

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

**ENTRE
ETALEMENT URBAIN,
REURBANISATION ET
GENTRIFICATION**

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

PATRICK RÉRAT

THESE DE DOCTORAT PRESENTÉE LE 4 DECEMBRE 2009

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

RÉSUMÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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