



Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne

Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse)

Choice of housing and gentrification in a medium size city. Profiles, trajectories and motivations of the residents of new dwellings in Neuchatel (Switzerland)

Patrick Rérat



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/cybergegeo/24931>

DOI : 10.4000/cybergegeo.24931

ISSN : 1278-3366

Éditeur

UMR 8504 Géographie-cités

Ce document vous est offert par Université de Neuchâtel



Référence électronique

Patrick Rérat, « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne », *Cybergegeo: European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 579, mis en ligne le 19 janvier 2012, consulté le 20 juin 2023. URL : <http://journals.openedition.org/cybergegeo/24931> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergegeo.24931>

Ce document a été généré automatiquement le 16 février 2023.



Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne

Profils, trajectoires et motivations des habitants des nouveaux logements à Neuchâtel (Suisse)

Choice of housing and gentrification in a medium size city. Profiles, trajectories and motivations of the residents of new dwellings in Neuchatel (Switzerland)

Patrick Rérat

Introduction

- 1 Les villes suisses, après trois décennies de déclin démographique, enregistrent depuis 2000 une nouvelle phase de croissance. Cette évolution ne concerne pas uniquement les grands centres urbains mais également les villes moyennes (Rérat, 2011). Ce retournement de tendance s'explique notamment par des opérations de densification de l'environnement construit et de régénération de friches industrielles ou ferroviaires. Les logements ainsi créés s'adressent en premier lieu aux classes moyennes supérieures, ce qui, comme nous le discuterons, participe à la gentrification des villes helvétiques.
- 2 Cette évolution soulève la question des aspirations résidentielles des ménages concernés. Alors que les classes moyennes supérieures étaient associées, dans le contexte suisse notamment, au modèle de la villa individuelle (pavillon) dans les couronnes suburbaines ou périurbaines, on observe une diversification de leurs aspirations résidentielles. Cet article propose précisément d'appréhender les caractéristiques des classes moyennes supérieures privilégiant une localisation en ville-centre et d'interroger le regain d'attractivité de ce contexte résidentiel. Il se base sur un matériel empirique concernant Neuchâtel, une ville moyenne du réseau urbain helvétique.
- 3 La partie théorique de l'article débute par une discussion du phénomène de gentrification et de ses différentes définitions. La littérature consacrée à la gentrification est ensuite présentée en fonction des trois dimensions du choix résidentiel qui nous intéressent ici,

soit le profil, les trajectoires et les motivations des ménages. Dans la partie empirique sont exposés les résultats d'une enquête par questionnaire auprès des personnes vivant dans les logements récemment construits à Neuchâtel. Ils permettent de préciser les caractéristiques de ces ménages et de mieux cerner l'attractivité des villes moyennes comme lieu de vie et les processus de gentrification qui s'y déroulent.

Discussion théorique

La gentrification

- 4 La gentrification a été qualifiée de « terme résilient » (Bondi, 1999) car elle constitue l'un des rares thèmes de recherche que l'on retrouve de façon continue depuis près d'une quarantaine d'années et ceci plus particulièrement dans les travaux anglophones. Dans la définition donnée par la sociologue Ruth Glass (1964), la gentrification désigne, d'une part, un processus de déplacement et de remplacement de populations dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs.
- 5 Depuis lors, la définition du concept s'est transformée afin d'inclure d'autres formes d'élitisation, d'autres acteurs et d'autres espaces (Lees *et al.*, 2008). Alors que le concept concernait initialement la réhabilitation du bâti existant, plusieurs auteurs ont qualifié de « *new-build gentrification* » la construction de nouveaux logements s'adressant aux classes moyennes supérieures notamment dans le cas d'opération de démolition/reconstruction ou de régénération de friches urbaines (Davidson, Lees, 2005, 2010)¹. Ces auteurs considèrent de tels projets comme participant d'un processus de gentrification, car ils sont caractérisés par la même dynamique de revalorisation des centres urbains par et/ou pour les classes moyennes supérieures : ils représentent un réinvestissement de capital dans des zones centrales délaissées, impliquent une modification de l'environnement construit et du paysage urbain, concernent les mêmes catégories sociales, et induisent un processus d'éviction. Ce dernier n'est pas forcément direct – les zones en question comme les friches n'étant pas toujours habitées – mais peut être indirect : 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. Cette extension de la définition de la gentrification a notamment été abordée dans des numéros spéciaux des revues *Environment and Planning A* (Smith, Butler, 2007), *Population, Space and Place* (Rérat *et al.*, 2010a) et, pour ce qui est du monde francophone, dans *Espaces et Sociétés* (Bourdin, 2008 ; Rérat *et al.*, 2008). Cette définition plus large a toutefois été remise en question par certains chercheurs qui préfèrent la notion de réurbanisation et qui réservent le terme de gentrification à des processus impliquant un déplacement direct de population (Buzar *et al.*, 2007 ; Boddy, 2007).
- 6 Dans un premier temps, la gentrification a affecté des quartiers populaires proches des centres des grandes métropoles. Depuis, la spatialité du phénomène a évolué et s'est diversifiée. Des recherches ont ainsi été consacrées à de nombreux contextes nationaux, à différents échelons de la hiérarchie urbaine et à d'autres types d'espace (ruraux, touristiques, commerciaux, etc.) (Atkinson, Bridge, 2005 ; Van Criekingen, Fleury, 2006 ; Bidou-Zachariasen, 2003 ; Authier, Bidou-Zachariasen, 2008 ; Clerval, 2010). L'hypothèse implicite de ces différents travaux est que le processus de gentrification n'est pas de nature universelle, mais prend des formes liées aux contextes nationaux, régionaux et

locaux de son émergence. Plusieurs auteurs ont ainsi appelé à une « géographie de la gentrification » plus large afin de prendre en compte la contextualité de ce phénomène (Lees, 2000) et à s'intéresser entre autres aux villes petites et moyennes qui ont encore été peu étudiées sous cet angle (Dutton, 2003).

- 7 Si le phénomène a évolué au cours des dernières décennies, il en va de même du rôle et des caractéristiques des acteurs impliqués (ménages, promoteurs et investisseurs, pouvoirs publics). Certains auteurs ont distingué trois vagues successives de gentrification (Smith, 1996 ; Hackworth, Smith, 2001). La première : la gentrification sporadique, est le fait de ménages dits pionniers. La deuxième consiste en un ancrage du phénomène soutenu cette fois par les acteurs privés du marché immobilier. Ici, les principaux protagonistes sont les promoteurs et investisseurs (on parle de « *property-led gentrification* »). La troisième phase – à laquelle appartient généralement la « *new-build gentrification* » – correspond au rôle pro-gentrification des pouvoirs publics (« *state-led gentrification* »). D'autres chercheurs ont montré que ces phases peuvent coexister à l'échelle d'une même ville et qu'elles s'articulent de manière différenciée dans les quartiers centraux en fonction de leurs caractéristiques (Pattaroni *et al.*, 2011).
- 8 Tant la contextualité que la phase et la forme du phénomène de gentrification sont à prendre en compte dans la conceptualisation des gentrificateurs (Rose, 1984). Cet article s'intéresse aux ménages des classes moyennes supérieures s'étant installés dans les logements récemment construits sur le territoire de la ville de Neuchâtel. Dans ce sens, il entend aborder les caractéristiques des gentrificateurs dans une forme (la « *new-build gentrification* »), un contexte national (la Suisse) et un échelon de la hiérarchie urbaine (la ville moyenne) qui ont été peu analysés jusqu'à présent.

Les caractéristiques des gentrificateurs

Éléments théoriques sur le choix résidentiel

- 9 Les études sur la gentrification ont longtemps été divisées entre, d'une part, les approches humanistes qui mettent en exergue l'importance des choix individuels, de la culture, de la consommation et de la demande et, d'autre part, les visions structuralistes qui soulignent le rôle prépondérant du capital, des classes sociales, de la production et de l'offre (Hamnett, 1991). La nécessité de dépasser ces deux positions a été plusieurs fois mise en évidence ces deux dernières décennies car elles représentent les « *deux faces d'une même pièce* » (Lees, 1994). Un parallèle peut être fait avec les débats portant sur la mobilité résidentielle entre les approches déterministes et humanistes (Boyle *et al.*, 1998). Les premières tendent à minimiser le rôle des individus et postulent que leurs mouvements résidentiels ou migratoires constituent des réponses inévitables étant donné l'environnement (ou les structures) qui englobent et dépassent ces mêmes individus. Les secondes perçoivent les migrants comme des acteurs prenant consciemment une décision – même si elle n'est pas forcément rationnelle d'un point de vue économique – et qui disposent d'une marge de manœuvre dans leur comportement.
- 10 Le terme de choix résidentiel semble de prime abord ne pas dépasser cet antagonisme étant donné la connotation positive qu'il véhicule. Le choix résidentiel est toutefois à considérer non pas comme la conséquence des seules aspirations des ménages mais comme un choix sous contraintes (Bonvalet, Dureau, 2000 ; Brun, Bonvalet, 2002 ; Authier *et al.*, 2010). Plus précisément, il dépend des besoins et préférences des ménages dans le

cadre d'une gamme limitée d'options déterminées par les ressources et restrictions liées aux ménages (par exemple le revenu ou la fortune disponible, la localisation des places de travail, etc.) et par les opportunités et contraintes du marché immobilier (par exemple la disponibilité des logements dans un contexte résidentiel donné, le niveau des prix, etc.) (Authier *et al.*, 2010 ; Van Ham, à paraître).

- 11 Le concept de choix résidentiel signifie que les ménages ont une certaine marge de manœuvre même si le champ des possibles peut être réduit. Ce positionnement théorique – à l'inverse d'une vision structuraliste – légitime l'analyse de trois séries de caractéristiques des gentrificateurs. La première est le profil – mesuré par la position dans le parcours de vie, le statut socio-économique, la nationalité, etc. – étant donné que la gentrification, comme tout processus migratoire, est un phénomène sélectif. Deuxièmement, la trajectoire, qui comprend la localisation et les caractéristiques des logements passés, présents et futurs. En d'autres termes, cette notion vise à situer le logement présent dans l'histoire de vie des gentrificateurs. Troisièmement, les motivations résidentielles qui expliquent le choix du domicile actuel. L'habitat est caractérisé par de nombreux éléments (localisation, statut d'occupation, taille, etc.) que prennent en compte les ménages dans leur processus de décision. Les ménages procèdent ainsi à un certain nombre d'arbitrages entre ces éléments, car ils ne peuvent satisfaire toutes leurs aspirations. La suite de ce chapitre discute le profil, les trajectoires et les motivations des gentrificateurs sur la base de la littérature internationale.

Le profil

- 12 La gentrification est fréquemment interprétée comme une conséquence de la restructuration du système économique et de la croissance d'une nouvelle classe moyenne employée dans des activités de services nécessitant de hauts niveaux de qualification (Ley, 1996). D'autres chercheurs ont souligné que l'émergence de cette nouvelle classe constitue une condition nécessaire mais non suffisante pour expliquer la gentrification (Hjorthol, Bjornskau, 2005). Les services supérieurs ont en effet toujours été localisés de manière prédominante dans les zones urbaines centrales. De surcroît, cette catégorie de population semble participer en majorité au processus d'étalement urbain. À cet égard, il est intéressant de constater que le même argument portant sur la restructuration du système économique (déindustrialisation et tertiarisation) est également utilisé par les auteurs interprétant la tendance à la périurbanisation (Squires, 2002). Cette double utilisation peut sembler contradictoire mais s'explique par une question d'échelle. Le développement des services à haute valeur ajoutée implique une importance et une concentration croissante des personnes hautement qualifiées dans les régions urbaines et métropolitaines. D'autres facteurs, qui sont discutés ci-après, sont nécessaires pour expliquer la distribution de ces ménages à l'intérieur de la région urbaine, soit entre la ville-centre et ses différentes couronnes.
- 13 L'idéal-type du gentrificateur correspond à un ménage de la classe moyenne supérieure, de petite taille (une personne vivant seule ou un couple sans enfant généralement non marié), de moins de 35 ans, et dont les membres sont employés dans le secteur des services et bénéficie d'un haut niveau de formation (Ley, 1996). Derrière ces grandes caractéristiques, plusieurs auteurs ont montré la fragmentation des classes moyennes supérieures (du point de vue du mode de vie, du niveau de revenu, etc.) et la grande diversité de leurs pratiques en termes de consommation et de localisation résidentielle (Wardé, 1991). Les gentrificateurs représentent en fait plusieurs segments ou sous-marchés,

même si la figure des « yuppies » (« *young urban professionals* ») demeure dominante. Ainsi, plusieurs auteurs ont souligné l'importance d'autres processus en sus de la restructuration du système économique pour expliquer la croissance et la diversité des gentrificateurs :

- La position dans le parcours de vie : la majorité des gentrificateurs sont jeunes et vivent dans des ménages non familiaux tels que personnes vivant seules, colocations ou couples sans enfant (les « *Dinkies* » ou « *double income, no kids* »). Le rôle des familles n'est par contre que rarement mentionné (voir toutefois Butler, 1997 et Karsten, 2003). Dans ce cas, il a été relevé que les « yuppies » (ou « *young urban parents* ») cherchent à concilier la nouvelle étape de leur parcours de vie – élever des enfants – avec la poursuite de leur carrière professionnelle.
 - La dimension « genre » : plusieurs études ont souligné la participation croissante des femmes au marché du travail et par conséquent l'importance des femmes vivant seules ou dans des ménages à double-carrière (Rose, 1984 ; Kern, 2010). A. Warde (1991) avance même que l'approche la plus adéquate pour saisir la gentrification consiste à comprendre la division entre les genres plutôt qu'entre les classes, car le rôle des femmes diffère dans les ménages de gentrificateurs par rapport à ceux vivant dans les zones périurbaines. La littérature sur l'étalement urbain met en effet en évidence que plus une famille est patriarcale, plus il est probable qu'elle s'installe en couronnes (Castells, 1993, p. 253).
 - L'orientation sexuelle : l'impact des communautés gays a été documenté dans plusieurs contextes (Deligne *et al.*, 2006). Pour ce groupe, le choix de vivre en ville peut être expliqué par des facteurs tels qu'un haut pouvoir d'achat, la construction d'une identité gay, la présence d'infrastructures destinées à cette clientèle (bars, etc.) et le fait que la population urbaine est réputée plus tolérante.
 - La croissance d'une élite transnationale et circulante : la globalisation de l'économie et ses impacts sur la structure de l'emploi dans les villes ont également été relevés (Sassen, 1996). C'est le cas notamment dans des quartiers urbains centraux qui ont été re-gentrifiés ou super-gentrifiés avec l'arrivée de cadres souvent actifs dans les services financiers globalisés et disposant de ressources financières plus élevées que les premiers gentrificateurs (Butler, Lees, 2006).
- 14 Une explication supplémentaire de la diversité des gentrificateurs renvoie aux différentes formes du processus (Hamnett, 2003). Dans la première vague, les artistes jouent fréquemment le rôle d'explorateurs. Ceux-ci ont en effet la faculté de dénicher des secteurs où les valeurs foncières et locatives sont basses mais dont la localisation et le paysage urbain sont prometteurs (Ley, 2003). Leur mode de vie constitue un élément attractif pour d'autres ménages pionniers. Ces derniers sont suivis par des ménages appartenant à une classe moyenne supérieure souvent active dans le design, les médias, l'éducation, les services sociaux, la santé, etc. Dans la troisième phase, les gentrificateurs disposent d'un revenu plus élevé (ils achètent un bien immobilier sans le rénover eux-mêmes) et sont plus « établis » (ménages familiaux par exemple).

Trajectoires

- 15 La deuxième dimension du choix résidentiel est la trajectoire des ménages que nous définissons comme la localisation et les caractéristiques des logements passés, présents et futurs qu'ils ont occupés ou recherchés.
- 16 Une question centrale relative à la trajectoire est l'ancien lieu de résidence des membres du ménage. Si certaines des premières études postulaient que la gentrification était le résultat d'un phénomène de retour en ville, il est maintenant acquis que la plupart des

gentrifieurs ne sont pas d'anciens suburbains ou périurbains, mais des ménages qui se relocalisent à l'intérieur des zones centrales. En d'autres termes, la tendance dominante est celle d'un maintien en ville (Ley, 1996 ; Van Criekingen, 2002).

- 17 Si l'origine des gentrifieurs est abordée par la littérature, d'autres aspects tels que la stabilité du choix du domicile actuel et les projets résidentiels n'ont que rarement été analysés. Certains auteurs considèrent la gentrification comme un rejet des couronnes (Caulfield, 1989). D'autres ont montré que le déménagement dans un quartier en voie de gentrification pouvait constituer une phase dans le parcours de vie et retarder un mouvement en direction des zones suburbaines ou périurbaines motivées par des questions liées à l'éducation des enfants (Bridge, 2006).

Motivations

- 18 S'intéresser aux motivations résidentielles des gentrifieurs permet de comprendre le regain d'intérêt des quartiers centraux et le comportement de catégories qui semblaient pourtant s'orienter majoritairement vers les couronnes. Deux logiques relatives aux motivations sont identifiées dans la littérature : la logique de valorisation – ou de distinction – et la logique pragmatique (Van Criekingen, 1996 ; Hjorthol, Bjornskau, 2005 ; Tallon, Bromley, 2004).
- 19 La première logique, qui est la plus fréquemment évoquée, souligne les éléments de distinction et de valorisation de la vie urbaine. La ville est vue comme un lieu de consommation, de loisirs, d'animation, de rencontre de l'autre, etc., alors que la vie en couronnes est perçue comme trop banale et ordinaire (Caulfield, 1989). D. Ley (1996) identifie comme faisant partie de cette logique l'esthétisation et la commodification de l'art et des modes de vie associés aux artistes ainsi qu'une consommation ostentatoire ou de prestige (cafés, restaurants ethniques, galeries, boutiques, etc.).
- 20 La seconde logique met l'accent sur les aspects utilitaires et pratiques de la vie en ville (proximité du centre-ville, des aménités urbaines, etc.). Comme la première, cette logique permet de distinguer le choix des gentrifieurs de celui des suburbains et périurbains : les premiers chercheraient à éviter les contraintes spatio-temporelles des couronnes et à utiliser en premier lieu d'autres moyens de transport que la voiture (Danyluk, Ley, 2007 ; Hamnett, Whitelegg, 2007 ; Hjorthol, Bjornskau, 2005). À l'omniprésence de l'automobile et à l'hypermobilité contrainte du périurbain, J. Donzelot oppose un rapport à la mobilité totalement différent chez les gentrifieurs qu'il résume avec la formule de recherche d'ubiquité (Donzelot, 2004). P. Rérat et L. Lees (2011) ont proposé de conceptualiser l'accent mis sur les aspects utilitaires comme une stratégie des ménages de développer leur capital spatial, qui peut être défini comme leur potentiel de mobilité, afin de concilier vie professionnelle, sociale et familiale. De manière générale, cette deuxième logique est moins présente que la logique de distinction dans la littérature. Ceci pourrait être expliqué par le fait qu'elle est davantage importante dans les centres secondaires (Tallon, Bromley, 2004) et que ces derniers n'ont fait l'objet que de rares études par rapport aux centres métropolitains (Dutton, 2003).
- 21 Finalement, certaines recherches mentionnent d'autres motivations ainsi que des contraintes avec lesquelles les gentrifieurs doivent composer. Pour T. Butler et G. Robson (2003), les gentrifieurs qu'ils ont étudiés à Londres expriment le souhait de vivre parmi des ménages aux caractéristiques similaires (« *people like us* »), même s'ils recherchent parallèlement une certaine mixité. Leur stratégie résidentielle vise à concilier les

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 cherchaient à s'assurer que ces derniers feront à leur tour partie de la classe moyenne supérieure et qu'ils deviennent aussi des « *people like us* ». Dans le cas des Docklands à Londres, T. 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, 2007).

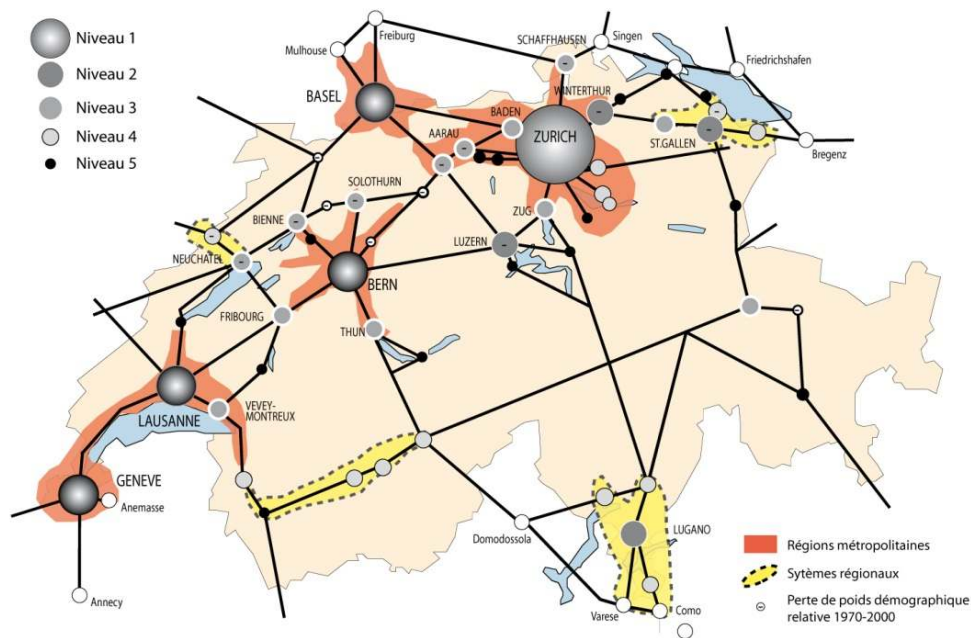
Présentation de l'étude de cas et méthodologie

- 22 Le processus de gentrification est encore relativement peu documenté en Suisse. Cela s'explique par la rareté des recherches sur ce thème, mais surtout par le retard avec lequel il s'est manifesté. Ce retard s'explique à son tour par une série de facteurs liés au marché immobilier, notamment le taux de propriété globalement faible en Suisse (un logement sur trois) et qui l'est encore davantage dans les villes (généralement moins de 10 %). La difficulté d'accéder à la propriété en ville contribue à inciter les ménages au capital économique élevé – dont certains pourraient participer à un processus de gentrification – à quitter les centres. Par ailleurs, le cadre institutionnel rend difficile dans plusieurs cantons la résiliation des baux par les propriétaires en particulier pour les opérations de congé-vente.
- 23 Les recherches existantes sur la gentrification en Suisse sont principalement basées sur les recensements fédéraux de la population qui avaient lieu tous les dix ans jusqu'en 2000. Elles fournissent des éléments sur l'évolution de la composition de la population des villes ainsi que leur attractivité résidentielle. Une augmentation générale de statut social est ainsi observée dans les villes pendant les années 1990, et ceci avec une amplitude supérieure à celle observée dans les couronnes (Hermann *et al.*, 2005). À Zurich par exemple, la concentration des catégories socialement vulnérables diminue, alors 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 (Heye, Leuthold, 2004).
- 24 Une analyse fondée sur les flux migratoires (Rérat *et al.*, 2008, 2011) a montré que les villes suisses étaient encore caractérisées dans les années 1990 par un solde migratoire négatif des catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+), si bien que la gentrification n'était pas un phénomène généralisé à cette échelle. La situation est toutefois à nuancer en perspective historique. Les CPS+ quittaient les villes de manière nettement moins prononcée dans les années 1990 que dans les décennies précédentes² et un retournement de tendance est clairement observé dans quelques cas (Zurich, Zoug, Winterthur, etc.). Le regain d'attractivité des villes pour les CSP+ s'est accentué dans les années 2000 avec de nombreux projets de régénération urbaine et une activité accrue du marché immobilier (Rérat *et al.*, 2010b). La *new-build gentrification* apparaît comme la forme dominante de gentrification dans les villes suisses, les CSP+ étant clairement sur-représentées dans les nouveaux immeubles (pour le cas de Zurich, voir Koll-Schretzenmayr, Kramp, 2010).
- 25 Le matériel empirique utilisé dans cet article provient d'une enquête par questionnaire réalisée à Neuchâtel. Cette ville francophone, qui compte environ 33 000 habitants, fait figure de ville moyenne à l'échelle helvétique. Selon une typologie élaborée par A. Da Cunha et J.-F. Both (2004), Neuchâtel appartient au troisième niveau de la hiérarchie

urbaine (Figure 1), soit derrière les centres qui constituent les premiers (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne) et deuxièmes niveaux (Lugano, Lucerne, Winterthur et Saint-Gall).

- 26 À l'échelle nationale, les quatre dernières décennies ont été 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), Bâle voire de Berne. N'étant pas intégrée à l'une des aires métropolitaines, Neuchâtel occupe une position intermédiaire dans le système urbain. Il convient néanmoins de relever que la ville bénéficie d'une bonne accessibilité en transports publics. Cet attribut est dû à sa forte intégration au réseau ferroviaire qui constitue l'armature physique ou la colonne vertébrale du système urbain suisse. Des trains directs la relie ainsi à l'ensemble des centres les plus importants.

Figure 1 : Formation des régions urbaines et métropolitaines



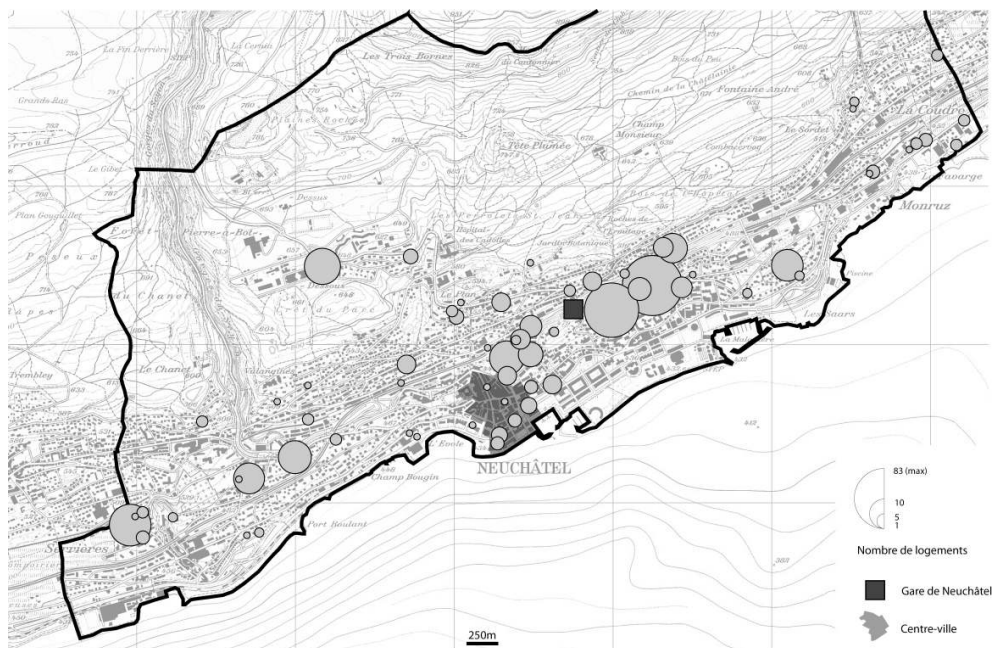
Source : Da Cunha, Both, 2004

- 27 L'enquête sur laquelle se base cet article concerne les logements (n=578) mis sur le marché en ville de Neuchâtel entre janvier 2001 et mi-2007. En juillet 2007, 493 questionnaires ont été diffusés par voie postale à tous les ménages identifiables vivant dans des nouveaux logements (la différence s'explique par le fait que plusieurs projets immobiliers ont été partiellement mis sur le marché dans la deuxième moitié de l'année 2007³). Le taux de réponse s'élève à 46.3 %, ce qui est élevé dans le contexte helvétique. L'enquête par questionnaire a été privilégiée par rapport aux entretiens afin d'être en mesure de quantifier certains phénomènes (l'importance de telle ou telle catégorie de population par exemple), les opérations de régénération urbaine ayant encore été très

peu étudiées sous cet angle en Suisse. Des entretiens exploratoires ont également été réalisés afin d'élaborer le questionnaire et d'affiner les analyses quantitatives.

- 28 Les données récoltées permettent de déterminer le profil des habitants ainsi que leurs trajectoires et motivations résidentielles. Il convient d'apporter deux précisions quant à ces derniers termes. Premièrement, la notion de trajectoire est utilisée dans un sens restreint, soit l'enchaînement de deux étapes résidentielles (le logement actuel et le précédent). Collecter les données sur la totalité de la trajectoire suivie par les individus tout au long de leur parcours de vie se serait heurté à des questions de faisabilité, du fait de l'utilisation d'un questionnaire diffusé par voie postale. Deuxièmement, l'analyse des motivations présente l'avantage de s'intéresser aux comportements effectifs et à la concrétisation des aspirations résidentielles en fonction des contraintes – tant structurelles que personnelles – qui les encadrent et les orientent. Un problème inhérent à cette démarche est toutefois le risque de rationalisation *a posteriori* du choix résidentiel des ménages et de reconstruction du passé pour justifier la situation actuelle (Lelièvre, 1999).
- 29 Les logements étudiés ont contribué à la croissance démographique de la ville dans les années 2000 (gain de plus d'un millier de personnes), alors qu'elle avait perdu près de 6 000 habitants entre 1970 et 2000 (Rérat, 2011). La répartition spatiale des nouveaux logements (Figure 2) montre qu'ils sont localisés dans leur grande majorité à l'intérieur du périmètre urbain et plus particulièrement dans le secteur de la gare et à proximité du centre-ville.

Figure 2 : Localisation des nouveaux logements en ville de Neuchâtel, 2001-2007



Source : Section de l'urbanisme, Ville de Neuchâtel ; fond de carte reproduit avec la permission de swisstopo, BA100158

- 30 Les nouveaux logements sont issus de trois types d'opérations : nouvelles constructions sur des terrains vierges, en friche ou déjà occupés par de l'habitat mais à une moindre densité (438 logements), transformations concernant essentiellement d'anciens bâtiments industriels (103) et agrandissement ou surélévation d'immeubles (37). Pour faire place à

ces projets, 65 logements ont été détruits. À cet effet d'éviction direct (certes limité) s'ajoute la réhabilitation de bâtiments proches des nouveaux développements et qui a également provoqué un changement de population (environ soixante-dix logements sont concernés).

- 31 Les opérations sont de taille variable (de quelques logements à près d'une centaine d'unités) (Photos 1 à 4). Deux types de maîtres d'ouvrage ont été particulièrement actifs. Les entreprises de construction et sociétés immobilières ont réalisé des projets de taille réduite (le plus souvent moins de 30 logements). Leur but étant d'obtenir un retour rapide sur investissement, elles vendent dès que possible les logements (en « propriété par étage » selon l'expression helvétique). Les plus grands projets sont le fait d'investisseurs institutionnels (caisses de retraite par exemple) dont le but est de générer un rendement sur le long terme. Les appartements qu'ils construisent sont ainsi destinés à la location. Dans l'ensemble, les logements récents sont de grande taille (plus la moitié d'entre eux comportent quatre pièces, soit trois chambres à coucher et un salon) et une part importante est en propriété (voir plus loin).

Photo 1 : régénération d'une friche dans le secteur de la gare



L'immeuble au premier plan est un ancien bâtiment industriel et contient des lofts ; le reste du quartier comprend plus de 80 appartements en location

Photo de l'auteur, 2010

Photo 2 : régénération d'une friche urbaine entre le centre-ville et la gare



28 appartements dont les deux tiers sont en propriété
Photo de l'auteur, 2010

Photo 3 : construction sur un terrain vacant situé dans un quartier péricentral d'un total de 49 appartements en propriété



Photo de l'auteur, 2010

Photo 4 : construction à la place d'anciens entrepôts de 22 appartements en propriété dans un quartier péricentral

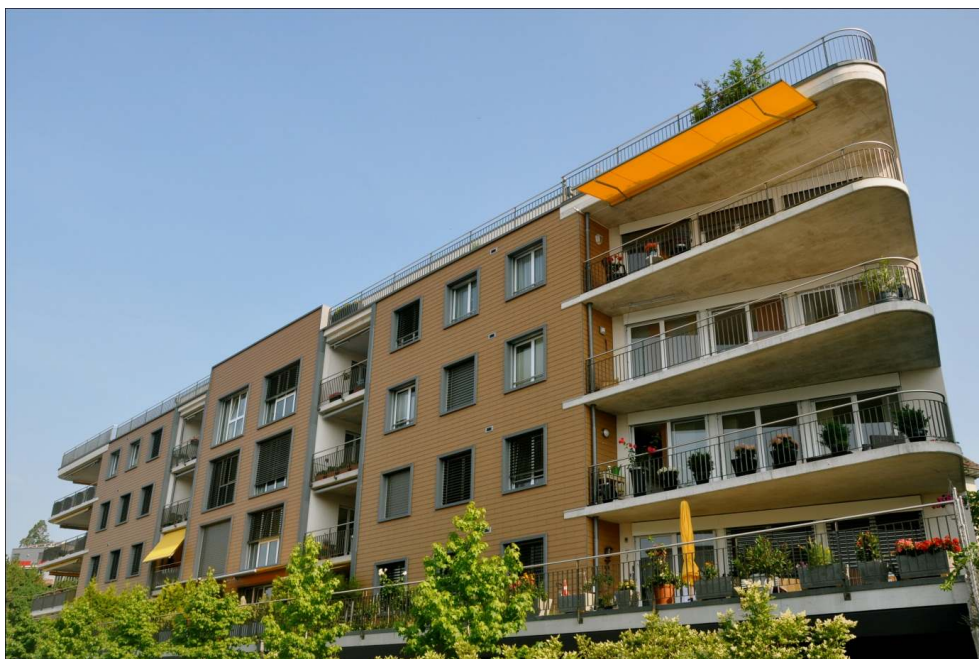


Photo de l'auteur, 2010

Caractéristiques des habitants vivant dans les nouveaux logements

Profil

- 32 Différents indicateurs montrent que les ménages vivant dans les nouveaux logements se caractérisent par un statut socio-économique supérieur à ce qui est observé dans la ville dans son ensemble. On peut ainsi parler d'un phénomène de gentrification dans le sens d'une revalorisation de secteurs urbains par et pour les classes moyennes supérieures. En termes de formation tout d'abord, la moitié des personnes de plus de quinze ans vivant dans les ménages interrogés bénéficient d'un titre universitaire ou équivalent (Tableau 1), alors que cette proportion est inférieure à un quart pour l'ensemble de la ville⁴. L'inverse est observé pour les personnes peu qualifiées (niveau scolarité obligatoire) qui sont très peu présentes dans les nouveaux développements (5.6 %), alors qu'elles constituent environ 30 % de la population de Neuchâtel. D'autres indicateurs confirment le fait que ces ménages disposent d'un capital économique supérieur à la moyenne. La propriété est par exemple clairement plus répandue dans les nouveaux logements (38.3 %) que dans la totalité du parc immobilier (11.2 %). Cette population est également très active : 70 % des individus en âge de travailler exercent une activité professionnelle et une proportion importante de couples à double-carrière est observée.

Tableau 1 : Indicateurs du statut socio-économique

Indicateurs	Modalités	Proportion
-------------	-----------	------------

Niveau de formation (personnes de plus de 15 ans)	Faible	5.6 %
	Intermédiaire	43.7 %
	Élevé (universitaire ou équivalent)	50.7 %
Statut d'occupation du logement (ménages)	Location	61.2 %
	Propriété	38.8 %
Statut d'activité (personnes de plus de 15 ans)	Actif occupé	70.3 %
	En formation	10.9 %
	Rentier/retraité	9.2 %
	Au foyer	7.5 %
	Sans emploi	2.1 %
Statut d'activité des couples	Un actif à plein temps, un à temps partiel	35.4 %
	Deux actifs à plein temps	26.9 %
	Un actif à plein temps	24.6 %
	Deux actifs à temps partiels	6.2 %
	Autre	6.9 %

Source : enquête par questionnaire

- 33 Une autre caractéristique du profil des personnes vivant dans les nouveaux logements est leur position dans le parcours de vie. Près de la moitié d'entre elles sont âgées de 25 à 50 ans, les effectifs les plus importants étant enregistrés pour les trentenaires (Figure 3). En plus de ces catégories, on remarque deux pics secondaires pour les enfants et à l'approche de la retraite. Quant aux personnes de plus de 65 ans, elles sont peu nombreuses. 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. Ces résultats sont confirmés par la diversité des ménages (Tableau 2) : les ménages sans enfant occupent certes une majorité de logements (56.6 %) mais les familles sont bien représentées. Ces dernières sont de jeunes familles, les enfants de moins de dix ans étant plus nombreux que les adolescents.

Figure 3 : Classes d'âge (source : enquête par questionnaire)

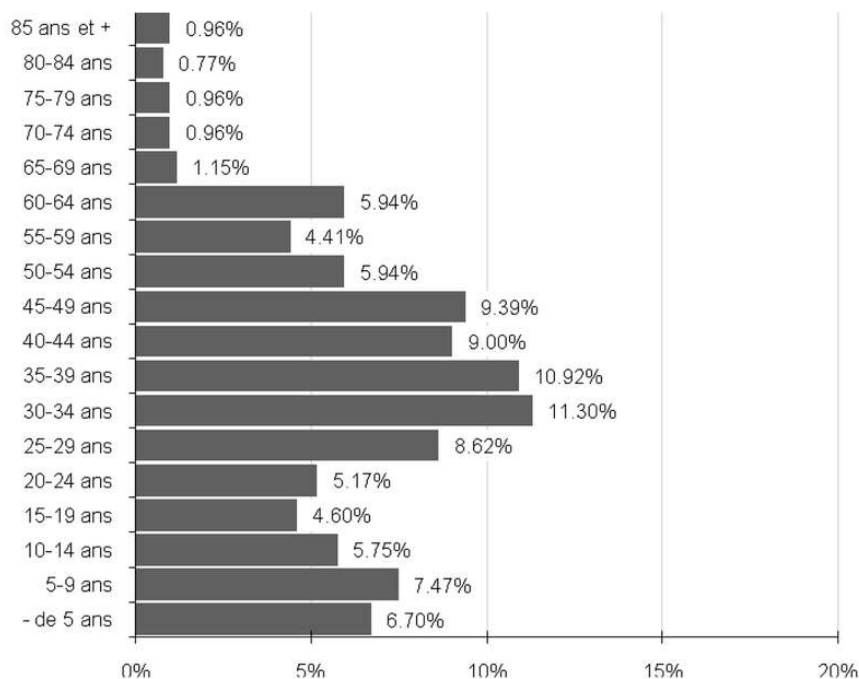


Tableau 2 : Types de ménages

Types de ménages	En %
Couples avec enfant(s)	37.3 %
Couples sans enfant	31.2 %
Personnes vivant seules	21.9 %
Familles monoparentales	6.1 %
Colocations	3.5 %
Total	100 %

Source : enquête par questionnaire

Trajectoire

- 34 Les logements récents ont induit en premier lieu un phénomène de maintien en ville, la majorité des personnes interrogées étant déjà installées dans la commune avant leur déménagement (57.1 %). 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 immobilières étudiées ont contribué en premier lieu à retenir des citoyens. Par contre, il est rare que les personnes ayant fait le choix de vivre en

couronnes, reviennent en ville. Le retour en ville au sens strict – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les zones suburbaines ou périurbaines – ne concerne en effet que 7.6 % des individus.

- 35 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 55.3 % 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 tend à exclure les communes proches. Les autres destinations potentielles étaient essentiellement des communes suburbaines mais très rarement périurbaines.
- 36 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. La propriété est en effet un important frein à la mobilité dans le contexte suisse. La situation diffère pour les locataires : un déménagement semble ainsi probable pour plus de 60 % des locataires (même si pour la moitié d'entre eux, un changement de domicile n'exclurait pas *a priori* le fait de rester à l'intérieur des frontières communales). Plusieurs explications peuvent être avancées à ce propos. Premièrement, un changement d'emploi pourrait amener des habitants – surtout des jeunes actifs – à poursuivre leur carrière hors de la région qui a somme toute un marché du travail relativement restreint. Ensuite, le niveau des loyers est 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.
- 37 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 ainsi correspondre à une étape dans leur parcours de vie.

Motivations

- 38 Une typologie (Clark, 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).
- 39 Les mouvements forcés ne concernent que 2.2 % des ménages (Tableau 3). Plus d'un déménagement sur deux a été induit (51.3 %). Le cas le plus fréquent (30.3 %) 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 (15.8 %). Dans 5.3 % des cas, des raisons liées aux sphères familiales et professionnelles ont été conjointement mentionnées (départ du foyer parental et entrée dans la vie active par exemple).
- 40 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 46.5 %. 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.

Tableau 3 : Types de mouvements

<i>Type de mouvements</i>	<i>En %</i>
Total des mouvements forcés	2.2 %
<i>Forcés</i>	1.3 %
<i>Forcés et induits</i>	0.9 %
Total des mouvements induits	51.3 %
<i>Induits par un changement dans le ménage</i>	30.3 %
<i>Induits par un changement professionnel</i>	15.8 %
<i>Induits par un changement dans le ménage et professionnel</i>	5.3 %
Total des mouvements d'ajustement	46.5 %
Total des mouvements	100.0 %

Source : enquête par questionnaire

- 41 Ce dernier point 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) (Tableau 4). La localisation 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 constituent autant d'éléments à être davantage valorisés que l'accessibilité en voiture. Cette dernière n'est toutefois pas absente – 86.2 % des ménages en possèdent une – mais son utilisation semble réduite par rapport à d'autres localisations résidentielles.
- 42 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 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.

Tableau 4 : Proportion des ménages jugeant le facteur (très) important dans leur choix résidentiel

<i>Facteurs</i>	<i>En %</i>
-----------------	-------------

Localisation du logement	90.4
Taille de l'appartement	86.7
Caractéristiques de l'appartement, agencement, originalité	82.5
Balcon, terrasse, jardin	81.6
Proximité du centre-ville	77.6
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo	74.0
Transports publics urbains	73.3
Proximité des commerces et services	70.6
Vue	65.3
Tranquillité du quartier	65.0
Habiter un logement neuf ou rénové	64.0
Proximité de la gare	62.4
Loyer ou prix du logement	61.6
Proximité du lieu de travail	61.5
Accessibilité en voiture, disponibilité de places de stationnement	54.4
Sécurité du quartier	53.9
Proximité de parcs publics, espaces verts, lac	48.4
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre)	45.6
Proximité des établissements scolaires et crèches	37.9
Réputation et image du quartier	32.0
Présence de la famille, des amis en ville	29.6
Diversité de la population en ville, animation	29.2
Type de population habitant dans le quartier	28.2
Réputation des écoles	21.7
Proximité de la vie nocturne (restaurants, bars)	19.5

Source : enquête par questionnaire

- 43 La logique pragmatique est étroitement liée aux habitudes de mobilité. Concilier les différentes facettes du quotidien implique une maîtrise de la distance et la majorité des actifs sont employés sur le territoire communal (60.7 %). Si la proximité est valorisée, la connectivité l'est également. 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. 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.

Conclusion

- 44 La revalorisation des quartiers centraux par et pour les classes moyennes supérieures et les différentes facettes du phénomène de gentrification ont fait l'objet de nombreuses études. Ces processus n'ont toutefois été que rarement abordés dans le cas des villes de taille moyenne. La littérature existante s'est en effet essentiellement focalisée sur les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine malgré les appels à élargir l'analyse de la « géographie de la gentrification » (Lees, 2000). Les résultats relatifs aux caractéristiques des ménages s'étant installés dans des nouveaux logements à Neuchâtel contribuent à remédier à ces lacunes et apportent quelques enseignements sur les spécificités de la (*new-build*) gentrification à cette échelle. Sur la base de cette étude de cas, trois caractéristiques sont à mentionner : la diversité des gentrifieurs en termes de position dans le parcours de vie, la prédominance des aspects pratiques dans les motivations résidentielles et l'articulation avec la dynamique des aires métropolitaines.
- 45 Premièrement, les ménages concernés présentent une grande diversité en termes de position dans le parcours de vie. Outre les jeunes actifs sans enfant (soit le portrait type du gentrifieur), on identifie une proportion non négligeable de familles et de personnes proches de la retraite. Ces catégories, peu étudiées dans la littérature sur la gentrification (voir néanmoins Karsten, 2003 pour les jeunes familles), devraient faire l'objet d'analyses supplémentaires notamment en ce qui concerne les aspirations et les arbitrages qui sous-tendent leurs comportements résidentiels. C'est en particulier le cas des familles qui pourraient être amenées à reconsidérer leur localisation résidentielle et à déménager dans les couronnes lorsque les enfants grandiront.
- 46 Le deuxième point concerne les motivations des gentrifieurs dans leur choix de domicile. En plus des caractéristiques du logement – localisation, taille, etc. – dont l'importance est partagée par tous les types de ménages, deux groupes de motivations sont identifiés et révèlent ce que recherchent les classes moyennes supérieures en ville : une logique pragmatique (les aspects pratiques de la vie en ville) et une logique de valorisation (le mode de vie urbain). La première logique apparaît toutefois comme étant bien plus importante, ce qui confirme les analyses menées dans d'autres villes secondaires (Tallon, Bromley, 2004 ; Hjorthol, Bjornskau, 2005). Ce résultat contraste avec la majeure partie de la littérature qui, consacrée aux régions métropolitaines, met en avant des facteurs liés au mode de vie. Ici également, des analyses supplémentaires seraient nécessaires afin

d'affiner ces observations en abordant notamment les facteurs qui ont incité les ménages à ne pas s'installer dans d'autres contextes résidentiels comme les couronnes suburbaines ou périurbaines (rappelons à cet égard que dans le cas de Neuchâtel la majorité des ménages n'ont pas prospecté le marché immobilier hors des limites de la ville).

- 47 Troisièmement, l'importante minorité de pendulaires interurbains révèle que la gentrification d'une ville secondaire n'est pas un phénomène purement endogène mais bénéficie en partie de la dynamique des échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine (ainsi que P. Dutton, 2003, l'a observé pour Leeds). Si Neuchâtel ne peut être considéré comme une ville-satellite d'un centre de niveau plus élevé (« schéma centre-périphérie »), la ville est toutefois bien intégrée au réseau ferroviaire de telle sorte que plusieurs centres sont facilement accessibles (« schéma du réseau urbain »). Vivre dans un des nœuds du réseau de chemin de fer comme Neuchâtel permet à des actifs hautement qualifiés de pallier à la taille réduite du bassin d'emplois local et d'atteindre les marchés du travail de villes plus importantes. Si cette logique de connectivité et l'importance des pendulaires interurbains sont peut-être spécifiques à la Suisse (étant donné son système urbain polycentrique et son réseau ferroviaire dense), elle rejoint l'hypothèse avancée par J. Donzelot (2004) d'une classe moyenne supérieure potentiellement hypermobile et recherchant une certaine ubiquité.
- 48 Dans l'ensemble, les résultats obtenus montrent qu'une partie croissante des classes moyennes supérieures orientent leurs choix résidentiels vers les zones centrales. Valorisant la vie en milieu urbain, cette catégorie de population est très sensible au binôme proximité/mobilité. Habiter une ville moyenne permet à ces ménages de bénéficier de la proximité des lieux de la vie quotidienne et de concilier vie professionnelle, sociale et familiale. Cette « redécouverte » de la proximité – du moins par rapport au modèle d'habitat suburbain et périurbain – est accompagnée d'une volonté d'être potentiellement très mobile (comme le montrent l'importante minorité de pendulaires interurbains et le taux de motorisation élevé). L'attractivité des zones centrales peut toutefois être limitée dans le temps. Si pour la majorité des ménages étudiés, le choix résidentiel actuel comporte un refus de la vie en couronne, pour certains, il s'agit d'une étape dans la parcours de vie (en premier lieu les jeunes familles). Ceci montre que la gentrification et l'étalement urbain peuvent coexister non seulement à l'échelle des régions urbaines mais également au niveau des ménages et de leur trajectoire résidentielle.

BIBLIOGRAPHIE

Atkinson R., Bridge G. (éds.), 2005, *Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism*, Routledge, London and New York.

Authier J.-Y., Bidou-Zachariasen C. (éds.), 2008, « La gentrification urbaine (numéro spécial) », *Espaces et Sociétés*, vol. 132-133.

- Authier J.-Y., Bonvalet C., Lévy J.-P., 2010, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiel*, Lyon, Presses universitaires de Lyon.
- Bidou-Zachariasen, C. (dir.), 2003, *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie.
- Boddy M., 2007, « Designer neighbourhoods : new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol », *Environment and Planning A*, vol. 39, 86-105.
- Bondi L., 1999, « Gender, Class and Gentrification », *Society and Space*, vol. 17, 261-282.
- Bonvalet C., Dureau F., 2000, « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes », in Dureau F., Dupont V., Lelièvre E., Lévy J.-P., Lullet T., eds., *Métropole en mouvement : une comparaison internationale*, Anthropos, Paris, 131-153.
- Bourdin A., 2008, « Gentrification : un "concept" à déconstruire », *Espaces et Sociétés*, No 132-133, 23-37.
- Boyle P., Halfacree K., Robinson V., 1998, *Exploring Contemporary Migration*, Longman, Essex.
- Bridge G., 2006, « It's not just a question of taste : gentrification, the neighbourhood, and cultural capital », *Environment and Planning A*, vol. 38, 1965-1978.
- Brun J., Bonvalet C., 2002, « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives », *Espace, population et société*, No 1-2, 63-72.
- Butler T., 1997, *Gentrification and the Middle Classes*, Ashgate, Aldershot.
- Butler T., 2007, « Re-urbanizing London Docklands : Gentrification, Suburbanization or New Urbanism », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 31, No 4, 759-781.
- Butler T., Lees L., 2006, « Super-gentrification in Barnsbury, London : Globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 31, 467-487.
- Butler T., Robson G., 2003, *London Calling : The Middle Class and the Re-Making of Inner London*, Oxford, Berg.
- Buzar S., Hall R., Ogdén P., 2007, « Beyond gentrification : the demographic reurbanisation of Bologna », *Environment and planning A*, vol. 39, 64-85.
- Castells M., 1993, « European cities, the information society, and the global economy », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 84, 247-257.
- Castells M., Cousin C., Delayre H., Dessane C., Godard F., O'Callaghan C., Puig G., Skoda C., 1970, « Paris 1970 : reconquête urbaine et rénovation-déportation », *Sociologie du travail*, vol. 12, 488-514.
- Caulfield J., 1989, « Gentrification and Desire », *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, vol. 26, 617-632.
- Clark W., Onaka J., 1983, « Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility », *Urban Studies*, vol. 20, No 1, 47-57.
- Clerval A., « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris », *Cybergeo : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, article 505, mis en ligne le 19 juillet 2010, modifié le 19 juillet 2010. URL : <http://cybergeo.revues.org/23231>. Consulté le 3 mars 2011.
- Da Cunha A., 2005, « Métropolisation, migrations internationales et pluralité des espaces sociaux : les agglomérations suisses face au défi de l'intégration », *Geographica Helvetica*, vol. 60, No 3, 170-177.

- Da Cunha A., Both J.-F., 2004, *Métropolisation, villes et agglomérations*. Office fédéral de la statistique, Neuchâtel.
- Danyluk M., Ley D., 2007, « Modalities of the New Middle Class : Ideology and Behavior in the Journey to Work from Gentrified Neighbourhoods in Canada », *Urban Studies*, vol. 44, No 11, 2195-2210.
- Davidson M., Lees L., 2005, « New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance », *Environment and planning A*, vol. 37, 1165-1190.
- Davidson M., Lees L., 2010, « New-Build Gentrification : its histories, trajectories, and critical geographies », *Population, Space and Place*, vol. 16, No 5, 395-412.
- Deligne C., Gabiam K., Van Crielingen M., Decroly J.-M., 2006, « Les territoires de l’homosexualité à Bruxelles : visibles et invisibles », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 50, No 140, 135-150.
- Donzelot J., 2004, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, vol. 303, 14-39.
- Dutton P., 2003, « Leeds Calling : The Influence of London on the Gentrification of Regional Cities », *Urban Studies*, vol. 40, No 12, 2557-2572.
- Glass R., 1964, « Introduction », in Centre for Urban Studies, éd., *London : Aspects of Change*, MacGibbon & Kee, London, xii-xlii.
- Hackworth J., Smith N., 2001, « The Changing Face of Gentrification », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 22, 464-477.
- Hamnett C., 1991, « The Blind Men and the Elephant : The Explanation of Gentrification », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 16, No 2, 173-189.
- Hamnett C., 2003, « Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001 », *Urban Studies*, vol. 40, No 12, 2401-2426.
- Hamnett C., Whitelegg D., 2007, « Loft conversion and gentrification in London : from industrial to postindustrial use », *Environment and Planning A*, vol. 39, 106-124.
- Hermann M., Heye C., Leuthold H., 2005, *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz*, Office fédéral de la statistique, Neuchâtel.
- Heye C., Leuthold H., 2004, *Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich*, Statistik Stadt Zürich, Zurich.
- Hjorthol R.J., Bjornskau T., 2005, « Gentrification in Norway : Capital, Culture or Convenience ? », *European Urban and Regional Studies*, vol. 12, No 4, 353-371.
- Karsten L., 2003, « Family Gentrifiers : Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and Raise Children », *Urban Studies*, vol. 40, No 12, 2573-2584.
- Kern L., 2010, « Gendering reurbanization : women and new-build gentrification in Toronto », *Population, Space and Place*, vol. 16, No 5, 363-380.
- Koll-Schretzenmayr M., Kramp S., 2010, « Reurbanisierung und bauliche Dynamik. Neubautätigkeiten und ihre räumlichen und sozioökonomischen Auswirkungen in der Stadt Zürich », *disP*, No 180, 60-80.
- Lees L., 1994, « Rethinking Gentrification : beyond the positions of economics or culture », *Progress in Human Geography*, vol. 18, No 2, 137-150.
- Lees L., 2000, « A re-appraisal of gentrification : towards a geography of gentrification », *Progress in Human Geography*, vol. 24, 398-408.

- Lees L., Slater T., Wyly E., 2008, *Gentrification*, Routledge, New York.
- Lelièvre E, 1999, « Collecter des données de mobilité : des histoires migratoires aux biographies d'entourage », *Espaces, populations et sociétés*, 2, 195-205
- Ley D., 1996, *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford University Press, Oxford.
- Ley D., 2003, « Artists, aestheticisation and the field of gentrification », *Urban Studies*, vol. 40, 2527-2544.
- Pattaroni L., Kaufmann V., Thomas M.-P., 2011, « 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*, DOI : 10.1111/j.1468-2427.2011.01042.x.
- Rérat P., 2010, *Habiter la ville : évolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre*, Alphil - Presses universitaires suisses, Neuchâtel.
- Rérat P., 2011, « The new demographic growth of cities. The case of reurbanization in Switzerland », *Urban Studies*, DOI : 10.1177/0042098011408935.
- Rérat P., Lees L., 2011, « Spatial capital, gentrification and mobility : evidence from Swiss core cities », *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 36, 126-142.
- Rérat P., Söderström O., Besson R., Pigué E., 2008, « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses », *Espaces et sociétés*, vol. 132-133, 39-56.
- Rérat P., Söderström O., Pigué E., 2010a, « New forms of gentrification : issues and debates », *Population, Space and Place*, vol. 16, No 5, 335-344.
- Rérat P., Söderström O., Pigué E., Besson R., 2010b, « From urban wastelands to new-build gentrification : the case of Swiss cities », *Population, Space and Place*, vol. 16, No 5, 429-442.
- Rose D., 1984, « Rethinking Gentrification : Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory », *Environment and Planning D*, vol. 1, 47-74.
- Sassen S., 1996, *La ville globale : New York, Londres, Tokyo*, Descartes & Cie, Paris.
- Smith N. 1996. *The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City*, London, Routledge.
- Smith D. P., Butler T., 2007, « Conceptualising the sociospatial diversity of gentrification : “to boldly go” into contemporary gentrified spaces, the “final frontier” ? », *Environment and planning A*, vol. 29, 2-9.
- Squires G.D., 2002, *Urban Sprawl : Causes, Consequences and Policy Responses*, The Urban Institute Press, Washington.
- Tallon A.R., Bromley R. D. F., 2004, « Exploring the attractions of city centre living : evidence and policy implications in British cities », *Geoforum*, vol. 35, 771-787.
- Van Criekingen M., 1996, « Processus de gentrification à Bruxelles : le cas du quartier Dansaert Saint-Gery », *Bulletin de la Société belge d'études géographiques*, vol. 2, 205-233.
- Van Criekingen M., 2010, « Gentrifying the reurbanization debate, not vice versa. The uneven sociospatial implications of changing transitions to adulthood in Brussels », *Population, Space and Place*, vol. 16, No 5, 381-394.
- Van Criekingen M., 2002, « Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines », *Belgeo*, vol. 4, 355-376.

Van Crielingen M., Fleury A. 2006, « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Paris et à Bruxelles », *Belgeo*, No 1-2, 113-133.

Van Ham M., à paraître, Housing Behaviour, in Clark W.A.C, Gibb K., eds., *Handbook of Housing Studies*, Sage, London.

Warde A., 1991, « Gentrification as consumption : issues of class and gender », *Environment and Planning D*, vol. 9, 223-232.

NOTES

1. L'intérêt des articles de Davidson et Lees est notamment de conceptualiser la « *new-build gentrification* » et d'inscrire dans les débats actuels l'extension de la définition de la gentrification aux nouvelles constructions. Les impacts sociaux des opérations de démolition/reconstruction avaient toutefois déjà été mis en exergue par le passé. C'est le cas par exemple en France de certains auteurs qui ont qualifié le programme de reconquête urbaine des années 1960 de « rénovation-déportation » (Castells *et al.*, 1970).
2. À Neuchâtel par exemple, on comptait 68 arrivées pour cent départs de personnes appartenant aux CSP+ entre 1975 et 1980 contre 92 entre 1995 et 2000 (+36 %).
3. Les logements en finition et non occupés lors de l'enquête par questionnaire ne se distinguent toutefois pas en termes de confort, de statut d'occupation ou de taille, des logements déjà mis sur le marché.
4. Les résultats du questionnaire sont comparés ici au recensement fédéral de la population de 2000 (soit les données les plus récentes à l'échelle de la ville).

RÉSUMÉS

Les villes suisses, après trois décennies de déclin démographique, enregistrent depuis 2000 une nouvelle phase de croissance. L'une des explications de ce retournement de tendance est la construction, dans le cadre d'opérations de régénération urbaine, de logements s'adressant aux classes moyennes supérieures (« *new-build gentrification* »). Cet article se focalise sur les caractéristiques des personnes vivant dans les logements récemment construits à Neuchâtel, ville de 33 000 habitants. Sur la base d'une enquête par questionnaire, il dresse le portrait de ces ménages (profils, trajectoires, motivations). Les résultats montrent une diversification des classes moyennes supérieures dont les aspirations résidentielles semblent moins s'orienter que par le passé vers la maison individuelle en zone périurbaine et apportent plus généralement des éléments sur les caractéristiques de la gentrification dans les villes petites et moyennes.

After three decades of demographic decline, Swiss cities have registered a new period of growth since 2000. One of the explanations of this trend reversal is the construction in the frame of urban regeneration projects of dwellings addressed to the middle to high classes (« *new-build gentrification* »). This paper focuses on the characteristics of people living in recently built dwellings in Neuchâtel, a 33 000 inhabitant city. On the basis of a questionnaire survey, it addresses the characteristics of these households (profiles, trajectories, motivations). Results show a diversification of the middle to high classes whose residential aspirations are less and less

oriented towards the detached house in suburbs. The results also bring more generally elements on gentrification processes in small and medium cities.

INDEX

Mots-clés : gentrification, mobilité résidentielle, régénération urbaine, Suisse, ville moyenne

Keywords : gentrification, medium-sized city, residential mobility, Switzerland, urban regeneration

AUTEUR

PATRICK RÉRAT

Institut de géographie et Groupe de recherche en économie territoriale, Université de Neuchâtel (Suisse)

Chargé de recherche

Patrick.rerat@unine.ch