

# Mutations urbaines, mutations démographiques. Contribution à l'explication de la déprise démographique des villes-centres

**Patrick Rérat**

DANS **REVUE D'ÉCONOMIE RÉGIONALE & URBAINE** 2006/5 (DÉCEMBRE), PAGES 725 À 750  
ÉDITIONS **ARMAND COLIN**

ISSN 0180-7307

ISBN 9782200921873

DOI 10.3917/reru.065.0725

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2006-5-page-725.htm>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...

Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



**Distribution électronique Cairn.info pour Armand Colin.**

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

# Mutations urbaines, mutations démographiques

Contribution à l'explication de la déprise démographique des villes-centres \*

## Urban mutations, demographic mutations

Contribution to the explanation of the demographic loss of core cities

**Patrick RÉRAT**

Chercheur FNS

Institut de géographie, Université de Neuchâtel

Espace Louis-Agassiz 1, CH-2000 Neuchâtel

patrick.rerat@unine.ch

Mots clés : étalement urbain, urbanisation, deuxième transition démographique, ménages.

Keywords: urban sprawl, urbanisation, second demographic transition, households.

Classification JEL : R20, R23, R11.

\* Première version novembre 2005, version révisée juillet 2006.

Une première version de cet article a été présentée lors du colloque international « Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance », organisé par l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable à l'Université de Lausanne en septembre 2005.

## Résumé

*Les nouvelles modalités de l'urbanisation ont notamment provoqué un phénomène d'étalement et de déconcentration du peuplement à l'échelle intra-urbaine. Entre 1970 et 2000, la ville de Neuchâtel a perdu près de 6 000 habitants. En étudiant les ménages, il est possible de préciser la nature de cette déprise démographique. Le fait que la ville compte parallèlement près de 2 000 ménages supplémentaires nous amène à rejeter les hypothèses relatives à la destruction de logements, à la reconversion d'appartements vers d'autres affectations, ou à une attractivité déficiente (dont témoignerait un taux de vacance substantiel). L'apparente contradiction entre une diminution de la population et une augmentation du nombre de ménages s'explique par la réduction de la taille moyenne de ces derniers. Ainsi, malgré une densification du tissu bâti par la construction de logements, on assiste à une dédensification du point de vue de la population.*

## Summary

*The new modalities of urbanisation have resulted among others in a phenomenon of sprawl and of population deconcentration at the intra-urban scale. Between 1970 and 2000, the city of Neuchâtel lost nearly 6 000 inhabitants. By studying the households, we can get a precise grasp of the nature of this demographic loss. The fact that the city saw during the same time-span an increase of 2 000 households leads us to reject the hypotheses related to the destruction of dwellings, to the transformation of apartments for other forms of use, or to a lack of attractivity of the city (that would be corroborated by a high vacancy rate). The apparent contradiction between a population loss and an increase in the number of households is explained by the reduction of their average size. Therefore, despite a densification of the built environment with the construction of new dwellings we witness a de-densification process of the population.*

## Introduction

Les zones urbaines helvétiques représentent le lieu de domicile et de travail d'un nombre croissant de personnes. En 2000, 73,3 % de la population résident dans une des agglomérations ou villes isolées. Celles-ci représentent, par ailleurs, le lieu de travail de 80,1 % des actifs. Ce processus de concentration de la population et des activités économiques n'est sans doute pas prêt à s'interrompre. À l'échelle intra-urbaine toutefois, on observe un phénomène d'étalement et la croissance démographique ne se répartit pas de façon homogène. Le plus souvent, les couronnes enregistrent une forte progression tandis que les villes-centres subissent une érosion du nombre de leurs habitants.

Comment expliquer la déprise démographique du cœur des agglomérations ? S'agit-il d'un problème d'attractivité fiscale ou de qualité de vie ? Mais comment alors expliquer la pénurie persistante qui règne sur le marché immobilier des centres ? Assiste-t-on plutôt à l'éviction de la fonction résidentielle provoquée par la concurrence des activités tertiaires ?

L'objectif de cette contribution consiste à apporter des éléments de réponse à ces interrogations en prenant comme exemple la région urbaine de Neuchâtel. Dans

cette optique, nous entendons lier les métamorphoses de l'urbain et les changements démographiques. Nous analyserons la dynamique du peuplement en comparant l'évolution de la population et celle des ménages. Les résultats obtenus nous permettront de mieux appréhender les mécanismes sous-jacents à l'étalement urbain.

## - 1 -

# Éléments théoriques

## 1.1. Un nouveau régime d'urbanisation

Les modalités de l'urbanisation se sont modifiées ces dernières décennies. D'une forme traditionnellement compacte, les villes se sont progressivement étendues et diluées dans l'espace environnant. Les différents néologismes qui sont apparus dans la littérature témoignent de l'existence de ces nouvelles formes urbaines. On parle ainsi de ville diffuse, ville étalée, ville émergente (DUBOIS-TAINE et CHALAS, 1997), ville aux champs (ADEF, 2001), entre-ville (SIEVERTS, 2004). Autant de termes qui mettent en évidence le fait que l'opposition entre la ville et la campagne s'est estompée et qu'elle a été remplacée par un continuum urbain-rural.

Plusieurs auteurs ont distingué des processus territoriaux successifs qui ont résulté en une métamorphose de l'urbain. Une première approche consiste à différencier l'urbanisation, la suburbanisation et la périurbanisation (AYDALOT et GARNIER, 1985 ; BASSAND, 2004). DA CUNHA reprend ces phases en les reformulant et en utilisant le concept de régime d'urbanisation. Ce concept regroupe 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 ; DA CUNHA et BOTH, 2004). Sous cet angle, les mutations morphologiques de la ville contemporaine apparaissent comme une transition entre le régime d'urbanisation industriel et le régime d'urbanisation métropolitain. Les régimes identifiés ont engendré des formes urbaines différentes et qui possèdent des logiques de fonctionnement distinctes.

Les villes du régime industriel représentent des unités indépendantes en termes d'espace de vie (travail, consommation, résidence). Denses et compactes, elles se caractérisent par une juxtaposition des fonctions. La logique de proximité spatiale s'érige en nécessité, étant donné la vitesse de déplacement relativement faible. Les distances restent courtes, car elles sont parcourues à pied, à bicyclette, puis en transports publics.

Ces traits correspondent à la phase d'urbanisation au sens strict. La croissance urbaine reste confinée à l'intérieur des frontières d'une seule commune : la ville. On peut toutefois ajouter au régime industriel l'étape de la suburbanisation. Apparue dès la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, elle représente la première grande mutation de

la ville traditionnelle. En effet, à un certain stade de croissance, la ville déborde sur les communes adjacentes et provoque la formation d'agglomérations, c'est-à-dire d'entités regroupant plusieurs communes morphologiquement continues.

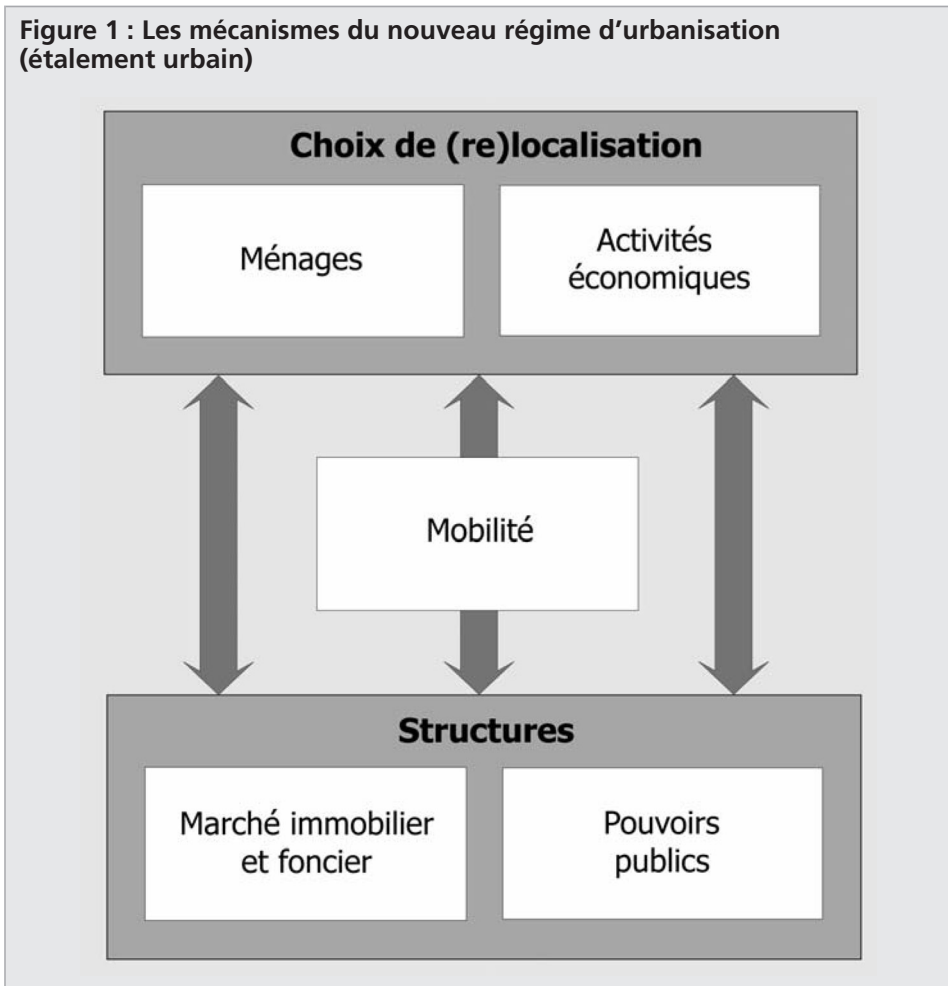
Dans les années 1970, on assiste à une rupture, à une transition d'état qui débouchent sur le régime métropolitain. La superposition et la juxtaposition des densités résidentielles et des activités économiques sont remplacées par l'exurbanisation de certaines catégories sociales et entreprises, la spécialisation et l'éclatement fonctionnels, l'assemblage de tissus diversifiés dont la cohérence est assurée par le transport individuel motorisé (BOCHET et DA CUNHA, 2003). Ce régime renvoie à la périurbanisation, phénomène qui peut être défini comme une urbanisation diffuse – et sans continuité du bâti – observable dans les zones rurales entourant les centres urbains.

Un faisceau de facteurs se trouve à l'origine de l'étalement urbain (figure 1). Comme le souligne la définition du régime d'urbanisation, 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. Ces choix de localisation sont déterminés en partie par des structures – l'offre – que constituent, d'une part, le marché immobilier et foncier et, d'autre part, les pouvoirs publics. En plus de ces facteurs apparaît l'influence de l'augmentation de la mobilité qui a rendu possible l'émergence du régime d'urbanisation métropolitain. Nous passerons brièvement en revue ces différents éléments sans entrer dans le détail de leurs nombreuses interactions.

Si la diffusion de l'habitat constitue la forme la plus visible de l'étalement urbain, les activités économiques participent elles aussi à cette dynamique même si l'emploi demeure moins dispersé que la population (AGUILÉRA et MIGNOT, 2003 ; HURIOT, 2004). CAMAGNI, GIBELLI et RIGAMONTI (2002) identifient trois sous-facteurs dans la localisation des activités. Premièrement, les entreprises qui ne requièrent pas une accessibilité immédiate avec le centre (*back office*, entrepôts, industries) se délocalisent dans les zones où le terrain est moins cher. On constate ainsi une tertiarisation sélective des centres et une concentration des activités à haute valeur ajoutée. De plus, l'accessibilité réduite du centre-ville pour le trafic automobile tend à motiver certaines activités à se localiser en périphérie. Parallèlement, on assiste à l'importance croissante de nouveaux modèles d'offre commerciale basés sur l'utilisation de la voiture. Il résulte de ces tendances une véritable recomposition économique et spatiale des fonctions urbaines avec l'apparition de nouveaux pôles d'activités, de nouvelles centralités, de nouvelles spécialisations (GASCHET et LACOUR, 2001 ; BOITEUX-ORAIN et HURIOT, 2002).

Le choix de localisation des ménages – aspect qui nous intéresse plus particulièrement dans le cadre de cette contribution – soulève la question de leurs motivations résidentielles. Il est possible de distinguer les facteurs de répulsion du milieu urbain et les facteurs d'attraction des zones suburbaines ou périurbaines. L'étalement urbain est ainsi fréquemment interprété comme la résultante de son adéquation avec les valeurs dominantes de l'époque, soit l'envie de devenir propriétaire, d'habiter une maison individuelle, de résider dans un cadre de vie jugé plus naturel, etc.

Figure 1 : Les mécanismes du nouveau régime d'urbanisation (étalement urbain)



Toutefois, comme le souligne V. KAUFMANN (2002), la mobilité résidentielle des ménages ne renvoie pas uniquement à la satisfaction de leurs aspirations : elle est aussi le résultat d'arbitrages sous contraintes.

Ces contraintes sont tout d'abord constituées par le marché foncier et immobilier. Si le fait de s'éloigner de la ville peut être une aspiration, il représente parfois une condition *sine qua non* à l'accession à la propriété voire à un appartement de grande taille ou à la construction d'une maison individuelle, étant donné que la rareté du sol en ville provoque une augmentation des prix du foncier et une forte densité du bâti. Une offre limitée en matière de logements – ou même une pénurie du marché immobilier comme c'est le cas actuellement dans de nombreuses villes suisses –, des réserves foncières réduites et des appartements en moyenne plus petits tendent à rendre les zones centrales moins attractives que leurs couronnes.

Par l'intermédiaire de certaines politiques comme l'aménagement du territoire et la réalisation d'infrastructures routières, les pouvoirs publics peuvent accentuer la

tendance à l'étalement urbain. WIEL (1999) montre que cette dernière résulte en partie des modalités de planification et d'urbanisme et des règles de financement du logement. Dans le contexte helvétique, la fragmentation des compétences dans le domaine de l'aménagement du territoire et la concurrence entre communes pour attirer de nouveaux résidents ou de nouvelles activités – par le biais de la politique fiscale ou de la viabilisation de terrains à bâtir – favorisent cette dynamique territoriale.

Au cœur de notre schéma figure la mobilité et plus particulièrement ce que DUPUY appelle l'automobilisation, soit le processus de croissance de l'équipement en véhicules et de développement des usages de l'automobile dans une société (DUPUY, 1995 ; DUPUY et SAJOUS, 2000). Les innovations en matière de mobilité et de télécommunication ne représentent pas un facteur qui sous-tend l'étalement urbain mais constituent un élément permissif. Rejetant l'idée de causalité directe, OFFNER (1993) parle de congruence entre l'étalement urbain et la diffusion de l'automobile. Selon WIEL (1999), la mobilité facilitée – et plus particulièrement la diffusion de la voiture individuelle – a ouvert de vastes territoires à l'urbanisation en permettant aux ménages d'être encore liés à la ville agglomérée sans y habiter. « L'élargissement rapide de la motorisation [a fourni] les clients potentiels à une vaste offre foncière dont le périmètre permet d'accéder aux emplois et services de la ville agglomérée en moins d'une demi-heure environ » (WIEL, 1999).

On assiste ainsi à un phénomène de contraction de l'espace-temps, notion qui décrit la façon dont l'amélioration des moyens de transport et des technologies de la communication a progressivement rapproché les lieux les uns des autres (LEYSHON, 1995). Cette diminution de l'effet de friction de la distance donne l'impression que les lieux se rapprochent ou 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, BRETAGNOLLE et DEGORGE-LAVAGNE, 1999).

En répertoriant les recherches consacrées à la problématique de l'étalement urbain, il est possible de distinguer deux courants divergents sur l'appréciation de ce phénomène : l'approche « néo-libériste » et l'approche « néo-réformiste » (CAMAGNI, GIBELLI et RIGAMONTI, 2002).

Le premier point de vue se démarque par une approche positive du phénomène. Il met l'accent sur les qualités des espaces créés et comporte une option de non-intervention et de non-interférence planificatrice. La nouvelle forme urbaine qui émerge est considérée comme la ville de tous les choix, une ville à la carte (DUBOIS-TAINE et CHALAS, 1997).

La seconde lecture est en revanche de nature davantage interventionniste et souligne les impacts économiques, sociaux et environnementaux jugés négatifs de l'étalement urbain (VAN HECKE et SAVENBERG, 2002 ; FREY, 1996 ; NEWMAN et KENWORTHY, 1999). Parmi les critiques adressées à la ville étalée, on peut citer les atteintes à l'environnement que l'on peut mesurer à l'aide de la notion de métabolisme urbain ou d'empreinte écologique (HOLDEN, 2004). Il s'agit notamment de la

consommation de sol, de la croissance des flux pendulaires et de la dépendance vis-à-vis de la voiture individuelle. D'autres enjeux sont également mis à l'index comme l'existence de charges de centres (*spill overs*) et d'effets de débordement, les coûts de l'urbanisation, la différenciation sociale, la fragmentation politique et institutionnelle.

La diffusion de la thématique du développement urbain durable représente l'élément qui, ces dernières années, a renforcé cette seconde approche, sollicitant et stimulant une grande pluralité de réflexions, d'évaluations et d'indications pour agir (CAMAGNI, GIBELLI et RIGAMONTI, 2002). Le développement durable, que l'on peut considérer comme un mode de développement socio-économique compatible avec une gestion prudente de l'environnement, offre, en effet, « une grille de lecture des mutations accélérées que connaissent les territoires et un référentiel utile pour la conception et l'élaboration des politiques publiques » (DA CUNHA, 2003, p. 13).

Tendance lourde de l'urbanisation contemporaine, l'étalement urbain soulève une série d'enjeux sur le futur des villes en termes de compétitivité économique, de cohésion sociale et de protection de l'environnement. En réaction à la ville étalée est apparu le modèle de la ville compacte. Considérée comme étant davantage en adéquation avec les principes de durabilité, cette forme urbaine se caractérise notamment par des densités élevées, un urbanisme de trajets courts, une forte accessibilité, une mixité fonctionnelle, une articulation accrue aux différents réseaux de transports en commun. 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 (voir par exemple BREHENY, 1992 ; FREY, 1999 ; JENKS, BURTON et WILLIAMS, 1996).

Des références à la ville compacte sont de plus en plus présentes dans les lignes directrices en matière d'aménagement du territoire et ceci à plusieurs échelles. Soutenue par l'Union européenne dès le début des années 1990, on retrouve cette notion au centre du rapport « Towards an Urban Renaissance » de la URBAN TASK FORCE au Royaume-Uni (1999). En Suisse, le développement territorial actuel caractérisé par l'étalement n'est pas considéré comme compatible avec les principes de durabilité (ODT, 2005) et la volonté de contenir l'étalement urbain en favorisant une réurbanisation a été intégrée par la Confédération dans sa politique d'aménagement du territoire (CONSEIL FÉDÉRAL, 1996), dans sa politique des agglomérations (CONSEIL FÉDÉRAL, 2001) ainsi que dans sa stratégie de développement durable (CONSEIL FÉDÉRAL, 2002).

## 1.2. Un nouveau régime démographique

Parallèlement au nouveau régime d'urbanisation qui donne naissance à la ville étalée, un nouveau régime démographique apparaît dans les pays européens. Ce dernier est identifié par LESTHAEGHE et VAN DE KAA comme la deuxième transition démographique <sup>1</sup> (VAN DE KAA, 1987). 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.

Cette révolution inédite de la fécondité tient à plusieurs facteurs. On peut citer en premier lieu la contraception médicalisée de plus en plus largement utilisée depuis les années 1960. Parallèlement, et indépendamment des opinions sur la taille idéale des familles, d'autres phénomènes contribuent à orienter la fécondité à la baisse, tels que la durée de la scolarisation et la proportion de femmes accédant à des études supérieures. Il en résulte logiquement un retard dans l'âge au mariage et à la maternité. Le calendrier des naissances se trouvant reporté, c'est le nombre d'enfants susceptibles de naître qui diminue (DUMONT, 2001). Cette tendance 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.

Les phénomènes que nous venons d'évoquer modifient les conditions de nuptialité (qui concourent à leur tour à freiner la fécondité). On assiste ainsi au décalage, bien plus courant que par le passé, entre la décohabitation des jeunes (pour des raisons d'études ou de désir d'indépendance) et la formation d'un couple, à la diversification des formes de vie commune, à la hausse de la cohabitation pré-nuptiale sous la forme d'unions libres (ou couples consensuels), à l'augmentation du taux de divorcialité, à une plus grande fragilité des couples.

LESTHAEGHE et 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. On peut résumer ce phénomène par un mouvement 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). 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 réalisation de soi, la liberté de choix des individus.

La deuxième transition démographique implique, en outre, 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.

Cette dernière caractéristique est particulièrement importante dans le cadre de cette contribution. La famille nucléaire traditionnelle a, en effet, perdu du terrain ces dernières décennies au profit d'autres types de ménages (familles monoparentales, familles recomposées, couples sans enfant, personnes vivant seules, etc.)<sup>2</sup>. On retrouve derrière cette évolution les facteurs évoqués ci-dessus et qui sont à la base de la réduction de la fécondité et des modifications des conditions de nuptialité.

À ceux-ci s'ajoutent d'autres éléments comme la raréfaction de la cohabitation entre générations (notamment en ce qui concerne les personnes âgées et leurs enfants adultes), l'allongement de l'espérance de vie, l'élévation du pouvoir d'achat qui rend l'autonomie résidentielle possible, etc.

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 (BUZAR, OGDEN et HALL, 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 (évolution globale de la population, modification de la pyramide des âges), des transformations sociologiques (changements des comportements matrimoniaux, transformation de la cohabitation transgénérationnelle) et d'autres facteurs tels que le marché du logement, le niveau de vie, la féminisation de la force de travail (OGDEN et HALL, 1998).

### 1.3. Relier les deux régimes

La coïncidence temporelle entre le nouveau régime d'urbanisation et le nouveau régime démographique pose la question de leur articulation. Plusieurs auteurs ont abordé cette question ces dernières années bien que, de manière générale, il y a peu de recherches détaillées traitant spécifiquement des implications du changement de régime démographique sur les structures de peuplement (CHAMPION, 2001) et que les conséquences des modifications en termes de type et de taille des ménages ont été quelque peu négligées dans la littérature (OGDEN et SCHNOEBELEN, 2005). Ce constat avait notamment déjà été posé par certains chercheurs qui appelaient à compléter les études portant sur la restructuration urbaine – principalement basées sur des aspects tels que la modification du système de production, la désindustrialisation, la division spatiale du travail, le rôle de l'État – en portant davantage d'attention aux phénomènes démographiques et à leur dimension spatiale (CLARK, 1987 ; FREY, 1987).

Selon CHAMPION (2001), les liens entre le nouveau régime démographique et la dynamique urbaine peuvent être abordés dans la perspective de la transition globale de l'organisation de la société d'une ère industrielle à une ère postindustrielle. Une deuxième optique est de s'interroger sur les relations causales entre les deux régimes et sur leurs influences réciproques (impacts des changements démographiques sur la structure de peuplement ou rôle de cette dernière sur le renforcement de certaines tendances démographiques). BONVALET et LELIEVRE se sont, elles, penchées plus particulièrement sur les interactions entre les processus qui ont engendré la transformation du parc de logements (location *versus* propriété, taux hypothécaire, politiques publiques, etc.) et les mutations des ménages en France et en Grande-Bretagne (BONVALET et LELIEVRE, 1997). Quant à OGDEN et HALL, ils se sont intéressés aux interactions entre évolution démographique et nombre de ménages, ainsi qu'à la géographie des types de ménages – soit à la façon dont la deuxième transition démographique se manifeste localement – et au potentiel de ces derniers dans une optique de régénération urbaine (OGDEN et HALL, 1998, 2000, 2004).

Dans le cadre de cette recherche, nous entendons étudier l'étalement urbain à la lumière de la deuxième transition démographique. Nous analyserons cette dynamique territoriale tout d'abord en focalisant notre attention sur l'effectif de la population, qui constitue l'approche la plus répandue dans la littérature. Ces premiers résultats empiriques seront confrontés, ensuite, à ceux que nous obtiendrons en abordant la question du nombre de ménages. Nous tenterons alors de montrer dans quelle mesure l'évolution de leur effectif apporte des nuances et des précisions aux enseignements basés uniquement sur l'évolution de la population. Nous suivons en cela le point de vue de BUZAR *et al.* qui soulignent l'importance conceptuelle de la démographie des ménages dans la compréhension des structures contemporaines de la transformation urbaine (BUZAR, OGDEN et HALL, 2005).

Sous l'angle de la population, l'étalement urbain se caractérise par une croissance plus faible de la ville-centre – voire par une diminution de sa population – en regard de ses couronnes qui connaissent des taux de croissance marqués. On parle ainsi de phénomènes tels que la déprise des villes-centres, la déconcentration de la population, l'urbanisation extensive, etc. Néanmoins, les tendances enregistrées sur la base de l'évolution de la population sont insuffisantes pour cerner les changements observés en termes de structure intra-urbaine du peuplement. Ainsi, dans les villes-centres, la déconcentration de la population peut aller de pair avec un processus de densification. 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 par BUNTING (2004) au Canada, par OGDEN et HALL (1998, 2000, 2004) en Grande-Bretagne et en France, par OGDEN et SCHNOEBELEN (2005) à Paris.

Selon ces chercheurs, l'essor des petits ménages constitue une demande par rapport à une localisation résidentielle dans les villes-centres. Ce résultat avait déjà été identifié, il y a plus de vingt ans, par FREY et KOBRIK (1982) à l'échelle de certaines villes américaines. Montrant les liens entre l'augmentation du nombre de ménages d'une personne et la réurbanisation des centres, FREY et KOBRIK parviennent à la conclusion que la tendance à l'augmentation du nombre de ménages peut offrir une des clés au défi de la régénération urbaine.

On retrouve en filigrane quelques-uns des enseignements des études en écologie urbaine menées sous l'impulsion de l'École de Chicago et qui avaient identifié les liens qui se tissent entre cycle de vie et localisation résidentielle. Selon BURGESS, on assiste à un effet de filtrage et de tri social dû à la mobilité différentielle qui engendre une structuration de l'espace urbain (GRAFMEYER, 2000). En fonction de leur ancienneté dans la ville, de leur position sociale et de leur mode de vie, les citoyens se distribuent en zones relativement typées, depuis le centre jusqu'aux aires périurbaines. Ce modèle auréolaire de la croissance de la ville peut être repris pour la taille des ménages qui augmente du centre, où sont surreprésentées les personnes seules, vers la périphérie, lieu des familles de plus en plus nombreuses (REY, 1998).

Travailler avec les ménages offre également l'avantage de tisser un lien plus étroit avec le marché immobilier. En effet, 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 unissent <sup>3</sup>. Dans le cas d'un individu ayant plusieurs lieux de résidence, c'est le concept de résidence principale – soit le logement habité pendant la semaine – qui prime (on parle alors de domicile économique par contraste avec le domicile légal). Nous avons pris en compte les ménages privés qui peuvent être familiaux (familles avec ou sans enfants) ou non familiaux (ménages de frères et/ou de sœurs, collocations, etc.). Définis par opposition aux ménages privés, les ménages collectifs tels que les hôpitaux, les établissements médico-sociaux, les prisons, etc., n'ont pas été retenus.

Afin d'explorer les liens entre les deux nouveaux régimes que nous avons présentés, nous prendrons comme étude de cas la région urbaine de Neuchâtel qui compte, en plus de la ville-centre éponyme, 41 communes <sup>4</sup> réparties en trois couronnes selon leur période d'inclusion à l'agglomération ou à la région urbaine <sup>5</sup>. De précédentes études ont mis en exergue les différentes dimensions de l'étalement urbain dans ce périmètre (RÉRAT, 2004, 2005a). Les données relatives à la population et aux ménages sont tirées des recensements fédéraux de la population (RFP) réalisés tous les dix ans par l'Office fédéral de la statistique (OFS, 2002, 2003, 2005).

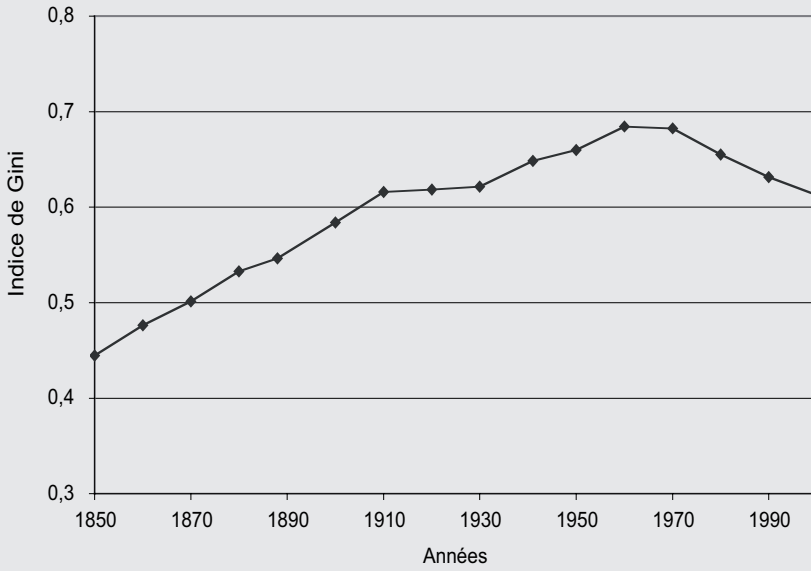
## - 2 -

### Évolution de la population

L'ensemble de la région urbaine compte, en 2000, 103 400 habitants ; la ville de Neuchâtel en recense à elle seule 32 914. La structure de peuplement actuelle est le résultat d'une tendance à la concentration de la population qui a culminé dans les années 1960, laquelle a été suivie, dès la décennie suivante, par un processus de déconcentration. Ce retournement de tendance en termes d'occupation du territoire correspond à la transition vers le nouveau régime d'urbanisation. Cette évolution est mise en évidence par l'indice de Gini qui représente le degré de concentration de la population de 1850 à 2000 (figure 2).

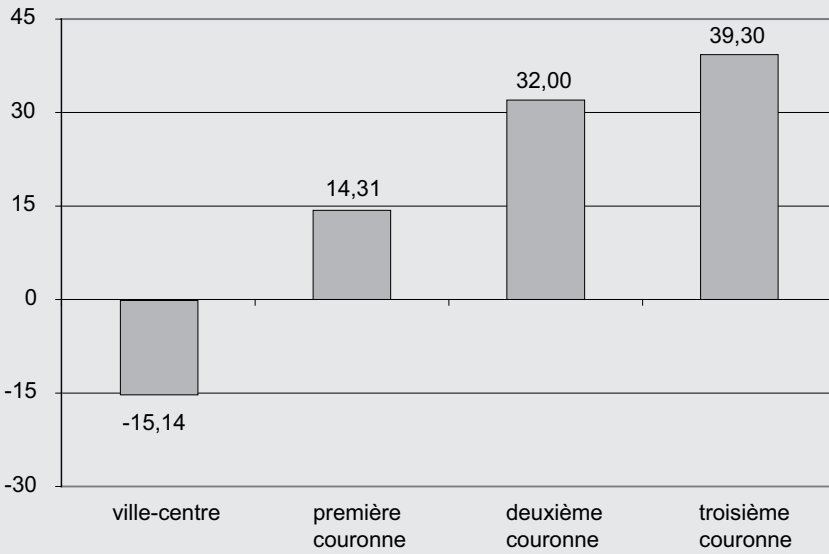
Le régime métropolitain se caractérise par une évolution démographique différenciée et par une déconcentration du peuplement. Le poids de la ville-centre s'affaiblit en regard des couronnes. L'évolution récente (1970-2000) illustre le phénomène d'étalement urbain à l'œuvre dans la région (figure 3). Alors que le centre souffre d'une déprise démographique (- 15,14 %, soit - 5 870 habitants), on observe un dynamisme des couronnes particulièrement marqué, qui croît selon un gradient centre-périphérie. Ainsi, les augmentations de population sont de + 14,31 % pour la première ceinture (+ 2 529), + 32,00 % pour la deuxième (+ 4 997), et de + 39,30 % en ce qui concerne la troisième (+ 8 372). On peut donc conclure à un desserrement de la population, même s'il n'explique pas à lui seul la totalité de la croissance des couronnes. Cette dernière, supérieure à la perte de la ville de Neuchâtel, peut être imputée en partie à l'excédent des naissances par rapport aux décès et à des soldes migratoires positifs enregistrés avec l'extérieur de la région urbaine.

**Figure 2 : Concentration de la population dans la région urbaine de Neuchâtel, 1850-2000**



Source : OFS, 2002.

**Figure 3 : Évolution de la population, 1970-2000 (%)**



Source : OFS, RFP, 2000.

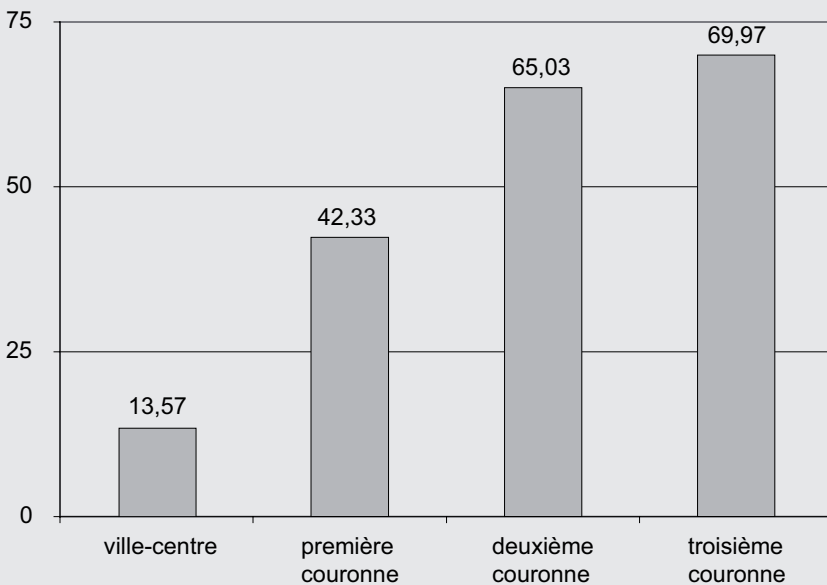
## - 3 -

**Évolution du nombre de ménages**

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 la destruction d'un certain nombre d'objets immobiliers, par un taux de vacance <sup>6</sup> relativement conséquent qui témoignerait d'une attractivité affaiblie de l'entité spatiale considérée 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.

Ce faisceau d'explications ne correspond pas à la situation de la ville de Neuchâtel. Le parc immobilier s'est en effet développé entre 1970 et 2000 (de 13 763 à 15 447 logements occupés, soit + 10,90 %) et le taux de vacance est très faible (il faut remonter à 1977 pour trouver un taux de vacance supérieur à 1,5 % <sup>7</sup>). La concurrence des activités de services existe, mais elle a été canalisée par différentes mesures légales <sup>8</sup>. De plus, selon un des responsables communaux en charge de l'urbanisme, 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 dans le centre-ville. Finalement, précisons que le changement d'affectation non-officiel d'appartements en bureaux semble demeurer un phénomène limité.

**Figure 4 : Évolution du nombre de ménages privés, 1970-2000 (%)**



Source : OFS, RFP, 2000.

En analysant l'évolution des ménages dans le même intervalle de trois décennies, on constate qu'ils ont crû de 39,39 % (+ 12 760) à l'échelle de la région urbaine, soit une augmentation plus rapide que celle de la population (+ 10,74 % ; + 10 028). Environ 30 points séparent les deux tendances dans les différentes entités de la région urbaine (figure 4). Ainsi, la ville de Neuchâtel, qui perd 15,14 % d'habitants entre 1970 et 2000, enregistre 13,57 % de ménages supplémentaires, soit 1 904 unités (de 14 033 à 15 937<sup>9</sup>). Comme pour l'évolution de la population, un gradient centre-périphérie caractérise l'augmentation des ménages, cette dernière étant de plus en plus prononcée au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre.

En reprenant une distinction opérée par d'autres auteurs (notamment KLAASSEN et SCIMENI, 1981), nous pouvons conclure, dans le cas de Neuchâtel, à un processus de déconcentration absolue de la population (déclin de la zone centrale et croissance des couronnes) et à un processus de déconcentration relative des ménages (gain plus élevé dans les couronnes que dans le centre).

L'apparente contradiction observée ci-dessus s'explique par la deuxième forme que peut prendre un recul de la population en termes de ménages, à savoir la diminution de leur taille moyenne qui, rappelons-le, constitue une des tendances lourdes de l'évolution sociale et démographique observée ces dernières décennies dans les pays européens.

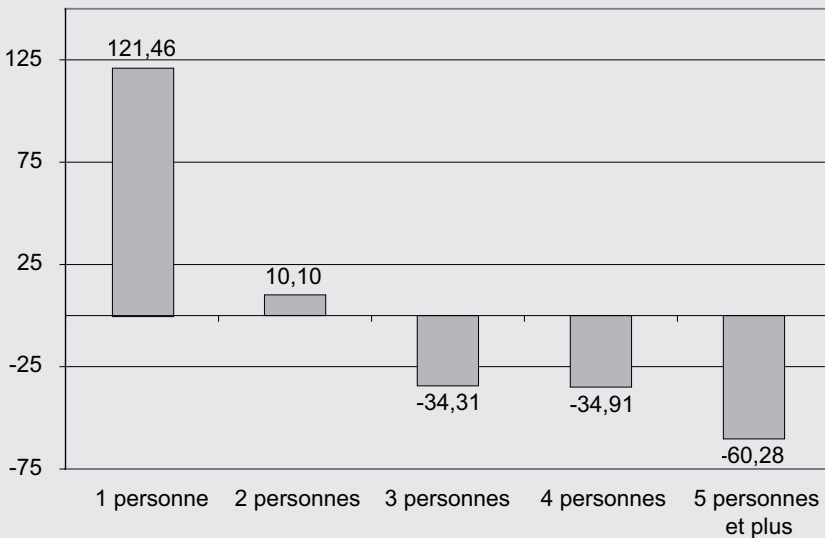
La déprise démographique de la ville de Neuchâtel apparaît bel et bien comme la conséquence de ce facteur, la taille moyenne passant de 2,63 personnes en 1970 à 1,95 en 2000. Le ménage correspondant à une unité d'habitation, un recul du nombre de personnes par ménage a engendré une diminution de la population, malgré un effectif de logements/ménages à la hausse. Cette réduction de la taille des ménages génère des besoins en logements supplémentaires, puisqu'il faut davantage d'unités d'habitation même si la population stagne. Inversement, on peut conclure qu'avec un nombre de ménages (ou un parc immobilier) constant, on assisterait à un recul de la population résidente.

#### - 4 -

### Évolution des ménages en ville de Neuchâtel

L'augmentation du nombre de ménages en ville de Neuchâtel montre qu'il existe une demande pour une localisation résidentielle en zones centrales. On peut même affirmer que cette demande n'est pas totalement couverte par le parc immobilier existant, le taux de vacance demeurant très faible malgré de nouvelles constructions. En étudiant l'évolution des ménages selon leur taille (figure 5), on peut cerner quelque peu le profil de cette demande. La ville de Neuchâtel a attiré ces trois dernières décennies les petits ménages. Ainsi, les individus vivant seuls ont plus que doublé (+ 121,46 % ; + 4 030) et les unités de deux personnes ont augmenté de 10,10 % (+ 437). Par contre, les ménages plus grands, qui correspondent le plus souvent à des familles nucléaires, perdent de leur importance.

**Figure 5 : Évolution des ménages selon leur taille en ville de Neuchâtel, 1970-2000 (%)**

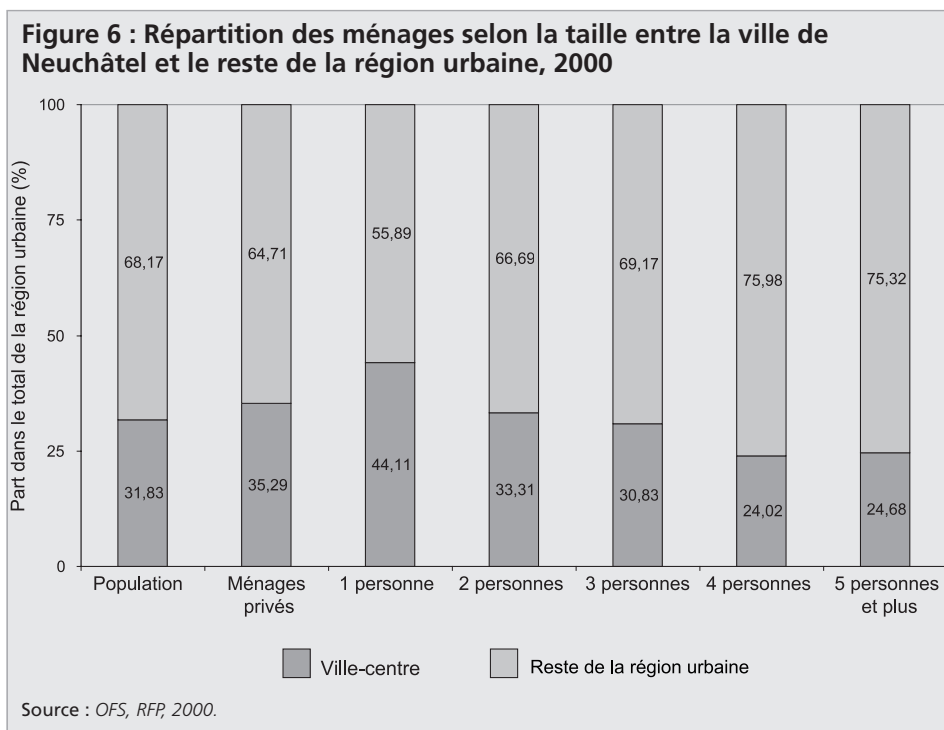


Source : OFS, RFP, 1970 et 2000.

Cette évolution s'explique en raison de l'évolution de la taille des familles en général, mais aussi par le fait que les ménages familiaux se dirigent de façon préférentielle vers les couronnes. L'étalement urbain ne touche, en effet, pas toutes les catégories de la population de la même manière. Parmi les caractéristiques sociodémographiques, l'étape dans le cycle de vie (RÉRAT, 2005b), et plus particulièrement la fondation d'une famille, constitue un critère sélectif de premier ordre (DA CUNHA et BOTH, 2004). La figure 6 étaye ces propos en montrant une surreprésentation des ménages d'une et deux personnes en ville de Neuchâtel alors que ceux qui comptent trois personnes et plus y sont sous-représentés.

Il est possible d'adopter deux points de vue complémentaires afin d'expliquer la répartition spatiale d'une catégorie de la population : l'offre (marché foncier et immobilier) et la demande (aspirations résidentielles).

En ce qui concerne les aspirations résidentielles, il est généralement convenu que les ménages non-familiaux sont davantage attirés par la ville et notamment par les équipements (comme les lieux d'étude pour les jeunes adultes), les infrastructures et les manifestations de la vie citadine. Cette dernière est 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). Ces propos sont étayés par de nombreuses études empiriques qui ont démontré la surreprésentation en ville des personnes vivant seules (voir entre autres DELBES et GAYMU, 1990 ; REY, 1998 ; RÉRAT, 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<sup>10</sup>. 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 monorésidentialité se caractérise par une forte instabilité, le renouvellement est intense et s'inscrit par séquence dans le cycle de vie (KAUFMANN, 1994). À l'inverse, on observe un lien étroit entre l'achat d'un logement ou d'une maison et la constitution d'une famille.

De la même manière, la répartition spatiale des grands ménages découle à la fois du marché immobilier (les appartements de grande taille sont plus rares en ville, les opportunités d'acquies une villa individuelle sont plus nombreuses en périphérie, le prix du terrain y est généralement plus avantageux, etc.) et des aspirations résidentielles (qualité de vie jugée meilleure, tranquillité, cadre davantage « naturel » et propice pour élever des enfants, etc.).

## - 5 -

### La croissance des solos en ville de Neuchâtel

La nette augmentation des ménages d'une seule personne constitue une des caractéristiques principales de la deuxième transition démographique mais aussi, à

la lumière des résultats présentés ci-dessus, un potentiel dans l'optique de redynamiser les villes-centres.

J.-C. KAUFMANN (1994) met en évidence les différents vocables utilisés pour décrire ces ménages et les confusions qui règnent entre statut résidentiel, état civil et isolement social. Ce sociologue utilise d'ailleurs le terme de monohabitants et de monorésidentialité 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 les *Living Apart Together*), du statut économique, du cycle 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, conséquence d'une rupture ou du décès du conjoint).

La figure 7 permet de mieux appréhender le profil des solos qui habitent en ville de Neuchâtel en les ventilant selon leur âge et leur genre. Elle donne également des indications sur l'évolution de leur effectif qui est passé de 3 318 à 7 348 en l'espace de trente ans.

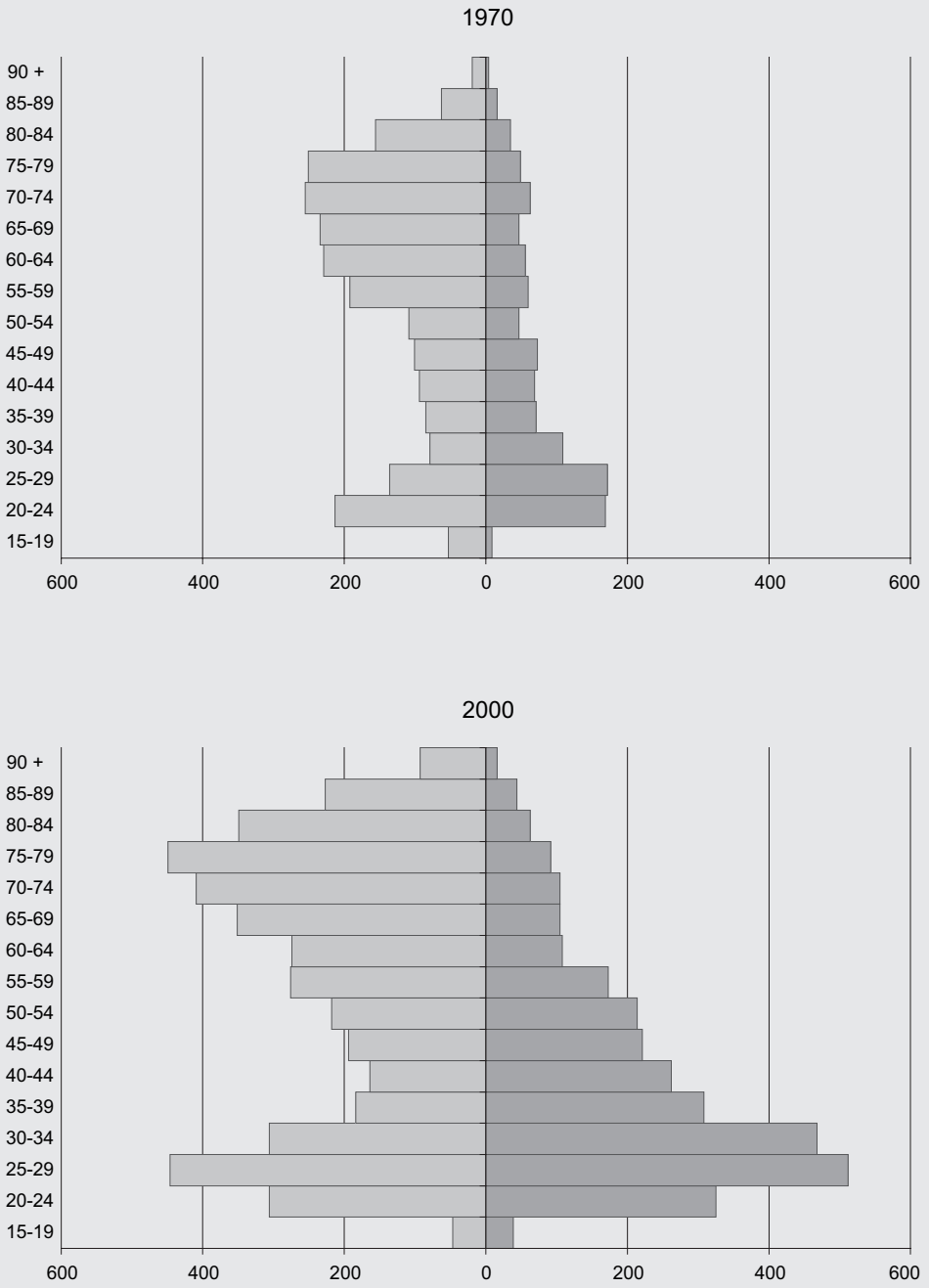
Premier enseignement tiré de ces pyramides des âges, la monorésidentialité se révèle être en majorité féminine même si l'écart se resserre. Les femmes représentent 68,38 % des solos en 1970 et 58,42 % en 2000. À cette dernière date, les hommes sont plus nombreux pour les classes d'âge qui s'étendent 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 (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 monorésidentialité peut survenir à divers moments de la trajectoire individuelle. Selon J.-C. KAUFMANN (1994), l'autonomie résidentielle s'inscrit dans trois contextes conjugaux et sociaux différents : report par les jeunes des engagements dans la vie adulte et dans l'établissement conjugal (premier mode chez les hommes comme pour les femmes) ; difficulté de construction du couple aux âges moyens ; différentiel de mortalité entre les sexes à la vieillesse (deuxième mode chez les femmes). Le nombre de solos à ces étapes successives du cycle de vie et l'augmentation de leur effectif ces trois dernières décennies s'expliquent par des facteurs différents.

En consultant la figure 7, 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 monorésidentialité de plus en plus répandue après le départ du foyer parental. Si les jeunes accèdent plus tardivement à l'indépendance résidentielle (en raison de l'allongement de la durée de formation, des difficultés d'insertion professionnelle,

**Figure 7 : Pyramides des âges des ménages d'une personne en ville de Neuchâtel, 1970 et 2000.**



Source : OFS, RFP, 1970 et 2000.

de la crise du logement), cette dernière est de moins en moins accompagnée de l'entrée dans un rôle conjugal ou familial. Ce phénomène est englobé dans ce que GALLAND (2001) a identifié comme la désynchronisation des trois étapes majeures de l'entrée dans la vie d'adulte : départ de la famille d'origine, entrée dans la vie professionnelle et formation d'un couple. 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 formation 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 université. En 2000, 9,17 % des personnes qui vivent seules sont des étudiants à plein temps, soit un total de 674 individus <sup>11</sup>. Les solos sont davantage masculins dans ces cohortes (à l'exception de la cohorte 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 peut être vue comme la conséquence de 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 de retarder 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 l'aide et les soins à domicile <sup>12</sup> – 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 solos âgés. En effet, cet isolement résidentiel est rendu possible par des transformations sociologiques du côté de la cohabitation entre générations qui est en nette perte de vitesse. Il est ainsi rare de nos jours de rencontrer des ménages regroupant trois générations.

Comme nous l'avons mentionné, la monorésidentialité après la retraite est nettement plus prononcée chez les femmes que chez les hommes (1 878 contre 425 en 2000). Cette différence s'explique par la double conjonction du différentiel de mortalité persistant entre les genres et de l'âge au mariage de l'homme fréquemment plus élevé que celui de son épouse. Les femmes basculent donc plus précocement et massivement dans le veuvage. Une autre raison avancée par J.-C. KAUFMANN (1994) relève de la répartition traditionnelle des rôles entre les sexes : les hommes se retrouvent beaucoup plus désarmés lorsque leur compagne disparaît et sont moins capables de faire face à la vie en solitaire. Finalement, le nombre de femmes vivant seules diminue dès l'âge de 80 ans du fait du placement en institution, rendu nécessaire par une perte d'autonomie, et de la mortalité.

Entre les deux périodes du cycle de vie que nous venons de commenter, on remarque également une augmentation des adultes vivant seuls <sup>13</sup>. Les unions sont 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 auparavant – mais plutôt des divorcés ou des séparés. Sous l'influence de l'évolution des mentalités, de l'individualisation et de la sécularisation de la société, le célibat, les familles monoparentales, les unions libres sont de plus en plus acceptés alors que le mariage perd en partie sa fonction sociétale. Des périodes transitoires de monorésidentialité ne sont pas rares dans le parcours de vie. Dans cette phase, les solos sont majoritairement des hommes. Lors d'un divorce ou d'une séparation, la garde des enfants est fréquemment attribuée à la mère<sup>14</sup>. Deux nouveaux ménages – et qui occupent souvent des appartements de taille similaire – sont alors créés : une famille monoparentale et un ménage d'une seule personne. Un autre type de ménage, encore numériquement peu répandu mais qui entre dans cette catégorie, concerne les pendulaires hebdomadaires, qui habitent et travaillent à un endroit la semaine et rejoignent leur famille le week-end.

## Conclusion

La déconcentration de la population constitue une des caractéristiques du nouveau régime d'urbanisation que l'on retrouve dans le cas neuchâtelois. En trente ans, la ville-centre a perdu près de 6 000 habitants alors que ses couronnes en ont gagné 15 000. L'image diffère quelque peu si l'on étudie l'évolution de l'effectif des ménages. Avec cette variable, il est possible de préciser la nature de la déprise démographique de la ville de Neuchâtel. Le fait que cette dernière ait gagné près de 2 000 ménages entre 1970 et 2000 nous amène à rejeter les hypothèses relatives à la destruction de logements, à la reconversion d'appartements vers d'autres affectations, ou à une attractivité déficiente dont témoignerait un taux de vacance substantiel.

La ville de Neuchâtel semble relativement représentative du contexte helvétique. En effet, entre 1970 et 2000, la population des 25 principales villes-centres a diminué de 10,47 % (- 119 176 personnes) alors que l'effectif des ménages a crû de 132 896 unités (soit + 19,08 %)<sup>15</sup>. En outre, alors que seules neuf villes affichaient une augmentation de la population, toutes sans exception enregistrent une croissance du nombre de ménages au cours de ces trois décennies.

L'apparent paradoxe entre une diminution de la population et une augmentation du nombre de ménages s'explique par la réduction de la taille moyenne de ces derniers. Ainsi, malgré une densification du tissu bâti de la ville (la croissance du volume des ménages n'aurait pas pu avoir lieu sans la construction de logements supplémentaires), on assiste à une dédensification du point de vue de la population. En d'autres termes, deux phénomènes coexistent : la déconcentration absolue de la population et la déconcentration relative des ménages. Par rapport aux facteurs sous-jacents à l'étalement urbain que nous avons présentés dans la partie théorique, nous pouvons préciser l'importance des choix résidentiels des ménages en mettant en lumière l'influence de la deuxième transition démographique en général et de la multiplication du nombre de ménages en particulier, comme éléments explicatifs de cette dynamique territoriale.

L'érosion de la population des villes-centres est souvent citée comme preuve de leur perte d'attrait. La croissance du nombre de ménages – et donc de logements occupés – semble au contraire montrer qu'il existe un réservoir de demandes pour des localisations résidentielles en milieu urbain dense. Les affirmations de la perte d'attractivité des villes-centres devraient également être corrigées en fonction d'un autre paramètre que nous n'avons pas directement abordé jusqu'à présent : la tendance manifeste à l'augmentation de la surface moyenne occupée par personne dans un logement renforce encore les pressions qui poussent de nombreux ménages hors des centres (CHARMES, 2002). L'approfondissement de cet aspect permettrait de mieux appréhender encore le lien entre structure de la population et demande de logements. En effet, en plus des changements liés à la deuxième transition démographique, la dynamique urbaine est influencée par l'évolution de la demande d'espace habitable qui résulte de l'élévation du niveau de vie. Alors que la taille des ménages diminue, la surface des logements suit une tendance inverse (FOUCHIER, 2001 ; GERHEUSER, 2004).

Par rapport au modèle de la ville compacte et aux stratégies urbanistiques visant à favoriser un retour en ville, on peut estimer que densifier n'est pas s'opposer au marché puisque cela correspond à une demande. Toutefois, en raison de la réduction de la taille moyenne des ménages, la densification du tissu bâti et la construction de nouveaux logements n'ont pas empêché une diminution de la population. Les résultats obtenus précisent le rôle des petits ménages (les solos essentiellement et les ménages de deux personnes dans une moindre mesure) comme vecteurs de réurbanisation. Il apparaît, par contre, plus difficile d'attirer ou de retenir les familles comme le montrent la régression des ménages de plus de deux personnes en ville de Neuchâtel et l'échec de certaines mesures prises dans d'autres villes. À Zurich, par exemple, la construction de grands appartements n'a pas suffi, du moins pour l'instant, à attirer des familles (HAAG, 2005).

Des enjeux supplémentaires renvoient aux implications de cette tendance démographique à l'échelle des différentes composantes d'une région urbaine. Les petits ménages sont surreprésentés dans les villes-centres et la taille moyenne qu'on y enregistre est inférieure à ce que l'on observe dans les couronnes. Jusqu'où va se poursuivre cette tendance ; est-on proche d'un « minimum incompressible » comme le laisse supposer FOUCHIER (2001) ? Les villes-centres continueront-elles à bénéficier de l'augmentation des solos telle qu'elle se dessine ces prochaines décennies selon diverses projections (ALDERS et MANTING, 2001 ; OPS, 2003 ; MENTHONNEX, 2005) ? De plus, les nouvelles formes de ménage n'ont pas un impact uniquement sur les centres – où le phénomène est peut-être le plus visible – mais également sur la structure de peuplement des régions urbaines dans leur ensemble. Ainsi, BUZAR *et al.* (2005) relèvent que la croissance des petits ménages représente une des clés de la revitalisation des centres, mais mettent également en exergue le besoin de prospection et d'analyse des implications de la deuxième transition démographique sur les zones suburbaines et périurbaines.

## Bibliographie

- ADEF, 2001, *La ville aux champs*, Association des études foncières, Paris.
- ALDERS M., MANTING D., 2001, « Household scenario for the European Union, 1995-2025 », *Genus*, LVII(2), pp. 17-47.
- AYDALOT P., GARNIER A., 1985, « Périurbanisation et suburbanisation : des concepts à définir », *DISP*, 80/81, pp. 53-55.
- BASSAND M., 2004, *La métropolisation de la Suisse*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.
- BOCHET B., DA CUNHA A., 2003, « Métropolisation, forme urbaine et développement durable », in DA CUNHA A., RUEGG J., *Développement durable et aménagement du territoire*, Presses polytechniques romandes, Lausanne, pp. 83-100.
- BOITEUX-ORAIN C., HURIOT J.-M., 2002, « Modéliser la suburbanisation : succès et limites de la microéconomie urbaine », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 1, pp. 73-104.
- BONGAARTS J., 2001, « Household Size and Composition in the Developing World in the 1990s », *Population Studies*, 55(3), pp. 263-279.
- BONVALET C., LELIÈVRE E., 1997, « The Transformation of Housing and Household Structures in France and Great Britain », *International Journal of Population Geography*, 3, pp. 183-201.
- BREHENY M.J. (ed), 1992, *Sustainable Development and Urban Form. European research in regional science*, Pion, London.
- BUNTING T., 2004, « Decentralization or recentralization? A question of household versus population enumeration, Canadian Metropolitan areas 1971-1996 », *Environment-and-Planning-A*, 36, pp. 127-147.
- BUZAR S., OGDEN P.E., HALL P., 2005, « Households matter: the demography of urban transformation », *Progress in Human Geography*, 29(4), pp. 413-436.
- CAMAGNI R., GIBELLI M.C., RIGAMONTI P., 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, pp. 105-140.
- CHAMPION A.G., 2001, « A Changing Demographic Regime and Evolving Polycentric Urban Regions: Consequences for the Size, Composition and Distribution of City Populations », *Urban Studies*, 38(4), pp. 657-677.
- CHARMES E., 2002, « Densifier les banlieues », *Études foncières*, 99, pp. 32-35.
- CLARK W., 1987, « The Roepke Lecture in Economic Geography: Urban Restructuring from a Demographic Perspective », *Economic Geography*, 63(2), pp. 103-125.
- CLIQUET R.L., 1991, « La deuxième transition démographique : réalité ou fiction », *Études démographiques*, 23, pp. 1-113.
- CONSEIL FÉDÉRAL, 1996, *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*, Office fédéral de l'aménagement du territoire, Berne.
- CONSEIL FÉDÉRAL, 2001, *Politique des agglomérations de la Confédération*, Office fédéral du développement territorial, Berne.
- CONSEIL FÉDÉRAL, 2002, *Stratégie 2002 pour le développement durable*, Ci-Rio, Berne.
- DA CUNHA A., 2003, « Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action », in DA CUNHA A., RUEGG J., *Développement durable et aménagement du territoire*, Presses polytechniques romandes, Lausanne, pp. 13-28.

- DA CUNHA A., BOTH J.-F., 2004, *Métropolisation, villes et agglomération*, Office fédéral de la statistique, Neuchâtel.
- DELBES C., GAYMU J., 1990, « Croissance du nombre des isolés en France : vers de nouveaux comportements ? », *Population*, 3, pp. 501-530.
- DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (eds), 1997, *La ville émergente*, L'Aube, Paris.
- DUMONT G.-F., 2001, *Les populations du monde*, Armand Colin, Paris.
- DUPIUY G., 1995, *Les territoires de l'automobile*, Anthropos, Paris.
- DUPIUY G., SAJOUS P., 2000, « L'étalement périurbain : perspectives internationales », in MATTEI M.-F., PUMAIN D., *Données urbaines 3*, Anthropos, Paris.
- FOUCHIER V., 2001, « Mesurer l'étalement, la densification, le desserrement : différentes formes de gain d'espace en Île-de-France », in ADEF, *La ville aux champs*, pp. 29-48.
- FREY H., 1999, *Designing the City: Towards a more sustainable urban form*, Routledge, London.
- FREY R.L., 1996, « Quelle a été la contribution du PNR "Ville et Transport" ? », in GÜLLER P., BREU T., *Conjuguer l'urbain au futur – une entreprise collective*, VDF Georg, Zurich et Genève, pp. 47-50.
- FREY W.H., 1987, « Migration and Depopulation of the Metropolis: Regional Restructuring or Rural Renaissance? », *American Sociological Review*, 52(2), pp. 240-257.
- FREY W.H., KOBRIAN F.E., 1982, « Changing Families and Changing Mobility: Their Impact on the Central City », *Demography*, 19(3), pp. 261-277.
- GALLAND O., 2001, *Sociologie de la jeunesse*, Armand Colin, Paris.
- GASCHET F., LACOUR C., 2001, « Métropolisation, centre et centralité », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 1, pp. 49-72.
- GERHEUSER F.W., 2004, *Logement et conditions d'habitation : évolution de 1990 à 2000*, OFS, Neuchâtel.
- GRAFMEYER Y., 2000, *Sociologie urbaine*, Nathan Université, Paris.
- HAAG H., 2005, « Changement démographique – que fait l'aménagement du territoire ? », *Territoire & environnement VLP-ASPAN*, pp. 21-31.
- HECKE VAN E., SAVENBERG S., 2002, « Suburbanisation et développement durable », *Espace, populations et sociétés*, 1-2, pp. 25-36.
- HOLDEN E., 2004, « Ecological footprints and sustainable urban form », *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, pp. 91-109.
- HURIOT J.-M., 2004, « Concentration and Dispersal of Employment in French Cities », in RICHARDSON H.W., BAE C. C.-H., *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*, Ashgate, Aldershot.
- JENKS M., BURTON E., WILLIAMS K. (eds), 1996, *The compact city: a sustainable form?*, Spon, London.
- JULIEN P., 2000, « Mesurer un univers en expansion », *Économie et statistique*, 336, pp. 3-33.
- KAUFMANN J.-C., 1994, « Les ménages d'une personne en Europe », *Population*, 4-5, pp. 935-958.
- KAUFMANN V., 2002, « La périurbanisation n'est pas fatale », *Urbanisme*, 324, pp. 56-61.

- KLAASSEN L.H., SCIMENI G., 1981, « Theoretical Issues in Urban Dynamic », in KLAASSEN L.H., MOLLE W.T.M., PAELINCK J.H.P., *Dynamic of Urban Development*, Gower, Hants, pp. 8-28.
- LEYSHON A., 1995, « Annihilating spaces? The speed-up of communications », in ALLEN J., HAMNETT C., *A Shrinking World? Global Unevenness and Inequality*, Open University, Oxford, pp. 11-54.
- MENTHONNEX J., 2005, *Perspectives de ménages 2000-2020 : population active et demande de logements. Perspectives démographiques*, Statistique Vaud, Lausanne.
- NEWMAN P., KENWORTHY J., 1999, *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*, Island Press, Washington.
- ODT, 2005, *Rapport 2005 sur le développement territorial*, DETEC, Berne.
- OFS, 2002, *Recensement fédéral de la population 2000 : évolution de la population des communes 1850-2000*, OFS, Neuchâtel.
- OFS, 2003, « Population », in OFS, *Annuaire statistique*, NZZ, Zurich, pp. 32-60.
- OFS, 2005, *Recensement fédéral de la population 2000 : ménages et familles*, OFS, Neuchâtel.
- OGDEN P.E., HALL R., 1998, « La mobilité des personnes seules en France et Grande-Bretagne », *Économie et statistique*, 316-317 (6/7), pp. 77-95.
- OGDEN P.E., HALL R., 2000, « Households, Reurbanisation and the Rise of Living Alone in the Principal French Cities, 1975-90 », *Urban Studies*, 37, pp. 367-390.
- OGDEN P.E., HALL R., 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, pp. 88-105.
- OGDEN P.E., SCHNOEBELEN F., 2005, « The Rise of the Small Household: Demographic Change and Household Structure in Paris », *Population, Space and Place*, 11, pp. 251-268.
- PUMAIN D., BRETAGNOLLE A., DEGORGE-LAVAGNE M., 1999, « La ville et la croissance urbaine dans l'espace-temps », *Mappemonde*, 55, pp. 38-42.
- RÉRAT P., 2004, *Dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel*, Institut de géographie (Géo-Regard n° 66), Neuchâtel.
- RÉRAT P., 2005a, « Étalement, fragmentation, mobilité : analyse des tendances de l'urbanisation dans la région de Neuchâtel », *Urbia*, 1(1), pp. 41-55.
- RÉRAT P., 2005b, « Âge et mobilité résidentielle dans les villes suisses », communication présentée au colloque de l'Association de science régionale de langue française (ASRDLF), Dijon, (<http://asrdlf.u-bordeaux4.fr/>).
- REY M., 1998, « Attraction et mutations du centre-ville : ménages de personnes seules et ménages de cadres à Toulon », *Espaces et sociétés*, 92/93, pp. 243-266.
- SCHULER M., JOYE D., 1997, *Les niveaux géographiques de la Suisse*, OFS, Neuchâtel.
- SIEVERTS T., 2004, *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*, Éditions parenthèses, Marseille.
- URBAN TASK FORCE, 1999, *Towards an Urban Renaissance*, Spon, London.
- VAN DE KAA D., 1987, « Europe's Second Demographic Transition », *Population Bulletin*, 42(1).
- WIEL M., 1999, *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*, Mardaga, Sprimont.

## Notes

- 1 - Terme proposé par 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, généralement au début de XIX<sup>e</sup> siècle, suivi par la baisse de la fécondité intervenue dès 1880 dans la plupart des pays.
- 2 - 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).
- 3 - 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).
- 4 - La région urbaine a été déterminée de manière itérative par agrégation de communes. Reprenant la méthode appliquée par l'INSEE dans le découpage des aires urbaines (JULIEN, 2000), nous avons identifié les communes où un minimum de 40 % des actifs est employé dans la ville-centre. Les localités répondant à ce critère sont incorporées à la zone centrale. On détermine alors les communes dont 40 % des actifs travaillent dans cette nouvelle zone centrale et l'on recommence l'opération. L'application de cette méthode aboutit à la délimitation de la région urbaine de Neuchâtel qui comprend un total de 42 communes.
- 5 - Les communes des deux premières couronnes et la ville-centre correspondent à l'agglomération, soit au découpage officiel de l'urbain en Suisse (SCHULER et JOYE, 1997).
- 6 - Soit le nombre d'objets inoccupés rapporté au parc de logements.
- 7 - Au-dessous du seuil de 1,5 %, on estime généralement que le marché du logement se trouve en situation de pénurie. L'enquête sur les logements vacants réalisée par le Canton de Neuchâtel le 1<sup>er</sup> juin de chaque année recense 33 logements libres en ville de Neuchâtel en 2002 (soit 0,19 % du parc de logements), 34 (0,20 %) en 2003 et 68 (0,39 %) en 2004.
- 8 - Le Canton de Neuchâtel a pris une première mesure en adoptant le 18 juin 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 4 septembre 1989 et applicable jusqu'au 21 décembre 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).
- 9 - La différence entre le nombre de logements occupés (15 447) et le nombre de ménages privés (15 937) en 2000 s'explique par 100 ménages privés habitant une autre unité-logement (sans cuisine ni cuisinette), 7 qui résident dans une habitation de fortune et 383 qui n'ont pas pu être liés à un logement ou à un bâtiment (et qui ont été considérés comme des ménages administratifs).
- 10 - Dans la région urbaine de Neuchâtel, il existe une forte corrélation ( $R^2 = 0,61$ ) entre les ménages d'une personne et les appartements de trois pièces et moins.
- 11 - Ceux qui travaillent à temps partiel parallèlement à leurs études sont considérés quant à eux comme actifs.

- 12 - Selon l'Association suisse des services d'aide et de soins à domicile, 200 000 personnes sont prises en charge chaque année sur l'ensemble du territoire national. Plus de 40 % d'entre elles sont âgées de 80 ans et plus (source : communiqué de presse diffusé à l'occasion de la Journée nationale Aide et soins à domicile le 7 mai 2005, [www.aide-soins-domicile.ch](http://www.aide-soins-domicile.ch)).
- 13 - Leur effectif plus réduit pourrait s'expliquer non seulement par le fait qu'il s'agit d'une étape moins répandue mais également par leur répartition géographique. Selon CHAMPION, les aspirations résidentielles des hommes divorcés sont très semblables à celles des familles nucléaires et tendent eux aussi à s'installer en zone suburbaine ou périurbaine (CHAMPION, 2001, p. 674).
- 14 - En 1990, dans 85 % des cas, les chefs de famille monoparentale sont des femmes, dont près de la moitié sont divorcées (OFS, 2003).
- 15 - Les villes-centres concernées sont Aarau, Baden, Bâle, Bellinzzone, Berne, Bienne, Coire, Fribourg, Genève, Lausanne, Locarno, Lucerne, Lugano, Neuchâtel, Olten, Saint-Gall, Schaffhouse, Sion, Soleure, Thoune, Vevey-Montreux, Wil, Winterthour, Zoug, Zurich.