moins facile de trouver de telles opportunités sur le territoire communal. Cet état de fait expliquerait la faible proportion d'institutionnels investissant en ville de Neuchâtel :

Pour les institutionnels, Neuchâtel c'est trop petit. Les terrains disponibles ne permettent pas de faire des immeubles... Eux, ils veulent des immeubles de trente appartements [...]. Moins ce n'est pas forcément leur créneau. [Représentant des milieux immobiliers]

On nous dit : « Si vous avez des projets, dites-le nous, car on cherche à placer de l'argent, mais en-dessous de vingt millions, ça ne nous intéresse pas ». Et nous, on n'a pas de projet en dessus de vingt millions. On a des bouts de terrain, 2'000 m² ici, 3'000 m² là, ça fait un ou deux immeubles, des projets entre 5 et 10 millions, pas plus. À part les Cadolles qui vont se développer. [Administration cantonale]

Pourtant, plusieurs interlocuteurs affirment que les institutionnels seraient globalement intéressés par des projets en ville de Neuchâtel. Le démarchage ne serait ainsi pas forcément nécessaire :

Quand il y a une parcelle de terrain à bâtir, comme c'était le cas au Crêt-Taconnet, ce sont les premiers arrivés qui ont été les mieux servis. Il n'y a même pas eu besoin de démarcher. [Administration cantonale]

Par contre, quand je vous dis qu'il n'y a pas d'institutionnel qui construit en ville et qu'on les voit moins maintenant, s'il y avait du terrain qui se libérerait, ils accourraient. [Banque 2]

Pour les investisseurs institutionnels locaux, la connaissance du marché neuchâtelois est, tout comme pour les entreprises de construction et sociétés immobilières, basée sur leur ancrage local. C'est également le cas de certains acteurs nationaux qui disposent d'une filiale à Neuchâtel. Pour les investisseurs institutionnels extérieurs, la décision repose sur plusieurs éléments. Il y a par exemple les études de marché, comme celles que réalise le cabinet de conseil Wüest & Partner, et qui donnent des renseignements sur l'opportunité d'investir dans une commune donnée (Wüest & Partner 2007). Cependant, la connaissance du marché local est indispensable et nécessite le recours à des acteurs de la place et qui sont à même de fournir une expertise (par rapport à l'opportunité du projet, aux types d'appartements, au niveau des loyers, etc.) :

Nous devons connaître le marché, c'est important. [...] Nous n'avons qu'un immeuble à Neuchâtel, donc nous ne sommes pas forcément les mieux placés. Mais nous avons régulièrement des contacts avec la régie qui s'occupe de notre immeuble, on a des

rapports qui nous sont présentés quasi trimestriellement. Si on a des appartements vacants, on intervient tout de suite, et comme ça on connaît aussi le marché. [Investisseur institutionnel 2]

L'accès à l'information sur le contexte local (opportunités, niveau des loyers, demande latente, etc.) est déterminant mais pas forcément aisé pour des investisseurs externes. Ceci explique peut-être la diversité restreinte des acteurs institutionnels extérieurs au canton et actifs sur le marché neuchâtelois :

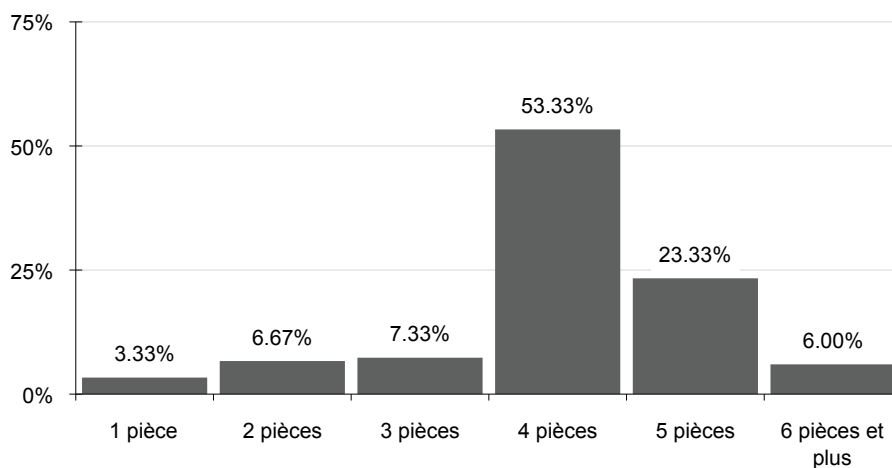
Nous ne connaissons que peu le marché à Neuchâtel. Mais je constate que dans des régions comme Aarau où nous avons récemment visité un lotissement d'immeubles locatifs, les gens sont prêts à déménager pour une différence de loyer de cinquante francs. Le risque augmente en conséquence dès lors que l'on veut investir dans la construction de logements. Pour nous, il est plus facile de comprendre le marché des surfaces commerciales de ce point de vue. Par ailleurs, il nous faudrait des gens sur place, or nous n'avons pas de bureau à Neuchâtel. [Fonds immobilier zurichois²⁴⁴]

8.4 Les caractéristiques des nouveaux logements

8.4.1 La taille des logements

Entre 2001 et 2006, plus de la moitié des logements construits comptent quatre pièces²⁴⁵ et près d'un quart en ont cinq (Graphique 88). À l'inverse, on ne recense que peu de petites unités. Ces résultats montrent que la tendance dominante consiste à construire des objets de grande taille :

On voit arriver sur le marché des appartements plus grands qu'avant. [...] On revoit de l'investissement pour des cinq pièces, pour des six pièces qu'on ne voyait plus dans les villes. [Représentant des entrepreneurs]



Graphique 88 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces, ville de Neuchâtel (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

²⁴⁴ Une étude similaire sur la production de nouveaux logements a été réalisée à Zurich West (Rérat et al. 2008b), cadre dans lequel cet investisseur a été interrogé sur sa perception du marché immobilier de la ville de Neuchâtel.

²⁴⁵ Les demi-pièces ne sont pas prises en compte par ces données.

En plus de l'effet d'entraînement relevé au point 8.3.1, divers éléments expliquent la prédominance des logements de quatre pièces. C'est tout d'abord pour ce type d'objet que la demande serait la plus forte et la pénurie la plus sévère :

Par rapport aux gens que je vois, on ressent la pénurie surtout pour les quatre pièces. Ils sont devenus hors de prix. [Représentant des locataires]

On a axé le projet sur les 4.5 et les 5.5 pièces essentiellement [...]. C'est ce qui semblait être l'objet de la plus forte demande. On a fait ça selon le feeling de la région et avec l'aide de la régie immobilière qui nous a orientés sur le fait qu'il y avait beaucoup de demande dans ce secteur-là. [Entrepreneur]

Cette demande résulte essentiellement de la croissance du pouvoir d'achat des ménages (due par exemple à la fréquence des couples bi-actifs) qui permet une augmentation de la consommation d'espace habitable voire par l'importance de certains ménages :

C'est difficile de viser les familles. Elles restent tellement peu souvent ensemble. [...]. Non, si ça devient plus grand, c'est parce que les gens veulent une pièce ou deux de plus pour leur propre confort, pour installer un bureau, pour installer une salle de jeu, pour donner une chambre par enfant [...] Et le marché le sent très bien. [Représentant des entrepreneurs]

Du point de vue des promoteurs, construire des quatre pièces semble également plus intéressant. Pour les logements en location, cela permet de minimiser le taux de rotation, les ménages résidant dans de grands logements déménageant en moyenne moins fréquemment :

Donc eux [les investisseurs] voulaient des grands appartements. Et ça, il y a deux raisons : pour répondre à la demande évidemment, et la deuxième, c'est que plus vous avez de grands appartements, moins vous avez de tournus en général. Et ça, je pense que ça les intéressait particulièrement pour éviter après des problèmes à la location. [Entrepreneur]

Quant à la propriété par étage, elle est quasiment synonyme de logements de grande taille :

Pour la vente, un trois pièces c'est quand même petit... Les jeunes ne vont jamais acheter un trois pièces, parce que s'ils ont des perspectives d'avenir, c'est trop petit, puis les personnes âgées qui ont de l'espace, passer d'une maison à un trois pièces..., quatre ou cinq pièces ça va, mais trois pièces, je n'y crois pas trop. [Représentant des milieux immobiliers]

De manière générale, les grands appartements s'adressent davantage aux ménages à haut revenu, ce qui rend la construction de tels objets intéressante pour les promoteurs :

Dans le programme des Cadolles, [...] un bâtiment revient à la Ville et on a des idées assez précises sur la clientèle qu'on veut satisfaire, en visant le logement social. Il y avait une grande différence entre nos intentions et celles des promoteurs pour les autres immeubles, qui eux visent une certaine clientèle. [...] Nous, on s'est calqué sur les besoins « réels » ou en tout cas identifiés par notre gérance et les services sociaux. On s'est rendu compte qu'on avait une répartition beaucoup plus équilibrée entre petits et grands appartements. En gros, c'était un tiers, un tiers, un tiers, entre petits, moyens et grands, alors que dans le loyer libre il y avait davantage de grands appartements. Donc on voit que le marché actuel ne répond aux besoins que d'une partie seulement de la population qui est vraisemblablement aisée, et qui correspond plutôt à des familles. Et finalement, les cas sociaux, où on retrouve une proportion plus importante de personnes seules, ou avec des difficultés, ou des jeunes, sont rarement pris en compte dans les programmes récents. [Administration communale]

8.4.2 Le statut d'occupation des logements

Un des éléments marquants des nouveaux logements mis sur le marché est la proportion de propriétaires (38.77% des ménages étudiés) nettement supérieure à ce qui est observé dans l'ensemble de la ville de Neuchâtel (11.24% en 2000 selon le RFP).

Cette valeur s'explique notamment par le rôle des entreprises de construction et des sociétés immobilières qui privilégient le statut de PPE (voir 8.3.1). D'autres facteurs expliquent ce phénomène. Du côté de la demande, on peut déceler l'aspiration à la propriété, statut valorisé dans notre société, et le souhait de nombreux ménages de disposer d'un logement modulable, conçu et aménagé selon leurs désirs :

Il y a une convergence entre l'aspiration à la propriété et le fait que les entrepreneurs préfèrent faire de la PPE. [...] [Ces derniers] vendent sur plan. Vous avez le choix, vous êtes chez vous, vous pouvez modifier les finitions à votre gré, vous pouvez ajouter ce que vous voulez. Vous n'êtes pas locataire, mais propriétaire, et c'est fondamental aujourd'hui. [...] La PPE c'est ça, c'est mettre un volume à disposition et le finir avec celui qui l'achète : cuisine, salle de bain, carrelage. Et ça, ça plaît aux gens. [Représentant des entrepreneurs]

Il y a eu beaucoup de PPE qui ont été construites parce qu'il y a eu une demande, parce que les gens ont dit : « Si je mets 2'000 francs par mois, autant que je sois chez moi ». Et ma foi, ce qu'on construit, c'est quand même pour répondre à la demande. [Banque 1]

Cette convergence entre aspirations résidentielles et stratégies des entrepreneurs est rendue possible par des conditions-cadres favorables, soit le niveau historiquement bas des taux hypothécaires et la possibilité d'utiliser le deuxième pilier pour compléter la part de fonds propres que doit réunir le ménage souhaitant accéder à la propriété :

Il y a une vague de PPE aujourd'hui. C'est indéniable. [...] On voit qu'il y a une forte demande, et [...] on trouve aujourd'hui des gens qui, avec des moyens limités, peuvent devenir propriétaires. Essentiellement par le fait qu'ils utilisent leur deuxième pilier pour constituer leur part de fonds propres, qu'ils obtiennent de la banque des prêts de 80% ou 90% du coût d'acquisition et qu'ils ont des taux d'intérêt extrêmement favorables, qui leur permettent souvent d'avoir un meilleur coût mensuel en étant propriétaires qu'en étant locataires. [Entrepreneur]

Dans ce contexte, certains ménages préfèrent acquérir leur propre bien à la place de consacrer une partie de leur revenu au paiement d'un loyer. Le prêt hypothécaire leur permet de transformer un loyer en remboursement d'emprunt en vue d'un achat qui s'avère plus intéressant à long terme :

Maintenant, quand vous faites du neuf, vous arrivez à des loyers, suivant la taille des appartements, imaginons 120 m², vous êtes à 2'000 francs par mois pratiquement. Quand les taux d'intérêt sont très bas, à 2'000 francs par mois, vous pouvez commencer à acheter votre appartement. Ça crée indiscutablement une demande pour de la PPE. Les gens se disent « Je ne paie pas dans le vide, on ne peut pas me chasser de mon appartement, je peux garantir mon loyer sur les cinq prochaines années avec un bon taux, etc. ». Donc à partir d'un certain niveau de loyer, vous êtes en très forte concurrence avec la PPE. [Banque 1]

La tendance à la PPE pourrait toutefois ralentir si les taux hypothécaires venaient à augmenter :

Maintenant, vu que les taux hypothécaires sont bas, celui qui aura les moyens de louer à ce prix-là, il va plutôt acheter. Mais ça pourrait changer. Si les taux hypothécaires remontent, les prix de construction et de vente des objets seraient au plus haut, alors que le prix des appartements à louer pourrait bien subir une tendance à la baisse. [Représentant des milieux immobiliers]

8.4.3 *Le standing des logements*

8.4.3.1 **Des logements de standing moyen à supérieur**

Il n'existe pas de définition claire pour déterminer le standing d'un logement et plusieurs critères peuvent être retenus. Davantage que les finitions, ce sont le volume et la surface disponibles, le nombre de salles d'eau et l'isolation phonique qui semblent primer. Nos interlocuteurs s'accordent pourtant à dire que les appartements récemment construits sont d'un standing moyen à supérieur :

D'une façon générale, le standing a quand même pas mal progressé en une dizaine d'années. Le standing locatif normal était un standing PPE d'il y a dix ou quinze ans. [Entrepreneur]

Moi, j'ai surtout l'impression que [les nouvelles constructions] ont attiré passablement de personnes [...] aisées, ou âgées. [...] Tout ce qui est au Crêt-Taconnet, c'était quand même cher. Le Tertre, c'était ultra cher [...]. Je n'ai pas trop le souvenir de logements à loyer pas trop cher qui auraient été mis sur le marché ces dernières années. [Représentant des locataires]

C'est plus particulièrement le cas des logements en PPE, même s'il existe des différences entre les projets. Ils sont destinés aux classes moyennes et supérieures, soit à celles qui peuvent se permettre l'accès à la propriété. Il y a toutefois une tendance générale à la construction d'objets de standing moyen à supérieur et ceci quel que soit le statut d'occupation :

Dans la PPE c'est du moyen-haut de gamme de toute façon. Mais dans le locatif, étant donné qu'on n'a plus d'aide cantonale à la construction pour l'instant, c'est quand même des appartements qui sont spacieux [...]. Si vous regardez le Crêt-Taconnet, c'est un peu tout dans le même schéma. [...] C'est plus souvent un quatre pièces avec deux salles d'eau, carrelage, parquet dans les chambres, mur crépis, voire du marbre. Non, ce n'est quand même pas du standing [très élevé], mais des appartements qui, il y a une quinzaine ou une vingtaine d'années, auraient été relativement haut de gamme. [Administration cantonale]

Je reconnais que le Crêt-Taconnet est un immeuble de qualité, [...] de standing supérieur par rapport à ce qui a été fait. Mais ça dépend vraiment de la situation. [...] Au Crêt-Taconnet la situation était exceptionnelle, vue, proximité de la gare, etc. [Investisseur institutionnel 1]

Pour les acteurs interrogés, ceci se justifie par le coût élevé de la construction neuve :

Si on fait du neuf, une opération nouvelle à Neuchâtel, entre le prix du terrain et le coût de la construction, même si c'est un standard moyen, on est déjà au plus haut par rapport aux loyers qu'on peut proposer. [Architecte]

Il n'y a pas une grande différence dans la construction entre ce qui est mis en location et ce qui est mis en vente, si ce n'est la finition. La finition, c'est 30'000-40'000 francs. Mais même maintenant pour de la location, tout le monde met du parquet, du carrelage dans les parties de jour... Ce qu'on met sur le marché, on pourrait le vendre. On ne se dit plus, c'est de la location, c'est une deuxième classe. [...] Les loyers s'adressent donc à des catégories assez élevées. [...] Dans le sens que finalement, le coût de construction, que vous vendez ou que vous louez, à part ces fameux 40'000 francs par appartement, est le même. [Banque 2]

Selon nos interlocuteurs, les coûts élevés de la construction neuve s'expliquent globalement par les standards de construction en vigueur en Suisse. En ce qui concerne plus particulièrement la ville de Neuchâtel, l'incidence foncière est soulignée (soit la part de la valeur du terrain par rapport à la valeur totale) : il y a peu de terrains disponibles et les prix

sont élevés. À ceci s'ajoutent des coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain : éventuelle opération de dépollution des sols, démolition d'anciens bâtiments, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait que de nombreux acteurs sont concernés (riverains), difficultés d'accès pour la construction, complications techniques étant donné la forme et la taille des parcelles, etc. Comme les logements neufs seront plus chers que la moyenne, il existe une tendance à réaliser des objets de qualité :

Il y a un principe un peu pervers. Quand on construit en ville [de Neuchâtel] avec un terrain en pente et une vue circulaire sur les Alpes et le lac, avec un coût du mètre carré très haut, on se dit que du moment que l'appartement va sortir cher, il ne faut pas faire des appartements sociaux. Il faut faire quelque chose qui en jette. C'est normal d'un côté.
[Administration cantonale]

Si les objets mis sur le marché sont de moyen à haut standing, il n'y a par contre que peu d'appartements très luxueux. Pour certains interlocuteurs, une demande existe :

On a l'exemple de gens venant de l'extérieur qui [...] viennent ici pour travailler pour Philip Morris, qui arrivent des États-Unis, de Londres ou d'Amsterdam, qui disent « Je vais passer cinq ans chez Philip Morris, j'aimerais me trouver un appartement, qu'est-ce qu'on me propose ? » Rien ! Ce sont des cadres supérieurs. Il n'y a rien ! Parce qu'on n'ose pas construire un appartement de luxe à Neuchâtel. Il y en a quelques-uns en PPE [...] mais sinon rien. [Banque 1]

D'autres pourtant expliquent ce manque de logements haut de gamme en soulignant l'effectif restreint de personnes très aisées dans la population neuchâteloise :

[Les nouveaux lofts au-dessus de la banque Migros] c'est beaucoup trop cher. C'est de la PPE. Et la PPE quand ça dépasse 4'900 francs, c'est hors marché. À moins qu'il y ait vue, terrasse, ... On revient toujours à ce problème qui est en amont : la possibilité financière des Neuchâtelois. [Banque 2]

Si on fait du haut de gamme, ça débouche sur des locations qui sont très chères et puis on n'a pas cette clientèle à Neuchâtel. Le Crêt-Taconnet, c'est relativement cher, mais pour un quatre pièces on parle de 2'000 francs. C'est encore quelque chose qui est un loyer, on va dire normal. Au-delà de 3'000 francs pour Neuchâtel ça devient des gros loyers. À Genève, c'est assez courant mais à Neuchâtel, quelqu'un qui met plus de 3'000 francs pour son loyer, ce n'est pas très fréquent. [Représentant des milieux immobiliers]

Cette remarque met en exergue une caractéristique plus générale du marché neuchâtelois, soit sa petite taille et le fait que la proportion de ménages à haut revenu est somme toute limitée :

Ce qu'on peut constater, [...] c'est que le marché neuchâtelois [...] sauf peut-être dans des endroits vraiment exceptionnels, s'adresse à des gens qui n'ont pas vraiment de moyens. Donc finalement, on réalise des immeubles qui répondent complètement au standard d'aujourd'hui. Les différences qualitatives entre un immeuble dit à loyer modéré et un immeuble cher, les différences en termes de finitions, d'enveloppe, d'acoustique, ont tendance à se rejoindre. Donc la distance n'est pas si grande, en même temps on est toujours, quand même, dans une logique de coût tendu. La marge de manœuvre qu'on a est relativement faible. [Architecte]

8.4.3.2 La question des logements « bon marché »

Les logements de standing inférieur qui correspondraient à des logements à loyer modéré ou subventionné, n'intéressent pas les acteurs privés. Les perspectives de rendement ne sont pas suffisantes étant donné les coûts du foncier, de construction, de gestion, et ceci d'autant plus que les aides à la pierre fédérales et cantonales ont été supprimées. Sans volonté politique, le

marché ne semble par conséquent pas en mesure de prendre en compte ce segment de la demande :

Non, c'est le rôle des pouvoirs publics. Il y a peu d'argent à gagner. Honnêtement. [...] Un investisseur ne fera pas de logement social. Il ne le fera que s'il est obligé. Il ne le fera pas lui-même, il ne le fera jamais, jamais ! Ce n'est pas possible, ce n'est pas son rôle. [Représentant des entrepreneurs]

Les logements à loyer modéré ne sont pas un créneau intéressant. Non, il faut être clair. Il faut qu'il y ait une véritable volonté politique pour que ça se fasse. Ce n'est pas la volonté première de l'investisseur privé. [...] Si vous proposez des logements à loyer modéré, ou pour des bas revenus, le tournus est plus grand. Ça pose plein de problèmes que l'investisseur privé n'a pas envie d'avoir. C'est aussi primaire que ça ! [Architecte]

Vous faites un investissement et vous devez avoir un rendement. [...] Déjà à Neuchâtel il y a tellement de normes de construction que vous avez un coût implicite du bâtiment qui est de tant. Peut-être qu'on pourrait en s'appliquant baisser ces loyers de 100 francs [...]. Vous pouvez faire quelque chose, mais vous ne pouvez rien faire de massif. [Banque 1]

Manifestement ce qui pourrait manquer, et ce à quoi on ne peut pas faire face avec du neuf, ce sont des appartements à 1'400-1'500 francs. Ce fameux seuil. Mais pour les appartements mis sur le marché à Neuchâtel, le prix moyen est entre 1'500 et 2'000 francs. [Banque 2]

On ne fait pas de spéculation, mais notre but est que la manne financière tourne. [...] On cherche des opérations équilibrées et pas compliquées au niveau de la gestion des bâtiments. Donc on préfère avoir une clientèle de bons locataires. [Investisseur institutionnel 1]

Certains interlocuteurs estiment que les caisses de pension de la Ville ou de l'État feront plus facilement des logements à loyer modéré²⁴⁶ :

C'est une question politique. [...] La Caisse de pension de la Ville finance une sorte de volonté politique. [Administration communale]

Les loyers qu'elle fixe semblent être inférieurs au marché libre sans qu'ils s'en écartent nettement s'il n'y a pas d'aide à la pierre (par l'intermédiaire de la LCAP) :

Les Noyers à Serrières, c'est la Caisse de pension de la Ville qui les a réalisés. [...] Pour eux, il s'agit de loyers modérés, car ils sont inférieurs au Crêt-Taconnet par exemple. Mais la différence n'est pas énorme : 100 ou 200 francs. Et ils ont des sols en lino, pas de parquet, qu'une salle de bain pour un quatre pièces. Le prix ne change donc pas énormément. [Régie immobilière]

Si on pouvait faire l'impossible : des 4.5 pièces de 100 m² à 1'500 francs, plus 200 francs de charges par mois, et bien là, il y aurait beaucoup de demandeurs. Il y a des gens qui sont confinés dans un 3.5 pièce, mais ils n'ont pas les moyens, et quand on leur a mis le Crêt-Taconnet, les Noyers, etc. à X francs par mois, eh bien c'est trop, ils sont à 300 francs près ces gens-là. [Banque 2]

8.4.4 Le succès des logements récents

La construction des appartements étudiés a eu pour conséquence de relâcher quelque peu la pression sur le marché immobilier, le taux de vacance étant légèrement remonté (voir 8.2.2).

Dans leur majorité, les nouveaux logements ont rapidement trouvé preneur. En ce qui concerne la PPE, une certaine proportion a même été vendue au préalable sur plan afin que les promoteurs puissent réunir les fonds nécessaires et obtenir un prêt de la part d'une

²⁴⁶ Selon les « Directives concernant le placement de la fortune et l'établissement des comptes » du 18 décembre 2006, la Caisse de pension de l'État de Neuchâtel n'investit toutefois plus dans des logements subventionnés.

banque. Des difficultés ponctuelles ont pu être rencontrées avec les logements atypiques comme les grandes unités en location (en concurrence avec la PPE) et les appartements très chers par rapport au marché neuchâtelois :

[Au Crêt-Taconnet] *les plus petits [logements] sont [...] partis en premier, 2.5 sans problème, 3.5 sans problème, 4.5 sans problème, les 5.5 et 6.5, beaucoup plus difficile, avant tout avec des taux hypothécaires très bas comme ces dernières années.* [Investisseur institutionnel 2]

Pour l'instant, on constate partout que les très gros logements sont difficilement louables [...]. Si on dépasse un certain loyer, ce n'est plus tenable pour une famille par exemple. [...] Dès que c'est plus grand, on est en concurrence avec les PPE et les maisons familiales. [Entrepreneur]

Plus généralement, un interlocuteur résume ainsi le fonctionnement actuel du marché :

Le plus difficile est de louer les logements de moyenne gamme. On trouve toujours des gens pour des logements très luxueux, car il y a peu d'objets. [...] Pour le bas de gamme, c'est également facile. Mais pas pour la gamme moyenne. Tous les logements de 100 m² à 2'000 francs, ça fait trop pour la famille moyenne neuchâteloise. [Régie immobilière]

8.4.5 Le profil de la demande

Les acteurs immobiliers ont certaines idées et représentations au sujet de la demande à qui s'adressent les nouveaux appartements. Il ne semble toutefois pas y avoir de réflexions stratégiques afin de cibler certains groupes de population. Les projets sont conçus selon les tendances perçues comme la pénurie qui peut toucher tel ou tel type de logements et ne se concentrent pas sur un segment spécifique :

J'ai rarement vu des études de marché en ville de Neuchâtel. À part le fait que l'autorité politique décide d'agir en faisant du social. Mais sans ça, non, c'est du coup par coup. Il n'y a pas une ligne. [Représentant des entrepreneurs]

La justification de cette approche empirique découle notamment de la taille des projets et de la ville. Il ne semble ainsi pas judicieux de focaliser sur des personnes ayant des caractéristiques ou des goûts particuliers :

On ne se pose pas beaucoup de questions. [...] Ça dépend de la taille de l'objet en rapport à la ville dans laquelle vous êtes. C'est clair que de construire quarante logements à Neuchâtel, ce n'est pas comme quarante logements à Zurich. Si vous construisez quarante logements ici, vous n'allez pas être trop pointus, parce que le risque est trop grand par rapport à cette ville. Dix logements, là vous pouvez vous dire, je vais leur donner un caractère particulier. Et puis c'est lié au fait de savoir si vous vendez ou si vous louez. Si vous louez, vous normalisez beaucoup plus que si vous vendez. Là, vous pouvez prendre un autre risque, parce que vous ciblez une clientèle donnée, en disant voilà, on propose quelque chose d'autre. [Architecte]

En amont, les acteurs utilisent parfois les grandes études immobilières d'organismes tels que Wüest & Partner :

Les règles générales qui prévalent sont entre autres celles étiquetées par Wüest & Partner, les grands spécialistes immobiliers pour la Suisse et qui sont les références pour les grandes banques. Ils évaluent tout le territoire suisse en fonction de critères économiques, qualitatifs, fiscaux... [...] Ça constitue les grandes considérations. Ici on vous dit, grosso modo, vous faites des 1.5, 2.5, 4.5 pièces quelques 5.5... C'est ça qu'on admet comme étant le marché, la demande. [...] Ensuite, il y a les appréciations individuelles des uns et des autres, et après il y a un dernier facteur qui est la réflexion qu'on doit faire entre ce qu'on propose comme appartement et les qualités, les contraintes ou les défauts du site sur lequel vous intervenez. Je pense qu'après, la manière dont on

établit le cahier des charges devient plus intuitive. Mais il y a des canevas généraux qui sont repris par la plupart des investisseurs. [Architecte]

Lorsque l'on interroge les acteurs de l'immobilier sur le profil des personnes habitant dans les nouveaux logements, plusieurs catégories sont citées telles qu'une clientèle plutôt locale ou régionale et ne provenant guère d'autres cantons. Certains mettent en évidence les facteurs attractifs de la vie en ville (proximité des services et du lieu de travail, possibilité de renoncer à la voiture, structure d'accueil pour les enfants, animation, etc.) et soulignent le regain d'intérêt dont bénéficient les villes. Les personnes du troisième âge, souhaitant quitter leur maison individuelle située en couronne, constitueraient une clientèle importante pour les nouveaux logements. Toutefois, nos résultats ont montré l'importance limitée de ce groupe de population (voir 7.2.1.3).

8.4.6 *Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations*

En plus de la construction neuve au sens strict, notre étude a pris en compte certains cas de rénovation ou de transformation en profondeur de bâtiments. Ce marché se divise en plusieurs domaines. Des immeubles locatifs relativement anciens sont achetés par des entreprises de construction ou des maîtres d'état. Les opérations de rénovation leur permettent de générer du travail et, comme pour la construction neuve, ils revendent l'immeuble ou les logements :

Le rachat d'immeubles locatifs, ça c'est recherché. Pourquoi ? Parce que les immeubles locatifs dont l'entretien a été négligé, le propriétaire [...] les vend à un prix relativement bas. Qui a les moyens de racheter ça ? On ne peut pas dire que ce soient les institutionnels, ils ne recherchent pas forcément ce genre d'objet. Ce sont les entrepreneurs, les gens qui gravitent dans le domaine de la construction. [Représentant des milieux immobiliers]

Les investisseurs institutionnels, quant à eux, cherchent plutôt des objets de grande taille, neufs ou qui ne nécessitent pas de travaux. Les rénovations qu'ils effectuent sont liées à l'entretien de leur parc immobilier et se font de manière régulière. Si un objet immobilier nécessite vraiment de grosses rénovations, ils auront tendance à s'en séparer.

Un autre type de projet est la construction d'un nouveau bâtiment à la place d'un ancien :

C'est évidemment un marché très intéressant, parce que du fait qu'il y avait déjà une construction, pour les voisins, [...] ça augmente le trafic, mais très peu, ça gêne la vue, mais très peu. Donc le risque d'opposition est quand même extrêmement réduit si on remplace un immeuble. [...] C'est un marché auquel on est attentif et où on essaye de prospecter. [...] C'est une source de travail pour nous. C'est une façon comme une autre de travailler, qui présente autant d'intérêt que l'acquisition d'un terrain vierge. Démolir un immeuble, ce n'est rien du tout aujourd'hui. [...] Techniquement parlant, c'est un coût dans un plan financier. [...] Par contre avant d'acquérir ce genre de parcelle, il faut connaître les droits à bâtir évidemment, savoir ce qu'on peut construire si on démolit. C'est toujours ça qui nous intéresse, les potentialités qu'offre un terrain, avec ou sans immeuble dessus. [...] Et il faut que ce soit des immeubles vétustes et suffisamment grands pour lancer une opération qui vaille la peine. [Entrepreneur]

Les projets de rénovation et de reconstruction sont soumis à différentes lois qui jouent le rôle de garde-fou. Elles concernent en premier lieu la résiliation des baux dans la perspective de pouvoir effectuer des travaux importants :

Les acteurs qui achètent des immeubles à rénover doivent déplacer les locataires et ça, c'est le gros problème. On ne peut pas imposer des travaux à un locataire sauf s'ils sont nécessaires. Autrement, les baux ne peuvent pas être résiliés, il faut trouver une solution, et c'est vrai que ça, c'est un problème. Et résilier tous les baux ne passe pas très bien. Il

faut être conscient que pendant deux ans on ne va rien faire et qu'il faudra procéder par étape, c'est compliqué. [Représentant des milieux immobiliers]

Dans l'affaire des Sablons²⁴⁷, la première fois que j'ai fait des offres, c'était il y a quatre ans. Et la rénovation n'est pas encore lancée. [...] Le pire dans ce genre de situation, c'est d'arriver à libérer l'immeuble en le vidant de ses locataires. Parce que si vous devez transformer avec des locataires qui restent dans l'immeuble, ça devient invivable. La rénovation amène énormément de perturbations (bruit, poussière, etc.). On avait lancé des programmes de rénovation [...] et on les avait étalés sur cinq ans, en profitant des changements de locataires. [...] C'est extrêmement pénible. [...] Si c'est une assez grosse opération qui touche des rangées d'immeubles semblables, là il arrive qu'on puisse vider complètement une tranche d'immeuble et qu'on y relogé des locataires d'autres logements à côté. [Entrepreneur]

Les intérêts étaient très bas, donc les gens en ont profité pour rénover leurs immeubles. Il y a aussi eu pas mal de grosses rénovations. Mais c'est rare qu'un immeuble se vide en entier. C'est impossible de vider un immeuble légalement, il faut l'accord de tous les locataires. [Régie immobilière]

Si rénovation totale il y a, les loyers sont bien évidemment augmentés :

Tout ce qui était gros travaux, c'était les assurances. [...] La population a pu rester, mais ça fait de sacrées différences de loyers quand même. [...] Et là, il y a les Sablons. [...] Ils se sont dits, si on refait tout et qu'on revoit les loyers à la hausse, les locataires peuvent contester. Tandis qu'en mettant tout le monde dehors, le loyer de départ est libre. On a statistiquement 1% de chance qu'il y ait un locataire qui conteste son loyer et ils vont rentabiliser ça bien mieux. [Représentant des locataires]

Néanmoins, le potentiel pour ce genre de projet semble limité en ville de Neuchâtel. Il y aurait somme toute peu d'immeubles vétustes ou insalubres, à rénover ou à démolir, et de taille suffisante. Le parc immobilier semble plutôt bien entretenu, ce qui ne laisse pas la place à un développement conséquent d'un marché de rénovation/reconstruction :

La rénovation et la reconstruction, ça marche très bien, [...] il y a des gens qui s'intéressent à ça. Mais il n'y a pas forcément beaucoup de possibilités dans ce domaine. [...] Il y a quand même assez peu de bâtiments qui seraient transformables, qui seraient insalubres à tel point qu'il faille tout reconstruire. Ce sont plutôt des petites occasions par-ci par-là qu'un phénomène de masse. [...] J'ai l'impression que globalement, quand vous regardez les immeubles dans cette ville, et même les anciens, ils ont tous plus ou moins subi des transformations, qu'elles soient lourdes ou plus légères. [Représentant des milieux immobiliers]

J'ai le sentiment qu'il y a un entretien qui se fait de manière assez systématique et il y a peu de zones où on voit vraiment des bâtiments qui ne sont plus entretenus et qui tombent en ruine. Donc ça, ça fait partie des logiques d'entretien courant du patrimoine bâti. [Architecte]

8.5 Les politiques de la Ville de Neuchâtel

La Ville de Neuchâtel endosse trois rôles dans le domaine de la densification du tissu urbain et de la construction de logements (Tableau 56). Elle est tout d'abord régulatrice en utilisant certains instruments urbanistiques pour définir des conditions-cadres favorables à l'émergence de projets. Elle est ensuite coordinatrice quand elle favorise la réalisation de projets en jouant le rôle d'intermédiaire ou d'acteur ressource. Finalement, elle devient interventionniste lorsqu'elle s'implique directement en recourant à la politique foncière ou

²⁴⁷ Il s'agit d'un bâtiment de vingt appartements qui devait être entièrement rénové et dont les locataires s'étaient vus signifier la fin de leur bail. Les travaux, qui n'avaient pas encore démarré au moment de l'entretien fin 2007, ont finalement été réalisés en 2009.

immobilière. Nous présentons la politique de la Ville de Neuchâtel dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme puis en matière de logement afin d'illustrer ces trois figures. Ensuite, nous abordons la question de la marge de manœuvre dont dispose la Ville en matière de mixité sociale dans les projets immobiliers et de régulation d'un phénomène de *new-build gentrification*.

<i>Les figures de la ville</i>	<i>Les axes d'intervention</i>
La ville régulatrice	Plans directeurs et objectifs d'aménagement Plans d'aménagement et règlements
La ville médiatrice	Traitement des oppositions Contacts avec les acteurs privés
La ville interventionniste	Politique du logement Politique foncière

Tableau 56 : Les trois figures de la ville

8.5.1 La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Différents documents urbanistiques ont été adoptés dès le milieu des années 1990 dans l'optique de promouvoir la densification du tissu urbain. Deux types sont à distinguer : les plans directeurs et les plans d'affectation, ces derniers ayant force de loi.

8.5.1.1 Le plan directeur

La finalité du plan directeur de Neuchâtel, qui date de 1994, consiste à donner une image des potentialités du territoire communal. Basé sur une observation de l'espace construit et du paysage, il se veut davantage une philosophie d'aménagement qu'une réglementation, et exprime la volonté des autorités à ce propos. Un élément central de ce document est la définition de secteurs clés destinés à accueillir un certain nombre d'activités (économiques, commerciales, culturelles et des loisirs) ainsi que de l'habitat.

Cette réflexion résulte de la situation de la ville de Neuchâtel. Insérée entre lac et montagne, elle a débordé à l'est et à l'ouest sur les communes adjacentes pour former l'agglomération neuchâteloise. La ville a bien « repoussé les limites de la rive du lac et celles de la forêt, mais il est techniquement impossible de créer de nouvelles rives et défricher la forêt semble peu judicieux »²⁴⁸. La densification de l'environnement construit et le recyclage de friches industrielles représentent ainsi un moyen d'attirer de nouveaux habitants et entreprises. Dans son plan directeur, Neuchâtel souhaite revaloriser plus particulièrement trois « pôles de développement stratégiques en site urbain » que sont le secteur Gare/Crêt-Taconnet, Serrières et Monruz²⁴⁹ :

*Ces quartiers en partie en friche ont un potentiel d'accueil très important. Bien intégrés dans le futur réseau de transports en commun [...], ils représentent les pôles de développement les plus attractifs de la ville de Neuchâtel. Leur plurifonctionnalité sera renforcée par des activités économiques, commerciales, culturelles et de loisirs ainsi que de l'habitat.*²⁵⁰

D'autres secteurs sont également mentionnés pour leur potentiel dont Pierre-à-Bot-dessous, situé en dehors du tissu bâti et dernier terrain de grande dimension disponible sur le territoire

²⁴⁸ Ville de Neuchâtel, *Section de l'urbanisme*, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 28.

²⁴⁹ Une carte, qui se trouve en annexe 5, permet de localiser ces pôles de développement stratégiques.

²⁵⁰ Ville de Neuchâtel, *Section de l'urbanisme*, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 16.

communal et appartenant à la Ville. Les pôles de développement et les autres terrains libres ou en friche représentent, selon une estimation de 1994, environ 74 hectares. Théoriquement, cela permettrait d'accueillir environ 9'100 habitants et 9'000 postes de travail (Tableau 57).

	Surface des terrains libres ou en friche (ha)	Surface brute de plancher utile (ha)	Habitants	Emplois
Pôles de développement stratégiques en site urbain	15	29	3'200	3'300
Pôle de développement stratégique en dehors du site urbain : Pierre-à-Bot-dessous	9	9	600	400
Secteurs industriels, artisanaux, commerciaux et administratifs	4	13	0	2'100
Projets, projets sanctionnés et autres terrains libres	46	39	5'300	3'200
Total	74	90	9'100	9'000

Tableau 57 : Estimation des potentiels constructibles en ville de Neuchâtel²⁵¹.

Depuis, un autre projet d'envergure est apparu avec le regroupement des hôpitaux sur un seul site. Le secteur occupé par l'ancien hôpital des Cadolles sera en effet transformé en quartier résidentiel et accueillera 180 logements (voir 8.5.3.2).

8.5.1.2 Les plans d'affectation

L'affectation du territoire est déterminée par le plan d'aménagement communal. Certains changements d'affectation et l'élévation de la densité autorisée (notamment en ce qui concerne les anciens terrains industriels) participent à la volonté de favoriser la densification du tissu bâti. Ils ont été principalement effectués avec la définition du plan d'aménagement communal en 1998, même si d'autres modifications ont été décidées par la suite :

Le plan d'aménagement, c'est un peu un survol du territoire. À partir du moment qu'il y a un projet et qu'on rentre dans le détail, on se rend compte qu'il y a des distorsions ou des choses qui ne fonctionnent pas. Alors on n'hésite pas à modifier le plan d'aménagement, à repasser devant le politique pour redéfinir les règles. [Administration communale]

Dans le cas de projets d'importance, le plan d'aménagement prévoit l'élaboration de plans de quartier ou de plans spéciaux. La fonction de tels documents consiste à préciser les intentions contenues dans le plan d'aménagement et à définir des éléments comme l'implantation des volumes constructibles ou les voies d'accès, assurer la cohérence du développement et énoncer les droits à bâtir du maître d'ouvrage. C'est le cas du secteur Gare/Crêt-Taconnet dont les plans de quartier ont été élaborés à la fin des années 1990 :

Le but était d'assurer la cohérence, car on avait affaire à de gros enjeux au niveau urbanistique et à des surfaces de terrain très importantes. On s'imaginait bien qu'un quartier comme le Crêt-Taconnet ne pouvait pas se développer en trois ans comme un projet normal. Il fallait donc tabler sur une stabilité dans le temps, et le meilleur outil, c'est le plan de quartier. Il a des défauts mais il est quand même très intéressant, à la fois pour l'Autorité et pour celui qui construit, parce qu'il garantit des droits à bâtir dans le temps et permet un développement par étape. [Administration communale]

²⁵¹ Ville de Neuchâtel, Section de l'urbanisme, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 22.

Les plans de quartier permettent la mise en valeur de terrains et sont financés par les bénéficiaires de l'opération, soit les propriétaires fonciers et/ou les investisseurs. La Ville ne participe financièrement que si elle est directement impliquée (pour les espaces publics par exemple). Elle supervise la démarche et la valide. Le plan spécial est un instrument proche du plan de quartier à la différence qu'il peut modifier certaines règles fixées par le plan d'aménagement (hauteur, affectation, etc.).

La volonté de densifier concerne également le bâti existant avec des opérations ponctuelles de reconstruction :

La politique de densification [...] ne passe pas uniquement par les plans de quartier. Il y a des gens qui utilisent les possibilités de surélever, donc de densifier le tissu existant, et de démolir/reconstruire dans d'autres secteurs moins caractéristiques du territoire. Ça se passe aussi, mais c'est évidemment moins significatif. [Administration communale]

Dans ce cas, des autorisations ou des dérogations sont fréquemment accordées :

À chaque fois qu'on peut densifier, on le fait. À chaque fois qu'on a, à la Commission de l'urbanisme, des projets pour rehausser des immeubles, on les accueille très favorablement. [Membre de l'exécutif communal]

On a eu pas mal de cas où les propriétaires voulaient procéder à un assainissement d'anciens bâtiments. C'est l'occasion pour eux de se dire : « Si je pouvais améliorer la rentabilité de mon bâtiment, regardons ce que m'offre le plan d'aménagement ». Et ils découvrent qu'il y aurait la possibilité de rajouter un étage... Et ça déclenche une opération de densification. [...] Mais parfois ils le font alors que les critères sont déjà dépassés. Ça peut amener des dérogations, et je dois dire qu'on a en général suivi [...]. L'argument c'est souvent [...] qu'on travaille dans un domaine existant et qu'il n'y a pas d'interférence forte avec le voisinage... [Administration communale]

D'autres mesures ne concernent pas la densification en tant que telle mais visent à préserver l'habitat dans certaines zones où la concurrence du secteur tertiaire se fait sentir. Elles entendent ainsi empêcher la transformation de logements en bureaux. Dans le « Règlement d'aménagement », adopté en 1998, un pourcentage minimal de surface dévolue à l'habitat a été déterminé dans certains secteurs (30% ou 40% de la surface brute de plancher utile selon les cas). D'après différents interlocuteurs, ce règlement serait toutefois difficile à faire respecter dans les constructions existantes et les contrôles ne seraient de loin pas systématiques²⁵².

8.5.1.3 Les contacts avec les autres acteurs impliqués

En plus de fixer le cadre légal et réglementaire, la Ville se trouve au cœur du système des différents acteurs concernés par un projet : propriétaires fonciers, promoteurs, investisseurs, riverains, associations, etc. Elle joue le rôle de médiatrice et d'intermédiaire lors du traitement des oppositions qui sont essentiellement déposées par des riverains. La Ville essaie dans la mesure du possible d'amener les différentes parties à négocier :

On est très actif à la Police des constructions, pour essayer de négocier les retraits à l'amiable des oppositions. On fait beaucoup de séances de conciliation, parce qu'on sait très bien que si ça part en procédure, ça va en général jusqu'au Tribunal fédéral et que ce sont des années perdues. Par exemple pour la construction du nouvel immeuble de Philip Morris, il y avait quatorze oppositions, on a fait de nombreuses séances, toutes les oppositions ont été retirées sauf une, qui a été retirée au niveau du recours. Ce qui fait qu'en six ou huit mois, on a développé ce dossier. [Membre de l'exécutif communal]

²⁵² Dans les nouveaux projets au contraire, la part accordée au logement dépasse souvent les minima requis (voir 8.2.1.1).

Les relations avec les investisseurs – mise à disposition d’informations, démarchage, etc. – représentent une autre dimension de la fonction de médiateur. Les contacts s’établissent essentiellement dans le cadre des procédures standard (lorsqu’un investisseur réalise un plan de quartier par exemple). Dans l’ensemble, les acteurs privés estiment entretenir de bonnes relations avec les pouvoirs publics :

Le plan d’aménagement que la Ville a développé [...], la relative flexibilité de ce canton et de cette ville, les ouvertures qu’ils laissent par rapport à la réglementation en place, ... Il y a une beaucoup plus grande flexibilité ou ouverture d’esprit que celles que l’on peut rencontrer à Genève ou à Lausanne qui sont complètement prises dans une sorte de carcan duquel elles ne peuvent pas sortir. [...] On peut reprocher des choses évidemment, mais il y a une volonté de densifier et de densifier intelligemment, globalement. [Architecte]

Certains regrettent toutefois le peu de contacts qui existent entre pouvoirs publics et acteurs privés :

Nous ne sommes pas sollicités par les pouvoirs publics, ou alors pour travailler pour eux quelques fois. Mais on ne nous demande pas les tendances, ce qui se passe... [Régie immobilière]

Une critique qui revient fréquemment concerne la longueur des procédures et leur complexité. Cette remarque concerne à la fois la Ville et l’État :

On a mis en place une législation défavorable à l’investisseur. On se protège de tout. Alors bien sûr on a fait du n’importe quoi. Ceux qui ont fait du n’importe quoi, en fait ils punissent tous les autres... Mais maintenant, c’est allé trop loin. [...] Le problème c’est la lenteur. La lenteur de programmer tout acte de construire, la lenteur des autorisations... Entre la Ville et l’État, puisque tout circule deux fois. [Représentant des entrepreneurs]

Une attitude davantage proactive – définir une politique foncière, montrer le potentiel de croissance de la ville, etc. – serait souhaitée par certains investisseurs :

La Ville en tant que propriétaire foncier ne vient pas nous proposer des projets, et je ne sais pas si elle a une stratégie foncière pour ces dix prochaines années. Yverdon oui, et ils ont fait des prévisions démographiques. C’est important pour les décisions d’investissement, car ça motive... Et pour nous la décision se prend à [dans une autre ville] et c’est important de pouvoir prouver qu’un investissement va marcher et qu’il est justifié. [Investisseur institutionnel 1]

La Ville ayant donné la priorité à la réhabilitation du nouveau quartier des Cadolles, les investisseurs intéressés par les autres emplacements regrettent le retard pris dans d’autres projets (Monruz par exemple). Davantage de collaborations ou de contacts sont souhaités afin de comprendre les attentes et besoins des différents acteurs :

C’est vrai qu’ici on est encore à l’ancienne méthode. Il y a un pouvoir politique qui décide. Puis voilà, c’est déjà trop tard. Parce qu’après, à part les oppositions, il n’y a rien. [...] En tout cas maintenant au niveau commercial, ils font des démarches de City management. Je ne sais pas ce que ça va donner, mais la démarche est quand même pas mal : c’est de mettre quelqu’un au milieu de la ville, qui écoute, qui propose, qui essaie de répondre à la demande... Qu’on fasse peut-être la même chose avec l’immobilier finalement. Et que les régies pensent une fois un peu plus loin que simplement le rendement. [...] Plus personne ne rêve. Alors qu’en ville on devrait pouvoir rêver. Il y a tellement à faire. [Représentant des entrepreneurs]

8.5.2 La politique du logement

8.5.2.1 Les objectifs de la Ville

La Ville de Neuchâtel entend par sa politique du logement « favoriser la mise à disposition de nouveaux logements destinés à différentes catégories de la population, dont certaines à faibles revenus dans des ensembles socialement mixtes »²⁵³. La Ville poursuit ainsi plusieurs objectifs : augmenter la population résidante, lutter contre la pénurie du marché immobilier et tenir compte des besoins des différentes catégories sociales. La concrétisation de ces objectifs passe notamment par une densification du bâti sur le territoire communal.

Les investisseurs privés, en privilégiant les logements de standing moyen à supérieur, négligent les besoins des catégories les moins favorisées. Ce rôle incombe par conséquent aux pouvoirs publics. Parallèlement, l'installation de ménages bénéficiant d'un revenu supérieur est jugée nécessaire pour augmenter l'assiette fiscale, redresser la situation financière difficile de la Ville et continuer à offrir des prestations sociales. La Ville de Neuchâtel, à l'instar des autres centres urbains suisses, se trouve ainsi devant deux objectifs contradictoires : assurer d'un côté l'accès au logement aux catégories les moins favorisées et de l'autre, attirer des contribuables aisés :

Puisque les investisseurs ne font pas de politique sociale du logement, c'est le rôle des collectivités publiques de mettre à disposition des logements dont les loyers resteront modérés. On a cette réflexion, mais ça reste aussi dans cette question de mixité sociale et on ne souhaite pas non plus attirer que des mauvais contribuables. Parce que pour faire de la politique sociale, il faut avoir des ressources fiscales qui permettent ensuite de financer des logements à loyer modéré. Donc on est quand même censé attirer aussi des bobos. [Membre de l'exécutif communal]

L'intérêt des villes, c'est quand même d'attirer les gens qui ont une certaine capacité contributive. Si on fait du logement social, ce n'est pas des gens qui vont payer beaucoup d'impôts. Ça va coûter plus que ça ne va rapporter. Je pense [que la Ville] fait aussi ce calcul. [Représentant des milieux immobiliers]

Différents instruments sont mobilisés par les pouvoirs publics dans l'optique de favoriser la construction de logements. Ils ont trait à la politique du logement au sens strict (nouveaux projets et gestion du parc immobilier existant) et à la politique foncière.

8.5.2.2 La politique du logement au sens strict

La politique du logement a joué en premier lieu un rôle social notamment à la suite d'une initiative acceptée en 1984 et intitulée « Pour une politique sociale du logement ». Entre 1984 et 1996, 557 logements à loyer modéré ont été construits dans ce cadre et grâce à l'aide fédérale au logement (LCAP) (voir encadré ci-dessous). Dans l'ensemble, on compte environ 1'000 logements à loyer modéré en 2003, sans que ceux-ci appartiennent en majorité à la Ville²⁵⁴. Les logements issus des actions HLM ou subventionnés par l'aide cantonale ou

²⁵³ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles » du 16 août 2006.

²⁵⁴ Il s'agit plus précisément de logements subventionnés par l'aide fédérale (511) ou par le décret cantonal (59), faisant partie de l'action HLM (92), propriété de la Ville (270) ou en main de fondations pour personnes âgées (100). Ces 1'032 logements correspondent à 5.83% du parc de logements en 2003. Ces données ne comprennent pas les logements du marché libre appartenant à des privés et dont le loyer peut être considéré comme modéré (Source : « Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la réaffectation du site de l'actuel Hôpital des Cadolles » du 15 mars 2004).

fédérale arriveront à terme sur le marché libre, étant donné l'arrêt des programmes de soutien²⁵⁵.

Encadré : Aperçu de la politique fédérale du logement

Au plan fédéral, la loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement (LCAP) du 4 octobre 1974 constituait le texte fondamental. Elle a permis d'offrir des logements à des loyers sensiblement plus bas que ceux qui étaient mis sur le marché sans intervention publique, grâce à une aide à la pierre (cautionnement des prêts hypothécaires en échange d'un loyer équivalent au prix de revient les premières années) et à l'abaissement de loyers (pour les ménages dont le revenu imposable est inférieur à un certain seuil).

La LCAP était basée sur l'inflation et la croissance des salaires. Ce principe a fonctionné jusqu'à la fin des années 1990. Par la suite, l'absence d'inflation a montré les faiblesses du système, ce qui empêche de considérer le niveau des loyers comme sociaux sur le long terme (Lambelet et al. 1997). En effet, si initialement, les loyers étaient relativement modérés, ils sont devenus avec l'augmentation automatique tous les deux ans, supérieurs aux prix du marché et inévitablement trop onéreux pour remplir leur fonction initiale. L'aspect social disparaît donc avec le temps.

Plus aucune aide n'est octroyée pour des nouveaux projets depuis le 1^{er} janvier 2002. En remplacement, la Confédération a élaboré la loi fédérale sur le logement (LOG), entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2003, et qui a, entre autres, pour but d'encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste. Par cette loi, la Confédération favorise la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer modéré ainsi que l'activité d'organisations d'utilité publique. Ces maîtres d'ouvrage poursuivent des activités à but non lucratif qui servent à couvrir les besoins des personnes économiquement ou socialement défavorisées. C'est le cas en particulier des coopératives ou des fondations. Les mesures d'encouragement envisagées incluent les prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, les cautionnements, la prise en charge d'intérêts et l'acquisition de parts sociales dans les coopératives d'habitation. L'aide à la personne n'est par contre plus prévue (en d'autres termes, ce n'est plus le locataire qui bénéficie directement d'une réduction de loyer).

De fait, la responsabilité d'encourager la construction de logements incombe essentiellement aux cantons et aux communes : *« Le faible engagement légal de la Confédération en matière d'encouragement à la construction de logements et surtout la suppression des moyens financiers mis au service de cette politique laissent l'entière responsabilité de la stimulation de l'offre sur le marché locatif aux cantons et aux communes. La disponibilité de terrains en main communale et le développement de projets en collaboration avec des investisseurs institutionnels ou privés sont les conditions essentielles à la conduite d'une politique de création de logements socialement mixtes en l'absence d'aide fédérale. »*²⁵⁶

Des rapprochements peuvent être tirés entre les politiques du logement de la Ville et du Canton de Neuchâtel depuis plusieurs législatures, cette dernière étant également de nature essentiellement sociale. Destinée à créer des logements bon marché, elle a connu plusieurs phases. Si elle participe à la construction d'appartements après la Deuxième Guerre

²⁵⁵ Le devenir de ces logements est en discussion au moment de la rédaction. Par exemple, les 192 logements de la rue Denis-de-Rougemont sont sortis en 2009 du régime d'aide mis sur pied par l'intermédiaire de la LCAP. Les loyers auraient dû être revus à la hausse et auraient ainsi dépassé les prix du marché. Afin de remédier à cette situation, la Ville et le Canton ont décidé en avril 2008 d'octroyer une aide supplémentaire pour six années.

²⁵⁶ « Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la réaffectation du site de l'actuel Hôpital des Cadolles » du 15 mars 2004, pp. 3-4.

mondiale, elles favorisent ensuite la réalisation et la rénovation de logements par des investisseurs institutionnels ou privés²⁵⁷. Le Canton n'a toutefois pas renouvelé cette aide à la pierre lorsque la Confédération a abrogé la LCAP²⁵⁸. Parallèlement, l'Office cantonal du logement octroie des aides aux ménages à revenu modeste qui vivent dans des immeubles dont la construction a été soutenue par les pouvoirs publics (cette aide ne concerne par conséquent pas la totalité des ménages à bas revenu).

La Ville gère le patrimoine immobilier qui lui appartient et elle en utilise une partie dans le cadre de sa politique sociale. Elle escompte des rendements moins élevés, ce qui permet de proposer, toutes choses égales par ailleurs, des loyers inférieurs à la moyenne :

La Ville, c'est un investisseur un peu moins gourmand, sauf qu'il faut qu'on puisse entretenir ces immeubles. On ne peut pas avoir des rendements négatifs. [Membre de l'exécutif communal]

Hormis ces aspects, il n'y a pas de réelle politique du logement, même si des réflexions ont démarré en 2007 au sujet de la gestion du parc immobilier en main de la Ville :

Il n'y a pas vraiment de politique du logement. Ça s'est fait au coup par coup. Ce qu'on est en train de faire, c'est d'examiner notre parc immobilier, de définir des critères de politique du logement, mais aussi de conserver des immeubles qui nous rapportent un certain rendement pour pouvoir en vendre d'autres qui ont un rendement insuffisant. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville ne prévoit pas la réalisation ni l'achat d'immeubles. L'inventaire du parc de logements a pour objectif de connaître son rendement et de déterminer son potentiel de développement. La Ville entend mettre en valeur son patrimoine et procéder à une vente sélective de certains objets de petite taille :

On est en train de faire tout l'inventaire de nos immeubles, pour savoir quel est leur rendement. Et pas forcément les vendre si le rendement est insuffisant. Mais aussi tenir compte de la situation de l'immeuble, car la Ville doit conserver une politique sociale du logement. [...] On a par exemple pas mal de petites maisons individuelles et pour nous, ça ne devrait pas être le rôle des politiques publiques. Alors on examine, si on devait détruire cette maison, le potentiel constructible pour faire un immeuble locatif. S'il n'y a pas de potentiel constructible, et bien je proposerai de vendre ces maisons individuelles. [Membre de l'exécutif communal]

La vente d'un objet immobilier dépend donc de plusieurs facteurs tels que le potentiel de développement de la parcelle, le rendement espéré dans le futur, le niveau des loyers et le rôle social de l'immeuble ainsi que le type d'objet immobilier :

L'analyse qu'on fait, c'est évidemment le rendement, de voir quels seraient les coûts de rénovation, l'éventuelle répercussion sur les loyers, en tenant compte du fait que ça reste des loyers abordables, parce qu'il n'y a bientôt plus que les collectivités publiques qui proposent des loyers modérés, et aussi d'évaluer les possibilités de créer des nouveaux logements dans les combles avant de dire si on vend ou non. [Membre de l'exécutif communal]

²⁵⁷ Dans l'immédiat après-guerre et sous l'impulsion de la Confédération, le Canton adopte deux décrets concernant la participation des collectivités publiques à la construction de logements. Dans les années 1950 et 1960, six actions HLM permettent de construire près de 2'000 logements à loyer modéré. Dans les années 1970, l'État adopte deux décrets concernant l'encouragement à la transformation et à la modernisation de logements anciens (un décret similaire est accepté en 1994). En 1985, la loi sur l'aide au logement, calquée sur la LCAP, entre en vigueur. Elle permet au canton et aux communes de prendre des mesures d'encouragement à la réalisation de logements à loyer modéré, soit seuls, soit en parallèle avec l'aide fédérale prévue par la LCAP. Par ce biais, 1'210 appartements subventionnés sont mis sur le marché. Dans l'ensemble, le nombre de logements subventionnés est relativement faible dans le canton de Neuchâtel (3.06% du parc immobilier), alors qu'en moyenne suisse cette proportion atteint les 10%.

²⁵⁸ Depuis cette date, la LCAP concerne les immeubles existants qui continuent de recevoir une aide mais n'est pas étendue à de nouvelles constructions.

Cette vente sera toutefois d'envergure limitée afin de conserver une maîtrise foncière :

On ne vend pas notre patrimoine, on va vendre quatre ou cinq immeubles, mais pas plus. Parce qu'après on ne pourrait plus mettre de règles. [...] On n'en a plus tant [de réserves foncières], excepté des petits bouts de terrain, ou alors des immeubles qu'on pourrait vendre, parce qu'ils n'ont pas de rendement, sont mal entretenus [...]. Mais le problème, c'est que si on les démolit, on a une belle surface de terrain. Par exemple, des immeubles où il y a quatre appartements, on pourrait facilement en faire seize. Donc ça on conserve aussi, et quand on aura les moyens, au moins on sera toujours maître du terrain. [Membre de l'exécutif communal]

Une certaine mixité des logements est recherchée dans le parc immobilier détenu par la Ville :

On ne souhaite pas avoir que des logements sociaux à proposer [...]. On ne peut pas avoir que des immeubles qui ont un rendement insuffisant, parce que sinon on n'a plus les moyens d'entretenir notre parc immobilier. On dit qu'on prélève 20% de la valeur locative pour l'entretien. Et si la valeur locative est trop basse, et bien on laisse dépérir les immeubles [...]. Ensuite, les coûts de rénovation sont exorbitants et ne peuvent pas être répercutés sur les loyers. Il ne s'agit pas d'être spéculatif du tout, mais d'avoir une certaine mixité pour avoir les moyens financiers de faire en sorte que les gens vivent dans nos appartements dans des conditions décentes. [Membre de l'exécutif communal]

Depuis la fin du programme de construction d'appartements à loyer modéré, la politique du logement de la Ville de Neuchâtel consiste à gérer le parc existant et à maintenir certaines aides afin de garantir des loyers inférieurs aux prix du marché. Un inventaire des parcelles et des objets immobiliers en main de la Ville est à l'étude dans le but de les mettre en valeur. L'action de la Ville s'inscrit également dans un contexte législatif changeant tant à l'échelle fédérale que cantonale. L'aide à la personne est abandonnée au profit de l'aide à la pierre à des promoteurs sans but lucratif tels que des coopératives. La question foncière se place au cœur de ces nouvelles orientations politiques et, dans ce cadre, plusieurs instruments sont mobilisés par la Ville.

8.5.2.3 La politique foncière

La politique foncière de la Ville peut soutenir et accompagner la politique du logement en portant sur quatre axes : inventorier, acheter, vendre ou mettre à disposition des terrains constructibles. Une estimation des réserves a été réalisée à l'occasion du plan directeur (voir 8.5.1.1). Toutefois, un inventaire précis n'est pas disponible, du moins pour l'instant :

Il y a un inventaire préalable qui a été fait au moment du plan d'aménagement et qui a été réactualisé dans les années 2000. On est censé achever un document qui est l'inventaire des terrains disponibles, que ce soit sur domaine public et privé. C'est en cours, mais l'étude a été mise de côté. [...] Elle est essentielle pour avoir une vision des possibilités de développement. Bon, le territoire n'est pas immense. Par notre connaissance du terrain, on a assez vite une idée de ce qui se passe. [...] Mais il faudrait faire ce document rapidement à mon avis. Si on attend trop il n'y aura plus besoin de le faire, car il n'y aura plus de terrain. [Administration communale]

Comme nous l'avons évoqué, la Ville a entamé vers la fin de l'année 2007 une démarche afin de recenser ses immeubles et terrains, et d'en estimer le potentiel :

Il n'y avait pas d'inventaire des réserves foncières. [...] Jusqu'à maintenant, c'était un peu chaotique. Là, on fait le recensement des terrains disponibles, des terrains aussi où on a des hangars, des endroits [...] qu'on pourrait mieux valoriser. [Membre de l'exécutif communal]

Les interventions directes sur le marché foncier sont rares. Il n'y a pas de politique d'acquisition, même si une telle démarche semble souhaitable pour assurer un développement coordonné du territoire communal :

Ça date déjà de deux législatures, on avait proposé dans la planification quadriennale de réserver des montants pour l'acquisition. Mais malheureusement on n'a jamais été suivi et ces propositions sont toujours passées à la trappe. En ce qui nous concerne, on est persuadé qu'il faudrait avoir une politique foncière beaucoup plus active pour pouvoir maîtriser les opérations qui se déroulent à Neuchâtel sur le marché immobilier. Pour moi, le meilleur exemple qu'on peut donner c'est Bienne qui est un propriétaire foncier énorme [...]. Ils n'ont pas tout construit eux-mêmes, mais mis à disposition pour construire. Ils tiennent les rênes et ils ont les moyens de leur politique d'aménagement. Et nous, on ne l'a pas vraiment. [Administration communale]

La raison évoquée pour l'absence d'une politique foncière réside dans les difficultés financières de la Commune :

Ce serait l'idéal de pouvoir acquérir des terrains, mais le problème c'est qu'on n'a plus de fortune. On est en train péniblement de reconstituer notre fortune à douze millions, ce qui n'est rien du tout. En principe, on devrait en avoir une de 100 à 120 millions. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville ne vend généralement pas de terrains mais elle met à disposition des parcelles en utilisant le droit de superficie, même si pour cela il faut négocier avec les investisseurs :

Les investisseurs ne sont pas prêts. [...] Il faut les convaincre d'acheter en droit de superficie. Ce qui n'est pas toujours évident. Mais pour nous, c'est tout ou rien. C'est droit de superficie ou pas. Sauf dans de rares cas, comme avec la promotion économique. [Membre de l'exécutif communal]

Le droit de superficie s'adresse ainsi quasi uniquement aux investisseurs institutionnels :

Le droit de superficie : aucun privé ne va vouloir cela. Seulement les institutionnels, et pas tous ! [...] Mais sinon, ça n'est pas attractif, on va devoir payer toute notre vie. [Régie immobilière]

En contrepartie d'un droit de superficie, la Ville reçoit un loyer annuel pour une durée déterminée (50 ou 99 ans). Fixé par la Ville, il dépend du marché mais également de considérations politiques dans le cas de projets à but non lucratif :

Il nous arrive de faire des prix politiques. Par exemple pour la Fédération des étudiants neuchâtelois [FEN], on a fait un prix politique parce qu'on souhaitait que ce soit la FEN qui acquière cet immeuble. On avait d'autres investisseurs, mais qui avaient d'autres projets. Donc on a baissé le prix de manière à pouvoir entrer dans le budget de la FEN. Il n'y a pas de règle fixe. [...] Ça dépend de l'emplacement, mais aussi de l'objectif politique. [Membre de l'exécutif communal]

La longue durée du droit de superficie permet au promoteur de rentabiliser son investissement. Quant à la Ville, elle bénéficie de rentrées financières, conserve la maîtrise du terrain (notamment en cas de nouveau projet) et récupère son bien au terme du contrat. La durée de ce dernier relativise toutefois la maîtrise foncière :

Avec un droit de superficie, on n'est pas vraiment maître non plus. Parce qu'en général le droit de superficie est pour 99 ans. [Membre de l'exécutif communal]

Lorsque la Ville se sépare d'un bien pour permettre le développement d'un projet (logements en PPE et locaux industriels), elle conserve un droit d'emption. Elle peut ainsi racheter le terrain en priorité si le projet n'a pas démarré à une certaine échéance :

On vend rarement des terrains. Dans tous les projets qu'on a développés, [les Cadolles, Martenet, etc.], sauf pour la PPE, on accorde des droits de superficie systématiquement.

Pas la PPE, parce que pour les investisseurs, c'est difficile de vendre des appartements en double droit de superficie. Avec le droit de superficie, on se réserve la possibilité de récupérer nos terrains. Et quand on vend nos terrains, [...] comme pour la promotion économique, on met toujours une clause de droit d'emption. Et si la construction ne se fait pas dans un délai d'une année, on se réserve le droit d'exercer notre droit d'emption. C'est comme ça qu'on essaie de maîtriser notre sol et d'en conserver la propriété.
[Membre de l'exécutif communal]

Le foncier constitue un levier d'action fondamental dans la politique du logement. L'acquisition de nouvelles parcelles ne bénéficiant pas d'un soutien politique et faisant face aux difficultés financières de la commune, les instruments les plus utilisés sont l'échange, la vente (phénomène auquel les autorités ne recourent que dans de rares cas) et la mise à disposition de terrains. Le droit de superficie est ainsi de plus en plus envisagé dans l'optique du volet social de la politique du logement lorsqu'il est octroyé à des organismes d'utilité publique.

8.5.3 La question de la mixité sociale dans les projets immobiliers

8.5.3.1 La marge de manœuvre de la Ville

La Ville n'a pas vraiment d'influence sur le type de logements construits. Ce paramètre n'est pas défini par les documents urbanistiques qui portent sur l'affectation d'une parcelle, l'indice de densité, le volume des constructions, etc. Ce sont les investisseurs qui déterminent la taille, le standing et le statut d'occupation des objets mis sur le marché. Or, les logements à loyer modéré ne constituent pas un segment intéressant pour eux. Ces dernières décennies, des aides pouvaient être accordées aux promoteurs afin de les inciter à construire des logements à loyer modéré, mais elles ont progressivement été abandonnées.

Un autre changement est à mentionner dans la politique du logement de la Ville : l'échelle d'intervention. Après avoir fait l'expérience de grandes opérations dans les années 1990 (secteur Les Acacias/Denis-de-Rougemont), la Ville souhaite favoriser des projets plus modestes et répartis sur l'ensemble du territoire communal afin d'éviter la stigmatisation de certains quartiers. Les projets en cours touchent donc un immeuble (Cadolles) ou une partie des appartements construits (Martenet). L'échelle à laquelle la mixité sociale est désirée a évolué :

On a fait une erreur avec Denis-de-Rougemont et les Acacias, où la mixité ne se fait pas. C'est très rare que des gens payant des loyers libres restent dans ce type de quartier. C'est pour ça qu'aux Cadolles on a prévu une mixité un peu différente, avec [...] de la PPE, des appartements en loyer libre et un dernier immeuble qui sera remis à la Ville de Neuchâtel. On ne va pas prendre les subventions fédérales ou cantonales, il n'y en a plus, mais on va pratiquer des loyers modérés dans cet immeuble. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville influence le type de logements uniquement lorsqu'elle maîtrise le foncier. Comme elle n'investit pas elle-même directement, c'est en mettant à disposition des terrains qu'elle peut poser certaines conditions aux investisseurs.

8.5.3.2 Le droit de superficie comme élément central

Le droit de superficie apparaît de plus en plus comme un élément central de la politique sociale du logement aux différents niveaux institutionnels, comme le mentionne le rapport du Canton de Neuchâtel relatif à sa nouvelle loi sur le logement :

Il convient de rappeler l'importance et la pertinence du droit de superficie comme instrument de la politique sociale et plus particulièrement en matière de logements favorisés par les collectivités publiques. Le droit de superficie permet au superficiel public de maintenir son patrimoine tout en bénéficiant d'un rendement, de stimuler la construction de logements à loyer modéré selon des conditions techniques, écologiques, sociales, etc. qu'il édicte. Il faut donc mettre en évidence l'importance du droit de superficie comme complément essentiel à l'aide au logement au travers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, basée sur un partenariat avec commune, canton et Confédération. Dès lors, le droit de superficie accordé sur des terrains à bâtir propriétés des pouvoirs publics devient incontournable [...]. Il permet en effet de stimuler la construction de logements tout en conservant la maîtrise du foncier ainsi que les options politiques communales et cantonales.²⁵⁹

Les modalités du droit de superficie, et plus particulièrement la somme à verser annuellement à la Ville, dépendent de la nature du promoteur. Pour les institutions à but non lucratif, le montant peut-être en dessous des prix du marché. C'est le cas, nous l'avons vu, d'un projet de logements destinés aux étudiants.

Par le truchement du droit de superficie, la Ville négocie avec les investisseurs une contrepartie sous forme de logements à loyer modéré dans le cadre d'un partenariat public-privé. Dans le cas du projet de la rue Martenet, la propriété foncière confère à la Ville la maîtrise de l'opération. Les conditions de mise à disposition du terrain permettent de réserver une certaine proportion de logements sociaux :

C'est un droit de superficie complet à Martenet. Il y a deux caisses de pension qui investissent. Par le jeu de l'abaissement du droit de superficie, ça permet de favoriser une proportion de logements sociaux. [Administration communale]

À Martenet par exemple, sur 48 logements, on a déterminé qu'il y en aura douze à loyer modéré. Mais c'est difficile parce que si on sort du système de subventions fédérales, il faut trouver un instrument qui permette d'assurer le rendement de l'immeuble tout en ayant ces douze logements à loyer modéré. Alors on prévoit, mais c'est encore en réflexion, un fonds, parce que ce ne sont pas toujours les mêmes logements qui seront à loyer modéré en fonction des départs et des arrivées. Avec le système de rotation, il peut y avoir moins de douze logements à loyer modéré, donc tout le surplus serait versé dans un fonds pour qu'on puisse ensuite rééquilibrer et avoir non pas douze mais quinze logements à loyer modéré. [...] C'est un système de mixité dans un seul immeuble... [Membre de l'exécutif communal]

La différence par rapport à un projet standard réside dans les conditions du droit de superficie. La réalisation de logements sociaux ne présente pas un désavantage pour l'investisseur en termes de rendement : l'effort que consent la Ville dans la mise à disposition du terrain permet la construction de logements sociaux tout en offrant un taux de rendement standard estimé à 6%²⁶⁰. Le fait que l'un des deux investisseurs soit la Caisse de pension de la Ville facilite également le processus dans ce cas.

²⁵⁹ « Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil à l'appui a) d'un projet de décret soumettant au vote du peuple l'initiative législative populaire cantonale « Pour la construction et la rénovation de logements » et b) d'un projet de loi cantonale sur l'aide au logement » du 26 septembre 2007, p. 22.

²⁶⁰ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'octroi d'un droit de superficie pour la réalisation de 48 logements dans le cadre du projet Européen 4 à Serrières » du 26 février 2004.

Le projet des Cadolles offre une illustration supplémentaire de l'utilisation du droit de superficie. Dans le cahier des charges soumis aux investisseurs, la Ville a fixé l'objectif d'une mixité sociale pour les quelque 180 logements prévus. La proposition retenue est la suivante : transformation d'un bâtiment existant en appartements qui seront revendus à des privés (logements en PPE), construction de trois immeubles qui seront rachetés par des investisseurs institutionnels (logements à loyer libre) et, finalement, rétrocession d'un immeuble à la Ville qui en exercera la gérance selon ses propres modalités. En échange d'un bâtiment qu'elle reçoit en pleine propriété, la Ville accorde un droit de superficie pour la construction d'appartements à loyer libre et cède une partie du terrain avec un bâtiment existant destiné à de la PPE :

Aux Cadolles, le terrain appartient à la Ville. C'est cette maîtrise foncière qui permet à la Ville d'avoir un immeuble en retour. [...] C'est un peu compliqué, parce qu'il y a une partie qui est vendue pour faire de la PPE, et une autre qui est un droit de superficie pour des appartements loués. Et globalement on est payé en retour par un bâtiment qu'on gérera comme on voudra, selon nos critères. [Administration communale]

Les Cadolles, c'est un bon exemple avec de la PPE qui est faite pour attirer des gens assez aisés. Les logements à loyers libres seront aussi pas mal [...]. Donc là, ce ne sera pas pour les plus démunis, et nous, on s'est réservé un immeuble, puisque les investisseurs ne font pas de politique sociale du logement, c'est le rôle des collectivités de mettre à disposition des logements dont les loyers resteront modérés. [Membre de l'exécutif communal]

L'immeuble revenant à la Ville lui permettra de proposer une quarantaine d'appartements à loyer modéré, soit un loyer correspondant au plus à 70% du loyer libre²⁶¹. Cette volonté de garantir une mixité sociale du quartier ne fait pas l'unanimité. Quelques acteurs du marché immobilier critiquent un mélange des genres et trouvent que le site des Cadolles aurait dû être vendu afin de maximiser un profit immédiat, quitte à construire des logements sociaux dans un autre secteur moins prisé :

Aux Cadolles, on veut mélanger des droits de superficie, avec des appartements sociaux, de la PPE, des locations, etc. On est en train de créer les conditions pour avoir une sacrée foire d'empoigne à la fin. [...] C'est dommage, ça pourrait être un très beau projet. Mais on est en train de trop mélanger les choses pour que ça soit quelque chose dans lequel on va investir. [Banque 1]

Alors construire de l'habitation là, c'est parfait. Mais il y a des points qui sont à mon avis tout faux ! [...] la Ville a exigé de rester propriétaire du terrain et de la mixité sociale. [...] Demander la mixité sociale là fait que finalement, vous ne pouvez pas du tout profiter des qualités du site. On est vraiment dans une sorte d'écritain incroyable [...]. Et je crois que la Ville aurait pu vendre le terrain de l'ordre de dix ou douze millions si elle avait laissé toute liberté aux investisseurs. [...] Et si vraiment elle voulait faire du social, avec cet argent-là, elle aurait pu investir alors dans des immeubles qui se prêtent véritablement à des loyers faibles... Parce que vous construisez du neuf, de toute façon c'est trop cher pour des gens à bas revenu. Donc autant spéculer dans le bon sens du terme, et servir des gens qui ont de l'argent dans un patrimoine neuf à un endroit exceptionnel, Et puis réinvestissons ce même argent, dans des immeubles au centre-ville, qui n'ont pas tout à fait le même confort, mais qui permettent de continuer à avoir des rendements corrects et de louer ces appartements à des prix vraiment sociaux. Tandis que là, on mélange... [Architecte]

De manière générale, le droit de superficie est devenu pour les collectivités publiques un élément prépondérant de la politique du logement et, plus particulièrement, afin d'assurer

²⁶¹ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles » du 16 août 2006, p. 12.

son volet social. Il est censé stimuler la construction de logements, tout en permettant aux collectivités de conserver la maîtrise foncière. En plus des investisseurs institutionnels dans le cadre de partenariats publics-privés, les coopératives représentent un partenaire de choix dans la production de logements à loyer inférieur au niveau de marché. Cette double évolution – droit de superficie et rôle des coopératives – est à saisir dans la volonté de remédier à l’abandon des aides traditionnelles à la personne et à la pierre.

8.5.3.3 La voie des coopératives ?

Les coopératives sont peu développées en ville de Neuchâtel : 4.23% des logements sont occupés par des coopérateurs en 2000 selon le RFP. Toutefois, les débats récents sur la politique du logement aux différents échelons institutionnels soulignent l’intérêt porté à cette catégorie de maître d’ouvrage.

En préambule, précisons le fonctionnement des coopératives. Selon leur organe faîtière, elles constituent la « troisième voie » en matière de construction de logements entre propriété et location (Fédérhabitation 2007). En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, elles fournissent des appartements à des prix moins élevés que le marché libre. Ces logements ne sont toutefois pas forcément assimilables aux appartements à loyer modéré : si aucun profit n’est réalisé, les loyers doivent rentabiliser l’opération ainsi que les travaux d’entretien.

Dans les coopératives, les locataires deviennent partiellement propriétaires de leur logement (sous la forme d’une propriété commune). Le coopérateur achète une part sociale dont le montant dépend des statuts de la coopérative, de l’état de l’immeuble, des fonds propres nécessaires pour financer le projet, etc.

Aucun projet concret n’est prévu pour l’instant en ville de Neuchâtel. Toutefois, un postulat a été accepté par le parlement communal demandant à l’exécutif d’étudier les moyens d’encourager la création de coopératives d’habitation. Si la Ville souligne l’intérêt de ce type d’investisseur, l’aide qu’elle pourrait fournir impliquerait la vente d’immeubles ou la mise à disposition de terrains :

C’est aussi dans la politique de la Ville de promouvoir les coopératives d’habitation, puisque c’est du logement moins cher que dans le marché libre. [...] On est un peu en retard en Suisse romande. Le Conseil général a accepté un postulat qui demande clairement au Conseil communal de promouvoir les coopératives d’habitation, soit par la remise de terrain, soit par la vente d’immeubles. On peut agir si on a des immeubles à vendre et s’approcher d’abord des coopératives. On a pris beaucoup de retard. Il y a des coopératives à Neuchâtel, qui existent depuis 100 ans, mais ça s’est très fortement développé dans les années 30-40-50 et ensuite ça a complètement stagné. La coopérative des Rocailles est très active maintenant et essaie de redynamiser le secteur. Et si on devait vendre des immeubles, on pourrait aussi proposer aux locataires qui sont en place de les racheter pour former une coopérative d’habitation. [Membre de l’exécutif communal]

Cette volonté politique semble indispensable pour relancer le mouvement des coopératives, d’autant plus qu’elles se trouvent en concurrence avec d’autres promoteurs et qu’elles semblent éprouver des difficultés à trouver le financement nécessaire :

Il y a une grande spéculation dans le domaine du logement. Et la spéculation, le rendement, c’est l’inverse de l’esprit coopératif et tant que des gens comme ça sévissent sur le marché, ça laisse peu de place, sauf justement volonté politique. [Représentant des locataires]

Les coopératives apparaissent de plus en plus comme un acteur incontournable du volet social du logement. C’est le cas, nous venons de le constater, en ville de Neuchâtel, à

l'échelle fédérale ainsi qu'au niveau cantonal où la loi sur l'aide au logement (LAL), acceptée par le législatif en février 2008, focalise elle aussi sur les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (en excluant les investisseurs actifs sur le marché libre). L'objectif déclaré est de rééquilibrer le marché du logement au niveau des prix de location par rapport aux appartements créés par les investisseurs institutionnels ou privés. Les logements construits devraient se substituer aux logements subventionnés qui retourneront dans le marché libre. Un fonds de deux millions de francs sera débloqué au niveau cantonal pour développer les coopératives et il sera principalement utilisé pour la mise à disposition de terrain, le cautionnement d'emprunts, l'octroi de prêts, l'acquisition de parts sociales et la prise en charge d'intérêts :

On veut absolument relancer les coopératives d'habitation, parce que le Canton n'a plus d'argent pour faire du logement subventionné, donc donner des deniers publics à la personne [...]. On est arrivé à un consensus entre la gauche et la droite : on développe des coopératives d'habitation, on en crée, ou on prend des coopératives qui sont en déshérence. Sur les terrains appartenant à l'État et aux communes, on octroie un droit de superficie. En louant le terrain, ça permet d'avoir les fonds propres nécessaires pour obtenir le financement bancaire. Et ça fonctionne à Zurich, Lausanne, Genève, ils créent des milliers d'appartements pour des personnes qui n'ont pas beaucoup de revenu. [...] Avec le système du droit de superficie, il y a encore des fonds de la Confédération pour les coopératives. La Confédération cautionne le projet, donc c'est plus facile pour les coopératives d'obtenir des prêts des banques. Finalement, ça permet d'avoir des loyers en moyenne entre 20 et 30% en dessous du marché. [Administration cantonale]

8.6 Les perspectives

La plupart des personnes interrogées ne prévoient pas une diminution de la demande de logements en ville de Neuchâtel. Plusieurs projets d'envergure seront réalisés ces prochaines années et amèneront près de 500 nouveaux logements (Tableau 58 et annexe 6).

Projet	Description
Rue des Fahys	La construction a démarré fin 2007 et le projet compte une soixantaine de logements.
Quartier des Cadolles	Le projet est en cours et prévoit 180 logements (PPE, loyer libre, loyer modéré).
Monruz	Le projet est en discussion (une centaine de logements dont certains pour personnes âgées). Une partie des terrains appartient à la Ville.
Tivoli/Serrières	Le projet est en discussion mais bloqué par des oppositions (une centaine de logements à terme).
Martenet	Le projet compte 48 logements dont 12 à loyer modéré. Les investisseurs sont deux caisses de pension dont celle des employés de la Ville de Neuchâtel.

Tableau 58 : Principaux projets immobiliers avec logements prévus en ville de Neuchâtel (situation fin 2008).

Des craintes sont parfois émises quant à leur impact sur le fonctionnement du marché immobilier neuchâtelois. L'offre pourrait dépasser – de manière peut-être temporaire – la demande :

Le marché n'est pas demandeur de manière continue, il faut donc assimiler ce qui se construit. L'après Cadolles risque d'être difficile. Mais là, il y a pénurie sur le littoral encore pour un certain temps. Après, la situation dépendra de l'évolution des places de travail et de la conjoncture. [Entrepreneur]

Le principal facteur limitant du développement du marché immobilier serait cependant à chercher du côté du potentiel existant dans le tissu bâti car le nombre de terrains constructibles est réduit :

Pour les institutionnels, sur Neuchâtel, à mon avis, il n'y a plus grand-chose à faire. [...] Il y a peut-être un ou deux terrains qui sont encore susceptibles de les intéresser comme Monruz, mais ça se limite à ça. [Représentant des milieux immobiliers]

Les investisseurs ne vont pas s'orienter sur les rénovations. Ils vont devoir aller chercher ailleurs car il n'y a plus de surface à bâtir. [...] Les institutionnels, un moment donné, sauront qu'après avoir épuisé la riviéra zurichoise puis le bassin lémanique, Neuchâtel est complètement saturée. [Administration cantonale]

Plusieurs pistes ont été mentionnées par nos interlocuteurs pour remédier à ce manque d'opportunités. Citons les opérations de démolition/reconstruction, la surélévation des bâtiments existants, l'aménagement des combles ou encore la construction d'immeubles plus hauts :

Je crois qu'aujourd'hui c'est presque aussi important de déconstruire que de construire [...]. En tout cas pour nous, ça serait la tendance des vingt prochaines années. [...] On démolit, on refait autre chose [...]. [Représentant des entrepreneurs]

Il ne faut pas avoir peur de construire en hauteur. [...] Mais il faut le faire à flanc de montagne, comme ça vous pouvez construire en hauteur sans gêner personne. Aux Cadolles, ça serait l'idéal pour construire en hauteur. Il y a la forêt derrière [...]. La vision que les gens ont, c'est que si on fait des trucs hauts, c'est automatiquement du social type Acacias. Mais non ! On peut faire quelque chose de grand, de beau, d'agréable à vivre. [...] On a encore peur de construire en hauteur. [Banque 1]

Une autre option mentionnée est la transformation de zones de forêts en parcelles constructibles :

Aujourd'hui, je dirais que si la ville veut se développer, il faut le faire à la lisière de la forêt. Ça ne poserait aucun problème si on allait construire 100 ou 200 mètres plus loin dans la forêt, par rapport à l'échelle [...] entre la ville et Chaumont. Il y a un vrai enjeu qui permettrait de voir sur le long terme. Parce que sinon maintenant, il n'y a que des petites opérations qui se font à gauche à droite. [...] Si Neuchâtel veut consolider sa position, [...] il faut s'en donner les moyens. [...] Et l'Office fédéral du développement territorial serait prêt à entrer en matière je crois. Il y a une loi sur la forêt qui date de la fin du XIX^{ème} qui empêche de la couper [...], mais je pense que cette loi est une inertie. La forêt prend toujours plus de place. [...] Cette loi était certainement nécessaire au XIX^{ème} [...], mais elle ne devrait plus avoir cours aujourd'hui ou pas du tout de la même manière. [Architecte]

Il n'y aura plus de possibilité d'acquisition de terrain pour les investisseurs intéressés ou alors les pouvoirs publics vont devoir prendre leur bâton de pèlerin et créer une nouvelle base légale qui dit que la forêt peut être dézonée pour en faire du logement par exemple. Ce qui est impossible, parce que c'est une loi cantonale et fédérale. [...] Je ne vois pas comment faire autrement. [Administration cantonale]

Cette proposition se heurte donc à la législation en vigueur à l'échelle cantonale et fédérale qui protège la forêt. De plus, elle ne constitue pas une panacée aux yeux des représentants de la Ville et ne pourrait être que limitée :

Pour l'instant, notre politique n'est pas d'étendre la ville en direction du haut. Le vallon de l'Hermitage²⁶² pour nous c'est sacré, c'est protégé. Par contre dans le quartier de l'Orée²⁶³, on pourrait prendre sur la forêt. Mais pour l'instant, on n'a pas envie de le

²⁶² Ce secteur jouxte le tissu bâti et accueille notamment le jardin botanique.

²⁶³ La rue de l'Orée sépare la forêt et les dernières maisons de Neuchâtel.

faire. On veut exploiter tout le potentiel constructible, la surélévation d'immeubles, l'aménagement des combles, plutôt que d'aller grignoter la nature et le paysage. [Pour l'Orée] il faudrait modifier le plan d'aménagement, faire une proposition au législatif, mettre à l'enquête, voir s'il y a des oppositions [...]. Mais pour l'instant [...], on va déjà exploiter le terrain existant, recenser ceux qu'on pourrait exploiter avant de proposer un nouveau plan d'aménagement. [Membre de l'exécutif communal]

Prendre du terrain sur la forêt ? Dans la situation actuelle, je dis clairement non. Avant dix ans, il n'est même pas nécessaire de poser la question. [...] Dans quinze ans peut-être [...]. Mais est-ce qu'il y a un potentiel économique pour offrir des emplois à cette population ? Est-ce qu'il ne vaut pas mieux valoriser d'autres terrains encore libres ailleurs ? [...]. Il y a des réflexions à coordonner au sein de l'agglomération avant de penser à défricher la forêt. Mais là, je suis sûr que dans les quinze ans à venir, on n'a pas de soucis. Des prévisions de développement du canton ont été faites, les perspectives de croissance démographique pour 2020 sont très faibles ! Donc défricher pour 10'000 habitants²⁶⁴, alors que le canton ne va même pas gagner 10'000 habitants en quinze ans...
[Administration communale]

La solution semble donc résider, du moins pour l'instant, dans le potentiel existant non seulement à l'intérieur du tissu bâti en ville de Neuchâtel mais également dans celui des communes de l'agglomération (régénération des friches industrielles, densification de l'environnement construit, revalorisation des terrains de gare, etc.).

8.7 Conclusion

L'analyse d'entretiens menés avec des acteurs clés du marché immobilier, de statistiques relatives au secteur de la construction et de documents officiels a permis de mieux saisir les tendances du marché immobilier en ville de Neuchâtel. Nous avons ainsi complété la partie précédente qui focalisait sur le choix résidentiel des ménages (« demande ») par une approche centrée sur la production de l'environnement construit (« offre »). Rappelons que les questions de recherche qui balisent notre démarche à cette étape portent sur l'évolution de l'activité du marché immobilier, le rôle des acteurs privés, les caractéristiques des logements construits ainsi que sur les instruments que mobilisent les collectivités locales afin de favoriser la densification du tissu bâti. Nous reprenons ici les principaux résultats obtenus que nous confrontons aux deux fils conducteurs de la recherche pour la période récente : le regain d'attractivité de la ville en général et pour les catégories moyennes à supérieures en particulier (gentrification).

8.7.1 Les facteurs explicatifs du regain d'activité du marché immobilier

Parallèlement à la reprise démographique enregistrée depuis le début des années 2000, l'activité du marché immobilier a augmenté à Neuchâtel. Si le contraste est évident avec les années 1990 d'un point de vue quantitatif, le nombre de logements construits lors de la dernière décennie est relativement similaire à ce qui était observé dans les années 1980. La différence entre les deux périodes réside en fait dans le type d'acteurs impliqués et dans les caractéristiques des projets. La première est marquée par le rôle des pouvoirs publics (politique de la Ville, encouragement de la Confédération) et la mise sur le marché d'une proportion conséquente d'appartements à loyer modéré. Dans la seconde, les différents niveaux institutionnels ne sont pas directement impliqués dans les projets et les logements sont dans leur majorité de standing moyen à supérieur.

²⁶⁴ Ce chiffre fait référence à la proposition de deux architectes neuchâtelois de défricher 150'000 mètres carrés de forêt pour accueillir 10'000 habitants.

Le regain d'activité du marché immobilier ne s'explique pas par une cause unique et facilement identifiable mais par un faisceau de facteurs liés à l'offre et à la demande de logements, à la conjoncture économique, à la financiarisation de l'immobilier et au rôle des pouvoirs publics. C'est la conjonction de ces différents facteurs qui permet d'interpréter les tendances du marché du logement dans les années 2000 en ville de Neuchâtel.

Du point de vue de l'offre et de la demande, le marché du logement se caractérise par une situation de pénurie. Le faible taux de vacance observé montre l'existence d'une demande latente pour vivre en ville-centre et explique en partie le retour des investisseurs à la pierre. L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat et a demandé un certain temps d'adaptation. En outre, les investisseurs ont davantage privilégié les logements par rapport aux surfaces d'activité ces dernières années en raison d'une offre excédentaire de locaux commerciaux et de bureaux. Finalement, plusieurs éléments contribuent à un renforcement de la demande (augmentation du pouvoir d'achat, croissance de l'effectif de certains ménages, etc.).

Le contexte économique se montre également plus favorable à la construction neuve : les années 2000 se caractérisent par une phase de croissance et les taux hypothécaires sont historiquement bas. Cette conjoncture favorable explique le regain d'activité observé et plus particulièrement en ce qui concerne la PPE (et ceci d'autant plus que les ménages peuvent dorénavant utiliser leur deuxième pilier afin de rassembler les fonds propres nécessaires).

On assiste parallèlement à un phénomène de financiarisation de l'immobilier. Dans la deuxième moitié des années 1990, les perspectives de rendement en bourse avaient incité de nombreux investisseurs à délaisser l'immobilier. Avec la chute des cours en 2002, l'immobilier est redevenu attractif et une certaine diversification des risques est désormais recherchée. Un aspect supplémentaire relève de l'émergence d'un circuit indirect dans les investissements immobiliers. Si traditionnellement des acteurs comme les caisses de pension possèdent des immeubles locatifs, ils commencent à privilégier un circuit indirect. Dans ce cas, ils achètent des parts dans un fonds immobilier qui se charge lui-même de réaliser ou d'acquérir des objets. Ce circuit est toutefois encore minoritaire en ville de Neuchâtel et tend à favoriser des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine.

L'augmentation des investissements dans l'immobilier ne semble pas s'expliquer par un arbitrage en termes de localisation qui serait devenu plus favorable aux villes-centres au détriment de leurs couronnes. L'arbitrage auquel procèdent les investisseurs concerne davantage la construction de logements par rapport aux surfaces de bureau ainsi que les investissements dans l'immobilier par rapport aux placements en titres financiers.

Finalement, les stratégies de la Ville dans le domaine de l'urbanisme et du logement ont donné certaines impulsions à des opérations de régénération urbaine (changement d'affectation ou augmentation de la densité autorisée par exemple). La régénération physique des quartiers est parfois précédée ou accompagnée par une revalorisation symbolique. L'implantation de l'Office fédéral de la statistique a révélé le potentiel des friches urbaines et marqué le processus de reconversion du secteur. La réduction des investissements consentie par les pouvoirs publics dans le canton de Neuchâtel a eu une conséquence inattendue : des entrepreneurs de la construction ont joué à de nombreuses reprises le rôle de promoteur afin de générer du travail pour leur société. Ce phénomène explique ainsi la forte proportion de PPE et souligne l'articulation entre les conditions-cadres, la stratégie des acteurs privés et les aspirations de certains ménages.

8.7.2 *Les différents acteurs et leur logique d'action*

Deux catégories de maîtres d'ouvrage sont particulièrement actives à Neuchâtel : les entreprises de construction et sociétés immobilières ainsi que les investisseurs institutionnels. Les premières réalisent essentiellement des projets de taille limitée. Les objectifs de ces acteurs régionaux consistent à générer un volume de travail et à obtenir un retour rapide sur investissement. Ils vendent par conséquent les logements qu'ils construisent soit à des particuliers (PPE), soit à des institutionnels (immeubles en entier). D'origine régionale mais également nationale, ces derniers s'intéressent à de grands projets. Ils entendent assurer un rendement à long terme et diversifier les risques de placement afin de financer des prestations à leurs clients (rentes, dividendes, etc.). Ils mettent par conséquent en location les appartements qu'ils ont construits ou achetés.

Les acteurs privés du marché immobilier apparaissent comme le principal moteur des projets de régénération et de densification du tissu urbain. On constate toutefois une imbrication très étroite entre l'offre et la demande. La stratégie des promoteurs – en premier lieu les entreprises de construction et sociétés immobilières – est largement déterminée par leur perception d'une demande latente et par le degré de succès que rencontrent les projets menés par des concurrents. La demande – ou plus précisément l'importance de la clientèle visée par les nouveaux développements – pourrait toutefois représenter un facteur limitatif dans le cas du marché neuchâtelois.

Les autorités locales mettent quant à elles en place les conditions-cadres pour favoriser les investissements. Elles endossent trois rôles dans le domaine de la densification du tissu bâti et de la construction de logements. La Ville de Neuchâtel est tout d'abord régulatrice lorsqu'elle édicte des documents urbanistiques qui définissent certains éléments fondamentaux du développement du territoire communal tels que l'affectation ou la densité. Ces documents doivent garantir un développement de qualité et permettre l'émergence de projets de régénération urbaine.

Les autorités locales favorisent également la densification et la construction de logements en jouant le rôle de médiatrices. Les contacts avec les acteurs privés se déroulent dans le cadre de procédures classiques d'aménagement du territoire (c'est le cas notamment lorsque des oppositions sont déposées à l'encontre d'un projet).

Finalement, la Ville peut devenir interventionniste par sa politique immobilière et foncière. Si elle ne réalise pas elle-même de nouveaux logements, elle peut initier certains projets financés par des caisses de pension publiques. La politique foncière représente un levier fondamental dans cette perspective. S'il n'y a pas de réelle politique proactive dans ce domaine (notamment en termes d'acquisition), la Ville met à disposition des parcelles qui lui appartiennent. L'octroi de droits de superficie a permis de conclure des partenariats publics-privés et pourrait à l'avenir faciliter des projets émanant de coopératives.

8.7.3 *La question de la gentrification*

Plusieurs indicateurs montrent que la majorité des logements récemment construits à Neuchâtel sont de standing moyen à supérieur (proportion de logements en propriété, taille, etc.), sans qu'il s'agisse toutefois d'objets de luxe. L'enquête par questionnaire a par ailleurs montré que le statut socio-économique des ménages résidant dans les logements récents est supérieur à celui de l'ensemble de la population. Un faisceau de facteurs expliquent ce phénomène de *new-build gentrification* : la part croissante de la propriété par étage dans les projets immobiliers, les coûts élevés de la construction neuve, la marge de manœuvre limitée

des pouvoirs publics (et leur intérêt à voir des contribuables aisés s'installer sur leur territoire) et le faible développement des investisseurs d'utilité publique (coopératives).

Certains maîtres d'ouvrage souhaitent obtenir un retour sur investissement immédiat (entreprises de construction et sociétés immobilières). Cette logique est à la base de la réalisation des appartements en propriété par étage. Ceux-ci s'adressent de facto à des ménages des classes moyennes à supérieures qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété. Ce statut n'est en effet pas envisageable pour une grande partie de la population malgré un contexte favorable (taux hypothécaires bas, utilisation du deuxième pilier, etc.).

Les appartements mis en location – en main d'investisseurs institutionnels – s'adressent également en majorité aux classes moyennes à supérieures. L'explication réside en grande partie dans l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer ou le prix des logements. D'autres facteurs interviennent comme les standards de construction en vigueur en Suisse et les coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain (démolition d'anciens bâtiments, éventuelle opération de dépollution des sols, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait des nombreux acteurs concernés, difficultés d'accès lors de la construction, etc.). De surcroît, comme les appartements nouvellement construits sont chers, il existe une tendance à réaliser des objets de qualité afin de justifier les prix demandés et de viser les segments supérieurs.

Le rôle des pouvoirs publics par rapport au phénomène de *new-build gentrification* n'est pas univoque. Les caractéristiques des logements sont en effet du ressort des acteurs privés et la marge de manœuvre de la Ville est limitée. Elle n'est en mesure d'influencer que les projets réalisés sur des parcelles lui appartenant. Dans ce cas, elle utilise le droit de superficie et met à disposition des terrains à des acteurs privés en contrepartie de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré selon une forme de partenariat public-privé. La Ville tente ainsi de juguler un phénomène de *new-build gentrification*. Parallèlement, sa position est paradoxale, car elle est intéressée à attirer des contribuables aisés afin d'accroître sa base fiscale dans un contexte de concurrence territoriale. Le projet des Cadolles constitue une illustration de sa position : possédant le terrain mais n'ayant ni les moyens ni la vocation de réaliser elle-même des projets immobiliers, la Ville a eu recours au droit de superficie et au partenariat public-privé pour permettre la régénération du quartier. Une partie de logements créés sera ainsi à loyer modéré même si la majorité visera les contribuables dits « intéressants ».

Les récentes réorientations de la politique du logement aux différents échelons institutionnels se focalisent sur les organismes à but non lucratif dans la production de logements à loyer modéré (ou du moins inférieur au marché). Le droit de superficie devient d'autant plus incontournable que les aides classiques disparaissent progressivement. Les nouvelles lignes directrices privilégient des soutiens sous la forme d'aide à la pierre à des coopératives ou fondations. Ces acteurs, chargés de palier les carences du marché libre, sont encore très peu développés dans le cas neuchâtelois ce qui soulève la question de la faisabilité d'une telle politique. Les faibles réserves foncières détenues par les collectivités locales représentent un facteur supplémentaire susceptible de limiter leur développement.

Une remarque supplémentaire concerne la gentrification au sens classique (réhabilitation et élitisation). Cette problématique ne constituant pas le centre de cette partie, seuls quelques enseignements généraux peuvent être esquissés. D'un côté, l'entretien régulier du parc immobilier, la rareté des objets en déliquescence et le cadre institutionnel (on peut penser au droit du bail qui protège les locataires mais aussi à la Lex Koller qui restreint l'activité des

fonds d'investissement étrangers à l'immobilier commercial) constituent autant de freins à l'émergence d'un processus de gentrification classique²⁶⁵. De l'autre, le parc immobilier est relativement ancien dans certains quartiers de la ville de Neuchâtel, les réserves foncières y sont rares et le marché du logement en situation de pénurie. Un marché des opérations de rénovation ou de démolition/reconstruction existe même s'il est limité et n'intéresse pas les investisseurs institutionnels (c'est essentiellement le domaine des entreprises de construction et des sociétés immobilières). Ces éléments contribuent à exercer une pression sur les prix de l'immobilier qui pourrait se traduire par un processus de gentrification classique. Des investigations supplémentaires seraient nécessaires notamment sur l'évolution de certains quartiers, le devenir des nouveaux développements et l'impact de la stratégie des différents acteurs tant publics que privés.

Finalement, la signification du processus de *new-build gentrification* diverge entre le cas neuchâtelois ou plus généralement helvétique (voir Rérat et al. à paraître a et b) et d'autres contextes. À Londres par exemple, Mark Davidson et Loretta Lees (à paraître) considère la *new-build gentrification* comme un moyen d'étendre « *the class remake of inner urban areas into marginal, derelict, and industrial sites* ». Par ce processus, la classe ouvrière est déplacée soit physiquement, soit symboliquement à travers la perte du « *sense of place* ». En Suisse, la gentrification au sens classique constitue un phénomène encore limité en raison des freins mentionnés ci-dessus et la *new-build gentrification* apparaît comme la principale manifestation du regain d'attractivité résidentielle des villes-centres pour les CSP+.

²⁶⁵ On peut ajouter à cette liste le rôle des coopératives dans certaines villes comme à Zurich (Rérat et al. 2008b).

9 CONCLUSION

9.1 Rappel du questionnement

Cette recherche avait pour objectif de déterminer l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle de la ville Neuchâtel. Sur un plan théorique, elle entendait se distinguer de la littérature existante en se réclamant tant de la géographie urbaine que de la géographie de la population, alors que ces domaines se sont développés le plus souvent de façon autonome (Myers 1990 ; Buzar et al. 2005). Elle ambitionnait également d'appliquer une approche globale en prenant en compte à la fois les différents flux migratoires et résidentiels ainsi que les phénomènes d'étalement urbain, de réurbanisation et de gentrification, phénomènes qui n'ont que rarement été considérés de manière simultanée (Storper et Manville 2006). Le terrain choisi, une ville moyenne située hors région métropolitaine, devait par ailleurs permettre de compléter la littérature en géographie urbaine qui porte majoritairement sur les centres de niveau hiérarchique supérieur (Dutton 2003 ; Haase et al. à paraître).

D'un point de vue plus empirique, le but de cette recherche était de comprendre l'évolution de la population d'une ville-centre et notamment la nouvelle phase de croissance qui a succédé à plusieurs décennies de recul démographique. Ce phénomène de réurbanisation, loin d'être spécifique à Neuchâtel, s'observe non seulement dans de nombreuses villes-centres helvétiques (Rérat et al. 2008b) mais aussi dans d'autres contextes (Bourne 1992 ; Frey 1993 ; Tallon et Bromley 2004 ; Bromley et al. 2007). Des analyses portant sur le rôle et les stratégies des ménages, des acteurs privés du marché immobilier et des pouvoirs publics devaient permettre de saisir les différentes dimensions de la dynamique urbaine et d'apporter des éléments aux débats sur la régulation de l'étalement urbain et sur la promotion de la ville compacte.

Notre questionnement a été structuré plus particulièrement autour de quatre axes :

- *La dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel* : Quelles sont les caractéristiques de l'étalement urbain dans le cas de Neuchâtel ? Comment ont évolué la ville de Neuchâtel et ses couronnes en termes de population, de catégories sociales, d'occupation du territoire et d'activités économiques ?
- *Le régime démographique de la ville de Neuchâtel* : Quelles sont les tendances démographiques de la ville de Neuchâtel lors des dernières décennies ? Quelles catégories de la population tendent à s'installer ou à quitter la commune de Neuchâtel ?
- *Les habitants des nouveaux logements* : Quels sont les profils des personnes habitant dans les logements récemment construits en ville de Neuchâtel ? Quelles sont leurs trajectoires et leurs motivations résidentielles ?
- *La production de logements* : Quels sont les rôles et les stratégies des autorités locales et des acteurs privés dans la production de nouveaux logements en ville de Neuchâtel ?

Dans ce dernier chapitre, nous revenons sur ces axes de questionnement et sur les hypothèses de recherche en procédant en trois temps. Nous proposons tout d'abord une synthèse des résultats sur la base des conclusions intermédiaires qui ont ponctué chacune des parties empiriques. Des parallèles sont à cette occasion tirés entre les enseignements issus de notre travail de terrain et les mécanismes mis en avant dans la littérature au sujet des phénomènes

d'étalement urbain, de réurbanisation et de gentrification. Dans un deuxième temps, nous avançons quatre thèses ou messages de portée générale résumant les principaux apports de notre recherche. En dernier lieu, nous revisitons le débat sur la ville compacte et discutons ce modèle à la lumière du cas de Neuchâtel.

9.2 Synthèse des résultats

9.2.1 *La dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel*

La première partie empirique a été consacrée à la dynamique de la région urbaine de Neuchâtel, soit le contexte territorial dans lequel s'insère cette ville. Elle a permis de tester plusieurs hypothèses relatives à la transition vers un régime d'urbanisation métropolitain (Bochet et Da Cunha 2003 ; Da Cunha et Both 2004) en recourant à des sources statistiques officielles. Les caractéristiques de l'étalement urbain, généralement mises en évidence dans des agglomérations de plus grande taille, ont dans l'ensemble été identifiées à Neuchâtel.

Les 42 communes de la région urbaine de Neuchâtel comptent en 2000 plus de 100'000 habitants. La configuration de la structure de peuplement est le résultat d'une tendance à la concentration de la population qui a culminé dans les années 1960. Elle a été suivie, dès la décennie suivante, par un processus de déconcentration (hypothèse 1). L'évolution entre 1970 et 2000 met en évidence la diffusion de la fonction résidentielle inhérente à la dynamique d'étalement (Nicot 1996 ; Bessy-Pietri 2000) : alors que la ville-centre souffre d'une déprise démographique, on observe un dynamisme particulièrement marqué des couronnes externes.

Cette dynamique se matérialise dans l'utilisation du sol. Si la ville-centre et le littoral demeurent les entités les plus denses et les plus urbanisées de la région, les couronnes externes se démarquent par l'urbanisation la plus rapide de leur territoire. De plus, la diminution de la densité nette dans la région urbaine montre que le régime métropolitain s'apparente à une urbanisation extensive (hypothèse 2). On observe ainsi dans le cas de Neuchâtel la dédensification de la structure de peuplement qui est caractéristique de l'étalement urbain (Fouchier 2001 ; Squires 2002 ; Cieslewicz 2002).

D'un point de vue fonctionnel, la ville de Neuchâtel joue le rôle de centre d'emploi : alors qu'elle regroupe moins du tiers de la population de la région urbaine, elle en concentre la moitié des places de travail (hypothèse 3). Par rapport aux couronnes, elle apparaît spécialisée dans les activités de tertiaire supérieur. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, les communes présentent une vocation résidentielle de plus en plus prononcée. L'évolution de la population active révèle cependant une diminution du poids du centre, alors que les deux premières ceintures enregistrent une croissance. Si Neuchâtel demeure sans conteste le pôle dominant, on assiste à l'émergence de quelques pôles relais. Toutefois, conformément à ce qui est généralement observé en Europe (Orfeuil 2000 ; Boiteux-Orain et Huriot 2002 ; Aguiléra et Mignot 2003), la déconcentration des activités économiques est clairement moins importante que celle de la fonction résidentielle. Ainsi, la troisième couronne de la région urbaine de Neuchâtel, qui se caractérise par la croissance démographique la plus élevée, enregistre une évolution négative de l'emploi.

La région urbaine est fragmentée socialement. La quatrième hypothèse portant sur la *A-Stadt* (Frey 1996 ; Kuster et Meier 2000 ; Meier et Kuster 2009) se vérifie dans un premier temps : les groupes sociaux jugés vulnérables – bas revenus, seniors, familles monoparentales, étrangers, chômeurs, personnes vivant seules – tendent effectivement à se concentrer en ville. Il convient néanmoins de nuancer et compléter ces propos dans le sens où les

catégories socio-professionnelles supérieures y sont également surreprésentées. La dualité sociale de Neuchâtel s'est par ailleurs accentuée ces dernières décennies, les catégories socio-professionnelles supérieures et celles regroupées sous le terme de *A-Stadt* ayant vu leur part augmenter en comparaison avec le reste de région.

La croissance des flux pendulaires entre 1970 et 2000 montre une extension de la région urbaine de Neuchâtel – en tant que système urbain quotidien (Bretagnolle et al. 2002 ; Pumain 2004) – par l'intégration de couronnes successives (hypothèse 5). L'augmentation de la proportion de pendulaires sortants a engendré une polarisation accentuée de la région par la ville-centre. En termes relatifs, ce sont toutefois les flux tangents et non les flux en direction du centre qui se sont le plus développés. On peut ainsi conclure à l'extension spatiale de la région urbaine, à sa polarisation accrue et à son interdépendance consolidée.

L'analyse des choix modaux montre le rôle central de la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail (hypothèse 6). Cette prédominance s'est clairement renforcée ces dernières décennies au détriment de l'ensemble des autres modes de transport. On identifie ici l'importance de la diffusion de l'automobile dans l'émergence de l'étalement urbain (Offner 1993 ; Wiel 1999 ; Dupuy et Sajous 2000). La part qui lui revient diminue toutefois en faveur des transports publics, de la marche et des deux-roues au fur et à mesure que la commune en question est plus dense et moins spécialisée dans la fonction résidentielle. Ces observations rejoignent les résultats de plusieurs études portant sur d'autres contextes (Dupuy 1995b ; Fouchier 1997 ; Newman et Kenworthy 1999).

9.2.2 Le régime démographique de la ville de Neuchâtel

La deuxième partie de la recherche a porté sur le régime démographique de la ville de Neuchâtel en abordant trois dimensions : la structure de peuplement (nombre d'habitants, nombre de ménages, espace habitable par personne), les composantes de l'évolution démographique (soldes naturels et migratoires) et les soldes migratoires internes (propension des groupes de population à s'installer en ville de Neuchâtel ou à en partir par rapport au reste du pays). L'objectif a plus précisément consisté à relier les dynamiques urbaines et les mutations démographiques et à identifier les flux migratoires sortants et entrants. L'analyse s'est effectuée en deux temps : de 1970 à 2000 (qui marque la date du dernier recensement fédéral de la population – RFP) puis de 2000 à 2007 (par l'intermédiaire de la Statistique annuelle de la population – ESPOP).

9.2.2.1 Structure de peuplement

L'analyse basée sur les RFP révèle que la population de la ville de Neuchâtel augmente jusqu'en 1970. À cette date, un retournement de tendance est observé : la transition vers le régime d'urbanisation métropolitain se caractérise par une déprise démographique de la ville qui perd près de 6'000 habitants entre 1970 et 2000. En l'espace de trois décennies, son niveau de peuplement régresse ainsi d'un sixième. Cette diminution est surtout effective dans les années 1970 et elle ralentit au cours des décennies 1980 et 1990. Un tel phénomène, loin d'être spécifique à Neuchâtel, a souvent été considéré comme le signe d'un problème d'attractivité des villes ou de leur déclin (Beauregard 2003). Cette vision a d'ailleurs longtemps prévalu en Suisse comme le soulignent les expressions de « *Stadtflucht* », « exode urbain », « dépeuplement des centres » ou « désurbanisation » (Gächter 1980 ; Bassand et Brulhardt 1980 ; Frey 1981 ; Bassand 1997).

La prise en compte d'un autre indicateur – les ménages – nuance considérablement ce diagnostic. Le nombre de ménages augmente en effet de plus de 2'000 unités entre 1970 et 2000. L'apparente contradiction entre cette tendance et une diminution de la population

s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages (qui passe de 2.63 personnes en 1970 à 1.91 en 2000). Derrière cette évolution se cachent une forte augmentation des solos (+121.46%), une croissance modérée des ménages de deux individus et une diminution des plus grandes unités. On retrouve dans le cas de Neuchâtel des mécanismes mis en évidence dans les contextes français, britanniques et canadiens (Ogden et Hall 2000 ; Bunting 2004 ; Ogden et Schnoebelen 2005). L'évolution de la structure des ménages et la croissance de leur nombre permettent de réfuter les explications du recul démographique de la ville-centre basées sur la destruction de logements, la reconversion d'appartements vers d'autres affectations (des bureaux par exemple) ou une attractivité globalement déficiente.

Ainsi, malgré une densification du tissu bâti par la construction de logements, on assiste à une dédensification du point de vue de la population. Conséquence de la deuxième transition démographique (Van de Kaa 1987 ; Lesthaeghe et Neels 2002), la réduction de la taille moyenne des ménages fournit l'une des explications de la déprise démographique que l'on constate jusqu'en 2000 et plus spécifiquement dans les années 1970 (le nombre de personnes par ménage diminue alors d'une demi personne en l'espace de dix ans). Plus généralement, ces propos soulignent les limites du niveau de population comme indicateur de dynamique territoriale. Le recours au nombre de ménages peut offrir une image plus nuancée et plus exacte des tendances à l'œuvre (Buzar et al. 2005 ; Rérat 2006). Ce dernier indicateur permet de surcroît de faire le lien avec le marché immobilier, un ménage correspondant à un logement occupé.

La réduction du nombre de personnes par ménage et par logement constitue la première dimension d'un phénomène de desserrement. La seconde renvoie à la consommation croissante d'espace habitable par personne et ceci même à taille de ménage constante (Gerheuser 2004). À titre d'illustration de cette « quête d'espace intérieur » (Fouchier 2001), alors que 33.74% des solos occupent des logements d'une pièce en 1970, ils ne sont plus que 15.60% trente ans plus tard. Parallèlement, la proportion de ménages de deux personnes vivant dans des appartements de quatre pièces passe de 19.43% à 31.24%.

La tendance au desserrement constitue un élément fondamental dans l'explication de l'évolution de la structure de peuplement d'une ville-centre et de la diffusion de la fonction résidentielle dans les communes environnantes (hypothèse 7). Elle donne plus généralement une image moins négative de l'attractivité résidentielle des villes que la seule diminution de la population. Le desserrement est la conséquence de la croissance du pouvoir d'achat, de l'augmentation des exigences relatives à la surface habitable (une chambre par enfant, une pièce pour le bureau, une chambre d'amis par exemple), de l'affaiblissement du modèle de la famille nucléaire (croissance des petits ménages, diminution de la fécondité, nouvelles formes de cohabitation, augmentation de la divortialité, etc.) et du vieillissement de la population (le départ des enfants devenus adultes n'impliquant pas une augmentation de la propension à déménager).

Ces résultats confirment la pertinence de la première famille d'interprétations – labellisée croissance « naturelle » – que l'on identifie dans la littérature sur l'étalement urbain (Mieszkowski et Mills 1993 ; Adams et al. 1996 ; Bourne 1996). Celle-ci souligne en effet des facteurs démographiques (accroissement de la population à l'échelle des régions urbaines, réduction de la taille moyenne des ménages), économiques (élévation du pouvoir d'achat) ou techniques (augmentation de la mobilité) qui engendrent une consommation croissante en termes de surfaces habitables et, partant, un phénomène d'étalement urbain.

Une deuxième série d'explications portent au contraire sur les préférences des consommateurs en regard de certaines aménités résidentielles et sur les caractéristiques des

zones centrales et des couronnes (Mieszkowski et Mills 1993 ; Bourne 1996). Elles mettent ainsi l'accent sur des facteurs répulsifs des villes et/ou sur des facteurs attractifs des couronnes. La tendance au desserrement ne permet pas d'invalider cette interprétation mais montre qu'elle n'est de loin pas suffisante. Cet argument semble en fait davantage pertinent pour certains groupes de population caractérisés par un phénomène d'exurbanisation comme les familles. Dans ce cas, il convient néanmoins de tenir compte non seulement des aspirations de ces ménages mais également des contraintes – budget à disposition, opportunités du marché immobilier, etc. – qui orientent ou déterminent leurs choix résidentiels (Kaufmann et al. 2001 ; Kaufmann 2002a ; Orfeuil 2000).

9.2.2.2 Composantes de l'évolution démographique

Entre 1981 et 2000, le solde naturel de la ville varie peu. Si l'on additionne l'ensemble des bilans naturels, on obtient un déficit de -144. L'évolution démographique de Neuchâtel dépend par conséquent en premier lieu des mouvements migratoires.

Durant cette même période, le solde migratoire par rapport au reste du pays est nettement négatif (-4'402). Le bilan international (+3'298) est en revanche largement positif (hypothèse 9). Si celui-ci ne permet pas de compenser les départs vers le reste de la Suisse, on peut néanmoins affirmer que Neuchâtel, à l'instar d'autres villes (Meier 1999 ; Champion 2001 ; Da Cunha 2005 ; Buzar et al. 2007), joue un rôle de porte d'entrée des migrations internationales. Les flux migratoires en provenance d'autres pays représentent ainsi un facteur important de son développement.

L'incidence des migrations internationales est également mise en évidence par l'évolution de la population suisse et étrangère. La première diminue en ville de Neuchâtel dès le début des années 1970. La seconde croît au sortir de la Deuxième Guerre mondiale jusque dans les années 1970, lorsque la crise économique implique le départ de nombreux travailleurs dans leur pays d'origine (Piguet 2004). Au cours de cette décennie, la déprise démographique de la ville-centre ne s'explique donc que partiellement par la transition vers un régime d'urbanisation métropolitain. La situation conjoncturelle et le régime migratoire de la Suisse à cette époque ont en effet renforcé les impacts de la consommation croissante d'espace habitable (desserrement) et de l'exurbanisation de plusieurs catégories de la population (les familles en premier lieu). Dans les décennies suivantes, des phases conjoncturelles plus propices et un accroissement du regroupement familial lié à une stabilisation de la population étrangère se sont traduits par de nouvelles augmentations des migrations internationales.

9.2.2.3 Soldes migratoires internes

Deux cadres d'analyse ont été utilisés dans l'étude des flux migratoires internes dirigés vers la ville-centre : la gentrification, qui met en avant le profil socio-économique des ménages et le rôle des catégories moyennes à supérieures (Lees et al. 2008), et la deuxième transition démographique (Van de Kaa 1987), qui souligne certaines tendances socio-démographiques comme l'importance des jeunes adultes, des personnes âgées et des ménages non traditionnels.

L'analyse du profil des migrants en provenance du reste du pays a permis de mettre en évidence les migrations d'émancipation (Grimmeau et al. 1998 ; Halleux 2005). Le rôle des jeunes adultes (hypothèse 10) apparaît ainsi de façon manifeste comme le montrent les soldes positifs obtenus par les étudiants, les 15-29 ans, les célibataires, les colocations, les personnes vivant seules et les unions libres sans enfant. Ces mouvements résidentiels se sont affirmés entre 1975/80 et 1995/2000, et ce groupe de population tend à rester plus longtemps en ville. Alors que dans les années 1970 il y avait davantage de départs que d'arrivées chez

les 25-29 ans (ainsi que chez les unions libres sans enfant), l'inverse est constaté vingt ans plus tard. La période de vie pendant laquelle la ville de Neuchâtel est attractive est par conséquent devenue plus longue. Ce phénomène correspond plus globalement à l'inscription spatiale de l'allongement de la jeunesse que l'on retrouve dans le monde occidental (Cavalli et Galland 1993 ; Galland 2001) et en Suisse (Thomsin et al. 2004 ; Le Goff et Thomsin 2006 ; Sapin et al. 2007).

Entre 1995 et 2000, les personnes âgées ne s'installent pas en ville et, en comparaison avec les années 1970, le rapport migratoire des plus de 60 ans s'est même légèrement détérioré. L'hypothèse n°11, celle d'un retour en ville des seniors, ne se vérifie donc pas à cette échelle. À l'instar des observations de Jean-Marie Halleux (2005, 161) dans le cas de la Belgique, ces résultats nous amènent à remettre en question « l'idée reçue » selon laquelle les villes sont attractives pour les seniors. La surreprésentation de ces classes d'âge apparaît en fait comme la conséquence d'un vieillissement sur place de ménages qui avaient participé à la croissance démographique de la ville il y a quelques décennies (Rey et al. 1993 ; Ghekiere 2003). Les 45-59 ans participent eux aussi au phénomène d'exurbanisation mais, à l'inverse des seniors, leur rapport migratoire se révèle stable.

Les personnes vivant seules, les colocations et les unions libres sans enfant présentent des soldes migratoires positifs et se démarquent par des tendances de plus en plus favorables à la ville de Neuchâtel. De manière générale, l'intra-urbanisation des petits ménages et des ménages non traditionnels – ou des « *adult-centered households* » par opposition aux « *child-centered households* » (Bunting 2004 ; Ogden et Hall 2004) – est confirmée (hypothèse 12). Les familles monoparentales font toutefois exception dans le sens où elles se caractérisent par une tendance dominante à l'intra-urbanisation. Pour ce type de famille, la ville – et la proximité des infrastructures – permet de concilier les différentes facettes de la vie quotidienne.

Inversement, on retrouve le rôle des familles dans le phénomène d'exurbanisation (Bell 1958 ; Bauer et Roux 1976 ; Dézert et al. 1991 ; Da Cunha et Both 2004) (hypothèse 8). Les migrations d'élargissement des ménages (Halleux 2005) se sont en outre accrues avec le temps. Les couples (à l'exception des unions libres sans enfant) présentent des bilans négatifs et constituent le moteur de l'étalement urbain. La présence d'enfant(s) dans le ménage se répercute sur le choix résidentiel : mariés ou non, les couples avec enfant(s) quittent davantage la ville que les autres. Si la ville attire les jeunes adultes, on observe un filtre à la sortie (Bonvalet et Lelièvre 2001) en fonction de l'étape dans le parcours de vie qui constitue ainsi le critère le plus discriminant dans la décision d'emménager en ville ou d'en partir.

L'hypothèse n°13 porte sur la gentrification, définie dans le cadre de cette recherche comme le regain d'attractivité de la ville pour les classes sociales moyennes à supérieures (personnes de formation universitaire, catégories socio-professionnelles supérieures ou CSP+). Elle ne se vérifie pas de prime abord dans le sens où les soldes migratoires observés entre 1995 et 2000 restent défavorables à la ville de Neuchâtel. Dans une perspective temporelle par contre, on remarque que ces bilans sont de moins en moins négatifs. Les rapports migratoires pour les CSP+ (de 67.70 à 92.35 arrivées pour cent départs ; +36.42%) et les détenteurs d'un diplôme universitaire (de 64.92 à 92.82 ; +42.96%) progressent de manière nettement supérieure à l'ensemble de la population (de 90.87 à 91.72 ; +0.93%). Par conséquent, un effet de rattrapage entre classes sociales est observé. La ville de Neuchâtel semble ainsi de plus en plus en mesure d'attirer ou de retenir certaines franges des catégories moyennes à supérieures, même si l'exurbanisation demeure, du moins jusqu'en 2000, le mouvement dominant.

La distinction du comportement résidentiel selon les catégories sociales montre une importance variable de la position dans le parcours de vie (Smith 2002). La période de vie pendant laquelle la ville est attractive s'allonge mais ce phénomène concerne davantage les CSP+ que les autres groupes, comme cela a aussi été relevé dans le cas belge (Van Criekingen 2008 et à paraître). En comparant la fin des années 1970 et 1990, on constate que si la ville est quittée plus tard, elle l'est toujours autant, le solde migratoire se creusant pour les 35-44 ans. La ville est devenue attractive sur une plus longue période repoussant par là même le choix de s'installer en couronne mais ne l'excluant pas définitivement.

Finalement, les résultats obtenus sur la base des flux résidentiels nous amènent à apporter une nuance supplémentaire – en plus de la dualité de la structure sociale de la ville – à l'hypothèse de la *A-Stadt* (Frey 1996 ; Kuster et Meier 2000 ; Meier et Kuster 2009). Le comportement migratoire de certains groupes de population ne constitue en effet pas l'unique mécanisme pouvant être à l'origine de leur surreprésentation dans la population résidente. Comme nous venons de le relever, les seniors ne tendent pas à s'installer en ville et le fait qu'ils y soient proportionnellement plus nombreux s'explique par un vieillissement sur place et constitue la conséquence de la croissance démographique que le centre a connu il y a quelques décennies. De même, la surreprésentation des chômeurs est due en grande partie aux migrations d'émancipation. De jeunes adultes, qui se sont installés en ville pour suivre une formation, traversent au terme de leur cursus une période de chômage en raison de problèmes d'insertion dans le monde du travail. Ils ne répondent ainsi pas à une logique de tourisme social, idée qui a également été remise en question par Jean-Pierre Tabin et al. (2004). Finalement, la surreprésentation des personnes vivant seules s'explique certes par un comportement migratoire clairement orienté vers la ville mais également par l'exurbanisation – et partant la sous-représentation dans les centres – des familles.

9.2.2.4 Reprise démographique de la ville-centre

La deuxième partie empirique de la recherche a, dans un premier temps, déterminé les différentes dimensions du régime démographique de la ville de Neuchâtel de 1970 à 2000. Cette limite temporelle a été fixée en fonction du dernier RFP. Certains changements notables ont été observés depuis et les données ESPOP en fournissent un aperçu.

Dans les années 2000, on identifie un phénomène de réurbanisation à Neuchâtel. Plusieurs années de croissance sont en effet enregistrées ; elles illustrent le regain d'attractivité résidentielle de la ville. La tendance observée entre janvier 2001 et décembre 2007 contraste avec la période s'étendant de janvier 1994 à décembre 2000. Alors que la ville de Neuchâtel perd 70 habitants (-0.22%) à la fin des années 1990, elle en gagne 1'025 (+3.24%) par la suite. Ainsi, après avoir atteint un minimum de 31'465 habitants en 2003, la ville franchit à nouveau la barre des 32'000 habitants et retrouve en 2007, avec 32'664 résidents, son niveau de peuplement de 1985²⁶⁶.

Parallèlement, les communes suburbaines et périurbaines ont continué leur développement, ce qui révèle la poursuite de l'étalement urbain. Même si les taux de croissance observés diminuent dans les deux premières couronnes, ils demeurent supérieurs à ceux de la ville-centre. La troisième couronne est par ailleurs devenue la plus dynamique tant en termes relatifs (+5.55%) qu'absolus (+1'631) et dépasse désormais les deux autres couronnes (respectivement +1'093 et +5.40% ; +666 et +3.28%), ce qui met en exergue la diffusion de la fonction résidentielle dans les zones externes de la région urbaine.

²⁶⁶ Précisons qu'il s'agit de la population selon le domicile légal et que la population définie par le domicile économique – c'est le cas des données tirées du RFP – est supérieure en raison principalement de la présence d'étudiants.

Ces résultats montrent que les tendances récentes correspondent davantage à une complexification du régime métropolitain qu'à l'émergence d'un nouveau principe d'urbanisation. La réurbanisation et l'étalement urbain constituent en effet deux dynamiques territoriales complémentaires et non exclusives, à l'inverse de ce que postulait la théorie du cycle urbain (Klaassen et Scimeni 1981 ; Van den Berg et al. 1982 ; Van den Berg et Klaassen 1987). Si ce modèle a l'avantage de proposer le terme de réurbanisation et de souligner que la diminution démographique des villes-centres n'est pas inéluctable, il n'est toutefois pas adéquat pour qualifier la dynamique urbaine actuelle. Nous avons ainsi critiqué plusieurs de ses caractéristiques telles que l'échelle (la délimitation du périmètre à prendre en compte), les mécanismes (peu ou pas explicités dans le modèle), l'indicateur (la population et non les ménages). En outre et comme nous venons de le mentionner, la réurbanisation ne remplace pas l'étalement urbain mais les deux tendances coexistent.

En conséquence, nous avons avancé que l'évolution démographique d'une ville est à envisager comme la résultante de phénomènes démographiques et de flux migratoires d'intra-urbanisation et d'exurbanisation. En ce qui concerne la période 2001-2007, les données sont lacunaires et ne permettent que de souligner le rôle prépondérant des migrations internationales (+2'843), un solde naturel positif (+223) et la persistance d'un solde migratoire interne négatif (-2'141). Il est toutefois fort probable que les tendances observées au sujet des migrations internes entre la fin des années 1970 et 1990 se soient poursuivies dans les années 2000 (intra-urbanisation accentuée des jeunes adultes et des ménages non traditionnels). C'est également le cas du changement de comportement des classes moyennes à supérieures (exurbanisation atténuée) et ceci d'autant plus que la majorité des logements construits dans les années 2000 leur sont destinés.

9.2.3 *Les ménages vivant dans les nouveaux logements*

Plusieurs projets immobiliers ont modifié la physionomie de la ville de Neuchâtel ces dernières années. Des opérations de densification urbaine et de régénération de friches industrielles ont étoffé le parc immobilier. Une enquête par questionnaire a déterminé les caractéristiques – soit le profil, les trajectoires et les motivations résidentielles – des ménages vivant dans les logements récents.

9.2.3.1 **Profil**

La gentrification, dans sa définition classique, désigne, d'une part, un processus de déplacement de populations dans des quartiers populaires lié à l'arrivée de catégories plus aisées et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs (Glass 1964 ; Smith 1982). Depuis lors, la définition du concept a évolué afin de couvrir d'autres formes d'élitisation de l'espace (Lees et al. 2008). Plusieurs auteurs ont par exemple intégré à la définition de la gentrification les nouvelles constructions destinées aux classes moyennes à supérieures (Mills 1988 ; Smith 1996 ; Ley 1996 ; Badcock 2001 ; Karsten 2003). Dans cette perspective, nous avons plus particulièrement repris le terme de *new-build gentrification* proposé par Mark Davidson et Loretta Lees (2005). Cette forme de gentrification qualifie des opérations de démolition/reconstruction et de régénération de friches industrielles qui participent, à l'instar de la gentrification classique, à la même dynamique de revalorisation des centres urbains en faveur des classes moyennes à supérieures.

L'analyse du profil des personnes vivant dans les nouveaux logements confirme une tendance à la *new-build gentrification* (deuxième partie de l'hypothèse 13). Le niveau d'éducation des résidents est en effet nettement plus élevé dans les nouveaux projets

(50.72%)²⁶⁷ que dans la population de la ville, où la proportion de titulaires d'un diplôme universitaire est inférieure à un quart. Les appartements construits lors de la plus vaste opération de régénération urbaine de Neuchâtel – le secteur du Crêt-Taconnet, qui ne compte par ailleurs que 7% de propriétaires – se caractérisent par une valeur supérieure (64.41%). À l'échelle des ménages, on constate qu'ils sont 64.36% à compter au moins une personne de formation universitaire. D'autres indicateurs, tels que le niveau de revenu, la profession déclarée, la part des couples bi-actifs, le montant du loyer ou la proportion de propriétaires (38.77% dans les nouveaux logements, 11.24% à l'échelle de la ville dans son ensemble), corroborent eux aussi le constat que la population considérée dispose d'un capital économique et culturel supérieur à la moyenne. Il est intéressant de constater que la surreprésentation des personnes de formation tertiaire est clairement plus marquée dans les logements construits entre 2001 et 2007 (indice de localisation de 2.15) que dans ceux réalisés entre 1995 et 2000 (1.24).

Des analyses supplémentaires effectuées sur la base des questionnaires ont permis d'identifier plus précisément certains segments de la demande et d'en évaluer l'importance : les familles et les ménages non traditionnels, les jeunes adultes, les couples à double carrière, les pendulaires interurbains, les cadres transnationaux et les personnes âgées.

Les couples mariés avec enfant(s) forment le type de ménages le plus répandu (32.02%). Si l'on tient compte des unions libres avec enfant(s) (5.26%), les familles où les deux parents sont présents constituent près de deux ménages sur cinq. Les nouvelles constructions ont ainsi permis de retenir voire d'attirer des familles qui sont pourtant les moteurs de l'étalement urbain. Un ménage sur trois est un couple – marié ou non – sans enfant et plus d'un cinquième des appartements sont occupés par des personnes vivant seules. Les familles monoparentales correspondent à un peu plus d'un ménage sur vingt. Les colocations ne sont par contre pas très fréquentes (3.51%).

La part des familles peut paraître surprenante étant donné leur exurbanisation croissante constatée à Neuchâtel entre les années 1970 et 1990 ainsi que l'idéal type du gentrifieur vivant dans un ménage sans enfant (même si l'on retrouve des observations similaires dans d'autres processus de gentrification ; voir notamment Karsten 2003, Butler et Robson 2001). Cette importance peut s'expliquer de deux manières. D'une part, certains couples – notamment ceux dont les deux partenaires mènent chacun une carrière professionnelle – recherchent la centralité en raison des commodités de la vie en ville (Jarvis et al. 2001). D'autre part, le profil des ménages varie selon le type de gentrification (Hamnett 2003b) et la *new-build gentrification* semble concerner davantage les familles. À Neuchâtel, la taille des logements construits (la très grande majorité comporte au minimum quatre pièces) et les caractéristiques architecturales de certains projets ont ainsi répondu aux besoins de certaines familles. Ce type de ménages nourrit toutefois davantage que les autres groupes d'habitants, le projet de quitter la ville pour s'installer en couronne.

Les habitants des nouveaux logements sont relativement jeunes. Leur âge moyen est de dix ans inférieur à ce qui est observé pour l'ensemble de la population en 2000 (34.38 versus 43.26 ans), ce qui s'explique par la proportion des enfants de moins de 15 ans (19.92%) et des 25 à 44 ans (39.85%). On peut déceler derrière ce dernier chiffre une poursuite de la tendance à l'allongement de la période de vie durant laquelle la ville est attractive, tendance que les données des RFP avaient déjà mise en évidence pour les flux résidentiels dans leur

²⁶⁷ Rappelons que cette proportion aurait pu être plus marquée, une cinquantaine de logements ayant été mis sur le marché dans les semaines suivant notre enquête. Les caractéristiques de ces appartements – de la propriété par étage ou de la location de moyen à haut de gamme – montrent que le profil socio-économique des ménages y est également supérieur à la moyenne.

ensemble. Quant aux 20 à 24 ans, soit la classe d'âge qui présente les soldes migratoires les plus positifs selon les RFP, on ne les retrouve que rarement dans notre étude de cas (moins de 5%). L'accès à un logement neuf nécessite un capital économique que ne possèdent pas la plupart des personnes en début de carrière professionnelle.

La population analysée se caractérise par un taux d'activité très élevé. On constate ainsi une prédominance des couples à double carrière, le schéma où seul un des deux partenaires est actif ne concernant qu'un quart des couples. Disposer de deux revenus peut être perçu comme une condition pour accéder à des logements dont le loyer est supérieur à la moyenne. On peut également renverser cette perspective en avançant l'argument – mis en avant par plusieurs auteurs (Rose 1984 ; Jarvis et al. 2001 ; Karsten 2003) – que vivre en zone centrale permet à un couple de poursuivre une double carrière et de combiner vie professionnelle, vie sociale et, le cas échéant, vie familiale. Ces propos soulignent par la même occasion le poids différent du genre dans le choix résidentiel des gentrificateurs (Warde 1991 ; Bondi 1999 ; Kern à paraître) d'une part, et dans celui de l'exurbanisation et dans l'attrait des couronnes (Castells 1993) d'autre part²⁶⁸.

Concilier les différentes facettes du quotidien implique une maîtrise de la distance et la majorité des actifs sont employés sur le territoire communal (60.70%). Si la proximité est valorisée, la connectivité l'est également (Donzelot 2004). Pour certains, vivre en ville signifie être localisé sur l'un des nœuds du réseau de chemin de fer qui constitue l'armature physique du système urbain suisse. Un cinquième des actifs vivant dans les nouveaux logements mettent à profit les infrastructures ferroviaires et les services proposés (horaires cadencés, trains intercity, etc.) pour travailler dans un autre centre. Les pendulaires interurbains représentent ainsi une part non négligeable de la demande pour vivre dans une ville moyenne (Schuler et Kaufmann 1996, 2005). Ils sont également révélateurs de l'émergence d'une nouvelle architecture territoriale qui se manifeste par la constitution d'aires métropolitaines et par l'importance des relations interurbaines (Bassand 1997 ; Bassand et al. 2000). Même si la ville de Neuchâtel ne fait pas à proprement parler partie d'une région métropolitaine, elle bénéficie d'un certain effet d'entraînement grâce à son accessibilité avec des centres de niveau supérieur.

Les personnes issues de la migration sont moins nombreuses que dans l'ensemble de la population. Les étrangers, dans leur grande majorité des ressortissants européens, représentent 26.26% des habitants des nouveaux logements. Parallèlement, peu de personnes viennent directement d'un autre pays (moins d'un habitant sur vingt). Le rôle des migrants internationaux pourrait être quelque peu sous-estimé étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Cette faible proportion – surtout si on la met en parallèle avec le rôle de porte d'entrée des migrations internationales joué par Neuchâtel – s'explique toutefois principalement par le fait que les nouveaux logements sont assez recherchés et que les personnes qui y ont emménagé sont en premier lieu celles qui connaissaient le marché local (achat ou location d'un appartement sur plan par exemple). En effet, si l'on tient compte du précédent lieu de domicile, on remarque que la grande majorité des personnes habitaient déjà en ville ou à proximité et que les migrants interrégionaux sont également sous-représentés.

Finalement, les personnes de plus de 65 ans se retrouvent dans un logement sur vingt. La pyramide des âges montre que l'attrait des nouveaux logements, s'il est faible pour les personnes à la retraite, est plus important pour celles qui s'en approchent. Les ménages dont

²⁶⁸ Ce phénomène est également illustré par un solde migratoire particulièrement négatif constaté en ville de Neuchâtel pour les femmes de 20 à 45 ans et non actives (dont le profil correspond le plus souvent à celui de femme au foyer avec enfants).

un des partenaires au moins a entre 50 et 64 ans, soit en majorité des « nids vides », représentent 17.33% des logements à Neuchâtel. Dans l'ensemble, c'est donc un peu plus d'un ménage sur cinq qui pourrait avoir déménagé soit en prévision, soit à la suite de la retraite. Un tel déménagement n'implique pas forcément un changement de commune puisque le tiers des personnes concernées n'ont pas quitté le territoire de la ville (27 personnes de la catégorie 2²⁶⁹ ; 7 de la catégorie 6). Les personnes qui vivaient dans la région urbaine représentent des effectifs similaires (22 pour la catégorie 2 et 13 pour la catégorie 6). C'est parmi ces personnes que l'on trouve des cas de passage du statut de propriétaire à celui de locataire et/ou de la maison individuelle à un appartement.

9.2.3.2 Trajectoires

Les logements récents ont induit en premier lieu un phénomène de maintien en ville, la majorité des personnes interrogées habitant déjà à Neuchâtel avant leur déménagement. (57.14%). On retrouve ici un résultat récurrent de la littérature (Long 1980 ; Ley 1996 ; Van Criekingen 2002b ; Lees et al. 2008). Trois catégories – reste de l'agglomération, autre ville-centre, reste de la Suisse – comptent chacune entre 10 et 15% des résidents, alors que les personnes venant de l'étranger représentent moins d'un habitant sur vingt. De manière générale, les opérations améliorant l'attractivité résidentielle des centres – construction de logements de qualité – contribuent en premier lieu à retenir des citoyens. Par contre, les personnes ayant fait le choix de vivre en couronne, reviennent rarement en ville comme cela a également été mis en évidence dans le cas de l'agglomération lausannoise (Da Cunha 2008). Le retour en ville au sens strict – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – ne concerne en effet que 7.57% des individus.

Notre enquête par questionnaire a également abordé d'autres aspects relatifs à la trajectoire résidentielle et la trajectoire géographique des ménages qui sont peu présents dans la littérature sur la gentrification. Il s'agit en particulier de l'aire de prospection et des projets de déménagement.

Vivre à Neuchâtel a constitué un objectif clair pour la majorité des ménages, la plupart d'entre eux ayant uniquement prospecté le marché immobilier à l'intérieur des frontières de la ville. Ainsi, ils sont 55.26% à ne pas avoir envisagé de s'installer ailleurs, ce qui montre que même dans le cas d'une ville moyenne, la recherche d'urbanité et de centralité exclut les communes suburbaines proches. Parmi les autres destinations potentielles, on identifie essentiellement des communes limitrophes mais que très occasionnellement des localisations typiquement périurbaines.

Le choix résidentiel effectué apparaît comme particulièrement stable pour les propriétaires (environ 80% d'entre eux jugent l'éventualité d'un déménagement comme étant faible voire exclue). Une différence nette sépare les propriétaires des locataires. Un déménagement semble ainsi probable pour plus de 60% des locataires. Pour la moitié de ces derniers, un changement de domicile est jugé comme (très) probable sans que l'option de rester à l'intérieur des frontières communales ne soit exclue.

Plusieurs explications peuvent être avancées sur la probabilité d'un déménagement à terme. Premièrement, un changement d'emploi serait susceptible d'amener des habitants – surtout des jeunes actifs – à poursuivre leur carrière hors de la région. Ensuite, et c'est un élément

²⁶⁹ Pour rappel, selon la typologie que nous avons élaborée, la catégorie 2 regroupe les couples dont un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») et la sixième les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans.

qui est apparu lors de nos entretiens exploratoires, le niveau des loyers est relativement élevé pour le marché neuchâtelois et certains ménages, qui envisagent de s'installer dans la région pour une longue période, pourraient privilégier l'accession à la propriété quitte à sortir de la ville. Finalement, la situation résidentielle actuelle apparaît comme une étape pour certaines familles. Ces dernières considéreront d'autres appartements ou localisations lorsque les enfants grandiront.

Dans le prolongement de ces derniers propos, il apparaît que pour certains ménages, le choix résidentiel de la ville-centre ne signifie pas un rejet définitif de la villa individuelle. C'est le cas d'une minorité relativement importante de locataires (un sur cinq) qui juge ce type d'habitat comme étant (très) probable. Ainsi, la gentrification et l'étalement urbain ne sont exclusifs ni au niveau macro – les deux tendances coexistent dans la région urbaine de Neuchâtel comme dans les autres villes suisses (Rérat et al. 2008b) – mais également à l'échelle micro pour les ménages qui considèrent la localisation résidentielle en zone centrale comme transitoire.

9.2.3.3 Motivations

Les déménagements ont quelque fois été imposés par un non renouvellement du bail (2.19%). Dans un cas sur deux, le mouvement a été induit par un événement modifiant la structure du ménage ou par des logiques liées à l'emploi ou à la formation. Finalement, dans plus de quatre cas sur dix, le déménagement peut être considéré comme un mouvement d'ajustement dont la finalité était une adéquation plus étroite entre les caractéristiques du logement et les aspirations résidentielles.

En raison notamment de l'importance des mouvements d'ajustement, les attributs du logement apparaissent parmi les critères les plus importants (taille ; agencement et originalité ; balcon, terrasse ou jardin ; localisation). Le loyer (ou le prix) est l'aspect lié au logement le moins cité. Après ces caractéristiques, on retrouve les deux grandes familles de facteurs attractifs auxquelles fait référence la littérature sur la gentrification (Van Criekingen 1996 ; Hjorthol et Bjornskau 2005 ; Tallon et Bromley 2004, Bromley et al. 2007) : l'une met l'accent sur les aspects utilitaires et pratiques de la vie en ville, l'autre souligne des éléments de distinction et de valorisation du mode de vie urbain.

En plus du confort, c'est donc une deuxième logique, d'ordre pragmatique et utilitaire, qui ressort, comme le montre le poids accordé à la localisation du logement, à la proximité des aménités (le centre-ville, les commerces et services, etc.) et à différents aspects relatifs à la mobilité. Ainsi, la desserte en transports publics urbains, la possibilité de se déplacer à pied, la proximité de la gare CFF constituent autant d'éléments à être davantage cités que l'accessibilité en voiture. Vivre en ville offre une certaine commodité et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale grâce à la proximité des lieux fréquentés régulièrement. Une localisation résidentielle en couronne, par son éloignement du lieu de travail ou des aménités urbaines, impliquerait une autre organisation de la vie quotidienne.

Après les caractéristiques du logement et les côtés pratiques de la vie en ville apparaît la logique dite de valorisation. C'est alors le mode de vie urbain qui est mis en avant avec l'offre culturelle, la vie nocturne, l'animation qui règne en ville, la diversité de la population résidante, etc. Dans la littérature, les éléments de valorisation sont plus fréquemment mentionnés que la commodité de la vie en ville. Deux éléments principaux peuvent être avancés quant à ce décalage avec notre étude de cas. Tout d'abord, si le prestige et la distinction liés à telle ou telle localisation se révèlent importants dans les grandes villes, ils le

sont moins à l'échelle des villes petites ou moyennes, où les différences entre quartiers sont moins marquées. À l'inverse, les aspects pratiques se retrouvent généralement dans des centres secondaires (Tallon et Bromley 2004 ; Hjorthol et Bjornskau 2005 ; Bromley et al. 2007), mais ceux-ci ne font l'objet que d'une minorité des recherches sur la gentrification (Dutton 2003). On retrouve ici la distinction entre gentrification provinciale et gentrification métropolitaine (Tallon et Bromley 2004) que le cas de Neuchâtel tend à confirmer. Ensuite, même si les entretiens exploratoires ont également laissé paraître le rôle prépondérant des aspects fonctionnels, l'enquête par questionnaire ne constitue pas la méthode idéale afin de saisir les dimensions plus sensibles de la vie en ville. Des entretiens approfondis permettraient de mieux saisir le choix résidentiel dans toute sa complexité et notamment les arbitrages entre les aspirations des membres du ménage, les différents critères et les destinations potentielles.

La logique pragmatique est étroitement liée aux habitudes de mobilité, aspect qui n'a que rarement été abordé en tant que tel dans les études sur la gentrification (voir néanmoins Danyluk et Ley 2007 ; Hamnett et Whitelegg 2007). Le niveau d'équipement des ménages en termes de véhicules et d'abonnements de transports en commun est élevé. Par rapport à la population suisse ou à celle des villes-centres, les personnes interrogées, sont proportionnellement plus nombreuses à posséder un abonnement qu'il soit demi-tarif, régional ou général. Parallèlement, la majorité des ménages possèdent une voiture. La proportion relevée (86.16%) rejoint même les valeurs enregistrées à l'échelle nationale dans les communes suburbaines et périurbaines. La différence avec les couronnes ne réside pas tant dans l'équipement en voiture mais dans son utilisation. Ainsi, l'évolution des pratiques est particulièrement nette pour les ménages en provenance de la région urbaine. Dans ce cas de figure, sept ménages sur dix ont déclaré utiliser moins souvent la voiture et plus de 60% se déplacent plus fréquemment en transports publics ou à pied.

De manière générale, si les habitants des nouveaux logements valorisent la proximité, ils ne renoncent pas à la mobilité. Au contraire, ils constituent une population qui recourt tant à la mobilité douce qu'aux transports en commun. La voiture n'est pas absente, mais son utilisation est réduite par rapport à d'autres localisations résidentielles. Cette population n'est pas captive, dans le sens où elle n'est pas dépendante d'un seul mode de transport. Globalement, les ménages se caractérisent par un capital spatial (ou motilité) élevé. Ils sont en effet potentiellement très mobiles et combinent les différents modes de transports selon leurs besoins. Ce trait apparaît comme une caractéristique majeure des classes moyennes et supérieures recherchant la centralité (Donzelot 2004).

Dans l'ensemble, même si les nouveaux logements se sont adressés à différents segments de la population, il est possible d'esquisser le profil-type des habitants. Il s'agit d'une personne âgée de 30 à 45 ans, de formation universitaire, de nationalité suisse. Elle habitait déjà dans la commune et n'a guère envisagé de s'installer ailleurs. Elle est active et son lieu de travail est localisé en ville de Neuchâtel. En plus des caractéristiques du nouveau logement, elle s'est montrée sensible aux aspects pratiques de la vie en ville tels que la proximité de différentes infrastructures. Le contexte urbain (animation, diversité, etc.) et le mode de vie qui lui est associé sont également valorisés mais dans une moindre mesure. Cette personne est potentiellement très mobile car elle est généralement bien dotée en termes de moyens de déplacement. Elle recourt fréquemment à la mobilité douce et aux transports en commun mais n'a pas renoncé pour autant à la voiture individuelle.

9.2.4 *La production de nouveaux logements*

Des entretiens menés avec des acteurs clés du marché immobilier, des statistiques relatives au secteur de la construction et des documents officiels ont permis de mieux saisir les tendances récentes du marché du logement en ville de Neuchâtel. La démarche que nous avons adoptée s'inspire de l'approche institutionnelle qui appréhende les phénomènes résidentiels par l'intermédiaire du rôle des professionnels du marché immobilier et des pouvoirs publics (Cadwallader 1992 ; Knox et Pinch 2000). Elle s'éloigne de l'approche dominante dans l'étude des aspects « offre » de la gentrification et qui est basée sur une perspective structuraliste (Smith 1979, 1982, 1985, 1996 ; Lees et al. 2008). Cette étape de la recherche a été consacrée à la production de l'environnement construit ces dernières années en ville de Neuchâtel et a ainsi complété la partie précédente qui s'est focalisée sur le choix résidentiel des ménages (« demande »). Comme cette partie a une ambition davantage exploratoire, les retours sur la littérature sont moins systématiques dans la synthèse des résultats.

9.2.4.1 **Les facteurs explicatifs du regain d'activité du marché immobilier**

Parallèlement à la reprise démographique enregistrée depuis le début des années 2000, l'activité du marché immobilier a augmenté en ville de Neuchâtel. Si le contraste est évident avec les années 1990 d'un point de vue quantitatif, le nombre de logements construits lors de la dernière décennie est relativement similaire à ce qui a été observé dans les années 1980. La différence entre ces deux périodes réside en fait dans le type d'acteurs impliqués et dans les caractéristiques des projets. La première est marquée par le rôle des pouvoirs publics (politique de la Ville, encouragement de la Confédération) et la mise sur le marché d'une proportion conséquente d'appartements à loyer modéré. Lors de la seconde, les différents niveaux institutionnels ne sont pas directement impliqués dans les projets et les logements sont dans leur majorité de standing moyen à supérieur.

Le regain d'activité du marché immobilier ne s'explique pas par une cause unique et facilement identifiable mais par un faisceau de facteurs liés à l'offre et à la demande de logements, à la conjoncture économique, à la financiarisation de l'immobilier et au rôle des pouvoirs publics. C'est la conjonction de ces différents facteurs qui permet d'interpréter le fonctionnement du marché du logement dans les années 2000 en ville de Neuchâtel.

Du point de vue de la confrontation de l'offre et de la demande, le marché immobilier se caractérise par une situation de pénurie. La faible proportion de logements vacants montre l'existence d'une demande latente pour vivre en ville-centre et explique en partie le retour des investisseurs à la pierre. L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat et un certain temps d'adaptation a été nécessaire. En outre, ces dernières années, les investisseurs ont davantage privilégié les logements par rapport aux surfaces d'activité en raison d'une offre excédentaire de locaux commerciaux et de bureaux. Finalement, plusieurs éléments ont renforcé la demande : augmentation du pouvoir d'achat, croissance de l'effectif de certains ménages, etc.

Le contexte économique se montre également plus propice à la construction : les années 2000 se caractérisent par une phase de croissance économique et les taux hypothécaires sont historiquement bas. Cette conjoncture favorable explique le regain d'activité observé et plus particulièrement en ce qui concerne la PPE. Ceci est d'autant plus le cas que les ménages peuvent dorénavant utiliser leur deuxième pilier afin de rassembler les fonds propres nécessaires.

On assiste parallèlement à un phénomène de financiarisation de l'immobilier. Dans la deuxième moitié des années 1990, les perspectives de rendement en bourse ont incité de nombreux investisseurs à délaisser l'immobilier. Avec la chute des cours en 2002, l'immobilier est redevenu attractif et une certaine diversification des risques est désormais recherchée. Un aspect supplémentaire de la financiarisation de l'immobilier relève de l'émergence d'un circuit d'investissement indirect. Si traditionnellement des acteurs comme les caisses de pension possèdent des immeubles locatifs, ils commencent à privilégier un circuit indirect. Dans ce cas, ils achètent des parts dans un fonds immobilier qui se charge lui-même de réaliser ou d'acquérir des objets (Theurillat et al. 2006, 2008). Ce circuit est toutefois encore minoritaire en ville de Neuchâtel et favorise des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine.

L'augmentation des investissements dans l'immobilier ne semble pas s'expliquer par un arbitrage en termes de localisation qui serait devenu plus favorable aux villes-centres au détriment de leurs couronnes (Smith 1979, 1996). L'arbitrage auquel procèdent les investisseurs concerne davantage la construction de logements par rapport aux surfaces de bureau ainsi que les investissements dans l'immobilier par rapport aux placements en titres financiers.

Finalement, les stratégies de la Ville dans le domaine de l'urbanisme et du logement ont donné certaines impulsions à des opérations de régénération urbaine (changement d'affectation ou augmentation de la densité autorisée par exemple). La régénération physique des quartiers a parfois été précédée ou accompagnée par une revalorisation symbolique. L'implantation de l'Office fédéral de la statistique a par exemple révélé le potentiel des friches urbaines et marqué le processus de reconversion du secteur Gare/Crêt-Taconnet. Les restrictions budgétaires et la réduction des investissements consentis par les pouvoirs publics dans le canton de Neuchâtel ont eu une conséquence inattendue : des entrepreneurs de la construction ont joué à de nombreuses reprises le rôle de promoteur afin de générer du travail pour leur société. Ce phénomène explique la forte proportion de PPE et souligne l'articulation entre conditions-cadres, stratégies des acteurs privés et aspirations de certains ménages.

9.2.4.2 Les différents acteurs et leur logique d'action

Deux catégories de maîtres d'ouvrage sont particulièrement actives à Neuchâtel : d'une part, les entreprises de construction et sociétés immobilières et, d'autre part, les investisseurs institutionnels. Les premières réalisent essentiellement des projets de taille limitée. Les objectifs de ces acteurs régionaux consistent à générer un volume de travail et à obtenir un retour rapide sur investissement. Ils vendent par conséquent les logements qu'ils construisent soit à des particuliers (PPE), soit à des institutionnels (immeubles en entier). D'origine régionale mais également nationale, ces derniers s'intéressent à de grands projets. Ils entendent assurer un rendement à long terme et diversifier les risques de placement afin de financer des prestations à leurs clients (rentes, dividendes, etc.). Ils mettent par conséquent en location les appartements qu'ils ont construits ou achetés.

Les acteurs privés du marché immobilier apparaissent comme le principal moteur des projets de régénération et de densification du tissu urbain. On constate toutefois une imbrication très étroite entre l'offre et la demande. La stratégie des promoteurs – en premier lieu les entreprises de construction et sociétés immobilières – est largement déterminée par leur perception d'une demande latente et par le degré de succès que rencontrent les projets menés par des concurrents. La demande – ou plus précisément l'importance de la clientèle visée par

les nouveaux développements – pourrait toutefois représenter un facteur limitatif dans le cas du marché neuchâtelois.

Les autorités locales mettent quant à elles en place les conditions-cadres pour favoriser les investissements. Elles endossent trois rôles dans le domaine de la densification du tissu bâti et de la construction de logements. La Ville de Neuchâtel est tout d'abord régulatrice lorsqu'elle édicte des documents urbanistiques qui définissent certains éléments fondamentaux du développement du territoire communal tels que l'affectation ou la densité. Ces documents doivent garantir un développement de qualité et permettre l'émergence de projets de régénération urbaine.

Les autorités locales favorisent également la densification et la construction de logements en jouant le rôle de médiatrices. Les contacts avec les acteurs privés se déroulent dans le cadre de procédures classiques d'aménagement du territoire (c'est le cas notamment lorsque des oppositions sont déposées à l'encontre d'un projet).

Finalement, la Ville peut devenir interventionniste par sa politique immobilière et foncière. Il n'existe toutefois pas de programme ou de politique spécifique concernant le logement. Si elle ne réalise pas elle-même de nouveaux logements, elle peut initier certains projets financés par des caisses de pension publiques. La politique foncière représente un levier fondamental dans cette perspective. Il n'y a pas de réelle politique proactive dans ce domaine (notamment en termes d'acquisition), mais la Ville octroie des droits de superficie afin de conclure des partenariats publics-privés en échange de la construction d'appartements à loyer modéré et pourrait, à l'avenir, faciliter des projets émanant d'organismes sans but lucratif tels que des coopératives.

9.2.4.3 La question de la *new-build gentrification*

Plusieurs indicateurs (proportion d'objets en propriété, taille, etc.) montrent que la majorité des logements récents construits à Neuchâtel sont de standing moyen à supérieur, sans qu'il s'agisse toutefois d'objets de luxe. L'enquête par questionnaire a par ailleurs révélé que le statut socio-économique des ménages concernés est supérieur à celui de l'ensemble de la population. Un faisceau de facteurs explique ce phénomène de *new-build gentrification* : la part croissante de la propriété par étage dans les projets immobiliers, les coûts élevés de la construction neuve, la marge de manœuvre limitée des pouvoirs publics et leur intérêt à voir des contribuables aisés s'installer sur leur territoire ainsi que le faible développement des investisseurs d'utilité publique (coopératives et fondations).

Les entreprises de construction et sociétés immobilières souhaitent obtenir un retour sur investissement immédiat. Cette logique est à la base de la réalisation d'appartements en propriété par étage. Ceux-ci s'adressent *de facto* aux ménages des classes moyennes à supérieures qui peuvent se permettre de devenir propriétaires. Ce statut n'est en effet pas envisageable pour une grande partie de la population malgré un contexte favorable (taux hypothécaires bas, utilisation du deuxième pilier, etc.).

Les appartements mis en location sont dans les mains d'investisseurs institutionnels et ils s'adressent également en majorité aux classes moyennes à supérieures. L'explication réside en grande partie dans l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer des logements. D'autres facteurs interviennent comme les standards de construction en vigueur en Suisse et les coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain : démolition d'anciens bâtiments, éventuelle opération de dépollution des sols, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition lié au nombre d'acteurs concernés, difficultés d'accès pour la construction, etc.

De surcroît, comme les appartements nouvellement construits sont chers, il existe une tendance à réaliser des objets de qualité afin de justifier les prix demandés et de viser les segments supérieurs.

De manière générale, l'analyse du cas de Neuchâtel nuance les mécanismes mis en évidence dans la littérature sur la gentrification qui est le plus souvent basée sur des contextes anglo-américains. Il n'y a pas réellement eu de processus désinvestissement dans les quartiers centraux de Neuchâtel qui ont précédé un réinvestissement du capital (Smith 1979, 1996). La plupart des nouveaux logements ont été construits sur des terrains vierges ou sur des friches urbaines. On pourrait considérer l'abandon de terrains industriels comme une preuve de désinvestissement. Toutefois, leur régénération n'a pas été un processus spontané et n'a été rendue possible – parfois des années après leur abandon – que par une conjonction de facteurs apparue dans les années 2000 (voir ci-dessus).

Nos résultats concernant les pouvoirs publics s'éloignent eux-aussi des mécanismes mis en évidence dans la littérature et montrent la spécificité du contexte suisse. Si les pouvoirs publics neuchâtelois n'ont pas une attitude univoque par rapport au phénomène de *new-build gentrification*, ils n'endossent pas le rôle pro-gentrification mis en exergue ces dernières années dans de nombreux pays (Atkinson et Bridge 2005 ; Lees et Ley 2008 ; Lees et al. 2008). Leur intervention est très réduite par rapport à d'autres contextes où des opérations de régénération urbaine ont été initiées et menées par les pouvoirs publics (voir par exemple Dutton 2003 et Cameron 2003). La marge de manœuvre de la Ville est en effet limitée et les caractéristiques des logements sont du ressort des acteurs privés. Elle n'est en mesure d'influencer que les projets réalisés sur des parcelles lui appartenant. Dans ce cas, elle utilise le droit de superficie et met à disposition des terrains à des acteurs privés en contrepartie de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré sous la forme d'un partenariat public-privé. La Ville tente ainsi de juguler un phénomène de *new-build gentrification*. Parallèlement, sa position est paradoxale, car elle est intéressée à attirer des contribuables aisés afin d'accroître sa base fiscale dans un contexte de concurrence territoriale. Le projet des Cadolles constitue une illustration de sa position : possédant le terrain mais n'ayant ni la volonté ni les moyens de réaliser elle-même un projet immobilier, la Ville recourt au droit de superficie et au partenariat public-privé pour permettre la régénération du quartier. Il est prévu qu'une partie des logements créés soit ainsi à loyer modéré même si la majorité est destinée aux contribuables dits « intéressants » (appartements en PPE ou en location sur le marché libre).

Les récentes réorientations de la politique du logement aux différents échelons institutionnels se focalisent sur les organismes à but non lucratif pour la production de logements à loyer modéré (ou du moins inférieur au marché). Le droit de superficie devient d'autant plus incontournable que les aides classiques disparaissent progressivement. Les nouvelles lignes directrices privilégient des soutiens sous la forme d'aide à la pierre à des coopératives ou des fondations. Ces acteurs, chargés de palier les carences du marché libre, sont encore très peu développés dans le cas neuchâtelois, ce qui soulève la question de la faisabilité d'une telle politique. Les faibles réserves foncières détenues par les collectivités locales représentent un facteur supplémentaire susceptible de limiter leur développement.

9.3 Quatre messages concernant l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une ville-centre

Dans les pages précédentes, nous avons synthétisé les résultats obtenus par rapport à la ville de Neuchâtel en fonction de notre questionnement de départ et les avons mis en perspective en regard de la littérature existante. Sur cette base, quatre messages de portée générale peuvent être formulés. Ils résument non seulement les résultats les plus importants de notre travail mais doivent également être compris comme un positionnement par rapport à la question de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle d'une ville-centre. Dans ce sens, ils constituent une base de discussion et appellent à être débattus dans le cadre de nouvelles recherches menées en particulier dans le cas de villes de taille moyenne.

Message n°1 : Le recul démographique d'une ville-centre ne s'explique pas uniquement par l'attrait de ses couronnes.

L'étalement urbain se caractérise notamment par une forte croissance des couronnes qui s'accompagne fréquemment d'une diminution de la population de la ville-centre. Cette dynamique est généralement considérée comme la conséquence d'une attractivité globalement déficiente des villes (en termes de qualité de vie, de type d'habitat, etc.). Comme le montre le cas de Neuchâtel, un autre indicateur de dynamique territoriale – le nombre de ménages – remet en cause cette interprétation et souligne la nécessité de distinguer les différents groupes de population. En effet, malgré la diminution démographique, une croissance du nombre de ménages – et par conséquent du nombre de logements – peut être observée. L'apparente contradiction entre déclin démographique et développement du parc immobilier s'explique par une tendance au desserrement.

Le desserrement est le résultat de deux phénomènes. D'une part, les ménages occupent des appartements de plus en plus vastes grâce à l'augmentation du pouvoir d'achat. D'autre part, la taille moyenne des ménages diminue. Il s'agit là d'une caractéristique centrale de la deuxième transition démographique qui est la conséquence non seulement du vieillissement de la population mais également de l'affaiblissement du modèle de la famille traditionnelle. On assiste ainsi à l'importance croissante des petits ménages et à une complexification des parcours de vie. Ces évolutions ont été interprétées comme la conséquence du passage de l'altruisme (basé sur la famille, soit la « *child-king era* ») à une certaine forme d'individualisme (reposant sur les aspirations des adultes, soit la « *adult self-realization* »). Ces valeurs, qui apparaissent à l'échelle macro-sociale, ont une répercussion particulière sur l'évolution démographique des villes-centres étant donné la structure de leur parc immobilier et les aspirations résidentielles des ménages non traditionnels.

Le desserrement, en engendrant une demande à laquelle le parc immobilier de la ville ne peut répondre que partiellement, représente l'un des moteurs de l'étalement urbain. Une autre tendance fondamentale est l'exurbanisation de certaines catégories de population et des familles en premier lieu. Ce comportement s'explique par une préférence exprimée pour certaines aménités des couronnes. Il apparaît aussi comme le résultat d'arbitrages entre aspirations (grands logements, environnement favorable aux enfants, cadre de vie plus naturel, etc.) et contraintes (budget à disposition, opportunités du marché immobilier, etc.).

À ces deux tendances générales – le desserrement et l'exurbanisation des familles – peuvent s'ajouter des événements spécifiques à certains contextes. Dans le cas des villes suisses et de Neuchâtel en particulier, le départ dans les années 1970 de nombreux travailleurs étrangers en raison de la crise économique et du régime migratoire en vigueur, a accentué le recul démographique observé lors de cette décennie.

Message n°2 : La reprise démographique d'une ville-centre va de pair avec la poursuite de l'étalement urbain et de la croissance des couronnes.

Après quelques décennies de recul démographique, de nombreuses villes-centres gagnent à nouveau des habitants depuis plusieurs années (phénomène de réurbanisation). Comme le met en exergue le cas de Neuchâtel, les couronnes continuent d'enregistrer une croissance de population plus élevée que le centre. On n'assiste donc pas à un mouvement cyclique qui impliquerait un retour en ville et une désaffectation des couronnes. Étalement urbain et réurbanisation, exurbanisation et intra-urbanisation, gentrification et idéal périurbain coexistent au niveau macro (la région urbaine) mais aussi parfois au niveau micro (les ménages dont les aspirations peuvent évoluer au fur et à mesure de leur parcours de vie).

Quatre catégories de population, qui ne sont pas exclusives et dont l'importance est à rattacher à des processus globaux sur le plan économique et sociétal, sont à l'origine du phénomène de réurbanisation dans les années 2000. Il s'agit tout d'abord des migrants internationaux (conjoncture économique et politique migratoire) qui représentent par ailleurs les effectifs les plus importants. En ce qui concerne les migrations internes, il convient de relever les comportements résidentiels des jeunes adultes et des ménages non traditionnels (allongement de la jeunesse, nouvelles formes de cohabitation et remise en question du modèle de la famille nucléaire, soit la deuxième transition démographique) ainsi que de certaines parties des classes moyennes à supérieures (nouveaux parcours de vie et regain d'attractivité de la ville). C'est également à cette dernière catégorie que s'adressent la grande majorité des nouveaux logements issus d'opérations de densification et de régénération (*new-build gentrification*).

Dans l'ensemble, les tendances récentes montrent une complexification du régime d'urbanisation métropolitain. D'une part, la déprise démographique des villes a fait place à une nouvelle phase de croissance d'une intensité inédite depuis les années 1960 dans le cas de Neuchâtel et plus généralement des villes suisses. D'autre part, la composition sociale des villes-centres pourrait à terme se modifier avec une atténuation du vieillissement de la population (et la diffusion de ce phénomène à la première couronne), une tendance au rajeunissement et la présence accrue de certaines franges des classes moyennes à supérieures souhaitant bénéficier de la centralité.

Message n°3 : La décision de quitter la ville ou de s'y installer est déterminée en premier lieu par la position dans le parcours de vie.

L'évolution démographique d'une ville-centre peut être considérée comme la résultante de flux d'exurbanisation et d'intra-urbanisation. La position dans le parcours de vie, bien davantage que le statut socio-économique, constitue le critère le plus discriminant dans la décision d'emménager en ville ou d'en sortir. C'est en effet selon cette caractéristique que l'attractivité résidentielle d'une ville varie le plus fortement.

La ville attire les jeunes adultes (migrations d'émancipation) et la période de vie pendant laquelle elle est attractive devient plus longue. Cette tendance correspond à l'inscription spatiale de la deuxième transition démographique au sens large et, de manière plus précise, de l'allongement de la jeunesse et de la transformation des modalités du passage vers l'âge adulte (défini comme une certaine stabilité professionnelle et familiale).

Les familles quittent quant à elles la ville pour s'installer dans les couronnes (migrations d'élargissement des ménages). Cette catégorie de population constitue ainsi le moteur principal de l'étalement urbain. Dans le cas de Neuchâtel, l'exurbanisation des familles s'est même renforcée ces dernières décennies.

L'exurbanisation demeure le phénomène dominant pour les « nids vides » et les seniors. Un retour en ville de personnes âgées décidant de quitter les couronnes demeure un phénomène minoritaire. La surreprésentation des retraités dans une ville-centre s'explique en fait par un phénomène de vieillissement sur place et fait écho à la croissance que la ville a connue il y a quelques décennies.

Message n°4 : Un regain d'attractivité de la ville-centre est observé pour une partie des classes moyennes à supérieures.

Les classes moyennes à supérieures (CSP+) ont longtemps été associées à l'exurbanisation et au modèle d'habitat de la maison individuelle. La résultante entre les mouvements d'exurbanisation et d'intra-urbanisation évolue néanmoins de manière favorable pour les villes.

Le regain d'attractivité des zones centrales pour les CSP+ (gentrification) prend des formes diverses en fonction du contexte politique et économique, du marché immobilier et de l'appareil législatif qui s'y rapporte, ainsi que selon la taille d'une ville et son intégration dans le réseau urbain. À Neuchâtel, comme dans d'autres villes suisses, le phénomène de gentrification touche en premier lieu les nouvelles constructions (*new-build gentrification*). Du côté de l'offre, le fonctionnement du marché immobilier (coûts du terrain et de la construction neuve), les stratégies des acteurs privés ainsi que le rôle limité des pouvoirs publics et des organismes à but non lucratif expliquent la tendance à construire des logements destinés aux classes moyennes à supérieures.

Dans le cas d'une petite ville, les motivations résidentielles des gentrificateurs sont en premier lieu basées sur un logement de qualité et sur les aspects pratiques de la vie en ville (proximité, centralité, accessibilité). Les personnes concernées sont souvent potentiellement très mobiles (mobilité douce, transports en commun, voiture individuelle) comme le montre notamment une importante minorité de pendulaires interurbains. Les aspects plus sensibles (animation, diversité) sont peu présents, alors qu'ils paraissent dominants dans les centres plus importants. On retrouve ici une des différences entre gentrification provinciale et gentrification métropolitaine.

Ces éléments pris dans leur ensemble montrent l'émergence d'un modèle d'habitat alternatif – même s'il est encore minoritaire – à l'idéal suburbain ou périurbain et la dissociation entre mobilité sociale et mouvement d'exurbanisation. Cette hypothèse est renforcée par le fait que la plupart des ménages étudiés disposent d'un revenu leur accordant une large marge de manœuvre dans leur choix résidentiel et qu'ils n'ont souvent pas prospecté le marché immobilier d'autres communes.

L'émergence de la catégorie des gentrificateurs est souvent perçue comme la conséquence de la restructuration du système économique (tertiairisation, augmentation du niveau de qualification, etc.). De telles explications permettent en fait d'interpréter la concentration croissante des classes moyennes à supérieures dans les régions urbaines mais pas leur répartition spatiale au sein de ces dernières (soit entre la ville-centre et les couronnes). D'autres facteurs liés à la complexification des parcours de vie (recul de l'âge à la fondation d'une famille, vie en solo, nouvelles formes de cohabitation, etc.) et à une diversification des modes de vie (croissance du nombre de couples à double carrière, etc.) sont à prendre en compte dans l'explication de l'orientation urbaine de certaines composantes des CSP+.

9.4 Regain d'attractivité des villes et développement territorial durable

Dans cette ultime partie, nous revenons sur les débats portant sur le développement territorial durable. Nous rappelons dans un premier temps les principes du modèle de la ville compacte ainsi que les griefs qui lui sont adressés. Nous discutons ensuite, à la lumière de nos résultats, les questions de l'attractivité résidentielle des zones centrales et de la sélectivité sociale des opérations de densification. En conclusion, nous proposons quelques pistes de réflexion afin de concrétiser un modèle d'urbanisation davantage en adéquation avec les principes de durabilité.

9.4.1 *Le débat sur les formes urbaines*

L'étalement urbain est fréquemment critiqué en raison de ses impacts d'ordre environnemental, économique et social. Au modèle de la ville étalée est opposé le modèle de la ville compacte perçu comme davantage compatible avec les critères de développement durable (Breheny 1992 ; Jenks et al. 1996). Cette forme urbaine se caractérise par des densités élevées, une forte accessibilité, une mixité fonctionnelle accrue et une articulation plus importante avec les réseaux de transports en commun. Plusieurs principes urbanistiques la sous-tendent : densification de l'environnement construit, régénération des friches urbaines, orientation de l'urbanisation vers l'intérieur, contrôle de la consommation de sol, revitalisation des centres, etc. On retrouve ces principes dans les débats sur le développement territorial dans de nombreux pays que ce soit en Suisse (ODT 2005, 2008 ; Conseil fédéral 1996, 2001, 2002), au Royaume-Uni (Urban Task Force 1999), aux Pays-Bas (Noirjean et Merle 2005), en France (Lacaze 2006) ou encore en Allemagne (Orfeuil 2000). Du point de vue démographique, le modèle de la ville compacte implique d'augmenter l'attractivité résidentielle des villes et leur niveau de peuplement par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti. Les tendances récentes – soit la reprise démographique et le regain d'activité du marché immobilier – semblent s'inscrire dans cette volonté de « reconstruire la ville en ville » (Rérat 2008a).

Trois faisceaux de critiques sont identifiés dans les débats (Dubois et Van Criekingen 2005) : (1) l'attractivité de la ville compacte ne serait pas garantie (ce modèle irait à l'encontre des préférences du marché et des aspirations des ménages qui favoriseraient l'étalement urbain et un habitat de faible densité) ; (2) la sélectivité sociale de la ville compacte ne serait pas assez prise en compte (tendance à la gentrification et à l'exacerbation des inégalités sociales) ; (3) le bilan environnemental de la ville compacte ne serait pas forcément aussi favorable qu'espéré notamment au niveau de la consommation d'énergie et des déplacements.

Au fil de cette recherche, nous avons pu apporter plusieurs éléments de réponse en regard des deux premières critiques. La troisième, qui concerne les impacts environnementaux, ne figure par contre pas au cœur de notre problématique et n'a été que partiellement appréhendée. Notre étude donne néanmoins à cet égard des résultats plutôt rassurants et cohérents avec les recherches existantes (Dupuy 1995b ; Fouchier 1997 ; Newman et Kenworthy 1999 ; Wiel 1999 ; Camagni et al. 2002). L'analyse, à partir des RFP, des trajets domicile-travail des personnes actives vivant dans la région urbaine a tout d'abord montré que le rôle de la voiture individuelle augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, que la densité de la structure de peuplement s'affaiblit et que la commune est spécialisée dans la fonction résidentielle. Ensuite, l'enquête par questionnaire menée auprès des habitants des nouveaux logements a révélé, par rapport à d'autres localisations résidentielles, une proportion élevée de titulaires d'abonnements de transports publics, le recours fréquent à la mobilité douce et le rôle moins central de la voiture, même si la

majorité des ménages en possèdent une. Le changement dans les habitudes de mobilité en faveur de la marche et des transports en commun des personnes en provenance des couronnes a également été constaté. Des analyses supplémentaires seraient toutefois nécessaires afin de saisir plus finement les caractéristiques des ménages et du contexte résidentiel dans lequel ils vivent ainsi que leur influence respective sur les pratiques de mobilité.

9.4.2 L'attractivité résidentielle des zones centrales

L'élément témoignant de la façon la plus probante de l'attractivité résidentielle des zones centrales est la croissance démographique enregistrée depuis le début des années 2000 par la ville de Neuchâtel. D'autres indicateurs – comme la faible proportion de logements vacants, la croissance du nombre de ménages vivant en ville, le départ moins prononcé des CSP+ entre les années 1970 et 1990 – renforcent cette interprétation. Il en est de même du succès des projets résidentiels réalisés ces dernières années qui ont, dans l'ensemble, rapidement trouvé preneur. Notre enquête montre de surcroît que les ménages ayant décidé de s'installer dans ces nouveaux logements disposent d'une marge de manœuvre relativement importante et qu'ils ont le plus souvent délibérément choisi de ne pas prospecter en dehors des limites communales. La recherche de la centralité se situe ainsi au cœur de leur stratégie résidentielle. Loin de la fin ou de la dissolution des villes, ces dernières semblent reconquérir leur attractivité en raison de leurs avantages en termes de proximité mais aussi de connectivité. La demande pour une localisation résidentielle en zone centrale tend à confirmer la faisabilité et la désirabilité du modèle de la ville compacte.

Les acteurs privés du marché immobilier témoignent eux aussi de l'attrait des localisations en ville-centre et ont récemment développé – à Neuchâtel comme dans d'autres villes suisses – de nombreux projets de densification. Comme nous l'avons déjà mentionné, une conjonction de facteurs est à l'origine de cette tendance : l'offre et la demande (pénurie du marché immobilier résidentiel, excédent de surfaces de bureau), la conjoncture économique (période de croissance, taux d'intérêt très bas), la financiarisation de l'immobilier (intérêt renouvelé pour les investissements dans la pierre par rapport à d'autres types de placements), le rôle proactif de certains acteurs de la construction, etc.

Deux bémols sont toutefois à mentionner en ce qui concerne le potentiel que représentent les opérations de densification par rapport au modèle de la ville compacte et aux principes de durabilité : la tendance au desserrement et l'exurbanisation des familles.

En premier lieu, la densification du tissu bâti par la construction de logements n'a pas empêché un recul du nombre d'habitants entre 1970 et 2000 en raison du desserrement – soit la croissance de la consommation d'espace habitable per capita – qui constitue l'un des moteurs de l'étalement urbain. Ceci explique la raison pour laquelle le niveau de peuplement de Neuchâtel est aujourd'hui inférieur à celui des années 1970 et le paradoxe des dernières décennies qui ont vu la ville perdre des habitants malgré un marché du logement en expansion et en situation de pénurie.

Le desserrement s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages et par la consommation toujours plus grande de surface habitable – et ceci quelle que soit la taille des ménages – grâce à l'élévation du pouvoir d'achat. Le premier paramètre pourrait quelque peu s'atténuer pour deux raisons. D'une part, en comparant les derniers RFP, on constate que la réduction de la taille moyenne des ménages était plus intense dans les années 1970 et qu'elle a ralenti depuis. D'autre part, le vieillissement de la population en ville, conséquence de la croissance urbaine des années 1950-1960, devrait progressivement se diffuser aux couronnes

et pourrait faire place à un processus de rajeunissement (Schnell et Graicer 1994). La réduction de la proportion de personnes vivant seules dans les très grands appartements semble étayer une telle tendance. Quoiqu'il en soit, le deuxième paramètre, la demande d'espace habitable ne paraît pas faiblir, comme le montrent l'évolution globale de la densité d'occupation des logements au cours des dernières décennies et la tendance à construire des logements plus grands que par le passé. Par rapport aux objectifs de la ville compacte, il serait ainsi nécessaire que la densification puisse compenser la demande croissante en termes de mètres carrés habitables et que l'environnement construit recèle un potentiel constructible suffisant.

Deuxièmement, l'exurbanisation demeure le phénomène dominant, le solde migratoire interne étant encore clairement négatif dans les années 2000. Vivre en ville ne représente pour certains ménages qu'une étape dans le parcours de vie. Même si la période pendant laquelle la ville est attractive tend à s'allonger, ce qui contribue à expliquer la croissance de la demande pour des logements en zone centrale, le choix du suburbain ou du périurbain n'est pas exclu de manière définitive. Selon les RFP, les familles ont davantage quitté la ville pour les couronnes à la fin des années 1990 que vingt ans auparavant. Elles n'ont pas trouvé en ville les logements et le cadre de vie en adéquation avec leurs ressources économiques et/ou leurs aspirations résidentielles. Toutefois, la part de familles dans les nouveaux logements montre qu'il est possible de retenir certaines d'entre elles, bien que cette catégorie de ménages soit la plus susceptible de déménager vers les communes limitrophes.

Ces deux réserves montrent que les objectifs de densification urbaine et de développement durable, tous deux désormais ancrés par la Confédération dans les lignes directrices du développement territorial, demandent des politiques ad hoc dans le domaine de l'urbanisme et du logement. Le rôle des autorités d'une ville-centre est à cet égard crucial, car la régénération des friches urbaines et la densification du tissu bâti ne sont généralement pas des phénomènes spontanés. Elles constituent en effet des opérations complexes impliquant de nombreux acteurs (propriétaires fonciers, riverains, investisseurs, etc.). Faire face efficacement à cette complexité implique un changement de paradigme dans la pratique de l'urbanisme qui repose sur deux piliers (Rérat et Söderström 2008) : le passage d'un urbanisme de plan à un urbanisme de projet et le passage de processus hiérarchiques à des processus collaboratifs. Le premier doit permettre l'identification de secteurs stratégiques et d'opportunités de développement, le second, la création progressive d'un climat de confiance entre les différents acteurs en présence. La diffusion de telles procédures semble nécessaire afin de débloquer certaines situations et d'assurer le redéveloppement de secteurs urbains à fort potentiel. Elle devrait permettre l'émergence d'une offre suffisante pour, d'une part, densifier la structure de peuplement tout en offrant suffisamment d'espace habitable et, d'autre part, rendre la ville attractive aux différentes étapes du parcours de vie. Un dernier défi consiste à diriger cette offre vers toutes les couches de la population afin de préserver la mixité sociale en milieu urbain.

9.4.3 La sélectivité sociale des opérations de densification

Cette recherche apporte une image nuancée de la gentrification dans le cas de Neuchâtel. À la fin des années 1990, les classes moyennes à supérieures se caractérisent encore par un phénomène d'exurbanisation et participent majoritairement à l'étalement urbain. La situation se révèle cependant plus contrastée d'un point de vue temporel. La ville semble en effet de plus en plus en mesure de retenir voire d'attirer les CSP+. Le nombre d'arrivées des CSP+ pour cent départs augmente clairement au fil de la période étudiée et un effet de rattrapage par rapport aux autres classes sociales est observé. Cette tendance se poursuit dans les années

2000, les catégories sociales moyennes à supérieures étant en effet nettement surreprésentées dans les nouveaux logements (*new-build gentrification*).

Notre analyse a montré que la stratégie des maîtres d'ouvrage privés contribue à ce phénomène de *new-build gentrification* par l'intermédiaire de plusieurs mécanismes. En premier lieu, la construction de logements en propriété par étage s'adresse *de facto* à des ménages au pouvoir d'achat supérieur. Deuxièmement, l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer ou le prix des logements. D'autres facteurs interviennent encore comme les standards de construction en vigueur en Suisse ou les coûts supplémentaires engendrés par l'environnement urbain. De plus, comme les appartements nouvellement construits sont chers, on observe une tendance à réaliser des objets aux finitions de haute qualité afin de justifier les prix élevés et de viser les segments supérieurs de la demande.

Comment interpréter cette tendance à la *new-build gentrification* ? Deux hypothèses peuvent être énoncées et sont discutées ici. D'un côté, on pourrait avancer que le phénomène de *new-build gentrification* demeure somme toute quantitativement limité – les logements réalisés entre 2001 et 2007 correspondent à une part d'environ 4% du parc immobilier de Neuchâtel – et qu'il s'explique par le fonctionnement normal du marché consistant à offrir en priorité du logement neuf aux classes aisées (Schüssler et Thalmann 2005). Par ailleurs, la demande – liée au poids de ces catégories dans la population – peut apparaître comme un facteur limitatif à ces nouveaux développements. La *new-build gentrification* ne s'inscrirait alors pas dans un processus de gentrification généralisé et qui aurait pour corollaire l'éviction des classes moins aisées vers la périphérie. Elle permettrait de surcroît de rééquilibrer la structure sociale de la ville par rapport aux couronnes, d'élargir sa base fiscale, de lutter contre la pénurie du marché immobilier et de contribuer à réguler l'étalement urbain.

D'un autre côté, on pourrait interpréter la *new-build gentrification* comme l'indice d'évolutions plus générales vers une attractivité renouvelée de la ville pour certaines parties des catégories moyennes à supérieures. Le phénomène pourrait dès lors ne pas se limiter aux seules nouvelles constructions et engendrer des processus classiques de gentrification. L'éviction d'habitants à revenu modeste ne serait ainsi plus exclue. En effet, la part de logements sociaux étant restreinte en Suisse, les besoins des populations à bas revenu sont en grande partie couverts par les « logements sociaux de fait », rendus abordables notamment par leur vétusté. Or, ces logements sont situés en grand nombre dans les villes-centres. On pourrait alors estimer que, sans mesure d'accompagnement adéquate, l'attractivité accrue des centres exercera une pression supplémentaire sur les loyers et la disponibilité de tels logements, et aura pour conséquence la réduction de la mixité sociale des villes.

Au stade actuel, la première interprétation semble primer. L'effet d'éviction, quand bien même cet aspect n'a pas figuré au cœur de notre analyse, s'avère d'envergure limitée dans le cas de Neuchâtel. Tout d'abord, il n'y a pas d'effet d'éviction à l'échelle de la ville. Les soldes migratoires sont en effet négatifs pour toutes les catégories socio-professionnelles, même si un effet de rattrapage est constaté entre classes sociales (exurbanisation atténuée des CSP+ et des autres indépendants ; exurbanisation accentuée des employés et des ouvriers)²⁷⁰. Ensuite, pour ce qui est des nouvelles constructions, l'effet d'éviction direct est limité (65 logements ont été remplacés par les 578 nouvelles unités). Finalement, la question de l'éviction indirecte reste ouverte et ceci d'autant plus que deux paramètres entrent ligne de compte. Premièrement, l'impact des projets immobiliers récents sur les secteurs avoisinants

²⁷⁰ Des analyses supplémentaires seraient cependant nécessaires afin de tenir compte des évolutions intra-urbaines (l'effet d'éviction peut se dérouler à des échelles plus fines que celle de la ville dans son ensemble) et du nombre de ménages (en plus de l'effectif des individus).

s'inscrit dans une certaine durée et il est encore trop tôt pour le mesurer. Deuxièmement, et c'est le point le plus important, le mécanisme mis en avant dans la littérature quant à l'effet d'éviction indirect souligne un lien de causalité du fait de la proximité des nouveaux développements. Or, dans le cas d'une ville moyenne comme Neuchâtel, la proximité ne paraît pas déterminante. Nous sommes plutôt en présence d'un phénomène plus global de regain d'attractivité des villes-centres qui prend la forme de constructions neuves ou d'opérations de réhabilitation au gré des opportunités²⁷¹.

La deuxième interprétation du phénomène de *new-build gentrification* n'est toutefois pas à exclure. De nombreuses études ont conclu ces dernières années à une attractivité renouvelée des villes suisses pour les CSP+ (Hermann et al. 2005 ; Rérat et al. 2008b). Le phénomène de *A-Stadt* s'affaiblit dans les villes-centres et se diffuse à la première couronne (Heye et Leuthold 2004 ; Meier et Kuster 2009). Dans un marché immobilier en situation de pénurie, certains auteurs ont souligné le risque d'éviction des classes moyennes inférieures (Graf et al. 2009). Ces tendances rendent nécessaire un suivi analytique de l'évolution de certains quartiers, du devenir des nouveaux projets immobiliers ainsi que du développement des villes-centres et de leur structure sociale, malgré l'absence de données ad hoc en raison de l'abandon du recensement fédéral de la population.

9.4.4 *Reconstruire la ville en ville en préservant l'attractivité et l'équité sociale et sans oublier les couronnes...*

La reconstruction de la ville en ville fait apparaître, à la lumière des résultats obtenus par notre étude, deux grands impératifs du développement territorial durable : il s'agit, d'une part, de concevoir et de réaliser une forme urbaine plus compacte et, d'autre part, de tenir compte de la dimension sociale de cette évolution.

Le rôle des pouvoirs publics n'est pas aisé dans ce domaine. La production et les caractéristiques des logements sont en effet dans une large mesure du ressort des acteurs privés et la marge de manœuvre des collectivités locales est limitée. Leur position est par ailleurs ambivalente : elles tentent de palier aux lacunes du marché immobilier – qui ne prend pas en compte spontanément les besoins de toutes les couches de la population – et elles sont en même temps intéressées à attirer des contribuables aisés afin d'accroître leur base fiscale dans un contexte de concurrence entre communes.

Nous voudrions cependant évoquer en conclusion trois pistes qui mériteraient d'être explorées, tant du point de vue des politiques que de la recherche, afin que les collectivités locales conservent une maîtrise de leur territoire et parviennent à concilier la densification et les principes de durabilité. La première piste est le maintien d'un socle substantiel de réserves foncières en main publique. Il ressort en effet de nos analyses qu'une commune n'est véritablement en mesure d'influencer les projets des investisseurs que sur des parcelles lui appartenant. Dans ce cas, elle recourt au droit de superficie et met à disposition des terrains à des promoteurs dans le cadre de partenariats publics-privés en contrepartie, par exemple, de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré. Une ville peut ainsi tenter de juguler un phénomène de *new-build gentrification*.

La deuxième piste de réflexion porte sur le rôle des acteurs à but non lucratif dans la production de logements et plus particulièrement sur celui des coopératives d'habitation et des fondations. L'action de ces organismes débouche en effet sur des logements à loyer

²⁷¹ À Neuchâtel, on peut ainsi mentionner, en plus des nouvelles constructions, différentes opérations récentes de réhabilitation touchant des immeubles dans des secteurs proches du centre-ville et de la gare (rue des Sablons, rue Louis-Favre, etc.).

modéré – ou du moins inférieur au marché – et peut de ce fait favoriser la mixité sociale. Là aussi, l’octroi par les pouvoirs publics de droits de superficie devient d’autant plus incontournable que les aides classiques de type direct disparaissent progressivement. Une autre étude a montré que ces acteurs, souvent à même de palier les carences du marché libre, détiennent dans certaines villes un parc immobilier conséquent – comme à Zurich – mais qu’ils sont nettement moins présents dans d’autres contextes, notamment dans le cas neuchâtelois (Rérat et al. 2008b).

Enfin, la troisième piste de réflexion consiste à envisager non seulement les modalités du développement durable des centres (densification du tissu bâti, régénération des friches, surélévation des immeubles, etc.), comme le fait généralement le modèle de la ville compacte, mais également la durabilité écologique et sociale des zones suburbaines et périurbaines (modèles d’habitat alternatifs à la maison individuelle, articulation aux réseaux de transports publics, etc.). L’un des enseignements importants de notre recherche est en effet que l’attractivité croissante d’une ville-centre, même si elle est confirmée, ne débouchera certainement pas sur la fin de l’étalement urbain et sur une désaffectation des couronnes, ceci en raison de la croissance continue de la consommation d’espace par habitant (Rérat 2009). Dans cette perspective, il ne semble guère probable d’assister à moyen terme à l’émergence de friches résidentielles dans les couronnes. De quoi alimenter encore de nombreuses recherches sur le thème du développement durable de l’environnement construit.

ANNEXE 1 : DEFINITION DES AGGLOMERATIONS (Schuler et al. 2005)

1. Une zone urbaine est formée par :

- a) les agglomérations
- b) les villes autres que celles qui font partie des agglomérations.

2. Une agglomération remplit les conditions suivantes :

a) C'est un ensemble d'au minimum 20'000 habitants, formé par la réunion des territoires de communes adjacentes.

b) Toute agglomération possède une zone centrale qui est formée d'une commune-noyau et, suivant le cas, d'autres communes qui remplissent les conditions suivantes : elles doivent compter 2'000 emplois ou plus et leur quotient du nombre des personnes travaillant sur leur territoire par celui des personnes actives occupées y résidant doit être supérieur ou égal à 0.85. En outre, ces communes doivent soit former une zone bâtie continue avec la commune-noyau, soit avoir une frontière commune avec elle, soit encore y envoyer travailler au minimum un sixième de leur population active occupée.

c) Une commune n'appartenant pas à ladite zone centrale sera rattachée à l'agglomération :

I. si au minimum un sixième de sa population active occupée résidente travaille dans la zone centrale définie précédemment et

II. si au minimum trois des cinq conditions figurant ci-dessous sont remplies :

1. Il doit exister un lien de continuité de la zone bâtie entre une telle commune et la commune-noyau de l'agglomération. En d'autres termes, il ne doit pas y avoir de zone non bâtie (terres agricoles ou forêts) dépassant deux cents mètres.

2. La densité combinée habitants/emplois par hectare de superficie d'habitat et d'agriculture (sans les alpages) doit être supérieure à 10.

3. La population doit s'être accrue de plus de dix points par rapport à la moyenne nationale au cours des dix dernières années. (Ce critère n'est valable que pour les communes qui ne font pas encore partie d'une agglomération ; pour les autres, il sera considéré comme acquis indépendamment du taux atteint).

4. Au minimum un tiers de la population active occupée résidente doit travailler dans la zone centrale. Pour les communes jouxtant deux agglomérations, cette condition sera également remplie si 40% au moins de leur population active occupée résidente travaille dans les deux zones centrales, dont au minimum un sixième dans l'une et l'autre.

5. La proportion de personnes résidentes travaillant dans le secteur primaire ne doit pas dépasser le double de la moyenne nationale.

3. Est appelée ville toute commune de 10'000 habitants ou plus.

ANNEXE 2 : CORRECTION DU NOMBRE DE MENAGES DANS LES RFP

L'introduction de la catégorie des ménages administratifs dans le recensement fédéral de la population (RFP) engendre un biais lorsque l'on étudie l'évolution du nombre de ménages privés. Une sous-estimation croissante du nombre de ménages privés en particulier lors du dernier recensement est ainsi constatée²⁷². Cette démarche a été appliquée à l'échelle de 25 villes-centres dans le cadre du projet de recherche « *Back to the City ?* » (Rérat et al. 2008b). En ce qui concerne Neuchâtel, le nombre de ménages est sous-estimé de même que leur augmentation. Dans d'autres cas en revanche – comme la ville de Zurich –, ne pas tenir compte de cette correction conduit à des résultats peu conformes à la réalité (diminution du nombre de ménages alors que l'on assiste en fait à une croissance).

À l'échelle de la Suisse, 15'520 personnes sont classées dans la catégorie « ménages administratifs » en 1990 (0.23% de la population) et 128'815 en 2000 (1.77%). Quatre types de ménages y sont recensés : ménages administratifs de personnes physiquement non présentes (*type A*) ; sans-abri, gens du voyage (*type B*) ; ménages administratifs de personnes n'ayant pu être attribuées à un bâtiment (*type C*) ; ménages administratifs de personnes présentes, dont ni la composition du ménage ni le logement ne sont connus (*type D*). Les ménages administratifs ne ressemblent ni par leur définition, ni par leur profil, aux ménages collectifs, raison pour laquelle nous le traitons comme ménages privés.

Dans le cadre des analyses effectuées ici, seule la population selon le domicile économique est envisagée. Les personnes relevant du type A (ménages administratifs de personnes physiquement non présentes) n'entrent donc pas en ligne de compte. Le deuxième type (les sans-abri et gens du voyage) concerne un nombre très limité d'individus. Sur l'ensemble des 25 villes-centres les plus importantes du pays, ils ne représentent que 1'057 habitants, soit 2.36% des personnes appartenant aux ménages administratifs et 0.07% de la population totale. En fait, la grande majorité des personnes relevant des ménages administratifs ont été classées dans cette catégorie parce que leur logement n'est pas précisément connu ou que certaines caractéristiques du ménage restent indéterminées. Pour le type C, ni la composition du ménage, ni le logement, ni le bâtiment ne sont connus. Pour le type D, si le bâtiment est connu, la composition du ménage et/ou le logement ne le sont pas complètement.

Les personnes relevant des ménages administratifs des types B et C sont en général attribuées à un grand ménage par commune. Le dénombrement est plus complexe pour les ménages de type D : si le logement n'est pas connu, les personnes appartenant à un même immeuble peuvent être regroupées en un seul ménage ; inversement, si les caractéristiques du ménage sont lacunaires, plusieurs personnes d'un même ménage peuvent être comptées séparément. Quel que soit le cas de figure, la taille et le nombre des ménages administratifs tels qu'ils apparaissent dans le fichier ménage du RFP n'ont aucune réelle signification. Il s'agit dès lors d'en faire une estimation sur la base de la population concernée. Pour cela, on postule que les ménages administratifs ont, dans chaque commune, une taille moyenne comparable à celle des ménages privés. On peut alors faire une estimation du nombre de ménages privés réellement présents. En procédant de la sorte, on tient compte des caractéristiques démographiques de la commune ainsi que des spécificités de son parc immobilier.

²⁷² Par ailleurs, jusqu'en 1970, les ménages sont constitués par l'ensemble des personnes vivant dans un même logement. En 1980 et 1990, les personnes sous-louant une chambre constituent des ménages distincts. En 2000, dans le but d'uniformiser les données au plan international, les sous-locataires sont à nouveau comptabilisés dans le ménage qui leur sous-loue des pièces. Il y a par conséquent une légère surestimation du nombre de ménages en 1980 et 1990. D'où une légère sous-estimation de la croissance du nombre de ménages enregistrée entre 1990 et 2000.

ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE ENVOYE AUX HABITANTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS

Questionnaire sur le choix de votre domicile actuel



Les réponses seront traitées de manière confidentielle dans le cadre d'une recherche sur les motivations des personnes qui ont déménagé ces dernières années en ville de Neuchâtel.

N'hésitez pas à compléter vos réponses en ajoutant des commentaires.

Merci de votre précieuse collaboration !

I LE CHOIX DE VOTRE DOMICILE EN VILLE DE NEUCHÂTEL

1. Quand avez-vous emménagé dans ce logement ? mois : année :

2. Combien de personnes vivent dans ce logement ?

3. Dans quel type de ménage vivez-vous ?

☐ 1 Couple marié sans enfant	☐ 2 Couple non marié sans enfant	☐ 3 Personne vivant seule
☐ 4 Couple marié avec enfant(s)	☐ 5 Couple non marié avec enfant(s)	☐ 6 Personne seule avec enfant(s)
☐ 7 Colocation	☐ 8 Autre :	

4. Votre déménagement est-il lié à des changements dans votre ménage ? (plusieurs réponses possibles)

☐ 1 Mise en ménage	☐ 2 Naissance d'un enfant	☐ 3 Départ des enfants devenus adultes
☐ 4 Départ du foyer parental	☐ 5 Divorce, séparation	☐ 6 Décès du conjoint
☐ 7 Formation d'une colocation	☐ 8 Fin de colocation	☐ 9 Autre :
☐ 10 Aucun changement		

5. Votre déménagement est-il lié à des raisons professionnelles ou de formation concernant un ou plusieurs membres du ménage ? (plusieurs réponses possibles)

☐ 1 Changement de lieu de travail	☐ 2 Entrée dans la vie active	☐ 3 Début d'une formation, des études	☐ 4 Retraite
☐ 5 Augmentation du revenu	☐ 6 Diminution du revenu	☐ 7 Autre :	
☐ 8 Aucun changement			

6. Votre déménagement est-il lié à un changement dans le bail de votre ancien logement ?

- ☐ 1 Non
- ☐ 2 Oui ⇒ lequel ? ☐ 1 Augmentation du loyer ☐ 2 Non renouvellement du bail de la part du propriétaire
- ☐ 3 Autre :

7. Avez-vous déménagé parce que votre précédent logement ne vous convenait plus ?

¹ ☐ Non

² ☐ Oui ⇨ pourquoi ?

¹ ☐ Taille

² ☐ Loyer trop élevé

³ ☐ Manque de confort

⁴ ☐ Pas de balcon, de jardin

⁵ ☐ Bruit, trafic

⁶ ☐ Localisation

⁷ ☐ Problèmes de voisinage

⁸ ☐ Autre :

8. Lors du choix de votre domicile actuel, quelles caractéristiques du LOGEMENT ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Surface du logement	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Habiter un logement neuf ou rénové	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Balcon, terrasse, jardin	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Vue	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Caractéristiques du logement, agencement, originalité	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Localisation du logement	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Loyer ou prix du logement	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Être propriétaire du logement (si locataire, ne pas remplir)	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐

 Autres caractéristiques du logement ? Commentaires ? :

.....

.....

.....

9. Lors du choix de votre domicile actuel, quelles caractéristiques du QUARTIER ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Tranquillité du quartier	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Sécurité du quartier	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Type de population habitant le quartier	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Réputation et image du quartier	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐
Réputation des établissements scolaires	¹ ☐	² ☐	³ ☐	⁴ ☐	⁵ ☐	⁶ ☐

 Autres caractéristiques du quartier ? Commentaires ? :

.....

.....

.....

10. Quels aspects ont été importants dans la décision de RESTER OU DE VENIR EN VILLE DE NEUCHÂTEL (et donc de ne pas choisir une autre commune) pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Vivre proche du centre-ville	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité du lieu de travail (ou de formation)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité des commerces et services	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre.)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité de parcs publics, espaces verts, lac	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité d'établissements scolaires et crèches	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Présence de la famille, des amis en ville de Neuchâtel	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Diversité de la population en ville, animation	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Charge fiscale	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Proximité de la gare CFF	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Desserte en transports publics urbains (bus, tram)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo (travail, achat, etc.)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐
Accessibilité en voiture, disponibilité de places de parc	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐	6 ☐

 Autres aspects ? Commentaires ? :

.....

.....

.....

.....

.....

11. En guise de synthèse, classez dans l'ordre les 3 facteurs les plus importants dans votre choix de domicile ? (mettre 1 pour le premier facteur, 2 pour le deuxième et 3 pour le troisième)

- Proximité du lieu de travail (ou de formation)..... 1 ☐
- Accessibilité (voiture, transports publics, vélo, marche)..... 2 ☐
- Caractéristiques du logement (surface, agencement, vue)..... 3 ☐
- Vivre proche du centre-ville (commerces, vie culturelle et nocturne)..... 4 ☐
- Cadre de vie (espaces verts, lac, tranquillité)..... 5 ☐
- Caractéristiques du quartier (sécurité, réputation, image)..... 6 ☐
- Diversité de la population en ville (animation, anonymat)..... 7 ☐
- Présence de la famille et des amis à Neuchâtel, attachement à la ville..... 8 ☐
- Aspects économiques (loyer, fiscalité)..... 9 ☐

II VOTRE PARCOURS RÉSIDENTIEL

12. Quelles sont les caractéristiques de votre logement actuel et de votre ancien logement ?

(indiquer dans la marge les caractéristiques des différents logements si les membres du ménage ne vivaient pas encore ensemble)

	Logement ACTUEL	ANCIEN logement
Nombre de pièces (sans la cuisine ni la salle de bain)		
Type de logement	1 ☐ Appartement dans immeuble ou maison 2 ☐ Maison individuelle ou mitoyenne	1 ☐ Appartement dans immeuble ou maison 2 ☐ Maison individuelle ou mitoyenne
Statut d'occupation	1 ☐ Propriétaire 2 ☐ Membre d'une coopérative 3 ☐ Locataire 4 ☐ Colocataire 5 ☐ Autre :	1 ☐ Propriétaire 2 ☐ Membre d'une coopérative 3 ☐ Locataire 4 ☐ Colocataire 5 ☐ Autre :
Loyer mensuel du logement (charges comprises mais sans place de parc ou garage) ou charges hypothécaires mensuelles pour les propriétaires	Frs / mois	Frs / mois

13. Où habitiez-vous avant de déménager ?

		VOUS-MÊME	Personne 2	Personne 3	Personne 4
Commune de Neuchâtel		1 ☐	1 ☐	1 ☐	1 ☐
Ailleurs	⇒ dans quelle commune ou pays ?	2	2	2	2
	⇒ et avant, aviez-vous déjà habité dans la commune de Neuchâtel ?	1 ☐ Oui 2 ☐ Non	1 ☐ Oui 2 ☐ Non	1 ☐ Oui 2 ☐ Non	1 ☐ Oui 2 ☐ Non

14. Avez-vous un deuxième domicile où vous vous rendez régulièrement ?

1 ☐ Oui ⇒ s'agit-il ?

1 ☐ de votre domicile principal

2 ☐ de votre résidence secondaire ou maison de vacances

3 ☐ autre :

⇒ dans quelle commune est-il situé ?

2 ☐ Non

15. Au moment de déménager, avez-vous envisagé de vous installer ailleurs que dans la commune de Neuchâtel ?

1 ☐ Oui ⇒ dans quelle(s) région(s) ?

- 1 ☐ Peseux, Auvernier, Corcelles-Cormondrèche
- 2 ☐ Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier
- 3 ☐ d'autres communes du Littoral
- 4 ☐ Val-de-Ruz
- 5 ☐ Val-de-Travers et Montagnes neuchâteloises
- 6 ☐ ailleurs ⇒ où ?

2 ☐ Non ⇒ pour quelles raisons ?

.....

.....

.....

.....

16. Quelle est la probabilité de ces projets de déménagement dans les prochaines années ?

	<i>Pas du tout probable</i>	<i>Peu probable</i>	<i>Incertain</i>	<i>Probable</i>	<i>Très probable</i>
Quitter votre logement tout en restant en ville de Neuchâtel	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐
Quitter la ville de Neuchâtel pour une autre commune du canton	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐
Quitter la ville de Neuchâtel pour une autre région/pays	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐
Accéder à la propriété	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐
Emménager dans une villa individuelle hors de la ville	1 ☐	2 ☐	3 ☐	4 ☐	5 ☐

Commentaires ? :

III VOS HABITUDES DE DÉPLACEMENT

17. Dans votre ménage, combien avez-vous de : (indiquer le nombre)

- ☐ Voiture ☐ Scooter, moto, vélomoteur ☐ Vélo
☐ Abonnement CFF général ☐ Abonnement demi-tarif ☐ Abonnement Onde verte

18. À quelle fréquence est-ce que vous et les autres membres du ménage utilisez généralement ces moyens de transport ?

	<i>Jamais</i>	<i>Moins d'une fois par mois</i>	<i>Une à trois fois par mois</i>	<i>Une à trois fois par semaine</i>	<i>Quatre fois par semaine et plus</i>
La voiture	☐	☐	☐	☐	☐
Les transports publics	☐	☐	☐	☐	☐
Le vélo	☐	☐	☐	☐	☐
Le scooter, la moto	☐	☐	☐	☐	☐
La marche	☐	☐	☐	☐	☐

19. Est-ce que le CHANGEMENT DE DOMICILE a impliqué une modification de l'utilisation des modes de transports pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Utilisation moins fréquente</i>	<i>Pas de changement</i>	<i>Utilisation plus fréquente</i>
La voiture	☐	☐	☐
Les transports publics	☐	☐	☐
Le vélo	☐	☐	☐
Le scooter, la moto	☐	☐	☐
La marche	☐	☐	☐

✍ Commentaires ? :

.....

.....

.....

.....

IV LES MEMBRES DU MÉNAGE

20. À combien estimez-vous le revenu mensuel net (=après déduction) pour l'ensemble des membres du ménage ?

- ☐ pas de revenu fixe (étudiants) ☐ 0-3'000 Frs / mois ☐ 3'000-6'000 Frs / mois ☐ 6'000-9'000 Frs / mois
☐ 9'000-12'000 Frs / mois ☐ 12'000-15'000 Frs / mois ☐ 15'000-18'000 Frs / mois ☐ plus de 18'000 Frs / mois

21. Quelles sont les caractéristiques de CHAQUE MEMBRE DU MÉNAGE? (veuillez écrire dans la marge s'il y a plus de 4 personnes dans le ménage)

	VOUS-MÊME	Personne 2	Personne 3	Personne 4
Année de naissance				
Formation achevée (diplôme le plus élevé)				
Scolarité obligatoire	1 ☐	1 ☐	1 ☐	1 ☐
Apprentissage et école professionnelle	2 ☐	2 ☐	2 ☐	2 ☐
Maturité, gymnase	3 ☐	3 ☐	3 ☐	3 ☐
Université, école polytechnique, HES, école professionnelle supérieure	4 ☐	4 ☐	4 ☐	4 ☐
Autre, précisez :	5 ☐	5 ☐	5 ☐	5 ☐
Statut d'activité				
Homme/femme au foyer	1 ☐	1 ☐	1 ☐	1 ☐
À la recherche d'un emploi	2 ☐	2 ☐	2 ☐	2 ☐
En formation	3 ☐	3 ☐	3 ☐	3 ☐
Rentier/ère, retraité(e)	4 ☐	4 ☐	4 ☐	4 ☐
Actif/ve occupé/e	5 ☐	5 ☐	5 ☐	5 ☐
si oui, à quel pourcentage ?	%	%	%	%
si oui, quelle est la profession exercée ?				
Commune où est situé le lieu de travail ou l'école (si plusieurs emplois, précisez les différentes communes)				
Nationalité				
Suisse	1 ☐	1 ☐	1 ☐	1 ☐
Autre(s) nationalité(s)	2 ☐	2 ☐	2 ☐	2 ☐

22. Commentaires

FACULTATIF

Accepteriez-vous de participer à un entretien permettant d'approfondir les résultats de l'enquête ?

Si oui, laissez-nous vos coordonnées :

Nom : Prénom :

Numéro de téléphone ou adresse électronique :

Nous vous remercions vivement de votre participation !

✉ ***Veillez renvoyer le questionnaire d'ici le ... juin avec l'enveloppe-réponse déjà affranchie.***

Contact : Patrick Rérat
Institut de géographie,
Université de Neuchâtel
Espace Louis Agassiz 1
2000 Neuchâtel
032/718.16.38
patrick.rerat@unine.ch

ANNEXE 4 : TYPOLOGIE DES MENAGES

La typologie des ménages est élaborée à partir des résultats d'enquêtes menées à Neuchâtel et à Zurich West (Rérat et al. 2008b). Les variables et les modalités suivantes sont utilisées :

- *Âge de référence*²⁷³ : moins de 35 ans, 35-49 ans, 50-64 ans, 65 ans et plus ;
- *Type du ménage* : personne vivant seule, couple sans enfant, couple avec enfant(s), famille monoparentale, colocation ;
- *Revenu mensuel net du ménage* : moins de 6'000 francs par mois, entre 6'000 et 12'000 francs par mois, 12'000 francs par mois et plus ;
- *Niveau de formation de référence*²⁷⁴ : faible/intermédiaire, supérieur.

Seuls les ménages dont des informations ont été fournies quant aux quatre variables ci-dessus ont été pris en compte. Sur les 510 ménages interrogés lors des deux enquêtes, 452 (89%) peuvent être utilisés pour cette classification. Les différentes opérations décrites ici sont réalisées au moyen du logiciel XLSTAT.

Une analyse factorielle des correspondances multiples (AFCM) réalisée à partir du tableau disjonctif complet²⁷⁵ réduit toute l'information à dix axes factoriels et transforme par la même occasion des données qualitatives en données quantitatives. Les coordonnées principales des ménages sur ces axes permettent l'utilisation de méthodes de classification qui nécessitent des variables quantitatives et servent de point de départ à toutes les étapes qui suivent.

La méthode de classification choisie est celle des centres mobiles (*k-means*). Son avantage est de réaffecter au cours de l'analyse les individus statistiques à la classe dont ils sont le plus proches du centre, ce dernier étant à son tour recalculé jusqu'à l'obtention d'une partition stable. Le défaut principal de cette méthode est qu'il faut préciser à priori le nombre de catégories que l'on souhaite. La manière la plus pertinente de définir le nombre de classes est de se baser sur les résultats d'une autre méthode de classification, la classification hiérarchique ascendante (méthode de Ward). Le dendrogramme construit à partir de cette dernière montre que des différenciations importantes se profilent jusqu'au sixième embranchement, ce qui correspond donc à une partition en sept classes.

La classification optimale obtenue²⁷⁶ selon les centres mobiles (*k-means*) correspond à une variance interclasse (1.415) qui représente 56% de la variance totale (2.506).

La pertinence de la typologie a été ensuite testée au moyen d'une analyse factorielle discriminante. Celle-ci met en relation pour chaque ménage, la classe définie par les centres mobiles avec les coordonnées principales sur les dix axes factoriels de départ. De manière schématique, cette analyse permet de définir ce qui rend les classes différentes les unes des autres, en aboutissant à des fonctions discriminantes. Celles-ci peuvent à leur tour être utilisées pour prédire la classe à laquelle doit appartenir chaque ménage. De ce point de vue,

²⁷³ Se rapporte à la personne la plus âgée du ménage. Les personnes dont l'année de naissance n'est pas indiquée n'ont pas été prises en compte.

²⁷⁴ Personne dont le niveau de formation est le plus élevé. En raison d'effectifs très faibles, la catégorie faible formation a été agrégée à celle des formations intermédiaires.

²⁷⁵ Ce tableau décompose l'information que représentent les variables de départ en autant de variables binaires qu'il existe de catégories.

²⁷⁶ La classification a été réalisée en utilisant les paramètres suivants : nombre de classes (7) ; critère de classification (trace W ; minimise la variance totale) ; conditions d'arrêt (500 itérations ou convergence inférieure à 0.00001) ; partition de départ (aléatoire) ; répétitions (1'000).

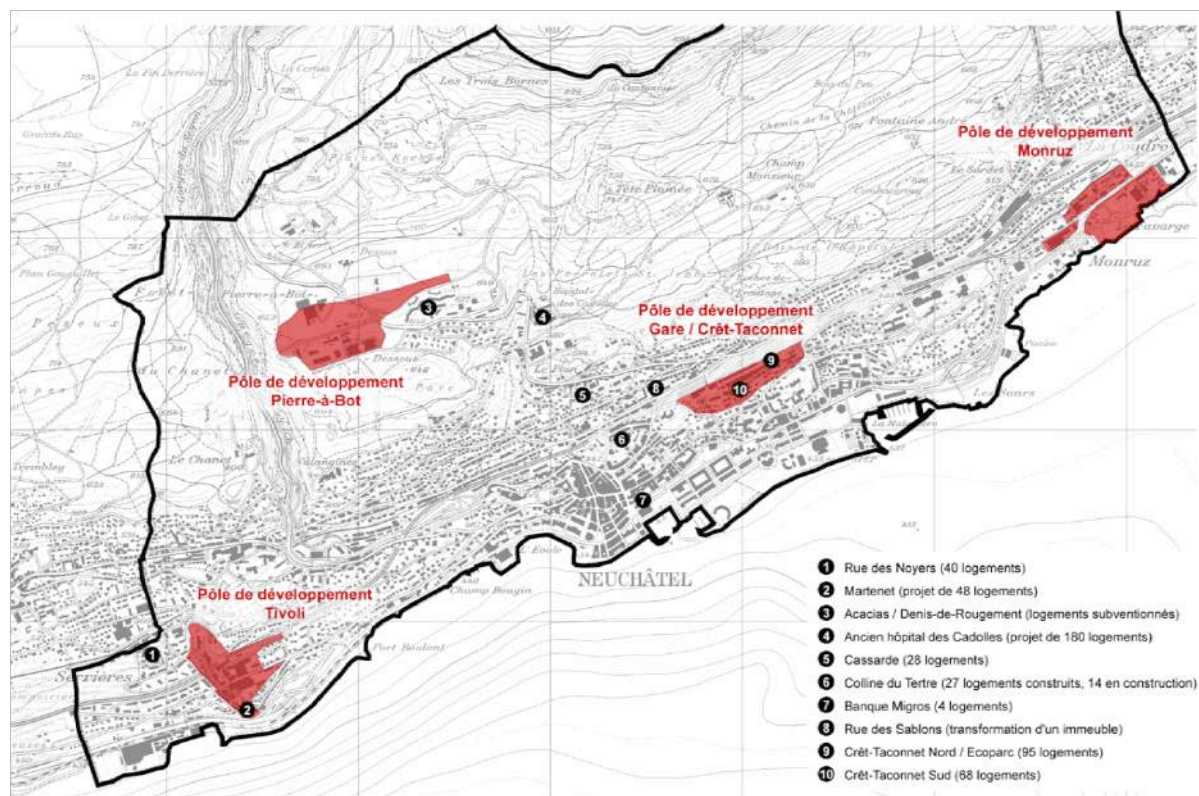
l'analyse discriminante confirme dans une très large mesure la pertinence de la typologie obtenue à partir des centres mobiles. Seul un petit nombre de ménages ont été réaffectés à une autre classe. La matrice de confusion indique d'ailleurs que les deux typologies correspondent dans 97% des cas.

La typologie obtenue après l'analyse discriminante est toutefois légèrement meilleure. C'est celle-ci qui a été retenue. Cette classification permet d'identifier les catégories suivantes :

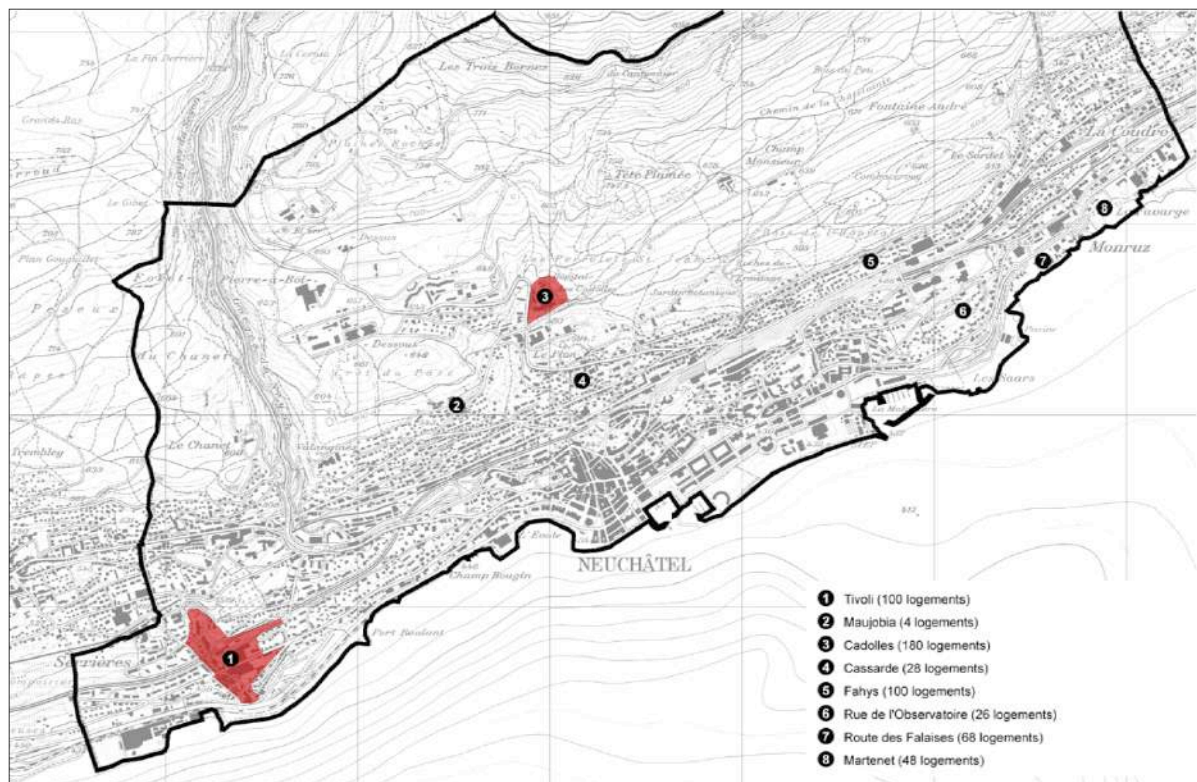
- *Catégorie 1* : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ;
- *Catégorie 2* : les couples dont au moins un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») ;
- *Catégorie 3* : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ;
- *Catégorie 4* : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ;
- *Catégorie 5* : les familles monoparentales ;
- *Catégorie 6* : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ;
- *Catégorie 7* : les colocations.

Le poids de ces différentes catégories est présenté au point 7.2.5.

ANNEXE 5 : LOCALISATION DES POLES DE DEVELOPPEMENT STRATEGIQUES ET DES PROJETS CITES DANS LE TEXTE



ANNEXE 6 : LOCALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS EN COURS OU PLANIFIES



BIBLIOGRAPHIE

ADAMS CHARLES F., FLEETER HOWARD B., KIM YUL, FREEMAN MARK and CHO IMGON, 1996 : « Flight from Blight and Metropolitan Suburbanization Revisited », *Urban Affairs Review* 31, 529-543.

ADEF, éd. 2001 : *La ville aux champs*. Paris : Association des études foncières (ADEF).

ADEF, éd. 2004 : *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*. Paris : Association des études foncières (ADEF).

AFC, 2007 : *Charge fiscale en Suisse : chefs-lieux des cantons – nombres cantonaux 2006*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique & Administration fédérale des contributions (AFC).

AGUILERA ANNE et MIGNOT DOMINIQUE, 2003 : « Étalement urbain et mobilité », *Revue d'économie régionale et urbaine* 5, 815-834.

ALLINSON JOHN, 2003 : « Counting the Counterurbanisers », *Town & Country Planning* 2, 58-60.

ALLINSON JOHN, 2004 : « The Beginnings of an Urban Renaissance? », *Town & Country Planning* 7/8, 228-231.

ALONSO WILLIAM, 1960 : « A Theory of Urban Land Market », *Papers and Proceedings of the Regional Science Association* 6, 149-157.

ARIES PHILIPPE, 1980 : « Two Successive Motivations for the Declining Birth Rate in the West », *Population and Development Review* 1980 (6), 645-650.

ASCHER FRANÇOIS, 1995 : *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris : Odile Jacob.

ASCHER FRANÇOIS, 2001 : *Les nouveaux principes de l'urbanisme : la fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

ATKINSON ROWLAND, 2000 : « Measuring Gentrification and Displacement in Greater London », *Urban Studies* 37 (1), 149-165.

ATKINSON ROWLAND and BRIDGE GARY, éd. 2005 : *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London and New York : Routledge.

AUTHIER JEAN-YVES, 1998 : « Mobilités et processus de gentrification dans un quartier réhabilité du centre historique de Lyon ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 335-352.

AUTHIER JEAN-YVES et BIDOU-ZACHARIASEN CATHERINE, 2008 : *La gentrification urbaine*, *Espaces et sociétés*, 132-133 (numéro spécial)

AYDALOT PHILIPPE, 1985 : Économie régionale et urbaine. Paris : Economica.

AYDALOT PHILIPPE et GARNIER ALAIN, 1985 : « Périurbanisation et suburbanisation : des concepts à définir », DISP 80/81, 53-55.

BACCAÏNI BRIGITTE, 1992 : « Mobilité géographique, distances de migration et mobilité professionnelle en France ». In LELIEVRE EVA et LEVY-VROELANT CLAIRE, édés., La ville en mouvement : habitat et habitants. Paris : L'Harmattan, 41-56.

BACCAÏNI BRIGITTE et PUMAIN DENISE, 1998 : « Les migrations dans le système des villes françaises de 1982 et 1990 », Population 53 (5), 947-977.

BADCOCK BLAIR, 2001 : « Thirty Years on: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's Inner Suburbs 1966-96 », Urban Studies 38, 1559-1572.

BAILEY NICK and ROBERTSON DOUGLAS, 1997 : « Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification », Urban Studies 34 (4), 561-578.

BAILLY ANTOINE, 2004 : « Location Patterns of Producer Services: Between Centralization and Urban Sprawl; French and Swiss Case Studies ». In RICHARDSON HARRY W. and BAE CHANG-HEE CHRISTINE, édés., Urban Sprawl in Western Europe and the United States. Aldershot : Ashgate, 185-194.

BAILLY ANTOINE et HURIOT JEAN-MARIE, 1999 : Villes et croissance : théories, modèles, perspectives. Paris : Anthropos.

BAIROCH PAUL, 1985 : De Jéricho à Mexico : villes et économie dans l'histoire. Paris : Arcades Gallimard.

BAIROCH PAUL, 1999 : « Villes et développement économique dans une perspective historique ». In BAILLY ANTOINE et HURIOT JEAN-MARIE, édés., Villes et croissance : théories, modèles, perspectives. Paris : Anthropos, 9-48.

BASSAND MICHEL, 1997 : Métropolisation et inégalités sociales. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

BASSAND MICHEL, 2004 : La métropolisation de la Suisse. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

BASSAND MICHEL et BRULHARDT MARIE-CLAUDE, 1980 : Mobilité spatiale. Saint-Saphorin : Georgi.

BASSAND MICHEL, BRULHARDT MARIE-CLAUDE, HAINARD FRANÇOIS et SCHULER MARTIN, 1985 : Les Suisses entre la mobilité et la sédentarité. Lausanne : Presses polytechniques romandes.

BASSAND MICHEL, DA CUNHA ANTONIO et TARRADELLAS JOSEPH, 2000 : « Métropole et métropolisation ». In BASSAND MICHEL, DA CUNHA ANTONIO, JOSEPH TARRADELLAS et DU THAI THI NGOC, eds., Métropolisation, crise écologique et développement durable : l'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville, Vietnam. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 79-98.

BATTY MICHAEL, CHIN NANCY et BESUSSI ELENA, 2002 : State of the Art Review of Urban Sprawl Impacts and Measurement Techniques (Delivrable 1 / Project Sprawling Cities and Transport : From Evaluation to Recommendations). London : University College of London.

BAUDELLE GUY, DARRIS GERARD, OLLIVRO JEAN et PIHAN JEAN, 2004 : « Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité : pratiques et représentations des ménages », *Cybergéo* (287), 17.

BAUER GERARD et ROUX JEAN-MICHEL, 1976 : La rurbanisation ou la ville éparpillée. Paris : Éditions du Seuil.

BAUMONT CATHERINE et HURIOT JEAN-MARIE, 1996 : « La ville et ses représentations formelles ». In DERYCKE PIERRE-HENRI, HURIOT JEAN-MARIE et PUMAIN DENISE, eds., *Penser la ville : théories et modèles*. Paris : Anthropos, 7-52.

BEAUCIRE FRANCIS, 1992 : « Migrations résidentielles et ségrégation sociale dans la couronne périurbaine de l'Île-de-France entre 1968 et 1982 », *Villes en parallèle* 19, 47-74.

BEAUCIRE FRANCIS, 2001 : Sur la relation transports/urbanisme. Ministère de l'équipement, des transports et du logement (rapport PREDIT).

BEAUCIRE FRANCIS et BURGEL GUY, eds. 1992 : Les périurbains de Paris, *Villes en parallèle* (numéro spécial).

BEAUREGARD ROBERT A., 1986 : « The Chaos and Complexity of Gentrification ». In SMITH NEIL and WILLIAMS PETER, eds., *Gentrification of the City*. Boston : Unwin Hyman, 35-55.

BEAUREGARD ROBERT A., 2003 : *Voices of Decline : The Postwar Fate of U.S. Cities*. New York & London : Routledge.

BELL DANIEL, 1973 : *The Coming of Post-Industrial City: A Venture in Social Forecasting*. New York : Basic Books.

BELL WENDELL, 1958 : « Social Choice, Life Styles, and Suburban Residence ». In DOBRINER WILLIAM F., éd., *The Suburban Community*. New York : Putnam's, 225-247.

BERGER MARTINE, 1992 : « Le rôle du logement dans les stratégies de localisation : l'exemple du périurbain d'Île-de-France », *Villes en parallèle* 19, 105-114.

BERGER MARTINE, 2006 : « Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de-France », *Hérodote* 122, 198-211.

BERQUE AUGUSTIN, 2004 : « Les trois sources de la ville-campagne », EspacesTemps.net (<http://www.espacestemp.net/document738.html>).

BERQUE AUGUSTIN, BONNIN PHILIPPE et GHORRA-GOBIN CYNTHIA, éd. 2006 : La ville insoutenable. Paris : Belin.

BERRY BRIAN, 1964 : « Cities as Systems within Systems of Cities », Papers of the Regional Science Association 13 (1), 147-163.

BERRY BRIAN, 1980 : « Inner City Futures: An American Dilemma Revisited », Transactions of the Institute of British Geographers 5, 1-28.

BERRY BRIAN, 1985 : « Islands of Renewal in Seas of Decay ». In PETERSON PAUL E., éd., The New Urban Reality. Washington DC : The Brookings Institution, 69-96.

BERTAUD ALAIN, BERTAUD MARIE-AGNES and WRIGHT JAMES O., 1988 : « Efficiency in Land Use and Infrastructure: An Application of the Bertaud Model », World Bank Discussion Paper, 94.

BERTHIER NICOLE, 2006 : Les techniques d'enquête en sciences sociales. Paris : Armand Colin.

BESSON ROGER et RERAT PATRICK, 2005 : « Ceux qui arrivent, ceux qui partent... : origines et destinations des flux résidentiels dans le canton du Jura de 1995 à 2000 », Actes de la société jurassienne d'émulation, 313-338.

BESSY-PIETRI PASCALE, 2000 : « Les formes récentes de la croissance urbaine », Economie et statistique 336 (6), 35-52.

BIDOU-ZACHARIASEN CATHERINE, éd. 2003 : Retours en ville. Paris : Descartes & Cie.

BOCHET BEATRICE, 2005 : « Métropolisation, morphogénèse et développement durable : le cas de l'agglomération de Lausanne. Analyse des tendances et nouvelles morphologies induites par la métropolisation », Geographica Helvetica 60 (4), 248-259.

BOCHET BEATRICE et DA CUNHA ANTONIO, 2003 : « Métropolisation, forme urbaine et développement durable ». In DA CUNHA ANTONIO et RUEGG JEAN, éd., Développement durable et aménagement du territoire. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 83-100.

BODDY MARTIN, 2007 : « Designer Neighbourhoods: New-build Residential Development in Nonmetropolitan UK Cities – the Case of Bristol », Environment and Planning A 39, 86-105.

BOITEUX-ORAIN CELINE et HURIOT JEAN-MARIE, 2002 : « Modéliser la suburbanisation : succès et limites de la microéconomie urbaine », Revue d'économie régionale et urbaine 1, 73-104.

BONDI LIZ, 1991 : « Gender Divisions and Gentrification: A Critique », *Transactions of the Institute of British Geographers* 16 (2), 190-198.

BONDI LIZ, 1999 : « Gender, Class and Gentrification », *Society and Space* 17, 261-282.

BONGAARTS JOHN, 2001 : « Household Size and Composition in the Developing World in the 1990s », *Population Studies* 55 (3), 263-279.

BONTJE MARCO, 2003 : *The European Urbanisation Debate: Between Reality, Imagination, Fear and Wishful Thinking. Third EuroConference The European City in Transition: The City and the Region, Weimar*, 13.

BONTJE MARCO, 2004 : « Facing the Challenge of Shrinking Cities in East Germany: The Case of Leipzig », *Geojournal* 61, 13-21.

BONVALET CATHERINE, 1993 : « Le transmis et l'acquis : localisation, statut d'occupation et type d'habitat ». In BONVALET CATHERINE et GOTMAN ANNE, édés., *Le logement, une affaire de famille*. Paris : L'Harmattan, 23-40.

BONVALET CATHERINE, 1998 : « Accession à la propriété et trajectoires résidentielles ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, édés., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 235-262.

BONVALET CATHERINE et ARBONVILLE DENISE, 2003 : « Evolution de la famille et des modes d'habiter depuis les années 1950 ». In SEGAUD MARION, BRUN JACQUES et DRIANT JEAN-CLAUDE, édés., *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin, 157-161.

BONVALET CATHERINE et DUREAU FRANÇOISE, 2000 : « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes ». In DUREAU FRANÇOISE, DUPONT VERONIQUE, LELIEVRE EVA, LEVY JEAN-PIERRE et LULLE THIERRY, édés., *Métropole en mouvement : une comparaison internationale*. Paris : Anthropos, 131-153.

BONVALET CATHERINE et LELIEVRE EVA, 1991 : « Mobilité en France et à Paris depuis 1945 : le filtre parisien », *Population* 5, 1161-1184.

BONVALET CATHERINE et LELIEVRE EVA, 1995 : « Du concept de ménage à celui d'entourage : une redéfinition de l'espace familial », *Sociologie et société* 27 (2), 177-190.

BONVALET CATHERINE et LELIEVRE EVA, 2005 : « Les lieux de la famille », *Espaces et Sociétés* 120-121, 99-122.

BOOKWALTER JEFFREY T., FULLER BRANDON S. and DALENBERG DOUGLAS R., 2006 : « Do Household Heads Speak for the Household? A Research Note », *Social Indicators Research* 79, 405-419.

BOTH JEAN-FRANÇOIS, 2005 : « Régimes d'urbanisation et rythmes urbains », *Urbia : Les cahiers du développement urbain durable* 1, 9-22.

BOULIANNE LOUIS-MARIE, ABEGG CHRISTOPHE, CREVOISIER OLIVIER, RERAT PATRICK, REINHARD MARK, ROSSI ANGELO, RUEGG JEAN and THIERSTEIN ALAIN, 2007 : European City-regions in an Age of Multi-level Governance – Swiss Urban Agglomeration Experiences (rapport COST A26). Berne : Secrétariat d'Etat à l'éducation et à la recherche.

BOURDIEU PIERRE, 1979 : La distinction. Critique sociale du jugement. Paris : Minuit.

BOURDIEU PIERRE, CHRISTIN ROSINE, BOUHEDJA SALAH et GIVRY CLAIRE, 1990 : « Un placement de père de famille. La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production », Actes de la recherche en sciences sociales 81-82, 34-51.

BOURDIN ALAIN, 2008 : « Gentrification : un "concept" à déconstruire », Espaces et Sociétés 132-133, 23-37.

BOURNE LARRY S., 1991 : « Recycling Urban Systems and Metropolitan Areas: A Geographical Agenda for the 1990s and Beyond », Economic Geography 67 (3), 185-209.

BOURNE LARRY S., 1992 : « Population Turnaround in the Canadian Inner City: Contextual Factors and Social Consequences », Canadian Journal of Urban Research 1 (1), 69-92.

BOURNE LARRY S., 1996 : « Reinventing the Suburbs: Old Myths and New Realities », Progress in Planning 46 (3), 163-184.

BOUTEILLE ARNAUD, 2001 : « Existe-t-il des critères quantifiables susceptibles d'éclairer les choix de politiques publiques ? ». In ADEF, éd., La ville aux champs. Paris : Association des études foncières (ADEF), 139-150.

BOYER JEAN-CLAUDE, 1992 : « Des espaces périurbains en évolution », Villes en parallèle 19, 11-28.

BOYLE PAUL, HALFACREE KEITH and ROBINSON VAUGHAN, 1998 : Exploring Contemporary Migration. Essex : Longman.

BRANDES GRATZ ROBERTA and MINTZ NORMAN, 1998 : Cities Back from the Edge: New Life for Downtown, New York : Wiley.

BREHENY MICHAEL J., éd. 1992 : Sustainable Development and Urban Form. London : Pion.

BREHENY MICHAEL J., 1995 : « The Compact City and Transport Energy Consumption », Transactions of the Institute of British Geographers 20 (1), 81-101.

BRETAGNOLLE ANNE, PAULUS FABIEN and PUMAIN DENISE, 2002 : « Time and Space Scales for Measuring Urban Growth », Cybergéo 219, 21.

BRIDGE GARY, 2003 : « Time-Space Trajectories in Provincial Gentrification », Urban Studies 40 (12), 2545-2556.

BRIDGE GARY, 2006 : « It's not just a Question of Taste: Gentrification, the Neighbourhood, and Cultural Capital », *Environment and Planning A* 38, 1965-1978.

BROMLEY ROSEMARY D.F., TALLON ANDREW R. and ROBERTS ALEXANDER J., 2007 : « New Populations in the British City Centre: Evidence of Social Change from the Census and Household Surveys », *Geoforum* 38, 138-154.

BROOKS DAVID, 2000 : *Les Bobos : les bourgeois bohèmes*. Paris : Florent Massot.

BROWN LAWRENCE A. and MOORE ERIC G., 1970 : « The Intra-Urban Migration Process: A Perspective », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* 52 (1), 1-13.

BRÜCK LAURENT, MAIRY NICOLAS, HALLEUX JEAN-MARIE, MERENNE-SCHOUMAKER BERNADETTE, SAVENBERG SANDRA et VAN HECKE ETIENNE, 2001 : *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable*. Liège / Leuven : SEGEFA / ISEG.

BRULHARDT MARIE-CLAUDE et BASSAND MICHEL, 1981 : « La mobilité spatiale en tant que système », *Schweizer Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik / Revue suisse d'économie et de statistique* 3, 505-519.

BRUN JACQUES et BONVALET CATHERINE, 2002 : « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives », *Espace, population et société* (1-2), 63-72.

BRUNET ROGER, FERRAS ROBERT et THERY HERVE, éd. 1997 : *Les mots de la géographe : dictionnaire critique*. Montpellier : Reclus – La Documentation française.

BULLER HENRY, 1991 : « Le processus de "counter-urbanisation" (Grande-Bretagne) et la "péri-urbanisation" (France) : deux modèles de retour à la campagne », *Economie rurale* 202-203 (mars-juin), 40-43.

BUNTING TRUDI, 2004 : « Decentralization or Recentralization? A Question of Household versus Population Enumeration, Canadian Metropolitan Areas 1971-1996 », *Environment and Planning A* 36, 127-147.

BURCHELL ROBERT W. and SHAD NAVEED A., 1999 : « The Evolution of the Sprawl Debate in the United States », *West-Northwest Journal of Environmental Law & Policy* 5 (2), 137-160.

BURCKHARD LUCIUS, FRISCH MAX und KUTTER MARKUS, 1999 : « Achtung : die Schweiz ». In FRISCH MAX, éd., *Gesammelte Werke in zeitlicher Folge : 1931-1985*, Frankfurt am Main : Suhrkamp.

BURGEL GUY, 2006 : *La revanche des villes*. Paris : Hachettes Littératures.

BURGESS ERNEST W., 1968 : « The Growth of the City: An Introduction to a Research Project ». In PARK ROBERT E., BURGESS ERNEST W. and MCKENZIE RODERICK D., éd., *The City*. Chicago, London : The University of Chicago Press.

- BUTLER TIM, 1997 : *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot : Ashgate.
- BUTLER TIM, 2007a : « For gentrification? », *Environment and Planning A* 39, 162-181.
- BUTLER TIM, 2007b : « Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, Suburbanization or New Urbanism », *International Journal of Urban and Regional Research* 31 (4), 759-781.
- BUTLER TIM and LEES LORETTA, 2006 : « Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalisation and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level », *Transactions of the Institute of British Geographers* 31, 467-487.
- BUTLER TIM with ROBSON GARRY, 2003 : *London Calling: The Middle Class and the Re-Making of Inner London*. Oxford : Berg.
- BUZAR STEFAN, HALL RAY and OGDEN PHILIP E., 2007a : « Beyond Gentrification: The Demographic Reurbanisation of Bologna », *Environment and Planning A* 39, 64-85.
- BUZAR STEFAN, OGDEN PHILIP E. and HALL RAY, 2005 : « Households Matter: The Demography of Urban Transformation », *Progress in Human Geography* 29 (4), 413-436.
- BUZAR STEFAN, OGDEN PHILIP E., HALL RAY, HAASE ANNEGRET, KABISCH SIGRUN and STEINFÜHRER ANNETT, 2007b : « Splintering Urban Populations: Emergent Landscapes of Reurbanisation in Four European Cities », *Urban Studies* 44 (4), 651-677.
- CADWALLADER MARTIN, 1989 : « A Conceptual Framework of Analysing Migration Behaviour in the Developed World », *Progress in Human Geography* 13, 494-511.
- CADWALLADER MARTIN, 1992 : *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Analysis*. Wisconsin : The University of Wisconsin Press.
- CAMAGNI ROBERTO, 2001 : « Economic Role and Spatial Contradictions of Global Cities: The Functional, the Cognitive and the Evolutionary Context ». In SCOTT ALLEN, éd., *Global City Region: Trends, Theory, Policy*. Oxford : Oxford University Press.
- CAMAGNI ROBERTO, GIBELLI MARIA CRISTINA et RIGAMONTI PAOLO, 2002 : « Formes urbaines et mobilité : les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise », *Revue d'économie régionale et urbaine* 1, 105-140.
- CAMERON STUART, 2003 : « Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne », *Urban Studies* 40 (12), 2367-2382.
- CARNAZZI WEBER SARA und GOLAY SYLVIE, 2005 : *Interne Migration in der Schweiz*. Neuchâtel : OFS.
- CASTELLS MANUEL, 1983 : *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley : University of California Press.

- CASTELLS MANUEL, 1993 : « European Cities, the Information Society, and the Global Economy », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 84, 247-257.
- CASTLES STEPHEN, 2007 : « Twenty-First-Century Migration as a Challenge to Sociology », *Journal of Ethnic and Migration Studies* 33 (3), 351-371.
- CAULFIELD JON, 1989 : « Gentrification and Desire », *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26, 617-632.
- CAULFIELD JON, 1992 : « Gentrification and Familism in Toronto: A Critique of Conventional Wisdom », *City & Society* 6 (1), 76-89.
- CAULFIELD JON, 1994 : *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto : University of Toronto Press.
- CAVALLI ALESSANDRO et GALLAND OLIVIER, éd. 1993 : *L'allongement de la jeunesse en Europe*. Poitiers : Actes Sud.
- CEBULA RICHARD, 1979 : *The Determinants of Human Migration*. Lexington, Massachusetts : D.C. Heath Company.
- CHALAS YVES, 1997 : « Les figures de la ville émergente ». In DUBOIS-TAINE GENEVIEVE et CHALAS YVES, éd., *La ville émergente*, Paris : Éditions de l'Aube, 239-270.
- CHAMPION TONY, 2001 : « Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization ». In PADDISON RONAN and LEVER BILL, éd., *Handbook of Urban Studies*. London : Sage Publication, 143-161.
- CHAMPION TONY and VANDERMOTTEN CHRISTIAN 1997 : « Migration, Counterurbanization and Regional Restructuring in Europe ». In BLOTEVOGEL HANS H. and FIELDING ANTHONY J., éd., *People, Jobs and Mobility in the New Europe*. Chichester : Wiley, 69-90.
- CHARMES ERIC, 2005 : *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*. Paris : L'Harmattan.
- CHARRIER JEAN-BERNARD, 1964 : *Citadins et ruraux*. Paris : Presses universitaires de France.
- CHECKOWAY BARRY, 1980 : « Large Builders, Federal Housing Programmes, and Postwar Suburbanization », *International Journal of Urban and Regional Research* 4 (1), 21-45.
- CHESHIRE PAUL C., 2006 : « Resurgent Cities, Urban Myths and Policy Hubris: What We Need to Know », *Urban Studies* 43 (8), 1231-1246.

CHICOINE NATHALIE, ROSE DAMARIS et GUENETTE NANCY, 1998 : « Usages et représentations de la centralité : le cas de jeunes employés du secteur tertiaire à Montréal ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd., Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 315-333.

CHOAY FRANÇOISE, 1994 : « Le règne de l'urbain et la mort de la ville ». In DETHIER JEAN et GUIHEUX ALAIN, éd., La ville, art et architecture en Europe, 1870-1993. Paris : Éditions du Centre Pompidou, 26-35.

CHRISTIE HAZEL, SMITH SUSAN J. and MUNRO MOIRA, 2008 : « The Emotional Economy of Housing », *Environment and Planning A* 40, 2296-2312.

CHURCHMAN ARZA, 1999 : « Distingling the Concept of Density », *Journal of Planning Literature* 13 (4), 389-411.

CIDD, 2007 : La stratégie 2002 pour le développement durable : bilan et recommandations pour son renouvellement. Berne : Comité interdépartemental pour le développement durable (CIDD).

CIESLEWICZ DAVID J., 2002 : « The Environmental Impacts of Urban Sprawl ». In SQUIRES GREGORY D., éd., *Urban Sprawl: Causes, Consequences and Policy Responses*, Washington : The Urban Institute Press, 23-38.

CLARK ERIC, 2005 : « The Order and Simplicity of Gentrification – A Political Challenge ». In ATKINSON ROWLAND and BRIDGE GARY, éd., *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London : Routledge, 256-264.

CLARK GORDON L. and GERTLER MERIC, 1983 : « Migration and Capital », *Annals of the Association of American Geographers* 73 (1), 18-34.

CLARK WILLIAM A. V. and DAVIES WITHERS SUZANNE, 1999 : « Changing Jobs and Changing Houses: Outcomes of Employment Transitions », *Journal of Regional Science* 39 (4), 653-673.

CLARK WILLIAM A. V. and DEURLOO MARINUS C., 2006 : « Aging in Place and Housing Over-consumption », *Journal of Housing and the Built Environment* 21, 257-270.

CLARK WILLIAM A. V., DEURLOO MARINUS C. and DIELEMAN FRANS M., 1984 : « Housing Consumption and Residential Mobility », *Annals of the Association of American Geographers* 74, 29-43.

CLARK WILLIAM A. V., DEURLOO MARINUS C. and DIELEMAN FRANS M., 2003a : « Housing Careers in the United States, 1968-93: Modelling the Sequencing of Housing States », *Urban Studies* 40 (1), 143-160.

CLARK WILLIAM A. V. and DREVER ANITA I., 2001 : « Do Immigrants Improve Their Housing Quality When They Move? Evidence from the German Socio-Economic Panel », *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung* 70 (1), 87-94.

CLARK WILLIAM A. V. and HUANG YOUQIN, 2003 : « The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets », *Environment and Planning A* 35, 323-339.

CLARK WILLIAM A. V., HUANG YOUQIN and WITHERS SUZANNE, 2003b : « Does Commuting Distance Matter? Commuting Tolerance and Residential Change », *Regional Science and Urban Economics* 33, 199-221.

CLARK WILLIAM A. V. and MULDER CLARA H., 2000 : « Leaving Home and Entering the Housing Market », *Environment and Planning A* 32, 1657-1671.

CLARK WILLIAM A. V. and ONAKA JUN L., 1983 : « Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility », *Urban Studies* 20 (1), 47-57.

CLAVEL MAÏTE, 2006 : « Insaisissable périurbain ». In BERQUE AUGUSTIN, BONNIN PHILIPPE et GHORRA-GOBIN CYNTHIA, éd., *La ville insoutenable*. Paris : Belin, 78-86.

CLIQUET ROBERT L., 1991 : « La deuxième transition démographique : réalité ou fiction », *Études démographiques* 23, 1-113.

CLOKE PAUL, PHILO CHRIS and SADLER DAVID, 2007 : *Approaching Human Geography: An Introduction to Contemporary Theoretical Debates*. London : Paul Chapman Publishing.

CONSEIL FEDERAL, 1996 : *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*. Berne : Office fédéral de l'aménagement du territoire.

CONSEIL FEDERAL, 2001 : *Politique des agglomérations de la Confédération*. Berne : Office fédéral du développement territorial.

CONSEIL FEDERAL, 2002 : *Stratégie 2002 pour le développement durable*. Berne : Ci-Rio.

COOKE THOMAS J., 2003 : « Family Migration and the Relative Earnings of Husbands and Wives », *Annals of the Association of American Geographers* 93 (2), 338-349.

COSINSCHI MICHELINE et RACINE JEAN-BERNARD, 1995 : « Géographie urbaine ». In BAILLY ANTOINE, éd., *Les concepts de la géographie humaine*. Paris : Masson, 95-116.

COURGEAU DANIEL, 1985 : « Interaction between Spatial Mobility, Family and Career Life Cycle: A French Survey », *European Sociological Review* 1 (2), 139-162.

COURGEAU DANIEL, 1987 : « Constitution de la famille et urbanisation », *Population* 1, 57-82.

COURGEAU DANIEL et LELIEVRE EVA, 1989 : « Analyse démographique des biographies », *Population* 44, 1233-1238.

CREDIT SUISSE, 2005 : *Une bulle immobilière en Suisse ?*, Zurich : Crédit Suisse (Economic Research).

CRIBIER FRANÇOISE et KYCH ALEXANDRE, 1993 : « Les migrations de retraite des citadins en France », *Espace, populations et sociétés* 3, 489-501.

CROFT JACQUI, 2003 : « Gating Communities for Children? The Perennial Problem of School Choice, Residential Location & their (continuing) Relationship with Neighbourhood », *CNR Summary (ESRC Centre for Neighbourhood Research)* 14.

CROZET YVES et JOLY IRAGAËL, 2003 : *De l'hypothèse de la constante du budget-temps à sa remise en cause : une double interpellation des politiques de transport urbain*. Lyon : Laboratoire d'économie des transports (LET) Université Lumière Lyon 2.

CUENNET STEPHANE, FAVARGER PHILIPPE et THALMANN PHILIPPE, 2002 : *La politique du logement*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

CUSIN FRANÇOIS, 2008 : « La gentrification en question : entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomique des villes », *Espaces et Sociétés* 134 (3), 167-179.

CUTURELLO PAUL, 1998 : « Propriétaires et locataires : diversité et différences ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 263-281.

CVI, 2007 : *Trop chers, les loyers ? Étude de satisfaction auprès des locataires romands*. Lausanne : Chambre vaudoise immobilière (CVI).

DA CUNHA ANTONIO, 1993 : *Développement territorial, régions et centralité urbaine : le cas de la Suisse*. Lausanne : Université de Lausanne (thèse de doctorat).

DA CUNHA ANTONIO, 2003 : « Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action ». In DA CUNHA ANTONIO et RUEGG JEAN, éd., *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 13-28.

DA CUNHA ANTONIO, 2005 : « Métropolisation, migrations internationales et pluralité des espaces sociaux : les agglomérations suisses face au défi de l'intégration », *Geographica Helvetica* 60 (3), 170-177.

DA CUNHA ANTONIO, 2008 : « Régime métropolitain, migrations résidentielles et recompositions sociales : l'hypothèse de l'inversion du modèle de mobilité », *Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie* 1, 27-40.

DA CUNHA ANTONIO, BOCHET BEATRICE, BOTH JEAN-FRANÇOIS, MAGER CHRISTOPHE et VUAGNIAUX LAURENCE, 2004 : *Mobilité résidentielle, aspirations des ménages et transformations de l'habitat : l'agglomération lausannoise (rapport de synthèse)*. Lausanne : Observatoire universitaire de la ville et du développement durable.

DA CUNHA ANTONIO et BOTH JEAN-FRANÇOIS, 2004 : *Métropolisation, villes et agglomérations*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

DA CUNHA ANTONIO, PIGUET ETIENNE et RERAT PATRICK, 2006 : Atlas du canton de Neuchâtel. Hauterive : Éditions G. Attinger.

DA CUNHA ANTONIO, SCHMID OLIVIER et VAUCHER ADRIEN, 2005 : Marginalité urbaine, accès au logement et aide sociale : Neuchâtel, Le Locle, La Chaux-de-Fonds. Lausanne : Institut de géographie, Université de Lausanne.

DALIGAUX JACQUES, 2001 : « La périurbanisation en Provence : visages d'hier et d'aujourd'hui, interrogations pour demain. Le cas du Var et des Bouches-du-Rhône », Géocarrefour 76 (4), 289-302.

DANYLUK MARTIN and LEY DAVID, 2007 : « Modalities of the New Middle Class : Ideology and Behavior in the Journey to Work from Gentrified Neighbourhoods in Canada », Urban Studies 44 (11), 2195-2210.

DAVIDSON MARK, 2008 : « Spoiled Mixture – Where Does State-led "Positive" Gentrification End? », Urban Studies, 45 (12), 2385-2405.

DAVIDSON MARK and LEES LORETTA, 2005 : « New-build Gentrification and London's Riverside Renaissance », Environment and Planning A 37, 1165-1190.

DAVIDSON MARK and LEES LORETTA, à paraître : « New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies », Population, Space and Place.

DE GROOT CAROLA, MANTING DORIEN and MULDER CLARA H., 2007 : Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in the Netherlands. Paper presented at the conference of the EUROPEAN NETWORK FOR HOUSING RESEARCH, Sustainable Urban Areas, Rotterdam.

DE JONG GORDON F. and FAWCETT JAMES T., 1981 : « Motivations for Migration: An Assessment and a Value-Expectancy Research Model ». In DE JONG GORDON F. and GARDNER ROBERT W., eds., Migration Decision Making: Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries. New York : Pergamon Press, 13-58.

DEAR MICHAEL and SCOTT ALLEN J., 1981 : Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society. London, New York : Methuen.

DEBRAND THIERRY et TAFFIN CLAUDE, 2005 : « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », Économie et statistique 381-382, 125-146.

DELBES CHRISTIANE et GAYMU JOËLLE, 1990 : « Croissance du nombre des isolés en France : vers de nouveaux comportements ? », Population 3, 501-530.

DELIGNE CHLOE, GABIAM KOESSAN, VAN CRIEKENGEN MATHIEU et DECROLY JEAN-MICHEL, 2006 : « Les territoires de l'homosexualité à Bruxelles : visibles et invisibles », Cahiers de géographie du Québec 50 (140), 135-150.

DEMANGEAT DANIEL et LEFORT CATHERINE, 1992 : « Migrations résidentielles et périurbanisation en Île-de-France », *Villes en parallèle* 19, 29-46.

DEPARTEMENT FEDERAL DE L'INTERIEUR, 2004 : *Rapport sur les familles 2004 : structures nécessaires pour une politique familiale qui réponde aux besoins*. Berne : Département fédéral de l'intérieur (DFI).

DEPPIERRAZ REJANE, 2001 : *Le Théâtre régional de Neuchâtel, révélateur des relations intercommunales*. Neuchâtel : Institut de géographie (Géo-Regards n°56).

DESSEMONTET PIERRE, 1999 : « Des Edges-Cities en Suisse ? L'émergence de nouveaux pôles d'activités métropolitaines sur le territoire helvétique », *Geographica Helvetica* 1, 29-36.

DEZERT BERNARD, METTON ALAIN et STEINBERG JEAN, 1991 : *La périurbanisation en France*. Paris : SEDES.

DI MEO GUY, 1990 : « Dynamiques et contradictions de la ville européenne », *Bulletin de la Société Géographique de Liège* 26, 15-24.

DIELEMAN FRANS M., 2001 : « Modelling Residential Mobility: A Review of Recent Trends in Research », *Journal of Housing and the Built Environment* 16, 249-265.

DIELEMAN FRANS M. and SHOUW R. J., 1989 : « Divorce, Mobility and Housing Demand », *European Journal of Population* 5, 235-253.

DONNELLAN CRAIG, éd. 2000 : *Urban Sprawl*. Cambridge : Independence.

DONZELOT JACQUES, 2004 : « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit* 303, 14-39.

DOWDING KEITH and JOHN PETER, 1997 : « Fairy Tale Critiques and Political Science: A Reply to Kenneth Newton », *British Journal of Political Science* 27 (1), 152-155.

DOWNS ANTHONY, 1999 : « Some Realities about Sprawl and Urban Decline », *Housing Policy Debate* 10 (4), 955-974.

DRIANT JEAN-CLAUDE, 1997 : « Enjeux et contraintes des approches des marchés locaux du logement par la mobilité résidentielle ». In COLOOS BERNARD, éd., *Comprendre les marchés du logement*. Paris : L'Harmattan, 103-116.

DUANY ANDRES, 2001 : « Three Cheers for Gentrification », *The American Enterprise* (April-May), 36-39.

DUBOIS OLIVIER, 2002 : « Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique », *Belgeo* 4, 319-332.

DUBOIS OLIVIER, 2005 : « Le rôle des politiques publiques dans l'éclatement urbain : l'exemple de la Belgique », *Développement Durable et Territoires* 4.

DUBOIS OLIVIER et HALLEUX JEAN-MARIE, 2003 : « Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint : l'accessibilité au logement au sein des communes wallones de la région métropolitaine bruxelloise », *Belgeo* 3, 303-326.

DUBOIS OLIVIER et VAN CRIEKENGEN MATHIEU, 2005 : « La "ville durable" contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles », *Urbia : Les cahiers du développement urbain durable* 2, 9-18.

DUBOIS-TAINE GENEVIEVE et CHALAS YVES, éd. 1997 : *La ville émergente*. Paris : Éditions de L'Aube.

DUCAN SIMON S. and ROWE ANDY, 1993 : « Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm », *Urban Studies* 30 (8), 1331-1354.

DUMONT MARC et BOSSE ANNE, 2006 : « L'au-delà des villes contre l'entre-deux des villes », *EspacesTemps.net* (<http://www.espacestems.net/document2003.html>).

DUPUY GABRIEL, 1995a : *L'auto et la ville*. Paris : Flammarion.

DUPUY GABRIEL, 1995b : *Les territoires de l'automobile*. Paris : Anthropos.

DUPUY GABRIEL et SAJOUS PATRICIA, 2000 : « L'étalement périurbain : perspectives internationales ». In MATTEI MARIE-FLORE et PUMAIN DENISE, éd., *Données urbaines 3*. Paris : Anthropos, 141-151.

DUREAU FRANÇOISE, DUPONT VERONIQUE, LELIEVRE EVA, LEVY JEAN-PIERRE et LULLE THIERRY, éd. 2000 : *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. Paris : Anthropos.

DUTTON PAUL, 2003 : « Leeds Calling: The Influence of London on the Gentrification of Regional Cities », *Urban Studies* 40 (12), 2557-2572.

ECOPLAN, 2000 : *Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten*. Berne : ODT, SECO.

EGGER THOMAS, STALDER URS und WENGER ANITA, 2003 : *Brain Drain in der Schweiz : die Berggebiete verlieren ihre hochqualifizierte Bevölkerung*. Bern : Groupement suisse pour les régions de montagnes (SAB).

EGGERICKX THIERRY, CAPRON CATHERINE, HERMIA JEAN-PIERRE et ORIS MICHEL, 2002 : *Démographie et développement durable : migrations et fractures socio-démographique en Wallonie (1990-2000)*. Liège & Louvain-la-Neuve : Services fédéraux des affaires scientifiques.

EMELIANOFF CYRIA, 2007 : « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », *Urbia : Les cahiers du développement urbain durable* 5, 11-30.

EMIRBAYER MUSTAFA and MISCHÉ ANN, 1998 : « What Is Agency? », *The American Journal of Sociology* 103 (4), 962-1023.

ERENS BOB and BRUSTER STEVE, 1994 : « Problems of Measuring Customer Satisfaction with Health Care », *Survey Methods Newsletter* 14 (2), 19-24.

ESTEBE PHILIPPE, 2004 : « Le territoire est-il un bon instrument de redistribution ? Le cas de la réforme de l'intercommunalité en France », *Lien social et Politiques* 52, 13-25.

EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY, 2006 : *Urban Sprawl in Europe: The Ignored Challenge*. Copenhagen : European Environment Agency.

EWING REID, 1997 : « Is Los Angeles-style Sprawl Desirable? », *Journal of the American Planning Association* 63 (1), 107-127.

EWING REID, 2003 : « Relationship Between Urban Sprawl and Physical Activity, Obesity, and Morbidity », *American Journal of Health Promotion* 18 (1), 47-57.

FAGNANI JEANNE, 1990 : « De l'utilisation du concept de stratégie en géographie sociale : quelques éléments de réflexion », *Strates* 5.

FAGNANI JEANNE, 1992 : « Interactions conjugales et choix résidentiels des couples bi-actifs en région Île-de-France : négociations, arbitrages et compromis ». In LELIEVRE EVA et LEVY-VROELANT CLAIRE, éd., *La ville en mouvement : habitat et habitants*. Paris : L'Harmattan.

FAURE ALAIN, éd. 1991 : *Les premiers banlieusards : aux origines des banlieues de Paris (1860-1940)*. Paris : Créaphis.

FEDERHABITATION, 2007 : *Construction de logements : la troisième voie : Fédérhabitation : communauté d'action pour la promotion du logement* (www.wohnbund.ch/data/1190367243_773_.pdf).

FEIJTEN PETEKE and VAN HAM MAARTEN, 2007 : « Residential Mobility and Migration of the Divorced and Separated », *Demographic Research* 17, 623-654.

FELD LARS, 2000 : « Tax Competition and Income Redistribution: An Empirical Analysis for Switzerland », *Public Choice* 105, 125-164.

FELD LARS and KIRCHGÄSSNER GEBHARD, 2001 : « Income Tax Competition at the State and Local Level in Switzerland », *Regional Science and Urban Economics* 31 (2/3), 181-213.

FIJALKOW YANKEL et PRETECEILLE EDMOND, 2006 : « Introduction. Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada) », *Sociétés contemporaines* 63, 5-13.

FISHMAN ROBERT, 1987 : *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York : Basic Books.

FISHMAN ROBERT, 1999 : « The American Metropolis at Century's End: Past and Future Influences », *Housing Facts & Findings* 1 (4).

FISHMAN ROBERT, 2005 : « The Fifth Migration », *Journal of the American Planning Association* 71 (4), 357-367.

FLORIDA RICHARD, 2004 : *The Rise of the Creative Class: And How it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York : Basic Books.

FORD TANIA and CHAMPION TONY, 2000 : « Who Moves into, out of and within London? An Analysis Based on the 1991 Census 2% Sample of Anonymised Records », *Area* 32 (3), 259-270.

FOUCHIER VINCENT, 1997 : *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris : Éditions du SGVN.

FOUCHIER VINCENT, 2001 : « Mesurer l'étalement, la dédensification, le desserrement : différentes formes de gain d'espace en Île-de-France ». In ADEF, éd., *La ville aux champs*, Paris : Association des études foncières (ADEF), 29-48.

FOWLER FLOYD J., 2002 : *Survey Research Methods*. Thousand Oaks : Sage.

FRANCE QUALITE PUBLIQUE, 2004 : *La satisfaction des usagers/clients/citoyens du service public*. Paris : La Documentation française.

FRANCK NANCY, WHYTE SAMMIS, PENG ZHONG-REN, HARRIS KIRK and SANDERS WELFORD, 2000 : *Exploring Sprawl: Findings of a Comprehensive Review of the Literature Related to "Sprawl" or What Do We Really Know?* , Paper presented at the Association of Collegiate Schools of Planning, Atlanta, Georgia.

FRANÇOIS DANIEL, 2000 : « Rente foncière urbaine et accession à la propriété ». In PUMAIN DENISE et MATTEI MARIE-FLORE, éd., *Données urbaines 3*. Paris : *Anthropos*, 35-48.

FRANKHAUSER PIERRE, 1994 : *La fractalité des structures urbaines*. Paris : *Anthropos*.

FREEMAN LANCE, 2006 : *There Goes The 'Hood: Views of Gentrification from the Ground Up*. Philadelphia : Temple University Press.

FREY HILDEBRAND, 1999 : *Designing the City: Towards a more Sustainable Urban Form*. London : Routledge.

FREY RENE L., éd. 1981 : *Von der Land- zur Stadtflucht*. Bern : Peter Lang.

FREY RENE L., 1996 : « Quelle a été la contribution du PNR "Ville et Transport" ? ». In GÜLLER PETER et BREU THOMAS, éd., *Conjuguer l'urbain au futur – une entreprise collective*. Zurich : VDF Georg, 47-50.

FREY WILLIAM H., 1993 : « The New Urban Revival in the United States », *Urban Studies* 30 (4/5), 741-774.

FREY WILLIAM H., 2005 : « Immigration and Internal Migration "Flight" from US Metropolitan Areas: Toward a New Demographic Balkanisation », *Urban Studies* 42 (7), 733-757.

FREY WILLIAM H. and KOBRIN FRANCES E., 1982 : « Changing Families and Changing Mobility: Their Impact on the Central City », *Demography* 19 (3), 261-277.

GÄCHTER ERNST, 1980 : « The Population Mobility of the City of Berne and its Motives », *Geographica Helvetica* 5, 141-144.

GALLAND OLIVIER, 2001 : *Sociologie de la jeunesse*. Paris : Armand Colin.

GALSTER GEORGE, HANSON ROYCE, RATCLIFFE MICHAEL R., WOLMAN HAROLD, COLEMAN STEPHEN and FREIHAGE JASON, 2001 : « Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept », *Housing Policy Debate* 12 (4), 681-717.

GARNIER ALAIN, 1984 : *Les nouvelles cités d'ortoirs : l'expansion de la maison individuelle*. Lausanne : Presses polytechniques romandes.

GARNIER ALAIN, 1985 : « Une région périurbaine : le Gros-de-Vaud », *DISP* 80/81, 77-83.

GARREAU JOËL, 1991 : *Edge City: Life on the New Frontier*. New York, London, etc. : Anchor Books Doubleday.

GASCHET FREDERIC et LACOUR CLAUDE, 2002 : « Métropolisation, centre et centralité », *Revue d'économie régionale et urbaine* (1), 49-72.

GEISER GERARD, 2007 : *Les flux de contribuables dans le canton de Neuchâtel : analyse statistique de la période 2005*. Neuchâtel : Département de l'économie, Office de la statistique.

GERHEUSER FROHMUT W., 2004 : *Logement et conditions d'habitation : évolution de 1990 à 2000*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

GERMAIN ANNICK, 1998 : « Le quartier, un lieu commun ? ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, eds., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 447-461.

GEYER MANIC, 1998 : « Differential Urbanization and International Migration: An Urban System Approach ». In GORTER CEES, NIJKAMP PETER and POOT JACQUES, eds., *Crossing Borders: Regional and Urban Perspectives on International Migration*. Aldershot : Ashgate, 161-183.

GHEKIERE JEAN-FRANÇOIS, 2003 : « Formes spatiales du vieillissement démographique et aménagement des villes françaises, l'exemple des aires urbaines de Lyon, Toulouse, Bordeaux et Nantes », *Hommes et Terres du Nord* (2), 11-22.

GIDDENS ANTHONY, 1987 : La constitution de la société. Paris : Presses universitaires de France.

GLASER KAREN and GRUNDY EMILY, 1998 : « Migration and Household Change in the Population Aged 65 and Over, 1971-1991 », International Journal of Population Geography 4, 323-339.

GLASS RUTH, 1964 : « Introduction ». In CENTRE FOR URBAN STUDIES, éd., London: Aspects of Change. London : MacGibbon & Kee, xii-xlii.

GLICK PAUL C., 1947 : « The Family Cycle », American Sociological Review 12 (2), 164-174.

GOBAT JEAN-MICHEL, ARAGNO MICHEL et MATTHEY WILLY, 2003 : Le sol vivant : bases de pédologie, biologie des sols. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

GOBILLON LAURENT, 2001 : « Emploi, logement et migration résidentielle », Économie et statistique 349-350 (9/10), 77-98.

GOETGELUK ROLAND and HOOIMEIJER PIETER, 2002 : « Évaluation de la méthode des arbres de décision pour mesurer l'écart entre l'habitation idéale et l'habitation réellement choisie », Cybergéo 226.

GOLLEDGE REGINALD G. and TIMMERMANS HARRY, 1990 : « Applications of Behavioral Research on Spatial Problems: 1. Cognition », Progress in Human Geography.

GORDON PETER and RICHARDSON HARRY W., 1997 : « Are Compact City a Desirable Planning Goal? », Journal of the American Planning Association 63 (1), 95-106.

GORTER CEES, NIJKAMP PETER and POOT JACQUES, 1998 : « Regional and Urban Perspectives on International Migration: An Overview ». In GORTER CEES, NIJKAMP PETER and POOT JACQUES, éd., Crossing Borders: Regional and Urban Perspectives on International Migration. Aldershot : Ashgate, 1-31.

GOTHAM KEVIN FOX, 2005 : « Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter) », Urban Studies 42 (7), 1099-1121.

GOTTMANN JEAN, 1967 : « Urban Sprawl and its Ramification ». In GOTTMANN JEAN and HARPER ROBERT A., éd., Metropolis on the Move: Geographers Look at Urban Sprawl. New York : John Wiley & Sons, 3-20.

GRAF SILVIO, JANS ARMIN und SAGER DANIEL, 2009 : Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Indikatoren zur Beurteilung der Auswirkungen auf regionale Immobilienmärkte. Granges : Office fédéral du logement,.

GRAFMEYER YVES, 2000 : Sociologie urbaine. Paris : Nathan Université.

GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd.s. 1998 : Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain. Lyon : Presses universitaires de Lyon.

GRANELLE JEAN-JACQUES, 1998 : « La spécificité économique de la filière logement : analyse du rôle des acteurs ». In SEGAUD MARION, BONVALET CATHERINE et BRUN JACQUES, éd.s., Logement et habitat : l'état des savoirs. Paris : Éditions La Découverte, 186-193.

GRAVES PHILIP E., 1980 : « Migration and Climate », *Journal of Regional Science* 20 (2), 227-237.

GREEN ANNE E., 1995 : « The Geography of Dual Career Households: A Research Agenda and Selected Evidence from Secondary Data Sources for Britain », *International Journal of Population Geography* 1, 29-50.

GREEN ANNE E., 1997 : « A Question of Compromise? Case Study Evidence on the Location and Mobility Strategies of Dual Career Households », *Regional Studies* 31 (7), 641-657.

GREEN RICHARD K., 2006 : « Nine Causes of Sprawl », *Wharton Real Estate Review* 10.

GRIGG DAVID B., 1977 : « E. G. Ravenstein and the "laws of migration" », *Journal of Historical Geography* 3 (1), 41-54.

GRIMMEAU JEAN-PIERRE, VAN CRIEKENGEN MATHIEU et ROELANDTS MARCEL, 1998 : « Les migrations d'émancipation en Belgique », *Espace, populations et sociétés* 2, 235-247.

GUEROIS MARIANNE et PAULUS FABIEN, 2002 : « Commune centre, agglomération, aire urbaine : quelle pertinence pour l'étude des villes ? », *Cybergéo* 212.

GUTKIND ERWIN ANTON, 1966 : *Le crépuscule des villes*. Paris : Stock.

GUY CATHERINE, 2006 : « Jeunesse et urbanité : le centre ville rennais aux prises avec son succès », *Les Annales de la Recherche Urbaine* 100, 145-151.

GUY SIMON and HENNEBERRY JOHN, 2000 : « Understanding Urban Development Processes: Integrating the Economic and the Social in Property Research », *Urban Studies* 37 (13), 2399-2416.

HAASE ANNEGRET, STEINFÜHRER ANNETT and KABISCH SIGRUN, 2003 : *Understanding, Hypotheses and Key Indicators of Reurbanisation with Reference to Demographic Change (Workpackage 1)*. Leipzig : UFZ Centre for Environmental Research Leipzig-Halle.

HAASE ANNEGRET, STEINFÜHRER ANNETT, KABISCH SIGRUN, BUZAR STEFAN, HALL RAY and OGDEN PHILIP, à paraître : « Emergent Spaces of Reurbanisation: Exploring the Demographic Dimension of Inner-City Residential Change in a European Setting », *Population, Space and Place*.

HÄBERLI RUDOLF, LÜSCHER CLAUDE, PRAPLAN CHASTONAY BRIGITTE et WYSS CHRISTIAN, 1991 : L'affaire SOL : pour une politique raisonnée de l'utilisation du sol. Genève : Georg éditeur.

HACKWORTH JASON and SMITH NEIL, 2001 : « The Changing face of Gentrification », Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 22, 464-477.

HALFACREE KEITH and BOYLE PAUL, 1993 : « The Challenge Facing Migration Research: The Case for a Biographical Approach », Progress in Human Geography 17 (3), 333-348.

HALLEUX JEAN-MARIE, 2005 : « Mobilité résidentielle, mobilité voiture et logiques familiales en Belgique : entre étalement de la périurbanisation et intra-urbanisation », Networks and Communication Studies 19 (3), 157-177.

HALLEUX JEAN-MARIE, à paraître : « Dynamiques urbaines et choix collectifs : comment gouverner la recomposition de la mosaïque périurbaine ? ». In PECQUEUR BERNARD, BAYART LAURENCE et LELOUP FABIENNE, édés., Gouvernance et territoires. Namur : Presses universitaires de Namur.

HALLEUX JEAN-MARIE, BRÜCK LAURENT et MAIRY NICOLAS, 2002 : « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », Belgeo (4), 333-354.

HAMNETT CHRIS, 1991 : « The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification », Transactions of the Institute of British Geographers 16 (2), 173-189.

HAMNETT CHRIS, 1992 : « Gentrifiers or Lemmings? A Response to Neil Smith », Transactions of the Institute of British Geographers 17 (1), 116-119.

HAMNETT CHRIS, 1994 : « Socio-economic Change in London: Professionalisation and not Polarization », Built Environment 20 (3), 192-203.

HAMNETT CHRIS, 2003a : « Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001 », Urban Studies 40 (12), 2401-2426.

HAMNETT CHRIS, 2003b : Unequal City: London in the Global Arena. London : Routledge.

HAMNETT CHRIS and RANDOLPH BILL, 1986 : « Tenorial Transformation and the Flat Break-up Market in London: The British Condo Experience ». In SMITH NEIL and WILLIAMS PETER, édés., Gentrification of the City. London : Allen and Unwin, 121-152.

HAMNETT CHRIS and WHITELEGG DREW, 2007 : « Loft Conversion and Gentrification in London: From Industrial to Postindustrial Use », Environment and Planning A 39, 106-124.

HARRIS RICHARD and JOHNSTON RON J., 2008 : « Primary Schools, Market and Choice: Studying Polarization and the Core Catchment Areas of Schools », *Applied Spatial Analysis and Policy* 1 (1), 59-84.

HARVEY DAVID, 1989 : *The Conditions of Postmodernity*. Oxford : Blackwell.

HARVEY DAVID, 2001 : « Globalization and the "Spatial Fix" », *Geographische Revue* (2), 23-30.

HAUMONT NICOLE, 2001 : *Les pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat*. Paris : L'Harmattan.

HELDERMAN AMANDA C., 2007 : « Once a Homeowner, Always a Homeowner? An Analysis of Moves out of Owner-occupation », *Journal of Housing and the Built Environment* 22, 239-261.

HERMANN MICHAEL, HEYE CORINNA und LEUTHOLD HEINRICH, 2005 : *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

HERMANN MICHAEL and LEUTHOLD HEINRICH, 2002 : *The Consequences of Gentrification and Marginalisation on Political Behaviour. Proceedings to the Conference "Upward Neighbourhood Trajectories: Gentrification in a New Century"*, Glasgow : Department of Urban Studies.

HEV, 2007 : *Désir et réalité dans le logement – Moniteur du logement*. Berne : Association suisse des propriétaires fonciers (HEV).

HEYER CORINNA und LEUTHOLD HEINRICH, 2004 : *Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich*. Zürich : Statistik Stadt Zürich.

HEYER CORINNA und ODERMATT ANDRE, 2006 : « Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbane Raum Zürichs », *DISP* 167, 52-65.

HICKS JOHN, 1966 : *The Theory of Wages*. London : Macmillan.

HITZ HANSRUEDI, KEIL ROGER, LEHRER UTE, RONNEBERGER KLAUS, SCHMID CHRISTIAN und WOLFF RICHARD, 1995 : *Capitales Fatales: Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich*. Zürich : Rotpunkt Verlag.

HJORTHOL RANDI JOHANNE and BJORNSKAU TORSEL, 2005 : « Gentrification in Norway: Capital, Culture or Convenience? », *European Urban and Regional Studies* 12 (4), 353-371.

HÖHN CHARLOTTE, 1987 : « The Family Life Cycle: Needed Extensions of the Concept ». In BONGAARTS JOHN, BURCH THOMAS K. and WACHTER KENNETH W., eds., *Family Demography: Methods and their Application*. Oxford : Clarendon Press, 65-80.

HOLDEN ERLING, 2004 : « Ecological Footprints and Sustainable Urban Form », *Journal of Housing and the Built Environment* 19, 91-109.

HORNER MARK W., 2004 : « Spatial Dimensions of Urban Commuting: A Review of Major Issues and Their Implications for Future Geographic Research », *The Professional Geographer* 52 (2), 160-173.

HUBER ANDREAS and O'REILLY KAREN, 2004 : « The Construction of Heimat under Conditions of Individualised Modernity: Swiss and British Elderly Migrants in Spain », *Ageing and Society* 24, 327-351.

HUGHES JAMES W. and SENECA JOSEPH J., 2004 : « The Beginning of the End of Sprawl? », *Rutgers Regional Report*, 24.

HUGUENIN REGIS, 2007 : *L'émergence des transports publics en ville de Neuchâtel*. Neuchâtel : Éditions Alphil.

HUISSOUD THERESE, BASSAND MICHEL et TOMASINI FABIO, 1988 : *Habitations parcimonieuses en sol et aspirations résidentielles*. Liebefeld-Bern : Programme national de recherche « Utilisation du sol en Suisse ».

HURIOT JEAN-MARIE, 2004 : « Concentration and Dispersal of Employment in French Cities ». In RICHARDSON HARRY W. and BAE CHANG-HEE CHRISTINE, éd., *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*. Aldershot : Ashgate, 159-184.

IHLANFELDT KEITH R., 2004 : « Exclusionary Land-use Regulations within Suburban Communities: A Review of the Evidence and Policy Prescriptions », *Urban Studies* 41, 261-283.

ILLERIS SVEN, 1991 : «Counterurbanization Revisited: The New Map of Population in Central and Northwestern Europe ». In BANNON M. J., BOURNE LARRY S. and SINCLAIR R., éd., *Urbanization and Urban Development*, Dublin : Service Industries Research Centre, 1-16.

INURA (International Network for Urban Research and Action), éd. 2004 : *The Contested Metropolis: Six Cities at the Beginning of the 21st Century*. Basel, Boston, Berlin : Birkhäuser.

IREC, 1986 : *Un retour en ville ? Colloque exploratoire du 26 novembre 1986*. Lausanne : Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC).

JACCAUD JEAN-PAUL, KAUFMANN VINCENT, LAMUNIERE INES et LUFKIN SOPHIE, 2008 : « Les friches ferroviaires urbaines en Suisse, un potentiel à conquérir », *Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie* 1, 53-66.

JACKSON KENNETH T., 1985 : *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*. New York, Oxford : Oxford University Press.

JAEGER JOCHEN, SCHWICK CHRISTIAN, BERTILLER RENE und KIENAST FELIX 2008 : Landschaftszersiedelung Schweiz – Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Zürich : Schweizerischer Nationalfonds.

JAEGER JOCHEN, BERTILLER RENE et SCHWICK CHRISTIAN, 2007 : Morcellement du paysage en Suisse. Analyse du morcellement 1885-2002 et implications pour la planification du trafic et l'aménagement du territoire. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

JAILLET MARIE-CHRISTINE, 2004 : « Y a-t-il des gated communities en France ? ». In ADEF, éd., Les mécanismes fonciers de la ségrégation. Paris : Association des études foncières (ADEF), 59-72.

JANELLE DOUGLAS G., 1969 : « Spatial Reorganization: A Model and a Concept », Annals of the Association of American Geographers 59 (2), 348-368.

JARGOWSKY PAUL A., 2002 : « Sprawl, Concentration of Poverty, and Urban Inequality ». In SQUIRES GREGORY D., éd., Urban Sprawl: Causes, Consequences and Policy Responses. Washington : The Urban Institute Press, 39-71.

JARVIS HELEN, PRATT ANDY C. and CHENG-CHONG WU PETER, 2001 : The Secret Life of Cities: The Social Reproduction of Everyday Life. Harlow : Prentice Hall.

JEHIN JEAN-BAPTISTE, 1998 : « La périurbanisation et la rurbanisation à travers la consommation d'espace », Bulletin de la Société Géographique de Liège 34, 45-52.

JENKS MIKE, BURTON ELIZABETH and WILLIAMS KATIE, éd. 1996 : The Compact City : A Sustainable Form?. London : E. F.N Spon.

JOHNSTON RON J., GREGORY DEREK, PRATT GERALDINE and WATTS MICHAEL, éd. 2000 : The Dictionary of Human Geography. Oxford : Blackwell.

JONES HUW, 1990 : Population Geography. London : Paul Chapman.

JOUMARD ISABELLE and GIORNO CLAUDE, 2002 : « Enhancing the Effectiveness of Public Spending in Switzerland », OECD Economics Department Working Papers 332.

JOYE DOMINIQUE, HUISSOUD THERESE et SCHULER MARTIN, éd. 1995 : Habitants des quartiers, citoyens de la ville ? : Structure sociale et participation politique dans six villes suisses. Zurich : Seismo.

JULIEN PHILIPPE, 2000 : « Mesurer un univers en expansion », Économie et statistique 336, 3-33.

KAHN MATTHEW E., 2000 : « The Environmental Impact of Suburbanization », Journal of Policy Analysis and Management 19 (4), 569-586.

KÄNZIG JOSEPH et JOLLIET OLIVIER, 2006 : Consommation respectueuse de l'environnement : décisions et acteurs clés, modèles de consommation. Berne : Office fédéral de l'environnement.

KARSTEN LIA, 2003 : « Family Gentrifiers: Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and Raise Children », *Urban Studies* 40 (12), 2573-2584.

KASSARDA JOHN D., APPOLD STEPHEN J., SWEENEY STUART H. and SIEFF ELAINE, 1997 : « Central-City and Suburban Migration Patterns: Is a Turnaround on the Horizon? », *Housing Policy Debate* 8 (2), 307-358.

KAUFMANN JEAN-CLAUDE, 1994 : « Les ménages d'une personne en Europe », *Population* 4-5, 935-958.

KAUFMANN VINCENT, 2002a : « La périurbanisation n'est pas fatale », *Urbanisme* 324, 56-61.

KAUFMANN VINCENT, 2002b : *Re-thinking Mobility: Contemporary Sociology*. Aldershot : Ashgate.

KAUFMANN VINCENT, 2004a : « La mobilité au quotidien : nécessité, proposition et test d'une nouvelle approche ». In VODOZ LUC, PFISTER GIAUQUE BARBARA et JEMELIN CHRISTOPHE, eds., *Les territoires de la mobilité : l'aire du temps*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 57-69.

KAUFMANN VINCENT, 2004b : « La mobilité comme capital ? ». In KAUFMANN VINCENT et BERTRAND MONTULET, eds., *Mobilités, fluidités... libertés ?*. Bruxelles : Facultés universitaires Saint-Louis, 25-41.

KAUFMANN VINCENT, 2008 : *Les paradoxes de la mobilité : bouger, s'enraciner*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

KAUFMANN VINCENT, JEMELIN CHRISTOPHE et GUIDEZ JEAN-MARIE, 2001 : *Automobile et modes de vie urbains : quel degré de liberté ?*. Paris : La Documentation française.

KAUFMANN VINCENT, PATTARONI LUCA and THOMAS MARIE-PAUL, à paraître : « Multi-faceted Gentrification: A Comparative Analysis of the Trajectories of Six Neighbourhoods in the Île-de-France Region », *International Journal of Urban and Regional Research*.

KELLERHALS JEAN et WIDMER ERIC, 2007. *Familles en Suisse : les nouveaux liens*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

KEMPER FRANZ-JOSEPH, 1993 : « Migrations of the Elderly in West Germany: Developments 1970-1990 », *Espace, populations et sociétés* 3, 477-487.

KERN LESLIE, à paraître : « Gendering Reurbanization: Women and New-build Gentrification in Toronto », *Population, Space and Place*.

KIRCHGÄSSNER GEBHARD and POMMEREHNE WERNER, 1996 : « Tax Harmonization and Tax Competition in the European Union: Lessons from Switzerland », *Journal of Public Economics* 60 (3), 351-371.

KLAASSEN LEO H. and SCIMENI GABRIELE, 1981 : « Theoretical Issues in Urban Dynamic ». In KLAASSEN LEO H., MOLLE WILLEM T. M. and PAELINCK JEAN H. P., édés., *Dynamic of Urban Development*. Hants : Gower, 8-28.

KNOX PAUL and MCCARTHY LINDA, 2005 : *Urbanization*. New Jersey : Pearson Prentice Hall.

KNOX PAUL and PINCH STEVEN, 2000 : *Urban Social Geography: An Introduction*. Harlow : Pearson Prentice Hall.

KOHLI RAYMOND et COTTER STEPHANE, 2004 : *L'évolution démographique des cantons de 2002 à 2040*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

KRAFT URSULA, ANTONY CAROLINE et BOSSY CHRISTINE, 2004 : *Rester-Partir-Revenir : une étude de l'Observatoire valaisan de l'emploi sur l'exode des compétences des Valaisans et des Valaisannes*. Sion : Canton du Valais.

KRAMAROW ELLEN A., 1995 : « The Elderly Who Live Alone in the United States: Historical Perspective on Household Change », *Demography* 32 (3), 335-352.

KÜBLER DANIEL, 2005 : *La métropole et le citoyen : les agglomérations urbaines en Suisse vues par leurs habitants*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

KÜBLER DANIEL et LERESCHE JEAN-PHILIPPE, 2003 : « Enjeux d'agglomération en Suisse : démocratie, gouvernance et développement durable ». In DA CUNHA ANTONIO et RUEGG JEAN, édés., *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 127-140.

KUNSTLER JAMES HOWARD, 1993 : *The Geography of Nowhere: The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape*. New York : Touchstone.

KUSTER JÜRIG et MEIER HANS RUDOLF, 2000 : *La Suisse urbaine : évolution spatiale et structure actuelle*. Berne : DETEC.

LACAZE JEAN-PAUL, 2006 : *La transformation des villes et les politiques publiques 1945-2005*. Paris : Presses de l'École nationale des ponts et chaussées.

LACOUR CLAUDE, 1999 : « Méthodologie de recherche et théorisation des villes ». In LACOUR CLAUDE et PUISSANT SYLVETTE, édés., *La métropolisation : croissance, diversité, fractures*. Paris : Anthropos, 63-113.

LACOUR CLAUDE et PUISSANT SYLVETTE, édés. 1999 : *La métropolisation : croissance, diversité, fractures*. Paris : Anthropos.

LAMBELET CATHERINE, LAESSER ERIC et HAINARD FRANÇOIS, 1997 : Quels besoins en logements sociaux pour la Ville de Neuchâtel ? Neuchâtel : Institut de sociologie de l'Université de Neuchâtel.

LAMBERT CHRISTINE and BODDY MARTIN, 2002 : « Transforming the City: Post-Recession Gentrification and Re-urbanisation », Center for Neighbourhood Research Paper 6.

LANSING JOHN B. and KISH LESLIE, 1957 : « Family Life Cycle as an Independent Variable », American Sociological Review 22 (5), 512-519.

LASKA SHIRLEY BRADWAY and SPAIN DAPHNE, éd.s. 1980 : Back to the City. New York : Pergamon Press.

LAWRENCE RODERICK et JACOT-GUILLARMOD FREDERIC, 2000 : Qualité de l'habitat vécu et motifs de déménagement : enquête à Meyrin. Genève : Centre universitaire d'écologie humaine et des sciences de l'environnement.

LE GOFF JEAN-MARIE et THOMSIN LAURENCE, 2006 : « Modèle de passage à la vie adulte. La Suisse au carrefour de l'Europe ». In BIDARD CLAIRE, éd., Devenir adulte aujourd'hui. Une approche comparative internationale. Paris : L'Harmattan.

LE GUIRRIEC PATRICK, 1997 : « Mobilité et identité dans la périphérie brestoise ». In DUBOIS-TAINE GENEVIEVE et CHALAS YVES, éd.s., La ville émergente. Paris : Éditions de l'Aube, 78-58.

LE JEANNIC THOMAS, 1997 : « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes », Économie et statistique 307 (7), 21-41.

LEE EVERETT, 1966 : « A Theory of Migration », Demography 6 (48), 47-57.

LEES LORETTA, 1994a : « Gentrification in London and New York: An Atlantic Gap? », Housing Studies 9 (2), 199-217.

LEES LORETTA, 1994b : « Rethinking Gentrification: Beyond the Positions of Economics or Culture », Progress in Human Geography 18 (2), 137-150.

LEES LORETTA, 1998 : « Book Review: "The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City" by N. Smith and "Gentrification and the Middle Class" by T. Butler », Environment and Planning A 30 (12), 2257-2260.

LEES LORETTA, 2000 : « A Re-appraisal of Gentrification: Towards a Geography of Gentrification », Progress in Human Geography 24, 398-408.

LEES LORETTA, 2003a : « Super-gentrification: The Case of Brookly Heights, New York City », Urban Studies 40 (12), 2487-2500.

LEES LORETTA, 2003b : « Visions of "Urban Renaissance": The Urban Task Force Report and the Urban White Paper ». In IMRIE ROB and RACO MIKE, éd., Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy. Bristol : Policy Press, 61-92.

LEES LORETTA and LEY DAVID, éd. 2008 : Gentrification and Public Policy, Urban Studies (special issue).

LEES LORETTA, SLATER TOM and WYLY ELVIN, 2008 : Gentrification. New York : Routledge.

LEINBERGER CHRISTOPHE B., 2008 : « The Next Slum? », The Atlantic.

LELIEVRE EVA, 1999 : « Collecter des données de mobilité : des histoires migratoires aux biographies d'entourage », Espace, populations et sociétés 2, 195-205.

LELIEVRE EVA et LEVY-VROELANT CLAIRE, éd. 1992 : La ville en mouvement : habitat et habitants. Paris : L'Harmattan.

LESTHAEGHE RON and NEELS KAREL, 2002 : « From the First to the Second Demographic Transition: An Interpretation of the Spatial Continuity of Demographic Innovation in France, Belgium and Switzerland », European Journal of Population 18, 325-360.

LEVER WILLIAM F., 1993 : « Reurbanisation – The Policy Implications », Urban Studies 30 (2), 267-284.

LEVY JACQUES, 2000 : « Les nouveaux espaces de la mobilité ». In BONNET MICHEL et DESJEUX DOMINIQUE, éd., Les territoires de la mobilité. Paris : Presses universitaires de France, 155-170.

LEVY JACQUES, 2003 : « Capital spatial ». In LEVY JACQUES et LUSSAULT MICHEL, éd., Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin, 124-126.

LEVY JACQUES et LUSSAULT MICHEL, éd. 2003 : Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin.

LEVY JEAN-PIERRE, 1997 : « Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd., Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 153-180.

LEVY JEAN-PIERRE, 1998a : « Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle ». In SEGAUD MARION, BONVALET CATHERINE et BRUN JACQUES, éd., Logement et habitat : l'état des savoirs. Paris : La Découverte.

LEVY JEAN-PIERRE, 1998b : « Dynamiques du peuplement résidentiel », Sociétés contemporaines 29, 43-72.

LEVY JEAN-PIERRE, 2001 : « Parcours d'habitants ». In AUTHIER JEAN-YVES, éd., Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien, Paris : Anthropos.

LEVY RENE, GHISLETTA PAOLO, LE GOFF JEAN-MARIE, SPINI DARIO and WIDMER ERIC, 2005 : Towards an Interdisciplinary Perspective on the Life Course. Amsterdam : Elsevier.

LEY DAVID, 1986 : « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment », *Annals of the Association of American Geographers* 76 (4), 521-535.

LEY DAVID, 1996 : *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford : Oxford University Press.

LEY DAVID, 2000 : « Postmodernism ». In JOHNSTON RON J., GREGORY DERECK, PRATT GERALDINE and WATTS MICHAEL, eds., *The Dictionary of Human Geography*. Oxford : Blackwell, 620-622.

LEY DAVID, 2003 : « Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification », *Urban Studies* 40, 2527-2544.

LEY DAVID and DOBSON CORY, 2008 : « Are there Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver », *Urban Studies* 45 (12), 2471-2498.

LEYSHON ANDREW, 1995 : « Annihilating Spaces? The Speed-up of Communications ». In ALLEN JOHN and HAMNETT CHRIS, eds., *A Shrinking World? Global Unevenness and Inequality*. Oxford : Open University, 11-54.

LIEBIG THOMAS and SOUSA-POUZA ALFONSO, 2005 : « Taxation, Ethnic Ties and the Location Choice of Highly Skilled Immigrants », *OECD Social, Employment and Migration Working Papers* 24.

LIEBIG THOMAS and SOUSA-POUZA ALFONSO, 2006 : « The Influences of Taxes on Migration: Evidence from Switzerland », *Cambridge Journal of Economics* 18, 235-252.

LIPSHITZ GABRIEL, 1998 : « Immigration: The Spatial Dimension ». In GORTER CEES, NIJKAMP PETER and POOT JACQUES, eds., *Crossing Borders: Regional and Urban Perspectives on International Migration*. Aldershot : Ashgate, 185-202.

LONG LARRY, 1972 : « The Influence of Number and Ages of Children on Residential Mobility », *Demography* 9 (3), 371-382.

LONG LARRY, 1975 : « Does Migration Interfere with Children's Progress in School? », *Sociology of Education* 48, 369-381.

LONG LARRY, 1980 : « Back to the Countryside and Back to the City in the Same Decade ». In LASKA SHIRLEY BRADWAY and SPAIN DAPHNE, eds., *Back to the City*. New York : Pergamon Press, 61-76.

LONG LARRY, 1991 : « Residential Mobility Differences among Developed Countries », *International Regional Science Review* 14 (2), 133-147.

LONG LARRY, 1992 : « Changing Residence: Comparative Perspectives on its Relationship to Age, Sex, and Marital Status », *Population Studies* 46 (1), 141-158.

LONGCHAMP JACQUES, 1989 : *La périurbanisation dans l'ouest lémanique*. Lausanne : Institut de géographie / Faculté des lettres (thèse de doctorat).

LOWRY IRA S., 1966 : *Migration and Metropolitan Growth: Two Analytic Models*. San Fransisco : Chandler.

LU MAX, 1999 : « Do People Move When They Say They Will? Inconsistencies in Individual Migration Behavior », *Population and Environment* 20 (5), 467-488.

LUNDIN LARS, 1992 : « Période postparentale : déménager ou pas ? ». In LELIEVRE EVA et LEVY-VROELANT CLAIRE, édés., *La ville en mouvement : habitat et habitants*. Paris : L'Harmattan, 83-90.

LUSSAULT MICHEL, 2003 : « Quartier ». In LEVY JACQUES et LUSSAULT MICHEL, édés., *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Paris : Belin, 758-760.

LUSSON PATRICK, 1997 : « L'étalement de la ville : constats et analyse ». In DUBOIS-TAINE GENEVIEVE et CHALAS YVES, édés., *La ville émergente*. Paris : Éditions de l'Aube, 43-53.

MARCUSE PETER, 1986 : « Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City ». In SMITH NEIL and WILLIAMS PETER, édés., *Gentrification of the City*. London : Unwin Hyman, 153-177.

MARTIN CLAUDE, 1998 : « La question de l'espace domestique dans les trajectoires post-divorce ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, édés., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 371-394.

MASLOW ABRAHAM H., 1943 : « A Theory of Human Motivation », *Psychological Review* 50 (4), 370-393.

MASSEY DOUGLAS S., ARANGO JOAQUIN, HUGO GRAEME, KOUAOUCCI ALI, PELLEGRINO ADELA and TAYLOR EDWARD J., 1993 : « Theories of International Migration: A Review and Appraisal », *Population and Development Review* 19 (3), 431-466.

MASSEY DOUGLAS S., ARANGO JOAQUIN, HUGO GRAEME, KOUAOUCCI ALI, PELLEGRINO ADELA and TAYLOR EDWARD J., 1994 : « An Evaluation of International Migration Theory: The North American Case », *Population and Development Review* 20 (4), 699-751.

MAURIN ERIC, 2004 : *Le ghetto français : enquête sur le séparatisme social*. Paris : Seuil.

MAY NICOLE, VELTZ PIERRE, LANDRIEU JOSEE et SPECTOR THERESE, édés. 1998 : *La ville éclatée*. Paris : Éditions de l'Aube.

- MAYOUX JACQUES, éd. 1979 : *Demain l'espace. L'habitat individuel péri-urbain*. Paris : La Documentation française.
- MCHARG IAN L., 1992 : *Design with Nature* (25th anniversary edition). New York : John Wiley & Sons.
- MCLAVERTY PETER and YIP NGAI MING, 1993 : « The Preference for Owner-Occupation », *Environment and Planning A* 25, 1559-1572.
- MEIER HANS RUDOLF et KUSTER JÜRIG, 2009 : *Monitoring de l'espace urbain suisse : analyse des villes et agglomérations*. Berne : Office fédéral du développement territorial (ODT).
- MEREDITH JEREMY R., 2003 : « Sprawl and the New Urbanist Solution », *Virginia Law Review* 89 (2), 447-503.
- MERENNE-SCHOUMAKER BERNADETTE, 1994 : *La localisation des industries : mutations récentes et méthodes d'analyse*. Paris : Nathan.
- MERLIN PIERRE, 1988 : « Densité ». In MERLIN PIERRE et CHOAY FRANÇOISE, éd., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : Presses universitaires de France.
- MICHAEL ROBERT T., FUCHS VICTOR R. and SCOTT SHARON R., 1980 : « Changes in the Propensity to Live Alone : 1950-1976 », *Demography* 17 (1), 39-56.
- MIESZKOWSKI PETER and MILLS EDWIN S., 1993 : « The Causes of Metropolitan Suburbanization », *Journal of Economic Perspectives* 7 (3), 135-147.
- MILLS CAROLINE, 1988 : « Life of the Upslope: The Postmodern Landscape of Gentrification », *Environment and Planning D* 6, 169-189.
- MINCER JACOB, 1978 : « Family Migration Decisions », *Journal of Political Economy* 86 (5), 749-773.
- MINODIER CHRISTELLE et RIEG CHRISTELLE, 2004 : « Le patrimoine immobilier des retraités », *Insee première* 984.
- MOORE ERIC G., 1986 : « Mobility Intention and Subsequent Relocation », *Urban Geography* 7, 497-514.
- MORICONI-EBRARD FRANÇOIS, 1994 : *Géopolis : pour comparer les villes du monde*. Paris : Economica / Anthropos.
- MORRIS EARL W. and WINTER MARY, 1975 : « A Theory of Marriage and the Family », *Journal of Marriage and the Family* 37 (1), 79-88.

- MORRISON PETER A., BRYAN THOMAS M. and SWANSON DAVID A., 2004 : « Internal Migration and Short-Distance Mobility ». In SIEGEL JACOB S. and SWANSON DAVID A., éds., *The Methods and Materials of Demography*. Amsterdam : Elsevier, 493-521.
- MULDER CLARA H., 2006 : « Home-ownership and Family Formation », *Journal of Housing and the Built Environment* 21, 281-298.
- MULDER CLARA H., 2007 : « The Family Context and Residential Choice: A Challenge for New Research », *Population, Space and Place* 13 (4), 265-278.
- MÜLLER-JENTSCH DANIEL, éd. 2008 : *Die neue Zuwanderung: die Schweiz zwischen Brain Gain und Überfremdungsangst*. Zürich : Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- MULLINS PAT, 1982 : « The "Middle-class" and the Inner-city », *Journal of Australian Political Economy* 11, 44-58.
- MUMFORD LEWIS, 1925 : « The Fourth Migration », *The Survey* 54 (3), 130-133.
- MUTTER FRANÇOIS, 2004 : « Microclimat, fiscalité et coût de la vie : le Valais se profile comme la Floride de la Suisse », *Le Temps* (11 novembre).
- MYERS DOWELL, éd. 1990 : *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison : The University of Wisconsin Press.
- MYERS DOWELL, 1999 : « Immigration: Fundamental Force in the American City », *Housing Facts & Findings* 1 (4).
- MYRDAL GUNNAR, 1959 : *Théorie économique et pays sous-développés*. Paris : Présence africaine.
- NELSON ARTHUR C., DAWKINS CASEY J. and SANCHEZ THOMAS W., 2007 : *The Social Impacts of Urban Containment*. Aldershot : Ashgate.
- NEWMAN PETER and KENWORTHY JEFFREY, 1999 : *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Washington : Island Press.
- NEWMAN PETER and THORNLEY ANDY, 1996 : *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. London : Routledge.
- NEWTON KENNETH, 1997 : « Residential Mobility in London: Rational Choice Fairy Tale, Utopia or Reality », *British Journal of Political Science* 27 (1), 148-151.
- NICOT BERNARD HENRI, 1996 : « Une mesure de l'étalement urbain en France, 1982-90 », *Revue d'économie régionale et urbaine* 1, 71-98.
- NIVOLA PIETRO S., 1999 : *Laws of the Landscape: How Policies Shape Cities in Europe and America*. Washington : Brookings Institution Press.

NOIN DANIEL, 2001 : Géographie de la population. Paris : Masson.

NOIN DANIEL et THUMERELLE PIERRE-JEAN, 1993 : L'étude géographique des populations. Paris : Masson.

NOIRJEAN SOPHIE et MERLE THIERRY, 2005 : « Intégration des politiques de mobilité et de planification urbaine », Urbia : Les cahiers du développement urbain durable 1, 91-109.

NYSTRÖM JAN, 1992 : « The Cyclical Urbanization Model: A Critical Analysis », Geografiska Annaler. Series B, Human Geography 74 (2), 133-144.

O'MEARA SHEEHAN MOLLY 2002 : « Que faudra-t-il pour arrêter l'étalement urbain ? », L'état de la planète 1.

ODT, 2005 : Rapport 2005 sur le développement territorial. Berne : Office fédéral du développement territorial (ODT), Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication.

ODT, 2008 : Projet de territoire Suisse : Pour une Suisse dynamique et solidaire. Berne : Office fédéral du développement territorial (ODT).

ODT et OFEFP, 2004 : La Suisse et ses friches industrielles : des opportunités de développement au coeur des agglomérations. Berne : Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication.

OFFNER JEAN-MARC, 1993 : « Les "effets structurants" du transport : mythe politique, mystification scientifique », L'espace géographique 3, 233-242.

OFS, 2001 : L'utilisation du sol : hier et aujourd'hui. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique (OFS).

OFS, 2003 : « Population ». In OFS, éd., Annuaire statistique. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique (OFS), 32-60.

OFS et ODT, 2007 : La mobilité en Suisse : Résultats du microrecensement 2005 sur le comportement de la population en matière de transports. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique (OFS).

OGDEN PHILIP E. et HALL RAY, 1998 : « La mobilité des personnes seules en France et Grande-Bretagne », Économie et statistique 316-317 (6/7), 77-95.

OGDEN PHILIP E. and HALL RAY, 2000 : « Households, Reurbanisation and the Rise of Living Alone in the Principal French Cities, 1975-90 », Urban Studies 37, 367-390.

OGDEN PHILIP E. and HALL RAY, 2004 : « The Second Demographic Transition, New Household Forms and the Urban Population of France during the 1990s », Transactions of the Institute of British Geographers 29, 88-105.

OGDEN PHILIP E. and SCHNOEBELEN FRANÇOIS, 2005 : « The Rise of the Small Household: Demographic Change and Household Structure in Paris », *Population, Space and Place* 11, 251-268.

ORFEUIL JEAN-PIERRE, 2000 : *Stratégies de localisation : ménages et services dans l'espace urbain*, Paris : La Documentation française.

ORFEUIL JEAN-PIERRE, 2001 : « Accroissement de la mobilité et desserrement des villes ». In ADEF, éd., *La ville aux champs*, Paris : Association des études foncières (ADEF).

OSWALT PHILIPP und RIENEITS TIM, éd. 2006 : *Atlas der schrumpfenden Städte/Atlas of Shrinking Cities*. Ostfildern : Hatje Cantz Verlag.

OWEN DAVID and GREEN ANNE E., 1992 : « Migration patterns and trends ». In CHAMPION ANTHONY and FIELDING ANTHONY, éd., *Migration processes and patterns*. Volume 2: Research progress and prospects. London : Belhaven Press, 17-38.

PAHL RAY E., 1969 : « Urban Social Theory and Research », *Environment and Planning* (1), 143-153.

PAILHE JOËL, 2002 : « Migration, migrant, géographie de la population », *Espace, populations et sociétés* 1-2, 73-82.

PAULET JEAN-PIERRE, 2000 : *Géographie urbaine*. Paris : Armand Colin.

PEARCE DIANA M., 1979 : « Gatekeepers and Homeseekers: Institutional Patterns in Racial Steering », *Social Problems* 26 (3), 325-342.

PECK JAMIE, 2005 : « Struggling with the Creative Class », *International Journal of Urban and Regional Research* 29 (4), 740-770.

PERKINS HARVEY C., THORNS DAVID C. and NEWTON BRONWYN M., 2008 : « Real Estate Advertising and Intraurban Place Meaning: Real Estate Sales Consultants at Work », *Environment and Planning A* 40 (10), 2061-2079.

PERRITAZ STEVE, 2003 : *Intercommunalité, agglomération et fusion des communes : l'optimal et le possible dans les zones urbaines suisses*. Fribourg : Centre d'études en économie du secteur public (thèse de doctorat).

PHILLIPS MARTIN, 2004 : « Other Geographies of Gentrification », *Progress in Human Geography* 28 (1), 5-30.

PHILIPS MARTIN, à paraître : « Counterurbanisation and Rural Gentrification: An Exploration of the Terms », *Population, Space and Place*.

PIERRE MAGALI, 2006 : « L'invention d'un système bi-résidentiel. Un choix de vie pour couple retraité aisé », *Annales de la recherche urbaine* 100, 107-113.

PIGEON PATRICK, 1994 : Ville et environnement. Paris : Nathan.

PIGUET ETIENNE, 2001 : Immigration et intégration en Suisse depuis 1948, Berne : Rapport au FNS – Programme national de recherche 39 « Migrations et relations interculturelles ».

PIGUET ETIENNE, 2004 : L'immigration en Suisse – Cinquante ans d'entrouverture. Lausanne : Presse polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

PIGUET ETIENNE et MAHNIG HANS, 2000 : « Quotas d'immigration : l'expérience suisse », Cahiers des migrations internationales 37.

PINSON DANIEL et THOMANN SANDRA, 2001 : La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse. Paris : L'Harmattan.

POOLEY COLIN and WHYTE IAN, 1991 : « Introduction: Approaches to the Study of Migration and Social Change ». In POOLEY COLIN and WHYTE IAN, eds., Migrants, Emigrants and Immigrants. London : Routledge, 1-15.

PORTES ALEJANDRO, 1978 : « Migration and Underdevelopment », Politics and Society 8, 1-48.

POUYANNE GUILLAUME, 2006 : « Étalement urbain et ségrégation socio-spatiale : une revue de la littérature », Cahiers du Groupement de Recherches Economiques et Sociales, 13.

PRETECEILLE EDMOND, 2007 : « Is Gentrification a Useful Paradigm to Analyse Social Changes in the Paris Metropolis ? », Environment and Planning A, 39, 10-31.

PUMAIN DENISE, 2004 : « Urban Sprawl: Is there a French Case? ». In RICHARDSON HARRY W. and BAE CHANG-HEE CHRISTINE, eds., Urban Sprawl in Western Union and the United States. Aldershot : Ashgate, 137-157.

PUMAIN DENISE, BRETAGNOLLE ANNE et DEGORGEE-LAVAGNE MELINA, 1999 : « La ville et la croissance urbaine dans l'espace-temps », Mappemonde 55, 38-42.

PUTNAM ROBERT D., 2000 : Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community. New York : Simon & Schuster.

RAVENSTEIN EARNST GEORG, 1876 : « The Birthplace of the People and the Laws of Migration », The Geographical Magazine 3.

RAVENSTEIN EARNST GEORG, 1885 : « The Laws of Migration », Journal of the Statistical Society of London 48, 167-227.

RAVENSTEIN EARNST GEORG, 1889 : « The Laws of Migration », Journal of the Royal Statistical Society 52, 214-301.

RAYMOND STEPHANIE, 2005 : « Des risques de marginalisation aux risques de gentrification : espaces ruraux convoités et inégalement accessibles ». In ARLAUD SAMUEL, JEAN YVES et ROYOUX DOMINIQUE, édés., Rural-Urbain : Nouvelles liens, nouvelles frontières. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 235-249.

REES WILLIAM and WACKERNAGEL MATHIS, 1994 : « Ecological Footprints and Appropriated Carrying Capacity: Measuring the Natural Capital Requirements of the Human Economy ». In JANSSON A.-M., HAMMER M., FOLKE C. and COSTANZA R., édés., Investing in Natural Capital: The Ecological Economics Approach to Sustainability. Washington : Island Press, 362-390.

RERAT PATRICK, 2001 : De la friche urbaine au développement durable : étude de durabilité du quartier Ecoparc à Neuchâtel. Neuchâtel : Institut de géographie (Géo-Regards n°57).

RERAT PATRICK, 2003 : « Un territoire à deux vitesses ? Vingt ans d'évolution démographique dans le canton du Jura », Actes de la société jurassienne d'émulation, 335-360.

RERAT PATRICK, 2004 : Dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel. Neuchâtel : Institut de géographie (Géo-Regards n°66).

RERAT PATRICK, 2005 : « Étalement, fragmentation, mobilité : analyse des tendances de l'urbanisation dans la région de Neuchâtel », Urbia : Les cahiers du développement urbain durable 1 (1), 41-55.

RERAT PATRICK, 2006 : « Mutations urbaines, mutations démographiques : contribution à l'explication de la déprise démographique des villes-centres », Revue d'économie régionale et urbaine 5, 725-750.

RERAT PATRICK, éd., 2008a : Reconstruire la ville en ville, Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie (numéro spécial).

RERAT PATRICK, 2008b : « Requiem pour un recensement ? », EspacesTemps.net (www.espacestemp.net/document6163.html).

RERAT PATRICK, 2009 : « La fin de l'étalement urbain ? », Tracés (7), 22-24.

RERAT PATRICK, PIGUET ETIENNE, BESSON ROGER et SÖDERSTRÖM OLA, 2008a : « Les âges de la ville. Mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses », Geographica Helvetica 63 (1), 1-11.

RERAT PATRICK, PIGUET ETIENNE, SÖDERSTRÖM OLA et BESSON ROGER, 2008b : « Back to the City ? » Étude de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes suisses. Neuchâtel : Institut de géographie et Fonds national de la recherche scientifique.

RERAT PATRICK, SÖDERSTRÖM OLA, BESSON ROGER et PIGUET ETIENNE, 2008c : « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses », *Espaces et Sociétés* 132-133, 39-56.

RERAT PATRICK, SÖDERSTRÖM OLA et PIGUET ETIENNE, à paraître-a : « Editorial: New Forms of Gentrification: Issues and Debates », *Population, Space and Place*.

RERAT PATRICK, SÖDERSTRÖM OLA, PIGUET ETIENNE et BESSON ROGER, à paraître-b : « From Urban Wastelands to New-build Gentrification: The Case of Swiss Cities », *Population, Space and Place*.

RERAT PATRICK et SÖDERSTRÖM OLA, 2008 : « De la litanie sur la "communication" et la "participation" à la conduite de projet », *Les Cahiers de l'APSAN-SO* (2), 5-8.

REY MARTINE, 1998 : « Attraction et mutations du centre-ville : ménages de personnes seules et ménages de cadres à Toulon », *Espaces et Sociétés* 92/93, 243-266.

REY URS, WÜEST HANNES und GABATHULER CHRISTIAN, 1993 : *Wohnsituation der Betagten: quantitative Analyse und Prognose für Stadt und Agglomeration Zürich*. Zurich : Fonds national de la recherche scientifique.

REYNARD ROBERT, 1995 : « Statistique et découpages territoriaux », *Revue de géographie de Lyon* 70 (2), 125-128.

RICHARDSON HARRY W. and BAE CHANG-HEE CHRISTINE, 2004 : *Urban Sprawl in Western Union and the United States*. Aldershot : Ashgate.

RIVIERE D'ARC HELENE et MEMOLI MAURIZIO, 2006 : *Le pari urbain en Amérique latine : Vivre dans le centre des villes*. Paris : Armand Colin.

ROFE MATTHEW W., 2003 : « "I Want to Be Global": Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community », *Urban Studies* 40 (12), 2511-2526.

ROGERS ANDREI, 1988 : « Age Patterns of Elderly Migration: An International Comparison », *Demography* 25 (3), 355-370.

ROGERS ANDREI, 1992a : « Elderly Migration in the US ». In ROGERS ANDREI, éd., *Elderly Migration and Population Redistribution*. London : Belhaven Press, 226-248.

ROGERS ANDREI, 1992b : « Introduction ». In ROGERS ANDREI, éd., *Elderly Migration and Population Redistribution*. London : Bellhaven Press, 1-21.

ROGERS RICHARD et GUMUCHDJIAN PHILIP, 2000 : *Des villes pour une petite planète*. Paris : Le Moniteur.

ROSE DAMARIS, 1984 : « Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory », *Environment and Planning D* 1, 47-74.

ROSE DAMARIS, 2006 : « Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal », *Sociétés contemporaines* 63, 39-61.

ROSE DAMARIS, à paraître : « Local State Policy and "New-build Gentrification" in Montréal: The Role of the "Population Factor" in a Fragmented Governance Context », *Population, Space and Place*.

ROSENEIL SASHA, 2006 : « On Not Living with a Partner: Unpicking Coupledness and Cohabitation », *Sociological Research Online* 11 (3).

ROSSI ANGELO, 1983 : *La décentralisation urbaine en Suisse*. Lausanne : Presses polytechniques romandes.

ROSSI PETER H., 1980 : *Why Families Move?*. Beverly Hills : Sage (1^{ère} édition en 1955).

ROUECHE LUCIENNE, GIROD ISABELLE et HAINARD FRANÇOIS, 1991 : « Petites fugues... Profil, motivations de départ, évaluation de la ville et propension au retour de ceux qui ont quitté Neuchâtel », *Cahiers de l'Institut de sociologie et de science politique* (13), 1-177.

ROUX JEAN-MICHEL, 2006 : *Des villes sans politique : étalement urbain, crise sociale et projet*. Nantes : Gulf Stream Éditeur.

RUEGG JEAN, 2000 : *Zonage et propriété foncière*, Paris : Association des études foncières (ADEF).

RUEGG JEAN, 2008 : « Aménagement du territoire et question foncière : quelques points de repère », *Urbia : Les cahiers du développement urbain durable* 6, 9-26.

RUSK DAVID, 2003 : *Cities without Suburbs: A Census 2000 Update*. Washington D.C. : Woodrow Wilson Center Special Studies.

SABAGH GEORGES, VAN ARSDOL MAURICE D. and BUTLER EDGAR W., 1969 : « Some Determinants of Intrametropolitan Residential Mobility: Conceptual Considerations », *Social Forces* 48 (1), 88-98.

SACHS IGNACY, éd. 1996 : *Quelles villes, pour quel développement ?*. Paris : Presses universitaires de France.

SALOMON CAVIN JOËLLE, 2005 : *La ville mal-aimée. Représentations anti-urbaines et aménagement du territoire en Suisse : analyse, comparaisons, évolution*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

SALOMON CAVIN JOËLLE, 2006 : « La ville au secours de la nature. Une politique urbaine pour l'Angleterre rurale », *Espaces et Sociétés* 126, 141-148.

SANDERS LENA, 1989 : *L'analyse statistique des données en géographie*. Montpellier : Reclus.

SAPIN MARLENE, SPINI DARIO et WIDMER ERIC, 2007 : Les parcours de vie : de l'adolescence au grand âge. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (Collection Le Savoir suisse).

SASSEN SASKIA, 1996 : La ville globale : New York, Londres, Tokyo. Paris : Descartes & Cie.

SASSI ENRICO, VISMARA FRANCESCO, OSSANA CAVADINI NICOLETTA e ACEBILLO JOSEPH, 2008 : Edifici industriali. Rilievo, analisi e valutazione del potenziale di riconversione degli edifici industriali dismessi in Ticino. Mendrisio : i.CUP – Accademia di Architettura USI.

SAUTER VALERIE, 2007 : Choix résidentiel en ville-centre : le cas des nouveaux habitants de Résidence-en-Ville à Lausanne. Neuchâtel : Institut de géographie (mémoire de licence).

SAUVY ALFRED, 1968 : Les quatre roues de la fortune : essai sur l'automobile. Paris : Flammarion.

SCHELLING THOMAS, 1980 : La tyrannie des petites décisions. Paris : Presses universitaires de France.

SCHMIDHEINY KURT, 2006 : « Income Segregation and Local Progressive Taxation: Empirical Evidence from Switzerland », Journal of Public Economics 90 (3), 429-458.

SCHMIDLIN SABINA, 2007 : Regionale Abwanderung von jungen Hochqualifizierten in der Schweiz : Empirische Analyse der Hochschulabsolventenjahrgänge 1998 bis 2004. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

SCHNELL IZHAK and GRAICER IRIS, 1993 : « Causes of In-migration to Tel-Aviv Inner City », Urban Studies 30 (7), 1187-1207.

SCHNELL IZHAK and GRAICER IRIS, 1994 : « Rejuvenation of Population in Tel-Aviv Inner City », The Geographical Journal 160 (2), 185-197.

SCHULER MARTIN, DESSEMONTET PIERRE, JEMELIN CHRISTOPHE, JARNE ALAIN, PASCHE NATACHA et HAUG WERNER, 2007 : Atlas des mutations spatiales de la Suisse. Zurich : Éditions Neue Zürcher Zeitung.

SCHULER MARTIN, DESSEMONTET PIERRE, JOYE DOMINIQUE et PERLIK MANFRED, 2005 : Les niveaux géographiques de la Suisse. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

SCHULER MARTIN et JEMELIN CHRISTOPHE, 1996 : « Régions urbaines et agglomérations : multiplicité et diversité des définitions statistiques en Europe ». In JACCOUD CHRISTOPHE, SCHULER MARTIN et BASSAND MICHEL, eds., Raisons et déraisons de la ville : approches du champ urbain. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 45-68.

SCHULER MARTIN et JOYE DOMINIQUE, 1997 : Les niveaux géographiques de la Suisse. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

SCHULER MARTIN et KAUFMANN VINCENT, 1996 : « Pendularité de longue distance : la vitesse des transports comme facteur structurant de l'urbain », DISP (126), 3-10.

SCHULER MARTIN et KAUFMANN VINCENT, 2005 : « Les transports publics à l'épreuve des mutations de la pendularité : comparaisons diachroniques sur la base des résultats des recensements fédéraux de 1970, 1980, 1990 et 2000 », DISP 161 (2), 40-50.

SCHULER MARTIN, LEPORI BENEDETTO, KAUFMANN VINCENT und JOYE DOMINIQUE, eds. 1997 : Eine integrative Sicht der Mobilität – Im Hinblick auf ein neues Paradigma des Mobilitätsforschung. Bern : Schweizerischer Wissenschaftsrat.

SCHÜSSLER REINHARD et THALMANN PHILIPPE, 2005 : Qu'est-ce qui pousse et freine la construction de logements ? Enquête auprès des bâtisseurs et des investisseurs. Granges : Office fédéral du logement.

SCHWARTZ ABA, 1973 : « Interpreting the Effect of Distance on Migration », The Journal of Political Economy 81 (5), 1153-1169.

SECCHI BERNARDO, 2004 : Première leçon d'urbanisme. Marseille : Éditions Parenthèses.

SECO, 1999 : Rapport sur les centres urbains. Berne : Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO).

SEGAUD MARION, BONVALET CATHERINE et BRUN JACQUES, eds. 1998 : Logement et habitat de l'état des savoirs. Paris : Éditions La Découverte.

SELL RALPH R., 1983 : « Analyzing Migration Decisions: The First Step – Whose Decision? », Demography 20 (3), 299-311.

SHAW KATE, 2002 : « Culture, Economics and Evolution in Gentrification », Just Policy 28, 42-50.

SHAW KATE, 2008 : « Commentary: Is There Hope for Policy? », Urban Studies 45 (12), 2637-2642.

SHORT JOHN R., 1978 : « Residential Mobility », Progress in Human Geography (2), 419-447.

SHORT JOHN R., 1989 : « Yuppies, Yuffies and the New Urban Order », Transactions of the Institute of British Geographers 14 (2), 173-188.

SIEDENTOP STEFAN, 2005 : « Urban Sprawl – Verstehen, messen, steuern », DISP 160, 23-35.

SIEVERTS THOMAS, 2004 : Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt. Marseille : Éditions Parenthèses.

SIMMONS PATRICK A. and LANG ROBERT E., 2001 : « The Urban Turnaround: A Decade-by-Decade Report Card on Postwar Population Change in Older Industrial Cities », Fannie Mae Foundation Census Note 1.

SIMON HERBERT A., 1956 : « Rational Choice and the Structure of the Environment », *Psychological Review* 63, 129-138.

SJAASTAD LARRY A., 1962 : « The Costs and Returns of Human Migration », *The Journal of Political Economy* 70 (5), 80-93.

SLATER TOM, 2006 : « The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research », *International Journal of Urban and Regional Research* 30 (4), 737-757.

SLATER TOM, CURRAN WINIFRED and LEES LORETTA, 2004 : « Gentrification Research: New Directions and Critical Scholarship », *Environment and Planning A* 36, 1141-1150.

SMITH DARREN P., 2002 : « Extending the Temporal and Spatial Limits of Gentrification: A Research Agenda for Population Geographers », *International Journal of Population Geography* 8, 385-394.

SMITH DARREN P., 2005 : « Studentification: The Gentrification Factory? ». In ATKINSON ROWLAND and BRIDGE GARY, éd., *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London : Routledge, 72-89.

SMITH DARREN P. and BUTLER TIM, 2007 : « Conceptualising the Sociospatial Diversity of Gentrification: "To Boldly Go" into Contemporary Gentrified Spaces, the "Final Frontier"? », *Environment and Planning A* 29, 2-9.

SMITH DARREN P. and HOLT LOUISE, 2007 : « Studentification and "Apprentice" Gentrifiers within Britain's Provincial Towns and Cities: Extending the Meaning of Gentrification », *Environment and Planning A* 39 (142-161).

SMITH NEIL, 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 NEIL, 1982 : « Gentrification and Uneven Development », *Economic Geography* 58, 139-155.

SMITH NEIL, 1984 : *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. Oxford : Blackwell.

SMITH NEIL, 1987 : « Of Yuppies and Housing: Gentrification, Social Restructuring and the Urban Dream », *Environment and Planning D* 5 (2), 151-172.

SMITH NEIL, 1992 : « Blind Man's Buff, or Hamnett's Philosophical Individualism in Search of Gentrification », *Transactions of the Institute of British Geographers* 17 (1), 110-115.

SMITH NEIL, 1996 : *The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City*. London and New York : Routledge.

SMITH NEIL, 2003 : « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale ». In CATHERINE BIDOU-ZACHARIASEN, éd., *Retours en ville*. Paris : Descartes & Cie, 45-72.

SMITH NEIL and WILLIAMS PETER, éd. 1986 : *Gentrification of the City*. Boston : Unwin Hyman.

SPEARE ALDEN JR. and KOBRIN GOLDSCHIEDER FRANCES, 1987 : « Effects of Marital Status Change on Residential Mobility », *Journal of Marriage and the Family* 49 (2), 455-464.

SQUIRES GREGORY D., 2002 : « Urban Sprawl and the Uneven Development of Metropolitan America ». In SQUIRES GREGORY D., éd., *Urban Sprawl: Causes, Consequences and Policy Responses*, Washington : The Urban Institute Press, 1-22.

STERNLIEB GEORGES and HUGHES JAMES W., 1979 : « Back to the Central City: Myths and Realities », *Traffic Quarterly* 33, 617-636.

STOCK MATHIS, 2006 : « L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles », *EspacesTemps.net* (<http://www.espacestems.net/document1853.html>).

STORPER MICHAEL and MANVILLE MICHAEL, 2006 : « Behaviour, Preferences and Cities: Urban Theory and Urban Resurgence », *Urban Studies* 43 (8), 1247-1274.

SUDJIC DEYAN, 1992 : *The 100 Mile City*. San Diego : Harcourt Brace & Company.

SYKORA LUDEK, 1993 : « City in Transition: The Role of the Rent Gap in Prague's Revitalization », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 84 (4), 281-293.

TABIN JEAN-PIERRE, KELLER VERENA, HOFMANN KATHRIN, RODARI SOPHIE, DU PASQUIER ANNE-LISE, KNÜSEL RENE et TATTINI VERONIQUE, 2004 : *Le "tourisme social" : mythe et réalité : l'exemple de la Suisse latine*. Lausanne : Les Cahiers de l'école d'études sociales et pédagogiques.

TALLON ANDREW R. and BROMLEY ROSEMARY D. F., 2004 : « Exploring the Attractions of City Centre Living: Evidence and Policy Implications in British Cities », *Geoforum* 35, 771-787.

TAYLOR PETER J., 2003 : *World City Network. A Global Urban Analysis*. London : Routledge.

TEIXEIRA CARLOS, 2006 : « A Comparative Study of Portuguese Homebuyers' Suburbanization in the Toronto and Montreal Areas », *Espace, populations et sociétés* 1, 121-135.

THALMANN PHILIPPE et FAVARGER PHILIPPE, 2002 : Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accèsion à la propriété en Suisse. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

THEURILLAT THIERRY et CORPATAUX JOSE, 2008 : « La reconstitution territoriale des circuits immobiliers : le cas des caisses de pension suisses », *Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie* (1), 95-112.

THEURILLAT THIERRY, CORPATAUX JOSE et CREVOISIER OLIVIER, 2006 : « Property Sector Financialisation: The Case of Swiss Pension Funds (1994-2005) », *Working Papers in Employment, Work and Finance* (WPG 06-15).

THEYS JACQUES, 2002 : « L'approche territoriale du développement durable, condition d'une prise en compte de sa dimension sociale », *Développement Durable et Territoires* 1.

TIEBOUT CHARLES M., 1956 : « A Pure Theory of Local Expenditures », *The Journal of Political Economy* 64 (5), 416-424.

THOMSIN LAURENCE, LE GOFF JEAN-MARIE et SAUVAIN-DUGERDIL CLAUDINE, 2004 : « Genre et étapes du passage de la vie adulte en Suisse ». *Espace, populations, sociétés* 1, 81-96.

TORRENS PAUL M., 2006 : « Simulating Sprawl », *Annals of the Association of American Geographers* 96 (2), 248-275.

TSCHOPP MARTIN, SIEBER RENE, KELLER PETER and AXHAUSEN KAY W., 2003 : « Demografie und Raum in der Schweiz: ein historischer Abriss », *DISP* 153, 25-32.

UHLENBERG PETER, 1974 : « Cohort Variations in Family Life Cycle Experiences of U.S. Females », *Journal of Marriage and the Family* 36 (2), 284-292.

UITERMARK JUSTUS, DUYVENDAK JAN WILLEM and KLEINHANS REINOUT, 2007 : « Gentrification as a Governmental Strategy: Social Control and Social Cohesion in Hoogvliet, Rotterdam », *Environment and Planning A* 39 (1), 125-141.

URBAN TASK FORCE, 1999 : *Towards an Urban Renaissance*. London : Spon Press.

VAN CRIEKingEN MATHIEU, 1996 : « Processus de gentrification à Bruxelles : le cas du quartier Dansaert Saint-Gery », *Bulletin de la Société belge d'études géographiques* 2, 205-233.

VAN CRIEKingEN MATHIEU, 2002a : *Les ressorts de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles : dynamiques et impacts sociaux. Stratégie pour une remétropolisation globale et aménagement du territoire*, Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, ULB, Haute École F. Ferrer.

VAN CRIEKingEN MATHIEU 2002b : « Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines », *Belgeo* (4), 355-376.

VAN CRIEKENGEN MATHIEU, 2008 : « Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles », *Espaces et Sociétés* 134 (3), 149-166.

VAN CRIEKENGEN MATHIEU, à paraître : « "Gentrifying the Reurbanisation Debate", not Vice Versa. The Uneven Sociospatial Implications of Changing Transitions to Adulthood in Brussels », *Population, Space and Place*.

VAN CRIEKENGEN MATHIEU et FLEURY ANTOINE, 2006 : « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Paris et à Bruxelles », *Belgeo* 1/2, 113-133.

VAN DE KAA DIRK, 1987 : « Europe's Second Demographic Transition », *Population Bulletin* 42 (1), 57.

VAN DEN BERG LEO, DREWETT ROY, KLAASSEN LEO H., ROSSI ANGELO and VIJVERBERG NELIS H. T., 1982 : *A Study of Growth and Decline*. Oxford : Pegasus.

VAN DEN BERG LEO and KLAASSEN LEO H., 1987 : «The Contagiousness of Urban Decline ». In VAN DEN BERG LEO, BURNS LELAND S. and KLAASSEN LEO H., eds., *Spatial Cycles*. Aldershot : Gower, 84-99.

VAN DEN BERG LEO and RUSSO ANTONIO, 2004 : *The Student City: Strategic Planning for Student Communities in EU Cities*. Aldershot : Ashgate.

VAN HECKE ETIENNE et SAVENBERG SANDRA, 2002 : « Suburbanisation et développement durable », *Espaces, populations, sociétés* 1-2, 25-36.

VAN NOORTWIJK LILY, HOOIMEYER PIETER et DIELEMAN FRANS M., 1992 : « La mobilité résidentielle comme résultante de variables socio-démographiques : influence du divorce sur la trajectoire résidentielle ». In LELIEVRE EVA et LEVY-VROELANT CLAIRE, eds., *La ville en mouvement : habitat et habitants*. Paris : L'Harmattan, 69-81.

VAN WEESEP JAN, 1994 : « Gentrification as a Research Frontier », *Progress in Human Geography* 18 (1), 74-83.

VAN WEZEMAEL JORIS E. et HUBER ANDREAS, 2004 : *Innovation dans le secteur des coopératives de logement : résumé de l'évaluation des cités KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich*. Granges : Office fédéral du logement.

VIGNAL CECILE, 2005a : « Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi », *Cahiers internationaux de Sociologie* CXVIII, 101-117.

VIGNAL CELINE, 2005b : « Les espaces familiaux à l'épreuve de la délocalisation de l'emploi : ancrages et mobilité des salariés de l'industrie », *Espaces et Sociétés* 120-121, 179-197.

WACKERNAGEL MATHIS and REES WILLIAM, 1996 : *Our Ecological Footprint: Reducing Human Impact on the Earth*. Philadelphia : New Society Publishers.

WALDORF BRIGITTE, 1998 : « A Network-based Model of International Migration ». In GORTER CEES, NIJKAMP PETER and POOT JACQUES, éd., Crossing Borders : Regional and Urban Perspectives on International Migration. Aldershot : Ashgate, 323-335.

WALKER RICHARD A., 1981 : « A Theory of Suburbanization: Capitalism and the Construction of Urban Space in the United States ». In DEAR MICHAEL and SCOTT ALLEN J., éd., Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society. London, New York : Methuen, 383-429.

WANNER PHILIPPE, 2000 : « L'organisation spatiale de la fécondité dans les agglomérations. Le cas de la Suisse, 1989-1992 », *Geographica Helvetica* 55 (4), 238-250.

WANNER PHILIPPE, SAUVIN-DUGERDIL CLAUDINE, GUILLEY EDITH et HUSSY CHARLES, 2005 : Âges et générations : la vie après 50 ans en Suisse. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

WARDE ALAN, 1991 : « Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender », *Environment and Planning D* 9, 223-232.

WARNES ANTHONY M., 1992 : « Age-related Variation and Temporal Change in Elderly Migration ». In ROGERS ANDREI, éd., Elderly Migration and Population Redistribution. London : Belhaven Press, 35-55.

WEBBER MELVIN M., 1996 : L'urbain sans lieu ni borne (traduction de « The Urban Place and the Nonplace Urban Realm »). Paris : Éditions de l'Aube.

WEHRLI-SCHINDLER BRIGIT, 2003 : « Le rôle des villes dans la Suisse urbaine », *Forum du développement territorial* (2), 47-49.

WEXLER MARTIN E., 1998 : « Une vie dans deux foyers : les enfants en garde partagée ». In GRAFMEYER YVES et DANSEREAU FRANCINE, éd., Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain. Lyon : Presses universitaires de Lyon, 355-370.

WHITE PAUL, 1984 : *The West European City: A Social Geography*. London : Wiley.

WHYTE WILLIAM H., éd. 1958 : *The Exploding Metropolis*. Garden City NY : Doubleday.

WIDMER SARAH, 2008 : Populations étrangères et évolution démographique des villes-centres suisses : répartition spatiale des étrangers et migrants en Suisse (1970-2005). Neuchâtel : Institut de géographie (mémoire de licence).

WIEL MARC, 1999 : La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée. Sprimont : Mardaga.

WILLIAMS DONALD C., 2000 : *Urban Sprawl: A Reference Handbook*. Santa Barbara, Denver, Oxford : ABC-CLIO.

WIRTH LOUIS, 1938 : « Urbanism as a Way of Life », *The American Journal of Sociology* 44 (1), 1-24.

WOLPERT JULIAN, 1965 : « Behavioral Aspect of the Decision to Migrate », Papers in Regional Science 15 (1), 159-169.

WÜEST & PARTNER, 2007 : Immo-Monitoring (2008/1 Édition d'automne). Zurich : Wüest & Partner.

WÜEST & PARTNER, 2008 : Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Berne : Office fédéral du développement territorial (ODT).

WYSSBROD MARIO, 2001 : Qualité de vie et satisfaction résidentielle : le cas de la ville de Neuchâtel. Neuchâtel : Institut de géographie (mémoire de licence).

ZAHAVI YACOV, 1979 : The UMOT Project. Washington : US Department of transportation.

ZELINSKY WILBUR, 1971 : « The Hypothesis of the Mobility Transition », Geographical Review 61, 219-249.

ZIPF GEORGE KINGSLEY, 1946 : « The P1 P2 / D Hypothesis: On the Intercity Movement of Persons », American Sociological Review 11, 677-686.

ZUKIN SHARON, 1982 : « Loft Living as "Historic Compromise" in the Urban Core: The New York Experience », International Journal of Urban and Regional Research 6 (2), 256-267.

ZUKIN SHARON, 1995 : The Cultures of Cities. Cambridge, MA : Blackwell.

LISTE DES ILLUSTRATIONS

CARTE 1 : FORMATION DES REGIONS URBAINES ET METROPOLITAINES (SOURCE : BOTH ET DA CUNHA 2004)	11
CARTE 2 : DELIMITATION DE LA REGION URBAINE DE NEUCHATEL	179
CARTE 3 : REGION URBAINE DE NEUCHATEL A L'ECHELLE 1 : 200'000 (SOURCE : CP100 © 2003 SWISSTOPO DV571.4)	180
CARTE 4 : POPULATION RESIDANTE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	182
CARTE 5 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	186
CARTE 6 : SURFACE D'HABITAT ET D'INFRASTRUCTURE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE)	190
CARTE 7 : ÉVOLUTION DES SURFACES D'HABITAT ET D'INFRASTRUCTURE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1979/82-1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE)	192
CARTE 8 : ACTIFS A PLEIN TEMPS ET A TEMPS PARTIEL SELON LE LIEU DE TRAVAIL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	196
CARTE 9 : RAPPORT ENTRE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT DANS LA COMMUNE ET POPULATION RESIDANTE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	197
CARTE 10 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE A PLEIN TEMPS ET A TEMPS PARTIEL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	204
CARTE 11 : SCORE DES COMMUNES SUR L'AXE 1 DE L'ANALYSE EN COMPOSANTES PRINCIPALES.....	206
CARTE 12 : SCORES DES COMMUNES SUR L'AXE 2 DE L'ANALYSE EN COMPOSANTES PRINCIPALES.....	207
CARTE 13 : EXTENSION DU SYSTEME URBAIN QUOTIDIEN, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	215
CARTE 14 : PROPORTION DE LA POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT DANS UNE AUTRE COMMUNE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970) (SOURCE : OFS, RFP).....	216
CARTE 15 : PROPORTION DE LA POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT DANS UNE AUTRE COMMUNE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	217
CARTE 16 : DESTINATION PRINCIPALE DES PENDULAIRES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970) (SOURCE : OFS, RFP)	218
CARTE 17 : DESTINATION PRINCIPALE DES PENDULAIRES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	218
CARTE 18 : TYPOLOGIE DES COMMUNES SELON LA REPARTITION MODALE DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	223
CARTE 19 : LOCALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS, VILLE DE NEUCHATEL (2001-2007) (SOURCE : VILLE DE NEUCHATEL, SECTION DE L'URBANISME)	273
FIGURE 1 : LES MECANISMES DE LA DYNAMIQUE URBAINE	34
FIGURE 2 : MODELE DES MIGRATIONS EN FONCTION DE L'AGE (SOURCE : ROGERS 1998, 1992B).....	39
FIGURE 3 : LES DIFFERENTES FORMES D'ETALEMENT URBAIN.....	69
FIGURE 4 : LE CERCLE VICIEUX DU TRAFIC D'AGGLOMERATION.....	77
FIGURE 5 : SCHEMA DU CYCLE DE VIE URBAIN (SOURCE : NYSTRÖM 1992).....	127
FIGURE 6 : DECOUPAGE DE LA REGION URBAINE DE NEUCHATEL EN COURONNES	181

FIGURE 7 : ORIGINE ET DESTINATION DES FLUX PENDULAIRES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970 ET 2000) (SOURCE : OFS, RFP)	220
FIGURE 8 : LIEUX DE TRAVAIL CITES PAR LES ACTIFS OCCUPES	284
FIGURE 9 : ANCIENNE COMMUNE DE DOMICILE.....	291
FIGURE 10 : PROBABILITE DES PROJETS DE DEMENAGEMENT (EN VILLE DE NEUCHATEL, DANS LE CANTON OU AILLEURS)	298
GRAPHIQUE 1 : REPARTITION DE LA POPULATION RESIDANTE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	183
GRAPHIQUE 2 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1850-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	184
GRAPHIQUE 3 : DEGRE DE CONCENTRATION DE LA POPULATION (COURBES DE LORENZ), REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1850-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	184
GRAPHIQUE 4 : DEGRE DE CONCENTRATION DE LA POPULATION (INDICE DE GINI), REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1850-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	185
GRAPHIQUE 5 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	187
GRAPHIQUE 6 : RELATION ENTRE LA DENSITE DE POPULATION ET LA DISTANCE AU CENTRE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP ET WWW.VIAMICHELIN.COM).....	188
GRAPHIQUE 7 : UTILISATION DU SOL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE).....	189
GRAPHIQUE 8 : SURFACES AGRICOLES ET SURFACES D'HABITAT ET D'INFRASTRUCTURE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE).....	190
GRAPHIQUE 9 : REPARTITION DES SURFACES D'HABITAT ET D'INFRASTRUCTURE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE).....	191
GRAPHIQUE 10 : ÉVOLUTION DE L'UTILISATION DU SOL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1979/82-1990/94) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE).....	192
GRAPHIQUE 11 : ÉVOLUTION DE LA DENSITE NETTE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1980-1990) (SOURCE : OFS, STATISTIQUE DE LA SUPERFICIE)	193
GRAPHIQUE 12 : REPARTITION DE LA POPULATION RESIDANTE ET DES ACTIFS SELON LEUR LIEU DE TRAVAIL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	196
GRAPHIQUE 13 : INDICE DE LOCALISATION DU RAPPORT ENTRE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT DANS LA COMMUNE ET POPULATION RESIDANTE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	198
GRAPHIQUE 14 : REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SELON LES TROIS SECTEURS ECONOMIQUES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	199
GRAPHIQUE 15 : SPECIALISATION DES COURONNES SELON LES TROIS SECTEURS ECONOMIQUES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	199
GRAPHIQUE 16 : REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE DOMAINE D'ACTIVITE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (NOGA 2) (2001) (SOURCE : OFS, RFE).....	201
GRAPHIQUE 17 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES ACTIVES SELON LE TAUX D'OCCUPATION ET LE SECTEUR ECONOMIQUE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	202
GRAPHIQUE 18 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE A PLEIN TEMPS ET A TEMPS PARTIEL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	203

GRAPHIQUE 19 : REPARTITION DE DIFFERENTES CATEGORIES SOCIALES (INDICE DE LOCALISATION), REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP ET ADMINISTRATION FEDERALE DES CONTRIBUTIONS)	205
GRAPHIQUE 20 : REPARTITION DES DIFFERENTS NIVEAUX DE REVENU, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1997/98) (SOURCE : ADMINISTRATION FEDERALE DES CONTRIBUTIONS)	208
GRAPHIQUE 21 : PYRAMIDES DES AGES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	209
GRAPHIQUE 22 : REPARTITION DES TYPES DE MENAGES, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	210
GRAPHIQUE 23 : REPARTITION DES MENAGES SELON LEUR TAILLE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	210
GRAPHIQUE 24 : REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES I, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	211
GRAPHIQUE 25 : REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES II, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	211
GRAPHIQUE 26 : ÉVOLUTION DE L'INDICE DE LOCALISATION POUR DIFFERENTES CATEGORIES SOCIALES, VILLE DE NEUCHATEL (1970/80-2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	213
GRAPHIQUE 27 : PROPORTION DE PENDULAIRES SORTANTS DANS LA POPULATION ACTIVE, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	215
GRAPHIQUE 28 : PART DE CHAQUE MOYEN DE TRANSPORT DANS LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (1970 ET 2000) (SOURCE : OFS, RFP)	221
GRAPHIQUE 29 : REPARTITION MODALE DES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL, REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	222
GRAPHIQUE 30 : TYPOLOGIE DES COMMUNES SELON LA REPARTITION MODALE DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL (VALEURS STANDARDISEES), REGION URBAINE DE NEUCHATEL (2000) (SOURCE : OFS, RFP)	224
GRAPHIQUE 31 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, VILLE DE NEUCHATEL (1850-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	235
GRAPHIQUE 32 : EFFECTIF DE LA POPULATION RESIDANTE AU 31 DECEMBRE, VILLE DE NEUCHATEL (1980-2000) (SOURCE : OFS, ESPOP)	235
GRAPHIQUE 33 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MENAGES, VILLE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	236
GRAPHIQUE 34 : ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES, VILLE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	238
GRAPHIQUE 35 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES SELON LA TAILLE, VILLE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	238
GRAPHIQUE 36 : PYRAMIDES DES AGES DES PERSONNES VIVANT SEULES, VILLE DE NEUCHATEL (1970 ET 2000) (SOURCE : OFS, RFP)	239
GRAPHIQUE 37 : DENSITE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIECES EN %, VILLE DE NEUCHATEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	242
GRAPHIQUE 38 : REPARTITION DES MENAGES D'UNE ET DEUX PERSONNES SELON LA TAILLE DU LOGEMENT, VILLE DE NEUCHATEL (1970 ET 2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	243
GRAPHIQUE 39 : SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE APPARENT, VILLE DE NEUCHATEL (1981-2000) (SOURCE : OFS, ESPOP)	244
GRAPHIQUE 40 : SOLDE MIGRATOIRE INTERNATIONAL ET SOLDE MIGRATOIRE INTERNE, VILLE DE NEUCHATEL (1981-2000) (SOURCE : OFS, ESPOP).....	244
GRAPHIQUE 41 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION SELON LA NATIONALITE, VILLE DE NEUCHATEL (1950-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	245

GRAPHIQUE 42 : POPULATION RESIDANTE SELON LE LIEU DE DOMICILE CINQ ANS AUPARAVANT, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80 ET 1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	246
GRAPHIQUE 43 : ÉVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE LA VILLE DE NEUCHÂTEL ET LA RÉGION URBAINE ET LE RESTE DE LA SUISSE (1975/80 ET 1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	247
GRAPHIQUE 44 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON L'ÂGE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	248
GRAPHIQUE 45 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON L'ÉTAT CIVIL, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	250
GRAPHIQUE 46 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LA TAILLE DES MÉNAGES, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	251
GRAPHIQUE 47 : SOLDE MIGRATOIRE SELON L'ÂGE ET LA TAILLE DU MÉNAGE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	252
GRAPHIQUE 48 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LE TYPE DE MÉNAGES, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	253
GRAPHIQUE 49 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LE STATUT D'ACTIVITÉ, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	254
GRAPHIQUE 50 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LE NIVEAU DE FORMATION, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	255
GRAPHIQUE 51 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	256
GRAPHIQUE 52 : SOLDE MIGRATOIRE SELON L'ÂGE ET LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	257
GRAPHIQUE 53 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON LE LIEU DE TRAVAIL, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	258
GRAPHIQUE 54 : MOBILITÉ RESIDENTIELLE SELON L'ORIGINE NATIONALE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	259
GRAPHIQUE 55 : SOLLÉS MIGRATOIRES ENTRE LA VILLE DE NEUCHÂTEL ET LE RESTE DE LA SUISSE (1995-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	260
GRAPHIQUE 56 : ÉVOLUTION DES RAPPORTS MIGRATOIRES ENTRE LA VILLE DE NEUCHÂTEL ET L'ENSEMBLE DE LA SUISSE (1975/80-1995/2000).....	263
GRAPHIQUE 57 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, RÉGION URBAINE DE NEUCHÂTEL (01.1994-12.2000 ET 01.2001-12.2007) (SOURCE : OFS, ESPOP).....	267
GRAPHIQUE 58 : TAILLE DES MÉNAGES.....	279
GRAPHIQUE 59 : TYPE DE MÉNAGES	279
GRAPHIQUE 60 : CLASSE D'ÂGE	280
GRAPHIQUE 61 : NIVEAU DE FORMATION	281
GRAPHIQUE 62 : STATUT D'OCCUPATION.....	281
GRAPHIQUE 63 : STATUT D'OCCUPATION DES COUPLES	282
GRAPHIQUE 64 : REVENU MENSUEL NET DES MÉNAGES.....	283
GRAPHIQUE 65 : LIEUX DE TRAVAIL CITES PAR LES ACTIFS OCCUPÉS.....	284
GRAPHIQUE 66 : INDICE DE LOCALISATION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE POPULATION (RAPPORT ENTRE LA POPULATION HABITANT DANS LES BATIMENTS CONSTRUITS ENTRE 2001-2007 ET CELLE RESIDANT EN VILLE EN 2000) (SOURCE : OFS, RFP ET ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE)	286

GRAPHIQUE 67 : INDICE DE LOCALISATION DES DIFFERENTES CATEGORIES DE POPULATION (RAPPORT ENTRE LA POPULATION HABITANT DANS LES BATIMENTS CONSTRUITS ENTRE 2001-2007 ET ENTRE 1995-2000) (SOURCE : OFS, RFP ET ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE).....	287
GRAPHIQUE 68 : POIDS DES DIFFERENTES CATEGORIES DE MENAGES DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS, VILLE DE NEUCHATEL.....	290
GRAPHIQUE 69 : ANCIEN LIEU DE DOMICILE DES HABITANTS SELON LA CATEGORIE DE MENAGES.....	292
GRAPHIQUE 70 : AIRE DE PROSPECTION DES MENAGES AU MOMENT DU CHANGEMENT DE DOMICILE.....	293
GRAPHIQUE 71 : NOMBRE DE PIECES DES NOUVEAUX LOGEMENTS.....	293
GRAPHIQUE 72 : LOYERS DES NOUVEAUX LOGEMENTS.....	294
GRAPHIQUE 73 : ÉVOLUTION DU LOYER.....	296
GRAPHIQUE 74 : PROBABILITE DE DEMENAGER EN VILLE DE NEUCHATEL, DANS LE CANTON OU AILLEURS POUR L'ENSEMBLE DES MENAGES	297
GRAPHIQUE 75 : CHANGEMENTS DANS LA STRUCTURE DES MENAGES	300
GRAPHIQUE 76 : CHANGEMENTS DANS LA VIE PROFESSIONNELLE DES MENAGES	301
GRAPHIQUE 77 : IMPORTANCE DES FACTEURS LIES AU LOGEMENT	302
GRAPHIQUE 78 : IMPORTANCE DES FACTEURS LIES AU QUARTIER	302
GRAPHIQUE 79 : IMPORTANCE DES FACTEURS LIES A LA VILLE ET A LA LOCALISATION DU LOGEMENT	303
GRAPHIQUE 80 : SCORE MOYEN DES DIFFERENTS FACTEURS DANS LE CHOIX DE DOMICILE.....	304
GRAPHIQUE 81 : SCORES FACTORIELS MOYENS OBTENUS PAR LES CATEGORIES DE MENAGES	306
GRAPHIQUE 82 : PROPORTION DE MENAGES DISPOSANT DE DIFFERENTS VEHICULES ET PROPORTION DE PERSONNES AGEES DE PLUS DE SIX ANS DETENTRICES D'ABONNEMENTS DE TRANSPORTS PUBLICS	308
GRAPHIQUE 83 : FREQUENCE D'UTILISATION DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT.....	310
GRAPHIQUE 84 : ÉVOLUTION DE LA FREQUENCE DES DEPLACEMENTS SELON LE MODE DE TRANSPORT POUR L'ENSEMBLE DES MENAGES	311
GRAPHIQUE 85 : ÉVOLUTION DE LA FREQUENCE DES DEPLACEMENTS SELON LE MODE DE TRANSPORT POUR LES MENAGES DONT AU MOINS UN DES MEMBRES HABITAIT DANS LA REGION URBAINE	311
GRAPHIQUE 86 : ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER, VILLE DE NEUCHATEL (1984-2005) (SOURCE : OFS, STATISTIQUES DE LA CONSTRUCTION)	320
GRAPHIQUE 87 : TAUX DE VACANCE, VILLE DE NEUCHATEL (1984-2005) (SOURCE : OFS, STATISTIQUES DE LA CONSTRUCTION)	326
GRAPHIQUE 88 : NOUVEAUX LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIECES, VILLE DE NEUCHATEL (2001-2006) (SOURCE : OFS, STATISTIQUES DE LA CONSTRUCTION)	332

TABLEAU 1 : LES ASPECTS ANALYSES RELATIFS A LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE LA REGION URBAINE DE NEUCHATEL	13
TABLEAU 2 : LES ASPECTS ANALYSES RELATIFS AU REGIME DEMOGRAPHIQUE	14
TABLEAU 3 : LES ASPECTS ANALYSES RELATIFS AUX MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS.....	14
TABLEAU 4 : LES ASPECTS ANALYSES RELATIFS A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	15
TABLEAU 5 : LES QUATRE FORMES PRINCIPALES DE MOBILITE SPATIALE (SOURCE : KAUFMANN, 2004)	17
TABLEAU 6 : LES DIMENSIONS DU CHOIX RESIDENTIEL ETUDIEES.....	57
TABLEAU 7 : LES FACTEURS EXPLIQUANT LA CONTRIBUTION DES MENAGES A L'ETALEMENT URBAIN	72
TABLEAU 8 : ASPECTS DU REGIME METROPOLITAIN ABORDES DANS LA RECHERCHE.....	101

TABLEAU 9: RECAPITULATIF DES HYPOTHESES DE RECHERCHE RELATIVES A L'ETALEMENT URBAIN ET A L'EXURBANISATION	103
TABLEAU 10 : TAUX D'EVOLUTION ANNUEL MOYEN DES 73 AIRES URBAINES DE PLUS DE 100'000 HABITANTS (BESSY-PIETRI 2000)	124
TABLEAU 11 : ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DES 24 VILLES-CENTRES LES PLUS IMPORTANTES (SOURCE : ESPOP) (TIRE DE RERAT ET AL. 2008).....	125
TABLEAU 12 : LES PHASES DU DEVELOPPEMENT URBAIN (SOURCE : VAN DEN BERG ET KLAASSEN, 1987).....	127
TABLEAU 13: RECAPITULATIF DES HYPOTHESES DE RECHERCHE RELATIVES A L'INTRA-URBANISATION ET A LA REURBANISATION.....	170
TABLEAU 14: RECAPITULATIF DES SIX HYPOTHESES DE RECHERCHE RELATIVES A L'ETALEMENT URBAIN	173
TABLEAU 15 : ÉVOLUTION DES FLUX PENDULAIRES SELON L'ORIGINE ET LA DESTINATION, REGION URBAINE DE NEUCHÂTEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	219
TABLEAU 16 : LES COMPOSANTES DU REGIME DEMOGRAPHIQUE	227
TABLEAU 17: RECAPITULATIF DES HYPOTHESES DE RECHERCHE RELATIVES AU REGIME DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE NEUCHÂTEL	228
TABLEAU 18 : HYPOTHESES RELATIVES AUX MOUVEMENTS D'EXURBANISATION ET D'INTRA-URBANISATION ET VARIABLES TIREES DES RFP	229
TABLEAU 19 : DEFINITION DES INDICATEURS UTILISES POUR MESURER LES MIGRATIONS INTERNES	232
TABLEAU 20 : GRILLE DE LECTURE DE L'EVOLUTION DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.....	232
TABLEAU 21 : LISTE DES VARIABLES UTILISEES DANS L'ANALYSE DU PROFIL DES MIGRANTS	233
TABLEAU 22 : SURFACES ET PIECES OCCUPEES PAR PERSONNE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1970-2000) (SOURCE : OFS, RFP)	241
TABLEAU 23 : ÂGE MOYEN DES MIGRANTS ARRIVANT OU QUITTANT LA VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80 ET 1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	248
TABLEAU 24 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON L'ÂGE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	249
TABLEAU 25 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON L'ETAT CIVIL, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	250
TABLEAU 26 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LA TAILLE DU MENAGE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	252
TABLEAU 27 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LE TYPE DE MENAGES, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	253
TABLEAU 28 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LE STATUT D'ACTIVITE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	255
TABLEAU 29 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LE NIVEAU DE FORMATION, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	256
TABLEAU 30 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP).....	257
TABLEAU 31 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON LE LIEU DE TRAVAIL, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	258
TABLEAU 32 : RAPPORT MIGRATOIRE SELON L'ORIGINE NATIONALE, VILLE DE NEUCHÂTEL (1975/80-1995/2000) (SOURCE : OFS, RFP)	259
TABLEAU 33 : CAS DE FIGURE DE L'EVOLUTION DES RAPPORTS MIGRATOIRES ENTRE LA VILLE DE NEUCHÂTEL ET LE RESTE DE LA SUISSE (1975/80-1995/2000)	262

TABLEAU 34 : QUESTIONS DE RECHERCHE RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DES MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS	269
TABLEAU 35 : QUESTIONS DONT LA PROPORTION DE NON-REPNSES DEPASSE LES 10%	273
TABLEAU 36 : NOMBRE DE LOGEMENTS CREES SELON LE TYPE DE PROJETS, VILLE DE NEUCHATEL (DE DEBUT 2001 A MI-2007) (SOURCE : VILLE DE NEUCHATEL, SECTION DE L'URBANISME)	274
TABLEAU 37 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « CRET-TACONNET SUD »	275
TABLEAU 38 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « CRET-TACONNET EST »	275
TABLEAU 39 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « RUE DES NOYERS »	276
TABLEAU 40 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « RESIDENCE LE TERTRE »	276
TABLEAU 41 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « RUE DE L'OBSERVATOIRE »	277
TABLEAU 42 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « RUE MAILLEFER »	277
TABLEAU 43 : CARACTERISTIQUES DU PROJET « RUE DES MESSEILLERS »	278
TABLEAU 44 : PRINCIPALES PROFESSIONS DECLAREES PAR LES ACTIFS DE FORMATION SUPERIEURE	282
TABLEAU 45 : ORIGINE NATIONALE DES RESIDENTS ETRANGERS	285
TABLEAU 46 : TYPOLOGIE DES MENAGES HABITANT DANS LES NOUVEAUX APPARTEMENTS DE NEUCHATEL ET DE ZURICH WEST SELON LEURS CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES (RERAT ET AL. 2008B)	289
TABLEAU 47 : ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'HABITAT	295
TABLEAU 48 : TYPES DE MOUVEMENTS	299
TABLEAU 49 : ANALYSE EN COMPOSANTES PRINCIPALES DES CRITERES DE CHOIX RESIDENTIEL (5 AXES FACTORIELS)	305
TABLEAU 50 : DISPONIBILITE DE VEHICULES ET D'ABONNEMENTS (2005) (SOURCE : OFS, MICRORECENSEMENT TRANSPORT)	309
TABLEAU 51 : LES ASPECTS ANALYSES RELATIFS A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	317
TABLEAU 52 : TYPES D'ACTEURS INTERROGES	318
TABLEAU 53 : LES FACTEURS DU REGAIN D'ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER	321
TABLEAU 54 : TYPES DE MAITRES D'OUVRAGE, VILLE DE NEUCHATEL (2001-2006) (SOURCE : OFS, STATISTIQUES DE LA CONSTRUCTION)	327
TABLEAU 55 : CARACTERISTIQUES DE LA LOGIQUE D'ACTION DES ENTREPRISES DE CONSTRUCTION/SOCIETES IMMOBILIERES ET DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS	328
TABLEAU 56 : LES TROIS FIGURES DE LA VILLE	341
TABLEAU 57 : ESTIMATION DES POTENTIELS CONSTRUCTIBLES EN VILLE DE NEUCHATEL	342
TABLEAU 58 : PRINCIPAUX PROJETS IMMOBILIERS AVEC LOGEMENTS PREVUS EN VILLE DE NEUCHATEL (SITUATION FIN 2008).	354

TABLE DES MATIERES

RESUME	3
REMERCIEMENTS	5
SOMMAIRE	7
1 INTRODUCTION	9
1.1 DYNAMIQUES URBAINES ET MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES	9
1.2 PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE DE CAS	10
1.3 OBJECTIFS DE RECHERCHE ET STRUCTURE DU TRAVAIL	12
2 LA MOBILITE RESIDENTIELLE	17
2.1 LES DIFFERENTES FORMES DE MOBILITE SPATIALE	17
2.2 LES DIFFERENTES APPROCHES DES PHENOMENES RESIDENTIELS	19
2.2.1 Structure du champ de recherche	19
2.2.2 Approche néo-classique	21
2.2.2.1 Les migrations interrégionales comme conséquence du marché du travail	21
2.2.2.2 La migration comme investissement individuel	22
2.2.3 Approche behavioriste	23
2.2.4 Approche institutionnelle	25
2.2.5 Approche structuraliste	28
2.2.6 Approche humaniste	30
2.2.7 Nouveaux développements	31
2.2.8 Implications pour la présente recherche	33
2.3 LES DIMENSIONS DU CHOIX RESIDENTIEL	36
2.3.1 Unité d'analyse	36
2.3.2 Profil	37
2.3.2.1 Âge et parcours de vie	38
2.3.2.2 Autres caractéristiques	40
2.3.3 Trajectoires	41
2.3.3.1 Type de domicile	41
2.3.3.2 Trajectoires géographiques	42
2.3.3.3 Trajectoires résidentielles	44
2.3.3.4 Aire de prospection	45
2.3.3.5 Projets résidentiels	45
2.3.4 Critères du choix résidentiel	46

2.3.4.1	Satisfaction, aspirations et motivations résidentielles	46
2.3.4.2	Typologie des facteurs	48
2.3.4.3	Changements dans la taille et la structure du ménage	49
2.3.4.4	Changements dans la vie professionnelle	50
2.3.4.5	Mouvements d'ajustement	51
2.3.5	Implications pour la présente recherche	57
3	L'ETALEMENT URBAIN	59
3.1	REMARQUES PRELIMINAIRES	59
3.2	LES MUTATIONS DE L'URBAIN	61
3.2.1	Aperçu historique de l'étalement urbain	61
3.2.2	Les phases de l'urbanisation en Suisse	63
3.2.2.1	Le régime d'urbanisation industriel	64
3.2.2.2	Le régime d'urbanisation métropolitain	65
3.2.3	Définitions de l'étalement urbain	66
3.2.3.1	L'étalement urbain défini par un exemple	66
3.2.3.2	L'étalement urbain défini par des critères esthétiques et/ou normatifs	67
3.2.3.3	L'étalement urbain comme la cause d'externalités non désirées	67
3.2.3.4	L'étalement urbain comme la conséquence d'autres phénomènes	68
3.2.3.5	L'étalement urbain comme un type d'utilisation du sol	68
3.2.3.6	Occupation du sol et étalement urbain : quels indicateurs ?	69
3.3	LES MECANISMES DE L'ETALEMENT URBAIN	71
3.3.1	Liminaires	71
3.3.2	La localisation des ménages	71
3.3.2.1	Deux grandes familles d'interprétation	71
3.3.2.2	Croissance « naturelle »	72
3.3.2.3	Préférences en termes d'aménités résidentielles	75
3.3.2.4	Choix résidentiel et étalement urbain : premiers éléments de synthèse	82
3.3.3	La localisation des activités	86
3.3.4	Le marché immobilier et foncier	89
3.3.4.1	Contribution à l'étalement urbain	89
3.3.4.2	Structure foncière	90
3.3.4.3	Production d'objets immobiliers	91
3.3.5	Les pouvoirs publics	93
3.3.5.1	Politiques à l'échelle nationale	93
3.3.5.2	Politiques des communes de couronnes	95
3.3.6	Les conditions de mobilité	97
3.4	QUESTIONNEMENT ET HYPOTHESES DE RECHERCHE	100
3.4.1	Complexité de l'étalement urbain	100
3.4.2	Caractéristiques de l'étalement urbain	100

3.4.3	Régime démographique d'une ville-centre et étalement urbain	102
3.5	LES DEBATS SUR LA MORPHOLOGIE URBAINE	104
3.5.1	Les impacts sur la structure spatiale	104
3.5.1.1	La dissolution de la ville	104
3.5.1.2	La recomposition de la ville	105
3.5.2	Les appréciations de l'étalement urbain	106
3.5.2.1	Un champ marqué par le normatif	106
3.5.2.2	Les visions positives de l'étalement urbain	107
3.5.2.3	Les visions critiques de l'étalement urbain	108
3.5.3	Les impacts de l'étalement urbain	109
3.5.3.1	Les conséquences environnementales	109
3.5.3.2	Impacts économiques	112
3.5.3.3	Impacts sociaux	113
3.5.4	La régulation de l'étalement urbain	115
3.5.4.1	Les différentes approches	115
3.5.4.2	Ville compacte et développement urbain durable	116
4	LA REURBANISATION	121
4.1	LA REPRISE DEMOGRAPHIQUE DES VILLES	122
4.1.1	Définition de la réurbanisation	122
4.1.2	Quelques exemples de réurbanisation	123
4.2	LES MECANISMES DE LA REURBANISATION	126
4.2.1	La théorie du cycle urbain	126
4.2.2	La localisation des ménages	129
4.2.3	La localisation des activités	130
4.2.4	Le marché foncier et immobilier	131
4.2.5	Les pouvoirs publics	132
4.2.6	Les conditions de mobilité	132
4.3	LES MIGRATIONS INTERNATIONALES	133
4.3.1	Les villes comme porte d'entrée des migrations internationales	133
4.3.2	Les facteurs explicatifs	134
4.4	LA DEUXIEME TRANSITION DEMOGRAPHIQUE	136
4.4.1	Types de ménages et dynamique urbaine	136
4.4.2	Les caractéristiques de la deuxième transition démographique	136
4.4.3	Les jeunes adultes	137
4.4.3.1	L'attrait de la ville pour les jeunes adultes	137
4.4.3.2	L'allongement de la jeunesse	138
4.4.4	Les personnes âgées	140
4.4.5	Les petits ménages	142
4.4.5.1	La réduction de la taille moyenne des ménages	142

4.4.5.2	Les ménages comme indicateur de la dynamique urbaine	144
4.5	LA GENTRIFICATION	145
4.5.1	Les définitions du concept de gentrification	145
4.5.1.1	Un concept « résilient »	145
4.5.1.2	Les différentes formes de gentrification	146
4.5.1.3	Les espaces de la gentrification	148
4.5.1.4	Les interprétations de la gentrification	150
4.5.2	Les acteurs privés	150
4.5.3	Les pouvoirs publics	152
4.5.4	Les ménages	154
4.5.4.1	Profil des gentrificateurs	154
4.5.4.2	Trajectoires : retour ou maintien en ville ?	159
4.5.4.3	Motivations pour le choix de l'urbain	160
4.5.5	La new-build gentrification	163
4.5.5.1	Les débats sur cette extension de la définition	163
4.5.5.2	Les caractéristiques de la <i>new-build gentrification</i>	165
4.5.6	Le débat sur les impacts de la gentrification	166
4.5.6.1	Les appréciations de la gentrification	166
4.5.6.2	Les impacts positifs et négatifs de la gentrification	167
4.6	QUESTIONNEMENT ET HYPOTHESES DE RECHERCHE	169
5	LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE LA REGION URBAINE DE NEUCHÂTEL	173
5.1	INTRODUCTION	173
5.1.1	Questionnement	173
5.1.2	Méthodologie	173
5.1.3	Périmètre d'étude	174
5.1.3.1	Les délimitations de l'urbain	174
5.1.3.2	Délimitation de la région urbaine de Neuchâtel	178
5.2	ÉTALEMENT	182
5.2.1	Déconcentration de la population	182
5.2.1.1	Distribution spatiale de la population (2000)	182
5.2.1.2	Évolution de la population de la région urbaine (1850-2000)	183
5.2.1.3	Évolution du degré de concentration de la population (1850-2000)	184
5.2.1.4	Évolution de la population (1970-2000)	186
5.2.2	Dédensification de la structure de peuplement	187
5.2.2.1	Mesurer l'utilisation du sol	187
5.2.2.2	Densité brute (2000)	188
5.2.2.3	Utilisation du sol (1990/94)	189
5.2.2.4	Évolution de l'utilisation du sol (1979/82-1990/94)	191
5.2.2.5	Densité nette (1980-1990)	193

5.3	FRAGMENTATION	194
5.3.1	Fragmentation physique et institutionnelle	194
5.3.2	Fragmentation fonctionnelle	195
5.3.2.1	Communes de résidence et centres d'emploi (2000)	195
5.3.2.2	Spécialisation économique (2000/01)	198
5.3.2.3	Évolution de la population active (1970-2000)	202
5.3.3	Fragmentation sociale	204
5.3.3.1	Répartition des catégories sociales jugées vulnérables (2000)	204
5.3.3.2	Répartition des catégories sociales dans la région urbaine (2000)	208
5.3.3.3	Évolution de la composition sociale de la ville de Neuchâtel (1970/80-2000)	212
5.4	MOBILITE	214
5.4.1	Augmentation de la mobilité	214
5.4.1.1	Extension du système urbain quotidien (1970-2000)	214
5.4.1.2	Actifs pendulaires (1970-2000)	215
5.4.1.3	Orientation des flux pendulaires (1970-2000)	217
5.4.2	Modification des habitudes de mobilité	221
5.4.2.1	Moyens de transport pour le trajet domicile-travail (1970-2000)	221
5.4.2.2	Typologie des communes selon les choix modaux (2000)	222
5.5	CONCLUSION	225
6	LE REGIME DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE NEUCHATEL	227
6.1	INTRODUCTION	227
6.1.1	Questionnement	227
6.1.2	Méthodologie	229
6.1.2.1	Sources des données	229
6.1.2.2	Indicateurs	231
6.1.3	Périmètre d'étude	234
6.2	ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE PEUPLEMENT DE LA VILLE-CENTRE	234
6.2.1	Évolution du nombre d'habitants (1850-2000)	234
6.2.2	Évolution du nombre et de la taille des ménages (1970-2000)	236
6.2.2.1	Évolution du nombre de ménages (1970-2000)	236
6.2.2.2	Évolution de la taille moyenne des ménages (1970-2000)	237
6.2.2.3	Augmentation des personnes vivant seules (1970-2000)	238
6.2.2.4	Consommation d'espace habitable par personne (1970-2000)	240
6.3	COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE (1981-2000)	243
6.3.1	Solde naturel et solde migratoire (1981-2000)	243
6.3.2	Soldes migratoires internes et internationaux	244
6.3.3	Les composantes du solde migratoire interne (1975/80-1995/2000)	246
6.4	PROFIL DES MIGRATIONS INTERNES (1975/80-1995/2000)	247
6.4.1	Caractéristiques socio-démographiques	247

6.4.1.1	Classe d'âge	247
6.4.1.2	État civil	250
6.4.1.3	Taille des ménages	251
6.4.1.4	Type de ménages	252
6.4.2	Caractéristiques socio-économiques	254
6.4.2.1	Statut d'activité	254
6.4.2.2	Niveau de formation	255
6.4.2.3	Catégorie socio-professionnelle	256
6.4.2.4	Lieu de travail	257
6.4.3	Origine nationale	258
6.4.4	Synthèse des migrations internes	259
6.5	CONCLUSION	264
6.5.1	Le régime démographique de la ville de Neuchâtel de 1970 à 2000	264
6.5.1.1	Structure de peuplement	264
6.5.1.2	Composantes de l'évolution démographique	265
6.5.1.3	Soldes migratoires internes	266
6.5.2	La récente reprise démographique de la ville de Neuchâtel (2000-2007)	267
7	LES HABITANTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS	269
7.1	INTRODUCTION	269
7.1.1	Questionnement	269
7.1.2	Méthodologie	270
7.1.2.1	Choix de la méthode	270
7.1.2.2	Démarche d'enquête et élaboration du questionnaire	271
7.1.2.3	Distribution du questionnaire et taux de réponse	272
7.1.3	Périmètre d'étude	273
7.2	PROFIL	278
7.2.1	Caractéristiques socio-démographiques	278
7.2.1.1	Taille des ménages	278
7.2.1.2	Type de ménages	279
7.2.1.3	Classe d'âge	280
7.2.2	Caractéristiques socio-économiques	280
7.2.2.1	Niveau de formation	280
7.2.2.2	Statut d'activité	281
7.2.2.3	Profession déclarée par les personnes de formation supérieure	282
7.2.2.4	Niveau de revenu	283
7.2.2.5	Lieu de travail	283
7.2.3	Origine nationale	285
7.2.4	Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements	285
7.2.5	Typologie des ménages	288

7.3	TRAJECTOIRES	290
7.3.1	Type de domicile	290
7.3.2	Lieu de domicile précédent	290
7.3.3	Aire de prospection	292
7.3.4	Conditions d'habitat actuelles	293
7.3.5	Évolution des conditions d'habitat	294
7.3.6	Projets de déménagement	296
7.4	MOTIVATIONS	299
7.4.1	Typologie des mouvements	299
7.4.2	Changements dans la structure du ménage	300
7.4.3	Raisons professionnelles ou de formation	300
7.4.4	Facteurs ayant influencé le choix résidentiel	301
7.4.4.1	Logement	301
7.4.4.2	Quartier	302
7.4.4.3	Ville et localisation	303
7.4.4.4	Classement des facteurs	304
7.4.4.5	Des motivations différentes selon les catégories de ménages	305
7.4.4.6	Habitudes de mobilité	308
7.5	CONCLUSION	312
7.5.1	Profil	312
7.5.2	Trajectoires	314
7.5.3	Motivations	315
8	LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	317
8.1	INTRODUCTION	317
8.1.1	Questionnement	317
8.1.2	Méthodologie	318
8.2	L'ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER	319
8.2.1	Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier	321
8.2.1.1	L'offre et la demande	321
8.2.1.2	La conjoncture économique	322
8.2.1.3	La financiarisation de l'immobilier	322
8.2.1.4	Le rôle des pouvoirs publics	324
8.2.2	Un marché immobilier en situation de pénurie	325
8.3	L'IDENTITE DES MAITRES D'OUVRAGE	326
8.3.1	Les entreprises de construction et sociétés immobilières	328
8.3.2	Les investisseurs institutionnels	330
8.4	LES CARACTERISTIQUES DES NOUVEAUX LOGEMENTS	332
8.4.1	La taille des logements	332
8.4.2	Le statut d'occupation des logements	334

8.4.3	Le standing des logements	335
8.4.3.1	Des logements de standing moyen à supérieur	335
8.4.3.2	La question des logements « bon marché »	336
8.4.4	Le succès des logements récents	337
8.4.5	Le profil de la demande	338
8.4.6	Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations	339
8.5	LES POLITIQUES DE LA VILLE DE NEUCHÂTEL	340
8.5.1	La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme	341
8.5.1.1	Le plan directeur	341
8.5.1.2	Les plans d'affectation	342
8.5.1.3	Les contacts avec les autres acteurs impliqués	343
8.5.2	La politique du logement	345
8.5.2.1	Les objectifs de la Ville	345
8.5.2.2	La politique du logement au sens strict	345
8.5.2.3	La politique foncière	348
8.5.3	La question de la mixité sociale dans les projets immobiliers	350
8.5.3.1	La marge de manœuvre de la Ville	350
8.5.3.2	Le droit de superficie comme élément central	351
8.5.3.3	La voie des coopératives ?	353
8.6	LES PERSPECTIVES	354
8.7	CONCLUSION	356
8.7.1	Les facteurs explicatifs du regain d'activité du marché immobilier	356
8.7.2	Les différents acteurs et leur logique d'action	358
8.7.3	La question de la gentrification	358
9	CONCLUSION	361
9.1	RAPPEL DU QUESTIONNEMENT	361
9.2	SYNTHESE DES RESULTATS	362
9.2.1	La dynamique territoriale de la région urbaines de Neuchâtel	362
9.2.2	Le régime démographique de la ville de Neuchâtel	363
9.2.2.1	Structure de peuplement	363
9.2.2.2	Composantes de l'évolution démographique	365
9.2.2.3	Soldes migratoires internes	365
9.2.2.4	Reprise démographique de la ville-centre	367
9.2.3	Les ménages vivant dans les nouveaux logements	368
9.2.3.1	Profil	368
9.2.3.2	Trajectoires	371
9.2.3.3	Motivations	372
9.2.4	La production de nouveaux logements	374
9.2.4.1	Les facteurs explicatifs du regain d'activité du marché immobilier	374

9.2.4.2	Les différents acteurs et leur logique d'action	375
9.2.4.3	La question de la <i>new-build gentrification</i>	376
9.3	QUATRE MESSAGES CONCERNANT L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE D'UNE VILLE-CENTRE	378
9.4	REGAIN D'ATTRACTIVITE DES VILLES ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE	381
9.4.1	Le débat sur les formes urbaines	381
9.4.2	L'attractivité résidentielle des zones centrales	382
9.4.3	La sélectivité sociale des opérations de densification	383
9.4.4	Reconstruire la ville en ville en préservant l'attractivité et l'équité sociale et sans oublier les couronnes...	385