

**INSTITUT DE GEOGRAPHIE
MAISON D'ANALYSE DES PROCESSUS SOCIAUX
UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL**

« BACK TO THE CITY ? »

**Étude de l'évolution démographique
et de l'attractivité résidentielle des villes suisses**

Patrick Rérat, Etienne Piguet, Ola Söderström, Roger Besson

PNR 54 « Développement durable de l'environnement construit »
Fonds national suisse de la recherche scientifique

Remerciements

Les auteurs de cette recherche tiennent à remercier plus particulièrement les personnes suivantes :

- Valérie Sauter qui a participé aux entretiens et à leur analyse dans la partie « Production de logements » ;
- Mark Reinhard qui a participé aux entretiens réalisés à Zurich et les a traduits ;
- Fabien Coquillat (Section de l’urbanisme de la Ville de Neuchâtel), Richard Wolff (International Network for Urban Research and Action ; INURA-Zurich) ainsi que Günther Arber et Alex Martinovits (Fachstelle für Stadtentwicklung, Stadt Zürich) pour les précieuses informations qu’ils nous ont fournies sur les villes de Neuchâtel et Zurich ;
- Boris Wernli (Panel suisse des ménages) et Jean-Christophe Loubier (Maison d’analyse des processus sociaux, Université de Neuchâtel) pour leurs conseils avisés sur les méthodes statistiques ;
- Régine Cattin, Aurélie Defago, Thomas Epiney, Jérôme Faivre, Raoul Kaenzig, Mathias Schreier (assistants-étudiants à l’Institut de géographie de l’Université de Neuchâtel) pour leur aide à la récolte et au traitement des données ;
- Les acteurs du marché immobilier qui nous ont accordé une entrevue et les ménages qui ont pris le temps de répondre à notre questionnaire.

Résumé

Assiste-t-on à une reprise démographique dans les villes suisses après 30 ans de déclin ? Si oui, quels sont les profils, les trajectoires et les motivations de ceux qui s'installent en ville ? Quel est le rôle du marché immobilier et des politiques publiques dans ce processus ? Telles sont les questions auxquelles cette recherche répond en focalisant sur l'attractivité résidentielle des villes-centres. Celle-ci est au cœur des débats actuels portant sur le développement territorial. En effet, le modèle de la ville compacte est fréquemment préconisé sous le mot d'ordre « reconstruire la ville en ville » afin de favoriser une urbanisation plus compatible avec les critères de développement durable.

La plupart des 25 villes les plus importantes du pays ont commencé à perdre des habitants dans les années 1970. Leur population a régressé d'un dixième en trois décennies, alors que les communes de leurs couronnes ont enregistré des croissances marquées (également urbain). Toutefois, si le niveau de peuplement des centres a diminué, le nombre de ménages – et donc de logements – y a augmenté et le marché immobilier se trouve en situation de pénurie. Cette apparente contradiction s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages et par la consommation croissante d'espace habitable.

Le degré d'attractivité des villes diverge selon les catégories de la population. L'analyse des recensements de la population couvrant les périodes 1975/1980 et 1995/2000 montre que les familles et les personnes âgées présentent des soldes migratoires négatifs à l'inverse des migrants internationaux, des petits ménages et des jeunes adultes. Pour ces derniers, la période de vie pendant laquelle la ville est attractive tend à s'allonger.

Les classes moyennes à supérieures quittent davantage les villes que les ouvriers ou les employés, ce qui semble montrer de prime abord l'absence de gentrification à cette échelle avant 2000. On remarque toutefois d'importantes différences entre les villes : dans les années 1990, les arrivées des classes moyennes à supérieures sont devenues plus nombreuses que les départs à Zoug, Zurich, Thoune, Winterthour et Coire, la situation s'est rapprochée de l'équilibre dans une dizaine de centres, alors que le déficit migratoire s'est creusé dans la plupart des villes plus petites.

Depuis 2000, on constate une reprise démographique dans la quasi-totalité des villes étudiées, grâce en premier lieu aux migrations internationales. Un regain d'activité du marché immobilier est également à l'origine de cette nouvelle phase de croissance. Des enquêtes menées à Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West permettent d'appréhender les différentes facettes de ces opérations de régénération urbaine.

Les habitants des logements construits depuis 2001 dans ces deux études de cas ont un statut socio-économique nettement supérieur à la moyenne (*new-build gentrification*). Le profil le plus fréquent est une personne âgée de 30 à 45 ans, de formation universitaire, vivant seule ou en couple sans enfant (ou en famille à Neuchâtel), qui habitait déjà dans la commune et qui y travaille. Il s'agit donc davantage d'un phénomène de maintien en ville que de retour en ville au sens strict. Trois facteurs principaux motivent le choix résidentiel de ces ménages : le confort du logement, le côté pratique de la vie en ville (proximité des lieux de la vie quotidienne) et la valorisation du mode de vie urbain (animation, diversité). Les personnes étudiées recherchent la proximité mais sont aussi potentiellement très mobiles (comme le montre une minorité non négligeable de pendulaires interurbains). Elles recourent tant à la mobilité douce qu'aux transports en commun. La voiture n'est de loin pas absente, mais son rôle est réduit par rapport à d'autres localisations résidentielles.

Le regain d'activité du marché immobilier est lié de son côté à cinq facteurs : le jeu de l'offre et de la demande de logements, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier, le rôle des pouvoirs publics et la revalorisation symbolique de certains secteurs urbains. Les promoteurs privés déterminent les caractéristiques des logements réalisés et justifient la production de logements de standing moyen à supérieur par les coûts élevés du foncier en milieu urbain et de la construction neuve.

Les collectivités locales endosSENT trois rôles afin de favoriser la construction de logements. Elles sont régulatrices en édictant des documents urbanistiques permettant l'émergence de projets. Elles sont médiatrices (dans le cas de Zurich surtout) en mettant en place des processus intégrant les différents acteurs concernés. Elles sont finalement interventionnistes par leur politique immobilière et foncière. En ce qui concerne la *new-build gentrification*, leur attitude est ambivalente : elles sont intéressées à accueillir des contribuables aisés, mais tentent aussi de pallier les carences du marché en facilitant la construction de logements bon marché par des organismes à but non lucratif.

De façon générale, on observe donc un regain d'attractivité résidentielle des villes depuis une dizaine d'années en Suisse. Ce phénomène n'exclut pas la poursuite de l'étalement urbain mais lui est complémentaire. Les résultats montrent la faisabilité et la désirabilité d'une ville plus compacte mais également le fait que les opérations de régénération urbaine tendent à s'adresser aux classes moyennes à supérieures. Durabilité environnementale et durabilité sociale ne vont donc pas naturellement de pair dans les transformations récentes des villes helvétiques.

Zusammenfassung

Erleben die Schweizer Städte nach 30 Jahren des Bevölkerungsrückgangs zurzeit einen demographischen Aufschwung? Wenn ja, was für ein Profil haben diejenigen, die sich neuerdings in den Städten niederlassen? Welche Faktoren bewegen sie dazu? Welche Rolle spielen dabei der Immobilienmarkt und die öffentliche Hand? Die Studie gibt Antworten auf diese Fragen indem sie die Wohnattraktivität der Kernstädte untersucht. Letztere stehen im Mittelpunkt der Debatte um die Zukunft einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung in der das Modell der kompakten Stadt („die Stadt in der Stadt bauen“) oft herbeigezogen wird.

In den meisten der 25 wichtigsten Schweizer Städte begannen in den siebziger Jahren die Einwohnerzahlen zu schwinden. Während sie in drei Jahrzehnten rund einen Zehntel ihrer Einwohner verloren, verzeichneten die umliegenden Agglomerationsgemeinden im Laufe der Siedlungsdispersion ein beträchtliches Wachstum. Nichtsdestotrotz hat die Anzahl Haushalte in den Kernstädten zugenommen und auf dem Immobilienmarkt zu einem Wohnungsmangel geführt. Dieser scheinbare Widerspruch erklärt sich mit dem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrösse und dem steigenden Wohnraumverbrauch pro Person.

Die Attraktivität der Städte als Wohnstandort variiert für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Ein Vergleich der Daten aus den Volkszählungen von 1975/80 und 1995/2000 zeigt, wie Familien und Senioren in den Kernstädten einen negativen Migrationssaldo aufweisen während bei internationalen Zuwanderern, kleinen Haushalten und jungen Erwachsenen das Gegenteil der Fall ist. Letztere verbringen zudem einen immer längeren Lebensabschnitt in der Stadt.

Angehörige der Mittel- und Oberschicht verlassen die Stadt eher als Arbeiter und Angestellte. Auf den ersten Blick stellt man also vor dem Jahr 2000 keine Gentrifizierungstendenzen fest. Es gilt jedoch zu differenzieren zwischen Städten wie Zug, Zürich, Thun, Winterthur und Chur, wo sich seit den Neunzigerjahren mehr Mittel- und Oberschichtsangehörige niedergelassen als wegzogen, zirka zehn städtischen Zentren, wo sich Zu- und Wegzüge die Waage halten und kleineren Städten, in denen die Abwanderung der oberen Gesellschaftsschichten zugenommen hat.

Seit der Jahrtausendwende beobachtet man für fast alle der untersuchten Städte einen allgemeinen demographischen Aufschwung. Dieser geht in erster Linie auf die internationale Zuwanderung aber auch die Wiederbelebung des Immobilienmarktes zurück. Untersuchungen in Neuenburg und im Quartier Zürich West erlauben es, die verschiedenen Facetten der städtischen Regenerierung auszuleuchten.

In beiden Fallstudien haben die Bewohner der seit 2001 neu konstruierten Wohnfläche einen überdurchschnittlich hohen sozioökonomischen Status (*new-build gentrification*). Die Neubezüger sind meist Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren, mit universitärer Ausbildung, welche alleine, mit dem/der Partner/in, oder, wie in Neuenburg vermehrt beobachtet, mit der Familie wohnen. Da sie bereits vorher in derselben Gemeinde gewohnt haben, handelt es sich also eher um ein Phänomen der Erhaltung der Wohnbevölkerung als um eine Rückkehr in die Stadt. Drei Hauptfaktoren beeinflussen dabei den Entscheid für den urbanen Wohnstandort: die Ausstattung der Wohnungen, die Nähe zur städtischen Infrastruktur sowie die Vielfalt des kulturellen Angebots. Obwohl die befragten Personen wie besagt die Nähe zur Stadt suchen, sind sie, wie dies eine nicht vernachlässigbare Minderheit von Pendlern belegt, sehr mobil. Sie benützen dabei ebenso den Langsamverkehr, öffentliche Transportmittel wie auch den motorisierten

Individualverkehr. Letzterer spielt jedoch im Vergleich mit anderen Wohngebieten eine viel geringere Rolle.

Die Wiederbelebung des Immobilienmarkts ist auf fünf Faktoren zurückzuführen: Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die Konjunktur der Wirtschaft, die Finanzialisierung des Immobiliengeschäfts, die Rolle der öffentlichen Hand sowie die symbolische Aufwertung gewisser städtischer Gebiete. Private Baufirmen bestimmen dabei den mittleren bis gehobenen Ausbaustandard der neu realisierten Wohnungen und rechtfertigen diesen mit den erhöhten Bodenpreisen im städtischen Umfeld.

Die lokalen Behörden übernehmen im Bereich des Wohnungsbaus drei wichtige Aufgaben. Sie regulieren die Lancierung von Projekten durch wegweisende, städtebauliche Dokumente und Reglemente. Sie spielen, gerade in Zürich, eine mediative Rolle indem sie Planungsprozesse in Gang setzen, die die alle betroffenen Akteure miteinbeziehen. Und schliesslich hat ihre Boden- und Wohnbaupolitik meist interventionistischen Charakter. In Bezug auf die *new-build gentrification* ist ihre Haltung denn auch ambivalent: einerseits sind sie daran interessiert, potente Steuerzahler anzuziehen, andererseits darum bemüht, Markteversagen durch den Bau preisgünstiger Wohnungen auszugleichen.

Allgemein beobachtet man für die untersuchten Städte in den letzten zehn Jahren eine Zunahme der Wohnattraktivität. Die Siedlungsdispersion wird dadurch jedoch nicht gestoppt, sondern verläuft zeitgleich und komplementär zur Entwicklung in den Stadtzentren. Die Resultate zeigen gleichzeitig den Wunsch nach und die Machbarkeit einer kompakteren Stadt sowie die Tatsache, dass sich die Bestrebungen zur Regenerierung städtischer Quartiere gezielt an eine mittlere und gehobene Klientel wenden. Das Beispiel der jüngsten Veränderungen in Schweizer Städten zeigt also, dass ökologische und soziale Nachhaltigkeit nicht von selbst miteinander einhergehen.

Summary

Do we witness a demographic revival in Swiss cities after 30 years of decline? If so, what are the profiles, the trajectories and the motivations of the households who settle in the city? What is the role of the housing market and of public policies in this process? These are the questions this research answers by focusing on the residential attractiveness of core cities. This attractiveness is central in the present debates on spatial development. The model of the compact city is in particular frequently advocated under the motto “to rebuild the city within the city” in order to promote an urban development more compatible with the principles of sustainability.

The majority of the 25 most important cities of the country began to loose population in the 1970's. Their population declined of 10%, whereas the suburban municipalities witnessed a marked growth (urban sprawl) between 1970 and 2000. While population has decreased in core cities, the number of households – and therefore of dwellings – has increased however and the housing market has been in a situation of shortage. This apparent paradox is explained by the reduction of the average size of households and by the increasing consumption of living space.

Our results also show that the degree of attractiveness of cities differs according to the categories of population considered. The analysis of censuses covering the periods 1975/1980 and 1995/2000 shows that families and elderly people are characterised by negative migration balances while international migrants, small households and young adults have positive ones. For the latter, the time span during which the city is attractive tends to lengthen.

The middle to high classes leave the cities more than workers or employees, and this shows at first sight the absence of gentrification before 2000 if we look at the 25 core cities as a whole. Some important differences appear however: in the 1990's the arrivals become more numerous than departures in Zug, Zurich, Thun, Winterthur and Chur, the situation gets closer to the balance in ten centres whereas the migration deficit gets deeper in most smaller cities.

Since 2000 a demographic revival is observable in almost all the cities we studied, due first of all to international migrations. This new stage of growth originates also in a more intense activity of the housing market. Two surveys, in Neuchâtel and in the district of Zurich West, enabled us to understand the mechanisms of these projects of urban regeneration.

The inhabitants of the dwellings built since 2001 in these two case studies have a socio-economic status clearly above average (new-build gentrification). The most frequent profile is a person aged from 30 to 45, with a university degree, living alone or in a childless household (but also in families in the case of Neuchâtel), who already lived in the municipality and who works within its boundaries. More than a “back to the city” movement, it is, in those cases, a “stay in the city” process.

The residential choice of these households is motivated by three main factors: the comfort of the dwelling, the practical advantages of city life (proximity to the places used in everyday life) and the valorisation of an urban way of life (liveliness, diversity). The persons surveyed are looking for proximity but are also potentially very mobile (as is shown by an important minority of interurban commuters). They use human powered mobility and public transports. The car is far from being absent, but its role is reduced compared to people in other residential locations.

The increased activity of the housing market is related to five factors: the interaction of housing supply and demand, the economic growth, the financialisation of housing, the role of public policies and the symbolic revalorisation of some urban districts. The private developers determine the characteristics of housing projects and justify the production of middle to high standing dwellings with the high costs of land in core cities (and of new building in general).

The local authorities play three roles in promoting the building of dwellings. They are regulators when they define planning documents allowing the emergence of projects. They are mediators (especially in the case of Zurich) when developing planning procedures involving different stakeholders. They are interventionists when adopting specific housing and land policies. Regarding new-build gentrification, their attitude is ambivalent: they are interested in attracting well-off taxpayers, but also try to facilitate the building of cheaper dwellings by non profit-making institutions.

In general, we can observe a renewed residential attractiveness of cities during the past ten years in Switzerland. This phenomenon does not exclude the continuation of urban sprawl. The results show the feasibility and the desirability of a more compact city but also the fact that the projects of urban regeneration tend to be aimed at middle to high classes. In other words, environmental sustainability and social sustainability do not naturally go hand in hand if we look at the recent transformations of Swiss cities.

Table de matière

<u>PRESENTATION DE LA RECHERCHE</u>	<u>13</u>
1 LE DEBAT SUR LA FORME URBAINE	15
2 LE QUESTIONNEMENT ET LES HYPOTHESES	19
L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES VILLES-CENTRES	<u>37</u>
3 INTRODUCTION	39
4 L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE PEUPLEMENT DES VILLES-CENTRES	53
5 L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ENSEMBLE DES 25 VILLES	69
6 L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHAQUE VILLE	91
7 CONCLUSION	137
<u>LES MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS</u>	<u>147</u>
8 INTRODUCTION	149
9 LA POPULATION VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS (1995-2000)	168
10 LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A NEUCHATEL (2001-2007)	182
11 LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A ZURICH WEST (2001-2007)	214
12 CONCLUSION	249
<u>LA PRODUCTION DE LOGEMENTS</u>	<u>257</u>
13 INTRODUCTION	259
14 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE NEUCHATEL	262
15 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE ZURICH	300
16 CONCLUSION	336
<u>CONCLUSION</u>	<u>341</u>
17 VERS UN RETOUR EN VILLE ?	343
<u>BIBLIOGRAPHIE</u>	<u>363</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>373</u>

Information au lecteur

Cinq parties composent ce rapport de recherche. La première expose la démarche et le questionnement du projet « Back to the City ? » ainsi que les débats dans lesquels il s’insère. Trois parties présentent ensuite des résultats concernant :

- L’évolution démographique et l’attractivité résidentielle de 25 villes-centres suisses ;
- Les profils, les trajectoires et les motivations des ménages s’étant installés dans les nouveaux logements à Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West ;
- La production de logements à Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West.

Les études de cas neuchâteloises et zurichoises ont été traitées séparément, ce qui offre l’avantage d’une analyse détaillée mais qui peut être source de redondances. Afin de permettre une lecture sélective de ce rapport, des synthèses intermédiaires ponctuent chacune des parties empiriques (respectivement les chapitres 7, 12 et 16). Dans la partie conclusive (chapitre 17), le lecteur pressé trouvera une synthèse globale des principaux résultats.

Partie 1

PRESENTATION DE LA RECHERCHE

1 LE DEBAT SUR LA FORME URBAINE

« Que sera la Suisse romande dans dix ans ? » s'interroge *Le Temps* en mars 2008¹. Parmi les dix chantiers majeurs identifiés apparaît celui de « construire la ville en ville ». Quelques pages plus loin, le lecteur trouve une illustration de ce principe urbanistique. Un article revient en effet sur le projet de la Ville de Lausanne – intitulé « Métamorphose » – qui prévoit notamment la construction d'un écoquartier². Quelques mois auparavant à Genève, le futur quartier « La Praille-Acacias-Vernets » est présenté à la presse. Ce projet d'environ 6'000 logements et 20'000 places de travail est perçu comme un « Manhattan à la genevoise »³. En mars 2007, la Ville de Zurich annonce que 10'000 logements ont été construits en moins d'une décennie notamment sur les espaces laissés vacants par les fleurons de l'industrie helvétique (quartiers de Zurich West et de Neu Oerlikon par exemple).

« Construire la ville en ville », le mot d'ordre est en fait incontournable depuis plusieurs années dans les débats menés, tant par les praticiens que par les chercheurs, au sujet de la dynamique urbaine et plus précisément de son adéquation avec les exigences d'un développement durable. C'est précisément sur ces dynamiques que porte le projet « Back to the City ? » financé par le Fonds national suisse de la recherche scientifique dans le cadre du programme national de recherche 54 « Développement durable de l'environnement construit ». Ce projet vise à mieux comprendre l'évolution des villes suisses. Quelles sont les dynamiques démographiques des villes helvétiques ? Observe-t-on des phénomènes de retour en ville ? Quelles sont les catégories de la population qui s'installent dans les logements réalisés dans le cadre d'opérations de régénération de friches industrielles et de densification du tissu urbain ? Quelles sont les tendances récentes du marché immobilier dans les centres ? Quelles politiques les collectivités locales mettent-elles en œuvre afin de favoriser une densification de l'environnement construit ?

Dans une première partie empirique sont analysées l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des 25 villes suisses les plus importantes. Nous étudions ensuite en détail les nouveaux logements construits à Neuchâtel et dans un quartier de Zurich (Zurich West). Il s'agit plus particulièrement d'aborder des aspects liés à la demande (le profil, la trajectoire et les motivations résidentielles des ménages qui y résident) et à la production de logements (le rôle et les stratégies des acteurs privés et des pouvoirs publics) issus de projets de reconstruction de la ville sur la ville. La partie introductive qui suit brosse un tableau des débats actuels sur la dynamique urbaine et son adéquation avec les principes de développement durable. Elle présente ensuite les questions de recherche et les hypothèses qui structurent ce travail.

1.1 La tendance dominante de l'urbanisation : la ville étalée

La Suisse peut être considérée comme un pays fortement urbanisé : en 2000, 73.3% de sa population réside en zone urbaine. Si, à l'échelle nationale, un processus de concentration de la population est observé, on constate en revanche à l'intérieur des régions urbaines, un phénomène d'étalement depuis environ quatre décennies. D'une forme traditionnellement compacte, les villes se sont progressivement étendues et diluées dans l'espace ;

¹ *Le Temps*, « 2018, paris pour la Suisse romande », 18 mars 2008, p. 2-3.

² *Le Temps*, « L'opération séduction de la Ville de Lausanne pour Métamorphose », 18 mars 2008, p. 12.

³ *Le Temps*, « Genève, les rêves de hauteur », 22 mai 2007, p. 8.

l’opposition entre ville et campagne s’est estompée et elle a progressivement été remplacée par un continuum urbain-rural. La dynamique d’étalement urbain se caractérise par plusieurs dimensions (Tableau 1) qui ont été documentées à de nombreuses reprises dans le contexte suisse (Bassand 1997 ; Bochet et Da Cunha 2003 ; Da Cunha et Both 2004 ; Kuster et Meier 2000 ; Rérat 2004 et 2005 ; Schuler 1994).

Étalement	Forte croissance démographique des couronnes Urbanisation extensive
Fragmentation	Fragmentation sociale Fragmentation fonctionnelle
Mobilité	Augmentation de la mobilité Prédominance de la voiture individuelle

Tableau 1 : Les différentes dimensions de l’étalement urbain

L’étalement au sens strict se mesure tout d’abord du point de vue démographique. La fonction résidentielle s’est diffusée dans les communes suburbaines et périurbaines qui ont enregistré une croissance marquée ces dernières décennies alors que les villes-centres ont dans leur majorité connu une déprise démographique⁴.

Cette évolution démographique se projette dans l’occupation du sol. Les couronnes externes se caractérisent par une emprise croissante de l’urbanisation sur leur territoire. De plus, cette urbanisation peut être qualifiée d’extensive, dans le sens où la densité de la population est relativement faible (ce qui est la marque en premier lieu de la maison individuelle). Entre 1950 et 1990, la surface bâtie en Suisse a plus que doublé. En l’espace de quarante ans, notre société a bâti et modifié de façon irréversible autant de sols naturels que toutes les générations précédentes (Häberli et al. 1991, 15).

L’étalement urbain engendre une réorganisation spatiale des différentes catégories de population et activités économiques (phénomènes de fragmentation). Certains auteurs parlent d’un tri sélectif ou tri urbain (Da Cunha 2005) qui a provoqué l’émergence de la *A-Stadt* (Frey 1996). Ce terme désigne la surreprésentation dans les villes des catégories de la population jugées vulnérables⁵ : personnes âgées, jeunes adultes, étrangers, familles monoparentales, personnes vivant seules, ménages à bas revenu, etc. Si ce phénomène a été empiriquement vérifié à plusieurs reprises, d’autres analyses ont montré que les catégories socio-professionnelles supérieures sont elles aussi surreprésentées dans les zones centrales, qui se caractérisent donc par un certain degré de dualité de leur structure sociale (Da Cunha et Both 2004 ; Rérat 2005).

Du point de vue fonctionnel, les villes ont tendance à développer leur vocation de centres d’emploi alors que les couronnes se profilent globalement comme lieux d’habitat. Par rapport à la population résidante, les centres urbains enregistrent en effet un nombre d’emplois bien supérieur à celui du reste des agglomérations. Quelques communes des couronnes font toutefois exception et l’on observe l’émergence de pôles secondaires généralement proches des centres et bien reliés aux voies de communication (Dessemontet 1999). Parallèlement, une spécialisation croissante de la structure économique des centres est observée. Le tertiaire supérieur et les activités à haute valeur ajoutée en particulier tendent à croître alors que l’industrie, l’artisanat et les grands centres commerciaux se développent en périphérie.

⁴ Nous reviendrons plus précisément sur cet aspect dans la première partie empirique de la recherche.

⁵ Le nom de ces catégories commence par la lettre « A » en allemand.

L'étalement urbain a été rendu possible par un accroissement de la mobilité, phénomène qui s'illustre notamment par l'augmentation des flux pendulaires (Frick et al. 2004) et par une croissance des distances parcourues. Par ailleurs, si les flux radiaux (en direction ou en provenance du centre) demeurent les plus conséquents, les flux tangents (entre les communes des couronnes) connaissent de fortes augmentations.

L'étalement urbain est lié à la diffusion de la voiture individuelle. Celle-ci a en effet nettement pris de l'importance ces dernières décennies. La part des modes de déplacement varie selon la localisation au sein de la région urbaine : le rôle de la voiture domine de plus en plus clairement au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre (Rérat 2005 ; OFS 2007).

1.2 Les critiques de l'étalement urbain

Dans les propos présentés ci-dessus apparaissent en filigrane quelques-uns des enjeux de l'étalement urbain. Trois d'entre eux font plus particulièrement l'objet de débats : l'utilisation du sol, la mobilité et les aspects institutionnels.

Le mouvement de diffusion de la fonction résidentielle implique une emprise croissante sur le territoire et une urbanisation de nature extensive. Du point de vue de la gestion du sol, cette évolution se répercute à plusieurs niveaux : consommation d'une ressource non renouvelable, atteintes au régime hydrique (imperméabilisation), destruction de terres agricoles, appauvrissement des paysages, disparition de biotopes, etc. (Häberli et al. 1991). L'étalement engendre également des coûts liés aux impacts environnementaux et aux modalités d'urbanisation (coûts collectifs des infrastructures, des équipements, etc.) (Ecoplan 2000).

La ville étalée tend également à alourdir l'empreinte écologique du métabolisme urbain en raison de la longueur et de la répartition modale des déplacements. La croissance de la mobilité – qui se réalise en grande partie grâce à la voiture individuelle – provoque un certain nombre d'impacts environnementaux : pression sur le territoire, consommation d'agents énergétiques non renouvelables, pollutions, émission de CO₂, nuisances sonores, etc. (Bochet et Da Cunha 2003).

L'augmentation de la mobilité et la fragmentation fonctionnelle créent un clivage de plus en plus marqué entre le territoire fonctionnel – l'espace de vie des habitants – et le territoire institutionnel (Kübler 2005 ; Da Cunha et Piguet 1992). Les cercles des payeurs (assujettis aux impôts), des décideurs (citoyens) et des bénéficiaires (utilisateurs) coïncident de moins en moins. Le cœur des régions urbaines abrite davantage de catégories socialement vulnérables que les couronnes et il doit assurer différents services à un nombre croissant de non-résidents, ce qui occasionne des charges de centre (SECO 1999). Le défi posé consiste, d'une part, à faire correspondre davantage ces trois cercles – principe d'équivalence fiscale – et, d'autre part, à élaborer des politiques concertées et coordonnées entre les communes afin de maîtriser l'étalement à l'échelle de la région urbaine.

1.3 La forme urbaine alternative : la ville compacte

Tendance lourde de l'urbanisation contemporaine, l'étalement urbain soulève donc une série d'enjeux pour 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 avec les différents réseaux de transports en commun. Une urbanisation plus compacte devrait permettre de réduire la pression sur les sols et l'écosystème, favoriser les alternatives à la voiture individuelle, redynamiser les centres, etc. 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).

Plusieurs principes urbanistiques sous-tendent le mot d'ordre de reconstruire la ville en ville : densification de l'environnement construit, régénération des friches urbaines, orientation de l'urbanisation vers l'intérieur, contrôle de la consommation de sol, revitalisation des centres, mise en valeur des pôles secondaires, promotion de la mixité fonctionnelle, etc. Du point de vue démographique, le modèle de la ville compacte implique d'augmenter l'attractivité résidentielle des villes et leur niveau de peuplement par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti.

La Confédération a formulé les lignes directrices d'un développement territorial davantage en adéquation avec les principes de durabilité (ODT 2005) et propose dans la « Stratégie 2002 pour le développement durable » de stabiliser la surface d'urbanisation au niveau actuel d'environ 400 m² par habitant (Conseil fédéral 2002, CIDD 2007). Dans la perspective de réguler l'étalement urbain, les questions de morphologie urbaine sont devenues centrales et des principes urbanistiques inspirés du modèle de la ville compacte sont préconisés (Conseil fédéral 1996, 2001). Une étude a par ailleurs montré le potentiel des friches industrielles qui totalisent une superficie de 17 millions de m², ce qui équivaut à l'étendue de la ville de Genève et de ses environs, où l'on dénombre 190'000 habitants et 140'000 emplois (ODT et OFEFP 2004). Les villes, grandes et moyennes, concentrent 40% de ces surfaces, ce qui montre l'existence d'opportunités de développement dans les centres. Parallèlement, les Chemins de fer fédéraux estiment les surfaces de friche ferroviaire à 2.8 millions de m², elles aussi souvent situées dans des endroits stratégiques (Jaccaud et al. 2008).

1.4 Les critiques de la ville compacte

Dans la littérature analysant les implications de la ville compacte en termes de développement durable, Dubois et Van Criekingen (2005) identifient trois faisceaux de critiques :

- La faisabilité du projet de la ville compacte : ce modèle irait à l'encontre des « préférences du marché » et des « aspirations des ménages » qui tendraient au contraire à favoriser l'étalement urbain et un habitat de faible densité (Gordon et Richardson 1997 ; Williams 2004) ;
- Les conséquences environnementales de la ville compacte : cette forme urbaine ne serait pas forcément compatible avec les exigences d'un développement durable du point de vue des transports (congestion notamment) et de la consommation d'énergie (Breheny 1995) ;
- Les implications sociales de la ville compacte : la promotion de la ville compacte et durable ne serait pas socialement neutre. Theys (2002) ou Emelianoff (2007) par exemple perçoivent dans les projets actuels de ville durable ou d'écoquartier une tendance à l'exacerbation des inégalités sociales.

Par rapport à ce dernier point, une forme de retour en ville, dans le sens d'une attractivité renouvelée des centres, a été fréquemment étudiée en particulier dans le monde anglophone : la gentrification. Ce phénomène peut être provisoirement défini comme le regain d'attractivité de quartiers centraux pour les classes moyennes à supérieures. Selon plusieurs auteurs, si l'étalement urbain constitue la tendance dominante, des contre-flux existent et la gentrification expliquerait la croissance démographique de certains centres :

The seemingly one-way process of decline in inner urban areas through suburbanization and desurbanization has been reversed in some cases through the process of gentrification (Bailey et Robertson 1997).

La dynamique urbaine se caractérise par conséquent par la coexistence de différents phénomènes d'exurbanisation (étalement urbain) et d'intra-urbanisation (retour en ville). La gentrification constitue l'hypothèse centrale que nous avons choisi d'utiliser pour interpréter les tendances récentes de l'urbanisation en Suisse. Nous aborderons plus précisément par la suite les définitions de ce processus et les divers mécanismes qui le sous-tendent.

2 LE QUESTIONNEMENT ET LES HYPOTHESES

Dans les débats portant sur la ville étalée et la ville compacte apparaît la question de l'attractivité résidentielle des centres urbains. Pour certains, l'attractivité des villes est déficiente et rend peu probable la remise en question de l'étalement urbain. Pour d'autres au contraire, les opérations de densification de la ville et de régénération de friches industrielles sont à même de renforcer cette attractivité et, ainsi, de favoriser un processus de gentrification et de créer de nouvelles inégalités sociales. La question de l'attractivité résidentielle des villes représente précisément le point de départ de cette étude qui se structure autour de trois axes de questionnement :

- *L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres* : Les villes suisses continuent-elles de perdre des habitants ? Est-ce que des mouvements de retour en ville sont observables ? Si oui, quelles sont les catégories de la population concernées et s'agit-il de processus de gentrification ?
- *Les habitants des nouveaux logements* : Quels sont les profils, les trajectoires et les motivations résidentielles des personnes habitant dans les logements récemment construits en ville ? Quelles sont leurs habitudes de mobilité ?
- *La production de logements* : Quels sont les rôles et les stratégies des autorités locales et des acteurs privés dans la production de nouveaux logements en ville ?

Dans la suite de ce chapitre, les trois parties de la recherche sont successivement présentées avec un accent particulier sur les hypothèses, les objectifs, les éléments théoriques et les méthodes employées.

2.1 L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres

L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres fait l'objet de la première partie empirique de cette étude. Ces phénomènes sont appréhendés par l'intermédiaire de la notion de régime démographique, notion qui est présentée au début de ce chapitre. Les facteurs explicatifs relatifs au regain d'attractivité résidentielle des villes en termes de migrations internes – la gentrification et la deuxième transition

démographique – sont ensuite définis. Les sources et méthodes mobilisées sont finalement décrites.

2.1.1 *Le régime démographique des villes-centres*

Le premier objectif de la recherche est de déterminer le régime démographique des villes, notion qui peut être définie comme l'ensemble des éléments qui sous-tendent l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une entité spatiale. Dans cette optique, plusieurs aspects sont pris en compte (Tableau 2) : l'évolution de la structure du peuplement, le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès), le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et de départs). Celui-ci se décompose selon des critères géographiques (migrations internationales versus migrations internes) et sociologiques (caractéristiques des groupes de population qui ont une propension à s'installer ou à quitter le territoire en question).

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

Tableau 2 : *Les composantes du régime démographique*

Plus concrètement, il s'agit de déterminer dans un premier temps le développement démographique des villes-centres ces dernières décennies. Sous l'angle de la structure de peuplement, l'étalement urbain se caractérise par une croissance plus faible des villes – voire par une diminution de leur population – en regard de leurs couronnes qui connaissent des progressions marquées. On parle ainsi de phénomènes tels que la déconcentration de la population, la déprise des villes-centres, l'exode urbain ou *Stadtflucht* (Frey 1981). Plus récemment, les villes semblent avoir enregistré un regain d'attractivité résidentielle que nous quantifierons également.

Pour cerner et comprendre les changements dans la structure de peuplement, il est nécessaire de prendre en compte le desserrement, c'est-à-dire la propension à consommer davantage d'espace habitable. La réduction de la taille moyenne des ménages constitue le premier indicateur de desserrement. Ainsi, dans les villes-centres, la déconcentration de la population peut aller de pair avec un processus de densification de l'environnement construit par la construction de logements supplémentaires. Paradoxalement abordé, ce phénomène, qui se caractérise simultanément par l'augmentation du nombre de petits ménages et la diminution de la population, s'explique par la baisse de la taille moyenne des ménages (donc du nombre de personnes par unité d'habitation)⁶. Il a notamment été analysé au Canada (Bunting 2004), en Grande-Bretagne et en France (Ogden et Hall 1998, 2000, 2004) et, dans le contexte helvétique, à Neuchâtel (Rérat 2006). Raisonner en termes de 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

⁶ Les facteurs qui expliquent la croissance du nombre de petits ménages seront traités au chapitre 2.1.3.

les unissent⁷. Nous rejoignons ainsi la position de Buzar, Ogden et Hall (2005) qui soulignent l'importance conceptuelle de la démographie des ménages dans la compréhension des structures contemporaines de la transformation urbaine. Une deuxième dimension du desserrement est la croissance de la surface habitable par personne : à taille égale, un ménage habite dans un logement qui est en moyenne plus grand que ce qui était observé il y a quelques décennies (Gerheuser 2004).

Dans un deuxième temps, nous analysons les deux composantes de l'évolution démographique d'une entité spatiale. Une population peut en effet augmenter ou diminuer en fonction du nombre de naissances et de décès (solde naturel). Parallèlement, l'évolution démographique peut résulter d'un déficit ou un excédent d'immigrants par rapport aux émigrants (solde migratoire). Une distinction supplémentaire consiste à considérer séparément les flux migratoires entre les villes et le reste du pays (migrations internes) ou avec l'étranger (migrations internationales). Un intérêt particulier doit être accordé à l'évolution de la population étrangère. Les migrations internationales peuvent en effet représenter un facteur important de la dynamique des villes-centres (Myers 1999) et dans les processus de réurbanisation (Buzar et al. 2005). Dans le cas suisse, Da Cunha a montré que la croissance des grandes agglomérations⁸ est fortement alimentée par les flux migratoires en provenance d'autres pays et que les villes-centres constituent le lieu privilégié d'établissement des migrants (Da Cunha 2005 ; Da Cunha et Both 2004).

Finalement, il s'agit de dresser le profil des personnes s'installant ou quittant les villes par rapport au reste du pays (migrations internes). Si le rôle moteur des familles – les migrations d'élargissement des ménages – est connu dans le mouvement d'exurbanisation, davantage d'interrogations subsistent quant aux contre-flux. Pour quels types de population les villes sont-elles attractives ? Pour quelles catégories de la population observe-t-on un phénomène de retour en ville ? Précisons que le terme de retour en ville possède plusieurs acceptations selon l'échelle de référence : les villes (regain d'attractivité résidentielle ou reprise démographique des centres après une période de recul démographique), les catégories de la population (dont le comportement résidentiel par rapport aux villes a évolué passant d'un solde migratoire négatif à un excédent d'arrivées ; on qualifiera une telle tendance de retour en ville d'un groupe de population ou de phénomène d'intra-urbanisation récente) ou les individus (qui reviennent en ville après avoir vécu dans les couronnes suburbaines ou périurbaines ; nous parlerons dans ce cas de retour en ville au sens strict).

Les données relatives aux migrations internes permettront de situer les villes suisses par rapport aux deux grandes hypothèses mentionnées dans la littérature portant sur la reprise démographique des centres (Figure 1) : la gentrification, qui met en avant le profil socio-économique des ménages et le rôle des catégories moyennes à supérieures, et la deuxième transition démographique, qui souligne certaines tendances socio-démographiques et notamment l'importance croissante des ménages dits non traditionnels comme les unions libres ou les ménages d'une personne. Ces deux facteurs explicatifs ne sont pas mutuellement exclusifs comme nous le constaterons (les gentrificateurs vivant fréquemment dans des ménages non familiaux par exemple).

⁷ Deux optiques ont court selon les pays. Dans certains, le ménage est défini comme une unité de budget et non pas sur la base du logement (Kaufmann 1994).

⁸ Selon la définition en vigueur, une agglomération rassemble au minimum 20'000 habitants et s'organise autour d'une zone centrale qui, en plus de la ville-centre, comprend d'éventuels pôles secondaires. Les communes rattachées à l'agglomération doivent remplir certains critères relatifs à la continuité du bâti, l'utilisation du sol, la structure économique, la croissance démographique et la pendularité (Schuler et al. 2005).

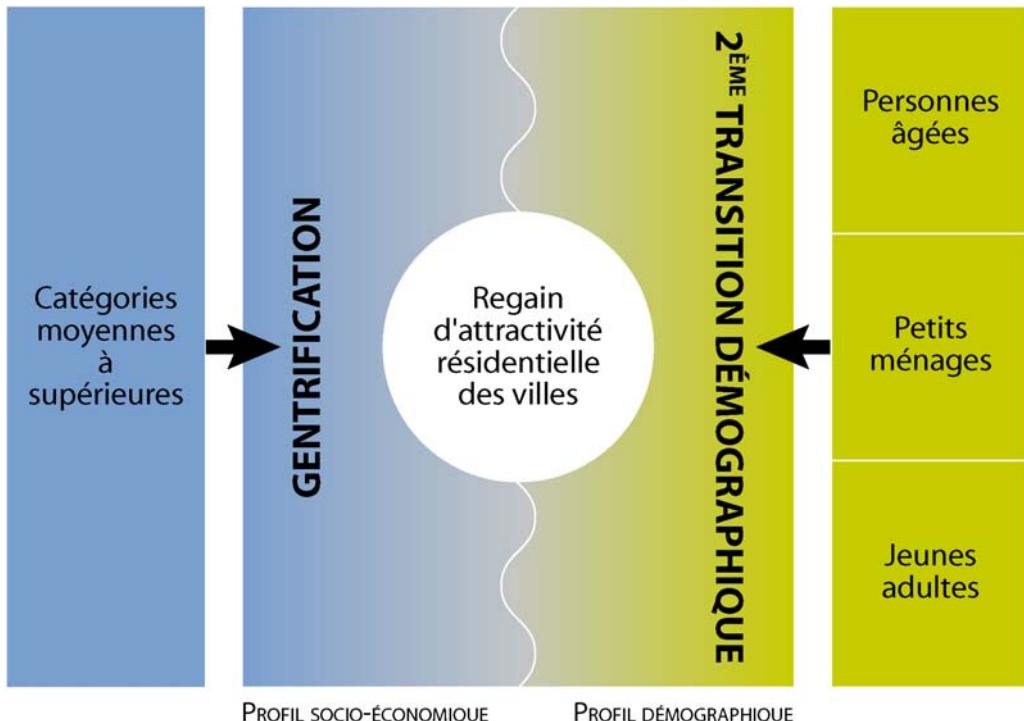


Figure 1 : Les deux facteurs explicatifs des migrations internes en direction des villes

2.1.2 La gentrification

2.1.2.1 Quelques perspectives théoriques

La gentrification, dans la définition devenue canonique donnée par la sociologue Ruth Glass (1964), 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. Cette réhabilitation implique la transformation par des membres des classes moyennes supérieures, de logements situés dans des quartiers populaires⁹.

La littérature consacrée à la gentrification a exploré un certain nombre d'interprétations du regain d'attractivité des centres pour les classes moyennes supérieures. Les débats se sont cristallisés autour de deux principaux cadres d'analyse (Hamnett 1991). La première approche souligne la primauté des aspects structurels, de l'offre, du fonctionnement du marché foncier et immobilier. La seconde (*human agency approach*) met en avant le rôle de la demande, des aspects culturels, des aspirations résidentielles des gentrifieurs, de leurs habitudes de consommation, de leurs modes de vie.

Les explications structurelles, associées en premier lieu aux recherches de Neil Smith, ont mis en exergue les modalités de la production de l'espace urbain, le rôle du capital et de différents acteurs sociaux tels que les promoteurs, les institutions financières ou les pouvoirs publics dans les processus de gentrification. Cette optique est clairement

⁹ Si le phénomène concernait, au départ, les quartiers résidentiels centraux et populaires « colonisés » par les classes moyennes supérieures, la spatialité de la gentrification et son analyse se déclinent aujourd'hui de manière beaucoup plus variée. La gentrification concerne des contextes nationaux de plus en plus nombreux (Atkinson et Bridge 2005 ; Bidou-Zachariasen 2003), les différents échelons de la hiérarchie urbaine (Van Weesep 1994), des espaces ruraux (Phillips 2004), des espaces touristiques (Gotham 2005) ainsi que des quartiers centraux élitisés par le passé et par la suite super-ou regentrifiés (Lees 2003). L'hypothèse implicite dans ces différents travaux est, bien entendu, que ces processus ne sont pas de nature universelle, mais prennent des formes liées aux contextes nationaux, régionaux et locaux de leur apparition.

exprimée dans le titre d'un article écrit par Smith en 1979 : « A back to the city movement by capital, not people ». Selon le principe du différentiel de loyer (« rent-gap »), les causes originelles de la gentrification résident dans la mobilité géographique du capital et dans les modèles historiques d'investissement et de désinvestissement dans le champ urbain. L'investissement dans le périurbain qui a dominé le XXème siècle et le désinvestissement consécutif des centres-villes ont mis en place les conditions spatiales de réinvestissement sur des emplacements spécifiques dans le centre, prenant la forme de gentrification (Smith 1984 ; 1996). Neil Smith a par la suite analysé le rôle des autorités municipales aux États-Unis qui, selon son interprétation, promeuvent activement la gentrification et mènent une véritable guerre îlot par îlot contre la présence des pauvres dans leur centre (Smith 1996). Élargissant son analyse à d'autres contextes, Smith soutient aujourd'hui que la gentrification, qui était à l'origine une anomalie locale, s'est généralisée en devenant une stratégie urbaine globale (Smith 2003).

Les explications du côté de la demande se concentrent sur les acteurs prenant part au processus de gentrification, sur la production des gentrifieurs, sur leurs modes de consommation, etc. Ce courant s'oppose à la thèse de Smith dans laquelle, selon Hamnett (1991), les gentrifieurs sont perçus comme les « servants des exigences du capital » :

It should [...] be stressed that only a minority of people decides to live in the inner city and become gentrifiers. Many more decide to move out to the suburbs. There remains, therefore, the problem of explaining why some people do one thing, and some do another. This cannot be explained in terms of capital flows, disinvestment and reinvestment. Although the gentrification process does involve capital flows, it also involves people, and this is the Achilles heel of Smith's supply side thesis (Hamnett 1991).

Les recherches relevant de cette deuxième perspective se sont intéressées au profil des gentrifieurs. Ley a par exemple souligné le rôle moteur de la *New Middle Class*, dont les membres se caractérisent par un haut niveau de formation, un revenu élevé et un emploi dans le tertiaire supérieur (Ley 1996). Cet auteur a également montré que les acteurs culturels, et notamment les artistes, constituent des éclaireurs de la gentrification. Ceux-ci ont en effet la faculté de dénicher des secteurs où les valeurs foncières ou locatives sont basses mais dont la localisation et le paysage urbains sont prometteurs (Ley 2003). De plus, les artistes et leur mode de vie exercent un rôle d'attracteur sur une partie de la *New Middle Class*. D'autres chercheurs se sont également penchés sur le processus de « production » des gentrifieurs en mettant en exergue l'émergence d'une élite circulante et globalisée (Rofe 2003), la participation croissante des femmes sur le marché du travail et l'augmentation des couples menant une double carrière (Bondi 1991), le rôle de communautés gays (Deligne et al., 2006) ou encore la multiplication des petits ménages non familiaux formés de jeunes adultes (Ogden et Hall 2004). En Suisse, la demande que représentent les pendulaires interurbains a été évoquée comme facteur de gentrification dans les villes secondaires (Schuler et Kaufmann 1996). Plusieurs auteurs ont aussi souligné les liens entre gentrification et position dans le parcours de vie (Smith 2002) : les ménages de la *New Middle Class* prenant part au processus de gentrification sont le plus souvent non familiaux (personnes vivant seules, couples sans enfant, colocation, etc.) par opposition aux familles qui, en majorité, participent à la dynamique d'étalement urbain.

Les facteurs de la gentrification ont fait l'objet de controverse entre les tenants d'une approche structurelle et ceux qui mettent en avant le rôle de la demande. Ce débat s'est néanmoins estompé au fil des années et plusieurs auteurs ont insisté sur l'importance de considérer et d'intégrer les deux points de vue pour saisir de manière satisfaisante le processus de gentrification :

Gentrification illustrates both the importance of production and profit-making on the one hand, and the process of consumption and lifestyle choices on the other (Bondi 1991).

Les deux cadres d'analyse proposent des explications partielles de la gentrification et, considérés individuellement, ils ne sont pas suffisants. Schématiquement, alors que les approches structurelles tendent à prendre pour acquis l'existence de gentrificateurs, les théories basées sur la demande font de même avec la production de l'environnement construit qui permet un processus de gentrification. Ces approches devraient par conséquent être envisagées comme complémentaires.

2.1.2.2 La gentrification dans le contexte Suisse

Le processus de gentrification est peu documenté en Suisse. Cela s'explique partiellement 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 (moins de 10% à Zurich, Lausanne et Genève) (Gerheuser 2004). 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 système fiscal helvétique, qui encourage les propriétaires à rénover régulièrement leurs bâtiments, permet d'éviter que certains quartiers soient laissés à l'abandon et réduit ainsi les opportunités pour des opérations de grande ampleur (démolition et reconstruction) susceptibles d'entraîner un phénomène d'éviction (Heye et Odermatt 2006).

Les recherches existantes tendent à décrire un processus qui se limite à certains quartiers de quelques villes et, en premier lieu, à Zurich, principal centre urbain du pays. Une équipe de géographes zurichoises a montré que les villes présentent un statut social inférieur à celui de leurs couronnes (ce qui tend à confirmer l'hypothèse de *A-Stadt*), mais supérieur aux zones rurales (Hermann, Heye et Leuthold 2005). Au cours des années 1990, en revanche, on observe une augmentation générale du statut social dont l'amplitude est plus grande dans les noyaux urbains. Ceci témoigne d'un « rattrapage » lié à la revalorisation de la ville-centre et, notamment, à sa redécouverte comme lieu d'habitation attractif. Ces auteurs identifient ce phénomène à Zurich, Genève¹⁰, Bâle et, dans une moindre mesure, à Lausanne, centres où des quartiers à fort caractère urbain ont gagné en attractivité.

En comparant les résultats des recensements de la population de 1990 et de 2000, Heye et Leuthold constatent par ailleurs que la concentration des catégories socialement vulnérables diminue en ville de Zurich et que le phénomène de *A-Stadt* s'étend aux communes suburbaines. Parallèlement, ils observent que les individus plus jeunes, mieux formés et avec un niveau de revenu plus élevé tendent à s'installer dans le cœur de la ville (Heye et Leuthold 2004). Des chercheurs critiques, au sens anglophone du terme, actifs dans le cadre d'INURA (International Network for Urban Research and Action) ont pour

¹⁰ Dans le cas de Genève, Bassand (1997) mentionne le terme de gentrification en présentant la transformation sociale et physique du quartier des Grottes.

leur part décrit les développements récents de la politique urbaine zurichoise, évoquant leur rôle dans l'accroissement des inégalités sociales (Hitz et al. 1995 ; INURA 2004).

Il n'existe donc pas en Suisse d'étude portant sur la gentrification à l'échelle nationale. C'est en particulier cette lacune que le projet « Back to the City ? » propose de combler en analysant le comportement résidentiel des catégories moyennes à supérieures dans les principales villes du pays.

2.1.3 *La deuxième transition démographique*

La deuxième transition démographique constitue le second facteur explicatif du regain d'attractivité résidentielle des villes-centres. Elle peut être définie comme la remise en question du modèle de la famille nucléaire et du cycle de vie classique dans un contexte de vieillissement de la population et de baisse de la fécondité. Ces changements socio-démographiques ont un impact sur l'attractivité résidentielle des centres (Buzar et al. 2007a, 2007b). En effet, certaines catégories – comme les petits ménages, les jeunes adultes et les personnes âgées – voient leur poids augmenter lors de la deuxième transition démographique et elles sont susceptibles de faire le choix résidentiel de la ville-centre.

Comme nous l'avons déjà mentionné, les phénomènes regroupés sous le terme de deuxième transition démographique ne sont pas sans influence sur la gentrification. L'augmentation du nombre de ménages, la réduction de leur taille moyenne, le changement de comportement par rapport au mariage ou à la famille ont été soulignés à de nombreuses reprises (Bondi 1991 ; Ley 1996 ; Smith 2002). Une question qui demeure ouverte est de savoir si, dans la perspective de l'attractivité résidentielle des centres, ces phénomènes ont une portée générale ou s'ils touchent davantage les classes moyennes à supérieures.

Avant de présenter les catégories pour lesquelles nous faisons l'hypothèse d'un regain d'attractivité des centres, arrêtons-nous sur les caractéristiques de la deuxième transition démographique.

2.1.3.1 **Les caractéristiques de la deuxième transition démographique**

Depuis quelques décennies, un nouveau régime démographique est apparu dans les pays européens. Ce dernier est identifié par Lesthaeghe et Van de Kaa comme la deuxième transition démographique¹¹ (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

¹¹ 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 XIXème siècle, suivi par la baisse de la fécondité intervenue dès 1880 dans la plupart des pays.

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 prénuptiale sous la forme d'unions libres (ou couples consensuels), à l'augmentation du taux de divorcabilité, 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. Trois catégories de la population, pour qui un cadre de vie urbain semble attractif, gagnent en importance avec la deuxième transition démographique : les petits ménages, les jeunes adultes et les personnes âgées.

2.1.3.2 Les petits ménages

La famille nucléaire traditionnelle a perdu du terrain ces dernières décennies au profit d'autres types de ménages (familles monoparentales, familles recomposées, couples sans enfant, personnes vivant seules, etc.)¹². 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.

L'essor des petits ménages constitue une demande par rapport à une localisation résidentielle dans les villes-centres. Ce résultat a déjà été identifié, il y a plus de vingt ans, par Frey et Kobrin (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 Kobrin 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.

¹² 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).

Le passage par une phase de monorésidentialité peut survenir à divers moments de la trajectoire individuelle. Selon 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 ; difficulté de construction du couple aux âges moyens ; différentiel de mortalité entre les sexes à la vieillesse.

2.1.3.3 Les jeunes adultes

La deuxième transition démographique n'implique pas une augmentation en tant que telle du nombre de jeunes adultes ou de leur poids dans la population totale. Ses conséquences se font plutôt sentir sur le parcours de vie des jeunes adultes et sur la proportion d'entre eux qui vivent dans des ménages non familiaux comme le soulignent les études relevant de la sociologie de la jeunesse. 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, de la crise du logement), cette dernière est de moins en moins accompagnée de l'entrée dans un rôle conjugal ou familial (Cavalli et Galland 1993 ; Galland 2001). Ce phénomène est englobé dans ce que Galland identifie 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.

Cette désynchronisation semble rendre le cadre de vie urbain plus recherché. Certaines analyses des flux migratoires internes ont révélé que les villes attirent les « migrations d'émancipation » (jeunes adultes, personnes vivant seules ou en colocation, etc.), soit les migrations consécutives au départ du foyer parental et qui précèdent la formation d'une famille (Grimmeau et al. 1998). A contrario, les mouvements d'exurbanisation sont la conséquence en premier lieu des migrations d'élargissement des ménages (couples mariés ou unions libres avec ou sans enfant(s), ménages de plus de deux personnes, etc.) (Halleux 2005).

Les migrations d'émancipation sont à l'origine du regain d'attractivité des centres urbains (Guy 2006). Des processus de rajeunissement ont été constatés dans certains cas : la population âgée surreprésentée dans les centres laissant progressivement place à une population jeune (Schnell et Graicer 1994). Des liens existent entre gentrification et comportement résidentiel des jeunes adultes et, plus généralement entre gentrification et position dans le parcours de vie (Smith 2002). Les nouveaux parcours d'entrée dans la vie adulte identifiés ci-dessus engendrent des changements urbains par la production d'une catégorie de gentrificateurs et par le remplacement de populations défavorisées (Van Criekingen 1996, 2002). De plus, certains ont mis en exergue le rôle des étudiants et de la demande qu'ils représentent. Le terme de « studentification » qualifie ainsi la transformation du parc immobilier existant pour produire et fournir des logements destinés aux étudiants des hautes écoles (Smith 2005).

2.1.3.4 Les personnes âgées

La croissance du nombre de personnes âgées constitue un des faits marquants de l'évolution démographique des pays développés. En Suisse, la proportion des plus de 65 ans passera selon les projections de moins de 16% en 2001 à environ 25% en 2040 et d'un effectif de 1'124'000 à 1'830'000 résidents (Kohli et Cotter 2004). La part grandissante des seniors provient non seulement de l'évolution progressive de la mortalité et de la natalité mais reflète également un effet de structure hérité du baby-boom. Produit de

l'environnement socio-économique de l'après-guerre, le baby-boom a modifié l'effectif des cohortes et déséquilibré le rapport entre les générations (Wanner, Sauvin-Dugerdil et al. 2005).

Cet allongement de la vie n'a de plus pas induit une augmentation des années caractérisées par un état de santé détérioré, si bien que les personnes âgées restent autonomes plus longtemps (Wanner, Sauvin-Dugerdil et al. 2005). Parallèlement, la cohabitation entre générations s'est raréfiée (Glaser et Grundy 1998). Cette évolution est considérée comme la conséquence du désir d'indépendance résidentielle exprimé par les seniors et leurs enfants adultes (Kramarow 1995) ainsi que de l'augmentation des ressources économiques dont disposent les aînés (Michael, Fuchs et Scott 1980), grâce notamment au système de retraite et aux assurances sociales.

Ces évolutions font l'objet d'une attention croissante de la part des professionnels de l'aménagement du territoire et de l'immobilier¹³. Certains observateurs postulent par ailleurs que les seniors génèrent une demande pour une localisation dans les villes-centres afin de bénéficier de la proximité de différentes aménités urbaines. Ils seraient ainsi susceptibles de quitter des zones périurbaines conçues pour satisfaire les besoins des familles et qui deviendraient moins attractives avec l'âge (manque de transports en commun, dépendance vis-à-vis de la voiture, éloignement des équipements et infrastructures, entretien d'une maison individuelle, etc.). Le programme d'un forum destiné aux professionnels du développement territorial énonçait en ces termes cet attrait de la ville :

Par sa densité, sa proximité et sa mixité, la ville et, dans une certaine mesure, les agglomérations, sont à même de constituer un cadre adéquat pour répondre à ces nouveaux besoins, conjugués à des moyens financiers de plus en plus limités¹⁴.

C'est aussi ce que sous-entend une régie de l'Arc lémanique qui a envoyé un courrier à 6'000 personnes âgées de 50 à 65 ans et possédant une maison individuelle en couronne périurbaine¹⁵. Cette action était justifiée par le fait que ces propriétaires seraient davantage prompts à vendre leur bien pour emménager dans un appartement. Certains urbanistes mentionnent déjà un tel mouvement :

Ces dernières années, de nombreux couples plus âgés ont vendu, après le départ de leurs enfants, leur villa en périphérie pour venir s'installer dans un appartement en ville où les trajets sont plus courts et les divertissements plus adaptés (Wehrli-Schindler 2003).

Force est cependant de constater que peu de données chiffrées accompagnent les réflexions quant à l'attractivité des villes pour les seniors. En effet, si la surreprésentation des personnes âgées dans les centres urbains helvétiques a été maintes fois constatée, les mécanismes qui en sont à l'origine (vieillissement sur place, départ des autres catégories en direction des couronnes, flux résidentiels dirigés vers les villes) n'ont guère été abordés. Les données que nous utiliserons permettront d'apporter des réponses à ces interrogations.

¹³ Citons à titre d'illustration la journée d'étude de l'ASPA « Die Schweiz wird älter, farbiger und mobiler – Welche sind die Folgen für den Immobilienmarkt und die Raumplanung ? » tenue à Zoug le 27 janvier 2005, le forum organisé par Ecoparc le 11 février 2005 à Neuchâtel intitulé « Vieillir en ville ? » et l'exposition « La maison des vieux jours » présentée par l'Office fédéral de la statistique de février à avril 2005 à Neuchâtel.

¹⁴ Programme du forum intitulé « Vieillir en ville ? » et organisé par Ecoparc le 11 février 2005 à Neuchâtel.

¹⁵ 24 Heures, « Une régie cherche par mailing des maisons à vendre », 15 novembre 2004.

2.1.4 *Les sources et méthodes*

Dans cette première partie empirique, nous procéderons à l’analyse de données officielles. Celles-ci proviennent de la statistique de l’état annuel de la population (ESPOP) et des derniers recensements fédéraux de la population (RFP) qui ont eu lieu tous les dix ans (le dernier datant de 2000). Ces deux sources permettent d’appréhender plusieurs dimensions des flux résidentiels. ESPOP propose des données sur les différents mouvements de population (solde naturel, solde migratoire interne, solde migratoire international). Dans le RFP, une question porte sur le lieu de domicile économique cinq ans auparavant. Sur cette base, un migrant est défini comme quelqu’un dont le domicile a changé pendant cette période. En recourant aux fichiers individuels, nous avons été en mesure de déterminer le profil – caractéristiques démographiques, socio-économiques, professionnelles, etc. – et la provenance des personnes qui ont quitté ou qui se sont installées en ville. Ces deux sources ainsi que les variables utilisées font l’objet du chapitre 3.2.1.

2.2 **Les ménages habitant dans les nouveaux logements**

La première étape de la recherche aura permis de mettre en exergue les différentes dimensions de l’évolution démographique et de l’attractivité résidentielle des villes-centres. Cette deuxième phase se focalise sur une partie du parc immobilier : les logements récemment construits à l’occasion d’opérations de densification du tissu bâti ou de régénération urbaine. Elle aborde plus précisément les caractéristiques des ménages vivant dans ces nouveaux logements, soit leur profil, leur trajectoire, leurs motivations résidentielles et leurs habitudes de mobilité (Tableau 32). Des aspects théoriques relatifs à ces quatre dimensions ainsi que les sources et méthodes sont successivement présentées dans ce chapitre.

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

Tableau 3 : *Questions de recherche relatives aux caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements à Neuchâtel et à Zurich West*

2.2.1 Le profil

En ce qui concerne le profil des ménages, nous testons l'hypothèse de la *new-build gentrification*, soit le fait que les appartements récents s'adressent en majorité aux catégories moyennes à supérieures. Cette extension de la définition de gentrification aux nouvelles constructions est relativement récente et fait l'objet de débats actuellement dans le monde anglophone mais aussi francophone¹⁶.

Dans un premier temps, les nouveaux développements étaient exclus de la définition de la gentrification. Ainsi, Neil Smith prend la position suivante en 1982 :

By gentrification I mean the process by which working class residential neighbourhoods are rehabilitated by middle class homebuyers, landlords and professional developers. I make the theoretical distinction between gentrification and redevelopment. Redevelopment involves not rehabilitation of old structures but the construction of new buildings on previously developed land (Smith 1982).

Cette définition restrictive de la gentrification a depuis été remise en question notamment par Neil Smith lui-même :

How, in large context of changing social geographies, are we to distinguish adequately between the rehabilitation of nineteenth-century housing, the construction of new condominium towers, the opening of festival markets to attract local and not so local tourists, the proliferation of wine bars – and boutiques for everything – and the construction of modern and postmodern office buildings employing thousands of professionals, all looking for a place to live?... Gentrification is no longer about a narrow and quixotic oddity in the housing market but has become the leading residential edge of a much larger endeavour : the class remake of the central urban landscape (Smith 1996).

Différents auteurs ont plus récemment qualifié de *new-build gentrification* des opérations de construction de nouveaux logements sur des friches urbaines (Davidson et Lees 2005). 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. La *new-build gentrification* est définie par quatre critères : les projets urbains en question concernent les catégories sociales supérieures, ils représentent un réinvestissement de capital dans des zones centrales délaissées, ils impliquent une modification de l'environnement construit et du paysage urbain. Le quatrième critère renvoie à l'existence d'un processus d'éviction qui n'est pas direct – les zones en question étant inhabitées – mais indirect : la mise en valeur d'un site augmente l'attractivité des quartiers environnants où un phénomène de remplacement de population pourrait se produire à terme.

Afin de tester l'hypothèse de la *new-build gentrification*, nous utiliserons le premier critère mentionné en comparant le profil des personnes vivant dans les nouveaux logements avec l'ensemble de la population vivant dans les villes de Neuchâtel et de Zurich. La question du déplacement indirect ne sera pas traitée ici. Un certain décalage temporel existe en effet entre la construction de nouveaux projets et leur influence potentielle sur les secteurs environnants. Certaines opérations immobilières venant d'être achevées au moment de l'enquête, il est trop tôt pour juger de l'existence d'effets d'éviction indirects¹⁷.

¹⁶ Cette extension de la définition de la gentrification est notamment abordée dans plusieurs articles d'un numéro spécial de la revue *Environment and Planning A* (Smith et Butler 2007). Certains chercheurs préfèrent la notion plus large de *rurbanisation* et réservent le terme de gentrification à des processus impliquant un remplacement de population (Buzar, Hall et Ogden, 2007). Un débat similaire a lieu dans le numéro de la revue *Espaces et sociétés* consacré à la gentrification (Bourdin 2008 ; Rérat, Söderström, Besson et Piguet 2008).

¹⁷ Relevons que cet aspect du phénomène de gentrification, bien que central, n'est que rarement étudié et mesuré dans la littérature.

2.2.2 *La trajectoire*

Après avoir abordé le profil des personnes vivant dans les nouveaux logements, nous entendons déterminer leur trajectoire résidentielle dont le premier aspect concerne l'ancien lieu de domicile. D'où viennent majoritairement les ménages résidant dans les récents projets immobiliers ? S'agit-il de ménages en provenance des couronnes ou vivaient-ils déjà en ville ? Ces questions ont déjà été soulevées par Laska et Spain dans un ouvrage faisant le point sur le renouveau de certaines villes états-unies à la fin des années 1970 :

Back to the city, which we have chosen to title this book, suggests not only a re-emergence of the city as a residentially important locale [...] but also that the renovators are returning from outside the city. The latter interpretation is indeed in question (Laska et Spain 1980, xi).

Il s'agit par conséquent de déterminer si les nouveaux logements ont engendré un retour en ville au sens strict comme le supposaient certaines des premières études sur la gentrification (Berry 1980), une arrivée en ville en provenance des couronnes, du reste du pays ou de l'étranger, ou encore des mouvements intra-urbains (Van Weesep 1994). Ce dernier cas représente une redistribution dans l'espace urbain des ménages qui ne souhaitent pas s'installer en couronne et correspond à un phénomène de maintien en ville (« stay-in-the-city »). Celui-ci semble quantitativement plus important que le phénomène de retour en ville (« back-to-the-city ») comme l'ont souligné plusieurs auteurs (Laska et Spain 1980 ; Long 1980).

Ensuite, nous nous intéressons à l'aire de prospection des ménages au moment de leur déménagement et à leurs projets. Par ce biais, nous souhaitons tester l'attrait exercé par différentes localisations résidentielles. Le choix de vivre en ville-centre est-il stable ? Peut-on l'assimiler à un rejet du suburbain (Williams 1984 ; Caulfield 1989) ou au contraire à un maintien en ville, soit une phase du parcours de vie qui sera suivie à terme par un départ pour les couronnes ?

2.2.3 *Les motivations*

Troisièmement, nous abordons les motivations résidentielles des ménages s'étant installés dans les logements récemment construits en distinguant différents éléments à l'origine du choix du nouveau domicile.

Clark et Onaka (1983) ont proposé une typologie des mouvements résidentiels selon les raisons qui les sous-tendent. Ils distinguent ainsi les mouvements forcés, induits et d'ajustement. Les mouvements forcés correspondent à des déplacements involontaires provoqués par la perte du logement (fin de bail, destruction de l'immeuble, etc.). La deuxième catégorie est constituée de mouvements induits par un changement dans la structure ou la taille du ménage (départ du foyer parental, mise en ménage, naissance d'un enfant, séparation, etc.) et/ou dans la vie professionnelle (nouveau lieu de travail, début d'une formation, etc.). Dans ce cas, ce n'est pas la qualité du logement qui est remise en cause mais sa taille et/ou sa localisation. Il s'agit en d'autres termes d'adapter le logement aux changements survenus dans le ménage. Lors d'un mouvement d'ajustement, le ménage cherche à améliorer sa satisfaction résidentielle. Plusieurs aspects peuvent être concernés : les caractéristiques du logement (taille, agencement, coût, statut d'occupation), les caractéristiques du quartier (services, cadre de vie, tranquillité, composition sociale) et l'accessibilité (par rapport au lieu de travail, aux commerces, aux établissements scolaires, à la famille et aux amis).

Dans les recherches portant sur l'aspect demande de la gentrification, deux familles de logiques apparaissent régulièrement : une logique de valorisation et une logique

pragmatique (Van Criekingen 1996). Les motivations liées à la logique de valorisation portent sur les qualités de la ville, ses multiples ambiances (diversité de la population, animation, lieux de sortie, vie culturelle). Les motivations d'ordre utilitaire ou pragmatique relèvent des aspects pratiques de la vie en ville, de la proximité des différentes infrastructures et aménités urbaines.

La logique pragmatique qui sous-tend le choix résidentiel de certains gentrificateurs est clairement liée aux spécificités des habitudes de mobilité des ménages et à la gestion de la proximité comme le relève Donzelot :

Le rapport des habitants des centres à la mobilité contraste totalement avec l'agitation pendulaire des périurbains. Ils vivent à proximité de leur emploi, peuvent souvent s'y rendre à pied et vantent cet avantage de leur situation. D'autant qu'il n'y va pas d'un simple avantage quantitatif – gain de temps, voire d'argent – car cette proximité entre l'emploi et le travail fait que les deux membres du couple peuvent mener à égalité leurs carrières professionnelles [...]. La vie dans un centre gentrifié autorise ainsi ce que l'installation dans le périurbain permet rarement. [...] Le centre gentrifié est un lieu où l'on peut simultanément construire une carrière, élever ses enfants et entretenir des contacts sociaux et culturels à la différence du périurbain qui entraîne le renoncement commun à une vie sociale intense (Donzelot 2004, 35).

Si dans cette partie nous nous intéressons aux critères relatifs à la mobilité et à la proximité dans le choix résidentiel, la partie suivante porte plus précisément sur les habitudes de mobilité des ménages.

2.2.4 *Les habitudes de mobilité*

Les habitudes de mobilité sont au cœur du débat sur la durabilité du développement territorial et sur les liens entre localisation résidentielle et habitudes de déplacement. Une urbanisation de type extensif est remise en question car basée essentiellement sur la voiture individuelle. Une urbanisation plus dense, plus compacte doit permettre de réduire la fréquence et la distance des déplacements mais également d'octroyer une part modale plus importante à la mobilité douce et aux transports publics (Newman et Kenworthy 1999 ; Fouchier 1997 ; Camagni et al. 2002).

Trois dimensions sont abordées dans notre étude pour approfondir ces propos : l'équipement en véhicules et en abonnements de transports publics, la fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement et l'évolution des habitudes de mobilité. Sur ce dernier point, des études ont montré qu'un déménagement dans les zones périurbaines implique un recours accru – et parfois non prévu – à la voiture (Baudelle et al. 2004). Symétriquement, nous entendons étudier ce qu'il en est lorsque la trajectoire inverse est parcourue.

2.2.5 *Les sources et méthodes*

L'analyse des ménages vivant dans les nouveaux logements se fera en deux temps. Tout d'abord, et dans le prolongement de la première partie, nous utiliserons le RFP pour déterminer le profil et la trajectoire des personnes habitant en 2000 dans les appartements construits entre 1995 et 2000 dans les 25 villes les plus importantes du pays.

Pour la période plus récente, les données secondaires sont lacunaires et ne permettent pas de répondre à notre questionnement de manière satisfaisante. Nous avons donc procédé à notre propre enquête par questionnaire pour sonder le choix résidentiel des personnes emménageant dans les nouveaux appartements. Deux études de cas ont été sélectionnées : le quartier de Zurich West et la ville de Neuchâtel. Avec une approche quantitative, nous

souhaitons généraliser les résultats obtenus aux deux études de cas et déterminer notamment la part des différents groupes de la population tels que les gentrificateurs au sens classique (jeunes actifs, hautement qualifiés, vivant seuls ou en couple, etc.), les seniors, les cadres transnationaux, les pendulaires interurbains, etc. De même, l'utilisation de questions standardisées permet de comparer l'importance de divers facteurs pour les groupes mentionnés. Davantage de précisions sur les modalités de cette démarche (diffusion du questionnaire, taux de réponse, etc.) seront présentées au point 8.3.

2.3 La production de logements

Les dynamiques résidentielles sont favorisées, stimulées voire déterminées par les politiques publiques et la structure du marché immobilier. Les recherches sur la gentrification ont ainsi donné lieu à de nombreux débats entre les tenants d'une approche structurelle et ceux qui privilégient l'étude des comportements des acteurs et de leur choix résidentiel. Alors que la partie précédente focalise sur les caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements (« demande »), nous nous intéressons ici à la production de l'environnement construit (« offre ») en abordant les stratégies des acteurs privés et publics.

Le rôle des promoteurs privés a été documenté notamment dans le cadre de la deuxième vague de gentrification¹⁸. Comme nous l'avons déjà mentionné, Neil Smith a par exemple analysé le rôle des investisseurs et acteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de loyer (*rent gap*) et considère la gentrification comme un retour en ville du capital (Smith 1984). Il a par la suite analysé le rôle des autorités municipales aux États-Unis qui, selon son interprétation, promeuvent activement la gentrification (troisième vague) et mènent une véritable guerre îlot par îlot contre la présence des pauvres dans leur centre (Smith 1996). Élargissant son analyse à d'autres contextes, Smith soutient aujourd'hui que la gentrification, qui était à l'origine une anomalie locale, s'est généralisée en devenant une stratégie urbaine globale, souvent sous le couvert de termes neutres tels que « régénération » ou « revitalisation » (Smith 2003). Plusieurs interprétations des objectifs des collectivités locales dans leur rôle pro-gentrification (« state-led gentrification ») ont été proposées : élargir la base fiscale, répondre aux besoins de logements de la nouvelle classe moyenne, réduire la concentration de pauvreté, créer un contrôle social dans les quartiers défavorisés (Uitermark 2007).

Qu'en est-il dans le contexte helvétique ? Quels sont les acteurs privés concernés ? Quels sont leurs objectifs et logiques d'action ? Retrouve-t-on dans les deux études de cas un rôle pro-gentrification des pouvoirs publics ?

2.3.1 Le rôle des acteurs privés et des pouvoirs publics

Dans cette partie, nous entendons compléter l'analyse de la « demande » (enquête par questionnaire auprès des ménages) par l'étude des aspects liés à l'« offre ». Dans cette optique, nous nous intéressons aux rôles et aux stratégies des acteurs du marché immobilier et des pouvoirs publics dans la production des logements dont nous avons étudié les résidents. Plus précisément, nous appréhendons la production de logements entre 2001 et 2007 au travers de quatre dimensions (Tableau 4). Nous considérons tout d'abord le marché immobilier à Neuchâtel et à Zurich afin de déterminer si un regain d'activité est observé ces dernières années et si ces villes sont devenues plus attractives aux yeux des

¹⁸ La première phase est celle de la gentrification sporadique (qui est l'œuvre de ménages pionniers) et la deuxième celle de l'ancrage de la gentrification (le rôle principal revient aux promoteurs et investisseurs privés).

promoteurs et des investisseurs. À ce propos, nous apportons des éléments d'interprétation par rapport aux tendances dégagées. Nous nous intéressons ensuite aux maîtres d'ouvrage à l'origine des projets de construction. Il s'agit plus précisément de distinguer les logiques d'action et les objectifs poursuivis selon le type de promoteurs. Troisièmement, l'analyse porte sur les caractéristiques des logements récemment construits (taille, statut d'occupation, standing, etc.). Finalement, l'attention est focalisée sur le rôle des collectivités locales dans les opérations de densification. Il s'agit de déterminer les instruments qui sont utilisés, tant dans la politique d'urbanisme que dans celle du logement, et d'analyser la marge de manœuvre dont les pouvoirs publics disposent par rapport aux types d'appartements construits.

<i>Thèmes</i>	<i>Questions</i>
Marché immobilier	Observe-t-on un regain d'activité du marché immobilier dans les villes de Neuchâtel et de Zurich ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?
Acteurs du marché immobilier	Quels types de promoteurs sont à l'origine des projets immobiliers étudiés ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
Caractéristiques des logements construits	Quels types de logements construisent-ils et pour quel(s) segment(s) de la demande ?
Collectivités locales	Quels sont les instruments utilisés par les collectivités locales pour favoriser les projets de logements et la densification de leur territoire ? Quelle est leur marge de manœuvre par rapport aux types de logements construits (et donc à un possible phénomène de <i>new-build gentrification</i>) ?

Tableau 4 : Questions de recherche par rapport à la production de logements à Neuchâtel et Zurich (2001-2007)

Dans l'ensemble, cette partie entend également apporter des enseignements par rapport au débat sur la ville compacte. Elle doit ainsi permettre de mieux comprendre le fonctionnement du marché immobilier dans l'optique du mot d'ordre de la reconstruction de la ville sur la ville. Le marché immobilier apparaît en effet souvent comme une « boîte noire » dans la littérature sur le développement urbain durable. Il constitue pourtant un élément incontournable de la production de l'environnement construit.

2.3.2 *Les sources et méthodes*

Pour cette partie, nous avons adopté une approche institutionnelle ou managériale. Bien que celle-ci n'ait pas le statut de théorie ou de perspective établie (Cadwallader 1992 ; Knox 2000), il nous a semblé qu'elle permettait un élargissement du cadre d'analyse. Elle propose en effet une grille de lecture des phénomènes résidentiels et met en exergue le rôle des « managers » et des institutions qu'ils représentent. Les institutions apparaissent ainsi comme une structure de niveau intermédiaire dans la production de l'environnement construit. Celle-ci n'est pas simplement le résultat de la confrontation entre l'offre et la demande dans un contexte fixé par des forces économiques et institutionnelles plus larges. Elle implique au contraire un certain nombre d'acteurs-clés, de médiateurs. Leurs motivations et leurs comportements – pas toujours forcément rationnels en termes économiques – structurent l'offre de logements, ressource rare ou pour le moins limitée à partir de laquelle les ménages qui veulent déménager effectuent leur choix résidentiel. Ces acteurs-clés partagent la caractéristique d'exercer une fonction entre les ressources

disponibles (logement, terrain, argent) et les clients réels ou potentiels. Si la perspective institutionnelle s'intéresse aux relations de pouvoir, les acteurs qu'elle identifie comme unités de base de l'analyse sont des acteurs et non des classes comme dans la perspective marxiste¹⁹.

Les acteurs-clés de la production de l'environnement construit évoluent dans les sphères suivantes (Knox 2000, 181) : le capital financier (banques, institutions financières), le capital industriel (promoteurs, constructeurs), le capital commercial (agents immobiliers, architectes, autres experts), le capital foncier (propriétaires des terrains) et le secteur public (autorités, administration, organismes parapublics).

Tant à Neuchâtel qu'à Zurich, nous avons réalisé des entretiens avec des représentants des différents types de capitaux. Notre objectif consiste ainsi à comprendre le fonctionnement du marché immobilier sur la base du discours des acteurs, à saisir leur point de vue sur la production des logements que nous étudions. Les entretiens ont été complétés par l'analyse de statistiques publiées par l'OFS dans le secteur de la construction et de différents documents (plans d'urbanisme, procès-verbaux du législatif, publications officielles, etc.).

¹⁹ Elle s'inscrit au contraire dans la lignée de la sociologie de Max Weber notamment en mettant l'acteur au centre de l'analyse, en cherchant à expliquer les systèmes sociaux à partir des individus qui les créent et les font vivre et en s'intéressant aux institutions (ou à la bureaucratie pour reprendre un terme weberien).

Partie 2

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES VILLES- CENTRES

3 INTRODUCTION

Cette introduction se divise en trois sections. La première présente le questionnement à la base de cette partie empirique. Dans un deuxième temps sont détaillés les méthodes, les sources statistiques et les indicateurs utilisés. La troisième partie s'attache à définir l'échelle et le périmètre d'analyse. Il s'agit en particulier d'aborder la question de la délimitation des villes-centres, de commenter la sélection des unités retenues dans cette recherche et de décrire le contexte dans lequel elles se situent (les agglomérations auxquelles elles appartiennent par exemple).

3.1 Questionnement

Dans cette première partie d'analyse, l'objectif est de déterminer le régime démographique des villes, notion qui, comme nous l'avons précisé dans l'introduction du rapport, peut être définie comme l'ensemble des éléments qui sous-tendent l'évolution démographique d'une entité spatiale. Plusieurs aspects sont pris en compte (Tableau 5) : l'évolution de la structure de peuplement (avec notamment la question du desserrement, soit la croissance de la consommation d'espace habitable par habitant), le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès), le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et de départs). Celui-ci se décompose selon des critères géographiques (migrations internationales versus migrations internes) et sociologiques (caractéristiques des groupes de population qui ont une propension à s'installer ou à quitter le territoire en question). Les composantes de l'évolution démographique et en particulier les soldes migratoires internes nous permettront de déterminer les différentes dimensions de l'attractivité résidentielle des villes-centres.

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

Tableau 5 : Les composantes du régime démographique

Les migrations sont des processus sélectifs : d'une part, la propension à migrer ne touche pas tous les sous-groupes de population de la même façon et, d'autre part, un type d'environnement résidentiel – en l'occurrence les villes-centres – présente des degrés d'attractivité diversifiés selon les sous-groupes. Comme nous l'avons énoncé dans l'introduction, cinq hypothèses principales relatives au regain d'attractivité des villes ont été retenues. Elles se réfèrent à cinq groupes de population non exclusifs : (1) les migrants internationaux et, en ce qui concerne les migrations internes (phénomènes d'intra-urbanisation), (2) les gentrificateurs et les catégories emblématiques de la deuxième transition démographique, soit (3) les jeunes adultes, (4) les personnes âgées et (5) les petits ménages. Chacune des interprétations proposées fait référence à des profils spécifiques (Tableau 6). Inversement, l'hypothèse des migrations liées à l'élargissement des ménages

(Tableau 7) expliquerait le phénomène d'exurbanisation par le départ vers les couronnes des couples avec enfant(s).

Hypothèse	Profil socio-démographique	Profil socio-professionnel
Gentrification	Moins de 40 ans Personnes vivant seules Couples (mariés ou non) sans enfant	Niveau de formation élevé Cat. socio-professionnelles supérieures (CSP+) Lieu de travail : ville-centre ou autre centre (pendulaires interurbains)
Migrations d'émancipation	Jeunes (moins de 30 ans) Célibataires Personnes vivant seules Ménages non familiaux (colocations) Unions libres sans enfant	Étudiants (non actifs en formation)
Migrations des personnes âgées	Plus de 65 ans Personnes vivant seules Ménages de deux personnes	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>
Migrations des petits ménages	Personnes vivant seules Ménages de deux personnes	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>
Migrations internationales	En provenance de l'étranger Nationalité étrangère	<i>Pas d'hypothèse spécifique</i>

Tableau 6 : Hypothèses relatives aux mouvements d'intra-urbanisation

Hypothèse	Profil socio-démographique	Profil socio-professionnel
Migration d'élargissement des ménages	Enfants (moins de 15 ans) Couples (mariés ou non) avec enfant(s) Ménages de trois personnes ou plus	Actifs Non actifs de moins de 65 ans

Tableau 7 : Hypothèse relative aux mouvements d'exurbanisation

Ces différents aspects sont successivement abordés dans cette partie qui couvre une période s'arrêtant en 2000, date du dernier recensement. La structure de peuplement des 25 villes est tout d'abord analysée (évolution de la population, du nombre de ménages et de la consommation d'espace habitable). Dans un deuxième temps, l'attractivité résidentielle de l'ensemble des 25 villes est traitée (composantes de l'évolution démographique et différents soldes migratoires internes). Cette analyse est ensuite approfondie en envisageant les villes de manière séparée et en testant des hypothèses explicatives des différences entre les centres. En guise de conclusion, nous déterminerons le régime démographique des villes suisses tel qu'il émerge de ces différentes analyses et nous le mettrons en parallèle avec l'évolution constatée ces dernières années (2001-2006).

3.2 Méthodologie

3.2.1 Source de données

Dans cette partie, nous procéderons à l'analyse de données officielles. Celles-ci proviennent de la statistique de l'état annuel de la population (ESPOP) et des derniers recensements fédéraux de la population (RFP) qui ont eu lieu tous les dix ans.

3.2.1.1 Statistique de l'état annuel de la population (ESPOP)

La statistique de l'état annuel de la population (ESPOP) – introduite en 1981 – a pour objectif d'établir annuellement les effectifs de la population résidante permanente pour toutes les communes de Suisse²⁰. ESPOP propose des données sur les différents mouvements de population (solde naturel, solde migratoire interne, solde migratoire international). ESPOP est donc une statistique de synthèse, qui s'appuie sur les résultats du recensement fédéral de la population (RFP), de la statistique de la population résidante de nationalité étrangère (PETRA), de la statistique du mouvement naturel de la population (BEVNAT) et de la statistique des migrations des personnes de nationalité suisse²¹.

ESPOP est établie à l'aide de la méthode de mise à jour progressive. Celle-ci consiste à déterminer l'effectif de la population le 31 décembre en ajoutant à l'effectif du 1er janvier de la même année les naissances et les arrivées survenues cette année-là et en déduisant les décès et les départs. ESPOP permet ainsi de mesurer l'évolution de la structure de peuplement des villes entre les RFP.

3.2.1.2 Recensement fédéral de la population (RFP)

La principale source d'informations utilisée pour analyser la mobilité résidentielle est les RFP et, plus précisément, ceux de 1980 et de 2000. Dans le questionnaire adressé à chaque personne habitant en Suisse se trouve une question sur le lieu de domicile cinq ans avant le recensement (« Où habitez-vous le 5 décembre 19... ? »). Sur cette base, un migrant est défini comme quelqu'un dont le lieu de domicile économique a changé entre les deux dates. La population résidante se répartit alors en quatre catégories : les sédentaires, les personnes ayant déménagé au sein de la même commune, les personnes en provenance d'une autre commune suisse, et celles en provenance de l'étranger. Nous avons eu accès aux fichiers individuels des derniers RFP. Nous avons ainsi été en mesure de déterminer le profil – caractéristiques démographiques, socio-économiques, professionnelles, etc. – et la provenance des personnes qui ont quitté ou qui se sont installées en ville.

L'utilisation de la question relative au lieu de domicile cinq ans avant le recensement pour estimer la mobilité résidentielle de différents groupes de population présente toutefois certaines limites. Un premier biais est inhérent à ce type de question dans la mesure où l'on fait appel à la mémoire des personnes interrogées. Toutefois, un déménagement constitue un événement important et l'on peut penser que les erreurs sont relativement limitées. De plus, il semble légitime de concevoir que les inexactitudes se manifestent dans un sens comme dans l'autre et tendent donc à s'annuler.

²⁰ Sont considérées comme faisant partie de la population résidante permanente les personnes dont le domicile civil se trouve en Suisse. En ce qui concerne les étrangers, sont prises en considération les personnes établies en Suisse (permis C), les résidents à l'année (y compris les réfugiés reconnus), les fonctionnaires des organisations internationales, les employés des représentations diplomatiques ou des entreprises d'États étrangers (en particulier de la poste, des douanes et des chemins de fer) ainsi que les membres de leur famille établis en Suisse. Les données ESPOP excluent toutefois les saisonniers, les personnes effectuant un séjour de courte durée (moins de douze mois), les frontaliers, les touristes et les requérants d'asile. Cette définition diffère de celle qui est utilisée par les RFP qui intègrent les saisonniers, les personnes séjournant pour une courte durée et les demandeurs d'asile. De plus, les RFP diffusent généralement des statistiques relatives au domicile économique, c'est-à-dire la commune où un individu passe le plus clair de son temps, dont il utilise l'infrastructure et d'où il part pour se rendre à son travail ou à l'école. Dans la plupart des cas, le domicile civil coïncide avec le domicile économique. Ce n'est pas le cas des résidents à la semaine (étudiants par exemple), des élèves vivant en internat, des pensionnaires d'un foyer pour personnes âgées, etc.

²¹ La relative complexité de la collecte de ces données peut être la source de divergences statistiques. Ces dernières ne semblent toutefois pas suffisamment importantes dans les différentes villes-centres pour mettre en doute les tendances et les résultats observés.

Une deuxième limite tient au fait que l'indicateur sous-estime la mobilité dans plusieurs cas de figure (Morrison, Bryan & Swanson 2004). Un individu qui a déménagé plusieurs fois en cinq ans est recensé comme n'ayant effectué qu'un seul mouvement. De même, un individu qui revient dans la commune où il habitait cinq ans auparavant n'est pas considéré comme migrant. Les personnes qui ont déménagé mais qui sont décédées avant le jour du recensement sont également ignorées. Finalement, les personnes ayant déménagé récemment mais que ne se sont pas encore annoncées auprès du contrôle des habitants de la commune – ce qui constitue pourtant une contrainte légale – peuvent ne pas avoir été intégrées dans les fichiers d'adresses utilisés par l'OFS.

Par l'intermédiaire du RFP, le statut de mobilité sur cinq ans ne peut être analysé qu'en se référant aux caractéristiques après migration des individus et des ménages. Or, certaines caractéristiques peuvent avoir changé avec la migration (l'activité par exemple). Ainsi, si l'on travaille sur la mobilité des chômeurs, on ignore s'ils étaient déjà au chômage avant de migrer (la migration pouvant être une conséquence du chômage) ou s'ils le sont devenus après avoir migré (le chômage étant alors une conséquence de la migration).

Les données ne permettent également pas de cerner les motivations qui sous-tendent un changement de domicile. On peut, par exemple, déterminer l'influence de l'âge ou de la taille des ménages sur la mobilité résidentielle, sans savoir si celle-ci s'explique par des raisons liées au parcours de vie ou à la vie professionnelle (Courgeau 1985). C'est par exemple une augmentation du revenu qui peut rendre possible un déménagement encouragé par la naissance d'un enfant (Boyle, Halfacree et Robinson 1998).

Enfin, les départs pour l'étranger ne peuvent pas être appréhendés par l'entremise de cette source ; seules les informations concernant les personnes venues de l'étranger sont disponibles. Par conséquent, il n'est pas possible d'analyser les soldes migratoires avec l'étranger (ESPOP sera utilisée à cette fin) et nous nous focaliserons sur les mouvements migratoires avec le reste du pays (migrations internes).

Malgré ces quelques limites, force est de constater qu'aucune autre source que le RFP ne fournit des renseignements aussi complets. Nous avons ainsi à disposition des données concernant plus d'un million six cent mille personnes dans notre périmètre d'analyse. Celui-ci est constitué des 25 villes-centres les plus importantes du pays selon des paramètres fonctionnels et démographiques. Les critères utilisés seront plus précisément décrits au point 3.3.

3.2.2 *Indicateurs utilisés*

Sur la base des données ESPOP, trois indicateurs ont été calculés : le **solde naturel** (différence entre le nombre de naissances et de décès rapportée à la population initiale), le **solde migratoire interne** (différence entre le nombre d'arrivées et de départs avec le reste du pays rapportée à la population initiale) et le **solde migratoire international** (différence entre le nombre d'arrivées et de départs avec l'étranger rapportée à la population initiale).

L'analyse des variables figurant dans le RFP ne prend en compte que les migrations internes et fait appel à quatre indicateurs : le quotient d'arrivées, le quotient de départs, le solde migratoire et le rapport migratoire (Tableau 8).

Pour la période récente et à l'échelle des 25 villes agrégées, la propension à déménager des différentes catégories de population est mesurée par le **quotient d'arrivées** et le **quotient de départs**. Les deux indicateurs font référence au nombre de mouvements (arrivées ou départs) enregistrés entre 1995 et 2000, rapporté à la population de base (le nombre de

personnes résidant dans l'une des 25 villes-centres cinq ans avant le RFP et possédant la caractéristique étudiée)²².

L'addition de ces deux variables permet d'obtenir le **solde migratoire** entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse²³. En d'autres termes, il s'agit de la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs entre 1995 et 2000 par rapport à la population de référence vivant dans les 25 villes en 1995.

Les transformations de l'attractivité résidentielle des villes-centres pour chaque catégorie sont mesurées par l'évolution du **rapport migratoire**. Cet indicateur permet de confronter les périodes 1975-1980 et 1995-2000²⁴ et de mettre en évidence d'éventuels changements dans les comportements résidentiels. Le rapport migratoire exprime pour une période donnée le nombre d'arrivées pour cent départs. Ainsi, un rapport inférieur à cent révèle un déficit migratoire alors qu'en inversement, un rapport supérieur à cent indique que les arrivées sont plus fréquentes que les départs. Le principal avantage de cet indicateur est d'être indépendant de l'évolution structurelle de la société (comme le vieillissement de la population ou l'augmentation du niveau de qualification) car il ne tient compte que des mouvements à l'entrée ou à la sortie des villes-centres.

Quotient d'arrivées (ou quotient d'immigration)	Propension d'une population à s'accroître par immigration durant une période donnée. $Q_{\text{Arr}} = (\text{Nombre d'arrivées}) / (\text{Population initiale}) \times 100$
Quotient de départs (ou quotient d'émigration)	Propension d'une population à se réduire par émigration du territoire durant une période donnée. $Q_{\text{Dép}} = (\text{Nombre de départs}) / (\text{Population initiale}) \times 100$
Solde migratoire (ou quotient de migrations nettes)	$B_{\text{Migr}} = (\text{Quotient d'arrivée}) - (\text{Quotient de départ})$
Rapport migratoire	$R_{\text{Migr}} = (\text{Nombre d'arrivées}) / (\text{Nombre de départs}) \times 100$

Tableau 8 : Définition des indicateurs utilisés

²² L'influence des variables sur la propension à quitter ou à s'installer en ville aurait pu être mesurée par une analyse de régression logistique (cette méthode est par ailleurs fréquemment utilisée dans les études sur la mobilité résidentielle). Nous y avons renoncé et privilégié une analyse variable par variable. Cette partie de la recherche ne porte en effet que de manière secondaire sur la propension individuelle à migrer et s'intéresse principalement aux soldes migratoires relatifs à des catégories de population.

²³ À noter que, lorsque l'on travaille à l'échelle des 25 villes-centres, les mouvements entre les différentes unités sont comptabilisés dans les quotients de départ et d'arrivées. Au bilan, par contre, ces mouvements interurbains s'annulent puisque, dans ce cas, un départ depuis une ville-centre correspond à une arrivée dans une autre.

²⁴ Le choix de cette période d'analyse se justifie pour plusieurs raisons. La première est que la déprise démographique des villes apparaît dans les années 1970. L'année 1980 marque une rupture en ce qui concerne l'évolution du rapport migratoire entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse. Le rapport calculé sur la base des données du recensement atteint en effet sa valeur minimale entre 1975 et 1980 (79 arrivées pour cent départs). Par la suite, il évolue à nouveau de plus en plus favorablement pour les villes-centres. La deuxième raison repose sur la comparabilité des informations disponibles. En effet, certaines variables (les catégories socio-professionnelles, la distinction entre couples mariés ou couples vivant en union libre, etc.) apparaissent avec le recensement 1980.

L'évolution du rapport migratoire permet de déterminer si l'attractivité résidentielle des villes-centres s'améliore ou se détériore. Une évolution positive du rapport migratoire n'implique pas obligatoirement un solde positif. En fait, six cas de figure peuvent se présenter (Tableau 9), en fonction d'une combinaison tenant compte du sens du solde migratoire au cours de la période la plus récente (intra-urbanisation quand le solde est positif ; exurbanisation quand il est négatif), ainsi que de l'évolution observée entre les deux périodes considérées (phénomène accru, atténué ou récent).

Le fait de distinguer les cas d'intra-urbanisation et d'exurbanisation est selon nous essentiel si l'on veut capturer l'attractivité résidentielle des villes-centres et son évolution au cours des dernières décennies. Il introduit une complexité dans l'analyse qui conduit à des résultats parfois contradictoires par rapport à ceux de recherches ne distinguant que le signe du solde migratoire.

Cas de figure	Libellé
Le solde était positif et il l'est davantage	Intra-urbanisation accrue
Le solde était positif et il l'est moins	Intra-urbanisation atténuée
Le solde était négatif et il est positif	Intra-urbanisation récente
Le solde était négatif et il l'est davantage	Exurbanisation accrue
Le solde était négatif et il l'est moins	Exurbanisation atténuée
Le solde était positif et il est négatif	Exurbanisation récente

Tableau 9 : Grille de lecture de l'évolution des rapports migratoires

Le retour en ville se conçoit ici non pas à l'échelle individuelle mais au niveau des catégories de la population. La mesure du retour en ville s'appuie sur deux composantes. La première est le solde migratoire récent, la seconde son évolution au cours des dernières décennies. Dans cette perspective, l'intra-urbanisation récente d'une catégorie peut être considérée comme un phénomène de retour en ville et l'exurbanisation atténuée – plus précisément lorsque le solde s'approche de l'équilibre – comme une amorce de retour en ville. En effet, dans ce cas, si les départs demeurent plus nombreux que les arrivées, l'écart entre les deux mouvements diminue et la ville apparaît dès lors plus attractive.

Les variables utilisées dans les analyses portant sur l'attractivité résidentielle doivent permettre de cerner le profil socio-démographique (âge, origine, état civil, etc.) et socio-professionnelle (formation, statut sur le marché du travail, etc.) des migrants²⁵ (Tableau 10). Elles ont été construites par regroupement des modalités de variables originales du RFP afin de maximiser la pertinence des analyses subséquentes.

²⁵ Une série d'essais ont permis d'éarter un certain nombre de variables dont la prise en compte n'apporte que peu d'informations supplémentaires comme le genre (pour chacune des 25 villes-centres, les soldes migratoires des hommes et des femmes sont fortement corrélés : $R^2=0.85$). Certaines catégories pour lesquelles les effectifs sont peu importants n'ont pas été pris en compte non plus (la catégorie « personne seule avec parent(s) » par exemple).

Variables	Modalités
Âge	Classes d'âge quinquennales
Origine	Suisse Étranger
État Civil	Célibataire Marié (y.c. séparé) Divorcé Veuf
Taille de ménage (tous types de ménages confondus : ménages collectifs compris)	1 personne 2 personnes 3 personnes 4 personnes et plus
Type de ménages (ménages privés uniquement)	Personne vivant seule Union libre sans enfant Union libre avec enfant(s) Couple marié sans enfant Couple marié avec enfant(s) Famille monoparentale Ménage privé non familial
Niveau de formation (population de plus de 15 ans)	Formation faible (aucune formation et scolarité obligatoire) Formation intermédiaire (apprentissage, maturité, degré secondaire supérieur) Formation supérieure (école professionnelle supérieure, université, haute école)
Statut d'activité (population de plus de 15 ans)	Actifs Sans emploi Non actifs en formation Non actifs
Catégorie socio-professionnelle (population de plus de 15 ans)	Catégories moyennes supérieures (dirigeant, profession libérale, intellectuelle et d'encadrement) (CSP+) Autre indépendant (agriculteur, artisan, indépendant des services) Non manuel qualifié (employé) et profession intermédiaire Manuel qualifié (ouvrier) et travailleur non qualifié
Lieu de travail (population de plus de 15 ans)	À l'intérieur de la ville-centre de résidence Dans un autre centre (cf. typologie de l'OFS, petits centres, centres moyens et grands centres) Dans une autre commune

Tableau 10 : Liste des variables utilisées dans l'analyse du profil des migrants

3.3 Cadre d'étude

3.3.1 La délimitation des unités d'analyse

Il convient de préciser ce que recouvre les villes-centres avant d'entamer l'analyse de leur évolution démographique et de leur attractivité résidentielle. La question est d'autant plus pertinente que les limites de l'urbain sont devenues de plus en plus difficiles à définir. Cette recherche n'ambitionne cependant pas de redessiner les contours des villes²⁶. Pour

²⁶ Nous avons ainsi rejeté l'éventualité d'une délimitation fondée sur les données hectométriques.

des raisons pratiques évidentes (disponibilité de données statistiques, comparabilité des résultats avec d'autres études, etc.), elle s'appuie sur des découpages prédéfinis. De ce point de vue, il existe en Suisse trois niveaux géographiques permettant d'étudier la ville sous l'angle statistique : les agglomérations, les communes et les quartiers (Figure 2).

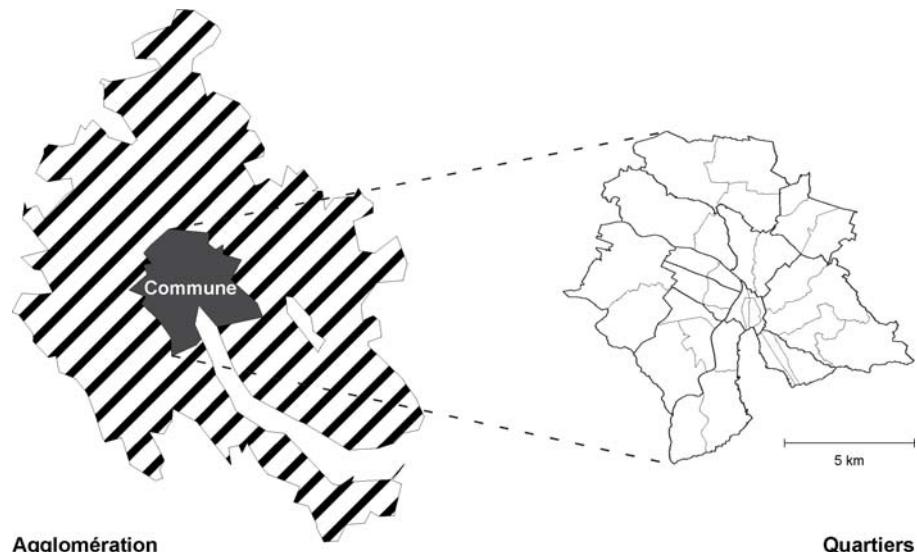


Figure 2 : Zurich : agglomération, commune et quartiers (2000)

3.3.1.1 Les agglomérations

Selon la définition en vigueur, une agglomération rassemble au minimum 20'000 habitants. Elle s'organise autour d'une zone centrale qui, en plus de la ville-centre, comprend d'éventuels pôles secondaires. Les communes rattachées à l'agglomération doivent remplir certains critères relatifs à la continuité du bâti, l'utilisation du sol, la structure économique, la croissance démographique et la pendularité (Schuler et al. 2004). Les agglomérations renvoient donc à l'extension des zones urbaines, c'est-à-dire à des ensemble regroupant des villes-centres et les communes avec lesquelles elles entretiennent des liens d'interdépendance formelle et fonctionnelle. Elles englobent dès lors les zones dans lesquelles s'opère l'essentiel de l'étalement urbain. De ce fait, elles ne constituent pas les unités les plus adaptées pour mesurer les mouvements entre les centres et le reste du territoire.

3.3.1.2 Les quartiers

À l'autre extrémité, les quartiers correspondent à des unités d'analyse intra-urbaines. Il est théoriquement possible de définir les centres-villes (du moins certains d'entre eux) en s'appuyant sur des regroupements de quartiers possédant des caractéristiques données. Néanmoins, les quartiers posent des problèmes pratiques difficiles à résoudre. Tout d'abord, ils n'ont été introduits par l'OFS qu'en 1992. Ils ne permettent donc pas d'envisager des évolutions remontant avant le recensement de 1990. Ensuite, ils n'existent que pour un nombre limité de villes²⁷. Dans un premier temps, 14 des 15 plus grandes villes de Suisse (sans La Chaux-de-Fonds) ont fait l'objet d'un tel découpage. En 2004, cet effectif passe à 17 avec le découpage en quartiers de La Chaux-de-Fonds, Köniz et Lugano.

Enfin, et il s'agit du problème le plus important, lorsque l'on travaille avec les données du recensement fédéral de la population, il n'est pas possible d'établir des bilans migratoires à

²⁷ À prendre ici dans le sens de « communes de plus de 10'000 habitants ».

l'échelle des quartiers. Si l'on peut localiser la population à l'échelle des quartiers au moment du recensement, la même information n'existe pas en ce qui concerne le lieu de résidence cinq ans auparavant. Le quartier de départ d'une personne ayant déménagé reste donc inconnu. À cette échelle, le volet « départ » du solde migratoire est donc impossible à déterminer. Quant au volet « arrivées », il est lui aussi incomplet, dans la mesure où, s'il existe une catégorie « autre adresse, même commune », elle ne permet pas de savoir si la personne qui a déménagé au sein de la même commune a changé de quartier ou non.

3.3.1.3 Les communes

L'échelle communale reste donc incontestablement la plus adéquate pour l'analyse des pratiques de mobilité résidentielle. La typologie élaborée et réactualisée par Schuler et al. (2004) distingue par ailleurs les communes-centres sur la base de critères historiques, fonctionnels et démographiques. Il semble logique de s'appuyer sur cette typologie pour définir les villes-centres dans le cadre de cette recherche. Le choix d'une délimitation fondée sur les découpages communaux présente néanmoins des faiblesses. En effet, une commune définie comme centrale peut englober des zones qui, à différents points de vue, possèdent un caractère périurbain, même si leur poids démographique – à l'instar des zones foraines à Lausanne ou de Chaumont à Neuchâtel – est somme toute limité. De la même manière, de quelque nature qu'il soit (historique, fonctionnel ou autre), le centre d'une unité urbaine ne s'arrête pas nécessairement aux limites d'une commune ainsi que le montre l'exemple de Thoune²⁸.

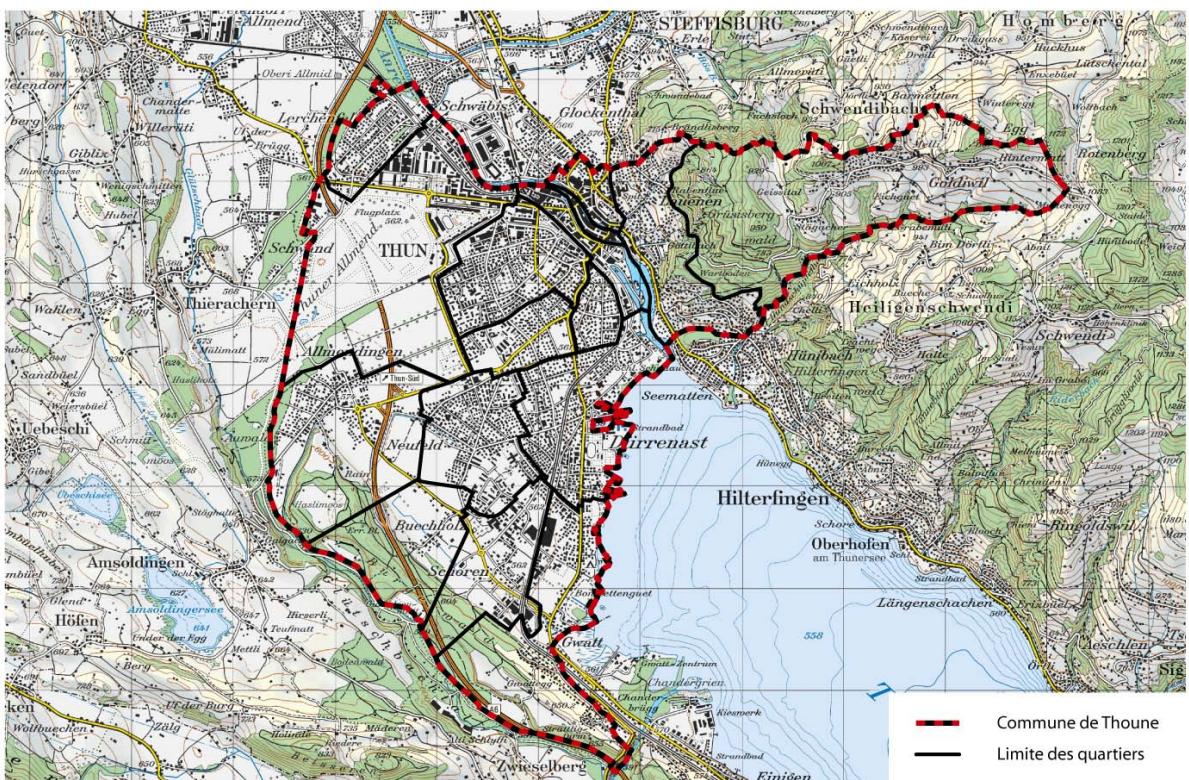


Figure 3 : Les limites de la commune de Thoune et ses quartiers (2000)

²⁸ À Thoune, les quartiers d'Allmendingen et de Goldwil, dans lesquels les constructions se sont multipliées au cours des vingt dernières années, possèdent un caractère à dominante périurbaine (voir Figure 3). Inversement, certaines parties des communes voisines de Steffisburg (au Nord) ou de Hilterfingen (au Sud-Est) sont rattachées au centre, du moins d'un point de vue morphologique, sans être comptabilisées dans le périmètre de la ville-centre.

Situées dans des unités urbaines plus larges, les communes centrales représentent des poids démographiques variables. Il est donc important de replacer les villes-centres définies sur une base communale dans leurs agglomérations respectives et de comparer les schémas d'évolution démographique qui se dessinent lorsque l'on s'écarte progressivement du centre.

3.3.2 *La sélection des villes-centres*

Les unités envisagées pour l'étude du comportement résidentiel des différentes catégories de population correspondent aux « *grands centres* » et aux « *centres moyens* » de la typologie des communes élaborée par Schuler et al. (2004) pour l'Office fédéral de la statistique²⁹.

Parmi les 26 agglomérations comptant un grand centre ou un centre moyen, seuls deux cas peuvent poser problème. L'agglomération bicéphale de La Chaux-de-Fonds/Le Locle, dépourvue de couronne, ne permet pas d'analyser des phénomènes de sub- ou de périurbanisation. Ce cas atypique n'est donc pas pris en considération. L'agglomération de Vevey-Montreux est, quant à elle, la seule à posséder deux centres moyens. En suivant Bessy-Piétri (2002), la solution retenue est d'agréger la population des deux villes-centres et de les traiter comme une seule entité, même si elles ne sont pas contigües.

Au total, on dispose d'un échantillon de 25 villes-centres (Tableau 11) appartenant à autant d'agglomérations. Ces villes-centres regroupent en 2000 plus du cinquième de la population suisse (1'634'820 ; 22.43%). Leur poids démographique respectif s'échelonne de 14'561 habitants (Locarno) à 363'273 habitants (Zurich). En s'appuyant sur le critère de taille, on peut répartir les villes-centres en trois niveaux :

- *Niveau 1 (plus de 100'000 habitants)* : Zurich, Bâle, Genève, Berne et Lausanne (5) ;
- *Niveau 2 (de 30'000 à 100'000 habitants)* : Winterthour, St-Gall, Lucerne, Bienne, Thoune, Vevey/Montreux, Fribourg, Schaffhouse, Coire et Neuchâtel (10) ;
- *Niveau 3 (moins de 30'000 habitants)* : Sion, Lugano, Zoug, Olten, Bellinzone, Wil, Baden, Soleure, Aarau et Locarno (10).

Les 25 agglomérations auxquelles appartiennent ces villes-centres représentent un total de 4'511'512 personnes (66.90% de la population suisse). On retrouve les cinq grandes agglomérations (Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne), six qui comptent entre 100'000 et 200'000 habitants (Lucerne, St-Gall, Winterthour, Lugano, Baden-Brugg et Olten-Zofingue), sept entre 75'000 et 100'000 habitants (Zoug, Fribourg, Thoune, Bienne, Vevey-Montreux, Aarau et Neuchâtel), et un nombre identique avec moins de 75'000 habitants (Soleure, Coire, Wil, Schaffhouse, Locarno, Sion et Bellinzone). Les différences de taille sont importantes : si l'agglomération de Zurich regroupe 1'080'728 habitants en 2000, celle de Bellinzone n'en dénombre que 45'196³⁰.

²⁹ Les grands centres sont des villes-centres, chefs-lieux de régions de mobilité spatiale (MS) et d'agglomérations de plus de 300'000 habitants. Les centres moyens sont des villes-centres, chefs-lieux de régions MS, de plus de 14'000 habitants dans des agglomérations de 45'000 à 300'000 habitants. Les régions MS (au nombre de 106) tiennent, quant à elles, lieu de niveau intermédiaire microrégional dans l'analyse spatiale et dans la politique régionale (Schuler et al. 2004). Crées en 1982 dans le cadre d'une recherche sur la mobilité spatiale (PNR5), elles obéissent au principe de bassins d'emploi avec une orientation fonctionnelle vers les centres régionaux.

³⁰ Quatre agglomérations dont la taille démographique est supérieure à celle de Bellinzone ne sont pas retenues ici : Arbon-Rorschach (55'866), Heerbrugg (48'992), Rapperswil-Jona (46'377) et La Chaux-de-Fonds/Le Locle (48'767). Les trois premières n'ont pas un centre de niveau suffisant (grand ou moyen), tandis que La Chaux-de-Fonds/Le Locle ne possède pas de couronne.

Les hiérarchies définies ici pour les villes-centres et les agglomérations ne coïncident pas parfaitement. Les villes-centres représentent en effet, dans leurs agglomérations respectives, un poids démographique variable. Si la commune de Baden (16'270 habitants), ne totalise que 15.24% de la population de son agglomération (106'736), celle de Winterthour (90'483) en concentre 73.23% (123'416). Ces divergences renvoient à la question de la délimitation des villes-centres et de leur inscription au sein d'entités urbaines plus étendues dont les dynamiques démographiques doivent également être prises en considération.

Ville-centre	Population	Agglomération	Population	Ville-centre (%)
Zurich	363'273	Zurich	1'080'728	33.61%
Genève	177'964	Genève	471'314	37.76%
Bâle	166'558	Bâle	479'308	34.75%
Berne	128'634	Berne	349'096	36.85%
Lausanne	124'914	Lausanne	311'441	40.11%
Winterthour	90'483	Winterthour	123'416	73.32%
St. Gall	72'626	St. Gall	146'385	49.61%
Lucerne	59'496	Lucerne	196'550	30.27%
Bienne	48'655	Bienne	88'896	54.73%
Thoune	40'377	Thoune	89'522	45.10%
Vevey-Montreux	38'656	Vevey-Montreux	81'484	47.44%
Fribourg	35'547	Fribourg	94'867	37.47%
Schaffhouse	33'628	Schaffhouse	61'399	54.77%
Coire	32'989	Coire	66'235	49.81%
Neuchâtel	32'914	Neuchâtel	77'832	42.29%
Sion	27'171	Sion	52'226	52.03%
Lugano	26'560	Lugano	120'800	21.99%
Zoug	22'973	Zoug	95'557	24.04%
Olten	16'757	Olten-Zofingue	101'909	16.44%
Bellinzone	16'463	Bellinzone	45'196	36.43%
Wil	16'392	Wil	64'162	25.55%
Baden	16'270	Baden-Brugg	106'736	15.24%
Soleure	15'489	Soleure	72'888	21.25%
Aarau	15'470	Aarau	79'883	19.37%
Locarno	14'561	Locarno	53'682	27.12%
Total	1'634'820	Total	4'511'512	36.24%

Tableau 11 : Taille démographique des villes-centres et agglomérations étudiées (2000) (Source : OFS, RFP, 2000)

3.3.3 Les villes-centres dans leurs agglomérations

Compte tenu de l'évolution des critères de définition des zones urbaines³¹, les agglomérations sont divisées en trois parties³² :

- La ville-centre ;
- La première couronne qui regroupe toutes les communes appartenant déjà à l'agglomération en 1970 ;
- La deuxième couronne qui comprend toutes les communes intégrées par la suite.

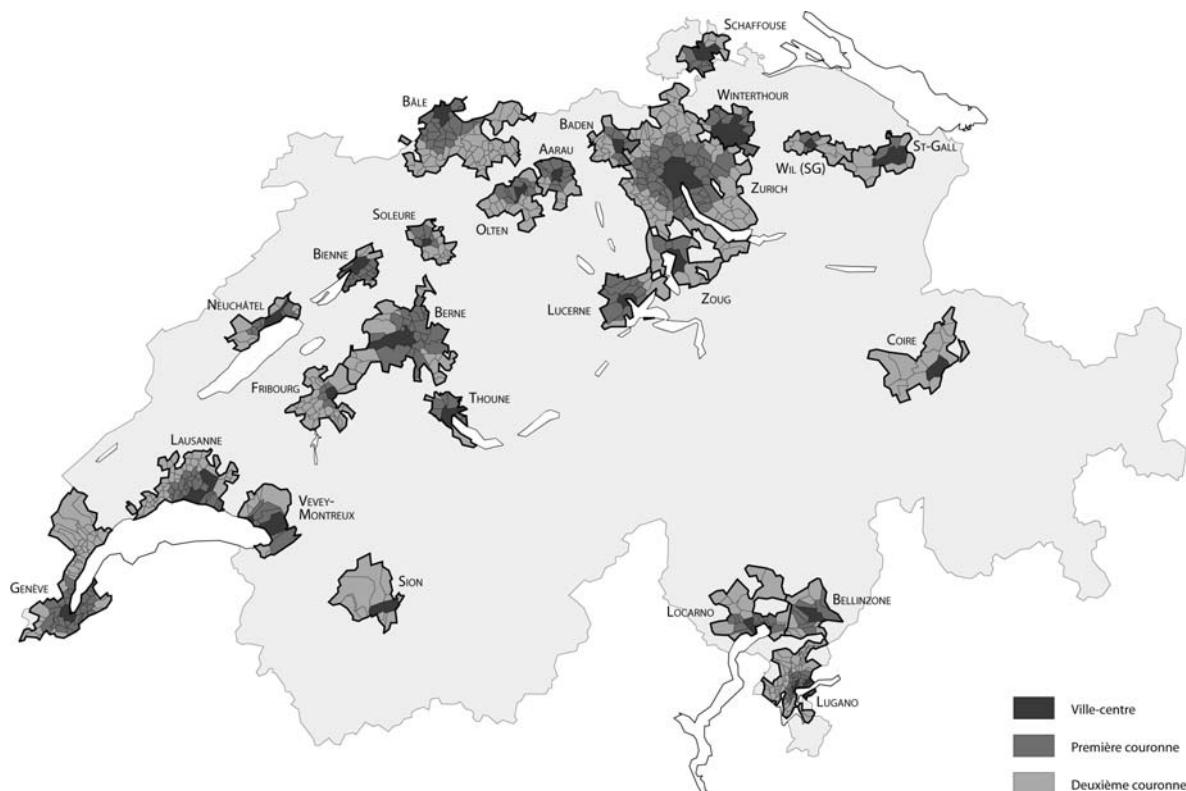


Figure 4 : Les 25 villes-centres et leurs couronnes

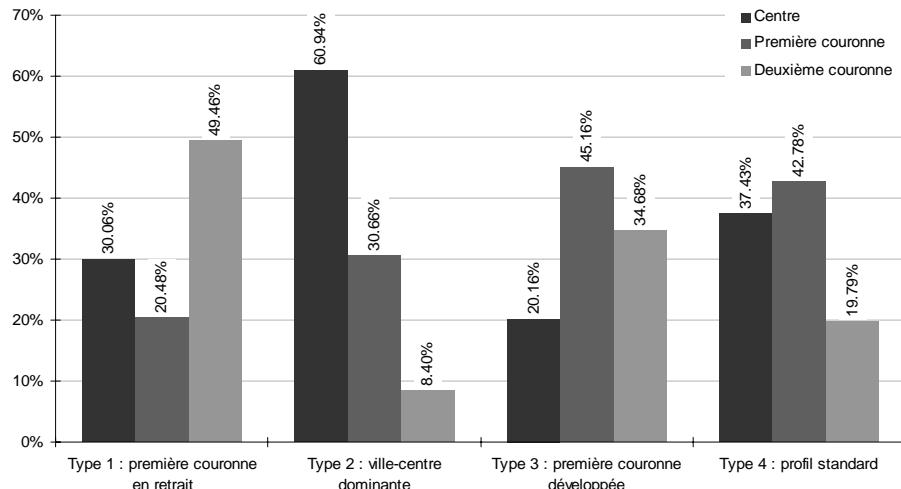
³¹ Depuis 1930, la délimitation des zones urbaines est revue tous les dix ans à l'occasion des RFP. Jusqu'en 1970, les critères d'appartenance d'une commune à une agglomération sont d'abord d'ordre morphologique (continuité du bâti) et ne tiennent compte que dans un deuxième temps des mouvements pendulaires ou de la structure économique (poids de l'agriculture). À partir de 1980, pour répondre à de nouvelles réalités (comme l'accroissement de la différenciation interne de l'espace urbain), le découpage des agglomérations devient plus complexe et se base dorénavant d'abord sur des facteurs fonctionnels. Pour faire partie de la zone urbaine, une commune doit remplir trois des cinq conditions suivantes : continuité du bâti avec la ville-centre, forte densité combinée habitants/emplois, croissance démographique supérieure à la moyenne, faible proportion de population agricole et proportion élevée de pendulaires en direction de la ville-centre.

³² L'analyse de l'évolution démographique des villes-centres et des agglomérations auxquelles elles appartiennent se fait le plus souvent sur la base d'un périmètre fixe. Cette pratique peut conduire à certains biais (Julien 2000). En prenant comme référence un territoire stable correspondant à la situation la plus récente, on court par exemple le risque de sous-estimer la dynamique de croissance des agglomérations qui se sont le plus étendues (Bretagnolle et al. 2002). Une des solutions est celle de l'analyse à géographie constante/géographie évolutive « qui consiste à représenter [...] une information statistique à différentes dates sur des territoires concentriques liés au phénomène à analyser » (Julien 2000). Cela revient précisément à diviser les agglomérations en zones correspondant à l'incorporation progressive des communes, autour de la ville-centre. Il convient cependant de rester vigilant dans l'interprétation des phénomènes car un tel découpage n'est pas sans influence sur la production d'indicateurs démographiques ni, d'une manière plus générale, sur la connaissance des villes (Guérois et Paulus 2002).

Sur l'ensemble des 25 agglomérations envisagées, on compte donc, en plus des villes-centres, 294 et 484 communes appartenant respectivement à la première et à la deuxième couronne. Les deux premières zones rassemblent des populations relativement identiques : 1'634'820 (36.24%) des personnes vivent dans les villes-centres et 1'676'356 (37.16%) dans la première couronne. Les deuxièmes couronnes représentent une population légèrement moins importante (1'200'336 ; 26.61%).

La répartition de la population dans les différentes zones varie fortement d'une agglomération à l'autre. Coire et Sion ne sont élevées au rang d'agglomération qu'en 1980 et ne possèdent donc pas de première couronne selon les critères que l'on vient de définir. Elles constituent par conséquent des cas à part. Pour les 23 autres agglomérations, une typologie basée sur les poids démographiques des différentes couronnes a été élaborée à partir d'une classification hiérarchique ascendante (méthode Ward, distance euclidienne élevée au carré) et permet de distinguer quatre catégories d'agglomérations (Graphique 1) :

- *Type 1 : première couronne en retrait.* Le premier groupe comprend des agglomérations dans lesquelles le poids démographique de la première couronne est faible par rapport aux autres composantes (en moyenne 20% de la population totale). Fribourg, Olten-Zofingue, Soleure, St-Gall et Wil se trouvent dans ce cas de figure.
- *Type 2 : ville-centre dominante.* Le deuxième groupe comprend trois agglomérations dans lesquelles la ville-centre apparaît comme l'élément le plus peuplé : Winterthour, Biel et Schaffhouse. Ces villes-centres se caractérisent d'ailleurs par une superficie moyenne plus élevée que les autres (40.05 km² contre 23.25 km² pour le groupe 4, 15.82 km² pour le groupe 1 et 11.27 km² pour le groupe 3). Le nombre de communes composant la deuxième couronne est particulièrement faible (3 à Winterthour, 5 à Biel et 6 à Schaffhouse).
- *Type 3 : première couronne développée.* Le troisième type se caractérise par le poids démographique limité de la ville-centre (20.16% de la population) et l'importance de la première couronne (45.16%). Quatre agglomérations appartiennent à cette catégorie : Zoug, Aarau, Baden et Lugano. À noter que pour deux d'entre elles, l'importance de la première couronne est liée à la présence de communes dont la taille est comparable à celle de la ville-centre : à Zoug, il s'agit de Baar (19'407 habitants) et Cham (13'159) ; à Baden, il s'agit de Wettingen (17'870) et Brugg (16'270). Toutes ces communes sont par ailleurs définies comme de petits centres dans la typologie de l'OFS.
- *Type 4 : profil standard.* Le quatrième type correspond au profil le plus répandu avec un écart entre la ville-centre et la première couronne relativement faible et une deuxième couronne qui, bien que composée d'un plus grand nombre de communes (289 sur 494), représente une population moins importante (en moyenne 20% du total de l'agglomération).



Graphique 1 : Poids des différentes parties des agglomérations selon leur type (2000) (Source : OFS, RFP)

Cette typologie reflète la structure actuelle des agglomérations. Si elle sert en particulier à comparer le poids démographique des villes-centres par rapport aux couronnes, elle ne permet pas strictement de mesurer des dynamiques d'étalement. Néanmoins, comme les zones sont définies d'après les dates d'incorporation, elle autorise la formulation de quelques hypothèses. Les agglomérations du deuxième type (Winterthour, Biel et Schaffhouse), dont le poids de la deuxième couronne est très faible, seraient les seules à connaître un tassement du processus d'étalement. Dans celles de type 3 ou 4, il se poursuivrait de manière relativement régulière. Enfin, le poids important de la seconde couronne dans les agglomérations du premier groupe semble indiquer une accélération du processus. Il convient ici d'associer à cette catégorie les cas de Sion et de Coire, villes qui ne sont pas encore considérées comme agglomérations en 1970 et dont l'influence déborde aujourd'hui sur respectivement 10 et 14 communes.

4 L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE PEUPLEMENT DES VILLES-CENTRES

4.1 Évolution du nombre d'habitants

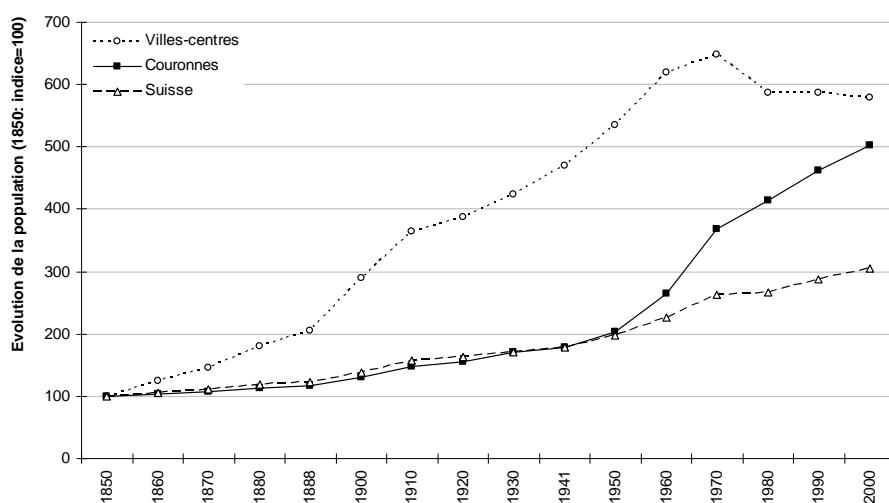
Après avoir donné un premier aperçu du poids des villes-centres et de leurs couronnes, cette partie s'intéresse à l'évolution démographique des différentes composantes des agglomérations. L'analyse se fait successivement à deux échelles temporelles : à long terme, soit entre 1850 et 2000 (l'accent est mis sur l'évolution démographique des villes-centres) et à moyen terme, soit entre 1970 et 2000 (en distinguant plus précisément les dynamiques des différentes parties des agglomérations).

4.1.1 Évolution démographique à long terme des villes-centres

Entre 1850 et 2000, la population des 25 villes-centres connaît une augmentation plus importante (elle a été multipliée par 5.79) que celles de leurs futures couronnes (x 5.02) ou de l'ensemble du territoire suisse (x 3.05) (Graphique 2).

À l'échelle intra-urbaine, les 25 pôles comptabilisent en 1850 un total de 282'045 habitants contre 572'832 pour les communes de leurs agglomérations (selon le découpage actuel). Jusqu'en 1920, la population des centres connaît une croissance particulièrement rapide. En 1900, le poids démographique des villes (815'384 habitants) dépasse d'ailleurs celui des couronnes (745'469). L'augmentation de la population dans les communes centrales se poursuit de manière relativement linéaire jusque dans les années 1960. Lors de la même période, les couronnes enregistrent une croissance globale. Si l'on affine l'analyse, on remarque que les communes qui gagnent le plus sont situées à proximité des centres (processus de suburbanisation) et moins celles qui appartiennent aux couronnes externes.

Dès 1970, l'évolution des villes-centres connaît un retournement de tendance : leur population passe de 1'825'996 habitants en 1970 à 1'634'820 en 2000 (-191'176 ; -10.47%). À l'inverse, le processus d'étalement urbain prend de l'ampleur et s'accompagne d'une accélération de la croissance des couronnes. Leur population rejoue, puis dépasse, celle des centres. Pour ces derniers, la déprise démographique est particulièrement importante dans les années 1970. Jusqu'en 2000, ce recul perdure même s'il tend à s'atténuer.



Graphique 2 : Évolution démographique des 25 villes-centres (1850-2000) (Source : OFS, RFP)

L'évolution des villes-centres depuis 1850 se divise par conséquent en trois grandes phases : une période de très forte croissance jusqu'en 1910 (+264.89% entre 1850 et 1910) ; une période où la croissance, si elle reste régulière, est plus mesurée (+77.91% entre 1910 et 1970) ; une période durant laquelle la population tend à diminuer (-10.47% entre 1970 et 2000). Le RFP de 1970 marque donc une rupture importante ce qui justifie par ailleurs une analyse approfondie portant sur les trente dernières années.

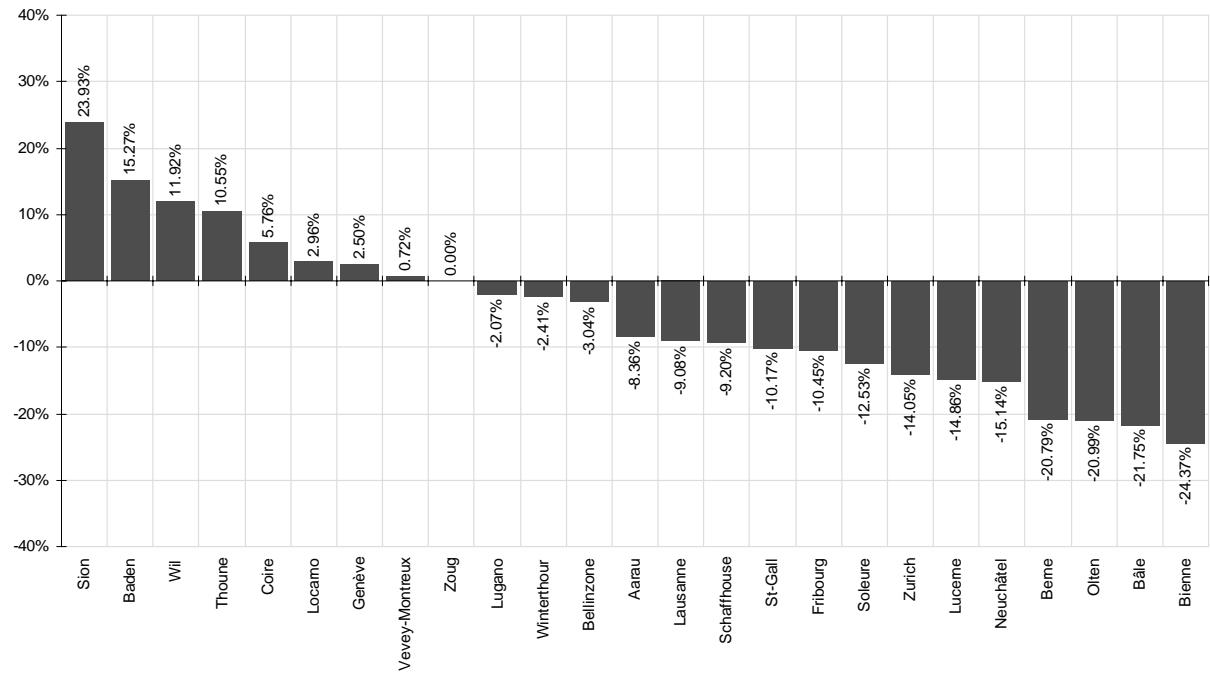
Malgré le déclin démographique observé pour l'ensemble des villes-centres depuis 1970, les évolutions sont loin d'être homogènes. Les dates des RFP auxquelles les villes-centres enregistrent leur maxima de population indiquent des situations diversifiées (Tableau 12). Si 15 villes-centres n'atteignent plus par la suite le niveau affiché en 1960 ou en 1970, 10 autres continuent de croître durant les décennies suivantes ou du moins lors d'une partie de cette période.

Année	Villes-centres	Nombre
1960	Aarau, Berne, Soleure, Zurich	4
1970	Bâle, Bellinzone, Bienne, Fribourg, Lausanne, Lucerne, Neuchâtel, Olten, Schaffhouse, St-Gall, Winterthour	11
1980	Lugano	1
1990	Vevey/Montreux, Wil	2
2000	Baden, Coire, Genève, Locarno, Sion, Thoune, Zoug	7

Tableau 12 : Date du RFP lors duquel le maximum de population est atteint par chacune des 25 villes-centres (Source : OFS, RFP)

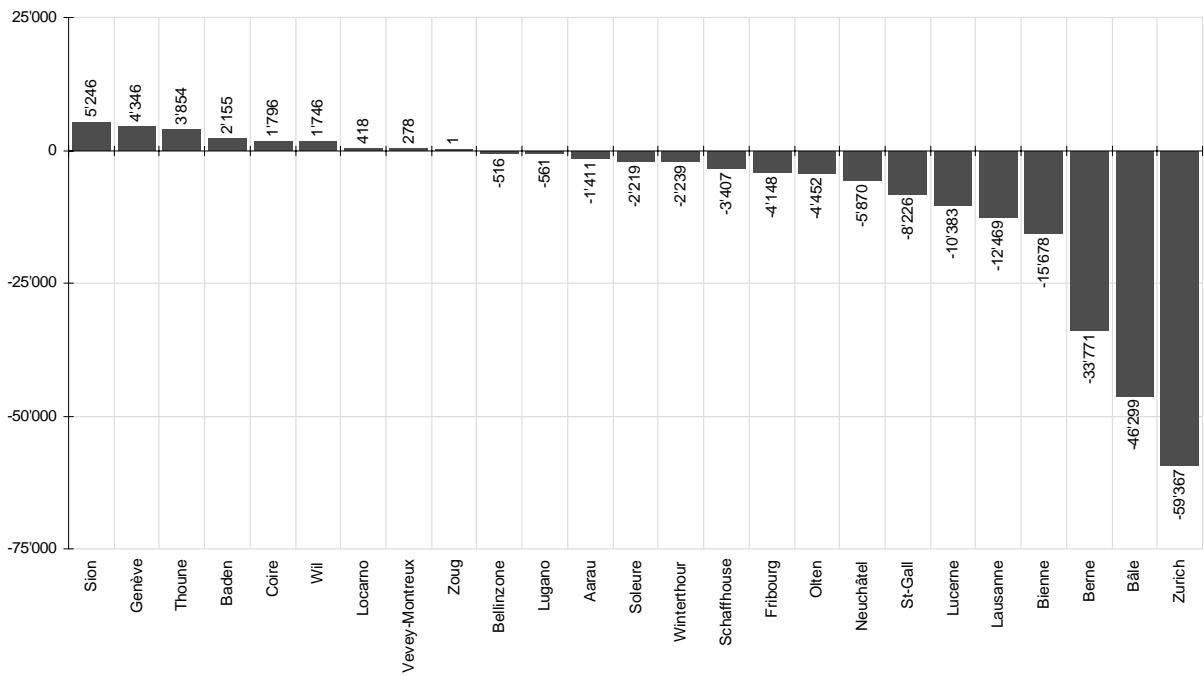
Entre 1970 et 2000, la majorité des villes-centres (16) enregistrent une déprise démographique. Dans douze d'entre elles, et conformément à la tendance générale, la diminution de la population se poursuit de manière continue durant les trois décennies. Ces villes-centres sont d'ailleurs celles qui affichent les pertes les plus importantes pour l'ensemble de la période. Dans la plupart des cas, le déficit est compris entre -10% et -15% (Aarau, Lausanne, Schaffhouse, St-Gall, Fribourg, Soleure, Zurich, Lucerne et Neuchâtel). La déprise est toutefois plus marquée à Bienne (-24.37%), Bâle (-21.79%), Olten (-20.99%) et Berne (-20.79%), chacune de ces villes perdant plus du cinquième de sa population initiale. Inversement, le déficit est inférieur à -10% dans quatre cas. Il s'agit également des villes-centres qui affichent les évolutions les moins régulières. Ainsi, Aarau et Bellinzone perdent au total 1'411 (-8.36%) et 516 habitants (-3.04%) après avoir connu une légère reprise entre 1980 et 1990 (respectivement +639 et +106). Quant à Winterthour et Lugano, qui enregistrent une baisse de leurs effectifs de 2'239 (-2.41%) et 561 (-2.07%) unités, elles renouent avec la croissance durant la dernière décennie.

Parmi les neuf villes-centres qui affichent un bilan positif (1970-2000), cinq connaissent dans un premier temps une diminution de population. C'est le cas de Zoug (stabilité), Vevey-Montreux (+0.72%), Genève (+2.50%), Locarno (+2.69%) et Baden (+15.27%). Dans les autres cas, la croissance est continue. Si l'on ne tient pas compte de Baden, il s'agit des villes-centres où les progressions sont les plus importantes : Sion (+23.93%), Wil (+11.92%), Thoune (+10.55%) et Coire (+5.76%).



Graphique 3 : Évolution de la population dans les 25 villes-centres, 1970-2000 (en %) (Source : OFS, RFP)

Les évolutions sont également contrastées en valeurs absolues. Alors que Zurich (-59'367), Bâle (-46'299) ou Berne (-33'771) perdent plusieurs dizaines de milliers d'habitants entre 1970 et 2000, les plus fortes progressions, notamment celles enregistrées à Sion (+5'246) ou Genève (+4'346), sont nettement moins marquées.



Graphique 4 : Évolution de la population dans les 25 villes-centres, 1970-2000 (en valeurs absolues) (Source : OFS, RFP)

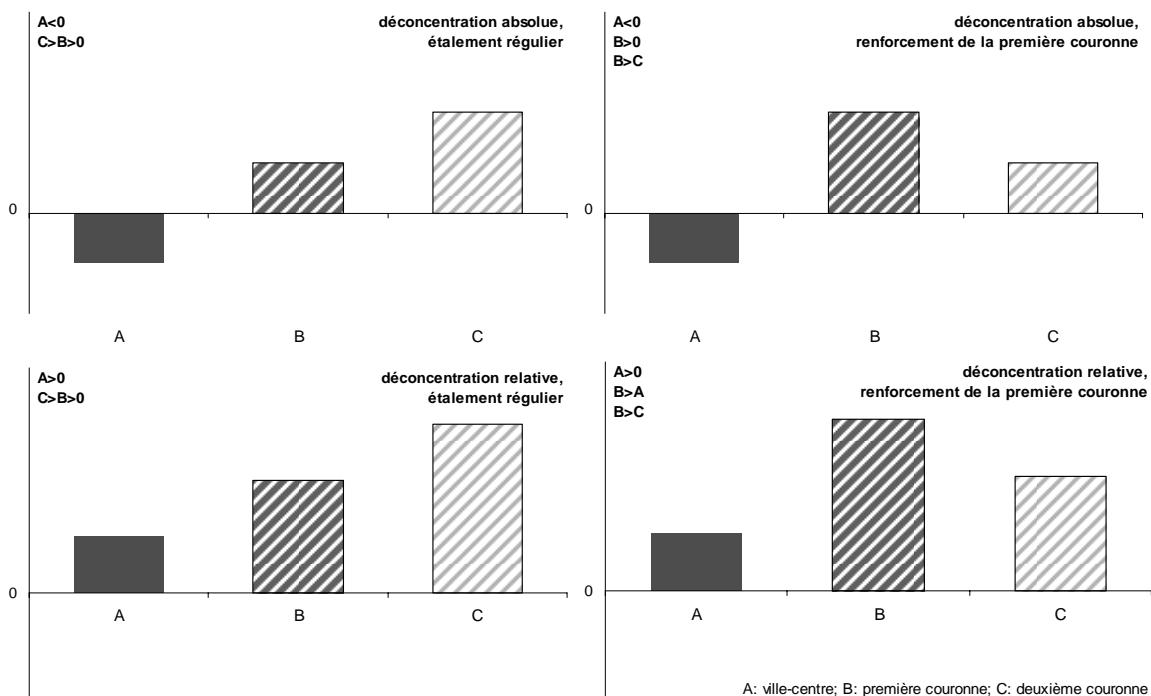
On l'a vu, la période 1970-2000 est dans l'ensemble marquée par la déprise démographique des villes-centres. Il s'agit maintenant de déterminer comment cette déprise évolue et quelles sont les tendances démographiques que l'on peut observer dans les communes environnantes. Les dynamiques récentes doivent donc être analysées en

intégrant les autres parties des agglomérations et plus particulièrement les deux couronnes définies plus haut.

4.1.2 Évolution démographique à l'intérieur des agglomérations (1970-2000)

D'une manière schématique, l'analyse de l'évolution démographique des différentes composantes des agglomérations entre 1970 et 2000³³ permet de distinguer quatre cas de figure :

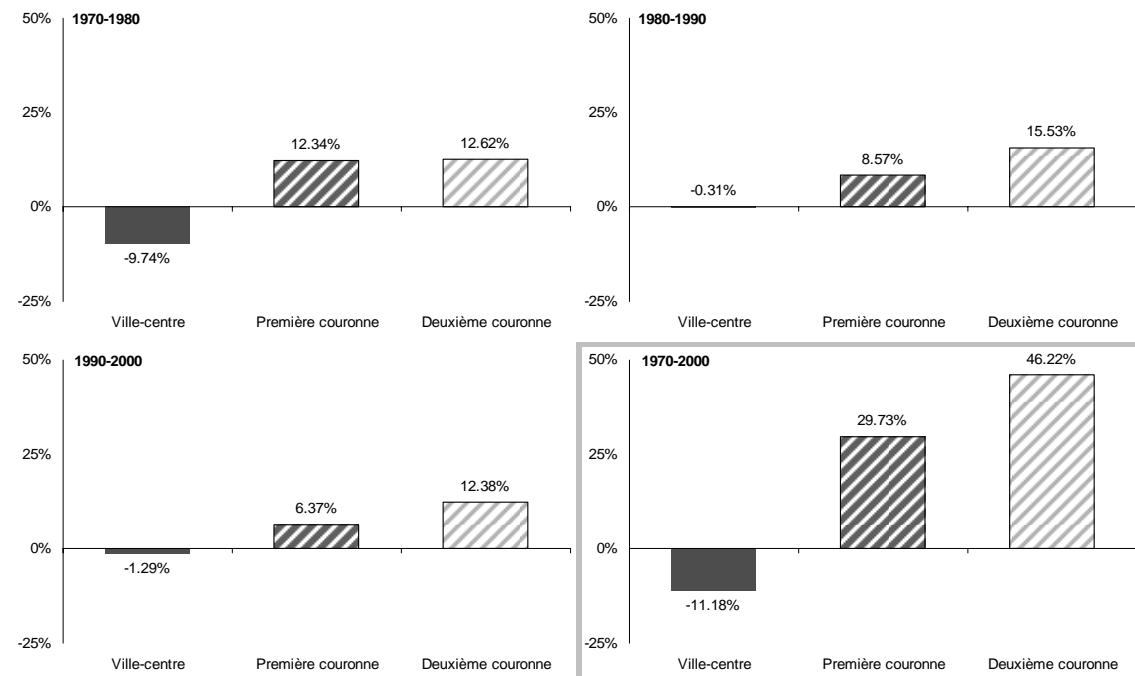
- *Déconcentration absolue – étalement régulier* : la population diminue dans la ville-centre et augmente dans les couronnes ; la croissance démographique de la deuxième couronne est supérieure à celle de la première.
- *Déconcentration absolue – renforcement de la première couronne* : la population diminue dans la ville-centre et augmente dans les couronnes ; la croissance démographique de la première couronne est plus forte que celle de la deuxième.
- *Déconcentration relative – étalement régulier* : la population augmente dans les différentes parties de l'agglomération, mais le dynamisme démographique se renforce lorsque l'on s'écarte du centre.
- *Déconcentration relative – renforcement de la première couronne* : la population augmente dans les différentes parties de l'agglomération et la croissance démographique est particulièrement marquée dans la première couronne.



Graphique 5 : Types d'évolution démographique des agglomérations

³³ Les données sur l'évolution démographique des agglomérations sont présentées in extenso en annexe 1.

Sur la période 1970-2000, on observe pour l'ensemble des 23 agglomérations dont on peut distinguer deux couronnes³⁴ une tendance générale du type déconcentration absolue – étalement régulier (Graphique 6). Comme cela a été mentionné plus haut, la population des 23 villes-centres est en diminution. Elle passe de 1'772'878 habitants en 1970 à 1'574'660 en 2000 (soit une perte de 11.18%). Dans le même temps, la population des couronnes augmente. Cette croissance est comparativement plus importante dans la deuxième que dans la première (+46.22% contre +29.73%). La progression des taux de croissance lorsque l'on s'écarte du centre reflète le processus d'étalement urbain. En termes absolus par contre, les différences sont moins nettes (+722'010 dans la première couronne ; +768'396 dans la deuxième).



*Graphique 6 : Évolution des villes-centres et de leurs deux couronnes, 23 agglomérations, 1970-2000
(Source : OFS, RFP)*

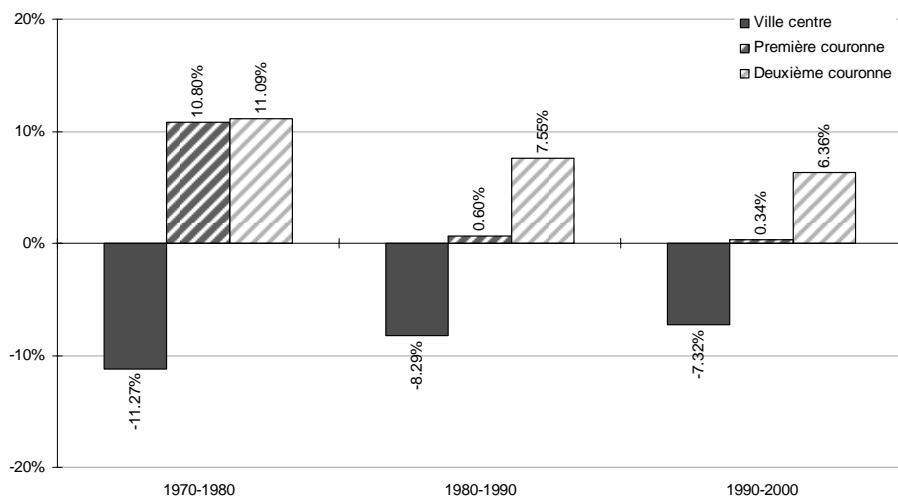
Au cours de ces trente années, la déprise démographique des villes-centres tend à ralentir. Si elles perdent 172'964 habitants (-9.74%) entre 1970 et 1980, elles n'en perdent plus que 4'957 (-0.31%) au cours de la décennie suivante. À noter qu'entre 1990 et 2000 la baisse est à nouveau plus importante (-20'338 habitants ; -1.29%). La croissance de la première couronne ralentit avec le temps. Elle passe en effet de +12.34% entre 1970 et 1980 à +6.37% entre 1990 et 2000. L'évolution de la deuxième couronne est plus irrégulière et oscille entre 12 et 15%.

Les descriptions effectuées ici ne tiennent pas compte du contexte démographique helvétique. En mesurant l'écart entre les évolutions observées dans les agglomérations et dans le reste de la Suisse, les conclusions apparaissent légèrement différentes. Compte tenu de la forte croissance de la population suisse entre 1980 et 1990 (+7.98%), la diminution de la population dans les villes-centres semble ralentir de manière plus linéaire au cours des trente dernières années que ce qui peut apparaître dans un premier temps (Graphique 7). Parallèlement, il convient également de relativiser la croissance démographique de la première couronne à partir de 1980 : l'écart par rapport à l'évolution démographique de

³⁴ Les agglomérations de Coire et Sion, qui ne possèdent pas deux couronnes selon les critères définis précédemment, ne sont pas prises en compte ici.

l'ensemble de la Suisse n'est que de +0.60% entre 1980 et 1990, et de +0.34% entre 1990 et 2000. Enfin, la croissance de la population de la deuxième couronne reste confirmée, même si elle ralentit progressivement.

Actuellement, l'étalement urbain ne se limite plus aux frontières des agglomérations mais touche une troisième couronne en cours de constitution. Dans le cas de la région urbaine de Neuchâtel, un gradient est observé dans le dynamisme démographique, la plus forte croissance étant enregistrée dans cette troisième couronne (Rérat 2004). Da Cunha et Both (2004, 43-44) ont toutefois montré que la croissance de la population à l'extérieur du périmètre de la zone urbaine prend place dans une enveloppe spatiale restreinte se situant à environ 20 kilomètres du centre des unités urbaines. Au-delà de cette limite, la croissance démographique des communes de la troisième couronne semble davantage compromise.



Graphique 7 : Écart par rapport à l'évolution démographique de la Suisse (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Entre 1970 et 2000, la majorité des agglomérations (12) montrent une tendance, conforme à la moyenne, de type *déconcentration absolue – étalement régulier* (Tableau 13). Dans quatre autres cas (Bienne, Fribourg, St-Gall et Winterthour), la déconcentration absolue de la population s'accompagne du renforcement de la première couronne. Sept agglomérations possèdent une ville-centre qui gagne des habitants au cours des trente dernières années. Quatre d'entre elles ont un profil de type *déconcentration relative – étalement régulier* (Genève, Locarno, Vevey-Montreux et Zoug) et montrent une croissance démographique qui progresse lorsque l'on s'écarte du centre. Le cas de Baden-Brugg est aussi à classer dans cette catégorie même s'il s'agit de la seule agglomération dont la ville-centre présente une croissance supérieure à celle de la première couronne. Toutefois, la concentration de la population n'est qu'apparente puisque la croissance démographique de la ville-centre (+15.27%) reste inférieure à celle des deux couronnes envisagées ensemble (+16.18%). Enfin, deux agglomérations seulement (Thoune et Wil) présentent une évolution de type *déconcentration relative – renforcement de la première couronne*.

	Agglomérations	Nombre
Déconcentration absolue – étalement régulier	Aarau, Bâle, Bellinzone, Berne, Lausanne, Lugano, Lucerne, Neuchâtel, Olten-Zofingue, Schaffhouse, Soleure et Zurich (12)	12
Déconcentration absolue – renforcement de la première couronne	Bièvre, Fribourg, St-Gall et Winterthour (4)	4
Déconcentration relative – étalement régulier	Genève, Locarno, Vevey-Montreux, Zoug et Baden-Brugg (5)	5
Déconcentration absolue – renforcement de la première couronne	Thoune et Wil (2)	2

Tableau 13 : Types d'évolution dans les 23 agglomérations (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Les quatre schémas définis précédemment constituent des clés de lecture intéressantes pour une analyse plus fine de l'évolution par décennie et par agglomération (Tableau 14). L'agencement des modèles au cours du temps révèle une grande diversité des situations. Deux constats peuvent toutefois être effectués.

Tout d'abord, les cas de renforcement de la première couronne sont de plus en plus rares et c'est le modèle d'étalement régulier qui devient la règle. En fait, entre 1990 et 2000, on ne compte plus qu'une agglomération où la première couronne affiche la croissance la plus marquée (Winterthour).

Ensuite, dans les agglomérations où une déconcentration absolue subsiste, la déprise démographique de la ville-centre semble ralentir. C'est le cas à Zurich où les écarts entre l'évolution démographique des différentes parties de l'agglomération se resserrent. Entre 1970 et 1980, la ville-centre perd 12.57% de sa population, alors que la deuxième couronne en gagne 15.88%. Entre 1990 et 2000, les évolutions respectives sont de -0.48% et de +12.40%. L'écart entre les deux a donc diminué de plus de 15 points.

	1970-1980	1980-1990	1990-2000
Déconcentration absolue – étalement régulier	11	11	16
Déconcentration relative – étalement régulier	1	5	6
Déconcentration absolue – renforcement de la première couronne	7	2	0
Déconcentration relative – renforcement de la première couronne	2	3	1
Cas particuliers	2	2	0

Tableau 14 : Types d'évolution dans les 23 agglomérations (1970-2000), nombre d'occurrences (Source : OFS, RFP)

Dans de très rares cas seulement, les dynamiques démographiques ne rejoignent pas les schémas définis ci-dessus. À Olten et à Schaffhouse, entre 1970 et 1980, la déprise démographique n'affecte pas uniquement la ville-centre mais également les deux couronnes. On ne peut donc pas véritablement parler, en se basant sur le seul critère

démographique, de déconcentration de la population ni d'étalement régulier. À Genève et à Baden, entre 1980 et 1990, on assiste par contre à une augmentation relative de population plus importante dans la ville-centre que dans les communes périphériques³⁵. Il serait donc plus judicieux de parler de reconcentration de la population. Un tel schéma d'évolution reste toutefois atypique. En outre dans les deux cas, il ne se prolonge pas au cours de la décennie suivante : à Genève comme à Baden, on revient, entre 1990 et 2000, à une évolution du type *déconcentration relative – étalement régulier*.

4.2 Évolution du nombre et de la taille des ménages

4.2.1 Remarques méthodologiques

La deuxième manière d'envisager l'évolution de la structure de peuplement des villes-centres est de raisonner non plus en termes d'individus mais en termes de ménages³⁶. Comme le rappelle Fux (2005), « la notion de ménage s'appuie, en statistique publique suisse, sur la notion de housekeeping-unit » et c'est le domicile qui définit le ménage. Une analyse de l'évolution du nombre de ménages doit permettre d'évaluer si la déprise démographique des villes-centres est le fait d'une diminution du nombre de logements, témoignant de leur perte d'attractivité ou d'une forte concurrence exercée par le secteur tertiaire, ou si d'autres changements, notamment dans les modes de vie, sont à prendre en considération.

Avant de poursuivre les analyses, il convient de noter que l'apparition de la catégorie des ménages administratifs introduit un biais lorsque l'on étudie l'évolution du nombre de ménages privés. La question n'est pas anodine, car certaines villes-centres laissent apparaître une très légère diminution des ménages privés entre 1990 et 2000³⁷. Zurich, par exemple, perd 2'416 ménages entre 1990 et 2000. Or, dans le même temps, le nombre de personnes vivant dans des ménages administratifs passe de 1'107 à 8'418. On peut donc en déduire qu'il y a une sous-estimation croissante du nombre de ménages privés lors des derniers recensements.

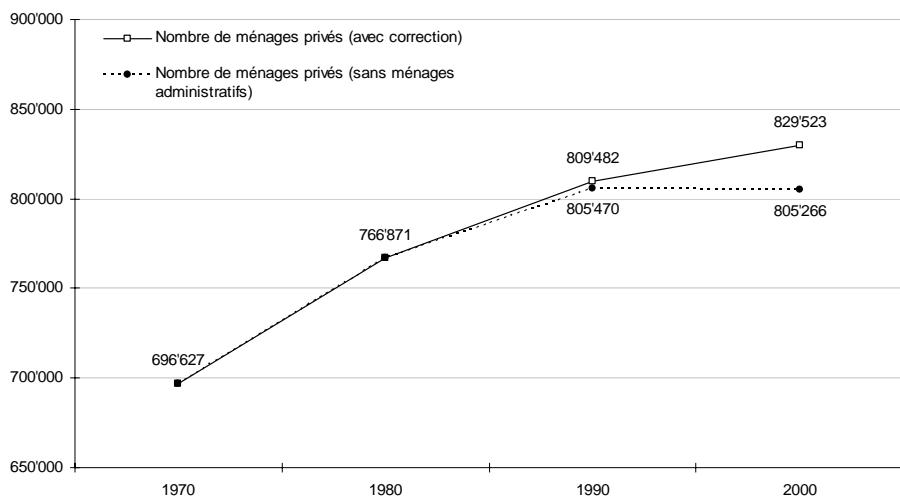
Les personnes relevant des ménages administratifs des types B et C (voir encadré) sont en général attribuées à un grand ménage par commune. Le dénombrement est plus complexe pour les ménages de type D : si le logement n'est pas connu, les personnes appartenant à un même immeuble peuvent être regroupées en un seul ménage ; inversement, si les caractéristiques du ménage sont lacunaires, plusieurs personnes d'un même ménage peuvent être comptées séparément. Quel que soit le cas de figure, la taille et le nombre des ménages administratifs tels qu'ils apparaissent dans le fichier ménage du RFP n'ont aucune réelle signification. Il s'agit dès lors d'en faire une estimation sur la base de la population concernée. Pour cela, on postule que les ménages administratifs ont, dans chaque commune, une taille moyenne comparable à celle des ménages privés. On peut alors faire une estimation du nombre de ménages privés réellement présents. En procédant

³⁵ À Genève, la croissance démographique de la ville-centre ne dépasse toutefois que celle de la première couronne.

³⁶ En raison de leurs caractéristiques spécifiques, les ménages collectifs ne sont pas pris en compte dans cette partie de l'analyse. En font partie, les personnes vivant dans des « établissements » (établissements pénitenciers, foyers pour étudiants, cliniques, institutions religieuses, etc.) et dans les « autres ménages collectifs » (hôtels, baraquements pour ouvriers de chantier, foyers pour requérants d'asile, etc.).

³⁷ Par ailleurs, jusqu'en 1970, les ménages sont constitués par l'ensemble des personnes vivant dans un même logement. En 1980 et en 1990, les personnes sous-louant une chambre constituent des ménages distincts. En 2000, dans le but d'uniformiser les données au plan international (« household dwelling concept »), les sous-locataires sont à nouveau comptabilisées dans le ménage qui leur sous-loue des pièces. Il y a par conséquent une légère surestimation du nombre de ménages en 1980 et 1990. D'où une légère sous-estimation de la croissance du nombre de ménages enregistrée entre 1990 et 2000.

de la sorte, on tient compte des caractéristiques démographiques de la commune ainsi que des spécificités de son parc immobilier.



Graphique 8 : Évolution du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

ENCADRE : LA QUESTION DES MENAGES ADMINISTRATIFS

Dans les RFP 1990 et 2000 se pose le problème de la catégorie « ménages administratifs ». À l'échelle de la Suisse, 15'520 personnes sont classées dans cette catégorie en 1990 (0.23% de la population) et 128'815 en 2000 (1.77%). Quatre types de ménages y sont recensés :

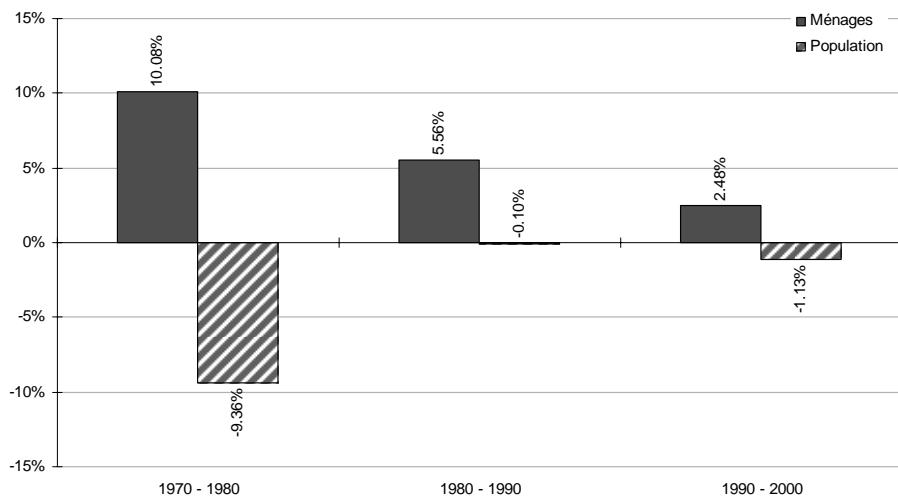
- Ménages administratifs de personnes physiquement non présentes (*type A*) ;
- Sans-abris, gens du voyage (*type B*) ;
- Ménages administratifs de personnes n'ayant pu être attribuées à un bâtiment (*type C*) ;
- Ménages administratifs de personnes présentes, dont ni la composition du ménage ni le logement ne sont connus (*type D*).

Dans le cadre des analyses effectuées ici, seule la population selon le domicile économique est envisagée. Les personnes relevant du type A (ménages administratifs de personnes physiquement non présentes) n'entrent donc pas en ligne de compte. Le deuxième type (les sans-abris et gens du voyage) ne concerne qu'un nombre très limité d'individus. Sur l'ensemble des 25 villes-centres, ils ne représentent que 1'057 habitants, soit 2.36% des personnes appartenant aux ménages administratifs et 0.07% de la population totale. En fait, la grande majorité des personnes relevant de ménages administratifs ont été classées dans cette catégorie pour la seule raison que leur logement n'est pas précisément connu ou que certaines caractéristiques du ménage restent indéterminées. Pour le type C, ni la composition du ménage, ni le logement, ni le bâtiment ne sont connus. Pour le type D, si le bâtiment est connu, la composition du ménage et/ou le logement ne sont pas complètement identifiés.

Les ménages administratifs ne ressemblent ni par leur définition, ni par leur profil, aux ménages collectifs. Pour cette raison, ils seront traités comme ménages privés dans les développements qui suivent.

4.2.2 Évolution du nombre de ménages

Après avoir corrigé le nombre de ménages³⁸ pour 1990 et 2000, on constate une croissance de près 130'000 unités depuis 1970 (Graphique 9). Cette augmentation est particulièrement marquée entre 1970 et 1980 où l'on passe de 696'627 à 766'871 (+70'244, +10.08%) ; elle se poursuit durant les deux décennies suivantes, mais à des rythmes moins rapides (+5.56% entre 1980 et 1990 ; +2.48% entre 1990 et 2000). La progression du nombre de ménages dans les villes-centres contraste de manière très nette avec l'évolution de la population constatée précédemment.



Graphique 9 : Évolutions relatives de la population et du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)³⁹

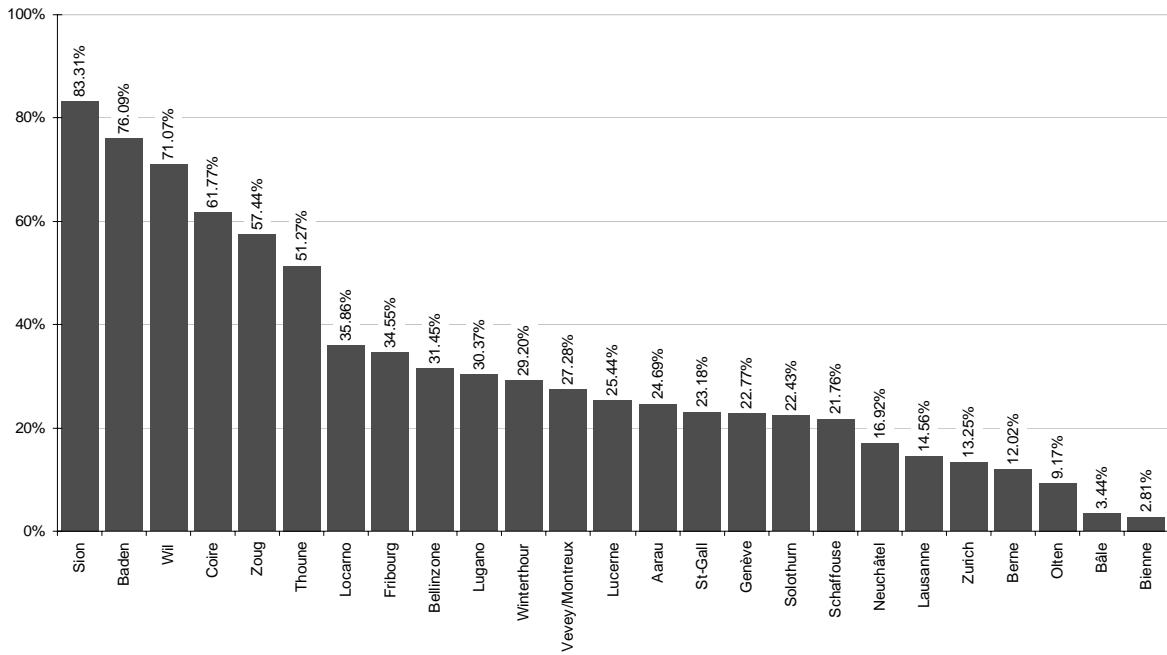
L'augmentation du nombre de ménages n'a pas la même ampleur selon les villes. Dans la majorité des cas, la croissance se situe entre +10% et +40%. Sion (+83.31%), Baden (+76.09%), Wil (+71.07%), Coire (+61.77%), Zoug (+57.44%) et Thoune (+51.27%) présentent des bilans plus élevés. Olten (+9.17%), Bâle (+3.44%) et Biel/Bienne (+2.81%) enregistrent une augmentation du nombre de ménages inférieure à 10% (Graphique 10).

Malgré la diversité des évolutions présentées par les villes-centres, et même en envisageant les décennies séparément, les cas où le nombre de ménages diminue sont rarissimes⁴⁰. Ces diminutions ne se produisent en fait que durant les dix dernières années pour quatre des vingt-cinq villes-centres : Aarau (-1.39%), Olten (-2.90%), Bâle (-3.29%) et Biel/Bienne (-4.79%). Dans la plupart des villes, la croissance du nombre de ménages atteint son maximum entre 1970 et 1980. Seules Genève et Winterthour (où l'augmentation du nombre de ménages reste stable), Biel/Bienne et Vevey-Montreux (croissance maximale entre 1980 et 1990) et Zoug (croissance maximale entre 1990 et 2000) présentent un profil différent.

³⁸ Dans la suite du texte, le terme « ménage » signifie en fait « ménage privé ».

³⁹ Les chiffres relatifs à la population diffèrent de ceux représentés dans le Graphique 7 car ils portent sur 25 villes-centres (y compris Sion et Coire).

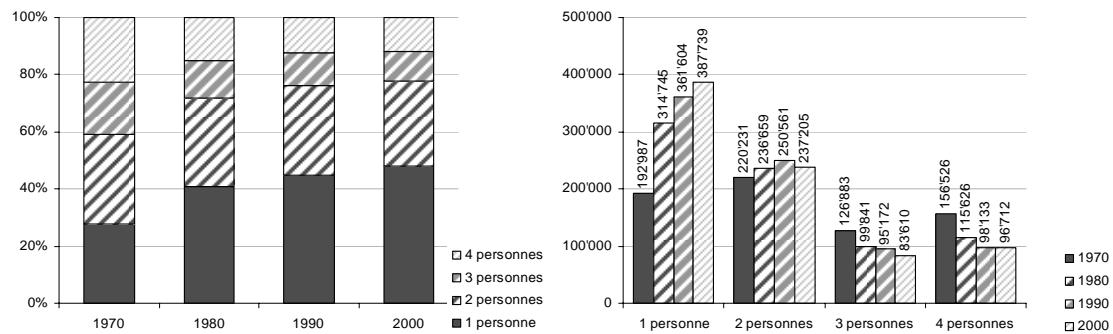
⁴⁰ Les données sur l'évolution du nombre de ménages par ville sont présentées in extenso en annexe 2.



Graphique 10 : Évolution du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

4.2.3 Évolution de la taille moyenne des ménages

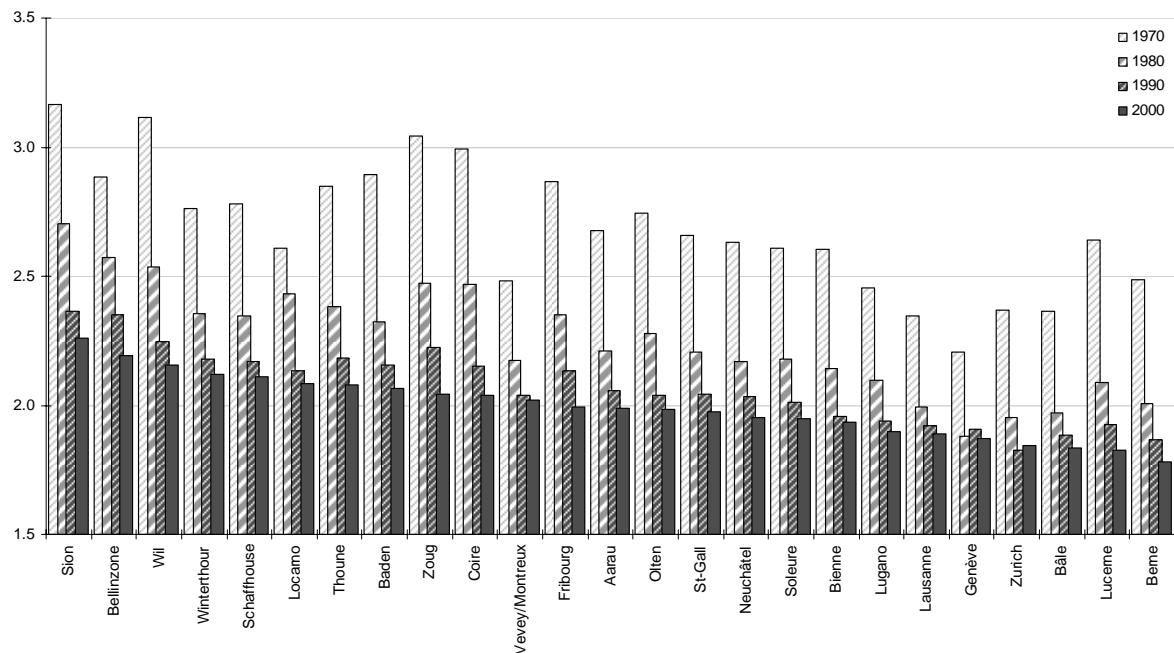
L'apparent paradoxe entre l'évolution de la population et du nombre de ménages s'explique par la forte diminution de la taille des ménages qui représente par ailleurs la première dimension du phénomène de desserrement (consommation croissante d'espace habitable par personne). Ceci explique également la situation de pénurie sur le marché immobilier de la plupart des villes-centres malgré le fait que leur niveau de peuplement ait diminué. Alors qu'en 1970, dans les 25 villes-centres, environ un ménage sur quatre est composé d'une seule personne, cette proportion se monte à un sur deux trente ans plus tard. L'augmentation totale du nombre de ménages est d'ailleurs essentiellement le fait des personnes vivant seules qui voient leur effectif plus que doubler entre 1970 et 2000 (de 192'987 à 387'739). A contrario, la présence de ménages de plus de trois personnes dans les villes-centres diminue dès 1970. Le nombre de ménages de deux personnes, après avoir augmenté de 1970 à 1990, a lui aussi régressé lors de la dernière décennie.



Graphique 11 : Évolution du nombre de ménages selon leur taille (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

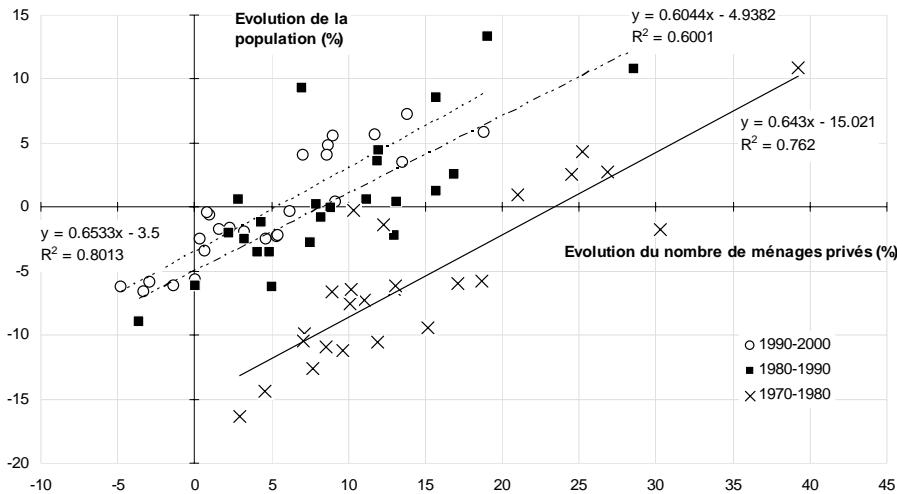
La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène que l'on observe dans chacune des 25 villes-centres sans exception (Graphique 12). Sur l'ensemble de l'échantillon, la taille moyenne passe de 2.49 personnes par ménage en 1970 à 1.91 en 2000. Le phénomène de réduction est particulièrement marqué entre 1970 et 1980 (de 2.49

à 2.08). Il ralentit par la suite et un seuil semble être atteint lorsque la taille moyenne des ménages se rapproche de 1.80. Les différences entre les villes-centres tendent également à s'amenuiser. Le coefficient de variation entre les observations passe d'ailleurs de 0.9 à 0.6 entre 1970 et 2000. La diminution de la taille moyenne des ménages est particulièrement forte à Zoug (-1.00), Wil (-0.96), Coire (-0.96) et Sion (-0.90).



Graphique 12 : Taille moyenne des ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Si l'on compare l'évolution relative du nombre de ménages et celle de la population dans les 25 villes-centres, on constate une corrélation positive et significative à chaque décennie entre 1970 et 2000. La pente de la droite de régression est même presque constante (entre 0.60 et 0.65). Ce qui varie, c'est sa position sur le graphique qui se déplace progressivement vers la gauche. La valeur de la constante augmente en effet de manière très nette : elle passe de -15.02% pour la période 1970-1980, à -4.94% pour la période 1980-1990, et -3.50% pour la période 1990-2000. Cela signifie qu'une stagnation du nombre de ménages s'accompagne d'une diminution théorique de la population bien plus prononcée entre 1970 et 1980 qu'entre 1990 et 2000. Cette constatation est à associer à une évolution de la taille des ménages nettement plus marquée durant la première décennie. Entre 1970 et 1980, pour compenser la diminution de la taille de ménages, une croissance de plus de 20% des ménages est nécessaire. En 2000, une augmentation de 5% de ménages est suffisante.



Graphique 13 : Évolution relative de la population et du nombre de ménages par décennie (1970-2000)
 (Source : OFS, RFP)

4.3 Consommation d'espace habitable par personne

Le phénomène de desserrement se manifeste par la réduction du nombre de personnes par logement mais également par le fait que les ménages consomment, à taille égale, davantage d'espace habitable qu'auparavant. On observe ainsi une propension à occuper des logements de plus en plus grands en particulier en ce qui concerne les personnes qui vivent seules ou en couple.

Une première indication de cette tendance est donnée par la surface habitable per capita qui a augmenté de 6 m² entre 1980 et 2000, passant de 35.13 m² à 41.52 m². Le nombre de pièces par personne a suivi la même évolution : alors qu'on en dénombrait 1.25 pour chaque occupant en 1970, on en compte 1.68 en 2000 (Tableau 15).

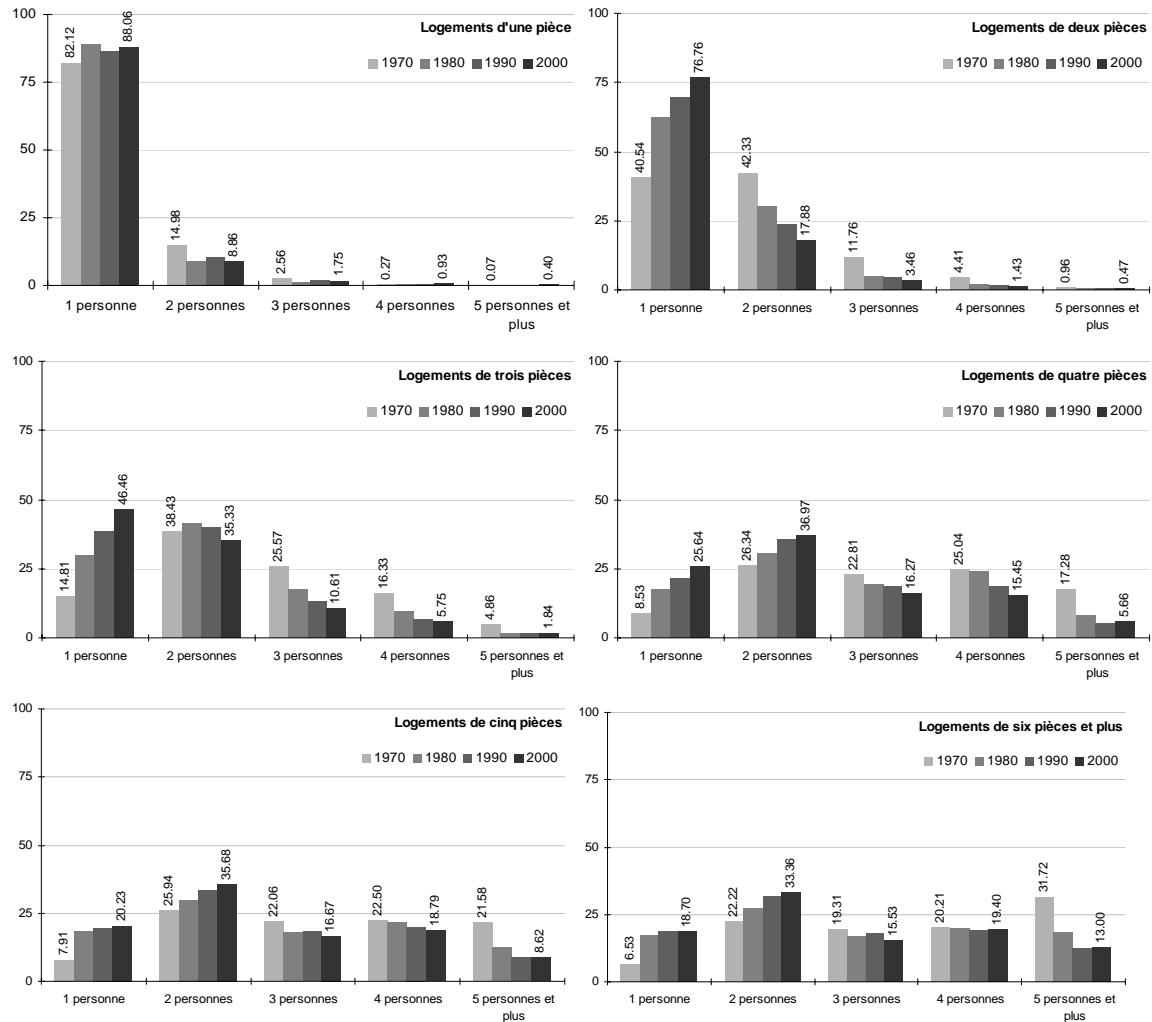
	1970	1980	1990	2000
Surface de logement par personne (m²)				
25 villes-centres	n.d.	35.13	39.29	41.52
Suisse	n.d.	34.25	39.56	43.57
Pièces d'habitation par personne				
25 villes-centres	1.25	1.47	1.59	1.68
Suisse	1.27	1.46	1.59	1.70

Tableau 15 : Surfaces et pièces occupées par personne⁴¹, 25 villes-centres et Suisse (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

Une deuxième manière de cerner la consommation croissante d'espace consiste à prendre en compte la densité d'occupation des logements selon leur taille (Graphique 14). Les appartements d'une pièce abritent très majoritairement des personnes vivant seules (les « solos »). Les ménages de deux individus ne représentent plus qu'une proportion de 8.86% en 2000 contre 14.98% en 1970. Globalement, un dixième des logements d'une pièce sont occupés par un minimum de deux personnes. Ainsi, parallèlement à la tendance

⁴¹ Pour les personnes appartenant à des ménages privés dont les caractéristiques du logement sont connues, logements de fortune non compris.

dominante qui est au desserrement, certaines catégories de la population semblent se retrouver dans des situations de précarité, comme le reflètent notamment leurs conditions d'habitat. Ces cas de surpeuplement ont même augmenté pour les ménages de plus de quatre personnes (dans des effectifs certes très faibles).



Graphique 14 : Densité d'occupation des logements selon le nombre de pièces (en %) dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

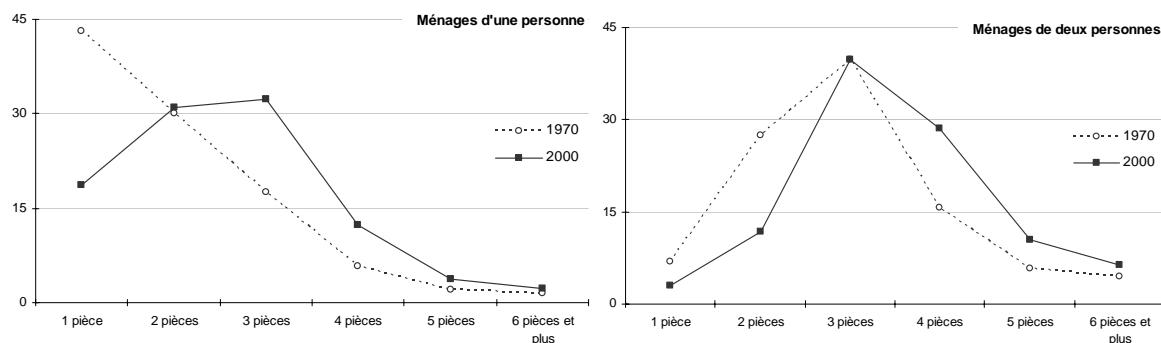
En 1970, les deux pièces sont occupés dans des proportions quasi identiques (40%) par des personnes vivant seules ou à deux. Dès 1980, la modalité la plus fréquente est constituée par les solos. En 2000, ils séjournent dans plus de 75% de ces logements, alors que toutes les autres catégories ont perdu de leur importance.

L'évolution de l'occupation des trois pièces est particulièrement révélatrice des tendances à l'œuvre dans les villes-centres. En 1970, ils concernent en premier lieu des ménages comprenant deux (38.43%) mais aussi trois (25.57%) ou quatre (16.33%) personnes. Dans moins d'un sixième d'entre eux, sont domiciliées des personnes vivant seules. La situation diffère considérablement par la suite puisqu'en 2000, les solos vivent dans près de la moitié de ces appartements. Dans l'intervalle, les autres catégories ont connu un recul à l'exception des ménages de deux personnes qui ont atteint leur proportion maximale en 1980 et de la légère augmentation, lors de la dernière décennie, du poids de ceux qui comprennent cinq personnes et plus. L'analyse des quatre pièces fournit des enseignements similaires.

En ce qui concerne les appartements de cinq pièces, la modalité la plus courante est, à chaque recensement, les ménages de deux personnes, leur part ayant même fortement augmenté (de 25.94% à 35.68%). L'évolution des personnes vivant seules est encore plus manifeste : 7.91% en 1970 et 20.23% en 2000. En revanche, ce type de logement est en valeur relative de moins en moins habité par des grands ménages en milieu urbain.

L'occupation des plus grands appartements se caractérise par une stabilité des ménages de quatre personnes et une diminution mesurée de ceux qui comptent trois membres. Les ménages de cinq personnes et plus enregistrent par contre un fort recul : alors qu'ils occupent 31.72% de ces logements en 1970, cette proportion ne s'élève qu'à 13.00% en 2000. La part des ménages de deux personnes croît à chaque période censitaire ; ils constituent d'ailleurs la principale catégorie dès 1980 et occupent le tiers de ces habitations lors du dernier recensement. Seuls 6.53% des grands appartements n'abritent qu'une personne en 1970 alors que ce cas de figure représente 18.70% trente ans plus tard. La part des solos est même supérieure à celle des ménages de trois (15.53%) et de cinq personnes et plus (13.00%), et n'est que légèrement inférieure à celles des ménages de quatre individus (19.40%).

Une façon supplémentaire de mettre en exergue l'évolution des pratiques d'habitat revient à considérer la part de chaque type de logement occupé par les petits ménages (Graphique 15). En 1970, plus un appartement est grand, plus le pourcentage de solos concernés est faible. Pour les ménages de deux personnes, la courbe atteint son maximum pour les appartements de trois pièces pour redescendre par la suite. En 2000, le profil des solos se modifie radicalement : les petits appartements perdent de leur importance au profit des trois (de 17.46% à 32.23%), quatre (de 5.79% à 12.27%), cinq (de 2.01% à 3.69%) et six pièces et plus (de 1.52% à 2.21%). La courbe des ménages de deux personnes se déforme : elle se contracte sur sa gauche et s'élargit vers la droite en raison du poids plus important des personnes habitant dans de grandes unités d'habitation (la proportion de ménages de deux personnes passe par exemple de 15.66% à 28.65% pour les appartements de quatre pièces).



Graphique 15 : Répartition des ménages d'une et de deux personnes selon la taille du logement dans les 25 villes-centres (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)

La tendance au desserrement est fondamentale dans l'explication de l'évolution de la structure de peuplement des villes et en donne une image moins négative que la seule diminution de la population. Précisons que ce phénomène n'est pas à mettre uniquement à l'actif des personnes âgées qui ont vieilli dans l'appartement qu'elles occupaient déjà avec leurs enfants et leur conjoint. En ville de Neuchâtel par exemple, la moitié des personnes vivant seules dans un appartement de cinq pièces sont âgées de moins de 65 ans. Sans entrer dans le détail des facteurs à la base de la consommation croissante d'espace habitable, il convient de souligner l'importance d'éléments d'ordre économique (la croissance du pouvoir d'achat) ou socio-culturel (l'émergence de nouveaux types de ménages).

4.4 Conclusion

L'analyse effectuée dans cette partie révèle la diminution amorcée dans les années 1970 de la population des villes. Toutefois, la déprise démographique, surtout effective entre 1970 et 1980, ralentit au cours des décennies suivantes. Elle s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages, phénomène qui permet de rejeter les hypothèses relatives à la destruction de logements, à la reconversion d'appartements vers d'autres affectations ou à une attractivité déficiente généralisée dont témoignerait un taux de vacance substantiel. Ce sont en fait certains changements de mode de vie (diminution de la taille moyenne des ménages, demande pour des logements plus spacieux) qui permettent réellement de comprendre la déprise démographique des villes-centres. En différenciant les ménages selon leur taille, on relève des dynamiques très contrastées : le nombre de petites unités ont fortement augmenté alors que celles comptant trois personnes et plus diminuent. Le chapitre suivant aborde plus précisément la question de l'attractivité résidentielle pour les différentes catégories de la population à l'échelle des 25 villes-centres.

5 L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ENSEMBLE DES 25 VILLES

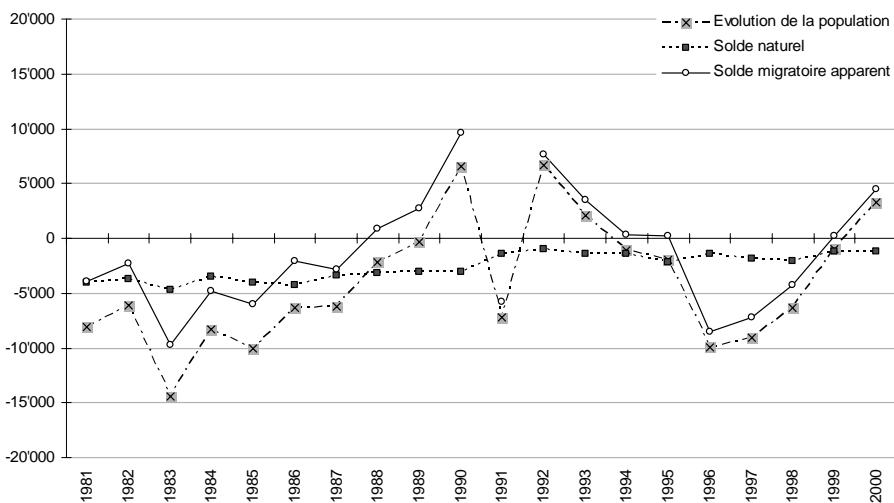
5.1 Introduction

Dans cette partie, il s'agit d'analyser l'attractivité résidentielle des 25 villes-centres en s'intéressant plus particulièrement aux soldes migratoires des différents sous-groupes de population. Pour qui les villes sont-elles attractives ? Le comportement résidentiel de certains groupes de population a-t-il changé par rapport aux villes ? Observe-t-on un retour en ville de certaines catégories ? Quelles sont les principales évolutions constatées de ce point de vue au cours des dernières décennies ?

5.2 Les composantes de l'évolution démographique (1981-2000)

5.2.1 Solde naturel et solde migratoire (1981-2000)

Une première étape d'analyse consiste à comparer les différentes composantes de l'évolution de la population à l'échelle des 25 villes-centres, ce qui nécessite au préalable de résoudre quelques difficultés d'ordre technique. Depuis 1990, les données issues d'ESPOP présentent des « divergences statistiques » entre la somme des soldes migratoires et l'évolution de la population. Il est généralement admis que ces erreurs proviennent essentiellement du décompte des mouvements migratoires. Lorsque l'on cherche à comparer le solde naturel avec le solde migratoire, pris dans son ensemble, on peut pallier ces divergences en calculant un solde migratoire apparent (correspondant à la différence entre l'évolution de la population et le solde naturel).



Graphique 16 : Solde naturel et solde migratoire, 25 villes-centres (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

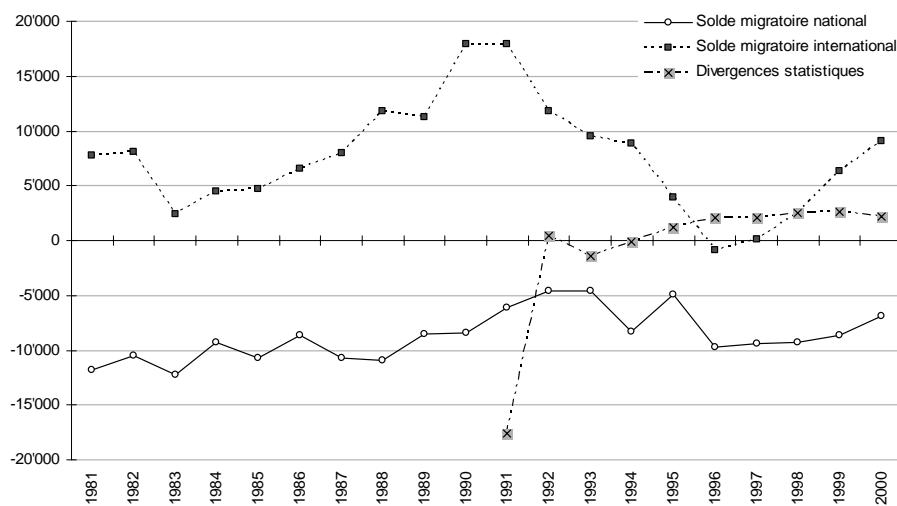
Sur l'ensemble de la période 1981-2000, le solde naturel varie peu en comparaison du solde migratoire apparent (Graphique 16). En outre, il reste constamment négatif. Le déficit du solde naturel est toutefois plus marqué dans la première moitié des années 1980 (-4'722 en 1983). Il diminue ensuite progressivement jusqu'au début des années 1990 (-1'006 en 1992). Le solde naturel se stabilise alors autour de -1'500 et ne redescend qu'à deux reprises sous la barre des -2'000 (-2'168 en 1995 et -2'126 en 1998). Au total, sur l'ensemble de la période 1981-2000, les 25 villes-centres enregistrent 52'278 décès de plus que de naissances.

Si ce déficit explique en partie la diminution d'ensemble de la population, l'évolution démographique annuelle reste principalement conditionnée par le solde migratoire. En ne tenant pas compte de la perte enregistrée en 1991, qui relève avant tout d'un correctif des données ESPOP sur celles du RFP, on peut distinguer plusieurs grandes phases. La première, entre 1980 et 1987, se caractérise par des soldes migratoires négatifs, le minimum étant atteint en 1983 (-9'751). La deuxième phase s'étend de 1988 à 1995 et se différencie par des soldes migratoires positifs. On compte ainsi jusqu'à 6'527 arrivées de plus que de départs durant l'année 1990. La deuxième moitié des années 1990 est marquée par un nouveau déficit du solde migratoire qui redevient néanmoins positif en 2000.

5.2.2 *Soldes migratoires internes et internationaux*

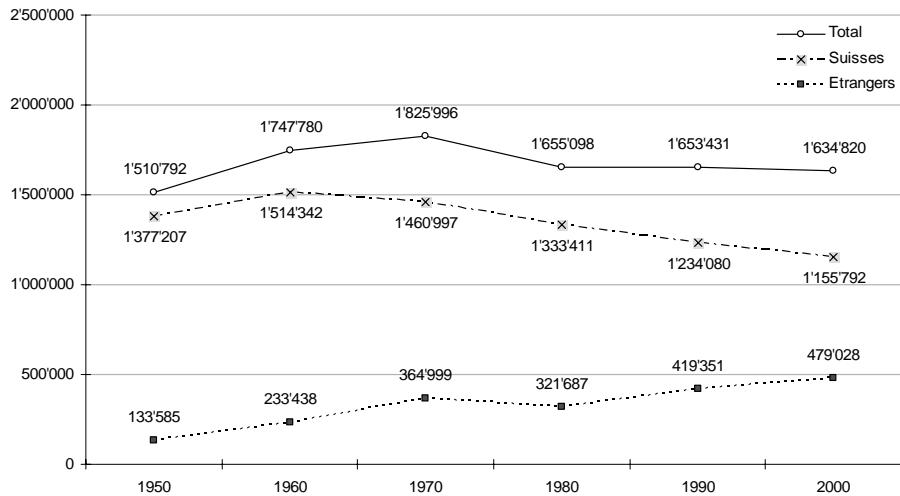
S'il est généralement admis que les divergences statistiques constatées dans ESPOP sont le fait du décompte des mouvements migratoires, rien ne permet de dire dans quelle mesure elles proviennent des migrations internes ou internationales. L'utilisation de soldes migratoires apparents n'est donc pas possible ici. Toutefois, leurs profils sont suffisamment importants pour permettre de dégager des tendances bien distinctes.

Le solde migratoire interne des 25 villes-centres reste négatif durant toute la période traitée et il est particulièrement défavorable au début des années 1980 (-12'204 en 1981 et -12'014 en 1983) ainsi que durant la deuxième partie des années 1990 (-10'824 en 1996). Il l'est un peu moins au début des années 1990 (-4'850 en 1992 ; -5'025 en 1993). Ces évolutions sont nettement moins marquées que celles qui caractérisent le solde migratoire avec l'étranger.



Graphique 17 : Solde migratoire interne et international, 25 villes-centres (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

Le solde migratoire avec l'étranger est constamment positif, sauf en 1996 (-879). Il atteint les valeurs maximales au début des années 1990 (+17'453 en 1990) puis décroît jusqu'en 1996, période qui coïncide avec un ralentissement économique. Le solde augmente à nouveau par la suite jusqu'en 2000. Globalement, entre 1981 et 2000, les arrivées en provenance de l'étranger (solde de +152'143) compensent en partie le solde négatif enregistré avec le reste de la Suisse (-173'941). Le rôle des villes-centres en tant que portes d'entrée des migrations internationales ressort ainsi de manière très nette.



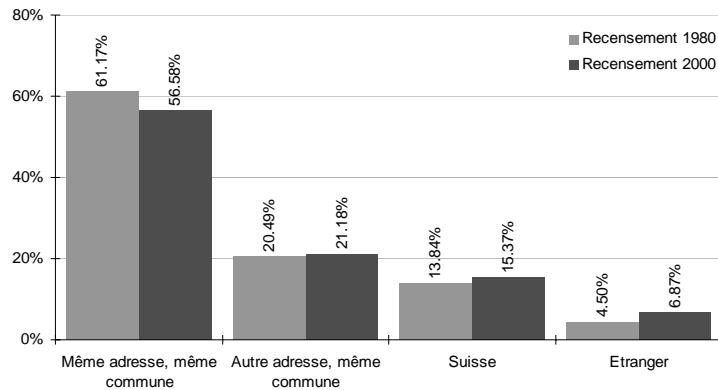
Graphique 18 : Évolution de la population suisse et étrangère, 25 villes-centres (1950-2000) (Source : OFS, RFP)

L’impact des migrations sur l’évolution démographique des villes-centres peut également être mis en évidence par le nombre d’étrangers qui y résident (Graphique 18). Après une augmentation au sortir de la Deuxième Guerre mondiale, l’effectif de résidents suisses diminue dans les 25 villes-centres dès les années 1960, et ce de manière ininterrompue jusqu’au recensement de l’année 2000. La population étrangère ne connaît pas une évolution similaire. Elle augmente en effet très rapidement lors des Trente glorieuses, puis connaît une réduction sensible dans les années 1970 avant de croître à nouveau. Durant les années 1970, les étrangers sont en effet les premiers touchés par la crise économique (Piguet 2004). En perdant leur emploi, beaucoup d’étrangers se trouvent dans l’incapacité de renouveler leur permis de séjour et doivent regagner leur pays d’origine. Alors qu’on compte 131'561 étrangers en plus entre 1960 et 1970 (+56.36%), leur nombre diminue de 43'312 unités (-11.87%) lors des années 1970. Les migrations internationales représentent ainsi plus du tiers de la déprise démographique constatée au cours de cette décennie dans les 25 villes-centres. Elles freinent au contraire la diminution de la population dans les décennies suivantes. Des phases conjoncturelles plus propices et un accroissement du regroupement familial lié à une stabilisation de la population étrangère se traduisent en effet par de nouvelles augmentations du nombre d’étrangers dans les années 1980 (+97'664 ; +30.35%) et 1990 (+59'677 ; +14.23%).

5.2.3 Les composantes du solde migratoire interne (1975/80-1995/2000)

Le Graphique 19 montre le lieu de résidence cinq ans avant le recensement des personnes domiciliées dans une des 25 villes-centres. Les sédentaires (personnes qui résident à la même adresse) représentent aussi bien en 1980 qu’en 2000 plus de la moitié de la population⁴² des 25 villes-centres. Ils constituent toutefois le seul groupe dont le poids diminue (-4.59 points). Cette tendance est le signe d’une augmentation générale de la mobilité résidentielle dans les villes-centres.

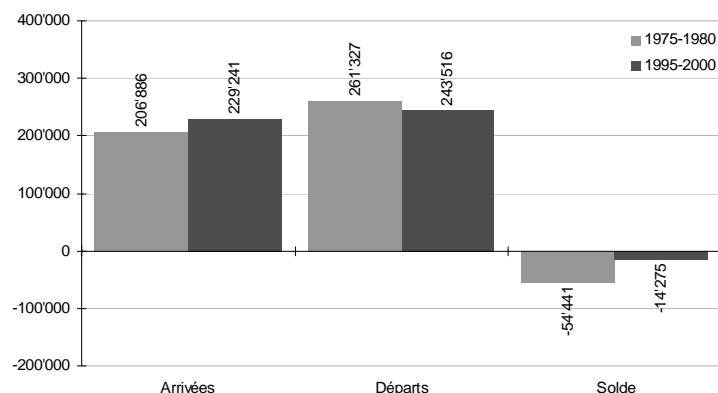
⁴² Population de plus de cinq ans dont on connaît le lieu de résidence cinq ans avant le recensement. À noter la relative stabilité des données manquantes (5.77% en 1980 ; 4.28% en 2000) entre les deux RFP.



Graphique 19 : Population des 25 villes-centres, selon le lieu de domicile cinq ans avant le recensement (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Les personnes qui ont déménagé à l'intérieur de la ville-centre forment le deuxième groupe en ordre d'importance. En dépit d'une très légère augmentation (+0.69 point) il n'y a pas d'évolution marquante en ce qui les concerne. Ces mouvements « intra-urbains » touchent environ 21% de la population. On constate une augmentation plus nette de la proportion de personnes qui n'habitaient pas dans la ville-centre, en provenance d'une autre commune suisse (+1.53 point) ou de l'étranger (+2.37 points).

Cette augmentation va de pair avec une diminution du nombre de personnes quittant la ville en direction d'une autre commune suisse⁴³. Si l'on s'en tient aux mouvements entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse, le nombre de départs reste supérieur au nombre d'arrivées, et ce, aussi bien entre 1975 et 1980 qu'entre 1995 et 2000. Le solde migratoire avec la Suisse est, par contre, de moins en moins défavorable. Il passe de -54'441 (-3.67%, soit 206'886 arrivées pour 261'327 départs) entre 1975 et 1980 à -14'275 (-1.02% ; 229'241 arrivées ; 243'516 départs) entre 1995 et 2000.

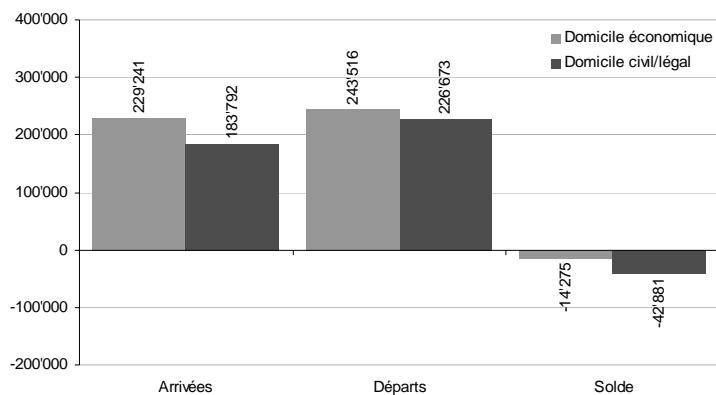


Graphique 20 : Évolution du solde migratoire entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

On constate que le solde migratoire calculé sur la base du dernier recensement pour la période 1995-2000 (-14'275) ne correspond pas au cumul des soldes migratoires internes qui apparaissent dans la statistique ESPOP pour la même période (-43'914). L'écart entre les deux sources (29'639) peut sembler aussi étonnant qu'important. Parmi les éléments qui pourraient expliquer ces différences, on peut citer, du point de vue du solde issu du recensement, la non prise en compte des moins de cinq ans (dont on peut légitimement

⁴³ On ne dispose pas ici de l'information concernant les personnes parties à l'étranger.

penser qu'ils tendent plutôt à quitter les centres étant donné le comportement résidentiel des familles) et, du point de vue d'ESPOP, les problèmes de « divergences statistiques » évoqués plus haut. Toutefois, ces deux éléments ne permettent de justifier qu'une faible partie de l'écart. La principale explication réside en fait dans les populations différentes (économiques ou civiles/légales) que couvrent les deux bases de données. S'il est en général utilisé du point de vue de la population économique, le recensement fédéral de la population 2000 permet également de mener des analyses fondées sur la population civile/légale. Pour cette dernière, le solde migratoire 1995-2000 des villes-centres (-42'881) est dès lors comparable à ce que l'on obtient à partir d'ESPOP.



Graphique 21 : Évolution du solde migratoire entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Le déficit migratoire des villes-centres apparaît par conséquent plus important en tenant compte du domicile civil/légal qu'à partir du domicile économique. La différence est surtout perceptible au niveau des arrivées (183'792 pour la population civile/légale contre 229'241 pour la population économique). La ville attire par conséquent davantage de personnes qui conservent leurs papiers dans d'autres communes. Les étudiants (non actifs en formation) constituent un des groupes dont cette pratique influence le plus, en proportion, le solde migratoire des villes-centres. En effet, celui-ci n'est que de 3.41% si l'on tient compte du domicile civil contre 22.58% si l'on tient compte du domicile économique. Par la suite, nous utiliserons des données relatives au domicile économique, car elles reflètent plus fidèlement le niveau de peuplement des villes.

	Type de domicile	Pop. de référence	Arrivées	Départs	Solde	En %
Non actifs en formation	Économique	57'716	22'559	9'525	13'034	22.58%
	Civil/légal	52'621	8'102	6'307	1'795	3.41%
Reste de la population	Économique	1'345'310	206'682	233'991	-27'309	-2.03%
	Civil/légal	1'319'644	175'690	220'366	-44'676	-3.39%
Total	Économique	1'403'026	229'241	243'516	-14'275	-1.02%
	Civil/légal	1'372'265	183'792	226'673	-42'881	-3.12%

Tableau 16 : Solde migratoire selon le type de domicile (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

5.3 Le profil socio-démographique des migrants (1975/80-1995/2000)⁴⁴

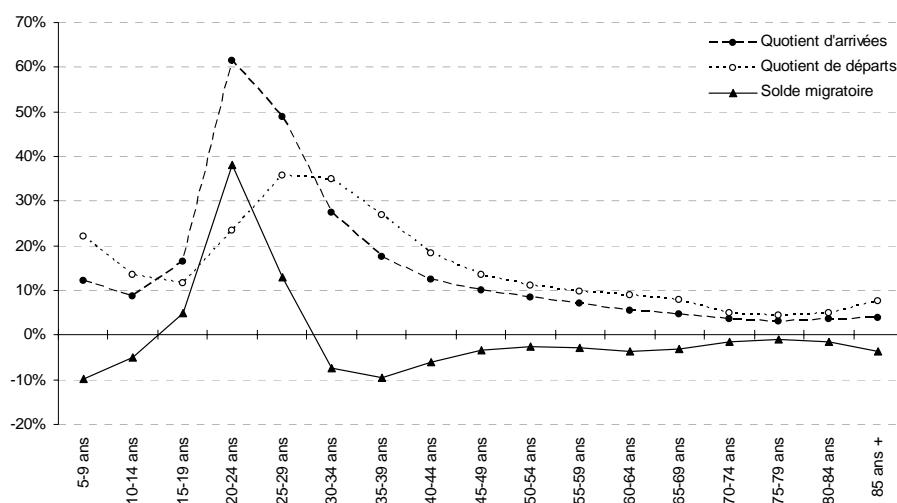
5.3.1 Classes d'âge

L'âge occupe une place importante lorsqu'il s'agit d'analyser la propension à migrer d'une population. Les tendances observées dans le cas des villes suisses rejoignent celles décrites par Rogers dans son modèle classique formalisant les liens unissant âge et migration (1988, 1992a, 1992b) : l'enfance, l'intégration dans le marché du travail et les dernières années de la vie des individus apparaissent en effet comme les périodes où l'on change le plus de domicile. Par rapport au modèle de Rogers, seule l'approche de la retraite ne semble pas engendrer une augmentation de la mobilité dans les centres helvétiques.

Le quotient de départs atteint un premier pic chez les jeunes enfants. La proportion des 5 à 9 ans quittant les villes-centres est plus élevée que celle des enfants venant y habiter, ce qui se traduit par un solde migratoire négatif. Ce déficit est la conséquence de la mobilité résidentielle de leurs parents, le quotient de départs atteignant d'ailleurs son apogée pour les classes d'âge de 25 à 34 ans. Plus du tiers des personnes appartenant à ces deux classes quinquennales et qui résidaient en ville en 1995 n'y habitent plus en 2000.

Chez les jeunes adultes, le quotient d'arrivées augmente ensuite de façon très nette et les soldes migratoires des villes-centres deviennent positifs. Cette tendance apporte une première confirmation à l'hypothèse des migrations d'émancipation dirigées vers les villes-centres. Le quotient d'arrivées dépasse même les 60% pour les 20-24 ans. Il reste encore important pour les 25-29 ans (près de 50%) puis décroît de manière abrupte. Il y a par ailleurs un décalage entre les courbes dessinées par les quotients d'arrivées et de départs.

Comme mentionné plus haut, le quotient de départs atteint un maximum entre 25 et 34 ans avant de diminuer à son tour. À partir de 30 ans, il dépasse le quotient d'arrivées et le solde migratoire penche vers des valeurs négatives. C'est également chez les jeunes adultes que les migrations atteignent leur intensité maximale en valeurs absolues : les 25 villes-centres enregistrent un total de respectivement 42'807 et 48'212 arrivées pour les 20-24 ans et les 25-30 ans. Le décalage entre les deux courbes apparaît ici aussi puisque les départs atteignent un maximum pour les 30 et 34 ans (45'059 départs).



Graphique 22 : Mobilité selon l'âge, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

⁴⁴ Un tableau récapitulatif des soldes et rapports migratoires se trouve en annexe 3. Un aperçu de la structure de la population des 25 villes-centres est proposé en annexe 4.

Les deux quotients de mobilité deviennent inférieurs à ce que l'on observe pour l'ensemble de la population (quotient d'arrivées : 16.34 % ; quotient de départs : 17.36%) entre 35 et 44 ans. La diminution de la mobilité se poursuit, aussi bien en valeurs absolues que relatives, même à l'approche de la retraite et ceci jusqu'à la vieillesse. La propension à migrer augmente à nouveau en fin de vie avec notamment les déménagements en institution⁴⁵. Ces mouvements restent cependant peu importants, les quotients d'arrivées et départs étant de 3.80% et 7.51% chez les plus de 85 ans.

Au total, entre 1995 et 2000, les 25 villes-centres ne gagnent des habitants par rapport au reste du pays que pour trois classes d'âge : les 15-19 ans (+3'257 ; +5.00%), les 20-24 ans (+26'546 ; +38.11%) et les 25-29 ans (+12'832 ; +12.99%). Toutes les autres classes d'âge présentent des soldes négatifs, en particulier les 30-34 ans (-9'532 ; -7.36%), les 35-39 ans (-12'664 ; -9.45%) et les 5-9 ans (-7'156 ; -9.92%). On distingue dans ces résultats les effets contraires des migrations d'émancipation et des migrations d'élargissement des ménages.

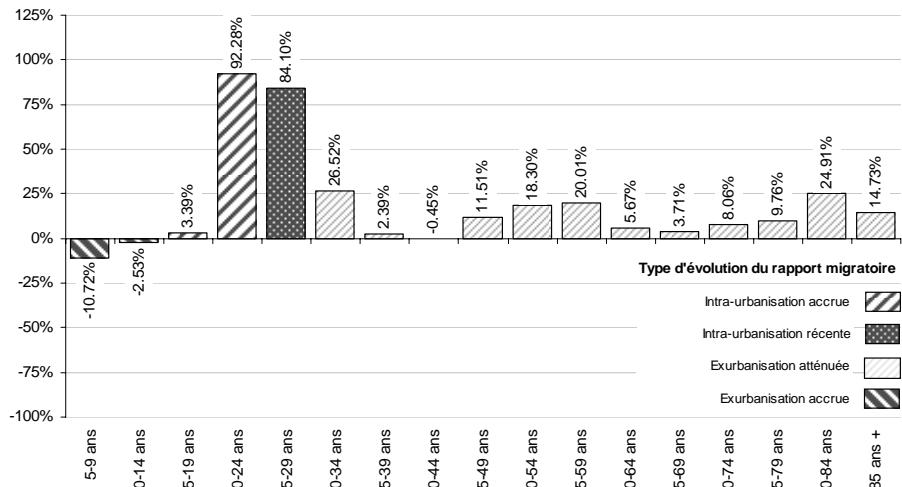
L'âge des personnes s'installant dans les villes-centres et celui des personnes qui en partent a augmenté depuis les années 1970. Entre 1975 et 1980, les premières ont en moyenne 30.28 ans, les secondes 32.73. Vingt ans plus tard, les nouveaux venus ont 32.67 ans alors que les personnes quittant les villes-centres en ont 35.82. L'écart entre les deux valeurs se creuse également. Entre 1975 et 1980, les personnes qui partent ont en moyenne 2.45 ans de plus que ceux qui arrivent ; entre 1995 et 2000, la différence est de 3.15 ans. Cette augmentation semble indiquer que le vieillissement de la population n'est pas un facteur suffisant pour expliquer l'élévation de l'âge moyen des migrants mais que la durée pendant laquelle on reste dans les villes-centres tend à s'allonger.

	Arrivées	Départs	Écart
1975-1980	30.28 ans	32.73 ans	2.45 ans
1995-2000	32.67 ans	35.82 ans	3.15 ans
Évolution 1975/80-1995/2000	+ 2.40 ans	+ 3.09 ans	+ 0.70 ans

Tableau 17 : Âge moyen des migrants arrivant ou quittant les 25 villes-centres (1975/80-1995/2000)
(Source : OFS, RFP)

L'évolution des rapports migratoires depuis les années 1970 montre un renforcement de la mobilité des jeunes adultes. Le quotient d'arrivées augmente nettement et il passe, pour les 20-24 ans, de 12.31% entre 1975 et 1980 à 38.11% entre 1995 et 2000 (+25.80%). Ce phénomène coïncide avec l'allongement de la période de vie durant laquelle la ville est attractive. Pour ces classes d'âge, l'évolution du rapport migratoire (arrivées/départs) indique un processus d'intra-urbanisation accrue (15-24 ans) et récente (25-29 ans). Le rôle des migrations d'émancipation semble dès lors se démarquer.

⁴⁵ En raison de la source utilisée, cette mobilité est quelque peu sous-estimée. Les personnes âgées ayant déménagé et qui sont décédées dans l'intervalle ne sont en effet pas comptabilisées.



Graphique 23 : Évolution du rapport migratoire, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

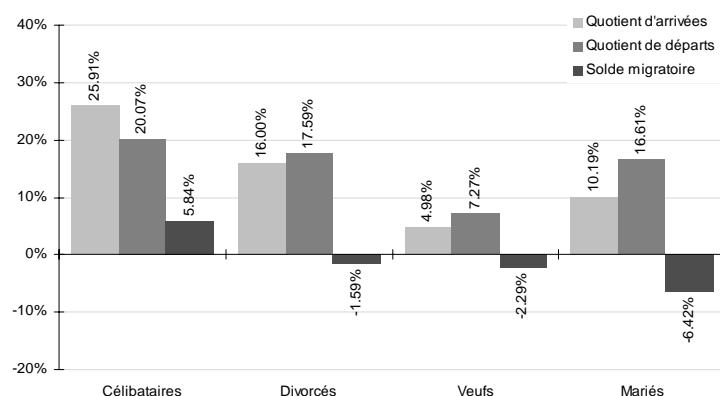
Seules trois classes d'âge présentent des rapports de plus en plus défavorables aux villes-centres (exurbanisation accentuée) ; les jeunes enfants (5-14 ans) et les personnes de 40 à 44 ans. On retrouve ici les catégories concernées par les migrations d'élargissement des ménages. Pour la majorité des classes d'âge, l'évolution du rapport migratoire est favorable aux villes-centres. Si les départs restent en général supérieurs aux arrivées, la différence entre les deux est de moins en moins forte. C'est donc un processus d'exurbanisation atténuée qui domine. Entre 45 et 60 ans, on voit également apparaître des évolutions favorables aux villes-centres. Une des explications pourrait être le départ des enfants du ménage (« les nids vides »). On aurait ici le contrecoup des pratiques de mobilité liées à l'agrandissement des ménages. Si les familles quittent de plus en plus la ville, certains couples dont les enfants sont partis pourraient avoir tendance à s'installer dans les villes-centres (même si le solde migratoire reste clairement négatif).

Il apparaît donc que les villes-centres sont attractives pour les jeunes adultes et que l'écart entre l'âge moyen à l'arrivée et au départ se creuse. Cette double évolution a notamment pour conséquence l'intra-urbanisation récente des 25-29 ans. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être avancés à ce propos comme l'augmentation du nombre de personnes qui entreprennent des études supérieures et l'allongement de leur durée. Une autre explication relève de la sociologie de la jeunesse développée par Galland (2001) qui met en exergue 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. Les nouvelles modalités de la transition vers l'âge adulte influencent donc l'attractivité résidentielle des villes-centres et leur évolution démographique.

5.3.2 État civil

La mobilité résidentielle est particulièrement élevée chez les célibataires. Un célibataire sur cinq a quitté l'une des 25 villes-centres entre 1995 et 2000 alors que ceux qui y sont venus représentent plus de 25% des effectifs initiaux. Les célibataires sont suivis par les divorcés pour lesquels le quotient d'arrivées est légèrement inférieur au quotient de départs. Si la proportion d'émigrants chez les divorcés est comparable aux personnes mariées, ces dernières se distinguent par un quotient d'arrivées nettement plus faible. Les veufs apparaissent comme la catégorie la plus sédentaire.

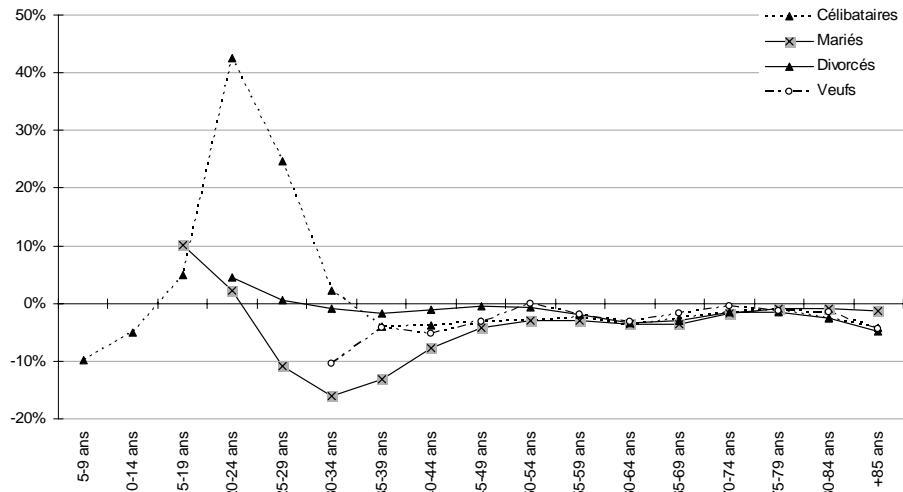
Seuls les célibataires présentent un solde migratoire positif pour les villes-centres (+5.84%). Les autres catégories tendent à les quitter. Les soldes sont particulièrement négatifs pour les personnes mariées (-6.42%).



Graphique 24 : Mobilité résidentielle selon l'état civil, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

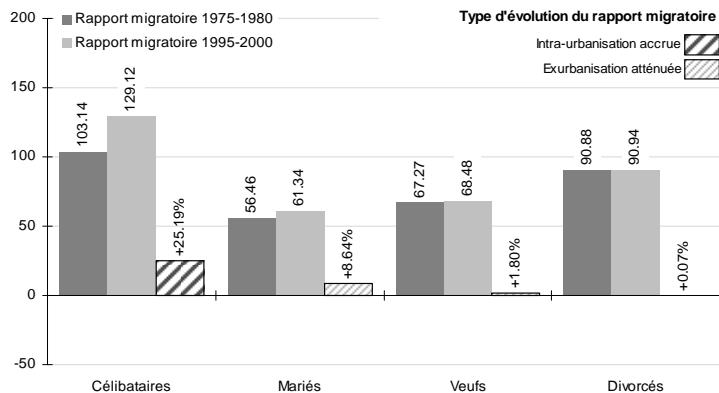
En tenant compte de l'âge, on remarque que les célibataires ne tendent globalement à s'installer en ville qu'entre 15 et 34 ans. Si les jeunes mariés présentent un solde positif, ceux-ci quittent les villes-centres dès l'âge de 25 ans. À ce titre, pour les 25-29 ans, le contraste qui apparaît entre mariés et célibataires est particulièrement net. Chez les divorcés, jusqu'à l'âge de 54 ans, les soldes sont soit positifs, soit très faiblement négatifs⁴⁶. Pour ces classes d'âge, une séparation semble donc modifier les pratiques de mobilité résidentielle, la ville apparaissant dès lors comme une option plus souvent envisagée. Après 55 ans, les courbes se rejoignent ce qui semble indiquer que les choix résidentiels ne sont plus influencés par l'état civil. La seule exception concerne les personnes mariées de plus de 80 ans dont la mobilité résidentielle est inférieure aux autres catégories et pour lesquelles les soldes sont légèrement moins négatifs.

⁴⁶ Le minimum est de -1.68% pour les 35-39 ans. Les divorcés présentent le solde le moins négatif pour cette classe d'âge.



Graphique 25 : Solde migratoire selon l'âge et l'état civil, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)⁴⁷

Entre les deux périodes, l'évolution du rapport migratoire est particulièrement marquée pour les célibataires (+25.19%). De 1975 à 1980, les villes-centres enregistrent en effet environ 103 arrivées pour 100 départs ; vingt ans plus tard, on compte désormais l'arrivée de 130 célibataires pour 100 départs. La tendance est par conséquent à une intra-urbanisation accrue de cette catégorie. Dans une moindre mesure, pour les trois autres sous-groupes, l'évolution est également favorable aux villes-centres. Les soldes restent toutefois négatifs (exurbanisation atténuée).

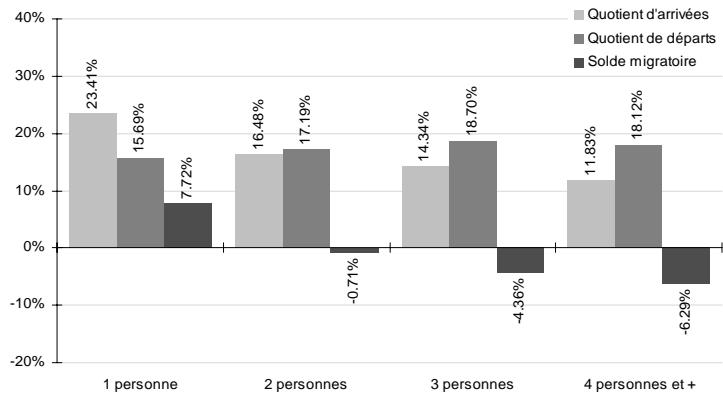


Graphique 26 : Évolution du rapport migratoire selon l'état civil, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

5.3.3 Taille des ménages

La propension à s'installer en ville diminue progressivement en fonction de la taille des ménages. Si les personnes vivant seules, arrivées entre 1995 et 2000, représentent près du quart des effectifs initiaux, celles qui font partie de ménages de quatre personnes ou plus n'en représentent environ que le dixième. La propension à quitter l'une des 25 villes-centres est par contre relativement similaire entre les catégories. Le quotient de départs oscille en effet entre 15.69% pour les personnes vivant seules et 18.70% pour les ménages de trois personnes.

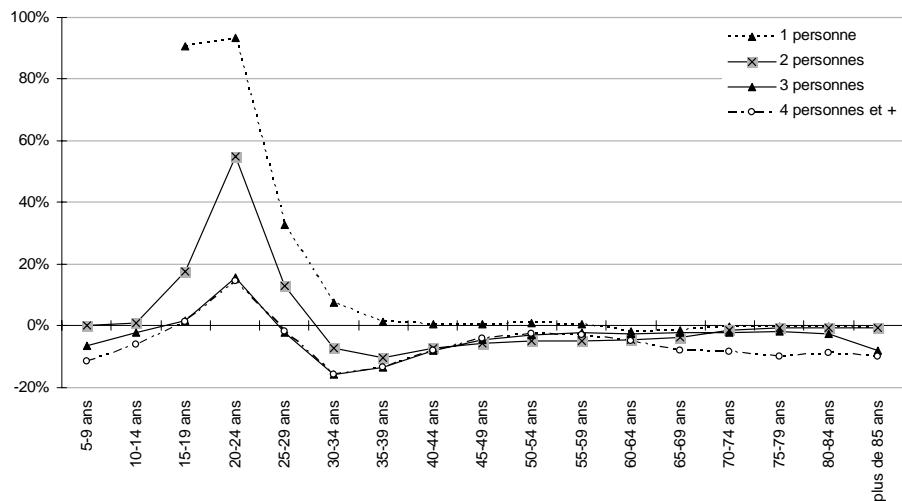
⁴⁷ Les catégories dont la population de référence est inférieure à 100 individus ne sont pas représentées.



Graphique 27 : Mobilité résidentielle selon la taille des ménages, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

Au total, le solde migratoire des 25 villes-centres n'est positif que pour les personnes vivant seules (+7.72%). Si les arrivées compensent quasiment les départs chez les ménages de deux individus (-0.71%), les soldes sont nettement plus déficitaires pour les grands ménages (-5.64% pour ceux qui comptent trois personnes ou plus).

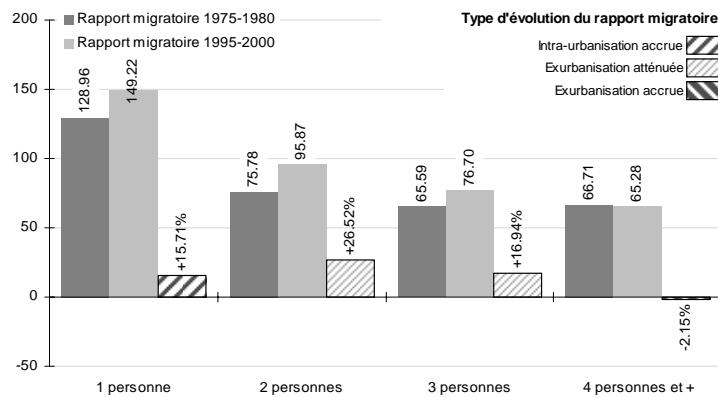
À classe d'âge égale, le solde migratoire tend à être d'autant plus favorable aux villes-centres que la taille du ménage est petite (Graphique 28). Ainsi, les personnes qui vivent seules présentent des soldes plus favorables aux 25 villes-centres que les autres tailles de ménages et, qui plus est, positif jusqu'à l'âge de 59 ans.



Graphique 28 : Solde migratoire selon l'âge et la taille du ménage, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)⁴⁸

La seule exception à ce schéma solde/taille concerne les ménages de deux personnes dont les tranches d'âge 45-59 ans présentent des soldes légèrement plus négatifs que ceux de trois et quatre personnes ou plus. L'explication réside très probablement dans la diminution de la mobilité des familles dont les enfants sont en âge de scolarité. On observe par ailleurs entre 35 et 60 ans une très grande similitude dans le comportement des ménages de trois et quatre personnes. Chez les plus âgés, les écarts se creusent à nouveau entre petits et grands ménages : ils s'expliquent probablement par les départs en institution (ménages collectifs de plus de quatre personnes) des personnes âgées.

⁴⁸ Les catégories dont la population de référence est inférieure à 100 individus ne sont pas représentées.

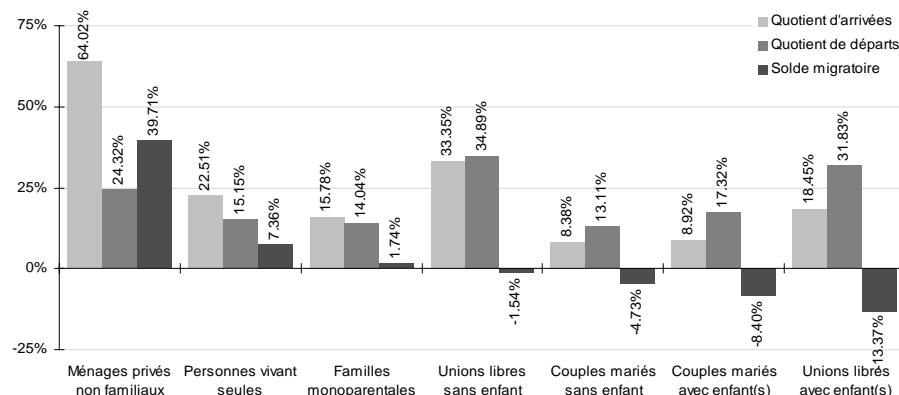


Graphique 29 : Évolution du rapport migratoire selon la taille des ménages, 25 villes-centres (1975/1980-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Depuis la période 1975-1980, les évolutions du rapport migratoire les plus favorables aux villes-centres sont le fait des ménages de deux et trois personnes (respectivement +26.52% et +16.94% ; exurbanisation atténuée). Le solde de la première catégorie s'approche de l'équilibre (environ 96 arrivées pour 100 départs) mais celui de la seconde demeure clairement négatif (77 arrivées pour 100 départs). Par contre, le solde migratoire des personnes seules, déjà positif à la fin des années 1970, l'est encore davantage deux décennies plus tard (intra-urbanisation accrue). Enfin, les grands ménages présentent une évolution de plus en plus défavorable aux villes-centre (-2.15% ; exurbanisation accrue).

5.3.4 Type de ménages

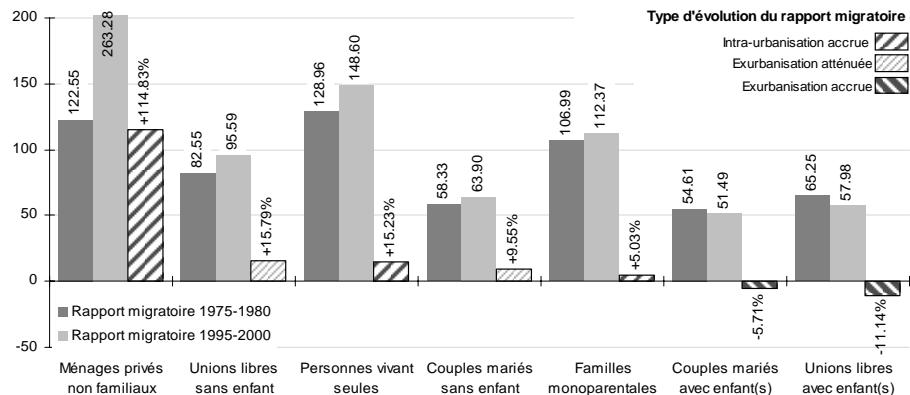
Les pratiques de mobilité résidentielle divergent très fortement en fonction du type de ménages auxquels les personnes appartiennent. Les personnes vivant dans des ménages non familiaux se caractérisent par exemple par une très forte mobilité et, qui plus, est à l'avantage des villes-centres. Les nouveaux arrivants représentent en effet 64.02% des effectifs initiaux et la tendance au départ, si elle reste importante, est comparativement moins forte (24.32%)⁴⁹. Le solde migratoire est donc nettement positif (+39.71%).



Graphique 30 : Mobilité résidentielle selon le type de ménages, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

⁴⁹ Compte tenu du caractère particulier des ménages non familiaux, on peut penser que ceux-ci ne changent que rarement de domicile en conservant leur configuration (c'est le cas des colocations par exemple). Il convient donc, plus que pour d'autres catégories, de raisonner en termes de personnes.

Le solde des ménages privés non familiaux étant déjà excédentaire entre 1975 et 1980, l'évolution du rapport migratoire enregistrée jusqu'en 2000 (+114.83%) révèle un processus d'intra-urbanisation de très forte intensité⁵⁰.



Graphique 31 : Évolution du rapport migratoire selon le type de ménages, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Par rapport aux personnes appartenant à un ménage non familial, les personnes vivant seules⁵¹ se caractérisent par une mobilité plus faible. Entre 1995 et 2000, leur quotient d'arrivées et de départs valent en effet 22.51% et 15.15%. Le solde migratoire est ici aussi favorable aux villes-centres ; il l'est même davantage pour la période 1995-2000 (+7.36%) que pour 1975-1980 (+4.70%). L'évolution du rapport migratoire (+15.23%) indique par conséquent l'intra-urbanisation accrue de cette catégorie. À l'instar des ménages privés non familiaux et des personnes vivant seules, les familles monoparentales affichent des soldes de plus en plus positifs. Leur mobilité est toutefois plus faible et les évolutions enregistrées moins prononcées.

Les trois types de ménages qui viennent d'être mentionnés – ménages privés non familiaux, personnes vivant seules et familles monoparentales – et qui sont parfois qualifiés de « non-traditionnels », présentent des soldes migratoires favorables aux villes-centres. Ceux-ci s'opposent aux ménages qui correspondent à des schémas familiaux plus classiques. Quelle que soit leur configuration exacte, les personnes vivant en couple présentent en effet, à l'échelle des 25 villes-centres, des soldes migratoires négatifs. Deux facteurs semblent toutefois influencer leur mobilité résidentielle : la stabilité du couple (mesurée par le biais de l'état civil) et la présence d'enfant(s) dans le ménage :

- Les couples mariés se caractérisent par une plus faible propension à la mobilité que les couples vivant en union libre. Entre 1995 et 2000, le quotient de départs des premiers (15.75%) ne vaut même pas la moitié de celui des seconds (34.11%) et les écarts sont encore plus nets en ce qui concerne le quotient d'arrivées (8.72% pour les couples mariés contre 29.58% pour les personnes vivant en union libre).

⁵⁰ À noter toutefois, qu'en termes absolus, la progression de l'excédent migratoire n'est pas liée à une augmentation du nombre d'arrivées (celles-ci sont même en baisse : 24'054 pour 1975/1980, 23'371 pour 1995/2000) mais à une forte diminution du nombre de départs (19'628 pour 1975/80, 8'877 entre 1995/2000).

⁵¹ Dans les catégories envisagées, les « ménages d'une personne » (traités dans le paragraphe précédent relativement à la taille des ménages) et les « personnes vivant seules » ne représentent pas exactement les mêmes effectifs. Les premiers sont définis à partir de l'ensemble de la population alors que les seconds se limitent aux ménages privés. La différence entre les deux provient du fait que certains ménages d'une personne, dont les informations concernant le logement manquent, peuvent être enregistrés au sein de la catégorie des ménages administratifs (et n'appartiennent donc pas aux ménages privés). Les écarts sont toutefois minimes si bien que, par la suite, nous n'utiliserons plus qu'une seule des deux catégories (les personnes vivant seules).

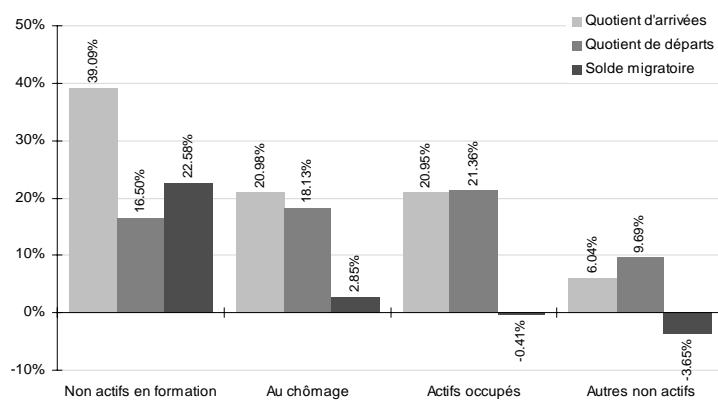
- Qu'ils soient mariés ou non, les couples avec enfant(s) quittent davantage la ville et s'y installent moins que les couples sans enfant (les quotients de départs valent respectivement 17.99% et 17.32% ; les quotients d'arrivées, 9.36% et 13.20%). Pour les couples avec enfant(s), l'évolution des rapports migratoires montre par ailleurs une tendance de plus en plus défavorable aux villes-centres (exurbanisation accentuée), le déficit étant supérieur entre 1995 et 2000 (-8.63%) qu'entre 1975 et 1980 (-7.78%). Les couples sans enfant présentent par contre des soldes de moins en moins négatifs (-4.12% contre -5.95%).

	1975-1980				1995-2000			
	Arrivées	Départs	Solde	En %	Arrivées	Départs	Solde	En %
Couples mariés	87'124	156'414	-69'290	-7.08%	69'271	125'157	-55'886	-7.03%
Unions libres	13'571	17'188	-3'617	-8.38%	28'134	32'449	-4'315	-4.54%
Couples avec enfant(s)	62'763	114'225	-51'462	-7.78%	48'873	93'945	-45'072	-8.63%
Couples sans enfant	37'932	59'377	-21'445	-5.95%	48'532	63'661	-15'129	-4.12%

Tableau 18 : Évolution des soldes et rapports migratoires des couples selon l'état civil et la présence d'enfant(s) (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

5.3.5 Statut d'activité

Parmi les catégories de population définies selon le statut d'activité, les personnes les plus mobiles sont les non actifs en formation (étudiants). Entre 1995 et 2000, leur quotient d'arrivées dans les 25 villes-centres atteint presque la barre des 40%. La localisation urbaine des instituts de formation (universités, hautes écoles, etc.) explique en grande partie l'attraction exercée par les villes-centres. Les départs des étudiants sont moins nombreux, si bien que le solde est très nettement positif (+22.58%). Les personnes au chômage⁵² tendent également à venir s'installer en ville, mais dans des proportions beaucoup plus modestes (+2.85% ; +1'151).

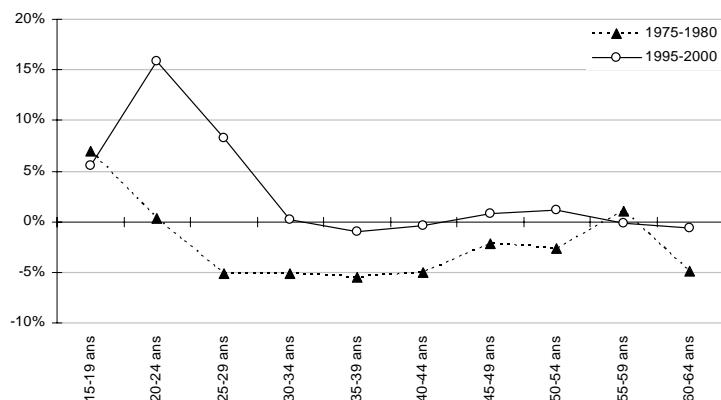


Graphique 32 : Mobilité résidentielle selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Alors que le solde des non actifs en formation est encore plus positif qu'entre 1975 et 1980, l'intra-urbanisation des personnes sans emploi est récente. Dans ce dernier cas, on

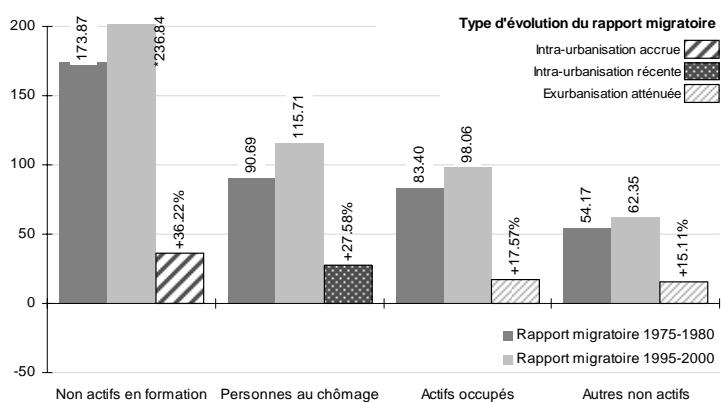
⁵²La dénomination exacte est « sans emploi, au chômage ».

constate que l'évolution du rapport migratoire est plus particulièrement nette chez les jeunes entre 20 et 30 ans. Cette tendance s'inscrit donc à nouveau dans la logique des migrations d'émancipation ; la mobilité des chômeurs est essentiellement le fait de jeunes s'étant installés en ville et qui, une fois arrivés au terme de leur cursus, recherchent un emploi. D'autres cas de figure existent également comme le révèlent les rapports migratoires des personnes âgées de 45 à 54 ans, sans qu'il soit possible de déterminer le mécanisme à la base de ces mouvements : le fait d'être au chômage est-il l'élément qui a induit un déménagement en ville ? Est-il une conséquence de la migration engendrée par le nouveau lieu de travail du conjoint ? Est-il survenu lors de la période s'étant écoulée entre le déménagement et le jour du RFP ?



Graphique 33 : Évolution selon l'âge du rapport migratoire des personnes au chômage, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

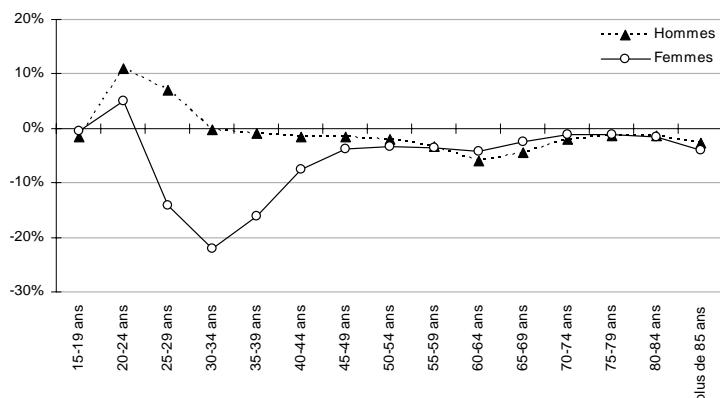
Si les évolutions constatées depuis les années 1970 sont également favorables aux 25 villes-centres en ce qui concerne les actifs occupés et les autres non actifs, l'augmentation du rapport migratoire de ces deux catégories reste plus modeste que celle enregistrée pour les non actifs en formation et pour les personnes au chômage. En outre, les soldes demeurent négatifs entre 1995 et 2000, ce qui indique un processus d'exurbanisation atténuée. Pour les actifs occupés, le déficit devient toutefois particulièrement faible (-0.41%).



Graphique 34 : Évolution du rapport migratoire selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Pour les autres non actifs, catégorie la moins mobile, le solde reste par contre négatif (-3.65%). Cette plus faible mobilité s'explique en grande partie par la présence, parmi ces non actifs, d'un nombre important de personnes âgées. Il convient également de noter la mobilité résidentielle particulière des femmes âgées de 20 à 45 ans dont le profil

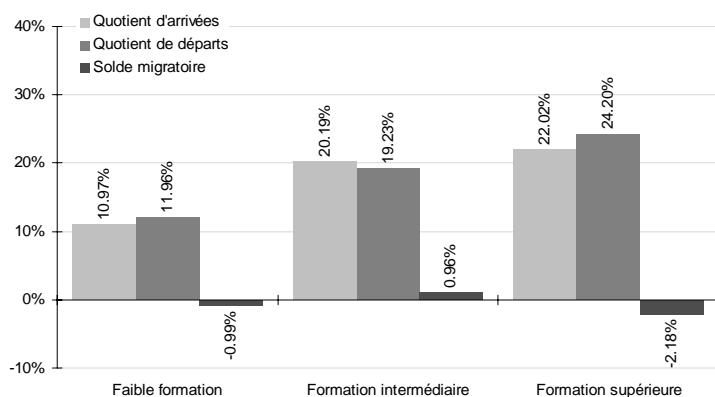
correspond souvent à celui des femmes au foyer avec enfant(s) en bas âge et dont les ménages s'installent de façon préférentielle à l'extérieur des villes-centres.



Graphique 35 : Solde migratoire selon l'âge et le genre des « autres non actifs », 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

5.3.6 Niveau de formation

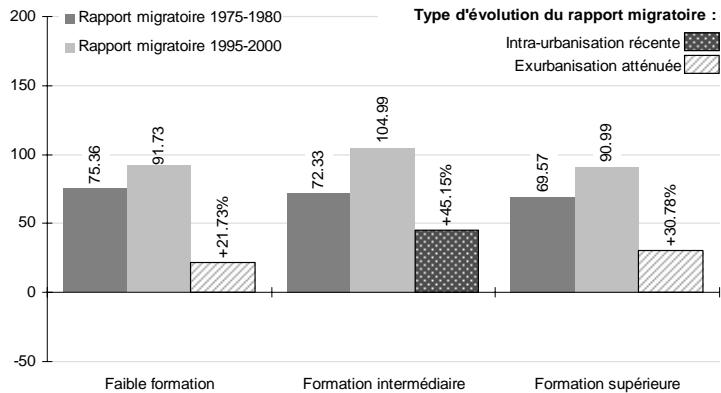
La propension à migrer augmente avec le niveau de formation. Les quotients d'arrivées et de départs passent ainsi du simple au double entre les personnes peu qualifiées et celles qui bénéficient d'une formation supérieure. Le solde migratoire (1995-2000) ne suit pas contre une progression identique. Celui-ci est en effet négatif aussi bien pour les personnes à faible formation (-0.99%) que pour celles de formation supérieur (-2.18%). Il est en revanche légèrement positif pour les personnes de la catégorie intermédiaire (+0.96%). Une partie de cette différence découle de la présence, parmi ces dernières, de non actifs en formation (étudiants universitaires ou autres), dont on a vu plus haut la tendance à s'installer dans les villes-centres. Si l'on fait abstraction de ceux-ci, le solde migratoire des personnes de niveau de formation intermédiaire est en effet négatif (-1.14%). La non prise en compte des non actifs en formation augmente cependant aussi le déficit enregistré pour les personnes de faible niveau de formation (-1.38%) et, dans une moindre mesure, pour celles de niveau tertiaire (-2.42%).



Graphique 36 : Mobilité résidentielle selon le niveau de formation, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

L'évolution du rapport migratoire révèle l'intra-urbanisation récente des personnes de formation intermédiaire. Si les réserves émises précédemment concernant les non actifs en formation restent valables, l'augmentation constatée ici est néanmoins particulièrement marquée (+45.15%). Les deux autres catégories présentent également des évolutions

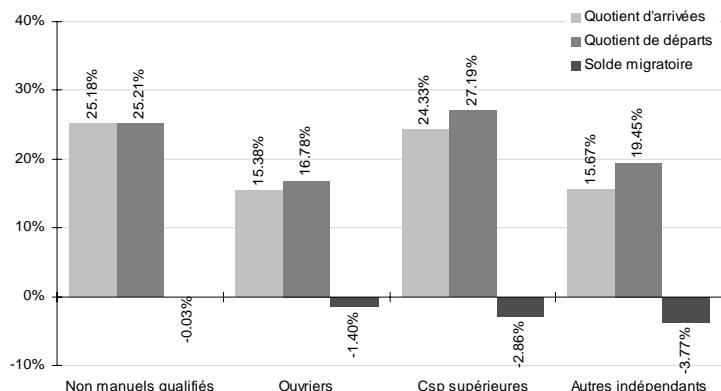
favorables aux villes-centres. L'évolution du rapport migratoire des personnes à faible qualification est comparativement plus modeste (+21.73%)



Graphique 37 : Évolution du rapport migratoire selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

5.3.7 Catégorie socio-professionnelle

Les catégories socio-professionnelles⁵³ les plus mobiles sont les catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) ainsi que les employés et non manuels qualifiés. Durant la période 1995-2000, le quotient d'arrivées des premières se monte à 24.33% et celui des seconds à 25.18% : Les quotients de départs sont quant à eux, respectivement de 27.19% et de 25.21%. Les deux autres catégories font preuve d'une mobilité plus faible : les quotients d'arrivées et de départs des autres indépendants valent 15.67% et 19.45% et ceux des ouvriers et travailleurs non qualifiés, 15.38% et 16.78%.



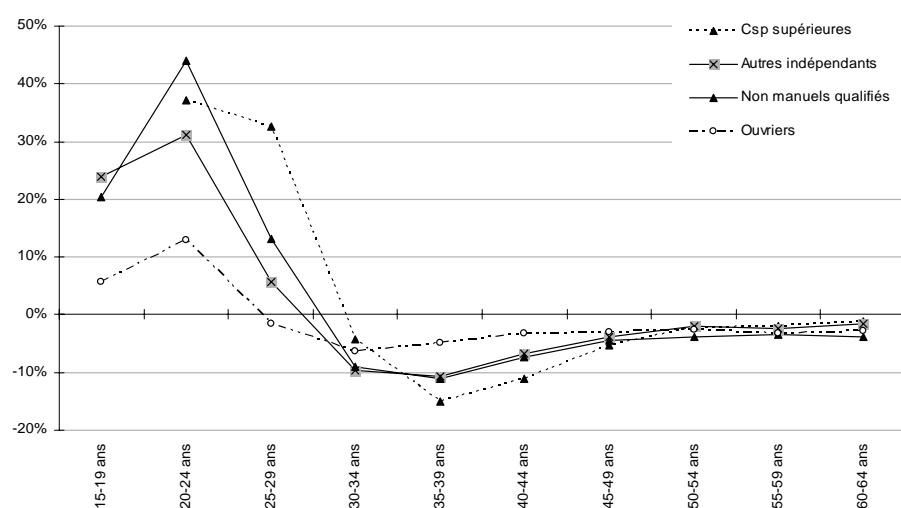
Graphique 38 : Mobilité résidentielle selon la catégorie socio-professionnelle, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

À l'échelle des 25 villes-centres, toutes les catégories présentent des soldes migratoires négatifs. Le déficit le plus important est mesuré pour les autres indépendants ; on ne compte en effet entre 1995 et 2000 que huit arrivées pour dix départs (-3.77%). Chez les non manuels qualifiés, par contre, les arrivées compensent presque les départs, le solde enregistré tendant vers l'équilibre (-0.03%).

⁵³ Les catégories socio-professionnelles utilisées dans le RFP ont été regroupées ici de la manière suivante : les catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) comprennent les dirigeants, les professions libérales, intellectuelles et d'encadrement ; les autres indépendants englobent les agriculteurs exploitants, les artisans, les indépendants des services aux entreprises ou de communication ainsi que les indépendants des services sociaux et personnels ; les non manuels qualifiés représentent les professions intermédiaires et les employés ; les ouvriers et les travailleurs non qualifiés forment le dernier groupe.

Le solde migratoire des quatre catégories socio-professionnelles évolue différemment selon l'âge. Les variations sont en effet nettement moins importantes pour les ouvrier et travailleurs non qualifiés que pour les CSP+. Si toutes les catégories présentent des soldes migratoires positifs chez les jeunes actifs, l'attrait des villes-centres se fait principalement ressentir de 20 à 24 ans chez les employés et non manuels qualifiés (+44.02%) et les CSP+ (+37.25%). Ces dernières présentent par ailleurs un solde encore nettement positif chez les 25-29 ans (+32.61%).

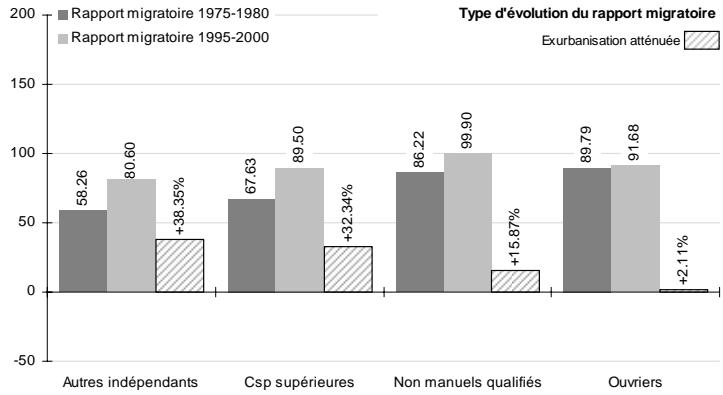
Après la trentaine, les soldes des différentes catégories socio-professionnelles deviennent tous négatifs. Alors que le contraste est peu marqué pour les ouvriers et travailleurs non qualifiés (le solde migratoire ne descend que jusqu'à -6.27% chez les 30-34 ans), il l'est nettement plus pour les CSP+ pour lesquelles le déficit atteint un maximum de -15.00% chez les 35-39 ans. Pour ces dernières, les évolutions se produisent ainsi avec un léger décalage par rapport aux autres catégories. Le retard observé ici semble indiquer que les CSP+ restent plus longtemps dans les centres avant de connaître une plus forte tendance au départ. Après l'âge de 45 ans, les différences entre catégories socio-professionnelles s'estompent.



Graphique 39 : Solde migratoire selon l'âge et les catégories socio-professionnelles, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)⁵⁴

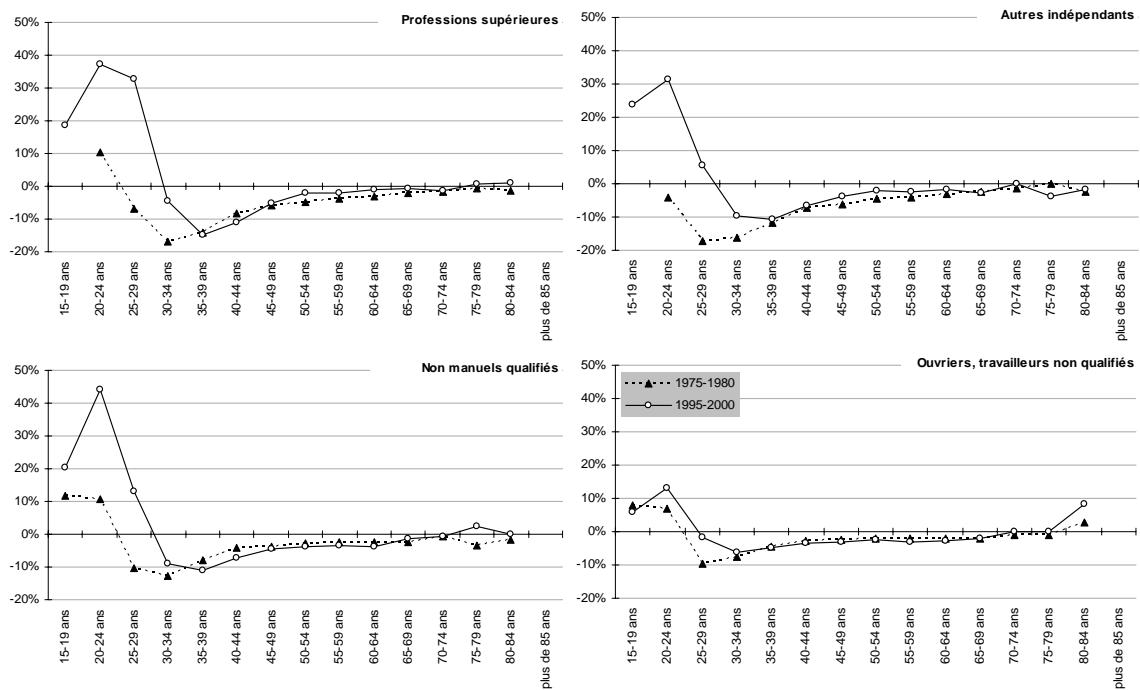
Dans la perspective des villes-centres, c'est pour les autres indépendants et les CSP+ que le rapport migratoire évolue le plus favorablement depuis la fin des années 1970. L'évolution est plus faible chez les employés et quasiment nulle pour les ouvriers. Dans tous les cas, le solde reste négatif et on assiste à une exurbanisation atténuée.

⁵⁴ Les catégories dont la population de référence est inférieure à 100 individus ne sont pas représentées sur le graphique.



Graphique 40 : Évolution du rapport migratoire selon la catégorie socio-professionnelle, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Les différences d'évolution entre les catégories socio-professionnelles sont encore plus explicites si l'on tient compte de l'âge. Chez les ouvriers et travailleurs qualifiés, les soldes restent d'une grande stabilité à tous les âges. Seuls les 20-29 ans et les plus de 80 ans pour lesquels la tendance est favorable aux villes-centres font exception. Ainsi, pour les 20-24 ans, le solde migratoire passe de +7.04% entre 1975 et 1980 à +13.02% entre 1995 et 2000. L'évolution constatée ici reste modeste et n'a aucune commune mesure avec celle qui enregistrent les autres catégories socio-professionnelles.



Graphique 41 : Évolution du solde migratoire en fonction de l'âge et de la catégorie socio-professionnelle (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)⁵⁵

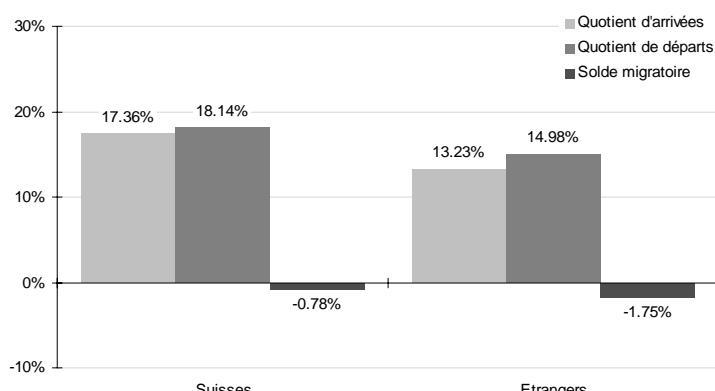
⁵⁵ Les catégories dont la population de référence est inférieure à 100 individus ne sont pas représentées.

Que ce soit pour les non manuels qualifiés, les autres indépendants et les CSP+, les évolutions sont en effet nettement plus favorables aux villes-centres. Si, autour de la quarantaine, les soldes semblent également se stabiliser, c'est avant 35 ans que les changements intervenus sont particulièrement marqués. Chez les CSP+, par exemple, le solde migratoire des 20-24 ans passe de 10.44% à 37.25%, celui des 25-29 ans, encore négatif entre 1975 et 1980 (-6.88%), devient nettement positif (+32.61%) alors que le déficit des 30-34 se réduit (de -17.06% à -4.33%). À noter également, la progression observée pour la catégorie des autres indépendants pour laquelle aucune classe d'âge ne présentait un solde positif entre 1975 et 1980 et qui désormais, jusqu'à 30 ans, affiche un comportement résidentiel orienté vers les villes-centres.

5.3.8 Origine

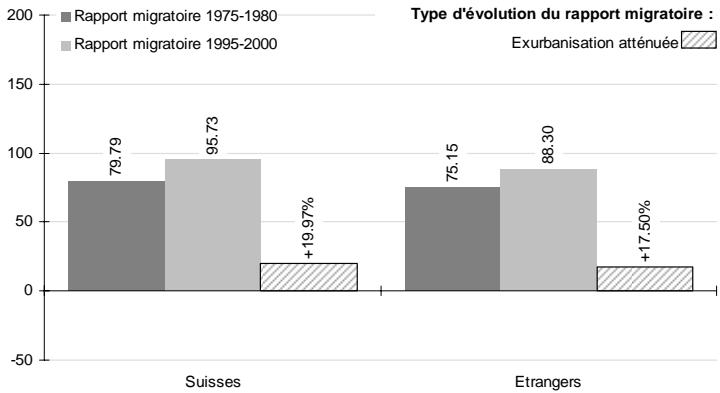
Les différences observées précédemment entre les soldes migratoires mesurés aux échelles nationales et internationales, ainsi que le rôle des villes-centres en tant que portes d'entrées pour les populations étrangères (voir 5.2.2) justifient la prise en compte de l'origine comme critère d'analyse de la mobilité résidentielle. La distinction porte ici sur la nationalité des personnes qui ont changé de domicile tout en restant à l'intérieur des frontières du pays.

Entre 1995 et 2000, la propension à migrer est plus élevée chez les Suisses que chez les étrangers aussi bien pour les sorties que pour les entrées. Le solde migratoire reste négatif pour les deux catégories. Il l'est toutefois un peu plus pour les étrangers (-1.75% versus -0.78%). Cette observation confirme le rôle des villes-centres en tant que portes d'entrée des migrations internationales. Elle semble en effet indiquer que les populations étrangères s'installent d'abord dans des centres d'une certaine importance et déménagent ensuite davantage que les Suisses dans le reste du territoire national.



Graphique 42 : Mobilité résidentielle selon l'origine nationale, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)

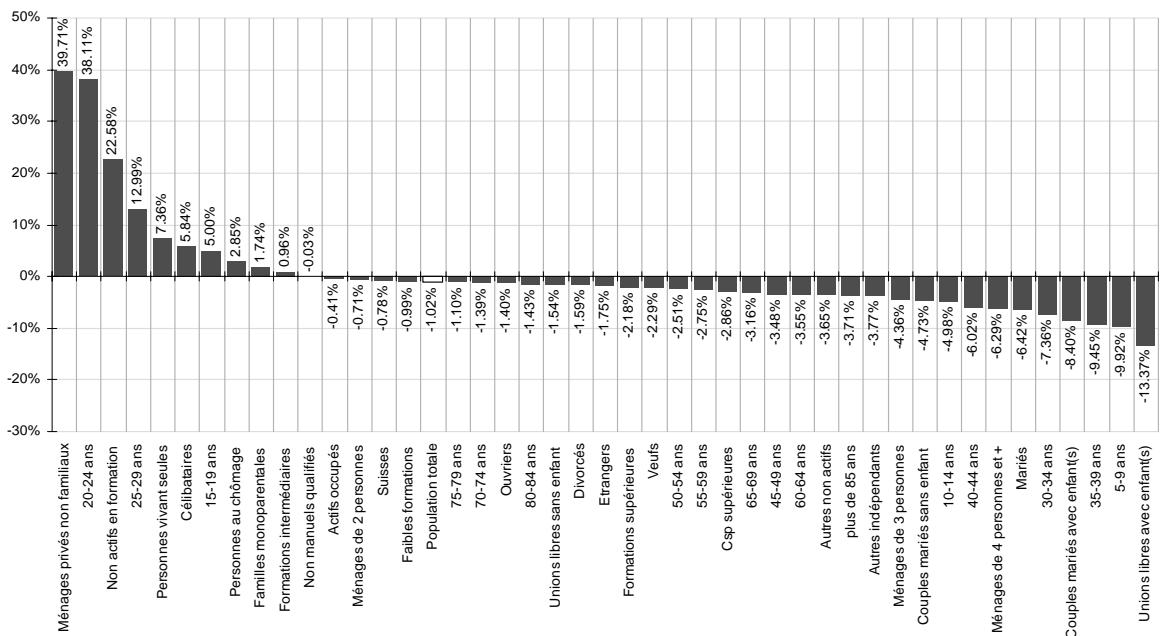
Dans le même ordre d'idée, l'évolution du rapport migratoire entre les périodes 1975-1980 et 1995-2000 est légèrement plus favorable aux villes-centres tant pour les Suisses que pour les étrangers. Cependant, les différences restent peu marquées et on observe dans les deux cas une tendance de type exurbanisation atténuée.



Graphique 43 : Évolution du rapport migratoire selon l'origine nationale, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

5.4 Conclusion

Entre 1995 et 2000, les 25 villes-centres présentent pour la plupart des variables étudiées des soldes négatifs par rapport au reste du territoire helvétique (Graphique 44). Douze sous-groupes affichent néanmoins des soldes positifs. Les catégories concernées semblent confirmer le rôle des migrations d'émancipation (classes d'âge de 15 à 29 ans, non actifs en formation, niveau de formation intermédiaire, célibataires) et mettent en lumière le choix résidentiel souvent orienté vers les villes-centres des ménages non-traditionnels (ménages non familiaux, solos, familles monoparentales). En contrepartie, les variables associées aux familles (couples avec enfant(s), 5-14 ans, grands ménages, etc.) se distinguent par les soldes migratoires les plus négatifs.



Graphique 44 : Soldes migratoires entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

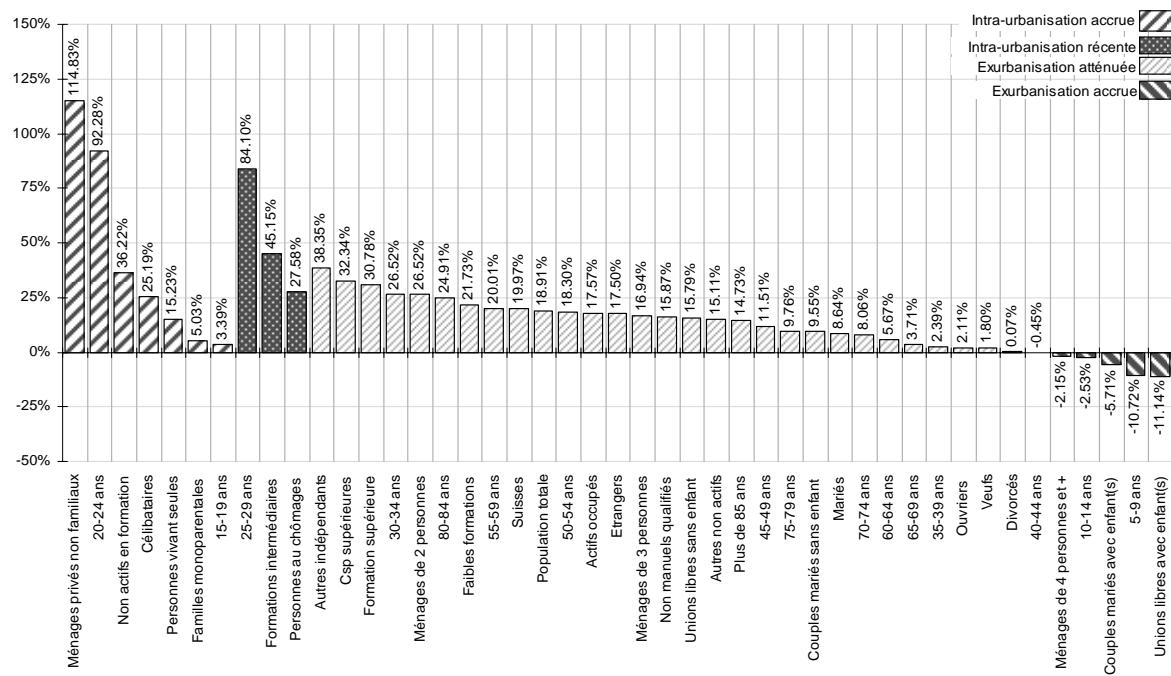
D'un point de vue dynamique, à l'exception des familles monoparentales, les catégories concernées par un renforcement de l'intra-urbanisation relèvent des migrations d'émancipation. C'est le cas des 15-19 ans, dont le rapport arrivées/départs, déjà favorable

aux villes-centres dans les années 1970, l'est encore davantage vingt ans plus tard (138 arrivée pour 100 départs entre 1975 et 1980 ; 143 entre 1995 et 2000 ; +3.39%), des ménages d'une personne (129 ; 149 ; +15.71%), des célibataires (103 ; 129 ; +25.19%), des non actifs en formation (174 ; 273 ; +36.22%), des 20-24 ans (137 ; 263 ; +92.28%) et des ménages privés non familiaux (123 ; 263 ; +114.83%).

Les trois catégories pour lesquelles on peut parler de retour en ville, dans la mesure où leurs soldes migratoires passent du négatif au positif, confirment également le rôle des migrations d'émancipation. Il s'agit des 25-29 ans (75 arrivées pour 100 départs entre 1975 et 1980 ; 136 entre 1995 et 2000 ; +84.10%), des personnes de niveau de formation intermédiaire (72 ; 105 ; +45.15%) et des personnes sans emploi ou au chômage (91 ; 116 ; +27.58%). Les trois composantes concernées reflètent l'allongement de la période de vie durant laquelle la ville se montre attractive, constat qui est corroboré par le rapport migratoire des 30-34 ans et des ménages de deux personnes dont la progression est favorable aux villes-centres (+26.52% chacune).

L'évolution la plus fréquente (qui correspond d'ailleurs à ce qui est observé pour l'ensemble de la population) renvoie à un rapport migratoire de moins en moins défavorable aux villes-centres (exurbanisation atténuée). Les catégories concernées par cette exurbanisation atténuée et pour lesquelles l'évolution du rapport migratoire est nettement supérieure au total sont celles qui vont dans le sens de la gentrification. On retrouve en effet, parmi elles, les autres indépendants (+38.35%), les CSP+ (+32.34%) et les personnes de formation supérieurs (+30.78%).

Les familles se caractérisent quant à elles par une tendance accrue à l'exurbanisation : les couples (mariés ou non) avec enfant(s), les enfants (5-14 ans), les grands ménages (quatre personnes et plus) tendent en effet à quitter davantage la ville entre 1995 et 2000 que vingt ans plus tôt.



Graphique 45 : Évolution des rapports migratoires, 25 villes-centres (1975/80–1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6 L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHAQUE VILLE

6.1 Introduction

Après avoir effectué une première lecture de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle de l'ensemble des 25 villes-centres, il s'agit d'affiner l'analyse en envisageant les unités retenues de manière séparée.

Les descriptions élaborées ici reprennent les variables qui ont le plus d'influence sur les pratiques de mobilité résidentielle d'après les analyses effectuées au chapitre précédent : la position dans le parcours de vie (appréhendée par l'âge et le type de ménages) et le statut socio-économiques (catégories socio-professionnelles). Une information supplémentaire, non traitée jusqu'ici, aborde la mobilité résidentielle en fonction du lieu de travail. Pour chacune de ces dimensions, nous comparons le solde migratoire interne récent des villes-centres (1995-2000) ainsi que l'évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).

Dans un premier temps, les caractéristiques de mobilité résidentielle des catégories de population font l'objet d'un traitement descriptif. Dans un deuxième temps, un travail analytique visant à expliquer les variations entre les villes-centres est réalisé. Les chapitres 6.3 à 6.6 sont donc destinés au lecteur souhaitant des informations exhaustives tandis que celui qui cherche des interprétations se reportera au chapitre 6.7 et à la conclusion (6.8) qui permet de situer chaque ville par rapport aux autres.

Avant de détailler les soldes, il convient de poser le contexte démographique dans lequel s'inscrivent les 25 villes-centres. Pour cela, il s'agit en particulier de distinguer les composantes de l'évolution de la population (soldes naturels et migratoires).

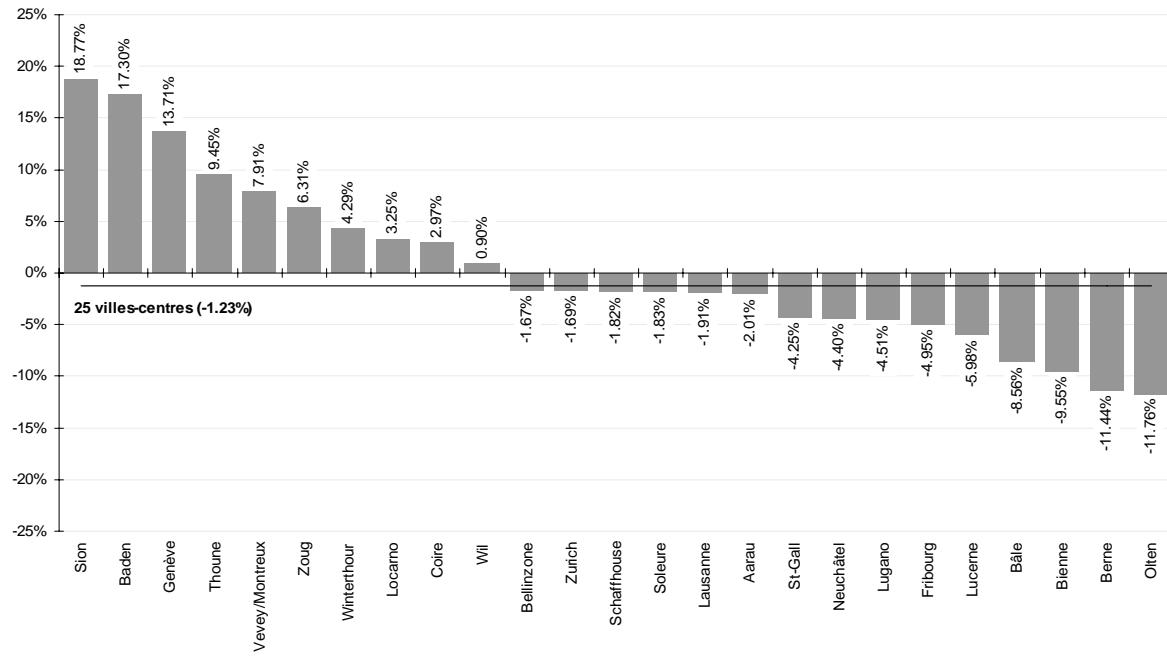
6.2 Composantes de l'évolution démographique (1980-2000)

6.2.1 Évolution de la population (1980-2000)⁵⁶

Entre 1980 et 2000, les villes suisses perdent des habitants (-1.23% ; -20'278 habitants). Dans les faits, une évolution négative est enregistrée dans quinze des 25 centres. Parmi les plus fortes déprises, on note en particulier celles mesurées à Olten, Berne, Biel et Bâle qui perdent environ un dixième de leur population. En termes absolus, ce sont les villes de Berne et de Bâle qui connaissent les baisses les plus marquées (-16'620 et -15'585).

Durant la même période, dix des 25 villes affichent une croissance démographique. Les progressions les plus importantes sont le fait de Sion (+18.77%), Baden (+17.30%) et Genève (+13.71%). Les autres centres qui gagnent des habitants sont Thoune, Vevey/Montreux, Zoug, Winterthour, Locarno, Coire et Wil. En termes absolus, le gain enregistré à Genève (+21'459) est le plus important, très loin devant Sion (+4'294).

⁵⁶ En annexe 4 se trouve la description de la structure de la population urbaine en 2000 et son évolution entre 1980 et 2000.



Graphique 46 : Évolution de la population (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Comme pour l'ensemble des 25 villes-centres, il est possible de déterminer dans quelle mesure l'évolution démographique est influencée par les soldes naturels et migratoires⁵⁷. Dans cette perspective des soldes portant sur l'ensemble de la période (1981-2000) sont calculés pour les différentes composantes de l'évolution démographique.

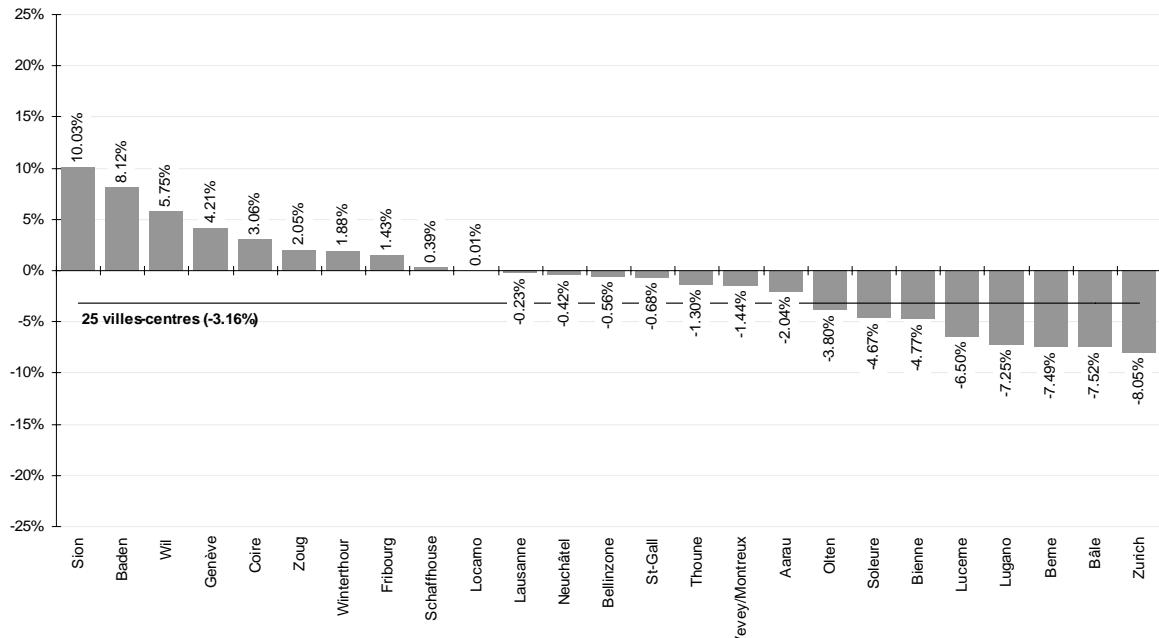
6.2.2 Solde naturel (1981-2000)⁵⁸

Les villes présentent globalement un solde naturel négatif qui explique une partie de la diminution de leur population. Entre les 25 centres, on constate néanmoins des divergences reflétant la structure de leur population, comme le degré de présence des femmes en âge et en situation d'avoir des enfants (pour les naissances) ou des personnes âgées (pour les décès).

Sur les 25 villes-centres, quinze affichent, conformément à la tendance générale, un solde naturel négatif. Parmi les déficits les plus importants, Zurich, Bâle, Berne, Lugano et Lucerne comptabilisent un excédent du nombre de décès qui correspond à plus de 5% de la population initiale. Inversement, dix des 25 villes-centres enregistrent un solde naturel positif. Sion (+10.03%) et Baden (+8.12%) sont celles où le nombre de naissances dépasse le plus nettement celui des décès.

⁵⁷ Le RFP ne permettant pas d'accéder à ces informations, on utilise les statistiques ESPOP. Rappelons que l'évolution démographique calculée à partir de cette base de données n'est pas tout à fait comparable à celle mesurée à partir des RFP, notamment en raison de critères différents pour la définition de la population (domicile civil pour ESPOP, domicile économique pour les RFP).

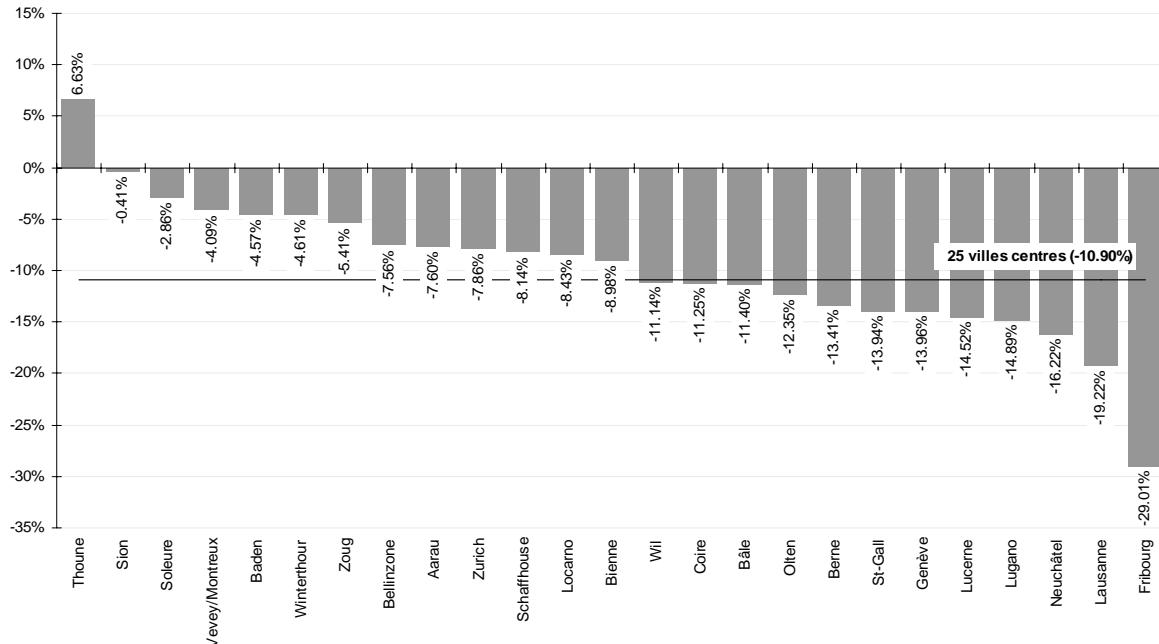
⁵⁸ Un tableau récapitulatif des données se trouve en annexe 6.



Graphique 47 : Solde naturel (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

6.2.3 Solde migratoire interne (1981-2000)

À l'instar du solde naturel, les villes suisses présentent sur l'ensemble de la période 1981-2000 un solde migratoire interne négatif. Thoune est le seul centre qui gagne des habitants par rapport au reste de la Suisse (+6.63%). Parmi les déficits les plus importants, on note ceux enregistrés à Fribourg (-29.01%), Lausanne (-19.22%) et Neuchâtel (-16.22%).

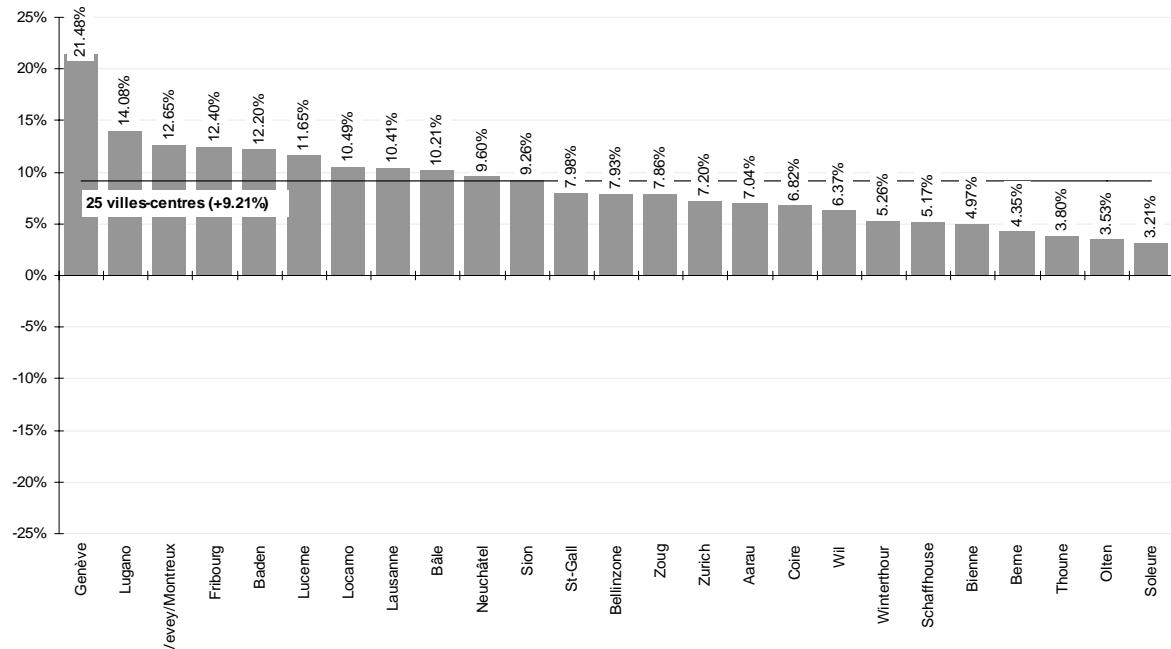


Graphique 48 : Solde migratoire interne (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

6.2.4 Solde migratoire international (1981-2000)

Contrairement au solde migratoire interne, le solde migratoire avec l'étranger est favorable aux villes-centres. Sur l'ensemble de la période 1981-2000, aucune ne fait exception. Les différences entre elles sont moins fortes que pour les autres composantes de l'évolution

démographique⁵⁹. Relevons toutefois le cas de Genève qui gagne par rapport à l'étranger plus d'un cinquième de sa population initiale. Comparativement, Soleure, Olten et Thoune présentent des soldes environ six fois moins favorables.



Graphique 49 : Solde migratoire international (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

Notons enfin que, envisagées pour chacune des 25 villes-centres, les trois composantes (solde naturel, solde migratoire interne et solde migratoire international) n'apparaissent pas corrélées entre elles⁶⁰. Une ville qui gagne des habitants grâce à une des dimensions n'enregistre donc pas nécessairement deux autres bilans favorables. Plus généralement, l'évolution démographique des villes est fortement corrélée avec les soldes naturels ($r=0.75$) et migratoire interne ($r=0.66$) mais très peu avec le bilan migratoire international ($r=0.27$). Par conséquent, les villes les plus dynamiques démographiquement le sont grâce à un excédent de naissances et à leur attractivité vis-à-vis du reste du pays.

6.2.5 Solde migratoire interne récent (1995-2000)⁶¹

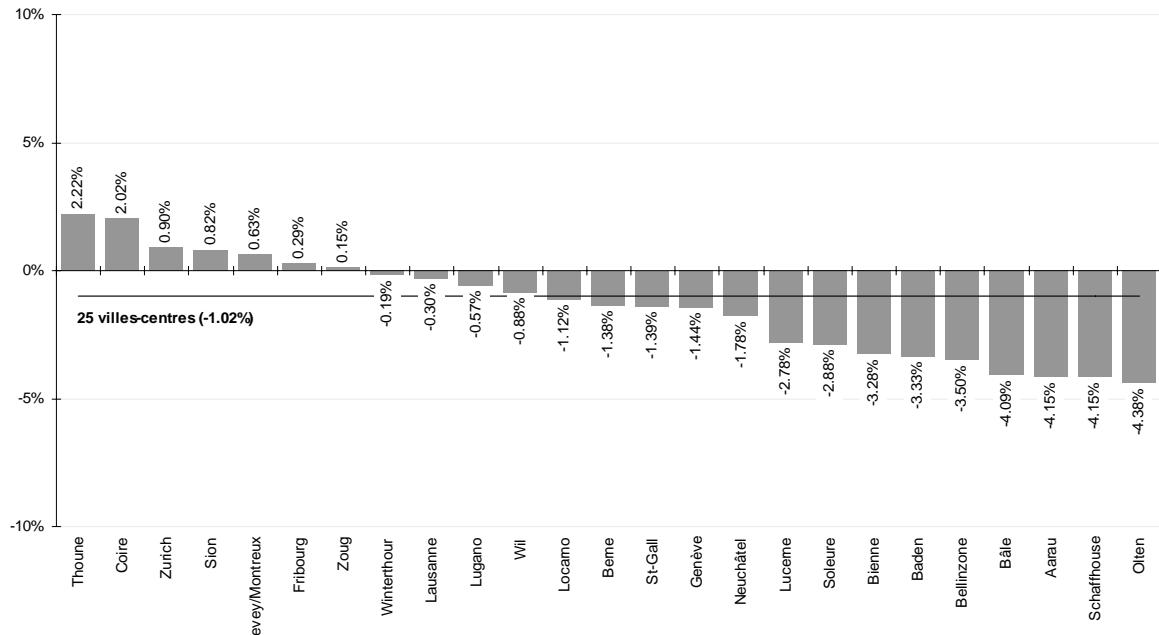
Entre 1995 et 2000, les 25 villes-centres affichent un solde migratoire négatif avec le reste de la Suisse (-1.02%). Cette situation déficitaire est constatée dans la majorité des cas (18 sur 25). Les plus grosses pertes sont mesurées à Olten (-4.38%), Schaffhouse (-4.15%), Aarau (-4.15%) et Bâle (-4.09%). Cette dernière connaît par ailleurs de loin le déficit le plus important en termes absolus (-6'130).

Sept des 25 villes-centres enregistrent un excédent du nombre d'arrivées. Thoune (+2.22%) et Coire (+2.02%) présentent les soldes migratoires les plus favorables. La tendance est également positive, mais dans une moindre mesure à Zurich, Sion, Vevey/Montreux, Fribourg et Zoug. En valeurs absolues, c'est Zurich qui affiche le solde le plus positif (+2'736), loin devant Thoune (+795).

⁵⁹ L'écart-type pour les soldes migratoires internationaux (4.03%) est en effet inférieur à ceux enregistrés pour les soldes naturels (4.74%) et les soldes migratoires internes (6.75%).

⁶⁰ Les coefficients de corrélation ne sont pas significatifs ($p<0.05$), que ce soit entre les soldes naturels et les soldes migratoires internes ($r=0.22$; NS), entre les soldes naturels et les soldes migratoires internationaux ($r=0.16$; NS) ou entre les soldes migratoires internes et internationaux ($r=-0.38$; NS).

⁶¹ Un tableau récapitulatif des données se trouve en annexe 7.



Graphique 50 : Solde migratoire des 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.2.6 Évolution du rapport migratoire global (1975/80-1995/2000)

En passant de 79 arrivées pour 100 départs entre 1975 et 1980, à 94 arrivées pour 100 départs entre 1995 et 2000, le rapport migratoire des villes-centres progresse avec le reste de la Suisse (+18.91%). Si, dans l'ensemble, le déficit migratoire subsiste, il tend donc à s'affaiblir.

La majorité des villes-centres présentent elles aussi une évolution favorable même si l'intensité de la progression varie. À Neuchâtel, Bienne, Bellinzone, Vevey/Montreux, Soleure, Sion et Lugano, elle est inférieure à 10%. À St-Gall, Genève, Thoune, Berne, Zurich et Lugano, elle dépasse les 25%. Seules cinq villes font exception (Olten, Aarau, Schaffhouse, Wil et Baden) en enregistrant une diminution du rapport migratoire (chez les deux dernières, le recul est par ailleurs plus marqué : -9.13% et -16.57%).

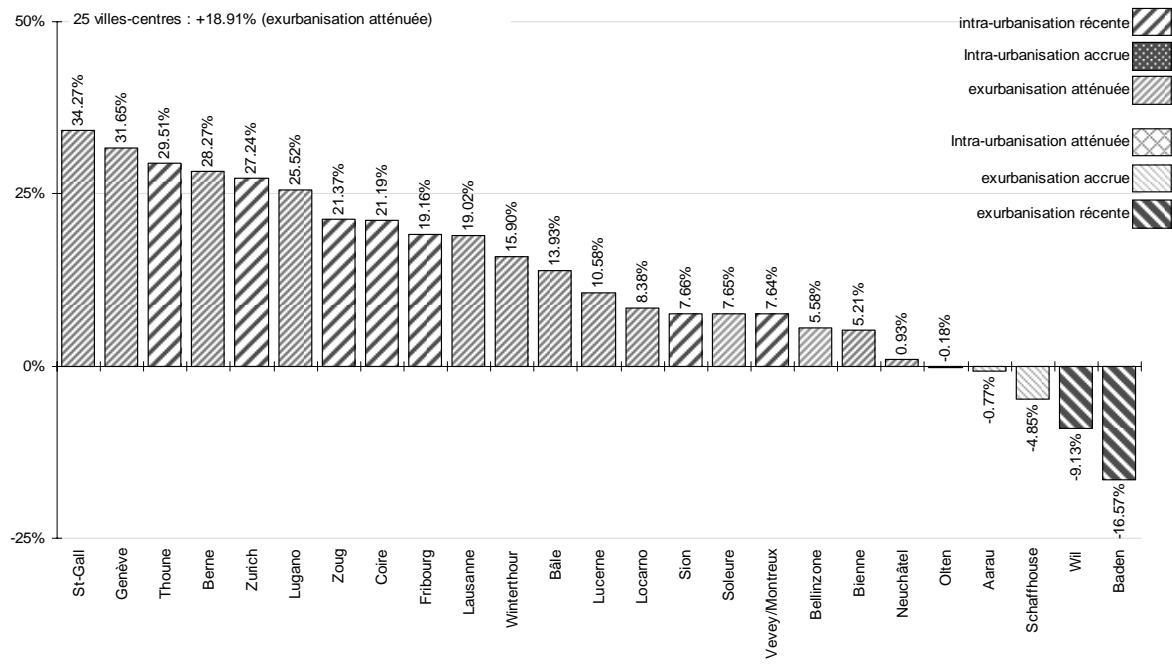
En comparant les rapports migratoires des périodes 1975/80 et 1995/2000, on distingue en fait quatre formes d'évolution.

La première, la plus fréquente, correspond à la situation où, malgré sa progression, le rapport migratoire reste déficitaire (*exurbanisation atténuée*). Treize des 25 villes-centres affichent un tel profil : St-Gall, Genève, Berne, Lugano, Lausanne, Winterthour, Bâle, Lucerne, Locarno, Soleure, Bellinzone, Bienne et Neuchâtel.

La deuxième consiste en une situation où le rapport migratoire, d'abord déficitaire, progresse et devient excédentaire au cours de la deuxième période (*intra-urbanisation récente*). Sept villes-centres sont concernées : Thoune, Zurich, Zoug, Coire, Fribourg, Sion et Vevey/Montreux.

La troisième renvoie à la situation inverse : le rapport migratoire, d'abord excédentaire, diminue et devient déficitaire (*exurbanisation récente*). Seules Wil et Baden enregistrent une telle évolution.

Enfin la dernière forme observée est celle où le déficit migratoire se renforce (*exurbanisation accrue*). Olten, Aarau et Schaffhouse se trouvent dans ce cas de figure.



Graphique 51 : Évolution du rapport migratoire des 25 villes-centres (1975/80-1995/00) (Source : OFS, RFP)

6.3 Classes d'âge

L'âge est un élément central pour comprendre les flux migratoires impliquant les villes et le reste de la Suisse. Compte tenu du volume de données qu'impliquerait des observations effectuées par classe d'âge quinquennale à l'échelle de 25 unités d'analyse, nous avons élaboré des typologies fondées d'une part sur le solde migratoire (1995-2000) et d'autre part sur l'évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000). En outre, pour simplifier certains aspects, nous avons également comparé les moyennes d'âge des personnes s'installant ou quittant les villes-centres.

6.3.1 Solde migratoire (1995-2000)

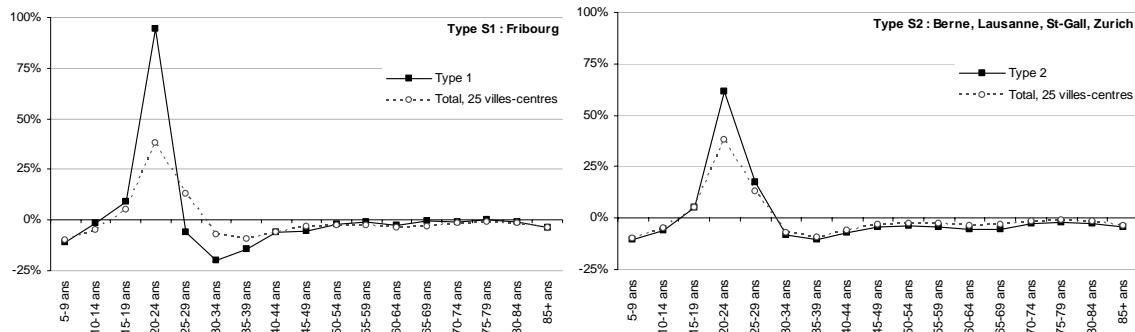
Lorsque l'on s'intéresse à la relation entre l'âge et le solde migratoire, en distinguant chacune des villes-centres, on constate que les différences les plus importantes sont le fait des 15-34 ans. Des variations assez prononcées sont également relevées chez les plus jeunes (5-9 ans) et les plus âgés (85 ans et plus).

	Ecart-type	Maximum	Minimum		
20-24 ans	25.42%	+94.40% Fribourg	-9.61%	Sion	
25-29 ans	10.67%	+35.99% Zurich	-11.25%	Bellinzone	
15-19 ans	6.94%	+32.97% Coire	0.29%	Zurich	
30-34 ans	5.39%	0.30% Zurich	-19.81%	Fribourg	
5-9 ans	5.18%	3.24% Sion	-8.97%	Lucerne	
85 ans ou +	4.91%	+16.67% Baden	-8.31%	Neuchâtel	

Tableau 19 : Solde migratoire selon la classe d'âge (1995-2000), 25 villes-centres. Principaux éléments de différenciation (Source : OFS, RFP)

Une classification hiérarchique ascendante⁶² permet de regrouper les villes en cinq catégories en fonction des soldes migratoires par âge.

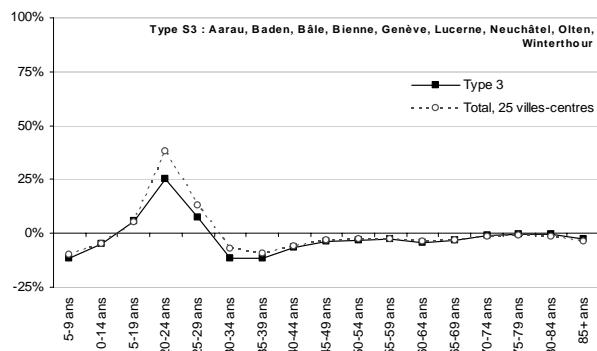
Le **type S1** isole le cas particulier de Fribourg. Sa principale caractéristique est le contraste très net entre la forte attractivité pour les 20-24 ans (+94.40%) et le solde négatif des classes d'âge suivantes (-5.91% et -19.81%). Le déficit reste ensuite supérieur au total des 25 villes chez les trentenaires. La tendance rejoue ensuite le profil général. À partir de 60 ans, les soldes apparaissent plus favorables. Ils deviennent même légèrement positifs entre 75 et 79 ans.



Graphique 52 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : types S1 et S2 (Source : OFS, RFP)

Le **type S2** regroupe les villes-centres de Berne, Lausanne, St-Gall et Zurich. À l'instar du type S1, le solde migratoire est particulièrement positif chez les 20-24 ans (+61.25%), mais contrairement à ce dernier, il le reste pour la classe d'âge suivante (+17.14% chez les 25-29 ans). Le solde devient ensuite négatif à partir de 30-34 ans (-8.07%) et le reste pour toutes les classes qui suivent. Le déficit est alors plus marqué que pour l'ensemble des 25 villes-centres, en particulier chez les sexagénaires. En cela, le profil des villes appartenant au type S2 se différencie aussi du type S1.

Le **type S3** correspond au profil le plus proche de la tendance générale. On y recense neuf villes-centres : Aarau, Baden, Bâle, Biel, Genève, Lucerne, Neuchâtel, Olten et Winterthour. La différence la plus importante provient des 20-24 ans qui présentent un bilan qui, même s'il reste assez élevé (+25.21%), est inférieur à ce que l'on observe pour l'ensemble (+38.11%). Les soldes sont également moins favorables chez les 25-29 ans (tout en restant positifs) et les trentenaires (négatifs). Pour les autres classes d'âge, les différences avec l'ensemble des 25 villes-centres sont très faibles. Le bilan reste en outre constamment déficitaire.

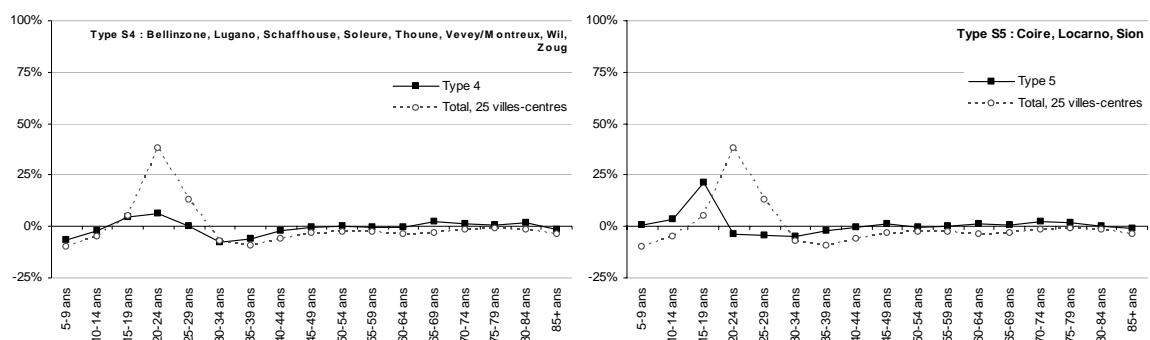


Graphique 53 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : type S3 (Source : OFS, RFP)

⁶² Méthode Ward, distance euclidienne au carré.

Le type S4 regroupe des centres de taille plus modeste : Bellinzona, Lugano, Schaffhouse, Soleure, Thoune, Vevey/Montreux, Wil et Zoug. Leur principale particularité est le caractère réduit du pic migratoire des jeunes adultes, le maximum n'atteignant que de +6.18% chez les 20-24 ans. En fait, dans ces villes-centres, le solde migratoire ne se différencie guère en fonction de l'âge. Si les valeurs enregistrées sont nettement inférieures au total des 25 villes entre 20 et 30 ans, elles sont supérieures chez les enfants (jusqu'à 14 ans) et chez les personnes de plus de 35 ans. Entre 60 et 80 ans, les soldes sont même positifs.

Le type S5 comprend trois villes appartenant à de petites agglomérations : Coire, Locarno et Sion. Chez celles-ci, le pic du solde migratoire survient plus tôt puisqu'il atteint sa valeur maximale entre 15 et 19 ans (+21.29%) avant de retomber dès la classe d'âge suivante à des valeurs négatives (-3.55%). Par la suite, les évolutions sont moins marquées si ce n'est que le solde migratoire progresse légèrement avec l'âge et finit par atteindre des valeurs positives. Après 45 ans, seules deux classes d'âge (50-54 ans et plus de 85 ans) sont déficitaires.



Graphique 54 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : types S4 et S5 (Source : OFS, RFP)

Les principales différences qui émergent de la typologie élaborée ci-dessus touchent aux migrations d'émancipation. Sur l'ensemble des 25 villes-centres, on enregistre en effet un solde positif maximum entre 20 et 24 ans. En fait, ce pic apparaît surtout pour les types S1 et S2, ainsi que, dans une moindre mesure, pour le type S3. Pour les villes appartenant au type S5, le solde positif se produit une classe d'âge plus tôt (15-19 ans), tandis qu'il est quasi inexistant pour le type S4. Le retournement de tendance vers des soldes déficitaires s'opère également selon des rythmes différenciés. Il est particulièrement précoce pour les villes de type S5 (le solde est déjà négatif pour les 20-24 ans). À Fribourg (S1), il touche les 25-29 ans. Pour les autres, il se produit après 30 ans.

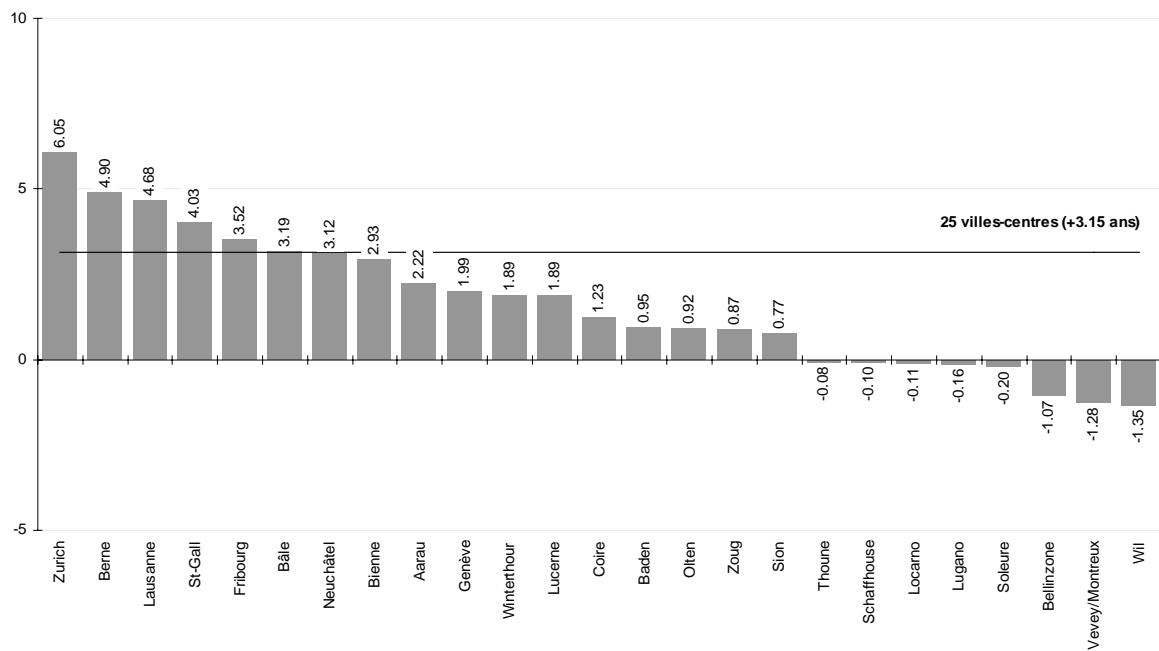
Des différences apparaissent également en ce qui concerne les personnes plus âgées (troisième et quatrième âges). Si la plupart des villes ne sont pas attractives pour ces catégories, les soldes sont positifs pour celles des types S4 et S5. En outre, à Fribourg (S1), les déficits sont moins marqués.

Enfin, en ce qui concerne les enfants (5-14 ans), le type S5 se démarque très nettement des autres et affiche des soldes dans l'ensemble positifs. Ce constat s'accompagne de soldes plus favorables chez les 35-64 ans.

6.3.2 Âge moyen au départ et à l'arrivée (1995/2000)⁶³

Les personnes quittant les villes-centres entre 1995 et 2000 sont en général plus âgées (35.82 ans) que celles qui y arrivent (32.67 ans), l'écart étant d'environ 3.15 ans. Cette constatation s'applique à la majorité des villes-centres. De ce point de vue, les écarts les plus importants sont observés à Zurich (6.05 ans), Berne (4.90 ans), Lausanne (4.68 ans), St-Gall (4.09 ans) et Fribourg (3.52 ans). On retrouve ici les villes qui appartiennent aux types S1 et S2 définis ci-dessus. Le sens et l'ampleur des écarts y reflètent la mobilité résidentielle liée aux migrations d'émancipation. Ces centres attirent en effet des jeunes, qu'ils soient étudiants ou en début de carrière professionnelle, qui tirent la moyenne de l'âge à l'arrivée vers le bas. Dans le même temps, des personnes un peu plus âgées tendent à les quitter lorsqu'il s'agit notamment de fonder une famille.

Dans certains cas, si l'âge à l'arrivée reste inférieur à l'âge au départ, les valeurs moyennes peuvent refléter d'autres phénomènes. À Sion et à Coire, l'âge à l'arrivée peu élevé est lié à l'implantation de familles avec enfant(s). C'est aussi le départ de ces derniers pour d'autres centres qui leur offrent de meilleures perspectives en termes de formation, qui contribue à diminuer l'âge au départ.



Graphique 55 : Écart entre l'âge moyen au départ et à l'arrivée, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

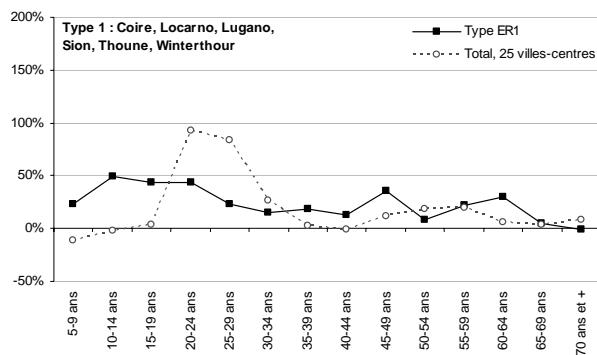
L'écart entre l'âge des migrants peut aussi s'inverser. Ainsi, huit des 25 villes-centres (Wil, Vevey/Montreux, Bellinzone, Soleure, Lugano, Locarno, Schaffhouse et Thoune) se caractérisent par un âge à l'arrivée supérieur à l'âge au départ. On retrouve ici toutes les villes-centres pour lesquelles le solde migratoire est peu différencié par rapport à l'âge et qui, à l'exception de Locarno, appartiennent au type S4 (Graphique 54). Ces villes sont à la fois moins délaissées par les familles, peu attractives pour les jeunes adultes et plus intéressantes que la moyenne pour les plus de 55 ans. Le fait que l'âge moyen à l'arrivée soit plus élevé qu'au départ ne signifie toutefois pas que le second soit faible. À Lugano et

⁶³ Un tableau récapitulatif des données se trouve en annexe.

Locarno, l'âge moyen au départ est d'ailleurs particulièrement élevé : la population étant de manière générale plus âgée, on voit apparaître de ce point de vue un effet de structure⁶⁴.

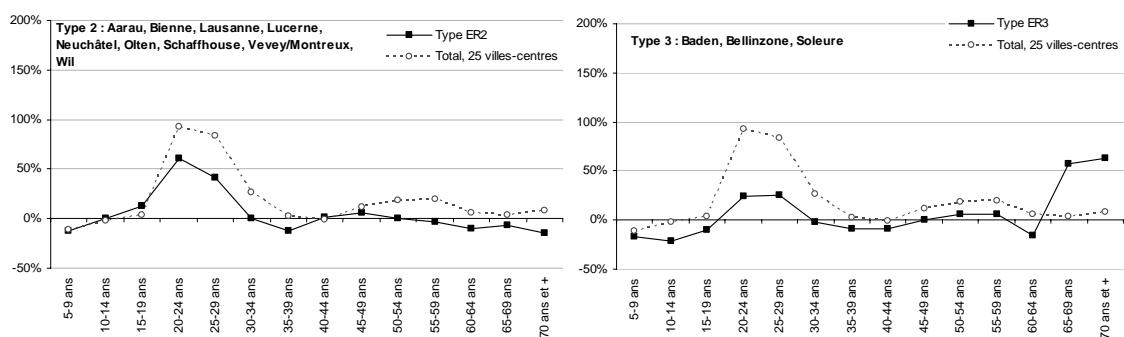
6.3.3 Évolution du rapport migratoire par classe d'âge (1975/80-1995/2000)⁶⁵

Une nouvelle classification hiérarchique ascendante⁶⁶ permet de regrouper les villes-centres en cinq catégories en fonction de l'évolution du rapport migratoire (« ER ») des différentes tranches d'âge. Elle se distingue de la typologie élaborée à la partie précédente qui est basée sur les soldes migratoires (« S »).



Graphique 56 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : type ER1 (Source : OFS, RFP)

Le **type ER1** comprend Coire, Locarno, Lugano, Sion, Thoune et Winterthour. Pour ces villes-centres l'évolution du rapport migratoire depuis la fin des années 1970 est favorable quelle que soit la classe d'âge⁶⁷. Le gain d'attractivité est particulièrement marqué pour les classes d'âge correspondant aux familles. L'évolution est en effet plus positive que pour l'ensemble des 25 villes-centres chez les 5-14 ans et les plus de 35 ans, à l'exception des 50-54 ans et des plus de 70 ans. Si elle reste positive, l'évolution est par contre moins favorable chez les 20-35 ans.



Graphique 57 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : types ER2 et ER3 (Source : OFS, RFP)

Le **type ER2** est celui qui regroupe le plus de villes-centres (9). Aarau, Bienne, Lausanne, Lucerne, Neuchâtel, Olten, Schaffhouse, Vevey/Montreux et Wil présentent des évolutions

⁶⁴ Comme l'indique une analyse de régression, la relation entre l'âge au départ et l'âge de la population de référence est significative ($r=0.67$).

⁶⁵ Pour cette partie de l'analyse, les classes supérieures à 70 ans ont été regroupées, étant donné la faiblesse des effectifs.

⁶⁶ Méthode Ward, distance euclidienne au carré.

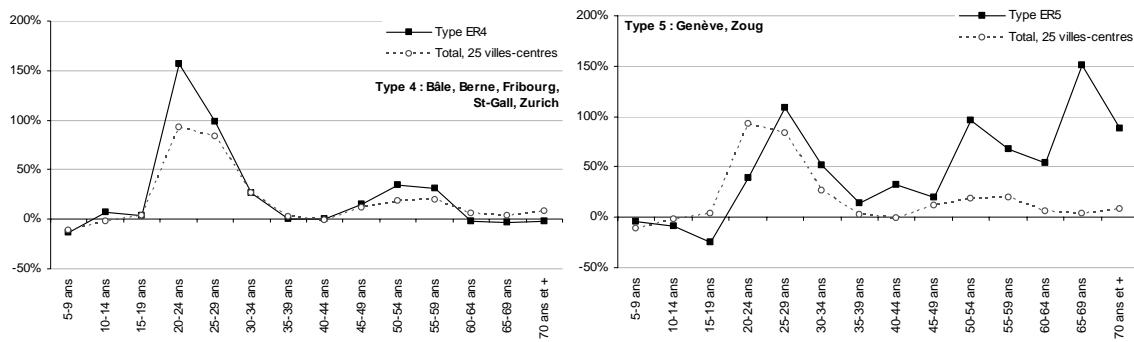
⁶⁷ Rappelons qu'une évolution « favorable » peut tout autant être un déficit de moins en moins important (exurbanisation atténuée), un bilan de plus en plus positif (intra-urbanisation accrue) ou un retournement de tendance (intra-urbanisation récente).

défavorables pour la plupart des classes d'âge. Seuls les rapports migratoires des 15-29 ans et des 40-45 ans progressent, mais de manière moins marquée que pour l'ensemble des 25 villes-centres.

Le **type ER3** comprend Baden, Bellinzone et Soleure. Jusqu'à 65 ans, l'évolution du rapport migratoire y est plutôt défavorable et lorsqu'elle est positive, elle reste inférieure au total des 25 villes-centres. À partir de 65 ans par contre, les évolutions sont à la fois positives et supérieures à la moyenne.

Le **type ER4** comprend Zurich, Berne, Fribourg, Bâle et St-Gall. Ces villes se démarquent par des évolutions particulièrement favorables chez les 20-29 ans (en moyenne +156.67% pour les 20-24 ans et +98.18% pour les 25-29 ans) et chez les 50-59 ans (en moyenne +34.66% pour les 50-54 ans et +30.67% pour les 55-59 ans). La progression enregistrée pour ces classes d'âge est nettement supérieure à celle des 25 villes-centres. Après 60 ans, le rapport migratoire semble stagner. L'évolution y est alors inférieure à la moyenne.

Le **type ER5** regroupe deux villes-centres (Genève et Zoug) pour lesquelles l'évolution du rapport migratoire en fonction de l'âge est particulière. À l'exception des plus jeunes (moins de 20 ans), elle est constamment positive. La progression est supérieure à la moyenne dès l'âge de 25 ans et elle est même très marquée à partir de 50 ans.



Graphique 58 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : types ER4 et ER5 (Source : OFS, RFP)

6.3.4 Évolution de l'âge moyen à l'arrivée et au départ⁶⁸

De manière générale, l'âge des personnes qui s'installent dans les villes-centres et de celles qui les quittent augmente au cours des années 1980 et 1990. L'âge au départ progresse toutefois davantage (+4.15 ans) que l'âge à l'arrivée (+2.40 ans) et l'écart entre les deux se creuse (+0.69 ans). Ceci semble indiquer que le vieillissement de la population (+2.69 ans entre 1980 et 2000, si l'on ne tient pas compte des enfants de moins de cinq ans) n'est pas un facteur explicatif suffisant, mais que la période de vie pendant laquelle les villes-centres sont attractives tend à s'allonger. Ce schéma se retrouve dans la plupart des cas (18). C'est à St-Gall que l'écart se creuse le plus (+2.25 ans). Entre 1975 et 1980, l'âge au départ est de 1.78 ans plus élevé que l'âge au départ. L'écart passe à 4.03 ans pour la période 1995-2000.

À côté de cette tendance dominante, les évolutions combinées de l'âge moyen au départ et à l'arrivée dessinent trois schémas divergents :

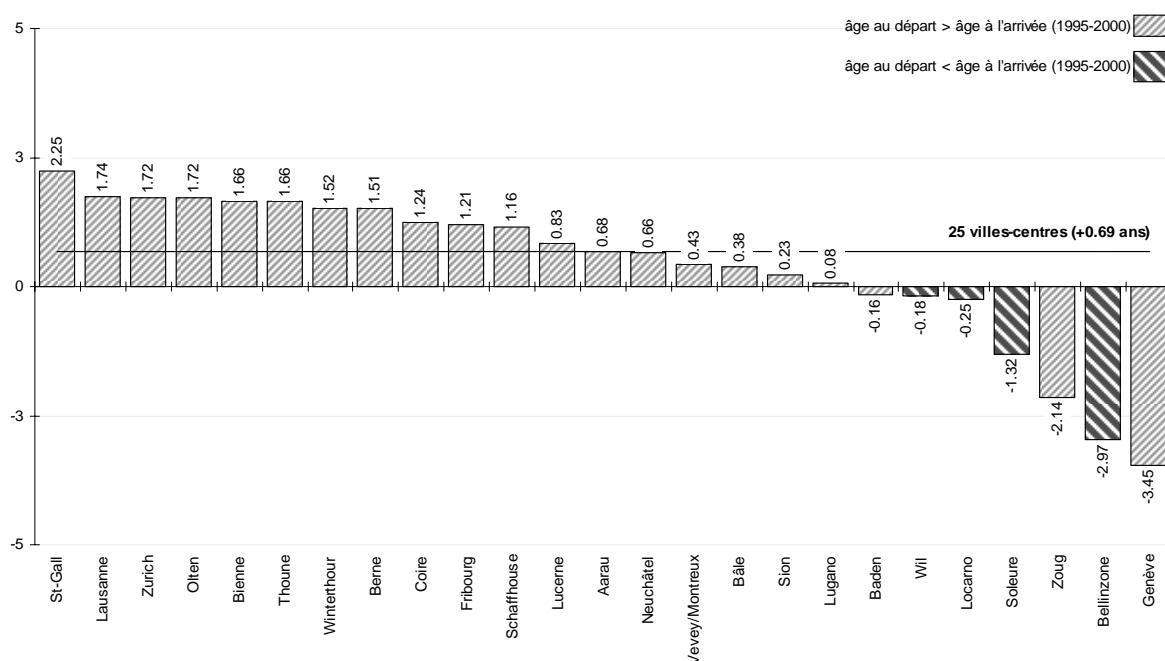
- Dans trois villes (Genève, Zoug et Baden), l'âge au départ est supérieur à l'âge à l'arrivée mais les écarts se resserrent. À Genève par exemple, la différence entre

⁶⁸ Voir annexe 8.

l'âge au départ (35.74 ans) et à l'arrivée (30.29 ans) est de 5.45 ans pour la période 1975/1980 ; vingt ans plus tard, l'âge au départ (35.67 ans) n'est plus que de 1.99 ans supérieur à l'âge à l'arrivée (33.67 ans).

- À Bellinzone (-2.97 ans), Soleure (-1.32 ans) et Locarno (-0.25 ans), la tendance s'inverse. Entre 1975 et 1980, l'âge au départ est encore supérieur à l'âge à l'arrivée. Vingt ans plus tard, l'inverse est désormais constaté.
- Enfin, dans le cas de Wil (-0.18 ans), l'écart se creuse, mais dans l'autre sens. L'âge à l'arrivée est de plus en plus élevé par rapport à l'âge au départ.

Parmi les sept villes-centres qui présentent une évolution atypique, on retrouve celles qui appartiennent aux catégories ER3 et ER5 de la typologie des évolutions du rapport migratoire. Celles-ci se caractérisent par des tendances particulièrement favorables en ce qui concerne les classes d'âge les plus élevées.



Graphique 59 : Évolution de l'écart entre l'âge au départ et à l'arrivée (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4 Types de ménages⁶⁹

Les pratiques de mobilité résidentielle varient selon les types de ménages. De la même manière qu'avec l'âge, des différences importantes sont observées entre les 25 villes-centres. Dans cette perspective, il s'agit d'analyser successivement les catégories dont les soldes migratoires sont dans l'ensemble de plus en plus déficitaires (les couples avec enfants⁷⁰), celles pour lesquelles ils le sont de moins en moins (les couples sans enfant), avant d'aborder les types de ménages pour lesquels l'attractivité des villes se renforce (familles monoparentales, personnes vivant seules et ménages privés non familiaux). Pour

⁶⁹ Voir annexe 9.

⁷⁰ Afin de simplifier les analyses et d'éviter des redondances, on n'opère plus ici la distinction entre les couples mariés et les unions libres.

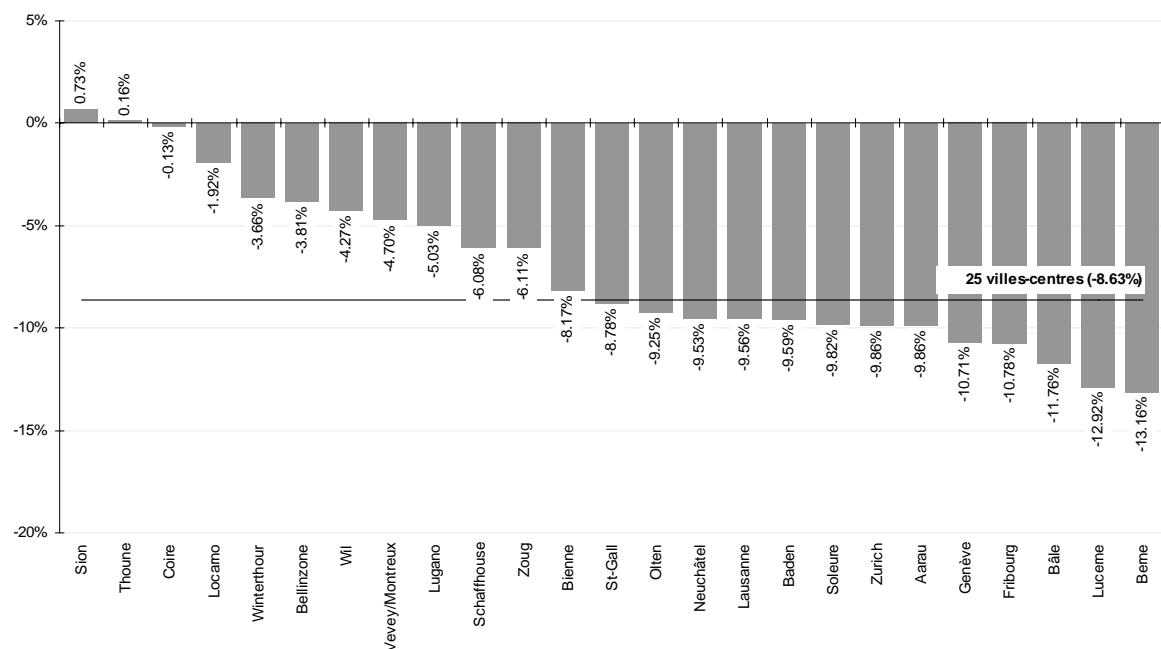
chaque catégorie⁷¹, les comparaisons portent sur la période récente (1995-2000) et sur l'évolution constatée depuis la période 1975-1980.

6.4.1 Couples avec enfant(s)

Les couples mariés ou en union libre avec enfant(s) représentent le type de ménages dont les soldes migratoires récents (1995-2000) sont les plus défavorables aux villes-centres (-8.63%). L'évolution du rapport migratoire (-5.32%) depuis la période 1975-1980 révèle en outre une accélération du processus d'exurbanisation.

6.4.1.1 Solde migratoire (1995-2000)

Conformément à la tendance générale, la quasi-totalité des centres enregistrent des soldes migratoires négatifs avec le reste de la Suisse pour les couples avec enfant(s). Si la plupart des villes présentent un déficit inférieur à 10%, le solde dépasse cette limite pour cinq d'entre elles : Genève, Fribourg, Bâle, Lucerne et Berne. Seules deux villes sont quelque peu attractives pour les familles : Sion (+0.73%) et Thoune (+0.16%). On relève également les soldes faiblement négatifs enregistrés à Coire et Locarno.

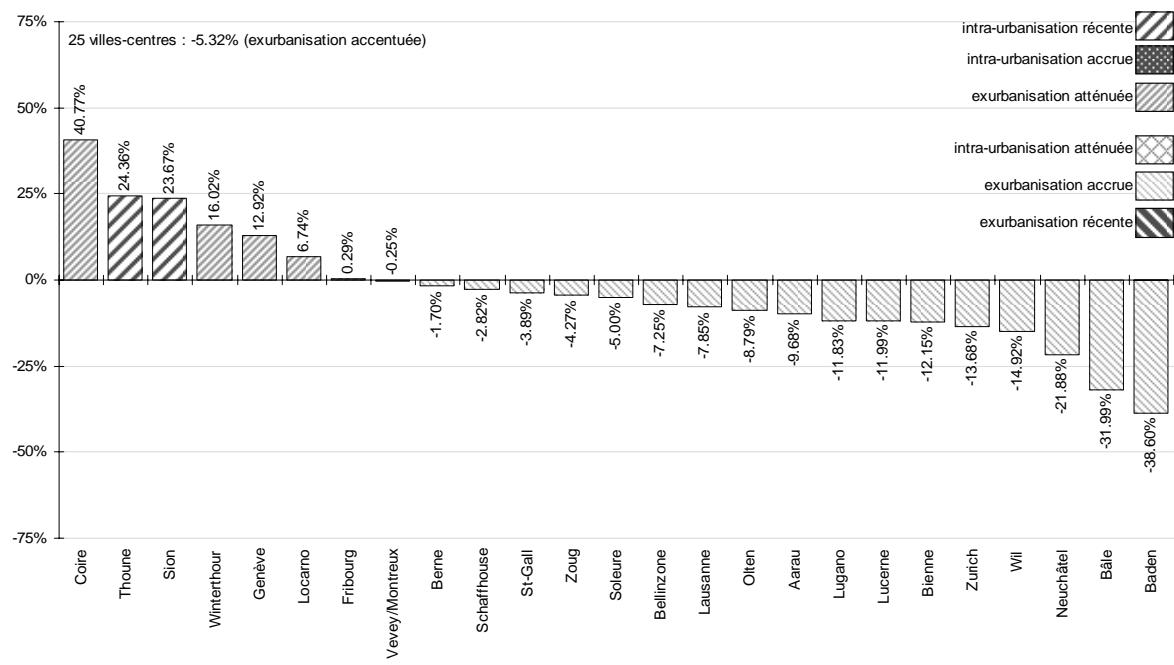


Graphique 60 : Solde migratoire des couples avec enfant(s) (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.1.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Dans la majorité des villes-centres (18), le rapport migratoire des couples avec enfant(s) diminue et le déficit s'accentue (*exurbanisation accrue*). Des évolutions particulièrement défavorables sont enregistrées à Baden (-38.60%), Bâle (-31.99%) et Neuchâtel (-21.88%). Toutefois, le rapport migratoire enregistre une progression en faveur de quelques centres (7). Peu marquée à Fribourg et Locarno, celle-ci dépasse les 10% à Genève et Winterthour, les 20% à Sion et Thoune. À Coire, l'augmentation du rapport migratoire atteint même le seuil des 40%. Parmi les villes où le rapport migratoire progresse, le déficit subsiste à Fribourg, Locarno, Genève, Winterthour et Coire (*exurbanisation atténuée*). À Thoune et Sion, on observe par contre une *intra-urbanisation récente*.

⁷¹ En raison de la faiblesse des effectifs, la catégorie « personnes seules avec parent(s) » n'est pas prise en compte dans cette partie.



Graphique 61 : Évolution du rapport migratoire des couples avec enfant(s) (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.2 Couples sans enfant

À l'instar des couples avec enfant(s), les couples sans enfant, mariés ou en union libre, tendent aussi à quitter les centres (-4.12%) entre 1995 et 2000. Toutefois, contrairement aux premiers, le déficit s'est réduit depuis la fin des années 1970 comme l'atteste la progression du rapport migratoire (+19.33%).

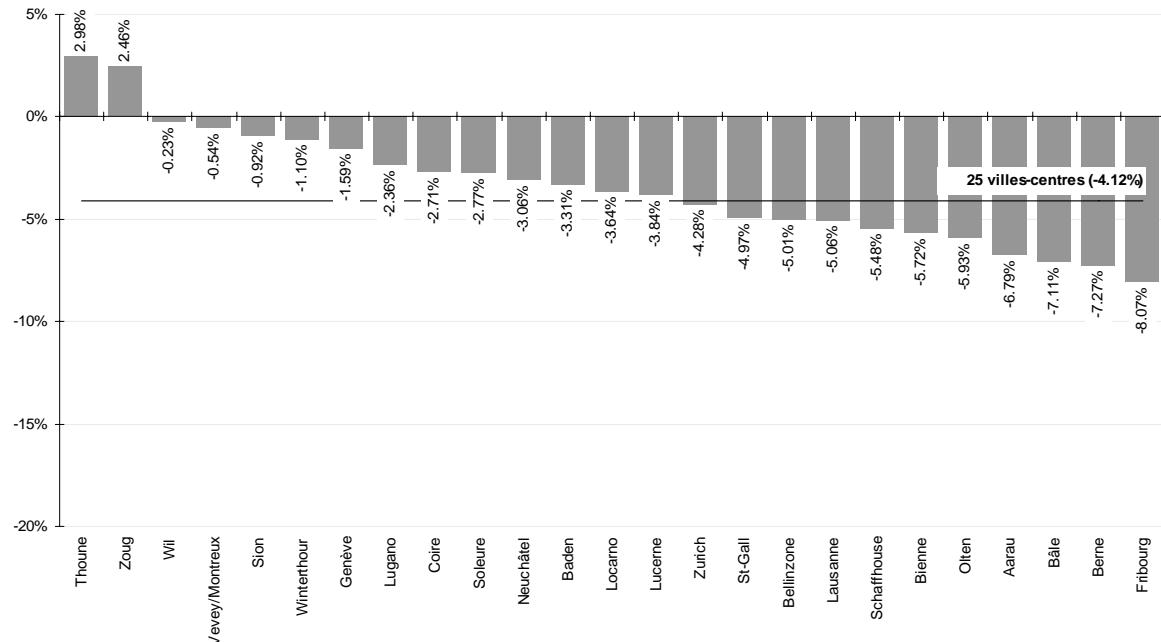
6.4.2.1 Solde migratoire (1995-2000)

Presque toutes les villes affichent un solde négatif avec le reste de la Suisse. Les déficits les plus marqués sont enregistrés à Aarau, Bâle, Berne et Fribourg, où la valeur minimale est atteinte (-8.07%). Quelques villes se caractérisent par des soldes faiblement négatifs : il s'agit notamment de Wil (-0.23%), Vevey/Montreux (-0.54%) ou Sion (-0.92%). Parmi les exceptions, on relève les cas de Thoune (+2.98%) et Zoug (+2.46%), le premier affichant déjà un solde positif pour les couples avec enfant(s).

D'une manière générale, les différences constatées pour les couples sans enfant restent moins prononcées que pour les autres types de ménages.

	Écart-type	Maximum	Minimum	
Couples sans enfant	2.81%	2.98%	Thoune	-8.07% Fribourg
Personnes vivant seules	3.13%	10.02%	Lausanne	-2.31% Sion
Couples avec enfant(s)	4.00%	0.73%	Sion	-13.16% Berne
Familles monoparentales	4.62%	16.62%	Aarau	-1.61% Zurich
Ménages privés non familiaux	24.77%	76.94%	Fribourg	-19.44% Sion

Tableau 20 : Solde migratoire (1995-2000) selon le type de ménages, éléments de différenciation entre villes-centres (Source : OFS, RFP)

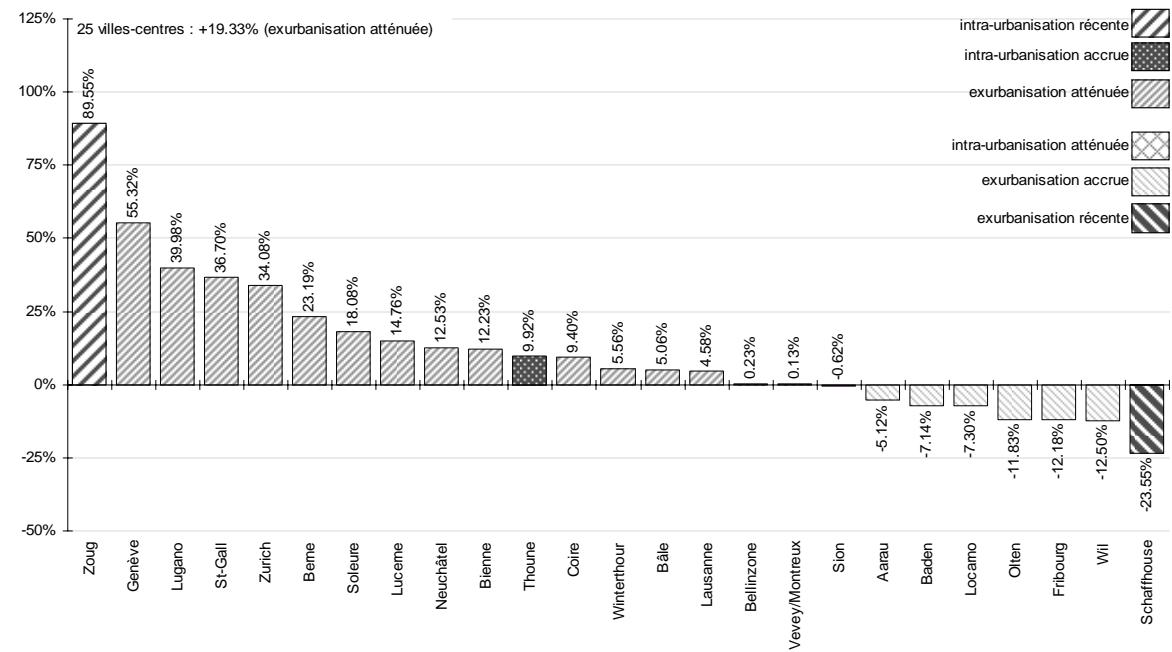


Graphique 62 : Solde migratoire des couples sans enfant (1995-2000)

6.4.2.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Dans la majorité des villes-centres, le rapport migratoire des couples sans enfant augmente. À ce titre, il faut relever les fortes progressions enregistrées à Zoug (+89.55%) et à Genève (+55.32%), où le nombre d'arrivées pour 100 départs passe respectivement de 59 à 112 et de 58 à 89.

Malgré une tendance dans l'ensemble positive, huit villes affichent des évolutions défavorables : Sion, Aarau, Baden, Locarno, Olten, Fribourg, Wil et Schaffhouse, le recul du rapport migratoire étant plus marqué dans cette dernière (-23.55%).



Graphique 63 : Évolution du rapport migratoire des couples sans enfant (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

D'une manière générale, l'évolution de la mobilité résidentielle des couples sans enfant révèle deux tendances principales. L'*exurbanisation atténuée* est le cas le plus fréquent (15). Sept villes-centres (Schaffhouse, Fribourg, Olten, Locarno, Baden, Aarau et Sion) enregistrent par contre une *exurbanisation accrue*.

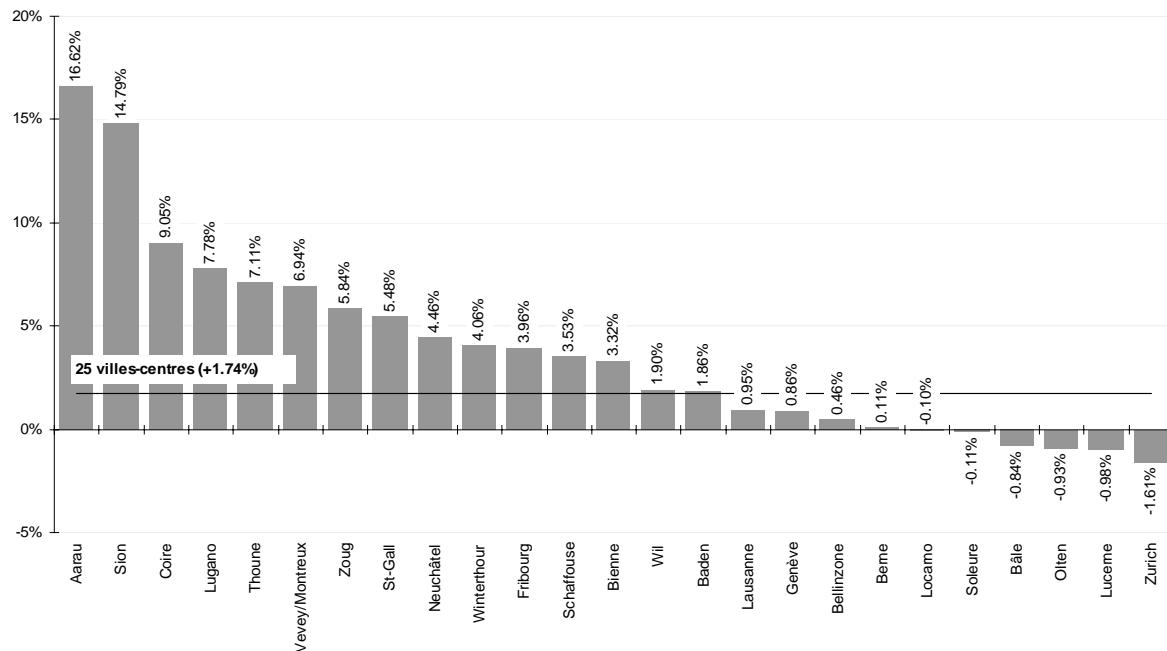
On relève également trois cas particuliers : à Zoug les couples sans enfant se caractérisent par une *intra-urbanisation récente* ; à Thoune, où le solde est déjà positif dans les années 1970, on observe une *intra-urbanisation accrue* ; enfin, à Wil, les soldes ne sont négatifs que depuis peu (*exurbanisation récente*)

6.4.3 Familles monoparentales

Contrairement aux couples, les membres de familles monoparentales tendent plutôt à s'installer en ville (+1.74%). L'attractivité des centres, déjà perceptible à la fin des années 1970, a légèrement progressé depuis (*intra-urbanisation accrue*), comme l'indique l'évolution du rapport migratoire (+5.03%).

6.4.3.1 Solde migratoire (1995-2000)

La plupart des villes enregistrent un solde migratoire positif. Deux centres se démarquent par des valeurs plus élevées : Aarau (+16.62%) et Sion (+14.79%). Enfin, cinq cas seulement (Soleure, Bâle, Olten, Lucerne et Zurich) affichent un bilan déficitaire des familles monoparentales.



Graphique 64 : Solde migratoire des familles monoparentales (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

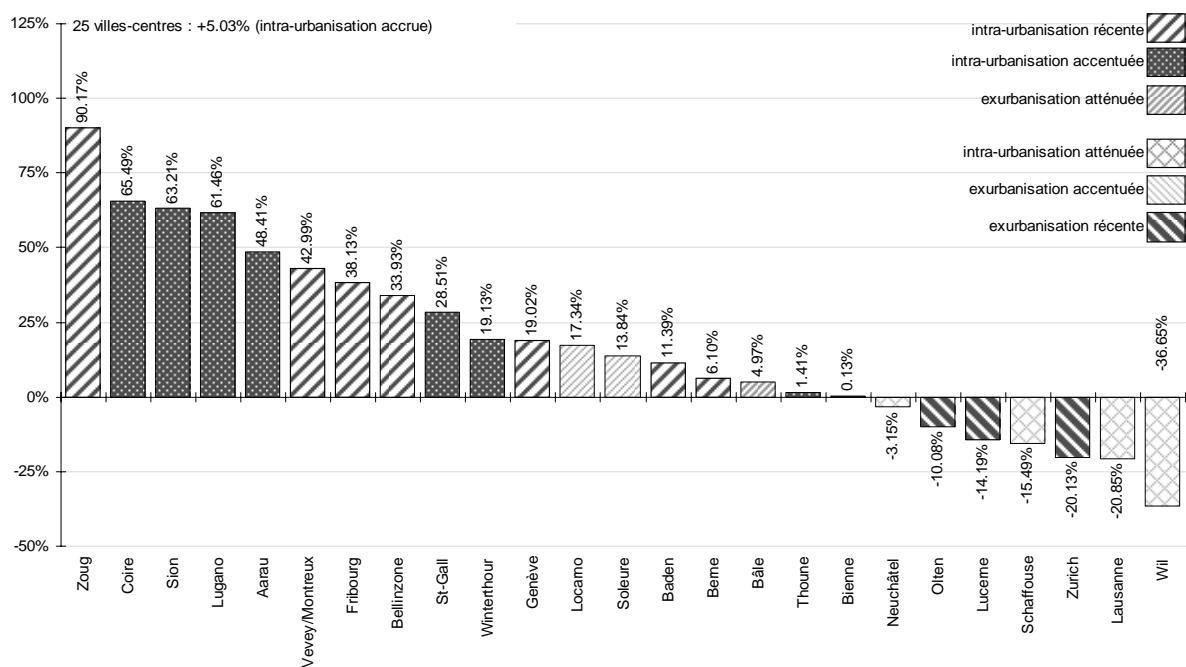
6.4.3.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Entre 1975/80 et 1995/2000, le rapport migratoire progresse dans la plupart des cas. Les situations peuvent toutefois être très différentes entre les villes. À Zoug (à l'instar de ce qu'on l'observe pour les couples sans enfant), la progression du rapport migratoire atteint une intensité maximale (+90.17% : alors que l'on enregistre seulement 72 arrivées pour 100 départs entre 1975 et 1980, on en compte 136 vingt ans plus tard. On relève également des progressions supérieures à 50% à Coire, Sion et Lugano. Un petit nombre de villes (7) enregistrent une diminution du rapport migratoire : il s'agit de Neuchâtel, Olten, Lucerne,

Schaffhouse, Zurich, Lausanne et, surtout, Wil où il passe de 175 à 111 arrivées pour 100 départs (-36.65%).

Une comparaison des rapports migratoires pour les deux périodes révèle également des situations complexes et variées. Conformément à la tendance générale, l'*intra-urbanisation accrue* reste la modalité la plus fréquente. On la retrouve dans huit villes-centres : Coire, Sion, Lugano, Aarau, St-Gall, Winterthour, Thoune et Bienne. Pour sept des 25 villes-centres (Zoug, Vevey/Montreux, Fribourg, Bellinzona, Genève, Baden et Berne), on enregistre également un nombre d'arrivées supérieur au nombre de départs, mais cette situation n'est devenue favorable que depuis peu (*intra-urbanisation récente*).

À Locarno, Soleure et Bâle, malgré une évolution positive, le rapport migratoire reste déficitaire (*exurbanisation atténuée*). Au contraire, Neuchâtel, Schaffhouse, Lausanne et Wil, malgré une évolution défavorable, conservent un solde migratoire positif (*intra-urbanisation atténuée*). Enfin, Zurich, Lucerne et Olten se caractérisent par l'*exurbanisation récente* des familles monoparentales.



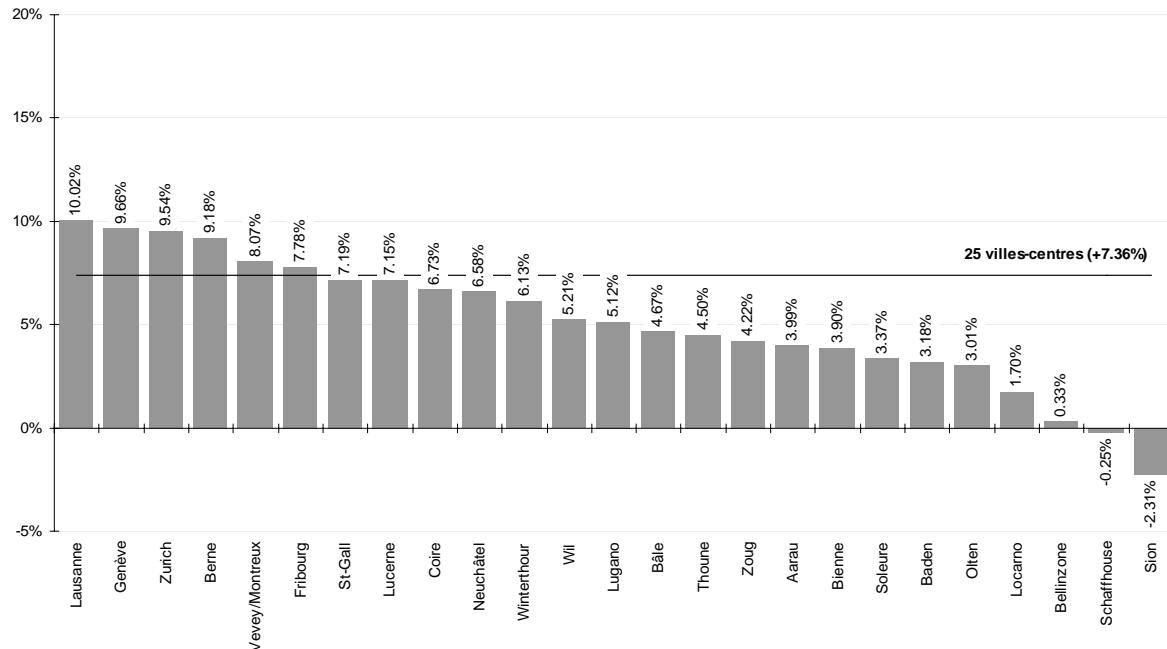
Graphique 65 : Évolution du rapport migratoire des familles monoparentales (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.4 Personnes vivant seules

Les villes sont attractives pour les personnes vivant seules. Le solde migratoire de ces dernières est même plus nettement positif (+7.36%). Leur intra-urbanisation s'est également davantage renforcée (+15.23%).

6.4.4.1 Solde migratoire (1995-2000)

Presque toutes les villes affichent un solde migratoire positif en ce qui concerne les personnes vivant seules. Par rapport aux autres types de ménages, les différences constatées entre les villes restent faibles. Avec un solde positif s'approchant des 10%, Berne, Genève, Zurich et Lausanne sont les centres les plus attractifs pour cette catégorie de population. Sion (-2.31%) et Schaffhouse (-0.25%) sont les deux seules villes avec un solde migratoire déficitaire.



Graphique 66 : Solde migratoire des personnes vivant seules (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.4.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

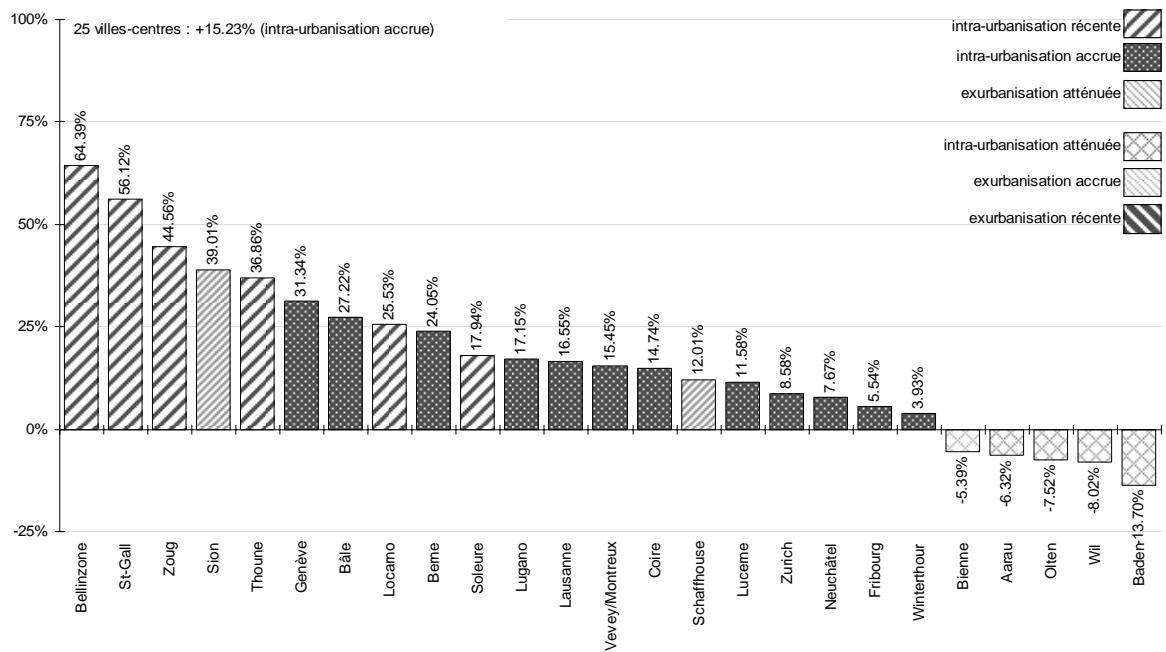
Le rapport migratoire des personnes vivant seules progresse dans la grande majorité des villes. Les plus fortes augmentations sont enregistrées à Bellinzone (+64.39%) et St-Gall (+56.12%). Inversement, dans cinq villes, le rapport migratoire diminue légèrement : il s'agit de Bienne, Aarau, Olten, Wil et Baden, cette dernière affichant l'évolution la plus défavorable (-13.70%).

Une comparaison de la situation entre les deux périodes permet de distinguer quatre types d'évolution. Tout d'abord, logiquement, *l'intra-urbanisation accrue* des personnes vivant seules est la modalité la plus fréquente. Elle s'observe dans douze villes-centres : Genève, Bâle, Berne, Lugano, Lausanne, Vevey/Montreux, Coire, Lucerne, Zurich, Neuchâtel, Fribourg et Winterthour.

Ensuite, six villes-centres enregistrent pour cette catégorie une *intra-urbanisation récente*, avec des soldes migratoires qui deviennent positifs entre les deux périodes : Bellinzone, St-Gall, Zoug, Thoune, Locarno et Soleure.

Deux villes-centres (Sion et Schaffhouse) affichent une *exurbanisation atténuée*, le solde restant déficitaire en dépit d'une progression du rapport migratoire.

Enfin, cinq villes-centres (Bienne, Aarau, Olten, Wil et Baden), se caractérisent par une tendance à *l'intra-urbanisation atténuée* et restent attractives pour les personnes vivant seules.



Graphique 67 : Évolution du rapport migratoire des personnes vivant seules (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

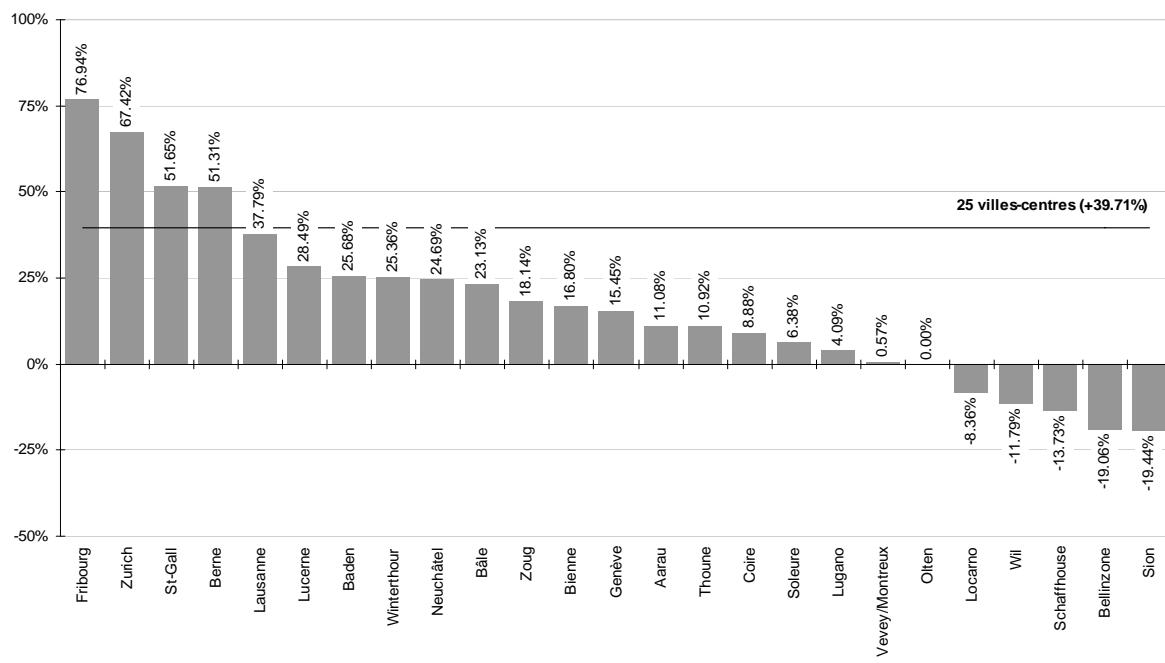
6.4.5 Ménages privés non familiaux

Les ménages privés non familiaux⁷² sont de loin ceux pour lesquels les villes sont les plus attractives (+39.71%). L'intra-urbanisation de cette catégorie s'accentue par ailleurs très fortement. Depuis la fin des années 1970, le rapport migratoire a plus que doublé (+114.63%). Les ménages privés non familiaux forment également la catégorie dont les comportements migratoires et leur évolution varient le plus d'une ville à l'autre.

6.4.5.1 Solde migratoire (1995-2000)

Si la majorité des villes-centres présentent un bilan positif, les écarts enregistrés sont très importants. Quatre villes se démarquent par des soldes exceptionnellement positifs : Fribourg (+76.94%), Zurich (+67.42%), St-Gall (+51.65%) et Berne (+51.31%). Ces villes-centres tirent à elles seules le solde migratoire total (+39.71%) vers le haut : aucune autre ville ne présente en effet une valeur plus élevée. À l'autre extrémité, cinq villes se caractérisent pour les ménages privés non familiaux par un déficit migratoire : à Bellinzona et à Sion, il s'approche même des -20%.

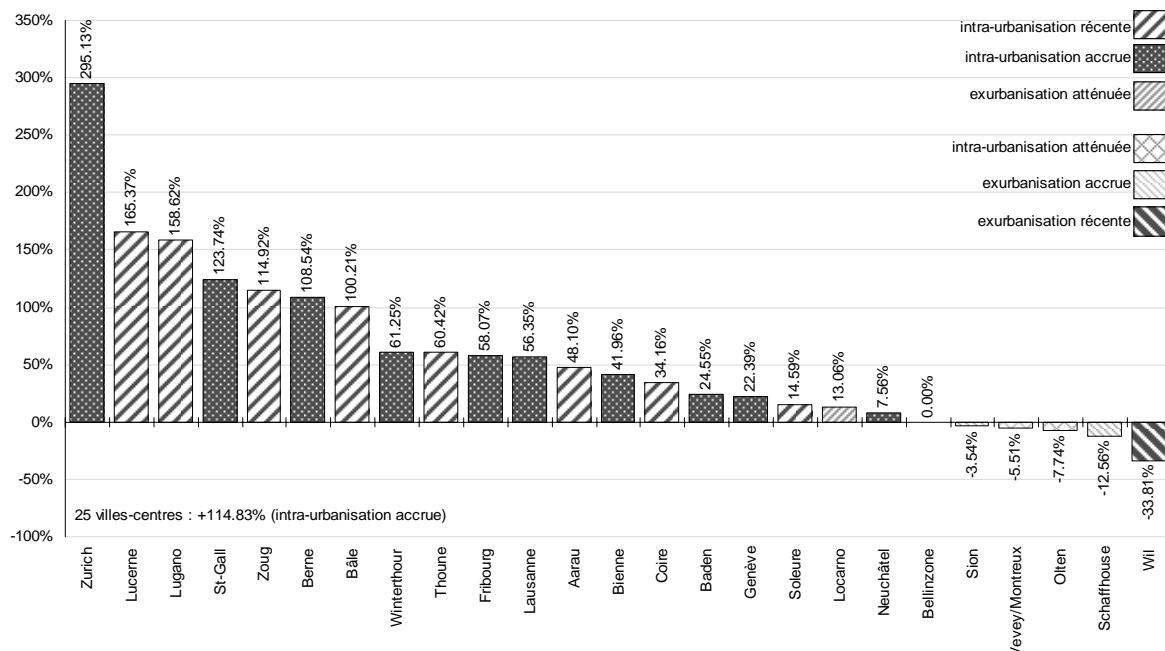
⁷² Les ménages non familiaux sont des ménages de plusieurs personnes qui ne comprennent pas de noyau familial (couple, chef de ménage avec enfant/s, etc.). On compte notamment parmi les ménages non familiaux, des colocataires et des ménages entre frères et sœurs.



Graphique 68 : Solde migratoire des ménages privés non familiaux (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.4.5.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Même si elle indique une tendance générale favorable, l'évolution du rapport migratoire diffère fortement selon les cas. Parmi les progressions, on relève quelques valeurs extrêmes comme à Zurich où le rapport migratoire est multiplié par quatre (+295.13%), passant de 155 à 614 arrivées pour 100 départs. Pour six autres centres, le rapport migratoire a plus que doublé : Lucerne (+165.37%), Lugano (+158.62%), St-Gall (+158.62%), Zoug (+114.92%), Berne (+108.54%) et Bâle (+100.21%). Ces progressions contrastent avec les évolutions défavorables enregistrées dans cinq centres : Wil (-33.81%), Schaffhouse (-12.56%), Olten (-7.74%), Vevey/Montreux (-5.51%) et Sion (-3.54%).



Graphique 69 : Évolution du rapport migratoire des ménages privés non familiaux (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

L'intra-urbanisation accrue est la tendance la plus souvent observée. Dix villes-centres sont concernées : Zurich, St-Gall, Berne, Winterthour, Fribourg, Lausanne, Biel, Baden, Genève et Neuchâtel. Huit villes-centres se caractérisent par *l'intra-urbanisation récente* des ménages non familiaux : Lucerne, Lugano, Zoug, Bâle, Thoune, Aarau, Coire et Soleure.

À Locarno et Bellinzone, malgré la tendance positive du rapport migratoire, on enregistre encore un déficit entre 1995 et 2000 (*exurbanisation atténuée*). Au contraire, Vevey/Montreux et Olten, malgré une évolution défavorable, conservent un solde migratoire positif, même s'il l'est de moins en moins (*intra-urbanisation atténuée*). Wil connaît, quant à elle, une *exurbanisation récente* des ménages privés non familiaux. Enfin, à Sion et Schaffhouse, les bilans sont de plus en plus défavorables (*exurbanisation accrue*).

6.5 Catégories socio-professionnelles⁷³

Les catégories socio-professionnelles permettent de tester l'une des hypothèses centrales de cette recherche, celle de la gentrification. À l'échelle des 25 villes-centres, cette hypothèse ne se vérifie pas complètement dans la mesure où, malgré une évolution favorable, le solde migratoire des CSP+ reste déficitaire. Néanmoins, les différences qui peuvent apparaître entre les villes s'avèrent intéressantes pour identifier les cas où un phénomène de gentrification semble se produire. Dans cette perspective, il s'agit d'analyser les pratiques résidentielles des CSP+ puis de les comparer avec celles des autres groupes composant la population active (autres indépendants, employés et non manuels qualifiés, ouvriers et travailleurs non qualifiés). Compte tenu du rôle joué par l'âge, une série d'analyses intégrant cette variable vont également être proposées.

6.5.1 Catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+)

Dans l'ensemble, les CSP+ tendent à quitter les villes (-2.86%). L'évolution favorable du rapport migratoire (+32.34%) indique toutefois que le déficit diminue depuis la fin des années 1970 (*exurbanisation atténuée*). À ce stade, on peut noter d'emblée que les CSP+ forment le groupe dont les soldes migratoires varient le plus d'une ville à l'autre.

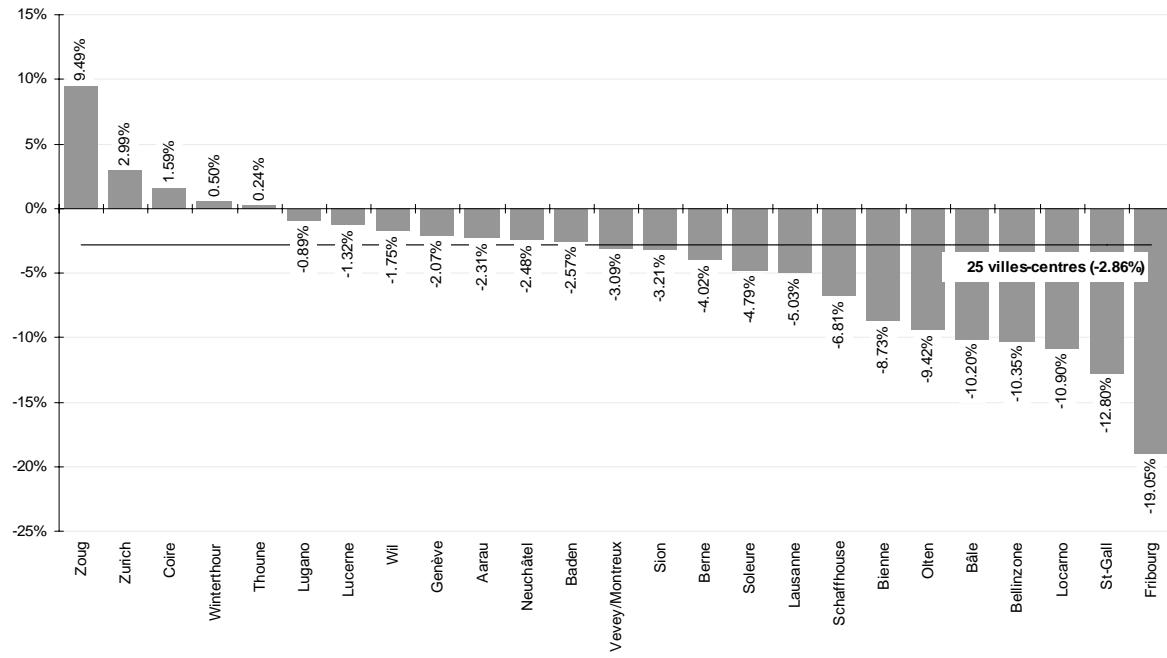
	Écart-type	Maximum	Minimum	
CSP +	5.74%	+9.49% Zoug	-19.05% Fribourg	
Non manuels qualifiés	3.68%	+5.94% Zurich	-8.25% Bâle	
Ouvriers et travailleurs non qualifiés	2.78%	+5.44% Coire	-6.44% Fribourg	
Autres indépendants	2.71%	+4.02% Vevey/ Montreux	-7.87% Schaffhouse	

Tableau 21 : Solde migratoire (1995-2000) selon la catégorie socio-professionnelle, éléments de différenciation entre les villes-centres (Source : OFS, RFP)

6.5.1.1 Solde migratoire (1995-2000)

La plupart des villes-centres (20) enregistrent un solde migratoire négatif en ce qui concerne les CSP+. Le déficit reste en général proche de celui des 25 villes prises dans leur ensemble. Il dépasse néanmoins la barre des -10% à Bâle, Bellinzone, Locarno, St-Gall et surtout Fribourg (-19.05%). Cinq centres se montrent par contre attractifs pour cette catégorie : Zoug, Zurich, Coire, Winterthour et Thoune.

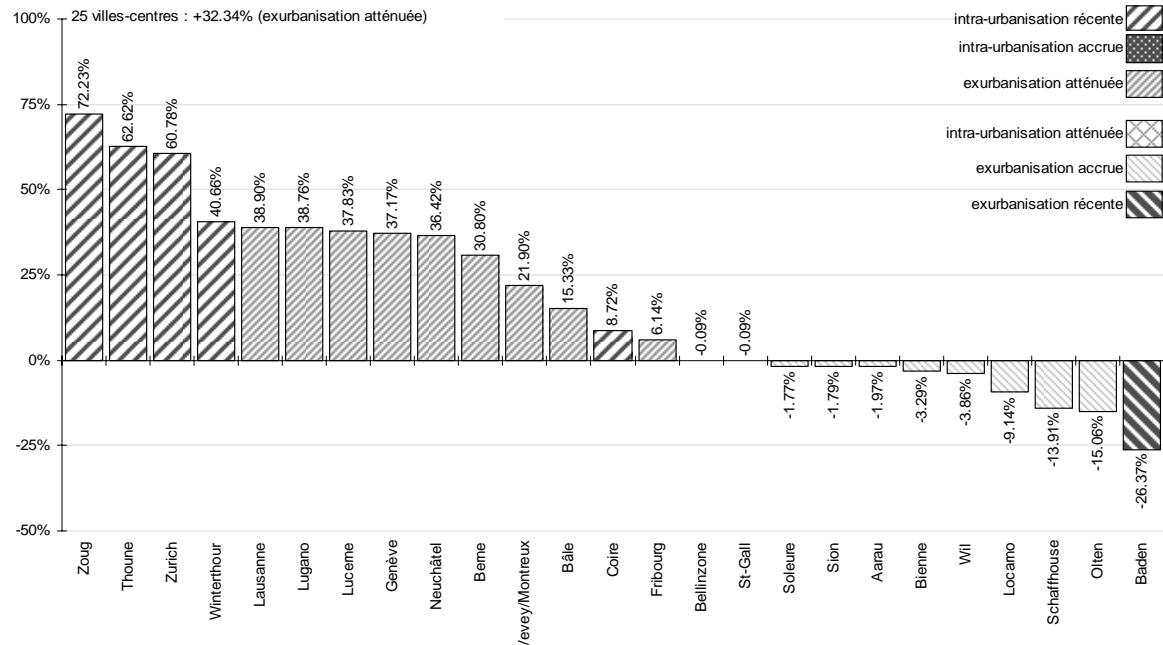
⁷³ Voir annexe 10.



Graphique 70 : Solde migratoire des CSP+ (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.1.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

L'évolution du rapport migratoire est en général favorable : l'indicateur progresse dans 14 des 25 villes. L'augmentation est particulièrement élevée à Zoug, Thoune et Zurich (où elle franchit les 60%). À Zoug et Zurich, par exemple, on passe entre les deux périodes censitaires respectivement de 78 à 134 arrivées et de 70 à 112 arrivées pour 100 départs. Inversement, on observe une diminution du rapport migratoire pour 11 villes-centres. Les reculs les plus importants sont enregistrés à Schaffhouse, Olten et surtout Baden (-26.37%).



Graphique 71 : Évolution du rapport migratoire des CSP+ (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

De manière schématique, on distingue quatre cas de figure. Malgré la progression d'ensemble du rapport migratoire, le plus fréquent est celui d'une *exurbanisation accrue*. Dix villes affichent un tel profil : Bellinzone, St-Gall, Soleure, Sion, Aarau, Bienne, Wil, Locarno, Schaffhouse et Olten.

La tendance à *l'exurbanisation atténuée* ne constitue que la deuxième modalité. Elle concerne neuf des 25 villes : Lausanne, Lugano, Lucerne, Genève, Neuchâtel, Berne, Vevey/Montreux, Bâle et Fribourg. Pour cinq centres (Zoug, Thoune, Zurich, Winterthour et Coire), les rapports migratoires indiquent une inversion de tendance à leur avantage (*intra-urbanisation récente*).

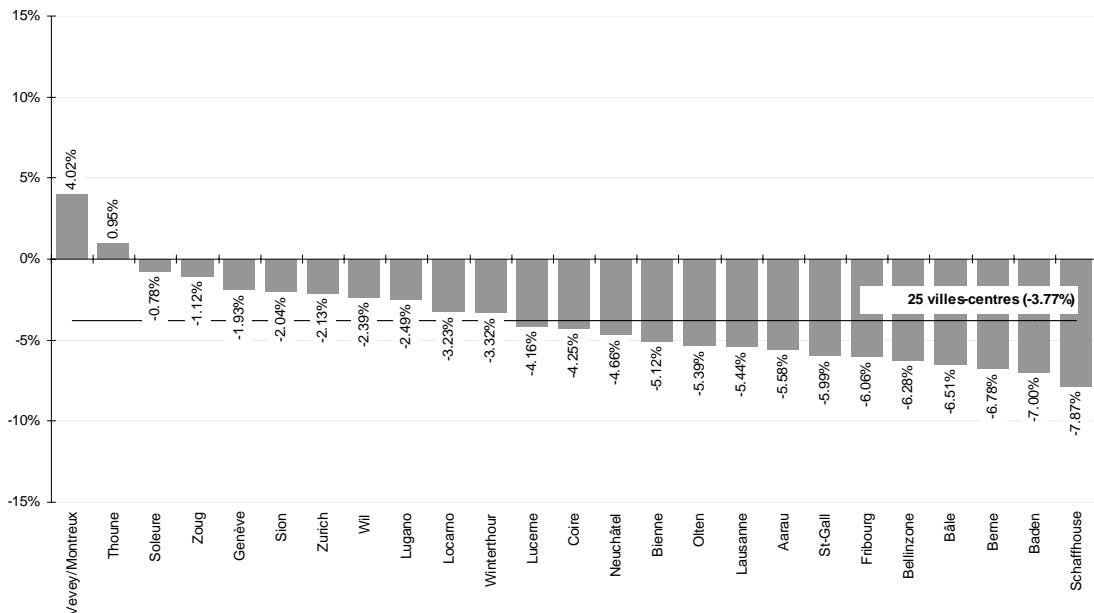
Enfin, Baden est un cas particulier puisque c'est la seule ville où le rapport migratoire est devenu déficitaire (*exurbanisation récente*) entre les deux RFP.

6.5.2 Autres indépendants

À l'échelle des 25 villes-centres, le solde migratoire des autres indépendants (agriculteurs, artisans, indépendants des services aux entreprises ou de communication, indépendants des services sociaux et personnels) est négatif (-3.77%). Toutefois, à l'instar des CSP+, le déficit est de moins en moins marqué et le rapport migratoire progresse (+38.35%).

6.5.2.1 Solde migratoire (1995-2000)

Entre 1995 et 2000, seules deux villes présentent un solde migratoire positif pour les autres indépendants : Vevey/Montreux (+4.02%) et Thoune (+0.95%). Toutes les autres présentent un excédent de départs et le déficit croît de manière régulière entre Soleure (-0.78%) et Schaffhouse (-7.87%).



Graphique 72 : Solde migratoire des autres indépendants (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

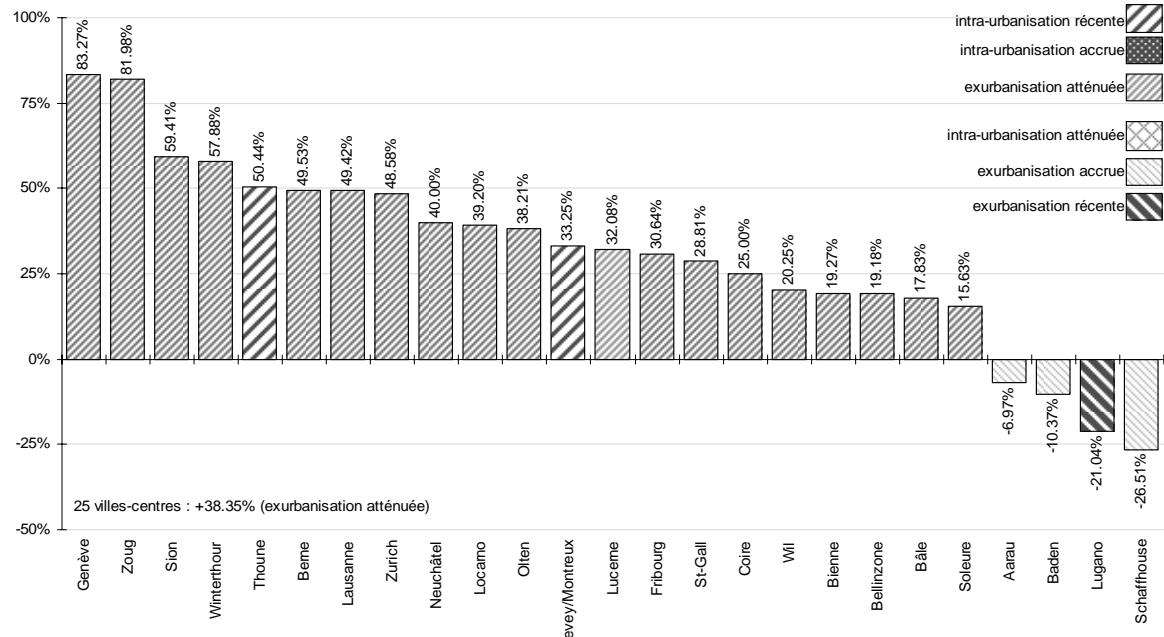
6.5.2.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

L'évolution du rapport migratoire est très largement favorable. Des progressions particulièrement marquées sont enregistrées à Genève (+83.27%) et Zoug (+81.98%). Elles dépassent également le seuil des 50% à Sion, Winterthour et Thoune. À l'inverse, le

rapport migratoire diminue dans quatre villes-centres : Aarau, Baden, Lugano et Schaffhouse.

Une comparaison des rapports migratoires entre les deux périodes révèle quatre cas de figure. Contrairement aux CSP+, la modalité la plus fréquente est celle que l'on retrouve pour les 25 villes agrégées. On enregistre une *exurbanisation atténuée* dans dix-neuf centres. Parmi les évolutions favorables, on note une tendance à *l'intra-urbanisation récente* à Thoune et Vevey/Montreux.

Trois villes-centres se caractérisent par contre par des déficits de plus en plus marqués (*exurbanisation accrue*) : il s'agit d'Aarau, Baden et Schaffhouse. Enfin, l'évolution enregistrée à Lugano est particulière dans la mesure où le rapport est devenu déficitaire entre les périodes (*exurbanisation récente*). On peut également relever que Lugano est la seule ville qui présentait entre 1975 et 1980 un solde migratoire positif.



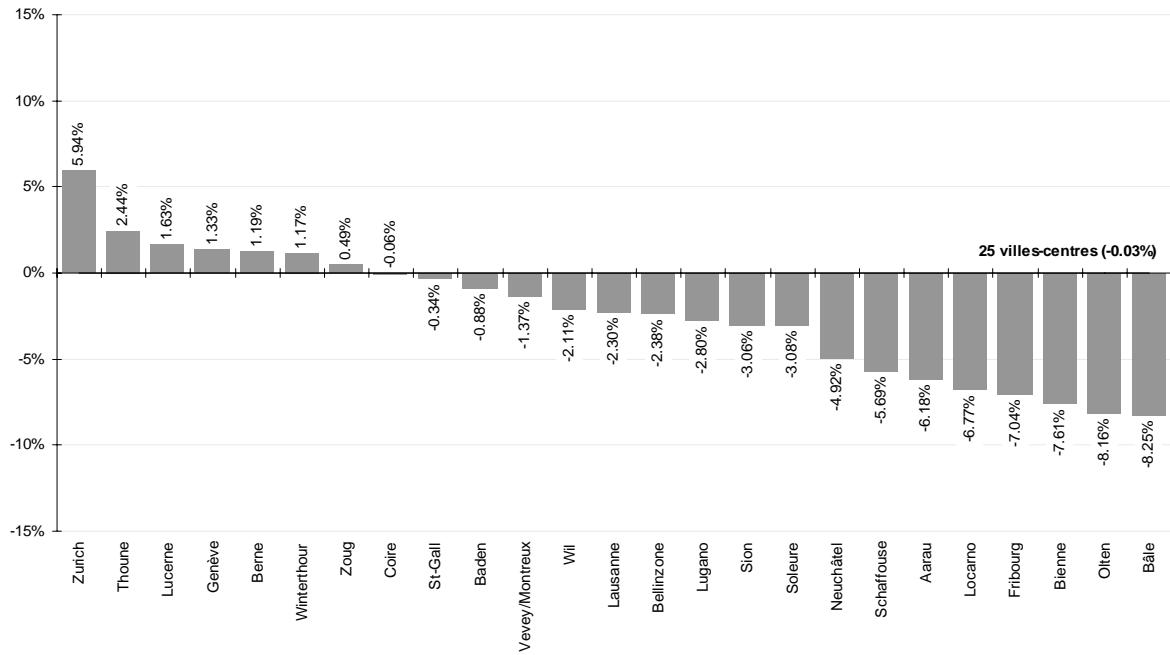
Graphique 73 : Évolution du rapport migratoire des autres indépendants (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.3 Employés et non manuels qualifiés

Entre 1995 et 2000, à l'échelle des 25 centres, les employés et non manuels qualifiés présentent un solde migratoire équilibré (-0.03%). La situation s'est améliorée pour les villes depuis la période 1975/80, comme l'atteste la progression du rapport migratoire (+15.87%).

6.5.3.1 Solde migratoire (1995/2000)

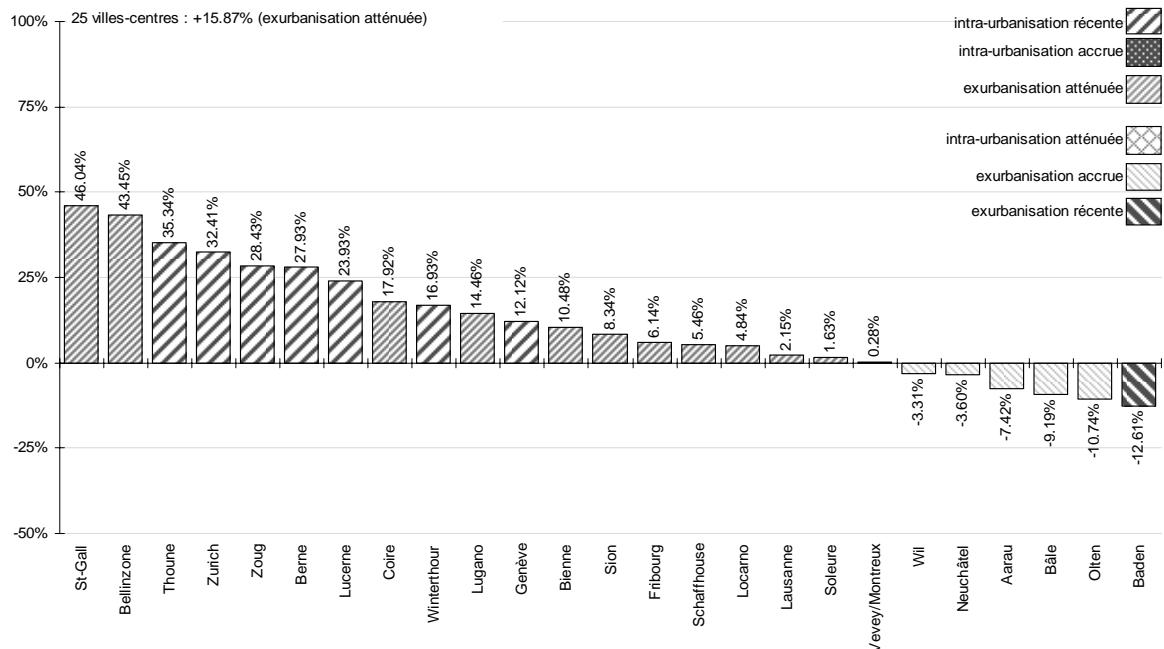
Si dans l'ensemble des 25 villes-centres les arrivées compensent les départs, la plupart d'entre elles (18) présentent un solde migratoire négatif. Le déficit est plus marqué à Bâle, Olten, Bienna et Fribourg où il tombe en dessous des -7%. Sept centres se caractérisent par contre par un solde positif : Zoug, Berne, Winterthour, Genève, Lucerne, Thoune et Zurich. Cette dernière se distingue des autres par un excédent plus important (+5.94%).



Graphique 74 : Solde migratoire des employés et non manuels qualifiés (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.3.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

À l'instar des autres indépendants, l'évolution du rapport migratoire des employés et non manuels qualifiés est, dans l'ensemble, nettement favorable aux villes-centres. Les progressions les plus marquées sont enregistrées à St-Gall (+46.04%) et Bellinzona (+43.45%). Le rapport migratoire diminue toutefois dans six des 25 villes-centres : Wil, Neuchâtel, Aarau, Bâle, Olten et Baden. C'est dans cette dernière que le recul est le plus fort (-12.61%).



Graphique 75 : Évolution du rapport migratoire des non manuels qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

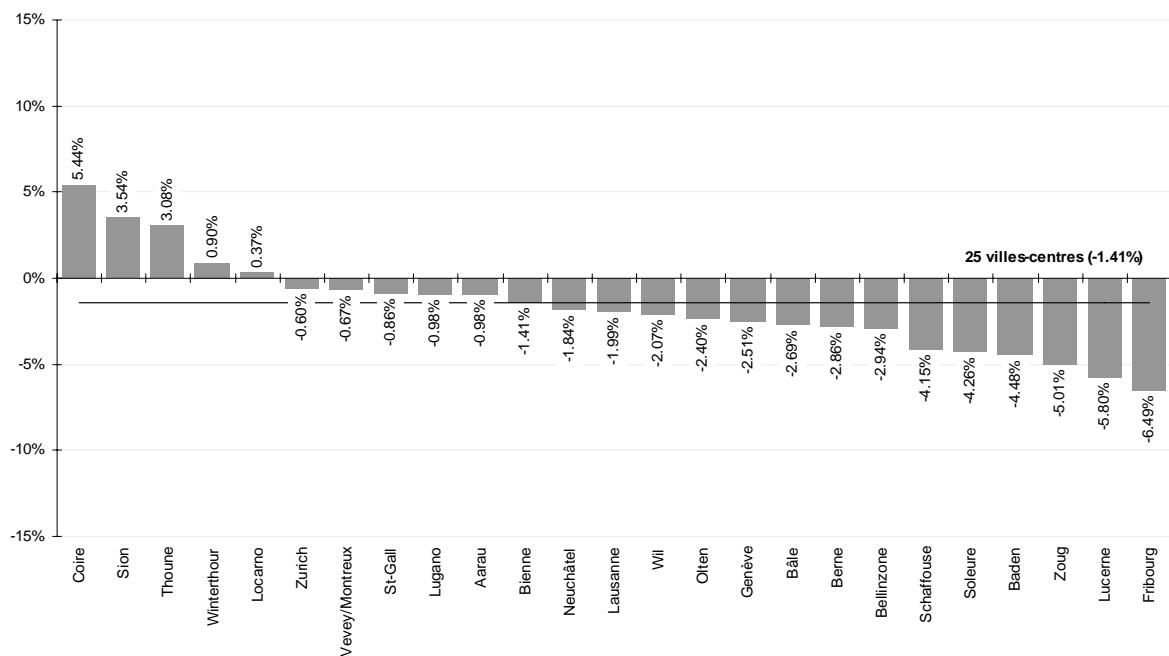
L'exurbanisation atténuée est le type d'évolution le plus fréquent (12). Les sept villes qui enregistrent un solde migratoire positif pour la période 1995-2000 (Zoug, Berne, Winterthour, Genève, Lucerne, Thoune et Zurich) se caractérisent toutes par une *intraburbanisation récente*. À Wil, Neuchâtel, Aarau, Bâle et Olten, la situation est par contre de plus en plus déficitaire (*exurbanisation accrue*). Enfin, Baden est la seule ville qui a vu son solde migratoire devenir négatif (*exurbanisation récente*).

6.5.4 Ouvriers et travailleurs non qualifiés

À l'échelle des 25 villes-centres, le solde migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés est légèrement négatif (-1.41%). De ce point de vue, contrairement aux autres catégories socio-professionnelles la situation semble stable depuis la fin des années 1970, le rapport migratoire n'ayant que très peu progressé (+2.11%).

6.5.4.1 Solde migratoire (1995/2000)

Les différences enregistrées entre les villes sont assez faibles. Si le solde est négatif dans la plupart des villes-centres (20), le déficit maximal, observé à Fribourg (-6.49%) reste peu important. Cinq villes-centres présentent néanmoins un bilan légèrement positif : Locarno, Winterthour, Thoune, Sion et Coire, où il atteint sa valeur la plus élevée (+5.44%).



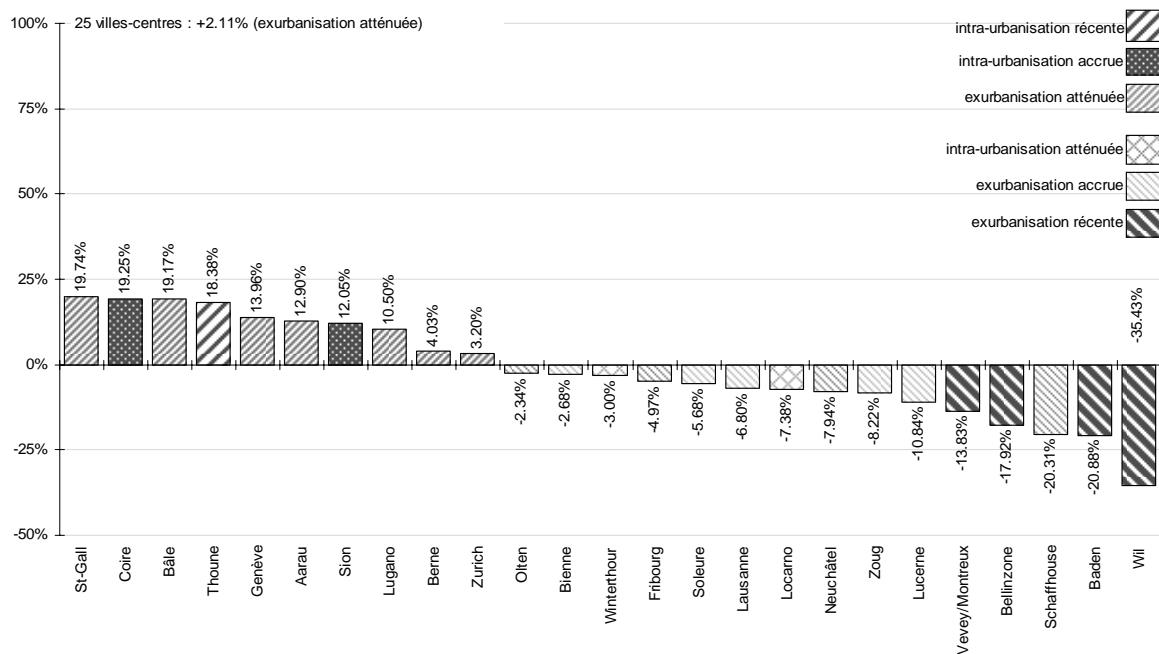
Graphique 76 : Solde migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.4.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Si, dans l'ensemble, le rapport migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés reste stable, la majorité des villes (20) se caractérisent par une tendance négative. Le recul du rapport atteint même une intensité assez marquée pour certains centres comme Schaffhouse (-20.31%), Baden (-20.88%) et Wil (-35.43%). Ces diminutions font d'ailleurs partie des plus importantes, toutes catégories socio-professionnelles confondues. Inversement, dix villes enregistrent une évolution favorable du rapport migratoire. La progression reste limitée et ne dépasse pas la barre des 20% (+19.74% pour St-Gall).

Une comparaison des rapports migratoires entre les deux périodes révèle des situations très variées :

- La modalité la plus fréquente est celles d'une *exurbanisation accrue*. Elle concerne neuf des 25 centres : Olten, Biel, Fribourg, Soleure, Lausanne, Neuchâtel, Zoug, Lucerne et Schaffhouse.
- Sept villes se caractérisent par une *exurbanisation atténuée* des ouvriers et travailleurs qualifiés : St-Gall, Bâle, Genève, Lugano, Berne et Zurich.
- Quatre villes-centres enregistrent une *exurbanisation récente* : Locarno, Vevey/Montreux, Bellinzone et Wil.
- Deux villes (Winterthour et Locarno) conservent un solde positif malgré une évolution défavorable (*intra-urbanisation atténuée*).
- Deux villes (Coire et Sion) se caractérisent au contraire par une situation de plus en plus positive (*intra-urbanisation accrue*).
- Enfin, Thoune est le seul cas où le solde, d'abord déficitaire, est devenu excédentaire (*intra-urbanisation récente*).



Graphique 77 : Évolution du rapport migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.5 Analyse comparative de la mobilité résidentielle des catégories socio-professionnelles

Les résultats de la section précédente montrent que si, dans la majorité des villes, les soldes restent négatifs pour toutes les catégories socio-professionnelles, l'évolution du rapport migratoire est nettement plus favorable. Il s'agit dès lors de savoir dans quelle mesure cette progression de l'attractivité résidentielle se manifeste de manière différenciée selon les catégories socio-professionnelles et les villes-centres. Rappelons que la gentrification, dans sa définition classique, désigne la transformation physique et sociale d'un quartier. Elle implique un phénomène d'éviction de la population résidante par des catégories au statut socio-économique plus élevé. Il est ainsi légitime de déterminer si le regain d'attractivité

des villes que nous avons constaté en particulier pour les CSP+ se réalise au détriment des autres catégories. En d'autres termes, est-ce que les villes qui se caractérisent par une situation d'intra-urbanisation récente ou d'exurbanisation atténuée pour les CSP+ enregistrent en parallèle une détérioration des indicateurs relatifs aux ouvriers ou aux employés ?

Correlations		Solde migratoire 1995-2000				Evolution du rapport migratoire			
		Csp+	Autres indépendants	Non manuels qualifiés	Ouvriers et travailleurs qualifiés	Csp+	Autres indépendants	Non manuels qualifiés	Ouvriers et travailleurs qualifiés
		1.00	0.47 *	0.65 **	0.26	0.61 **	0.28	0.15	0.02
Solde migratoire	Csp+	0.47 *	1.00	0.39	0.33	0.45 *	0.40 *	0.10	0.05
	Autres indépendants	0.65 **	0.39	1.00	0.19	0.63 **	0.42 *	0.63 **	0.10
	Non manuels qualifiés	0.26	0.33	0.19	1.00	0.08	0.17	0.16	0.52 **
	Ouvriers et travailleurs qualifiés	0.28	0.40 *	0.42 *	0.17	0.58 **	1.00	0.32	0.21
Evolution du rapport migratoire	Csp+	0.15	0.10	0.63 **	0.16	0.47 *	0.32	1.00	0.27
	Autres indépendants	0.02	0.05	0.10	0.52 **	0.27	0.21	0.27	1.00

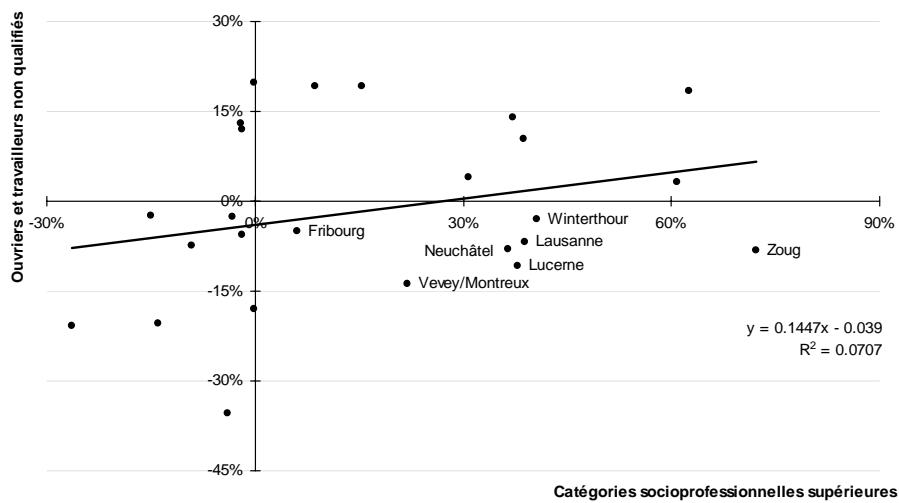
Tableau 22 : Matrice de corrélation entre les soldes et les rapports migratoires des différentes catégories socio-professionnelles (Source : OFS, RFP)

Quelques éléments de réponse sont fournis par les coefficients de corrélation mesurant les relations entre les soldes et les rapports migratoires des quatre catégories socio-professionnelles (Tableau 22). Aucune relation négative n'est observée, ce qui indique que le degré d'attractivité des villes pour une catégorie et son évolution ne se fait pas aux dépens des autres (du moins à cette échelle). Ensuite, les soldes migratoires des CSP+, des autres indépendants et des employés sont étroitement liés. Plus une ville est attractive pour l'une de ces catégories, plus elle l'est aussi pour les autres. Avec les ouvriers et travailleurs non qualifiés, les relations sont également positives mais non significatives. Les résultats sont très similaires pour le rapport migratoire. Ainsi, les villes devenues plus attractives pour les CSP+ le sont généralement aussi pour les autres indépendants et les employés. Finalement, les villes qui enregistrent les soldes les plus favorables sont celles qui se caractérisent par les plus fortes croissances du rapport migratoire.

Lorsque l'on envisage la relation – statistiquement non significative – entre l'évolution du rapport migratoire pour les CSP+ et les ouvriers et travailleurs non qualifiés, on constate que dans sept cas, l'évolution est positive pour la première catégorie et négative pour la seconde, et qu'elle pourrait à ce titre aller dans le sens de l'hypothèse de la gentrification. Toutefois, pour Fribourg, Lausanne, Neuchâtel, Vevey/Montreux, l'exurbanisation des CSP+ reste plus prononcée que pour les ouvriers. L'inverse est observé à Lucerne et les soldes de Winterthour sont tous deux faiblement positifs (respectivement +0.90% et +0.50%). Seule Zoug fait exception et enregistre au total une évolution qui pourrait correspondre à une gentrification dans le sens où le solde des CSP+ contraste avec le comportement du reste de la population active. Dans cette ville en effet, les soldes migratoires sont de +0.49% pour les employés, -1.12% pour les autres indépendants et -5.01% pour les ouvriers. Zurich est quant à elle la seule autre ville où une intra-urbanisation des classes moyennes supérieures est relevée parallèlement à une exurbanisation des ouvriers. L'évolution des rapports migratoires y est néanmoins positive dans les deux cas même si elle est bien plus prononcée pour les CSP+.

Ainsi, à l'exception de la ville de Zoug, l'attractivité accentuée des CSP+ ne semble pas s'être déployée au détriment des autres couches socio-économiques de la population à

l'échelle des villes (des phénomènes à l'échelle des quartiers ne peuvent évidemment pas être exclus).

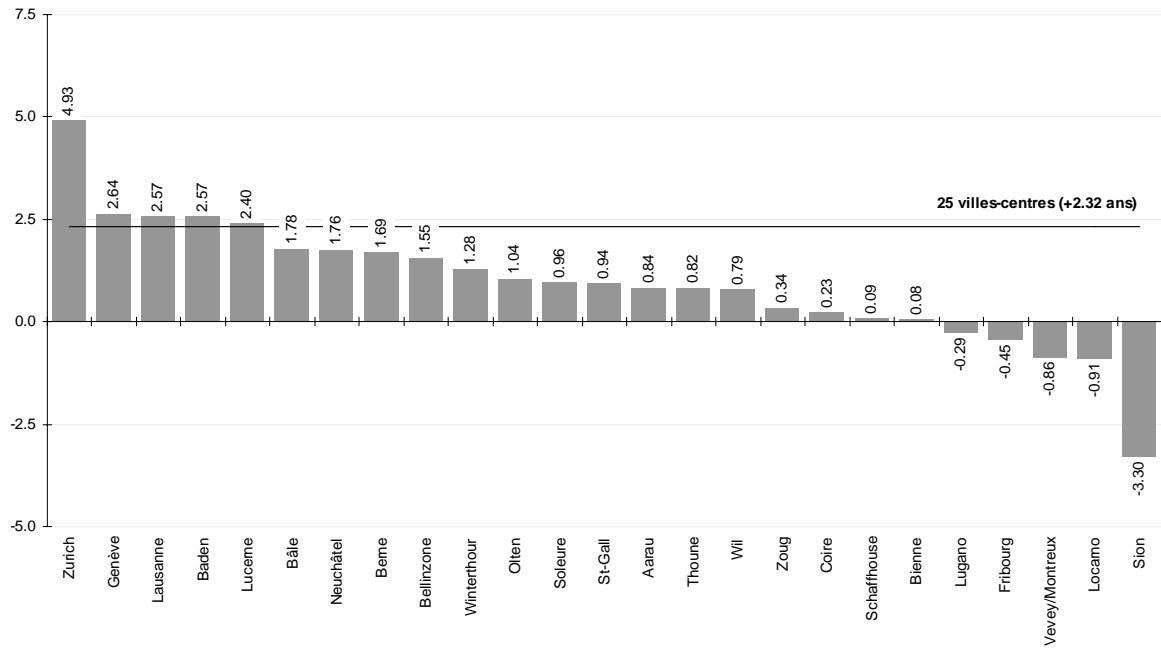


Graphique 78 : Évolution du rapport migratoire pour les CSP+ et les ouvriers et travailleurs non qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.5.6 Mobilité résidentielle selon l'âge des CSP+

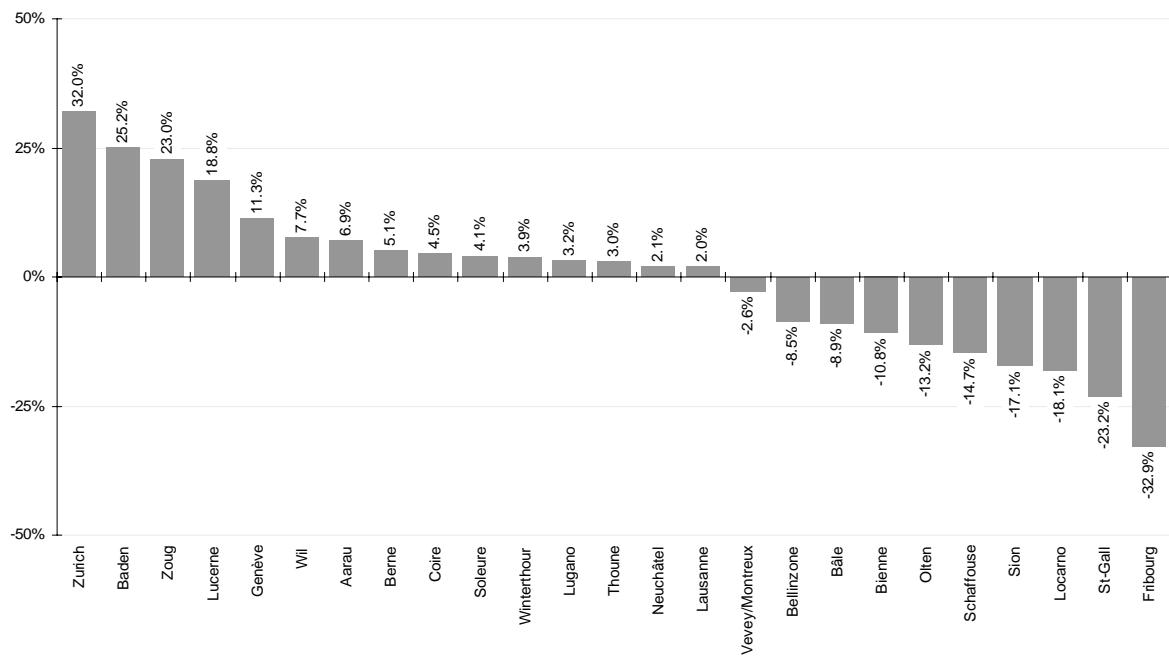
À plusieurs reprises l'influence prépondérante de l'âge sur les comportements résidentiels a été relevée. Par ailleurs, certains auteurs ont mis en évidence, notamment à travers le comportement des jeunes actifs, qu'il existe une relation entre le parcours de vie et la gentrification. Les analyses effectuées à l'échelle des 25 villes-centres confirment que pour une même catégorie socio-professionnelle la mobilité résidentielle reste fortement dépendante de l'âge. Elles montrent également que les écarts sont plus importants chez les CSP+. Afin d'illustrer ce phénomène, nous avons pris en compte la différence entre l'âge à l'arrivée et l'âge au départ ainsi que son évolution. En procédant de la sorte, on cherche à mesurer certains aspects relatifs au parcours de vie, tel l'allongement plus ou moins marqué de la période pendant laquelle la ville est attractive. En complément, des analyses portant sur le solde migratoire et l'évolution du rapport migratoire des jeunes appartenant aux CSP+ (âgés de 25 à 34 ans) sont également réalisées.

Dans la plupart des cas, entre 1995 et 2000, l'âge au départ est plus élevé que l'âge à l'arrivée. Pour l'ensemble des 25 villes-centres, les personnes appartenant aux CSP+ qui s'y installent ont en moyenne 2.32 ans de moins que celles qui les quittent. L'écart est particulièrement élevé dans les grandes villes-centres. En plus de Zurich qui se démarque nettement (4.93 ans), Genève, Lausanne, Baden et Lucerne se caractérisent par un écart supérieur à deux ans. Ces villes sont par ailleurs très attractives pour les CSP+ de 25 à 34 ans. Le regain d'attractivité résidentielle pour les CSP+ et les processus de gentrification sont ainsi intimement liés aux parcours de vie, car le rôle le plus important dans ces dynamiques revient aux jeunes actifs.



Graphique 79 : Écart entre l'âge au départ et à l'arrivée des personnes appartenant aux CSP+ (1995-2000)
(Source : OFS, RFP)

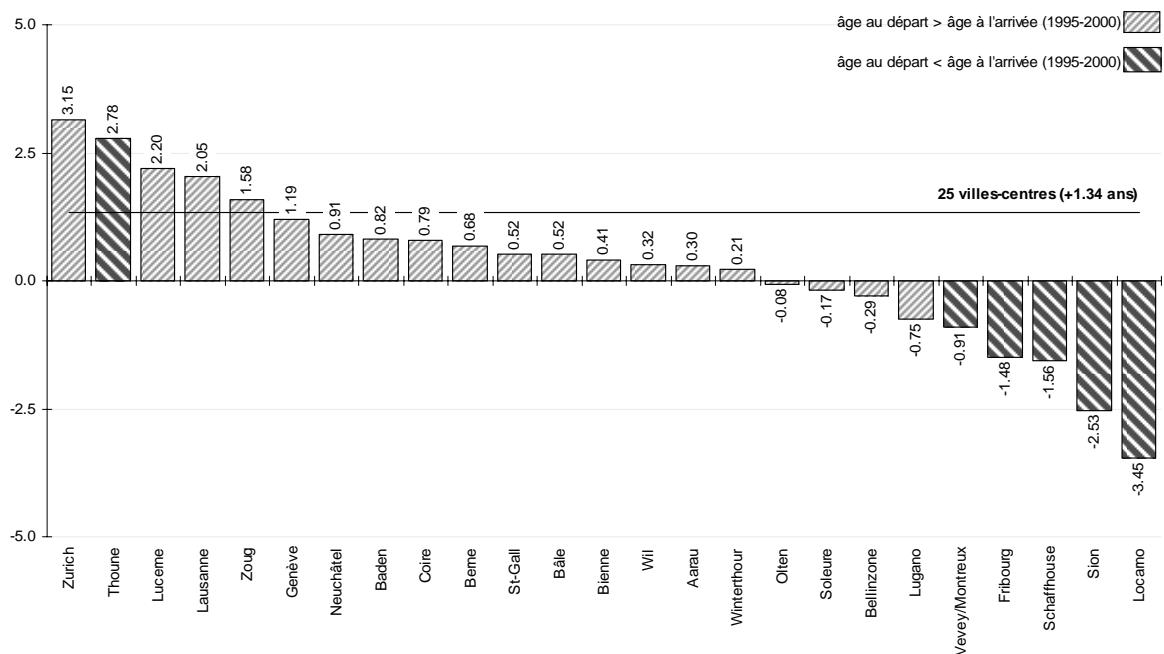
Dans quelques cas, l'âge au départ est par contre inférieur à l'âge à l'arrivée. On retrouve cette situation à Lugano, Fribourg, Vevey/Montreux, Locarno et Sion où l'écart dans ce sens est maximal (3.30 ans). Le contexte dans lequel ces écarts apparaissent peut être toutefois très différent. À Lugano, l'âge à l'arrivée (38.70 ans) et au départ (38.42 ans) sont tous les deux élevés ; à Fribourg les âges respectifs sont comparativement bien plus bas (34.93 et 34.48). Les soldes migratoires déficitaires enregistrés pour les CSP+ âgées de 25 à 34 ans semblent indiquer qu'il n'y a pas de regain d'attractivité pour les jeunes actifs des classes moyennes supérieures.



Graphique 80 : Solde migratoire des personnes appartenant aux CSP+ et âgées de 25 à 34 ans (1995-2000)
(Source : OFS, RFP)

L'évolution de l'écart entre l'âge au départ et à l'arrivée depuis la fin des années 1970 s'est déroulée selon deux grandes modalités. Dans le premier cas, l'évolution est positive ce qui implique que l'âge au départ tend à être de plus en plus tardif par rapport à l'âge à l'arrivée. Ceci reflète un allongement de la période de vie durant laquelle la ville est attractive. Le plus souvent l'âge au départ est déjà initialement supérieur. On observe ce schéma dans douze des 25 villes-centres (Zurich, Winterthour, Berne, Lucerne, Bâle, St-Gall, Wil, Aarau, Baden, Lausanne, Neuchâtel et Genève). À Zurich, par exemple, l'évolution apparaît particulièrement marquée : entre 1975 et 1980, les CSP+ qui quittent la commune ont en moyenne 1.78 ans de plus que celles qui s'y installent ; vingt ans plus tard, l'écart passe à 4.93 ans et augmente par conséquent de 3.15 ans. À noter également que pour trois villes (Zoug, Coire et Biel), l'âge à l'arrivée est initialement supérieur à l'âge au départ, mais la relation entre les deux s'inverse au cours de la deuxième période. Enfin à Thoune, l'âge moyen des CSP+ qui s'installent dans la ville reste plus élevé que celui des personnes qui la quittent mais l'écart entre les deux se réduit fortement.

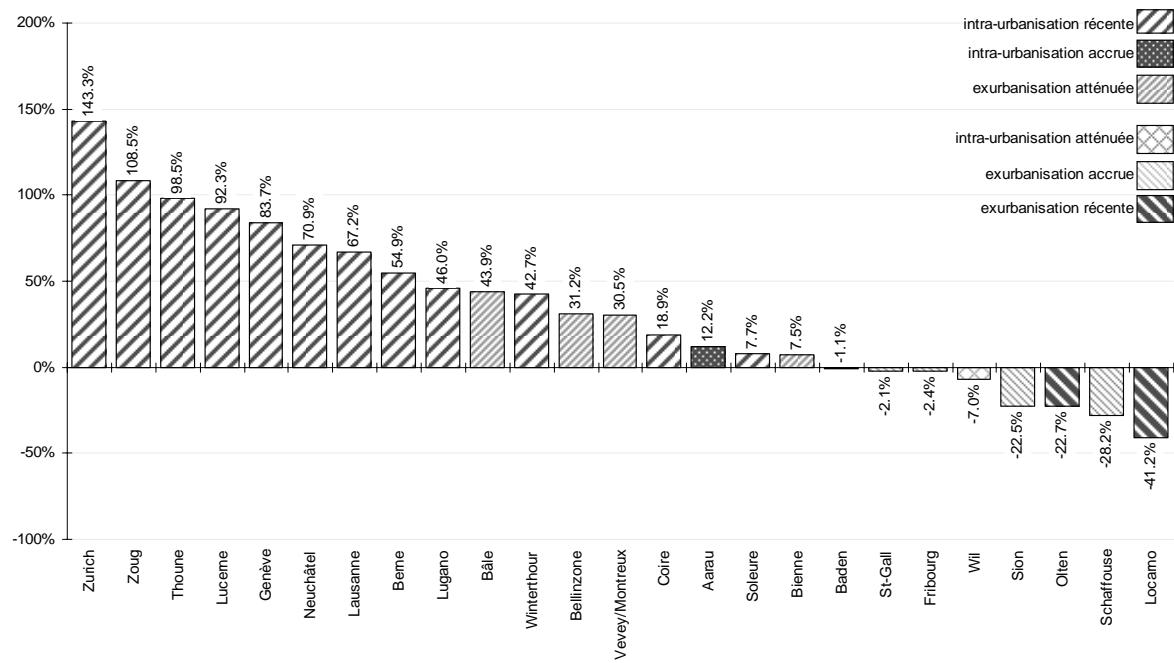
Toutes les villes dont l'évolution de l'écart est positive affichent une attractivité croissante en ce qui concerne les 25-34 ans. Notons que pour la plupart d'entre elles, le solde n'est excédentaire que depuis peu (*intra-urbanisation récente*).



Graphique 81 : Évolution de l'écart entre l'âge au départ et à l'arrivée des personnes appartenant aux CSP+ (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

Dans le deuxième cas, l'évolution de l'écart est négative ce qui implique que l'âge au départ survient de plus en plus tôt par rapport à l'âge à l'arrivée. À nouveau, on peut distinguer différents schémas. À Sion, par exemple, l'âge au départ est déjà initialement inférieur à l'âge à l'arrivée et tend à l'être davantage. À Lugano, Vevey/Montreux, Fribourg, Schaffhouse et Locarno la situation s'inverse puisque dans un premier temps l'âge à l'arrivée est inférieur à l'âge au départ mais qu'il finit par le dépasser. Enfin, dans les autres villes-centres (Olten, Soleure et Bellinzona), si l'âge à l'arrivée reste inférieur à l'âge au départ, l'écart entre les deux s'atténue. Néanmoins, à l'exception de Soleure, toutes les villes dont l'évolution est négative présentent également des tendances défavorables en ce qui concerne le rapport migratoire des personnes appartenant aux CSP+

et âgées de 25 à 34 ans. On n'y perçoit donc pas de processus de gentrification liée aux jeunes actifs.



Graphique 82 : Évolution du rapport migratoire des personnes appartenant aux CSP+ et âgées de 25 à 34 ans (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.6 Lieu de travail⁷⁴

Un changement d'activité professionnelle peut constituer un important motif de déménagement. Dans cette perspective, il apparaît logique qu'une part substantielle des personnes qui s'installent dans un centre le font pour être à proximité de leur lieu de travail. Toutefois, ce lien s'est atténué avec le développement des moyens de transports et l'augmentation de la mobilité. Ainsi, entre 1975 et 1980, 81.60% des actifs qui déménagent dans un centre y exercent leur activité professionnelle. Vingt ans plus tard, s'ils restent majoritaires, leur poids a diminué de presque 20 points (62.58%). La proportion de citadins qui ne travaillent pas dans la ville où ils résident tend par conséquent à augmenter. Si bon nombre d'entre eux travaillent dans des communes proches, on assiste ainsi au développement de la pendularité interurbaine⁷⁵. En raison de la situation privilégiée des centres par rapport aux réseaux ferroviaires et routiers, une partie des ménages peut choisir de vivre dans une ville en raison de son accessibilité avec d'autres centres.

⁷⁴ Voir annexe 11.

⁷⁵ On définit les pendulaires interurbains comme les personnes actives qui habitent dans l'une des 25 villes et qui travaillent dans un « autre centre ». Cette dernière catégorie fait référence à tous les centres de niveau 1, 2 et 3 de la typologie de Schuler (2004).

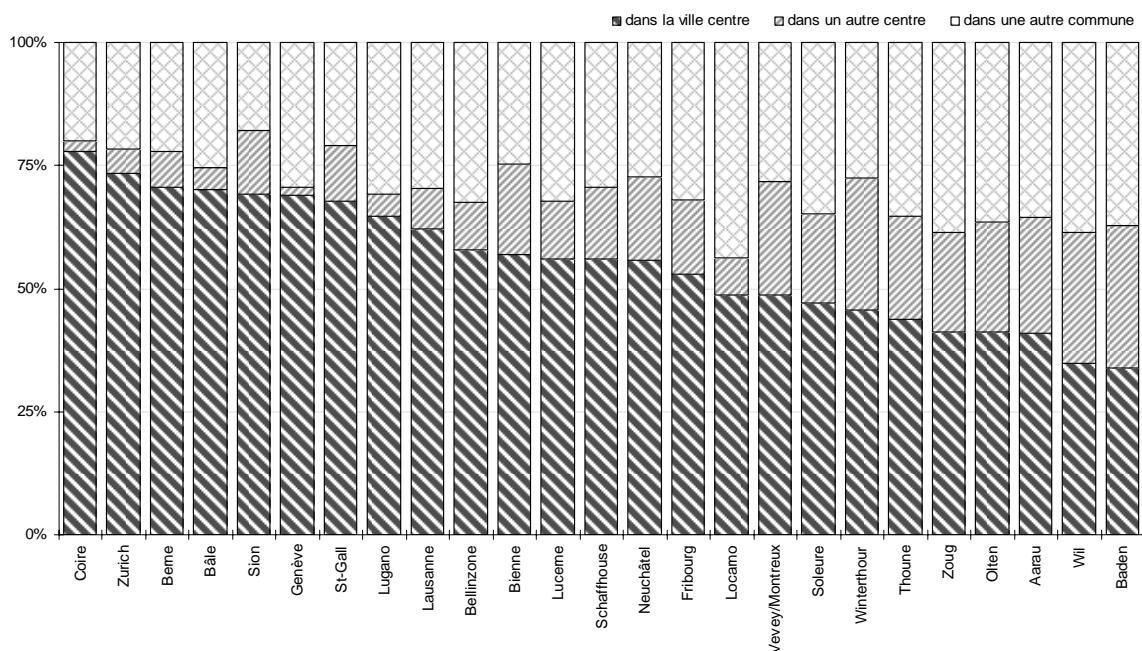
	Dans la ville-centre	Dans un autre centre	Dans une autre commune	Total
1980	108'894	81.60%	5'418	4.06%
2000	91'324	62.58%	15'491	10.61%

Tableau 23 : Lieu de travail des personnes qui s'installent dans l'une des 25 villes-centres (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

6.6.1 Lieu de travail des nouveaux arrivants (1995/2000)

Dans la plupart des cas (14), la majorité des actifs travaillent dans la ville-centre dans laquelle ils s'installent. À Coire, Zurich, Berne, Bâle, Sion, Genève et St-Gall, la proportion dépasse même les deux tiers. Parmi les plus forts pourcentages, on relève deux logiques différentes : celle des grands centres et celle des petits pôles situés dans des régions périphériques en marge du réseau. Inversement, seul un tiers des actifs qui emménagent à Baden (33.88%) ou à Wil (34.89%) travaillent dans la commune même. La proportion est de deux cinquièmes à Aarau (40.84%) et Olten (41.06%). Ces centres se trouvent dans des régions multipolarisées et/ou dans des aires métropolitaines.

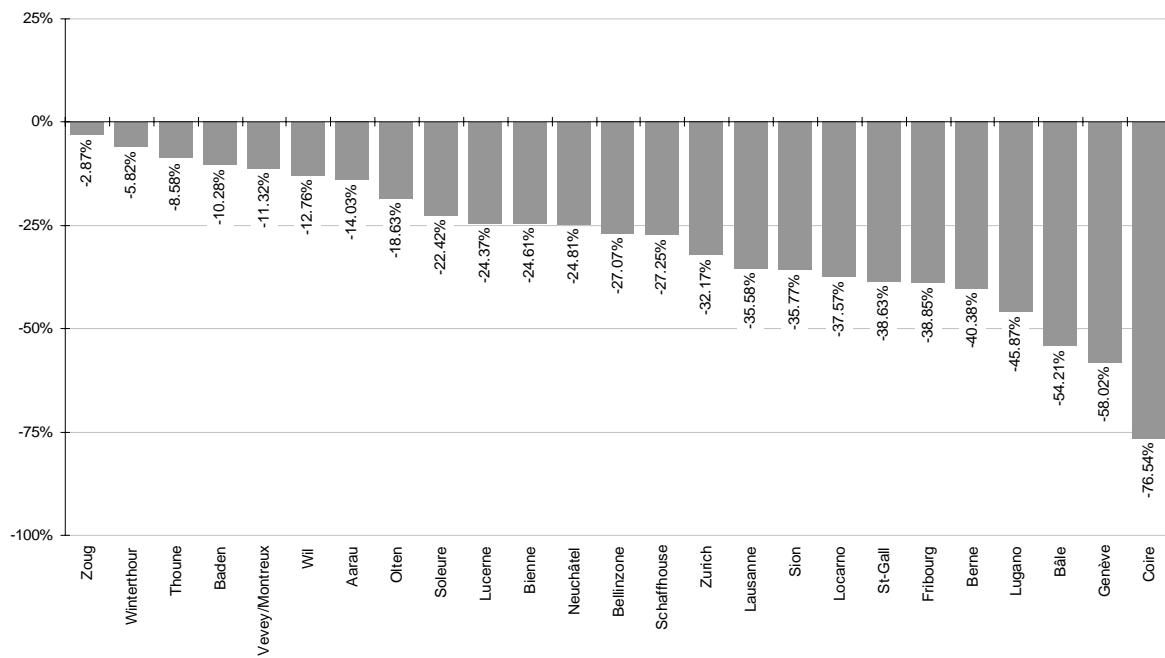
Si les pendulaires interurbains sont moins nombreux, ils représentent tout de même plus d'un arrivant sur dix (10.61% en 2000). Leur poids a, de plus, nettement augmenté depuis la période 1975-1980. L'importance de ce groupe varie fortement d'une ville à l'autre. S'ils représentent plus d'un actif sur quatre à Baden (28.99%), Winterthour (26.87%) et Wil (26.51%), ils ne dépassent pas le seuil de 5% dans des villes géographiquement excentrées : Lugano (4.49%), Bâle (4.48%), Coire (2.05%) et Genève (1.77%).



Graphique 83 : Lieu de travail (2000) des nouveaux arrivants (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.6.2 Solde migratoire des pendulaires interurbains (1995-2000)

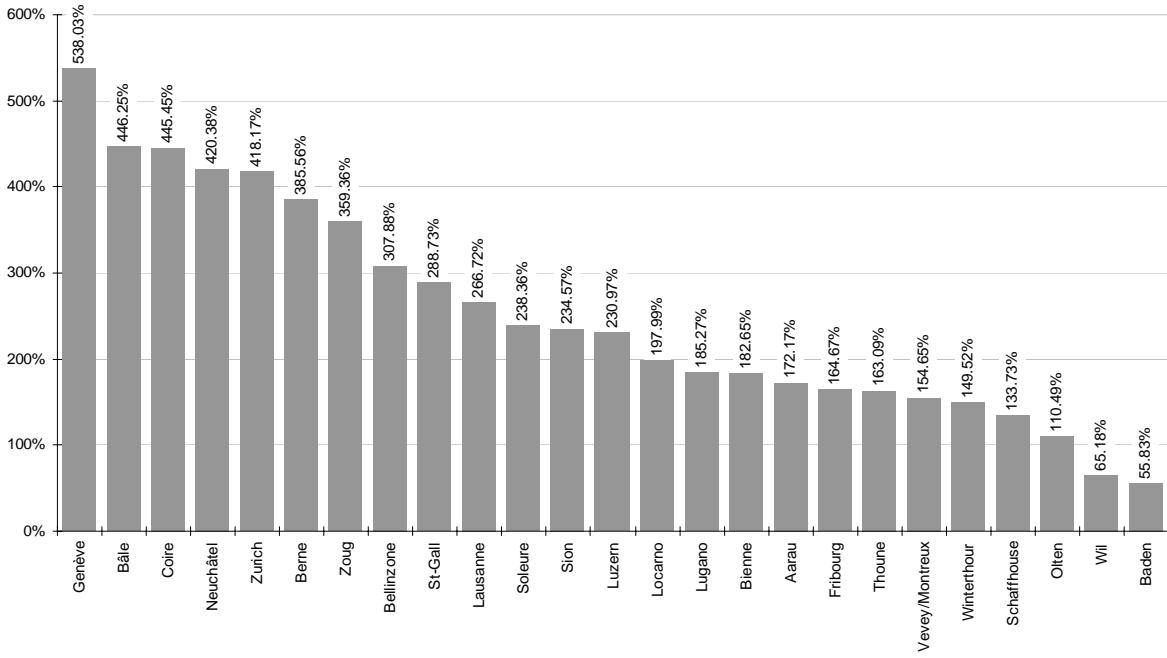
Le solde migratoire des personnes travaillant dans un autre centre est, comme on pouvait s'y attendre, négatif. Cette situation accroît la propension au départ et un grand nombre d'actifs s'installent à proximité de leur lieu de travail. Toutefois, on note des différences très importantes entre les 25 villes. Ainsi, le solde est particulièrement négatif à Lugano, Bâle, Genève et Coire, où il atteint sa valeur minimale (-76.54%). Dans ces cas, les valeurs observées semblent traduire une position géographique excentrée par rapport aux autres villes. Inversement, le solde n'est que très faiblement déficitaire dans des villes comme Zoug, Winterthour ou Thoune, qui bénéficient de la proximité d'un ou plusieurs grands centres.



Graphique 84 : Solde migratoire des pendulaires interurbains (1995-2000) (Source : OFS, RFP)

6.6.3 Évolution du rapport migratoire des pendulaires interurbains (1975/80-1995/2000)

L'évolution du rapport migratoire est positive dans tous les cas. Si vivre dans une ville et travailler dans une autre était encore inhabituel dans certaines régions dans les années 1970, les différences entre les centres se sont atténuées depuis. On constate en effet une forte corrélation entre le rapport migratoire initial et son évolution ($r=-0.77$) : plus ce dernier est faible, plus l'évolution est marquée.



Graphique 85 : Évolution du rapport migratoire des pendulaires interurbains (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

6.7 Analyses explicatives

6.7.1 Introduction

Les descriptions qui précèdent ont montré qu'il existe pour chaque catégorie de population d'importantes différences entre les villes-centres que ce soit au niveau du solde ou de l'évolution du rapport migratoire. Il convient maintenant d'amener quelques éléments d'explication à ces disparités. Pour ce faire, trois types de variables ont été retenus : les premières ont trait au cadre de vie, les deuxièmes concernent le profil économique et les troisièmes se fondent sur les caractéristiques du marché foncier et immobilier des villes-centres⁷⁶. Les analyses effectuées ici portent non seulement sur les différences enregistrées entre les villes mais également sur celles constatées entre les catégories de population. De cette manière, il s'agit autant de déterminer, par exemple, si les villes qui investissent davantage dans la culture sont plus attractives que de cerner pour quel groupe de population cet élément qui relève du cadre de vie peut avoir une influence. Les liens entre les variables, les soldes ou les rapports migratoires sont mesurés dans ce but à l'aide de coefficients de corrélation.

Remarquons encore que les variables à partir desquelles les analyses sont effectuées peuvent être corrélées entre elles (c'est d'ailleurs souvent le cas)⁷⁷. Toutefois, aucune ne recouvre complètement les autres si bien qu'elles apportent toutes un degré d'information

⁷⁶ Une autre hypothèse, relative à l'appartenance linguistique, a été testée au moyen d'une analyse de variance (anova). Celle-ci ne s'est toutefois pas révélée convaincante. En fait, l'hypothèse de l'appartenance linguistique ne se vérifie, en tout, qu'une seule fois, dans le cas du solde migratoire (1995-2000) des 15-29 ans. Ce sont en fait les trois villes tessinoises qui se distinguent par des soldes migratoires négatifs (-6.36% à Bellinzona, -4.21% à Locarno et -3.67% à Lugano). L'attractivité réduite de ces trois villes par rapport aux 15-29 ans ne semble toutefois pas répondre à un élément d'ordre culturel, mais plutôt à la faible présence d'établissements de formation tertiaire.

⁷⁷ Un tableau récapitulatif se trouve en annexe 13.

supplémentaire. Lorsque l'on mesure une corrélation significative⁷⁸, il convient toutefois d'être attentif que le lien peut être induit de manière indirecte.

Cadre de vie :

- Taille démographique ;
- Densité de population ;
- *Évolution démographique (1980-2000)* ;
- Contexte culturel : dépenses publiques pour la culture par habitant ;
- Fiscalité 1 : charge fiscale ;
- Fiscalité 2 : différentiel fiscal par rapport aux communes de l'agglomération.

Profil économique :

- Spécialisation fonctionnelle 1 : part de l'emploi dans les services aux entreprises ;
- Spécialisation fonctionnelle 2 : non actifs en formation (formation tertiaire) ;
- Dynamique du marché du travail 1 : taux de chômage ;
- *Dynamique du marché du travail 2 : évolution de l'emploi (1970-2000)* ;
- Richesse : revenu mensuel net par habitant.

Marché foncier et immobilier :

- Activité : dépenses dans la construction de bâtiments résidentiels ;
- Parc immobilier 1 : taux de vacance ;
- Parc immobilier 2 : taille des logements ;
- *Élasticité du cadre foncier 1 : évolution des surfaces d'habitat (1979/85-1992/97)* ;
- *Élasticité du cadre foncier 2 : évolution du nombre de logements occupés (1970-2000)*

En italique, les variables testées uniquement pour l'évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Tableau 24 : Facteurs explicatifs testés⁷⁹

6.7.2 *Bilans d'ensemble*⁸⁰

6.7.2.1 Solde migratoire (1995-2000)

À l'échelle des 25 villes-centres, le solde migratoire interne n'est corrélé à aucune des variables retenues. Le coefficient de corrélation le plus élevé n'atteint que 6.53% ($p=0.22$) pour la taille moyenne des logements. Aucune des caractéristiques des villes suisses mentionnées dans le tableau ci-dessus ne suffit donc à expliquer une attractivité plus ou moins marquée à l'échelle de l'ensemble de la population.

⁷⁸ On utilise la signalétique suivante : « ** » pour un risque d'erreur inférieur à 1%, « * » pour un risque d'erreur inférieur à 5%, et « NS » pour une relation non significative (risque d'erreur supérieur à 5%).

⁷⁹ La définition précise des variables et les sources mobilisées sont présentées en annexe 12.

⁸⁰ L'ensemble des analyses de régression est présenté en annexes 14 et 15.

6.7.2.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

L'évolution du rapport migratoire laisse par contre apparaître des relations significatives avec chacune des trois dimensions retenues. Elle a tout d'abord été plus favorable dans les grandes villes : la corrélation est en effet positive avec la taille démographique ($r=0.62^{**}$) et la densité ($r=0.50^*$). Il en va de même du point de vue économique avec le poids de l'emploi dans les services aux entreprises ($r=0.46^*$). La taille des logements est quant à elle la seule variable renvoyant au marché immobilier qui présente un lien significatif ($r=-0.54^{**}$) : l'évolution du rapport migratoire a ainsi été plus favorable dans les villes où la taille des logements est en moyenne plus petite. Il faut toutefois déceler derrière cette relation non pas un lien de causalité mais plutôt l'influence de la taille démographique des villes à laquelle la taille moyenne des logements est également corrélée.

Après avoir envisagé le solde migratoire récent et l'évolution du rapport migratoire pour l'ensemble de la population, il s'agit d'étendre la démarche aux principales catégories de la population.

6.7.3 Classes d'âge

6.7.3.1 Solde migratoire (1995-2000)

Afin de simplifier les analyses, les classes d'âge quinquennales ont été regroupées en cinq catégories en fonction des principales observations réalisées jusqu'à présent : les moins de 15 ans, les 15-30 ans, les 30-44 ans, les 45-64 ans et les 65 ans et plus. D'emblée, on relève que le solde migratoire des 30-44 ans et des 45-64 ans n'est corrélé à aucune des variables retenues. Les trois autres catégories d'âge sont par contre toutes influencées par la taille et la densité. La corrélation est positive pour les 15-29 ans ($r=0.69^{**}$) et négative pour les moins de 15 ans ($r=-0.41^*$) et les plus de 65 ans ($r=-0.64^{**}$). Ainsi, plus une ville est grande et dense, plus elle est attractive pour les migrations d'émancipation et, au contraire, plus les soldes dus aux migrations d'élargissement des ménages et aux seniors auront tendance à être défavorables. Pour ces deux derniers groupes, notons encore que les soldes migratoires sont plus élevés dans les villes où les dépenses publiques dans le domaine de la culture sont faibles ($r=-0.42^*$ pour les moins de 15 ans, $r=-0.46^*$ pour les plus de 65 ans). Ce résultat est contre-intuitif par rapport l'idée d'une ville capable de retenir ses habitants mais il n'en demeure pas moins faiblement significatif.

Au niveau économique, la spécialisation des villes dans le domaine de la formation exerce logiquement une attraction sur les 15-29 ans ($r=0.42^*$). Le marché foncier et immobilier est également lié aux 15-29 ans ($r=-0.45^*$ avec la taille des logements) et aux plus de 65 ans ($r=0.44^*$ avec la taille des logements et $r=0.49^*$ avec les dépenses dans la construction).

6.7.3.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

Les 15-29 ans constituent la catégorie pour laquelle l'évolution du rapport migratoire depuis la fin des années 1970 présente le plus de relations significatives avec les variables testées. Du point de vue du cadre de vie, on enregistre une corrélation positive avec la population ($r=0.77^{**}$) et la densité ($r=0.48^*$). Sous l'angle du profil économique, l'évolution du rapport migratoire des 15-29 ans est liée à la part de l'emploi dans les services aux entreprises ($r=0.48^*$). L'attractivité des villes pour les migrations d'émancipation s'est donc particulièrement renforcée dans les villes de grande taille et spécialisées dans le tertiaire supérieur. L'évolution est par contre moins favorable dans les villes dynamiques aussi bien au niveau démographique ($r=-0.46^*$) qu'au niveau du marché

immobilier, comme le montre les corrélations négatives avec la taille des logements ($r=-0.41^*$), l'évolution du nombre de logements occupés ($r=-0.50^*$) et l'évolution des surfaces d'habitat et d'infrastructure ($r=-0.63^{**}$).

Pour les autres classes d'âge, les liens sont moins fréquents. L'évolution du rapport migratoire des 30-44 ans est corrélée positivement avec la population ($r=0.46^*$) et la densité ($r=0.41^*$)⁸¹. Chez les plus de 65 ans, l'évolution du rapport migratoire est plus favorable dans les villes denses ($r=0.47^*$). Elle l'est par ailleurs aussi dans celles où les services aux entreprises représentent une part plus importante de l'emploi ($r=0.40^*$). Enfin, pour les 45-64 ans, on ne relève plus que l'influence de la taille des logements ($r=0.40^*$) et pour les moins de 15 ans, une corrélation négative avec le revenu par habitant ($r=-0.50^*$).

6.7.4 *Types de ménages*

6.7.4.1 **Solde migratoire (1995-2000)**

La taille des villes et leur densité influencent les soldes migratoires des différents types de ménages. Ces indicateurs sont corrélés positivement avec le bilan des ménages non traditionnels : les ménages privés non familiaux (respectivement, $r=0.61^{**}$ et $r=0.43^*$) et les personnes vivant seules ($r=0.66^{**}$ et $r=0.67^{**}$). La relation est moins nette avec les couples même si les familles tendent à quitter davantage les villes denses ($r=-0.50^*$). Du point de vue de la spécialisation économique, la présence d'instituts de formation rend les villes attractives pour les ménages privés non familiaux ($r=0.54^{**}$). La relation inverse est constatée pour les couples sans enfant ($r=-0.43^*$), phénomène qui pourrait s'expliquer par le départ des jeunes adultes vers d'autres régions une fois leurs études terminées ou vers les couronnes pour les couples décidant de fonder une famille. Les caractéristiques du marché immobilier se font sentir, d'une part, chez les personnes vivant seules pour lesquelles le solde migratoire est d'autant plus favorable à un centre que la taille des logements est basse ($r=-0.58^{**}$) et, d'autre part, chez les couples sans enfant où le bilan est corrélé positivement avec les dépenses dans le domaine de la construction ($r=0.52^{**}$).

On constate encore une relation négative avec les dépenses culturelles pour les couples avec enfant(s) ($r=-0.42^*$), avec le rapport fiscal pour les familles monoparentales ($r=-0.49^*$) et positive avec l'emploi dans les services aux entreprises pour les personnes vivant seules ($r=0.41^*$)

6.7.4.2 **Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)**

Les couples sans enfant constituent le type de ménages dont l'évolution du rapport migratoire présente le plus de relations significatives avec les variables testées. Dans la perspective du cadre de vie, on note une tendance plus favorable dans les villes denses ($r=0.43^*$) et dans celles qui investissent proportionnellement plus dans la culture ($r=0.63^{**}$). Du point de vue économique, on relève des corrélations positives avec le revenu par habitant ($r=0.61^{**}$) ainsi qu'avec la part de l'emploi dans les services aux entreprises ($r=0.66^{**}$). Enfin, les villes qui présentent un taux de vacance faible (en 2000) sont aussi celles pour lesquelles l'évolution du rapport migratoire a été la plus marquée depuis la fin des années 1970 ($r=-0.42^*$).

⁸¹ L'évolution du rapport migratoire des 30-44 est également corrélée négativement avec la taille des logements ($r=-0.56^{**}$). Le lien entre les deux phénomènes semble toutefois difficile à expliquer si ce n'est de manière indirecte à travers l'effet de la taille des villes.

Comme l'indiquent les relations significatives avec l'évolution de l'emploi (1970-2000), les villes dynamiques d'un point de vue économique sont celles qui ont le plus gagné en attractivité pour les couples avec enfant(s) ($r=0.45^*$), les personnes vivant seules ($r=0.40^*$) et les familles monoparentales ($r=0.56^{**}$). Ces dernières présentent par ailleurs des tendances plus favorables aux villes-centres là où la charge fiscale est peu élevée ($r=-0.54^{**}$).

Enfin, les ménages privés non familiaux sont de plus en plus attirés par les grandes villes ($r=0.60^{**}$), dans celles où l'emploi dans le service aux entreprises est important ($r=0.67^{**}$) et dans celles où les surfaces d'habitat ont peu augmenté ($r=-0.46^*$).

6.7.5 *Catégories socio-professionnelles*

6.7.5.1 **Solde migratoire (1995-2000)**

L'influence des facteurs explicatifs apparaît principalement dans le cas des CSP+. Tout d'abord, leur bilan migratoire est plus favorable dans les villes où le revenu par habitant est élevé ($r=0.64^{**}$) et dans celles où la fiscalité est moins contraignante ($r=-0.43^*$ pour le différentiel fiscal avec les communes de l'agglomération, $r=-0.55^{**}$ pour la charge fiscale). D'un point de vue économique, on note également une corrélation négative avec la présence de non actifs en formation engagés dans des études supérieures ($r=-0.56^{**}$). La mobilité résidentielle des catégories CSP+ est liée à la situation du marché immobilier. Leur solde migratoire est en effet plus favorable dans les villes où les dépenses dans la construction sont importantes ($r=0.59^{**}$) et où le taux de vacance est faible ($r=-0.64^{**}$).

Si les soldes migratoires des autres indépendants et des ouvriers et travailleurs non qualifiés ne sont liés à aucune variable, celui des employés et non manuels qualifiés est plus favorable dans les grandes villes ($r=0.45^*$) et dans celles où le taux de vacance est moins élevé ($r=-0.53^{**}$).

6.7.5.2 **Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)**

À nouveau, c'est principalement pour les CSP+ que l'on peut identifier des facteurs explicatifs. L'évolution de leur rapport migratoire est corrélée positivement avec la taille des villes ($r=0.54^{**}$), leur densité ($r=0.42^*$), les dépenses culturelles ($r=0.51^{**}$) et, d'un point de vue économique, avec le poids des services aux entreprises ($r=0.53^{**}$). Les villes où la taille des logements et le taux de vacance sont bas enregistrent aussi des progressions plus favorables (respectivement $r=-0.46^*$ et $r=-0.52^*$).

Pour les autres indépendants, on retrouve des corrélations avec la taille des villes ($r=0.40^*$), les dépenses culturelles ($r=0.42^*$) et avec la taille des logements ($r=-0.40^*$). Les non manuels qualifiés voient leur rapport migratoire évoluer plus favorablement dans les villes où l'emploi a connu une forte croissance ($r=0.41^*$).

6.7.6 *Pendulaires interurbains*

6.7.6.1 **Solde migratoire (1995-2000)**

Les pendulaires interurbains tendent davantage à s'installer dans des petites villes ($r=-0.41^*$) où la densité est peu élevée ($r=-0.50^*$). On identifie par contre une corrélation positive avec la taille des logements ($r=0.44^*$).

6.7.6.2 Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)

La taille ($r=0.57^{**}$) et la densité ($r=0.62^{**}$) ont une influence positive pour l'évolution du rapport migratoire. Le constat est identique avec les dépenses culturelles ($r=0.53^{**}$) et l'emploi dans les services aux entreprises ($r=0.46^*$). L'évolution du rapport migratoire des pendulaires interurbains est par contre plus favorable dans les villes où le taux de vacance et la taille moyenne des logements sont bas.

6.7.7 Synthèse

Comme on l'a vu précédemment, il est difficile d'expliquer le solde migratoire d'ensemble en ayant recours aux hypothèses formulées. Ce solde apparaît en effet comme le produit de composantes très différentes. Pour terminer cette partie, il convient dès lors de revenir brièvement sur les relations qui se dessinent entre les variables explicatives proposées et quelques-unes des dimensions possibles du regain d'attractivité résidentielle des villes. D'une manière générale, les corrélations les plus significatives renvoient aux hypothèses formulées par rapport à l'attractivité résidentielle des villes (CSP+ ; jeunes adultes ; personnes âgées)⁸².

Le processus de gentrification mesuré notamment à partir du comportement des CSP+ apparaît comme le processus le plus sensible aux éléments testés. Le solde migratoire des CSP+ est en effet plus favorable dans des villes où le revenu par habitant est élevé, la charge fiscale faible et où le marché du logement, bien que saturé, apparaît dynamique. D'un point de vue diachronique, les rapports migratoires ont connu une progression plus favorable dans les villes de grande taille, où les dépenses culturelles sont importantes et dont l'économie est spécialisée dans le tertiaire supérieur.

En ce qui concerne les migrations d'émancipation (mesurées par le solde migratoire des 15-29 ans), elles s'opèrent davantage en direction des villes les plus peuplées, à forte population étudiante et spécialisées dans le tertiaire supérieur. Le parc de logements de ces villes se caractérise généralement par une taille moyenne des appartements inférieure à celle des 25 centres dans leur ensemble. On retrouve des éléments convergents pour ce qui est de l'évolution du rapport migratoire.

Les personnes âgées affichent des soldes plus favorables dans des villes comptant un parc immobilier dynamique caractérisé par des logements de grande taille. Ces villes sont généralement plus petites et moins bien dotées en termes culturels. L'évolution du rapport migratoire des seniors a paradoxalement été plus marquée dans des villes denses, spécialisées dans le tertiaire supérieur.

Finalement, mentionnons que les familles se caractérisent par un processus d'exurbanisation d'autant plus important que la densité est élevée ($r=-0.50^*$) et, de manière tendancielle mais peu significative, que la ville est de grande taille ($r=-0.40$; $p=0.051$).

⁸² Rappelons que la question des migrations internationales n'est pas envisagée ici.

6.8 Conclusion

6.8.1 Solde migratoire (1995-2000)

L'information relative aux flux migratoires des principales catégories de population (selon les classes d'âge, les types de ménages et les catégories socio-professionnelles) et aux variables caractérisant les différences entre les villes peut être résumée au moyen d'une analyse en composantes principales.

En ce qui concerne l'âge, des regroupements ont été effectués afin de ne pas donner trop d'importance à ce facteur par rapport au nombre de modalités des types de ménages et des catégories socio-professionnelles. Cinq groupes ont été retenus : les moins de 15 ans, les 15-29 ans, les 30-44 ans, les 45-64 ans et les plus de 65 ans. Cette division repose sur les principaux schémas de mobilité résidentielle constatés précédemment.

Les soldes migratoires des 30-44 ans, 45-64 ans et des couples avec enfant(s) étant partiellement redondants avec ceux d'autres catégories (par exemple les moins de 15 ans en ce qui concerne les couples avec enfants), ils ont été laissés de côté sans que cela n'entraîne une perte d'information.

Réalisée sur cette base, l'analyse en composantes principales distingue trois axes factoriels qui résument près de 80% de la variance totale.

Axe	Valeur propre	En % de la variance	En % cumulé
1.	3.50	31.85	31.85
2.	2.95	26.79	58.64
3.	2.26	20.54	79.18

Tableau 25 : Analyse en composantes principales : variance expliquée

6.8.1.1 Axe 1 : les migrations d'émancipation

La première composante représente, après rotation (algorithme varimax), 31.85% de la variance totale. Elle est corrélée positivement aux soldes migratoires des 15-29 ans, des ménages privés non familiaux et des personnes vivant seules, et négativement aux soldes migratoires des plus de 65 ans. La différenciation repose en fait principalement sur les migrations d'émancipation.

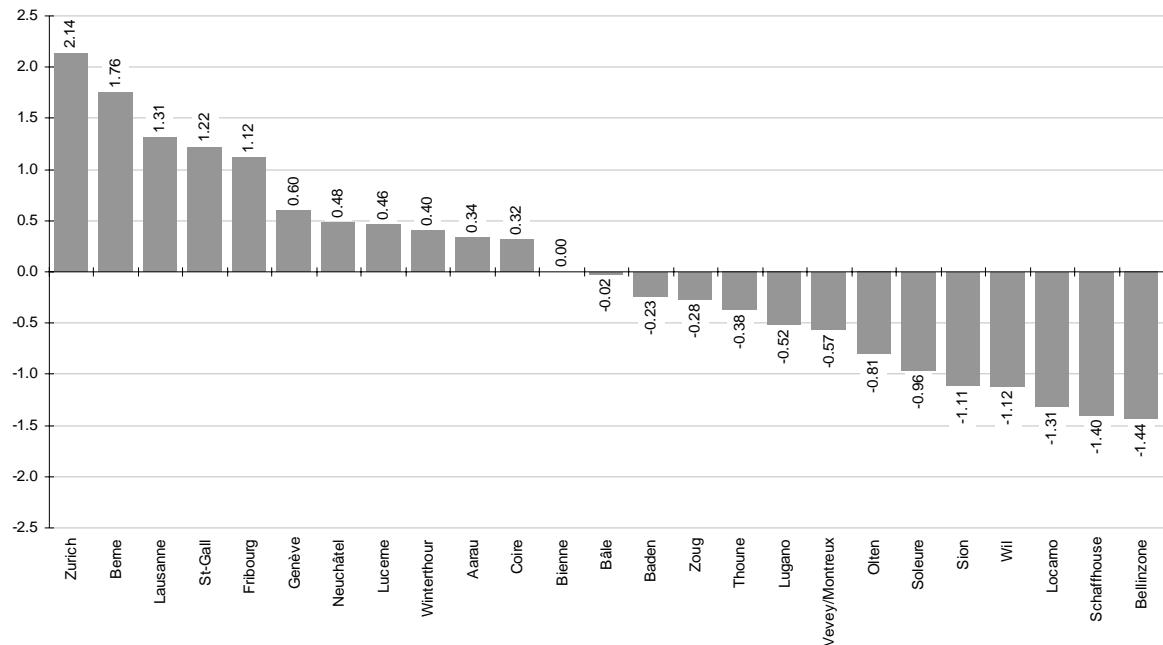
Axe 1	
15-29 ans	0.956
Ménages privés non familiaux	0.911
Personnes vivant seules	0.824
65 ans et plus	-0.734

Tableau 26 : Principales variables corrélées avec l'axe 1⁸³

Ce premier axe est étroitement lié à la taille des villes ($r=0.75^{**}$) et à leur densité ($r=0.53^{**}$). Il oppose des grands centres comme Zurich, Berne ou Lausanne, très attractifs par rapport aux migrations d'émancipation, à des unités de taille plus modeste comme

⁸³ Les variables dont la corrélation avec l'axe est inférieure à 0.45 ne sont pas mentionnées.

Bellinzone, Schaffhouse et Locarno, où le phénomène est beaucoup moins marqué. Cet axe dépend également de la présence d'instituts d'enseignement tertiaire (universités, hautes écoles, etc.), ce que confirme la relation positive qui se dessine avec la part des non actifs en formation supérieure ($r=0.40^*$). Des villes comme Neuchâtel, Fribourg ou St-Gall obtiennent en effet des scores supérieurs à la moyenne.



Graphique 86 : Axe 1 : scores factoriels

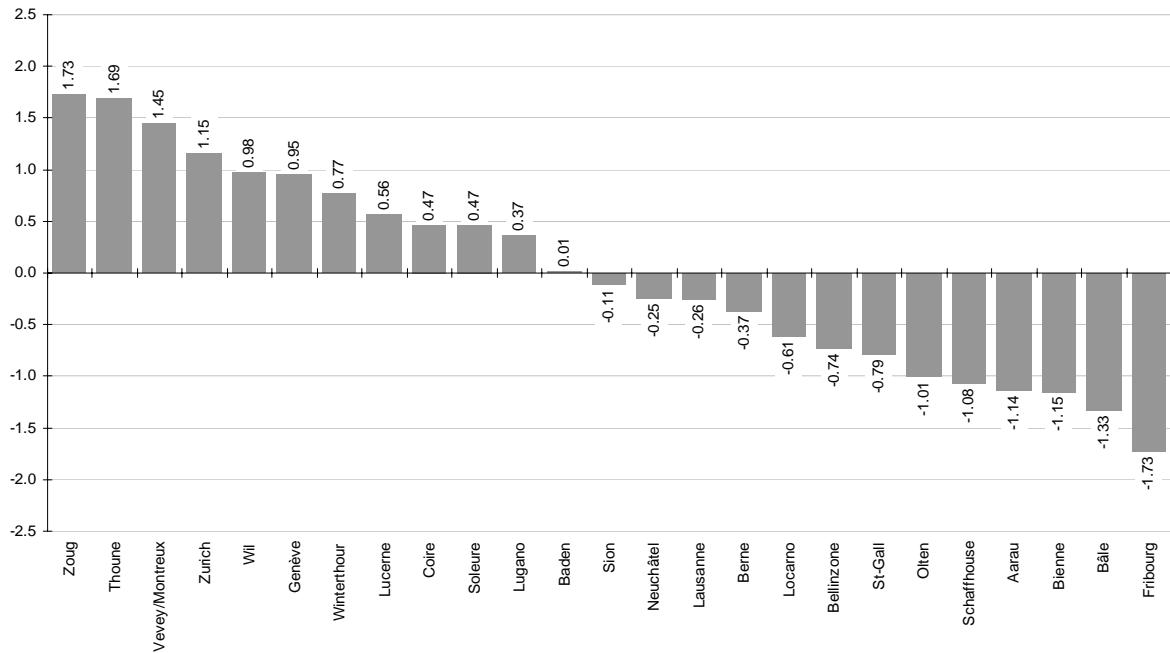
6.8.1.2 Axe 2 : les couples et les actifs

La deuxième composante représente 26.79% de la variance totale. Elle permet de distinguer les villes attractives pour les couples sans enfant et les actifs, notamment ceux issus des CSP+, mais aussi les autres indépendants et les employés.

Axe 2	
Couples sans enfant	0.870
CSP+	0.812
Autres indépendants	0.794
Employés et non manuels qualifiés	0.772

Tableau 27 : Principales variables corrélées avec l'axe 2

Zoug, Thoune, Vevey/Montreux et Zurich sont les centres les mieux placés sur cet axe. Cette deuxième composante est corrélée positivement avec les dépenses dans la construction ($r=0.53^{**}$) et négativement avec le taux de vacance ($r=-0.43^*$). À l'opposé, des villes comme Fribourg, Bâle et Biel/Bienne semblent moins attractives pour les couples sans enfant et différentes catégories d'actifs.



Graphique 87 : Axe 2 : scores factoriels

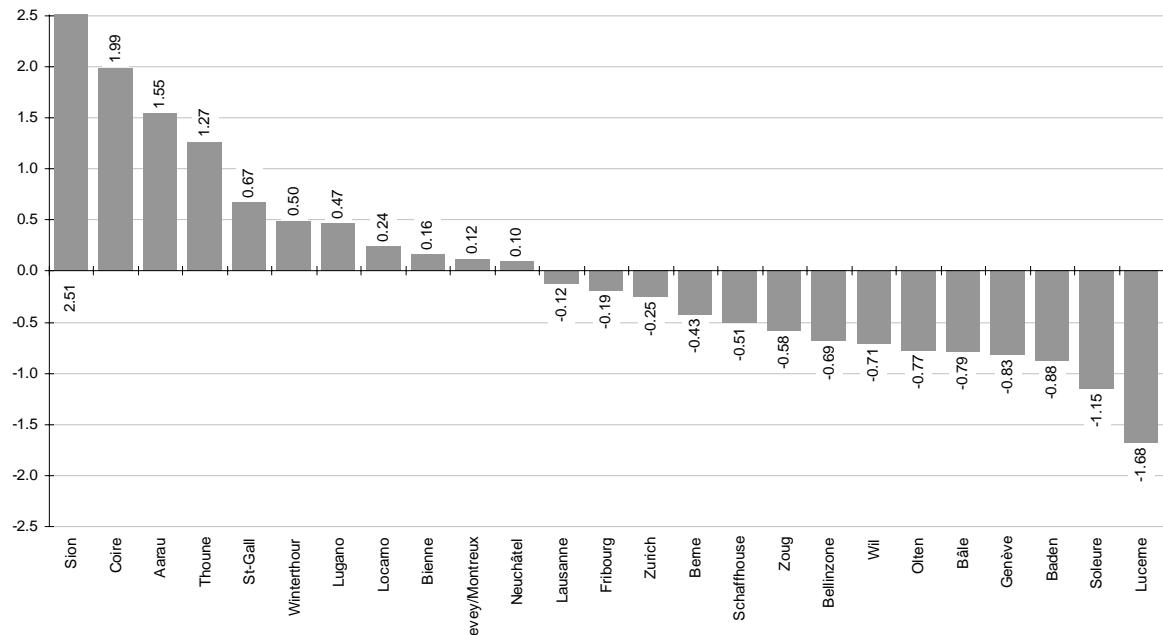
6.8.1.3 Axe 3 : les familles et les catégories socio-professionnelles inférieures

La troisième composante résume 20.54% de la variance totale. Elle est corrélée avec le solde migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés, avec celui des familles monoparentales et des moins de 15 ans. Cet axe distingue en fait les familles et les actifs appartenant aux catégories socio-professionnelles inférieures.

Axe 3	
Ouvriers et travailleurs non qualifiés	0.840
Familles monoparentales	0.836
Moins de 15 ans	0.813

Tableau 28 : Principales variables corrélées avec l'axe 3

Aucun des facteurs explicatifs n'est corrélé aux scores factoriels obtenus sur ce troisième axe par les villes-centres. Celles qui se distinguent, tant dans les valeurs positives (Sion, Coire, Aarau ou Thoune) que négatives (Lucerne, Soleure, Baden ou Genève), ont par conséquent des profils variés.

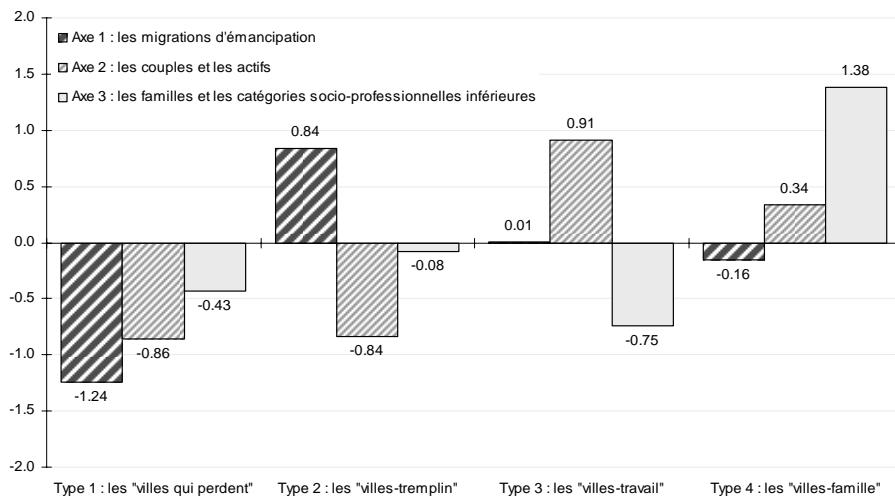


Graphique 88 : Axe 3 : scores factoriels

6.8.1.4 Typologie des villes-centres

Une classification hiérarchique ascendante (méthode Ward, distance euclidienne au carré) permet en fin de compte de regrouper les villes-centres d'après les scores factoriels obtenus sur chacun des trois axes. De cette manière, on distingue quatre types de villes-centres :

- Type 1 : les « villes qui perdent »
- Type 2 : les « villes-tremplin »
- Type 3 : les « villes-travail »
- Type 4 : les « villes-famille »



Graphique 89 : Scores factoriels moyens selon le type de villes-centres

Le premier type – les « villes qui perdent » – regroupe les villes qui ont en moyenne un score négatif sur les trois axes factoriels. Quatre centres sont dans ce cas : Bellinzona, Locarno, Olten et Schaffhouse. Ces villes cumulent les « déficits » : elles apparaissent en

effet peu attractives aussi bien pour les jeunes, pour les couples avec ou sans enfant que pour les actifs, quel que soit leur statut socio-professionnel.

Sept villes-centres appartiennent au type des « villes-tremplin » : Bâle, Berne, Biel/Bienne, Fribourg, Lausanne, Neuchâtel et St-Gall. Ces villes se caractérisent surtout par un score positif sur le premier axe et attirent les migrations d'émancipation. À l'inverse, un score négatif obtenu sur le deuxième axe indique que les bilans des couples sans enfant et des actifs y sont moins favorables voire négatifs.

Le type suivant – les « villes-travail » – est celui qui regroupe le plus de centres (8). Baden, Genève, Lucerne, Soleure, Vevey/Montreux, Wil, Zoug et Zurich présentent en moyenne des scores positifs sur le deuxième axe. Ces villes sont dès lors plus attractives pour les couples sans enfant et les actifs. Les familles et les ouvriers tendent par contre à les quitter.

Dans le dernier type – les « villes-famille » – se trouvent six villes-centres pour lesquelles les soldes migratoires sont en général plus favorables que la moyenne, à l'exception des catégories concernées par les migrations d'émancipation. Les scores les plus élevés sont atteints sur le troisième axe. Ces villes, dont font partie Aarau, Coire, Lugano, Sion, Thoune et Winterthour, sont dans l'ensemble plus attractives pour les familles (du moins en comparaison avec les autres centres).

6.8.2 Évolution des rapports migratoires (1975/80-1995/2000)

De manière générale, quel que soit l'état actuel du rapport migratoire entre les différentes villes et le reste de la Suisse, la situation a le plus souvent évolué à l'avantage des premières. Afin de prendre la mesure de cette tendance, on a dénombré les cas correspondant aux différents schémas d'évolution du rapport migratoire (Tableau 29).

Le plus fréquent est de loin celui de l'exurbanisation atténuée. En cumulant les observations effectuées dans chaque ville-centre par rapport aux différents groupes de population, on recense 241 cas où le déficit migratoire, s'il demeure effectif, a diminué entre les deux périodes couvertes par les RFP de 1980 et de 2000. Si l'exurbanisation accrue constitue la deuxième modalité (153 occurrences), on relève également un nombre important de cas où l'on mesure soit une intra-urbanisation récente (104), soit une tendance de plus en plus positive (83 cas d'intra-urbanisation accrue).

	Nombre d'occurrences
Exurbanisation atténuée	241
Exurbanisation accrue	153
Intra-urbanisation récente	104
Intra-urbanisation accrue	83
Exurbanisation récente	36
Intra-urbanisation atténuée	33

Tableau 29 : Évolution du rapport migratoire selon l'âge, le type de ménages et la catégorie socio-professionnelle dans les 25 villes-centres (1975/80-1995/2000)

Les villes où les cas d'intra-urbanisation récente ou accrue sont le plus souvent observés sont Thoune, Coire et Sion. Zoug présente quant à elle surtout des tendances qui se distinguent par leur caractère récent (Tableau 30). Les évolutions favorables les plus

fréquentes concernent les jeunes adultes (15 à 30 ans), les ménages non traditionnels (personnes vivant seules, familles monoparentales, ménages non familiaux) ainsi que les CSP+ et les employés et non manuels qualifiés.

	Aarau	Baden	Bâle	Bellinzona	Berne	Bienne	Coire	Fribourg	Genève	Lausanne	Locarno	Lucerne	Lugano	Neuchâtel	Oltén	Schaffhouse	Sion	Soleure	St.Gall	Thoune	Vevey/Montreux	Wifl	Winterthour	Zoug	Zürich	intra-urbanisations récentes	intra-urbanisations accrues
Classes d'âge																										2 0	
5-9 ans																réc		réc								4 1	
10-14 ans										réc						acc		réc		réc						3 15	
15-19 ans	acc	acc	réc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	acc	9 13	
20-24 ans	réc	acc	acc	acc	acc	réc	acc	acc	acc	acc	réc	acc	réc	réc	acc	acc	réc	réc	acc	acc	réc	acc	réc	acc	réc	16 1	
25-29 ans	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	réc	1 0	
30-34 ans																	réc									1 0	
35-39 ans																										3 1	
40-44 ans																	réc		réc		réc					4 0	
45-49 ans																		réc	réc	réc	réc					4 0	
50-54 ans																		réc								4 0	
55-59 ans																		réc	acc	acc						1 2	
60-64 ans																	réc	réc	réc	acc	acc	acc			3 3		
65-69 ans																	acc	acc	réc						2 3		
70-74 ans																	acc	réc		acc	réc				4 3		
75-79 ans																	acc			acc	réc				2 3		
80-84 ans																	réc	acc	réc	acc	acc	acc			4 3		
plus de 85 ans	acc	réc															acc	réc								2 2	
Types de ménage																										2 0	
Couples avec enfant(s)																	réc		réc							1 1	
Couples sans enfant																	acc			réc						7 8	
Familles monoparentales	acc	réc		réc	réc	acc	acc	réc	réc							acc	acc	acc	réc	acc	réc				6 12		
Personnes vivant seul				acc	réc	acc	acc	acc	acc	acc	réc	acc	acc	acc			réc	réc	réc	acc	acc	réc	acc	acc	8 10		
Ménages privés non familiaux	réc	acc	réc	acc	acc	réc	acc	acc	acc	réc	acc						réc	acc	réc		acc	réc	acc				
Catégories socioprofessionnelles																										5 0	
Catégories socioprofessionnelles supérieures																	réc		réc	réc	réc					2 0	
Autres indépendants																		réc	réc							7 0	
Non manuels qualifiés																		réc		réc	réc					1 2	
Ouvriers et travailleurs non qualifiés																	acc		réc								
Nombre d'occurrences																										104	
intra-urbanisations récentes	3	2	2	5	3	0	7	2	3	1	4	3	6	1	3	2	6	6	3	15	6	1	4	12	4	83	
intra-urbanisation accrues	2	3	3	0	4	4	7	4	3	4	3	2	4	3	1	2	5	2	3	5	5	6	5	0	3		

Tableau 30 : Cas d'intra-urbanisation récente (réc) et accrue (acc) : classes d'âge, types de ménages et catégories socio-professionnelles (1975/80-1995/2000)

7 CONCLUSION

7.1 Le régime démographique des villes-centres de 1970 à 2000

L'objectif de cette partie consistait à analyser le régime démographique des villes suisses, notion que nous avons définie en introduction comme l'ensemble des éléments qui soutiennent l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une entité spatiale. Trois dimensions ont plus particulièrement été abordées : la structure de peuplement (nombre d'habitants, nombre de ménages, espace habitable par personne), les composantes de l'évolution démographique (soldes naturels et migratoires) et les soldes migratoires internes (propension des groupes de population à s'installer en ville ou à en partir). Nous reviendrons sur chacun de ces aspects en présentant la tendance observée à l'échelle du système urbain puis à l'échelle des villes envisagées individuellement.

7.1.1 Structure de peuplement

L'analyse effectuée sur la base des RFP révèle que la population de l'ensemble des 25 villes a augmenté jusqu'en 1970. À cette date, un retournement de tendance est observé : la population des villes commence à décliner. Cette **diminution démographique** est surtout effective dans les années 1970 (-170'898 ; -9.36%) et elle ralentit au cours des décennies 1980 (-1'667 ; -0.10%) et 1990 (-18'611 ; -1.13%). En l'espace de trois décennies, le niveau de peuplement des 25 villes a ainsi régressé de plus d'un dixième. Parallèlement, un processus d'étalement urbain s'est manifesté, les couronnes suburbaines et périurbaines enregistrant des taux de croissance élevés. Ce phénomène a souvent été considéré comme le signe d'un problème d'attractivité des villes – notamment du point de vue de la qualité de vie ou de la fiscalité – comme en témoignent les termes de *Stadtflucht* ou « d'exode urbain » parfois utilisés dans la littérature.

L'utilisation d'un autre indicateur – les ménages – nuance considérablement ce diagnostic. Le fait que le **nombre de ménages** ait augmenté nous amène en effet à rejeter les hypothèses expliquant le recul démographique des centres par la destruction de logements, la reconversion d'appartements vers d'autres affectations (bureaux par exemple) ou une attractivité déficiente (telle que le refléterait un taux de vacance substantiel). L'apparente contradiction entre une diminution de la population et une augmentation du nombre de ménages (et donc de logements) s'explique par la réduction de la **taille moyenne** de ménages qui passe de 2.49 personnes en 1970 à 1.96 en 2000 dans les 25 villes-centres. Derrière cette évolution se cachent une multiplication par deux du nombre de personnes vivant seules, une croissance modérée des ménages de deux individus et une diminution des plus grandes unités.

Ainsi, malgré une densification du tissu bâti par la construction de logements, on assiste à une dédensification du point de vue de la population. Conséquence de la deuxième transition démographique, la réduction de la taille moyenne des ménages fournit une première explication de la déprise démographique particulièrement prononcée que l'on constate à cette période.

Cette réduction du nombre de personnes par ménage et par logement constitue la première dimension d'un phénomène de **desserrement**, soit le fait que la consommation d'espace habitable per capita augmente. La seconde dimension est qu'à taille égale un ménage consomme plus d'espace habitable en 2000 que dans les années 1970. À titre d'illustration, près de 45% des personnes vivant seules occupent des logements d'une pièce en 1970 ;

cette part ne se monte plus qu'à 18.65% trente ans plus tard. Parallèlement, la proportion de ménages de deux personnes vivant dans des appartements de quatre pièces passe de 15.66% à 28.65%.

Le phénomène de desserrement constitue un mécanisme central de l'évolution démographique des villes. Il est la conséquence de la croissance du pouvoir d'achat, de l'augmentation des exigences relatives à la surface habitable (une chambre par enfant, bureau, chambre d'amis par exemple) et du vieillissement de la population, le départ des enfants devenus adultes n'impliquant pas une augmentation de la propension à déménager.

7.1.2 *Composantes de l'évolution démographique*

Entre 1981 et 2000, le **solde naturel** des 25 villes-centres est constamment négatif. On compte ainsi 52'278 décès de plus que de naissances. Il faut notamment voir derrière ce résultat la conséquence de la structure de la population des centres (surreprésentation des personnes âgées et des personnes vivant seules, sous-représentation des ménages familiaux).

Durant cette même période, les villes enregistrent un net déficit démographique avec le reste du pays, le **solde migratoire interne** total se montant à -173'941. Le **solde migratoire international** (+152'143) est en revanche largement positif entre 1981 et 2000 (seule l'année 1996 fait exception). Celui-ci ne permet pas de compenser les départs vers le reste de la Suisse, mais on peut néanmoins affirmer que les villes jouent le rôle de **porte d'entrée des migrations internationales** et que les flux migratoires en provenance d'autres pays représentent un facteur important de la dynamique des villes-centres. Leur impact est également mis en évidence par l'évolution de la population suisse et étrangère. La première diminue dans les villes dès le début des années 1960, alors que l'importance de la seconde suit un schéma différent. Elle croît au sortir de la Deuxième Guerre mondiale jusque dans les années 1970, lorsque la crise économique qui fait suite au premier choc pétrolier implique le départ de nombreux travailleurs étrangers dans leur pays d'origine. La situation conjoncturelle et le régime migratoire en vigueur ont ainsi renforcé les impacts de la déprise des centres dans un contexte d'étalement urbain et de desserrement. Si l'on tient compte des mouvements à l'intérieur du pays, les villes-centres présentent un solde migratoire un peu plus négatif pour les étrangers que pour les Suisses. Ce déficit plus important pour les étrangers reflète leur diffusion, à partir des villes-centres, dans le reste du territoire helvétique.

7.1.3 *Soldes migratoires internes*

Deux cadres d'analyse ont été utilisés dans l'étude des migrations internes en direction des villes : la gentrification, qui met en avant le profil socio-économique des ménages et le rôle des catégories moyennes à supérieures, et la deuxième transition démographique, qui souligne certaines tendances socio-démographiques comme l'importance des jeunes adultes, des personnes âgées et des ménages non traditionnels (comme les ménages d'une personne, les colocations, etc.).

L'analyse du profil des personnes qui viennent s'installer en ville en provenance du reste du pays a permis de mettre en évidence le rôle des **migrations d'émancipation**. Les jeunes adultes prennent en effet majoritairement le chemin de la ville. Le poids des migrations d'émancipation apparaît de façon manifeste avec des soldes positifs pour les étudiants, les 15-29 ans, les célibataires, les colocations et les personnes vivant seules. Ces mouvements résidentiels se sont affirmés ces vingt dernières années et la population

concernée tend à rester plus longtemps en ville. Ainsi, alors que dans les années 1970 il y avait davantage de départs que d'arrivées chez les 25-29 ans dans les villes, l'inverse est constaté vingt ans plus tard.

Entre 1995 et 2000, les personnes âgées ne tendent pas à revenir en ville et, depuis les années 1970, le rapport migratoire des plus de 65 ans n'a que très peu progressé passant de 60 à 64 arrivées pour 100 départs. L'hypothèse d'un retour en ville des personnes âgées ne se vérifie donc pas à l'échelle des 25 villes-centres. La surreprésentation de ces classes d'âge apparaît en fait comme la conséquence d'un vieillissement sur place des ménages qui avaient participé à la croissance démographique des centres quelques décennies auparavant.

Les personnes s'approchant de la retraite participent elles aussi au phénomène d'exurbanisation. Le rapport migratoire a toutefois évolué favorablement (+20%) pour les quinquagénaires, ce qui pourrait montrer un regain d'attractivité des villes pour les « nids vides », même si les soldes sont encore négatifs (65 arrivées pour 100 départs sont enregistrées pour les 50-54 ans entre 1975/80 ; ce chiffre progresse à 77 à la fin des années 1990).

Les personnes vivant seules, les colocataires et les familles monoparentales présentent des soldes migratoires positifs et se démarquent même par des tendances de plus en plus en plus favorables aux villes-centres. Il s'agit là de **ménages non traditionnels** car ils ne correspondent pas à un couple ou à une famille nucléaire. Inversement, on constate que le rôle des **migrations d'élargissement des ménages** dans le phénomène d'exurbanisation s'accroît avec le temps. Quelle que soit leur configuration, les couples présentent des bilans négatifs et constituent les moteurs de l'étalement urbain (y compris pour les unions libres, même si les tendances sont moins prononcées que pour les couples mariés). La présence d'enfants dans le ménage se répercute sur le choix résidentiel : mariés ou non, les couples avec enfant(s) quittent davantage la ville. L'étape dans le parcours de vie – mesurée notamment par l'âge et le type de ménage – constitue le critère le plus discriminant dans le fait de décider d'emménager en ville ou d'en partir.

L'hypothèse de la **gentrification**, définie comme le regain d'attractivité des villes pour les personnes appartenant aux catégories sociales supérieures (CSP+, formation universitaire) ne se vérifie pas complètement à cette échelle dans le sens où les soldes migratoires observés entre 1995 et 2000 restent défavorables. Dans une perspective temporelle par contre, on remarque que ces soldes sont de moins en moins négatifs. L'évolution des rapports migratoires pour les CSP+ montre par ailleurs une progression supérieure à la moyenne (de 67 arrivées à 89 pour 100 départs).

En différenciant le comportement résidentiel des CSP+ selon l'âge, on constate le rôle de la position dans le **parcours de vie**. C'est en effet pour les CSP+ que les différences les plus importantes sont constatées : par rapport aux autres catégories socio-professionnelles, elles affichent le solde le plus positif pour les 25-29 ans et le moins négatif pour les 30-34 ans. Parallèlement, elles se caractérisent par un excédent de départs plus prononcé en ce qui concerne les 35-49 ans. Ces résultats tendent à confirmer l'idée selon laquelle la ville est devenue attractive sur une plus longue période repoussant par là même le choix de s'installer en couronne mais ne l'excluant pas définitivement.

Les villes apparaissent donc comme étant de plus en plus attractives pour les ménages non traditionnels et les jeunes adultes alors que l'inverse est constaté pour les familles et les seniors. En termes de statut socio-économique, les évolutions les plus favorables concernent les CSP+ et plus particulièrement les jeunes actifs de formation universitaire.

7.1.4 *Les différences entre villes-centres*

Derrière les tendances générales se cachent des disparités – parfois importantes – entre les 25 villes-centres. En premier lieu, toutes n'ont pas connu une déprise démographique entre 1970 et 2000, même si c'est le cas pour la majorité d'entre elles (16). Berne, Olten, Bâle et Biel/Bienne perdent plus du cinquième de leur population en trois décennies, alors que Sion en gagne près d'un quart. Le constat d'évolutions contrastées est similaire en valeurs absolues bien que les pertes (-59'367 à Zurich, -46'299 à Bâle, -33'771 à Berne, etc.) soient nettement supérieures aux évolutions positives (+5'246 à Sion, +4'346 à Genève, +3'854 à Thoune, etc.). Dans chaque agglomération analysée, c'est la dynamique d'étalement urbain qui prime, les taux de croissance étant plus élevés dans les couronnes.

Quels que soient le sens et l'ampleur de leur évolution démographique, les centres ont connu une croissance du nombre de ménages vivant sur leur territoire lors des trois dernières décennies (seules quatre villes font exception dans les années 1990). Toutes les villes sont en effet touchées par la réduction de la taille moyenne des ménages et les disparités entre elles tendent à s'amenuiser (un seuil semble être atteint lorsque la taille moyenne s'approche du seuil de 1.8 personne par ménage).

Lors de la période 1981-2000, dix villes ont enregistré davantage de naissances que de décès. En ce qui concerne le solde migratoire interne, il n'y a que la ville de Thoune où les arrivées sont plus nombreuses que les départs. Dans tous les autres cas, le phénomène d'exurbanisation domine. Avec l'étranger par contre, aucun solde négatif n'est à relever. L'ensemble des villes-centres tendent donc à jouer le rôle de porte d'entrée des migrations internationales mais à des degrés divers : le solde le plus faible est relevé à Soleure (3.31%) et atteint sa valeur maximale à Genève (21.48%).

En ce qui concerne les migrations internes, l'attractivité résidentielle des villes diverge selon la position dans le parcours de vie (mesurée par l'âge et le type de ménages) et le statut socio-économique (catégories socio-professionnelles). Des analyses multivariées ont permis de distinguer quatre types :

- Les « villes-tremplin » se caractérisent par l'importance des migrations d'émancipation (jeunes adultes). Il s'agit principalement de villes universitaires (Bâle, Berne, Biel/Bienne, Fribourg, Lausanne, Neuchâtel et St-Gall).
- Les « villes-travail » attirent davantage que les autres les couples sans enfant et les actifs (dont les CSP+). Huit centres entrent dans cette catégorie : Baden, Genève, Lucerne, Soleure, Vevey/Montreux, Wil, Zoug et Zurich.
- Les « villes-famille » présentent des soldes davantage favorables aux familles et pour les ouvriers et travailleurs non qualifiés. Ce type regroupe les villes d'Aarau, Coire, Lugano, Sion, Thoune et Winterthour.
- Les « villes qui perdent », quant elles, apparaissent comme peu attractives aussi bien pour les jeunes, les couples avec ou sans enfant et les actifs quel que soit leur statut socio-professionnel. Quatre centres sont dans ce cas de figure : Bellinzona, Locarno, Olten et Schaffhouse.

Des analyses de régression ont permis de tester un certain nombre d'hypothèses afin d'expliquer les disparités entre les centres. Le nombre restreint de relations statistiquement significatives montre la prépondérance de contingences locales dans l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres. Parmi les quelques résultats probants, signalons que plus une ville est grande et dense, plus elle est attractive pour les

jeunes adultes, les ménages non familiaux et les personnes vivant seules, alors que l'inverse est constaté pour les familles et les personnes âgées. Les villes spécialisées dans le tertiaire supérieur ont également renforcé leur attrait vis-à-vis des jeunes adultes.

Le solde migratoire des CSP+ – indicateur de gentrification – apparaît comme plus favorable dans des villes où le revenu par habitant est élevé, la charge fiscale faible et où le marché du logement, bien que saturé, est dynamique. Plus précisément, cinq villes – Zoug, Zurich, Coire, Winterthour et Thoune – affichent un solde migratoire positif entre 1995 et 2000. D'un point de vue diachronique, les rapports migratoires ont connu une progression plus favorable dans les villes de grande taille, où les dépenses culturelles sont importantes et dont l'économie est spécialisée dans le tertiaire supérieur. Le retournement de tendance depuis les années 1970 a ainsi été particulièrement marqué à Zoug (de 78 à 134 arrivées pour 100 départs), et Zurich (70 à 112). Le regain d'attractivité résidentielle pour les CSP+ ne touche toutefois pas l'ensemble des villes-centres analysées : dix d'entre elles ont ainsi enregistré une dégradation du rapport migratoire.

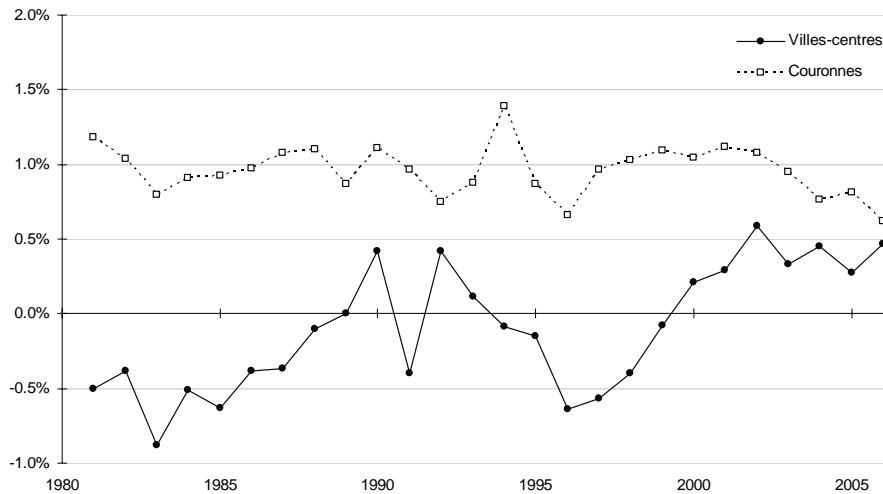
7.2 La récente reprise démographique des villes-centres

Cette première partie empirique a permis de déterminer les différentes dimensions du régime démographique des villes suisses lors de la période 1970 à 2000. Cette limite temporelle a été fixée en fonction du dernier RFP. D'importants changements ont toutefois été observés depuis dans les villes-centres et ESPOP permet d'en donner un aperçu⁸⁴.

L'évolution du taux de croissance annuel donne un premier éclairage à l'échelle des 24 villes-centres. Depuis le début de l'année 2000 (rappelons que le RFP a eu lieu en décembre de cette année), sept années de croissance consécutives ont été enregistrées et illustrent le regain d'attractivité résidentielle des villes. Cette tendance contraste nettement avec le reste de la période couverte par ESPOP, même si une phase de croissance a été mesurée au tournant des années 1990 (qui s'explique essentiellement par le solde positif des migrants internationaux et en partie par l'ajustement des données ESPOP avec celles du RFP de 1990). En décembre 2006, les 24 villes retrouvent globalement leur niveau de peuplement de fin 1984.

Parallèlement, les couronnes suburbaines et périurbaines ont poursuivi leur croissance, ce qui tend à montrer la prégnance de la dynamique d'étalement urbain. Leur taux de croissance annuel tend toutefois à diminuer dans les années 2000 de même que le différentiel avec l'évolution des centres. Un écart minimal de 0.15 point est en effet observé en 2006, soit 0.47% pour les villes-centres et 0.62% pour les communes d'agglomération (Graphique 90). Ce constat pourrait être interprété comme un rééquilibrage en faveur des villes par rapport à leurs couronnes. Toutefois, il convient de rappeler que le découpage en agglomération date de 2000 et que l'étalement urbain concerne de nombreuses communes non-incluses dans les agglomérations.

⁸⁴ La commune de Lugano n'a pas été intégrée dans cette dernière série de traitements statistiques ; plusieurs fusions de communes en 2004 ont augmenté sa population et ne rendent pas pertinente la comparaison avec les années précédentes.



Graphique 90 : Taux de croissance annuel des villes-centres et de leurs couronnes (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)

Le retournement de tendance apparaît clairement à l'échelle des villes considérées individuellement. Une comparaison entre les périodes 1995-2000⁸⁵ et 2001-2006 permet de préciser cette évolution (Tableau 31). Alors qu'à la fin des années 1990, 16 villes perdent des habitants, elles ne sont plus que deux dans les années 2000, soit Bâle et Berne. Pour ces deux centres, la déprise démographique est toutefois devenue bien moins prononcée et pourrait annoncer une nouvelle phase de croissance : -7'998 versus -2'928 pour Bâle, -4'985 versus -62 pour Berne, cette dernière pouvant même être considérée comme étant en situation d'équilibre avec une évolution de -0.05%. De manière générale, la seconde période étudiée est nettement plus favorable, Coire étant l'unique exception avec une croissance qui ralentit quelque peu de 4.05% à 3.61%.

En termes relatifs, les contrastes les plus marqués entre les deux périodes sont identifiés à Zoug (de -0.30% à +9.44%) et Fribourg (de -2.49% à 7.94%). D'autres villes se distinguent par un écart de cinq points : Aarau, Zurich, Vevey/Montreux, Olten, Winterthour et Wil. En valeurs absolues, les évolutions les plus importantes sont relevées dans les grandes villes (à l'exception de Genève) : Zurich (de -5'969 à +12'225), Bâle (de -7'988 à -2'928), Berne (de -4'985 à -62), Winterthour (de +1'113 à +5'942)⁸⁶ et Lausanne (de -989 à 3'160).

⁸⁵ Bien que l'année 2000 se caractérise déjà par une croissance de la population à l'échelle des villes-centres, nous l'avons agrégée avec la fin des années 1990 car elle était elle aussi couverte par le RFP 2000. De cette manière également, les deux périodes comparées couvrent chacune six années.

⁸⁶ Winterthour a par ailleurs franchi pour la première fois de son histoire le cap des 100'000 habitants en juillet 2008, rejoignant ainsi le club des grandes villes (définies en Suisse comme les communes de plus de 100'000 résidents).

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

Tableau 31 : Évolution démographique des 24 villes-centres (1995-2000 et 2001-2006) (Source : OFS, ESPOP)

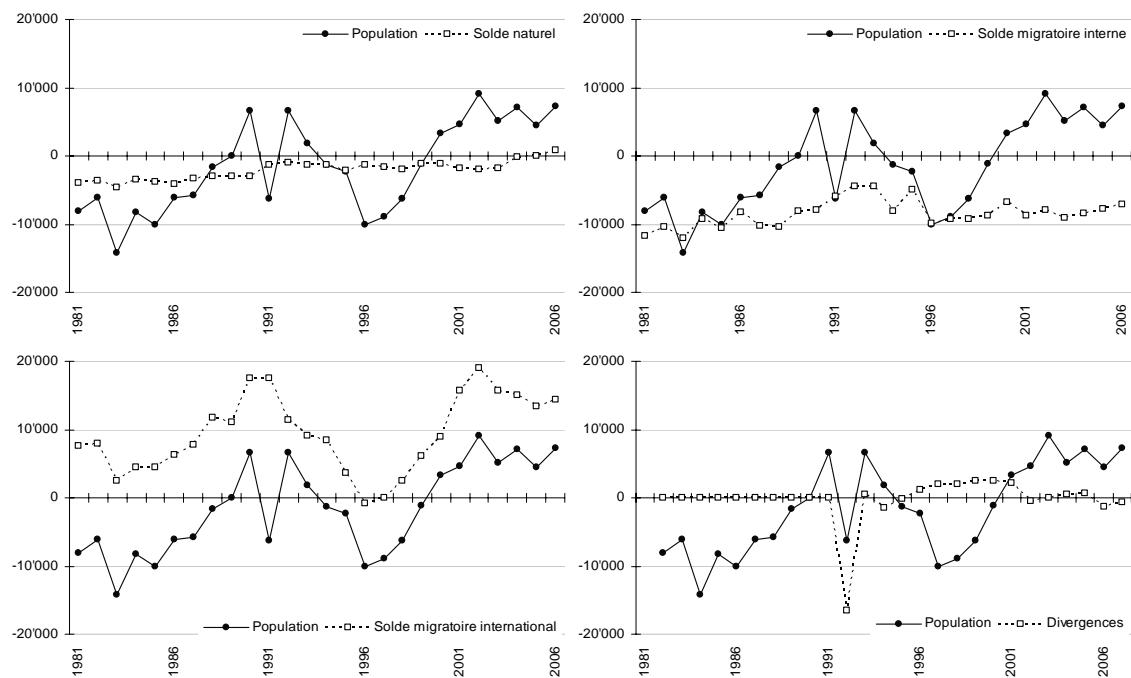
Comment interpréter cette reprise démographique pour la période 2001-2006 (+37'702) ? En comparant les différentes composantes de l'évolution démographique (Graphique 91), on constate que le regain d'attractivité résidentielle des villes s'explique en grande partie par les migrations internationales (+93'088), dont l'influence par rapport au niveau de peuplement des centres est une nouvelle fois mise en exergue. Avec la crise économique des années 1990, le solde migratoire avec l'étranger avait diminué jusqu'à devenir négatif en 1996. Une phase conjoncturelle plus favorable s'est traduite par une augmentation du solde migratoire international jusqu'en 2002 (+19'074). Ce dernier a quelque peu diminué depuis tout en restant le principal moteur de la croissance urbaine (environ 15'000 arrivées de plus que de départs).

Le solde migratoire interne est quant à lui toujours clairement négatif. La perte enregistrée par les villes entre 2001 et 2006 (-49'138) équivaut à celle de la période 1995-2000 (-48'819). Depuis 2003 toutefois, le bilan est devenu moins négatif (-9'145) et se monte à -7'178 en 2006.

Une autre évolution intéressante est enregistrée pour le solde naturel. Si sur l'ensemble de la période, on compte davantage de décès que de naissances (-4'789), le déficit est deux fois moins prononcé qu'entre 1995 et 2000 (-9'511). La tendance observée depuis le début des années 1980 – le déficit de naissances passe de 3'000 dans les années 1980 à 1'500

dans les années 1990 – s'est poursuivie jusqu'à atteindre l'équilibre en 2005 (-13) et même devenir positif en 2006 (+880).

Dernier élément à prendre en compte, les divergences statistiques inhérentes à ESPOP ont très nettement diminué dans les années 2000 (-1'459 depuis 2001) en regard de la décennie précédente. Le réajustement d'ESPOP par rapport au RFP de 2000 n'a pas impliqué de corrections majeures.



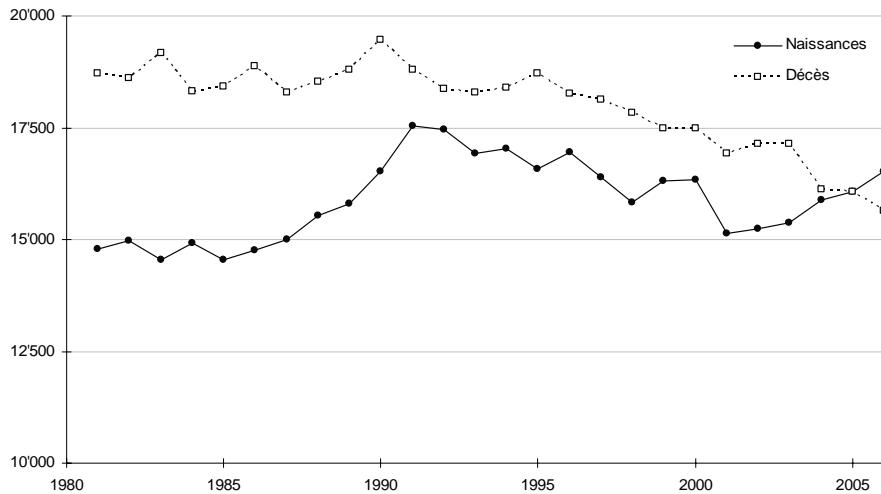
Graphique 91 : Les composantes de l'évolution démographique, 24 villes-centres (2001-2006) (Source : OFS, ESPOP)

Les données ESPOP permettent de préciser l'évolution constatée par rapport au solde naturel (Graphique 92). Celle-ci s'explique en premier lieu par la diminution du nombre de décès amorcée au début des années 1990 (19'459 en 1990, 15'650 en 2006). On pourrait déceler dans cette tendance un effet de cohorte. Un autre élément renvoie à l'interprétation que nous avons proposée de la surreprésentation actuelle des personnes âgées dans les centres urbains. Ce phénomène ne s'explique pas par des mouvements résidentiels mais par un vieillissement sur place et peut être appréhendé comme la conséquence de la croissance démographique enregistrée par les villes il y a quelques décennies. Avec le temps, cette surreprésentation tend à diminuer⁸⁷, ce qui engendre à son tour une réduction du taux de mortalité.

Le nombre de naissances présente une évolution quelque peu différente : après une phase de croissance jusqu'en 1991 (due à un effet de cohorte et à l'immigration) et une diminution jusqu'en 2001 (15'137), on observe une augmentation depuis lors (16'530 en 2006). Plusieurs facteurs pourraient expliquer ce retournement de tendance : un effet de cohorte (augmentation du nombre de femmes en âge de procréer), l'élargissement de la période de vie durant laquelle la ville est attractive (peut-être désormais jusqu'à la naissance du premier enfant), une variation du comportement des femmes (décalage de

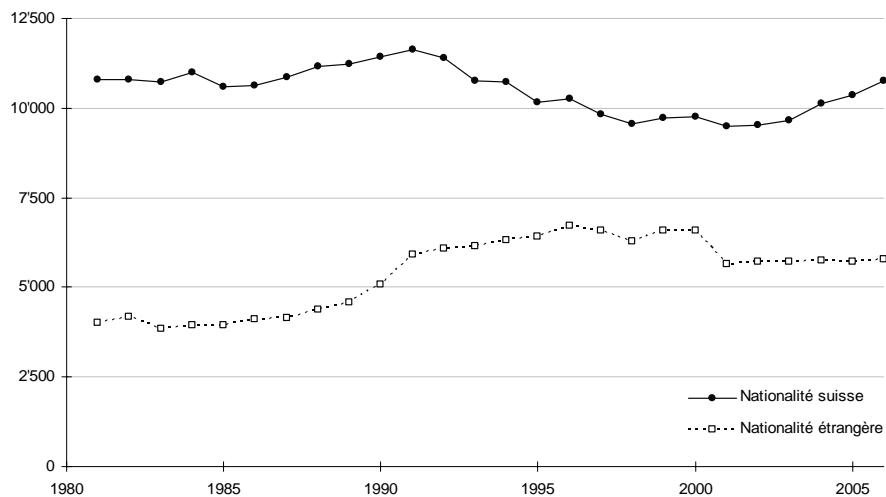
⁸⁷ Ce même phénomène expliquerait le fait que les 60-75 ans ont diminué entre 1980 et 2000 (ces ménages ont participé aux premières phases de l'étalement urbain) au contraire des plus de 75 ans (qui ont effectué leur choix résidentiel alors que les villes se trouvaient en situation de croissance démographique).

l'âge de la maternité et effet de rattrapage, constatés par ailleurs à l'échelle suisse⁸⁸), une augmentation du nombre d'appartements correspondant aux attentes des familles (nouvelles constructions par exemple).



Graphique 92 : Nombre de naissances et de décès, 24 villes-centres (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)

L'évolution semble finalement moins dépendante de la migration (Graphique 93). Depuis 2000, le nombre d'enfants naissant avec une nationalité étrangère est en effet stable alors que pour les Suisses il a augmenté et retrouvé le niveau du début des années 1990⁸⁹.



Graphique 93 : Nombre de naissances selon la nationalité, 24 villes-centres (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)

Un changement de tendance s'est donc produit en 2000 à l'échelle du système urbain : après trois décennies marquées par une diminution de leur population, les principales villes-centres suisses gagnent à nouveau des habitants. Les couronnes continuent leur croissance même si l'écart qui les sépare des centres diminue. L'étalement urbain se poursuit cependant et touche également des zones non intégrées dans la définition officielle des agglomérations.

⁸⁸ Le Temps, « La Suisse retrouve l'envie de bébés », 26 mai 2008.

⁸⁹ On ne peut cependant pas exclure le rôle des naturalisés dans cette tendance.

Si la reprise démographique des villes s'explique essentiellement par les migrations internationales, l'évolution du solde naturel et de ses composantes relève également d'autres phénomènes : réduction du nombre de décès, augmentation des naissances et un bilan naturel qui devient positif en 2006 (phénomène qui n'avait pas été observé depuis 1981, première année couverte par ESPOP).

Le solde migratoire interne est constamment négatif à la fin des années 1990 et dans les années 2000. Toutefois, les analyses basées sur les derniers RFP ont montré que derrière cette stabilité d'ensemble se cachent des comportements très différents selon les catégories. Il est ainsi vraisemblable que le renforcement de l'attractivité résidentielle des villes observé entre 1975/80 et 1995/2000 pour les CSP+ et les jeunes adultes se soit poursuivi (ce que les données ESPOP ne permettent pas de vérifier).

Le regain d'attractivité résidentielle que nous venons d'analyser s'explique également par les projets immobiliers réalisés dans les villes suisses depuis 2001. La partie suivante porte précisément sur les appartements récemment construits en ville de Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West. Elle permettra de compléter les résultats présentés dans ce chapitre à l'échelle des villes par des enseignements notamment sur le profil des ménages résidant dans les nouveaux logements.

Partie 3

LES MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS

8 INTRODUCTION

8.1 Questionnement

La première partie empirique de la recherche a permis de mieux saisir l'attractivité résidentielle des villes-centres en Suisse. Une reprise démographique y est ainsi constatée depuis quelques années. Les données disponibles montrent le rôle prépondérant des migrations internationales. Sur la base des derniers RFP, nous avons également mis en évidence des évolutions dans le comportement résidentiel de différentes catégories de la population. Les tendances identifiées entre les années 1970 et 1990 se sont certainement poursuivies dans la décennie 2000 (renforcement de l'attractivité pour les jeunes adultes et les CSP+ par exemple). D'autres phénomènes ont pu contribuer à la croissance démographique des centres. C'est le cas en particulier de la construction de logements à la suite d'opérations de densification du tissu bâti, de régénération de friches industrielles, d'agrandissement ou de transformation de bâtiments.

Afin d'étudier précisément la question des nouveaux logements, nous commencerons par une analyse du RFP de 2000. En croisant le bordereau de maison et le fichier des ménages, il est possible de déterminer le profil et la trajectoire des personnes vivant en 2000 dans les logements construits entre 1995 et 2000 dans l'ensemble des 25 villes-centres. Les variables utilisées sont les mêmes que pour la première partie d'analyse à laquelle nous renvoyons le lecteur pour les questions de définition. Les résultats obtenus permettront de caractériser les appartements construits à la fin des années 1990 et constitueront un élément de comparaison avec les projets immobiliers plus récents.

La période 2001-2007 fait l'objet de la majeure partie de ce chapitre. Nous nous intéresserons ainsi aux logements récemment mis sur le marché à Neuchâtel et à Zurich West⁹⁰. Notre objectif consiste à étudier le profil des ménages qui y vivent, leur trajectoire, leurs motivations résidentielles ainsi que leurs habitudes de mobilité (Tableau 32). En ce qui concerne le profil des ménages, nous testons l'hypothèse de la *new-build gentrification*, soit le fait que les appartements récents s'adressent en majorité aux catégories moyennes à supérieures. Ensuite, nous entendons déterminer la trajectoire résidentielle des ménages qui comprend non seulement le lieu de leur ancien domicile (dans quelle mesure les nouveaux logements ont attiré des ménages venant des couronnes ou résidant déjà en ville ?) mais également d'éventuels projets de déménagement (le choix de vivre en ville est-il stable ?). Troisièmement, nous abordons les motivations résidentielles. Il s'agit, d'une part, de déterminer si des évènements touchant la structure du ménage ou la vie professionnelle ont induit un déménagement et, d'autre part, d'évaluer l'importance des caractéristiques relatives au logement, au quartier et à la localisation en ville-centre dans les choix résidentiels. Finalement, les pratiques de mobilité et leur évolution à la suite du déménagement sont analysées. Ce point fait écho aux débats sur la ville compacte et sur les liens entre localisation résidentielle et habitudes de déplacement.

⁹⁰ Les études de cas neuchâteloises et zurichoises ont été traitées séparément, ce qui offre l'avantage d'une analyse détaillée mais qui peut être source de redondances. Afin de permettre une lecture sélective de ce rapport, une synthèse ponctue cette partie empirique (chapitre 16).

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

Tableau 32 : *Questions de recherche relatives aux caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements à Neuchâtel et Zurich West*

8.2 Présentation des études de cas

8.2.1 Sélection des deux villes

Parmi les 25 villes étudiées dans la première partie, nous avons décidé de choisir deux études de cas afin d'aborder les questions présentées ci-dessus. Comme l'hypothèse centrale du projet concerne la gentrification, nous avons retenu deux critères de sélection relatifs aux CSP+ : le solde migratoire des CSP+ (1995/2000) doit être moins défavorable que pour l'ensemble des villes-centres (-2.86%) et l'évolution du rapport migratoire des CSP+ (1975/80-1995/2000) doit être plus marquée (+32.34%). Un dernier aspect concerne l'appartenance linguistique : étant donné de possibles différences en termes de culture urbaine ou de politiques publiques, nous avons décidé de retenir une ville alémanique et une ville latine.

Dans l'ensemble, huit villes satisfont à ces exigences : Genève, Lucerne, Lugano, Neuchâtel, Thoune, Winterthour, Zoug et Zurich. Lugano a d'emblée été écartée étant donné les fusions successives qui ont quasiment doublé sa population (+83%). Les frontières communales ayant été redéfinies, il n'aurait pas été possible d'établir des comparaisons avec d'autres sources statistiques (notamment avec les RFP utilisés jusqu'à présent).

Parmi les villes alémaniques, Zurich a semblé être la plus intéressante. Zurich est non seulement le principal centre du pays mais a également connu un retourment de tendance du point de vue de son évolution démographique. La Municipalité a en outre lancé plusieurs programmes de régénération urbaine. Parallèlement, Zoug, Winterthour et Thoune paraissent davantage tirer parti de leur proximité avec un centre plus important et leur dynamique propre paraît donc amoindrie. Zoug et Winterthour font effectivement partie de l'aire métropolitaine de Zurich, Thoune de celle de Berne.

En ce qui concerne les villes romandes, Genève est un cas particulier étant donné l'importance des flux en provenance de l'étranger, la proximité de la frontière, etc. De plus, la situation « difficile » de son marché immobilier – comme le montre les fréquents blocages de projets (Söderström et al. 2001) – aurait rendu difficile la généralisation à

d'autres villes des enseignements obtenus. Neuchâtel en revanche est apparue dans les analyses menées dans la première partie comme un cas assez représentatif du contexte helvétique. Elle enregistre toutefois un solde migratoire et une évolution du rapport migratoire des CSP+ plus favorables que les 25 villes agrégées. À l'instar de la majorité de ces dernières, elle a récemment connu une reprise démographique. Le marché immobilier qui se caractérisait par une quasi-absence de projet dans la deuxième partie des années 1990 est sorti de sa léthargie dans la décennie suivante. Le fait que Neuchâtel ne soit pas intégrée à une aire métropolitaine pourrait de plus montrer que les évolutions constatées sont davantage le fruit d'une dynamique interne.

Nous avons considéré comme nouveaux les logements construits et mis sur le marché entre le 1^{er} janvier 2001 et le lancement de l'enquête à mi-2007. Ceci permet de faire le joint avec le dernier RFP qui a eu lieu le 5 décembre 2000. À Neuchâtel, tout le territoire de la ville a été pris en considération à l'exception de Chaumont, hameau situé à neuf kilomètres du centre et dont la physionomie est périurbaine. À Zurich, étant donné la taille de la ville et le nombre de projets réalisés, nous avons décidé de nous focaliser sur le quartier Zurich West. Cette ancienne friche industrielle est fréquemment citée dans les débats sur le développement territorial en Suisse pour illustrer un exemple d'opération de régénération urbaine. La nature différente des études de cas et de leur contexte – taille de la ville, degré d'urbanité, environnement résidentiel, type de projets, etc. – a été prise en compte dans l'analyse des questionnaires et dans la comparaison des études de cas.

8.2.2 *Les nouveaux logements à Neuchâtel*

À Neuchâtel, les logements étudiés sont issus de trois types d'opérations (Tableau 33). La première consiste en de nouvelles constructions, soit 43 projets⁹¹ dont douze comptant au moins dix appartements. Au total, 438 unités ont été créées sur des terrains vierges, en friche ou déjà occupés par du logement mais à une moindre densité (20 logements ont ainsi été détruits⁹²).

Les transformations (15 permis de construire ; 103 logements) concernent en premier lieu d'anciens bâtiments industriels. Il y a également quelques opérations (6) de rénovation complète d'immeubles résidentiels – qui comptaient auparavant un total de 45 logements – qui ont impliqué un changement d'habitants et une hausse des loyers. Ces derniers projets sont peu importants à l'exception d'un ensemble de deux immeubles qui comptait 30 logements.

Troisièmement, 37 logements ont été créés à la suite de l'agrandissement ou de la surélévation d'immeubles ainsi que de l'aménagement de combles. Il s'agit de 23 interventions d'envergure limitée (quatre appartements au maximum).

⁹¹ Le nombre de projets correspond au nombre de permis de construire attribués. Un ensemble de bâtiments contigus peut faire l'objet d'une seule demande de permis de construire si les travaux sont simultanés.

⁹² Un effet d'éviction existe donc même s'il s'agit de nouvelles constructions et que son ampleur est limitée.

	Nombre de logements avant le projet	Nombre de logements après le projet	Différence
Nouvelles constructions	20	438	418
Transformations	45	103	58
Agrandissements	–	37	37
Total	65	578	513

Tableau 33 : Nombre de logements créés selon le type de projets en ville de Neuchâtel (de début 2001 à mi-2007) (Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme)

La répartition spatiale des nouveaux logements montre qu'ils sont localisés dans leur grande majorité à l'intérieur du périmètre urbain et plus particulièrement dans le secteur Gare/Crêt-Taconnet et à proximité du centre-ville. D'autres projets importants, du moins à l'échelle de la ville de Neuchâtel, ont été réalisés à l'Ouest (direction Serrières) ou l'Est (rue de l'Observatoire) et un seul au Nord, soit à la limite du tissu bâti (rue des Messeillers).

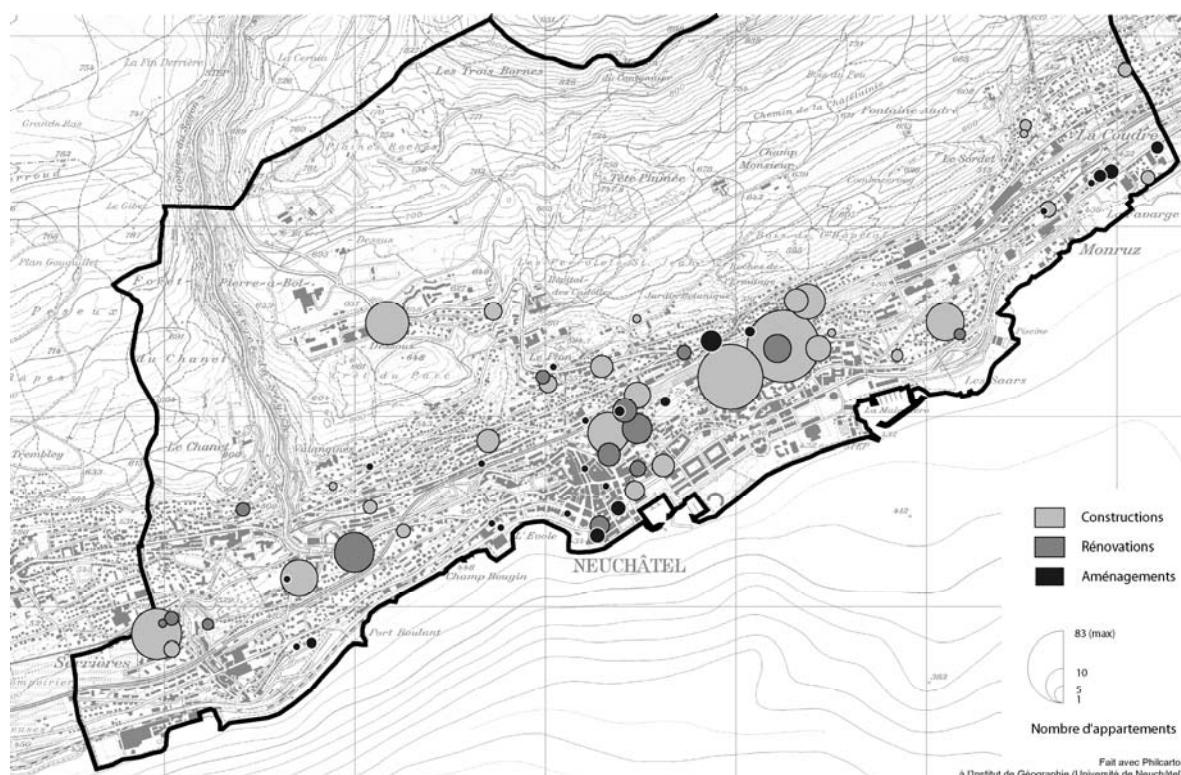


Figure 5 : La localisation des nouveaux logements en ville de Neuchâtel (Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme)

Les deux projets les plus importants concernent le secteur Gare/Crêt-Taconnet, ancienne friche industrielle dont la régénération a commencé avec l'implantation de l'Office fédéral de la statistique⁹³. Deux projets de logements ont été réalisés : Crêt-Taconnet Sud (Tableau 34) et Crêt-Taconnet Est (Tableau 35). Ce dernier est intégré au projet Ecoparc (quartier pilote en matière de développement durable).

⁹³ Le processus de redéveloppement de ce quartier est abordé dans la troisième partie d'analyse consacrée au marché immobilier et aux politiques publiques.

Cinq autres projets ont engendré la création de plus de 20 logements. À la rue des Noyers, la Caisse de pension des employés de la Ville de Neuchâtel qui a construit un immeuble de 40 appartements (Tableau 36). Les entreprises de construction et sociétés immobilières ont réalisé des logements qui ont ensuite été vendus en PPE. Les plus grandes opérations ont eu lieu à la rue du Tertre (Tableau 37), à la rue de l'Observatoire (Tableau 38), à la rue Maillefer (Tableau 39) et à la rue des Messeillers (Tableau 40).

Crêt-Taconnet Sud

Maître d'ouvrage	Immoroc entreprise générale
Date de construction	2002-2004
Logements	68 en location (propriété de l'assurance SUVA)
Activités économiques	Bureaux et surfaces commerciales au rez-de-chaussée
Coût	32 millions (construction)
Particularités	Construit sur une friche industrielle qui était essentiellement occupée par des entrepôts



Tableau 34 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Sud »

Crêt-Taconnet Est (Ecoparc)

Maître d’ouvrage	Helvetia (et Bauart Architectes pour l’immeuble en PPE)
Date de construction	2004-2007
Logements	95 (83 en location ; 12 dans un ancien bâtiment industriel en PPE)
Activités économiques	Bureaux
Coût	16.5 millions pour trois des cinq immeubles
Particularités	Fait partie du projet Ecoparc, quartier pilote en matière de développement durable (label Minergie par exemple)



Tableau 35 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Est »

Rue des Noyers

Maître d’ouvrage	Caisse de pension des employés de la Ville de Neuchâtel
Date de construction	2003-2005
Logements	40 en location
Activités économiques	–
Coût	14 millions



Tableau 36 : Caractéristiques du projet « Rue des Noyers »

Résidence Le Tertre

Maître d’ouvrage	R. Repond (architecte)
Date de construction	2004
Logements	28 (un immeuble en location et deux en PPE)
Activités économiques	Surfaces de bureau dans un immeuble
Coût	14 millions
Particularité	Deux immeubles supplémentaires sont en construction (14 appartements en location)



Tableau 37 : Caractéristiques du projet « Résidence Le Tertre »

Rue de l’Observatoire

Maître d’ouvrage	Régie Claude Mayor
Date de construction	2004
Logements	23 en PPE (26 autres logements mis sur le marché en été 2007)
Activités économiques	–
Coût	12 millions pour la première étape



Tableau 38 : Caractéristiques du projet « Rue de l’Observatoire »

Rue de Maillefer 30-32

Maître d’ouvrage	Groupe Prismé SA
Date de construction	2005
Logements	22 en PPE
Activités économiques	—
Coût	6.6 millions (construction)
Particularités	Construit à la place de bâtiments désaffectés



Tableau 39 : Caractéristiques du projet « Rue Maillefer »

Rue des Messeillers (Quartier Pré-des-Noyers)

Maître d’ouvrage	Société coopérative du Pré-des-Noyers
Date de construction	2007
Logements	19 villas mitoyennes et 11 appartements (PPE)
Activités économiques	—
Coût	14 millions
Particularités	Label Minergie. Charte de quartier. Coopérative de propriétaires.



Tableau 40 : Caractéristiques du projet « Rue des Messeillers »

8.2.3 Les nouveaux logements à Zurich West

Zurich West correspond au secteur statistique dénommé Escher Wyss et forme avec Gewerbeschule le Kreis 5, soit l'un des douze quartiers de la ville de Zurich. Il est délimité d'un côté par la Limmat et de l'autre par les voies de chemin de fer. Sa position est centrale puisqu'il ne faut que quelques minutes en tram ou en train (gare de Hardbrücke) pour se rendre à la gare principale.

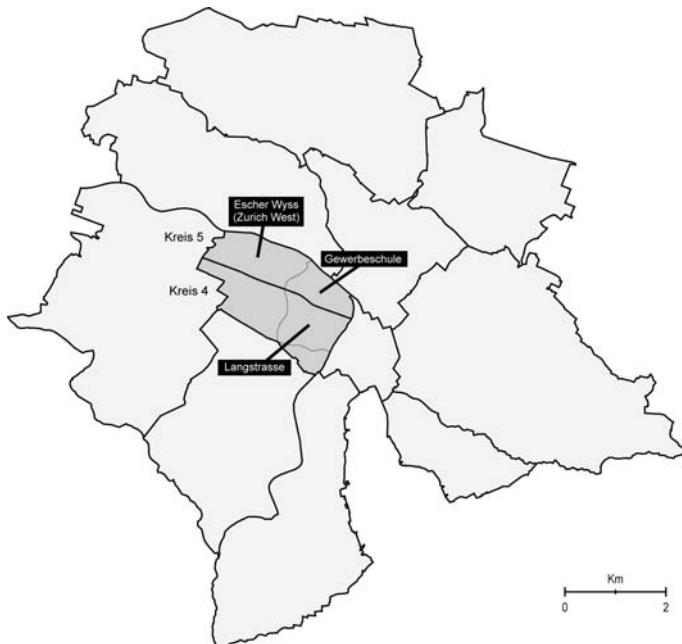


Figure 6 : La localisation de Zurich West dans la ville

Zurich West était appelé Industriequartier⁹⁴. Il était alors le plus grand quartier industriel (machine, fonderie, textile, etc.) de la ville avec quelque 100 hectares. Les quartiers voisins de Gewerbeschule et de Langstrasse avaient quant à eux une vocation résidentielle (habitat ouvrier notamment). Les années 1980 se caractérisent par un phénomène de désindustrialisation. Des industries arrêtent leurs activités ou délocalisent leur production. Certains bâtiments font place à de nouvelles activités (essentiellement des bureaux), d'autres sont occupés par des activités culturelles de façon temporaire (« Zwischennutzung »). L'ouverture de bars, restaurants, galeries et autres lieux de la vie nocturne et de la vie culturelle font progressivement de Zurich West un quartier à la mode (« Trendquartier »). Des changements de règles urbanistiques amorcent à la fin des années 1990 la régénération du quartier. Depuis, plusieurs projets – en partie destinés au logement – ont été réalisés et d'autres doivent démarrer ces prochaines années. En 2006, Zurich West accueille 19'211 places de travail et 2'987 habitants⁹⁵. Ces derniers habitent notamment dans les six projets construits depuis 2001 que nous avons étudiés et qui représentent un total de 630 logements : KraftWerk1, Limmatwest 2, Puls 5, West-Side, Müller-Martini et Steinfels-Areal 3.

À l'exception du projet Steinfels-Areal 3 qui ne compte que 16 logements, les autres atteignent ou dépassent la centaine d'unités. Davantage que par la taille, les projets diffèrent en termes de statut d'occupation des logements (location, propriété, coopérative) et de volume d'investissement.

⁹⁴ Nous revenons plus longuement dans la quatrième partie de la recherche sur l'historique du quartier.

⁹⁵ « Quartierspiegel Escher Wyss », Statistik Stadt Zürich & Raiffeisenbank Zürich, 2007.



Figure 7 : La localisation des projets étudiés (Source : Stadt Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung)

La première opération de construction de logements dans le quartier est Limmatwest 1 sur le site d'une ancienne fabrique de textile. Elle est le fruit de l'initiative de Hardturm AG, membre du Albers Gruppe, propriétaire de l'usine et qui fait œuvre de pionnier dans le quartier. Devant le succès de ce projet, la seconde étape – Limmatwest 2 – est réalisée dans la foulée. Seule cette dernière est prise en compte dans notre étude.

Limmawest

Maître d'ouvrage	Hardturm AG (Albers Gruppe)
Date de construction	1997-1999 (première étape) ; 1999-2002 (seconde étape)
Logements	314 logements ($32'720 \text{ m}^2$) avec un tiers de PPE et deux tiers en location
Activités économiques	$11'820 \text{ m}^2$ de bureaux et surfaces commerciales
Coût	Non communiqué (Investisseurs : Hardturm AG, Halter AG, Credit Suisse, Caisse de pension du Credit Suisse, particuliers)
Particularités	Projet réalisé en deux étapes sur l'ancien site d'une fabrique de textile (Schoeller-Areal) et mené par le propriétaire foncier.



Tableau 41 : Caractéristiques du projet « Limmatwest »

L'ensemble de bâtiments constituant KraftWerk1 se distingue des autres projets sur plusieurs plans. Il s'agit en effet d'une coopérative qui ne poursuit pas une logique de profit. Ses objectifs sont d'ordre social (loyers avantageux, mixité sociale, etc.) et environnemental (normes Minergie par exemple) et se basent sur une nouvelle forme de vie en communauté (Stahel 2006). KraftWerk1 compte des bureaux et des locaux commerciaux (une centaine de places de travail) ainsi que 97 logements de taille diverse où résident environ 300 habitants. La grande variété des logements permet de concrétiser des projets de vie originaux pour différentes formes de ménages⁹⁶. De plus, le lotissement comprend plusieurs espaces communs (locaux pour la tenue de manifestations, toit en terrasse accessible à tous, bar interne, chambre d'hôte, etc.) et prestations de services (jardin d'enfants, crèche, restaurant, épicerie autogérée, location d'outils).

Cette coopérative a été construite dans un Zurich West encore peu attractif et « l'emplacement a été plutôt accepté que recherché en tant que tel. Ainsi, la cité est perçue comme une sorte d'île dans un quartier inhospitalier » (Van Wezemael et Huber 2004, 35). La coopérative a profité de la récession des années 1990 lorsque la demande s'était effondrée dans le secteur de l'immobilier. Ainsi, les initiateurs du projet ont pu obtenir cette parcelle du propriétaire – la société immobilière et entreprise de construction Allreal AG – qui a également pris en charge les risques lors de la phase de projection en échange du mandat de réaliser les travaux. Le financement a été rendu possible par différentes institutions promouvant les coopératives. La relative faible part des fonds propres apportés par la coopérative elle-même explique que les parts sociales demandées aux membres sont relativement élevées à KraftWerk1 (15'000 francs/35m²). Un fonds a toutefois été mis sur pied afin de subventionner les ménages les moins favorisés.

KraftWerk1

Maître d'ouvrage	Coopérative KraftWerk
Date de construction	1999-2001
Logements	97 logements
Activités économiques	Bureaux et locaux commerciaux (100 places de travail)
Coût	38.7 millions
Particularités	Poursuite d'objectifs sociaux (importance de la vie communautaire) et environnementaux (label Minergie)



Tableau 42 : Caractéristiques du projet « KraftWerk1 »

⁹⁶ Il s'agit plus particulièrement des cinq appartements de grande taille (entre 8 et 13.5 pièces) destinés à des colocations.

La régénération de Zurich West commence dans les années 1990 à Steinfels-Areal sur le site d'une ancienne fabrique de savon. Lors de la première étape, des bâtiments sont réhabilités pour accueillir des lofts, des ateliers, un cinéma multiplex. Quelques années plus tard, Rentenanstalt/Swiss Life réalise dans le secteur attenant le projet West-Side (Steinfels-Areal 2) qui comprend 150 logements de typologie variée (duplex, appartement-atelier, etc.).

West-Side

Maître d'ouvrage	Rentenanstalt/Swiss Life
Date de construction	2000-2002
Logements	150 logements en location
Activités économiques	Bureaux, services, crèche, restaurants, bars, etc.
Coût	80 millions (sans le terrain)
Particularités	Deuxième opération de régénération sur le secteur d'une ancienne usine de savon (Steinfels-Areal 1 correspond aux premiers lofts, à des ateliers et à un cinéma multiplex ; Steinfels-Areal 3 est un bâtiment de la Banque cantonale de Zurich)



Tableau 43 : Caractéristiques du projet « West-Side »

Situé sur le site de Sulzer-Escher-Wyss, le Puls 5 comprend quatre niveaux de surfaces commerciales et de bureaux ; les trois derniers étages sont consacrés à l'habitat (102 logements en PPE). Une des particularités du projet est d'avoir été construit autour d'une halle qui abritait une fonderie. Cette halle est considérée comme un espace public où sont organisés des évènements culturels et laisse une trace visible du passé industriel du quartier.

Puls 5

Maître d’ouvrage	Intershop AG
Date de construction	2001-2004
Logements	102 logements en PPE (aux trois derniers étages)
Activités économiques	Une quinzaine de restaurants et de commerces, un fitness, des bureaux, etc. sur les quatre premiers étages
Coût	220 millions
Particularités	Construit sur l’ancien site de Sulzer-Escher-Wyss et autour d’une très grande halle (« Giessereihalle » ; 1'624 m ² de surface, 8 à 12 mètres de hauteur) qui était l’ancienne fonderie de l’usine.

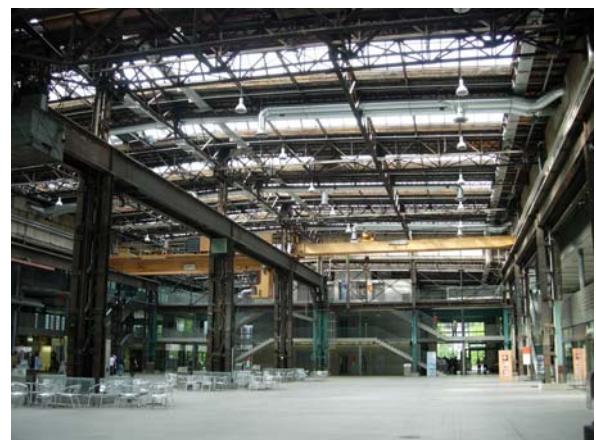


Tableau 44 : Caractéristiques du projet « Puls 5 »

Dans le cadre du développement de ses activités, la Banque cantonale de Zurich a construit un bâtiment de bureaux dans le périmètre de Zurich West (Tableau 45). Les derniers étages accueillent 16 logements en location. Il s’agit de la dernière étape de la régénération du site de Steinfels-Areal.

Après avoir cessé ses activités industrielles sur le site de Zurich West, le groupe Müller-Martini a développé un projet de deux bâtiments, l’un consacré aux surfaces de bureau, l’autre accueillant 145 logements en location (Tableau 46).

Steinfels-Areal 3

Maître d’ouvrage	Banque cantonale de Zurich (ZKB)
Date de construction	2002-2004
Logements	16 logements en location aux derniers étages
Activités économiques	Les premiers étages sont occupés par la ZKB
Coût	Non communiqué
Particularités	Troisième opération de régénération sur le secteur d’une ancienne usine de savon (Steinfels-Areal 2 correspond à West-Side et Steinfels-Areal 1 aux premiers lofts et à un cinéma multiplex)



Tableau 45 : Caractéristiques du projet « Steinfels-Areal 3 »

Müller-Martini

Maître d’ouvrage	Müller-Martini Logistik-Systeme AG
Date de construction	2004-2006
Logements	145 logements (Heinrichhaus)
Activités économiques	Au rez-de-chaussée du premier bâtiment (Heinrichhaus ; 2'000 m ²) et dans l’ensemble du second (Josephhaus ; 15'000 m ²)
Coût	85 millions
Particularités	Le maître d’ouvrage est le propriétaire foncier (groupe industriel)



Tableau 46 : Caractéristiques du projet « Müller-Martini »

8.3 Méthodologie

8.3.1 Le choix de la méthode⁹⁷

L'enquête par questionnaire a été privilégiée pour sonder le choix résidentiel des personnes emménageant dans les nouveaux appartements de Zurich West et de Neuchâtel. Avec une approche quantitative, nous souhaitons notamment déterminer dans les deux études de cas la part des différents groupes de la population tels que les gentrifieurs au sens classique (jeunes actifs, hautement qualifiés, vivant seuls ou en couple, etc.), les seniors, les cadres transnationaux, les pendulaires interurbains, etc. De même, l'utilisation de questions standardisées permet de comparer l'importance de divers facteurs pour les groupes mentionnés. Des entretiens qualitatifs auraient présenté l'avantage d'obtenir des résultats plus fins sur les arbitrages opérés par les ménages mais n'auraient pas permis de pondérer et de mesurer des phénomènes encore très peu étudiés en Suisse.

Précisons également que les données disponibles ne permettent pas de répondre au questionnement de manière satisfaisante. Le recensement fédéral de la population ne contient pas d'information sur les motivations résidentielles et le dernier en date a été réalisé en 2000. En ce qui concerne la ville de Neuchâtel, aucune enquête ne porte sur cette problématique. Dans le cas de Zurich, plusieurs études ont été menées sur les flux résidentiels et le profil des personnes s'installant en ville. Si ces travaux permettent de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la ville de Zurich, ils ne sont pas suffisants pour répondre à notre questionnement.

Il existe différents modes d'administration des questionnaires (Tableau 47), chacun présentant ses avantages et ses inconvénients (Fowler 2002). Selon l'option choisie, les personnes interrogées fournissent leurs réponses en face-à-face avec l'enquêteur, par téléphone ou seules dans le cas d'un questionnaire auto-administré. Les données peuvent être saisies sur format papier ou directement sur support informatique.

Étant donné le nombre de personnes à contacter, une enquête en face-à-face ou par téléphone n'était pas envisageable en raison de contraintes temporelles et budgétaires. Nous avons ainsi opté pour un questionnaire auto-administré (PASI). En termes d'efficacité, le taux de réponse le plus élevé est en règle générale obtenu lors d'entretiens en face-à-face et ensuite en cas d'entretiens téléphoniques. Comme il est plus bas pour les enquêtes par questionnaire, nous avons décidé de procéder à une relance.

	Papier et stylo	Par ordinateur
Face-à-face	PAPI ⁹⁸	CAPI
Par téléphone	PATI	CATI
Auto-administré (« self-completion »)	PASI	CASI

Tableau 47 : Les différents modes d'administration des questionnaires

⁹⁷ Seule la partie concernant les logements construits entre 2001 et 2007 à Neuchâtel et à Zurich West est abordée ici. Pour ce qui est de la période 1995-2000, le lecteur trouvera une description détaillée du RFP dans la première partie d'analyse.

⁹⁸ Les abréviations renvoient aux termes anglais : paper and pencil personal interview (PAPI), paper and pencil telephone interview (PATI), paper and pencil self-completion interview (PASI), computer assisted personal interview (CAPI), computer assisted telephone interview (CATI) et computer self-completion interview (CASI).

8.3.2 Définition de la population-cible

La première étape dans la définition de la population-cible a consisté à déterminer les logements construits depuis janvier 2001. À Neuchâtel, 578 logements ont été identifiés avec l'appui de la Section de l'urbanisme. Un certain nombre de projets étaient encore en construction ou étaient sur le point d'être mis sur le marché lors du lancement de l'enquête, ce qui explique le nombre inférieur de questionnaires envoyés. Les adresses des ménages ont été fournies par le Contrôle des habitants de la Ville⁹⁹. La distribution des questionnaires par voie postale s'est déroulée en deux temps. Le 30 mai 2007, 441 ménages ont reçu le questionnaire, et, comme un certain nombre d'objets immobiliers ont été terminés en été 2007, nous avons procédé à un deuxième envoi en août de 52 questionnaires.

Dans le cas de Zurich West, six projets de constructions neuves ont été identifiés pour un total de 630 logements. L'accès aux adresses était payant et demandait une procédure dont la durée n'était pas compatible avec le calendrier du projet. Nous avons donc utilisé les *Pages blanches*¹⁰⁰ mais cette démarche comporte deux lacunes : un certain nombre de ménages sont répertoriés plusieurs fois (c'est le cas des unions libres et des colocations¹⁰¹) et d'autres n'y figurent pas (pas de téléphone fixe, pas d'inscription dans les *Pages blanches*, etc.). Nous avons donc décidé de nous rendre sur place et de distribuer nous-mêmes les 630 questionnaires sur lesquels figurait soit l'adresse complète trouvée sur les *Pages blanches* (354), soit la mention « Aux habitantes et habitants de Zurich West » (276). La forte proportion de ménages dont nous ne disposions pas des coordonnées s'explique, en plus des raisons mentionnées ci-dessus, par le fait que certaines coordonnées de bâtiments ne figuraient pas sur la liste fournie par la Ville de Zurich. Lors de la distribution des questionnaires (le 2 juin 2007), nous avons pris note des noms figurant sur les boîtes aux lettres afin d'envoyer un rappel quelques semaines plus tard.

Par ailleurs, en procédant de la sorte, nous avons eu l'occasion de tester la qualité des informations fournies par les *Pages blanches*. Pour les projets Müller-Martini, Puls 5 et Limmatwest 2, nous avons pu distribuer un questionnaire adressé personnellement à 71% des ménages¹⁰². Nous pouvons donc estimer que près de trois ménages sur dix ne figurent pas dans les *Pages blanches*¹⁰³.

8.3.3 Entretiens exploratoires et pré-tests

Avant de rédiger le questionnaire, nous avons rencontré sept personnes qui ont emménagé dans un nouveau logement en ville de Neuchâtel. Les interlocuteurs ont été identifiés par l'intermédiaire de connaissances qu'ils ont en commun avec des membres de l'équipe de recherche et ont été choisis afin de couvrir différents profils (personnes vivant seules, en couple avec ou sans enfant), trajectoires (ménages habitant déjà à Neuchâtel ou venant de l'extérieur) et statuts d'occupation (locataires, propriétaires). Les entretiens, qui ont eu lieu en mars et en avril 2007, remplissaient deux fonctions : comprendre les mécanismes derrière les choix résidentiels et tester certaines questions dans l'optique du questionnaire.

⁹⁹ Ces fichiers ont été légèrement retravaillés pour enlever certains doublons, des unions libres et des colocations étant représentés par plusieurs chefs de ménage.

¹⁰⁰ <http://www.directories.ch/pagesblanches>.

¹⁰¹ Nous n'avons pas pu délivrer 108 questionnaires (25%) car ils concernaient des ménages dont nous disposions déjà des coordonnées d'un autre membre.

¹⁰² Pour les autres projets, certaines adresses de parties de bâtiments nous manquaient.

¹⁰³ Cette proportion est identique à celle qui a été relevée aux États-Unis par l'American Statistical Association (1999).

Nous avons commencé l'entretien avec des questions ouvertes (« pourquoi avez-vous déménagé ? », « pourquoi avez-vous déménagé en ville de Neuchâtel ? », « pourquoi avez-vous déménagé dans cet appartement ? ») afin de laisser les personnes s'exprimer librement sur leur choix résidentiel, de déterminer les éléments les plus importants et d'identifier les termes utilisés.

Après ces éléments généraux, nous avons utilisé l'ébauche du questionnaire comme grille d'entretien. Cette démarche a permis de tester la pertinence et la clarté de certaines questions. Si le besoin s'en faisait sentir, le face-à-face nous donnait l'opportunité de relancer la personne, de lui demander des précisions afin de nous assurer de la qualité des questions et de l'interprétation qui en était faite.

Le questionnaire a ensuite été testé – en français ou en allemand – auprès d'une quinzaine de personnes ayant récemment déménagé dans une ville-centre. Nous leur avons demandé soit de remplir les questionnaires en notre présence en réfléchissant à haute voie, soit de nous faire part de leurs commentaires ultérieurement. Cette démarche nous a incités à revoir la formulation ou la mise en page de certaines parties (les questionnaires utilisés figurent en annexes 18 et 19).

8.3.4 *Distribution des questionnaires et taux de réponse*

À Neuchâtel, la distribution des questionnaires par voie postale s'est déroulée en deux temps. Le 30 mai, 441 ménages ont reçu le questionnaire (dix autres sont revenus en retour car le destinataire ne résidait plus à l'adresse en question et deux autres ont été renvoyés car les ménages en question en avaient reçu deux exemplaires). À la suite de ce premier envoi, nous avons obtenu un taux de réponse de 46.03% (soit 203 questionnaires). Comme un certain nombre d'objets immobiliers ont été mis sur le marché en été 2007, nous avons procédé à un deuxième envoi en août de 52 questionnaires dont 25 ont été retournés (48.08%). Le taux de réponse s'élève donc globalement à 46.25%¹⁰⁴.

À Zurich West, nous avons reçu 282 questionnaires sur les 630 distribués, ce qui représente un taux de réponse de 44.76%. Derrière ce chiffre se cachent des différences marquées entre les ménages qui ont reçu un courrier nominal et ceux qui ont reçu une enveloppe s'adressant de manière générale aux habitants du quartier. Dans le premier cas, ils sont plus de la moitié à avoir répondu, alors qu'ils représentent moins d'un ménage sur trois dans le second cas.

	Réponses	Non-réponses	Total	Taux de réponse
Questionnaires avec adresse	191	163	354	53.95
Questionnaires sans adresse	84	192	276	30.43
Questionnaires au code non identifiable¹⁰⁵	7	-	-	-
Total	282	355	630	44.76

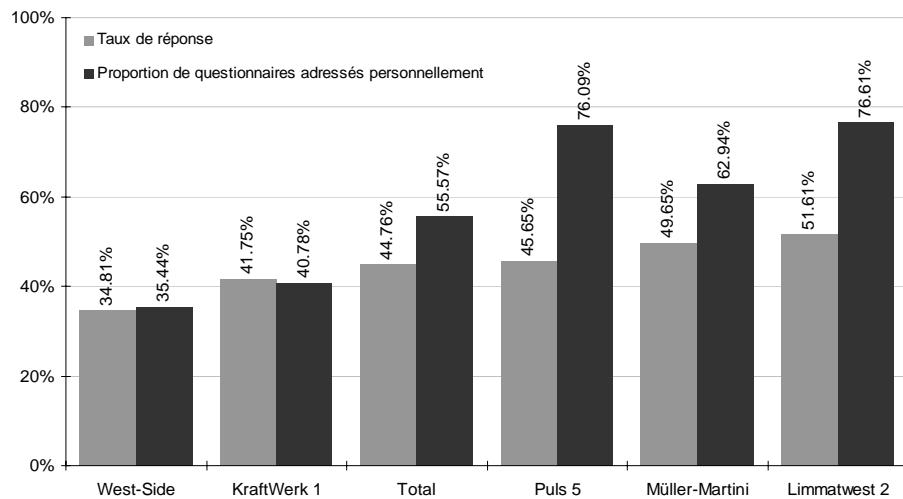
Tableau 48 : Taux de réponse pour le questionnaire de Zurich West

Les bâtiments qui ne figuraient pas sur la liste fournie par la Ville concernaient des parties des projets de West-Side et de KraftWerk1. Ceci s'est répercuté sur les taux de réponse obtenus qui s'élèvent respectivement à 34.81% et 41.75%. On obtient au contraire un

¹⁰⁴ De plus, trois questionnaires arrivés après la fin du codage n'ont pas été pris en compte.

¹⁰⁵ Ils ont été téléchargés sur le site de l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel.

maximum de 51.61% à Limmatwest 2 qui est le projet où la plus grande part d'adresses était connue (76.61%). Les écarts en termes de taux de réponse (15 points) sont toutefois nettement moins importants que ceux qui caractérisent les proportions de ménages identifiés par l'intermédiaire des *Pages blanches* (31 points). La relance personnalisée a permis d'aplanir les disparités entre projets (Graphique 94).



Graphique 94 : Taux de réponse selon le projet immobilier à Zurich West

Les taux de réponse de notre étude dépassent ceux qui sont généralement obtenus dans les enquêtes par voie postale réalisées en sciences sociales en Suisse. Plusieurs explications peuvent être avancées : l'intérêt de la part des personnes enquêtées (le questionnaire porte sur le choix résidentiel qu'ils ont effectué pour un logement généralement de qualité), leur niveau de formation, les deux articles de presse dans le cas de Neuchâtel annonçant l'étude¹⁰⁶, mais également le fait d'avoir procédé à une relance environ trois semaines après la réception du questionnaire. Au moment où les ménages qui n'avaient pas répondu ont reçu la lettre de relance, le taux de réponse s'élevait à 35.60% à Neuchâtel et 38.41% à Zurich West. S'il est difficile d'isoler l'effet de la relance, le taux de réponse final a augmenté de plus de dix points à Neuchâtel et de six à Zurich West.

Mentionnons finalement que nous proposions dans la lettre de relance de télécharger le questionnaire sur le site de l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel (9 personnes), d'en demander un exemplaire par courriel (2) ou par téléphone (3). Un habitant est même venu au bureau du chercheur s'en procurer un exemplaire.

Avec les taux de réponse obtenus, la marge d'erreur se monte au maximum à $\pm 4.76\%$ pour Neuchâtel et $\pm 4.34\%$ pour Zurich West¹⁰⁷.

8.3.5 Les non-réponses

Dans l'ensemble, les questionnaires retournés étaient de très bonne qualité. Aucun n'était totalement inutilisable et n'a dû être exclu de l'analyse. Le nombre de non-réponse varie d'une question à l'autre mais n'est jamais très élevé ou du moins ne porte pas à conséquence. Sur 71 items où une proportion de non-réponse peut être calculée, il y en a

¹⁰⁶ L'Express, « Un chercheur tente de savoir pourquoi le retour en ville est à la mode » 1^{er} juin 2007 et Vivre en ville ! (Bulletin officiel de la Ville de Neuchâtel), « Habiter en ville, c'est tendance », 6 juin 2007.

¹⁰⁷ Intervalle de confiance : 95% ($z=1.96$) ; pourcentage estimé à 50% ($p=0.5$) ; N (population) = 493 (Neuchâtel) et 630 (Zurich West) ; n (échantillon) = 228 (Neuchâtel) et 282 (Zurich West). Comme l'échantillon représente plus de 10% de la population, nous utilisons la formule suivante : marge d'erreur= $z \cdot \sqrt{p \cdot (1-p)} / \sqrt{N}$.

sept à Neuchâtel et neuf à Zurich West qui dépassent la barre de 10% (Tableau 49). Plusieurs facteurs peuvent être avancés pour expliquer ces cas particuliers :

- Les questions sur le changement des habitudes de mobilité ne concernent pas les ménages qui ne possédaient pas de deux-roues à moteur et de vélo ni avant, ni après le déménagement. Ils ont eu tendance à ne pas répondre sans que l'on puisse déterminer avec certitude que leur équipement n'avait pas changé ;
- La question relative au loyer du logement précédent peut poser deux problèmes : elle demande un effort de mémoire et il peut y avoir plus qu'un seul ancien logement dans le cas de couples récemment formés et de colocataires (cet écueil était connu, mais il était prévu de ne traiter la question que pour les ménages dont la structure n'a pas évolué) ;
- Les questions portant sur les caractéristiques personnelles étaient placées à la fin d'un questionnaire relativement long, ce qui peut expliquer en partie les proportions de non-réponses observées. Un autre élément renvoie au fait qu'une personne devait fournir des renseignements pour l'ensemble du ménage, ce qui est plus difficile dans le cas des colocataires (et plus particulièrement celles de grande taille)¹⁰⁸. De plus, certaines rubriques telles que l'âge ou la nationalité n'ont pas été remplies pour les enfants. Finalement, quelques ménages n'ont pas répondu à la page consacrée aux informations personnelles par souci certainement de protection des données.

<i>Questionnaire de Neuchâtel</i>	<i>Non-réponse</i>	<i>Questionnaire de Zurich West</i>	<i>Non-réponse</i>
Modification de l'utilisation des deux-roues à moteur	33.77%	Lieu de travail	29.56%
Modification de l'utilisation du vélo	18.42%	Modification de l'utilisation des deux-roues à moteur	26.95%
Modification dans la pratique de la marche	12.72%	Taux d'occupation (personnes actives)	16.87%
Loyer de l'ancien logement	10.96%	Année de naissance	12.54%
Probabilité d'emménager dans une villa individuelle hors de la ville de Neuchâtel	10.96%	Nationalité	12.54%
Niveau de formation (plus de 15 ans)	10.20%	Niveau de formation (plus de 15 ans)	12.25%
Nationalité	10.14%	Statut d'activité (plus de 15 ans)	12.07%
		Ancienne commune de domicile	12.04%
		Loyer de l'ancien logement	10.64%

Tableau 49 : Questions dont la proportion de non-réponses dépasse les 10%

¹⁰⁸ Ceci permet d'interpréter la différence entre Neuchâtel et Zurich West, ce type de ménages étant nettement plus fréquent dans le second cas.

9 LA POPULATION VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS (1995-2000)

9.1 Introduction

Cette partie s'intéresse à la population qui vit dans les bâtiments récents en 2000, c'est-à-dire ceux qui ont été construits entre 1995 et 2000. Après avoir présenté le poids démographique des habitants des nouvelles constructions dans les 25 villes-centres, deux éléments sont successivement envisagés. Le premier porte sur le profil de ces personnes qui est confronté à celui du reste de la population des villes-centres. Cette comparaison s'opère en recourant à des indices de localisation¹⁰⁹. Le second est leur provenance, c'est-à-dire le lieu où elles déclarent avoir habité cinq ans avant le RFP. Des analyses spécifiques sont effectuées pour les villes de Zurich et Neuchâtel. En ce qui concerne les autres centres, les comparaisons portent sur les catégories socio-professionnelles. De cette manière, il s'agit de déterminer dans quelles villes se profilent des processus de *new-build gentrification* (surreprésentation des CSP+ dans les nouveaux bâtiments).

Initialement, il était également prévu d'inclure dans les analyses les bâtiments rénovés après 1995. Il s'est toutefois avéré qu'un grand flou entoure la définition des bâtiments rénovés dans le RFP. Pour cette raison, ceux-ci ne seront pas pris en compte. En effet, les rénovations sont établies sur la base des déclarations des propriétaires (ou de leurs représentants). Elles peuvent porter sur des interventions très hétérogènes (allant de la réhabilitation totale du bâtiment aux simples travaux de rafraîchissement), le critère défini par l'OFS – « que la modification ou la transformation ait sensiblement augmenté la valeur du bien immobilier » – étant peu explicite¹¹⁰.

9.1.1 Remarques méthodologiques

Que ce soit avec le fichier ménage ou en croisant ce dernier avec le fichier individuel sur la base du numéro de ménage, les analyses combinant le lieu de domicile cinq ans avant le recensement et la date de construction du bâtiment aboutissent, dans un certain nombre de cas, à des résultats aberrants. Ceux-ci concernent des ménages déclarant vivre à la même adresse le 5 décembre 1995, date à laquelle le bâtiment n'est pas sensé exister. À l'échelle de la Suisse, ces cas aberrants concernent 17.57% (91'651 personnes) de la population vivant dans les nouveaux bâtiments ; à l'échelle des 25 villes-centres, 31.71% (25'458)¹¹¹.

Différentes explications ont été avancées par les collaborateurs de l'OFS contactés à ce sujet. En élaborant le fichier « ménage » du RFP, l'OFS a croisé des informations issues de deux sources différentes : le bordereau de maison adressé aux propriétaires (ou à leur représentant) pour les données concernant le bâtiment et le questionnaire diffusé auprès des ménages. Ces deux éléments peuvent chacun être source d'approximation.

On a déjà évoqué la marge d'erreur par rapport au lieu de domicile cinq ans avant le recensement (voir 3.2.1.2). En ce qui concerne la date de construction, la question exacte posée aux propriétaires est : quand la construction du bâtiment a-t-elle été achevée ? Dès

¹⁰⁹ Ceux-ci rapportent la proportion de chaque catégorie de personnes vivant dans les nouveaux bâtiments sur celle de l'ensemble de la population des villes-centres. L'utilisation de ces indices permet de déterminer si les catégories en question y sont surreprésentées (l'indice vaut plus de 1) ou sous-représenté (l'indice vaut moins de 1).

¹¹⁰ Des analyses ont néanmoins été menées sur ce type de bâtiments et elles confirment que l'on n'observe pas des profils qui se distinguent du reste de la population totale des villes-centres.

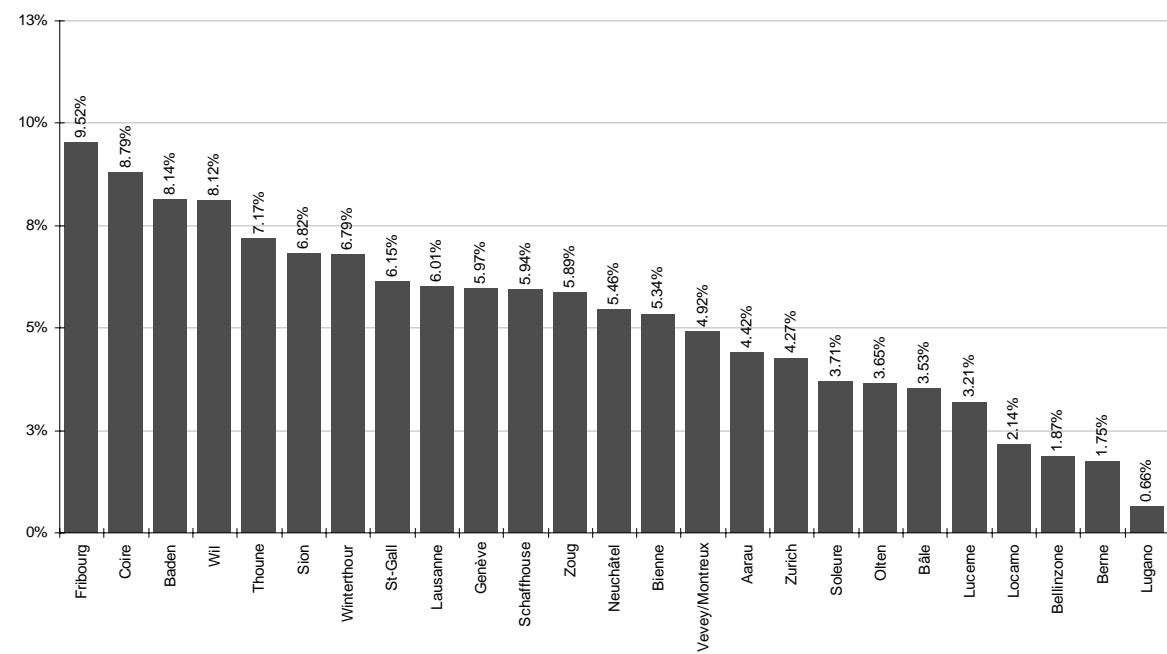
¹¹¹ Compte tenu de l'ordre de grandeur de ces valeurs, on peut exclure d'emblée l'hypothèse selon laquelle ces écarts proviendraient des cas de personnes qui vivent à la même adresse dans des bâtiments qui ont été reconstruits durant ce laps de temps.

ce stade, il existe une marge d'interprétation quant à ce que signifie l'achèvement des travaux. On peut en effet imaginer que certaines personnes font référence au moment où les constructions commencent à être occupées, alors que d'autres considèrent plutôt la date de la visite de conformité effectuée par les services administratifs ou la fin des travaux entrepris (y compris les aménagements extérieurs). Par ailleurs, les propositions soumises sont également ambiguës, la distinction entre « 1991-1995 » et « après 1995 » n'étant pas suffisamment précise pour des bâtiments construits en 1995. Enfin, une des sources d'erreur pourrait résider dans la manière dont les gérances d'immeubles (lorsqu'elles en ont la charge) traitent le questionnaire. Celles-ci ne connaissent en effet pas toujours de manière précise ce genre de données et n'effectueraient pas des recherches approfondies pour répondre de la manière la plus exacte possible.

Étant donné la non-conformité d'une partie des informations, les cas problématiques sont exclus des analyses qui suivent. Des tests comparant le profil des habitants des bâtiments récents en tenant compte ou non de ces personnes montrent toutefois une très forte corrélation ($r=0.94$). La principale différence concerne les moins de cinq ans pour lesquels le biais ne peut pas exister (on ne peut déclarer un lieu de domicile en 1995 pour ces derniers). Cette particularité peut entraîner une légère surestimation de l'indice de localisation de toutes les catégories dans lesquelles on peut trouver des enfants en bas âge.

9.1.2 Poids démographique des nouveaux bâtiments (2000)

Sur l'ensemble des 25 villes-centres, environ une personne sur vingt (4.91%) réside en 2000 dans un bâtiment construit après 1995¹¹². Cette proportion est légèrement plus faible que celle enregistrée à l'échelle de la Suisse (7.16%), ce qui s'explique par la dynamique de certaines régions comme les zones sub- ou périurbaines.



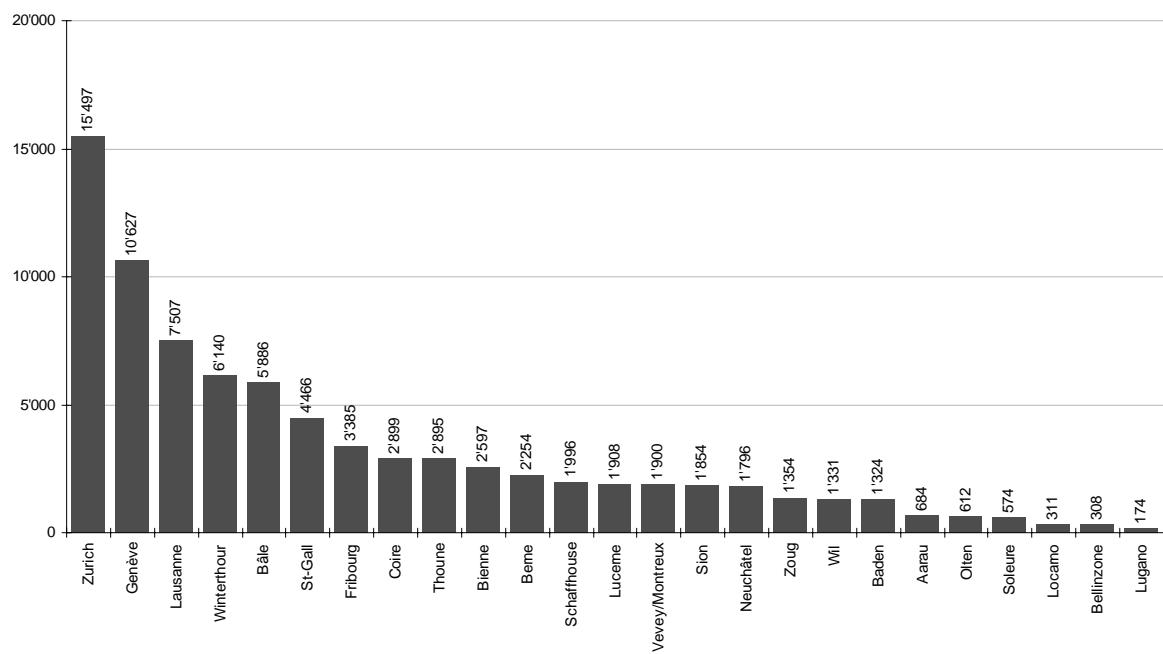
Graphique 95 : Part de la population vivant dans des nouveaux bâtiments, 25 villes-centres (2000)

Les différences entre villes sont toutefois importantes. À Wil (8.12%), Baden (8.14%), Coire (8.79%) et Fribourg (9.52%), la proportion de la population qui habite dans des

¹¹² Dans ce cadre, le pourcentage est calculé sur l'ensemble de la population, sans exclure les personnes pour lesquelles le croisement avec le domicile cinq ans avant le recensement s'avère problématique.

bâtiments récents dépasse la valeur nationale. Inversement, à Locarno (2.14%), Bellinzone (1.87%), Berne (1.75%) et Lugano (0.66%) les nouvelles constructions concernent des parts de population bien moins élevées.

Si la population des nouveaux bâtiments représente des pourcentages proches de la moyenne dans les grandes villes, c'est dans ces dernières que l'on trouve logiquement les effectifs les plus importants. Zurich compte plus de 15'000 personnes vivant dans des nouvelles constructions (15'497) suivie de Genève (10'627), Lausanne (7'507), Winterthour (6'140) et Bâle (5'886). Compte tenu de sa taille, la population comptabilisée à Berne (2'254) confirme par contre le faible poids relatif des nouveaux logements relevé plus haut. Enfin, les effectifs enregistrés à Locarno (311), Bellinzone (308) et Lugano (174) apparaissent comme étant particulièrement réduits.



Graphique 96 : Population vivant dans les nouveaux bâtiments, 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

9.2 Profil

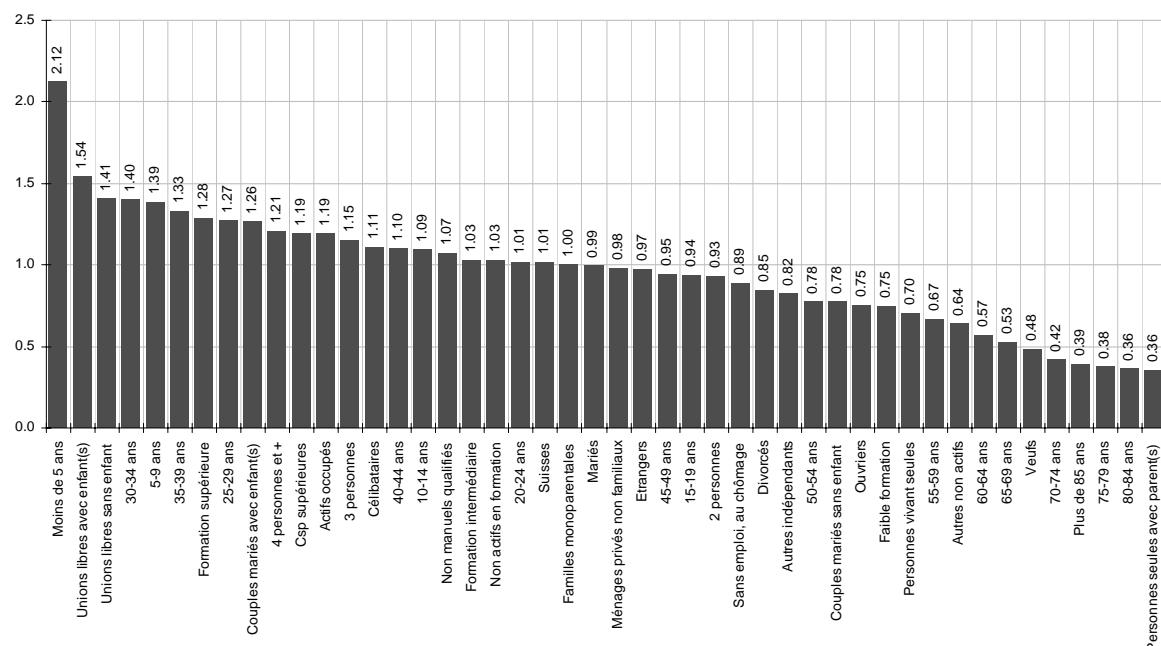
9.2.1 Profil dans les 25 villes-centres (1995-2000)

L'indice de localisation permet de comparer la composition de la population résidant dans les bâtiments récemment construits avec l'ensemble de la population des 25 villes-centres¹¹³. Avec des indices de localisation valant entre 0.90 et 1.10, certaines catégories affichent un degré de présence relativement conforme à leur poids démographique. À travers les valeurs observées pour les 40-49 ans, les 10-19 ans et les personnes mariées, on relève notamment ici le cas des familles « établies » dont la formation remonte à quelques années. C'est le cas également des jeunes en âge de faire des études (comme l'indiquent les valeurs obtenues pour les 20-24 ans, les non actifs en formation et les ménages privés non familiaux) ainsi que des classes moyennes (les employés et non manuels qualifiés et les formations intermédiaires). Enfin, la distinction entre Suisses et étrangers ne révèle pas de logiques spécifiques.

¹¹³ Voir annexe 16.

Par rapport au reste de la population des villes, les nouveaux bâtiments se caractérisent par la surreprésentation des jeunes adultes (25-39 ans) notamment ceux qui ont récemment formé une famille comme le suggère la forte présence d'unions libres sans enfant et de couples (mariés ou non) avec enfant(s) en bas âge (0-9 ans). La catégorie des moins de cinq ans affiche par ailleurs de loin l'indice de localisation le plus élevé (2.12). Parmi les groupes surreprésentés, on recense également les actifs occupés, en particulier les CSP+ (ce que confirme l'indice élevé des formations supérieures), même si en pourcentage (24.37%) ceux-ci y sont deux fois moins nombreux que les non manuels qualifiés (51.01%).

Les personnes âgées sont très nettement sous-représentées. À partir de 50 ans, les indices de localisation diminuent progressivement pour atteindre une valeur minimale pour les 80-84 ans (0.36). Cette tendance concorde avec la sous-représentation constatée pour les couples mariés sans enfant (essentiellement ceux dont les enfants ont quitté le domicile parental), les veufs et les personnes vivant seules. Les autres catégories sous-représentées renvoient à un statut social peu élevé (ouvriers et travailleurs non qualifiés, faible niveau de formation ou personnes sans emploi).



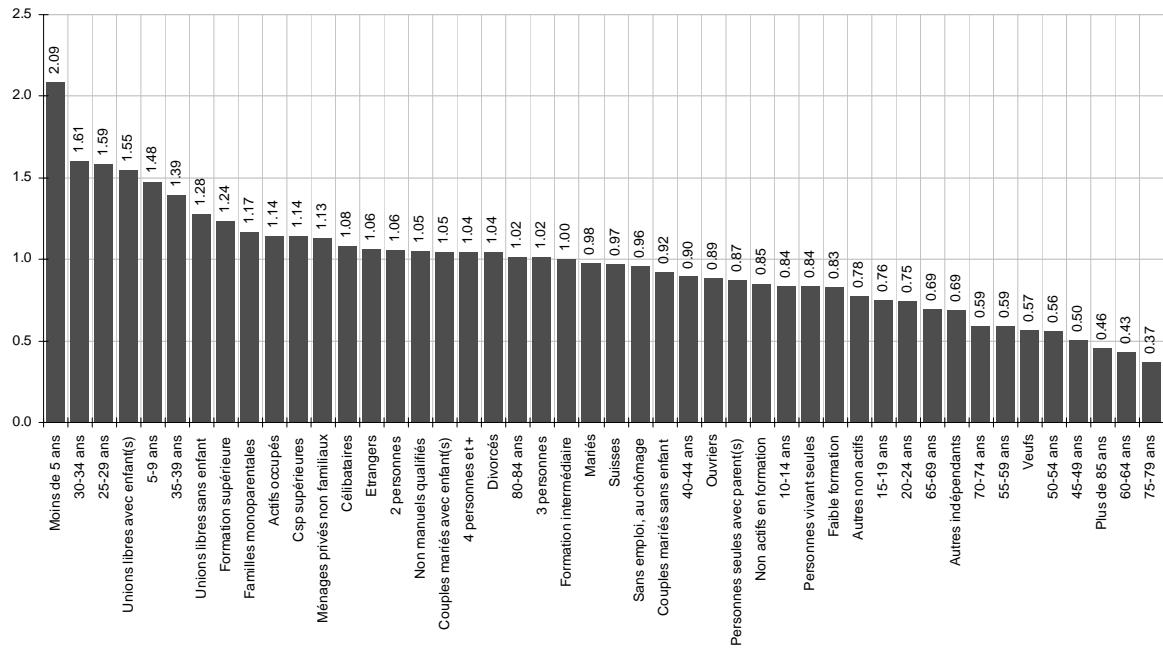
Graphique 97 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

9.2.2 Profil dans le cas de Neuchâtel (1995-2000)

Les indices de localisation enregistrés à Neuchâtel sont fortement corrélés avec ceux enregistrés à l'échelle de l'ensemble des 25 villes-centres ($R^2=70.68\%$), même si certaines différences apparaissent.

Pour ce qui est des catégories surreprésentées, on retrouve ici les principales tendances identifiées à l'échelle des 25 villes-centres. Les groupes correspondant aux jeunes familles se caractérisent par les indices de localisation les plus élevés, le maximum étant atteint pour les moins de cinq ans (2.09). Les actifs occupés, et notamment ceux dont le statut social est élevé, sont également surreprésentés dans les nouveaux bâtiments. Les familles monoparentales et les ménages privés non familiaux affichent quant à eux des indices de localisation légèrement supérieurs à ceux enregistrés dans les autres villes.

De manière générale, les personnes âgées sont à nouveau sous-représentées dans les nouvelles constructions, même si certaines catégories, comme les 80-84 ans (1.02), affichent des comportements spécifiques, écart qui s'explique très probablement par la faiblesse de leurs effectifs. Contrairement à ce que l'on constate à l'échelle des villes-centres, les jeunes (15-24 ans) et les non actifs en formation sont également sous-représentés. Enfin, on retrouve, mais de manière moins nette, la sous-représentation des personnes au statut socio-économique peu élevé.

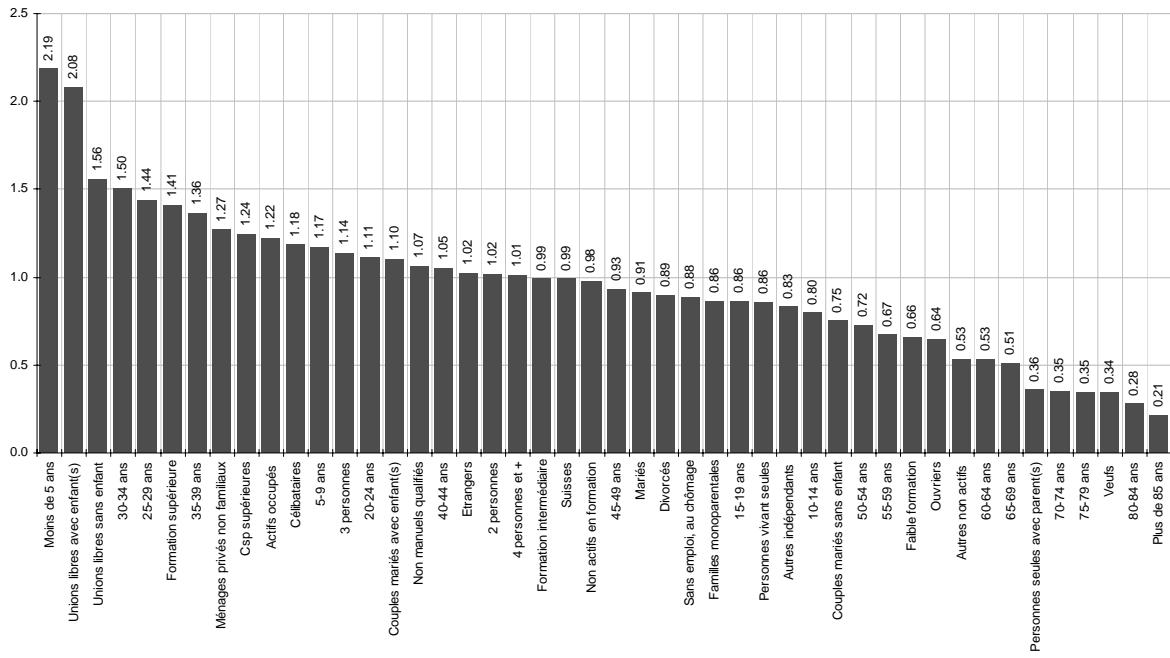


Graphique 98 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

9.2.3 Profil dans le cas de Zurich (1995-2000)

Comme l'indique le coefficient de détermination calculé sur la base des indices de localisation ($R^2=90.53\%$), les similitudes avec ce que l'on observe à l'échelle des 25 villes-centres sont encore plus fortes que pour Neuchâtel. Le profil des personnes qui habitent dans les nouveaux logements s'écarte par contre davantage de la population, l'écart-type mesuré étant plus élevé à Zurich (0.42 contre 0.35 pour les 25 villes-centres et 0.34 pour Neuchâtel).

La surreprésentation des jeunes familles est plus marquée, comme l'indique le comportement des moins de cinq ans (l'indice de localisation atteint 2.19) et des unions libres avec enfant(s) (2.08). On trouve par ailleurs moins de catégories pour lesquelles l'indice de localisation est compris entre 0.90 et 1.10. Les personnes âgées (surtout à partir de 70 ans) apparaissent quant à elles plus nettement sous-représentées dans les bâtiments récents. Il en va de même pour les personnes appartenant aux catégories socio-professionnelles inférieures.



Graphique 99 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)

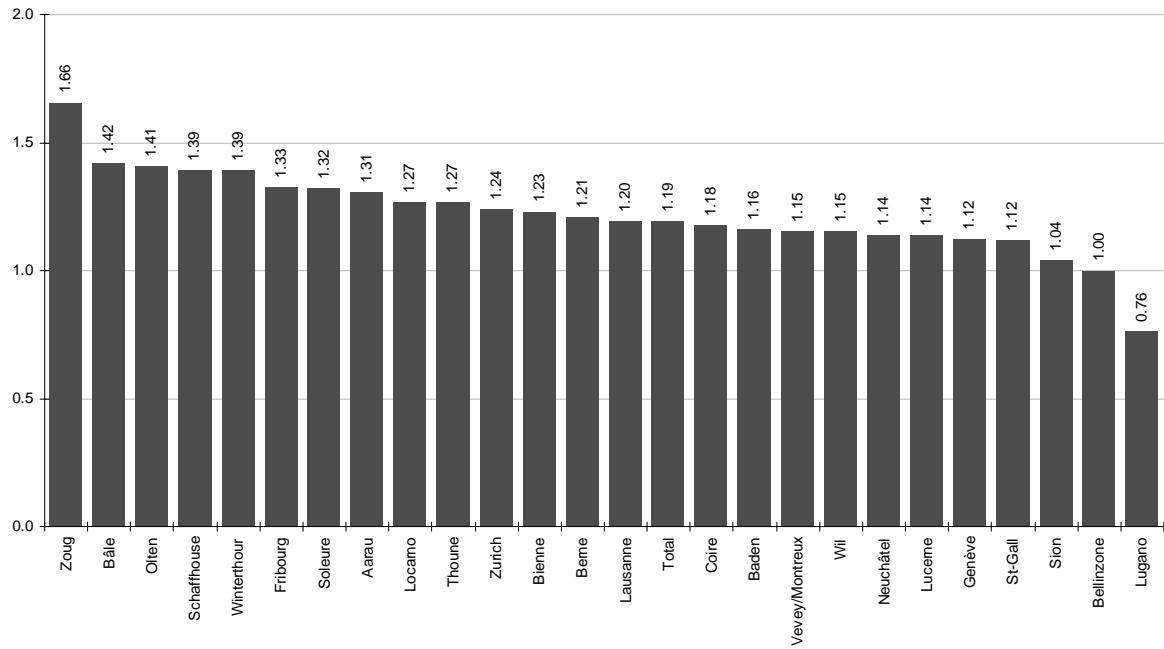
9.2.4 Les catégories socio-professionnelles dans les nouveaux bâtiments des 25 villes-centres (1995-2000)

L'intérêt spécifique pour la présence des catégories socio-professionnelles dans les bâtiments récemment construits renvoie à l'hypothèse de la *new-build gentrification*. Dans les villes-centres, comme on vient de le constater, les CSP+ sont surreprésentées dans les nouvelles constructions. Il s'agit ici de dresser une comparaison entre les unités urbaines, tout en tenant compte de la situation des autres catégories socio-professionnelles¹¹⁴.

À l'exception de Lugano (où l'indice de localisation vaut 0.76), les CSP+ apparaissent surreprésentées dans les bâtiments récents de toutes les villes-centres. Dans 21 cas sur 25, c'est même la catégorie la plus surreprésentée¹¹⁵. En général, les indices de localisation sont compris autour de 1.10 à 1.30. La surreprésentation est légèrement plus marquée à Winterthour (1.39), Schaffhouse (1.39), Olten (1.41) et Bâle (1.42). Zoug est la ville où la concentration des CSP+ dans les nouveaux bâtiments est la plus forte (1.66). À l'autre extrémité, en plus de Lugano, Sion (1.04) et Bellinzone (1.00) affichent des valeurs qui indiquent une présence des CSP+ conforme à ce qu'elle est dans l'ensemble de la commune.

¹¹⁴ Voir annexe 17

¹¹⁵ À Bellinzone, Sion et Wil, l'indice de localisation des CSP+ n'est devancé que par celui des employés et non manuels qualifiés.



Graphique 100 : Indice de localisation des CSP+ dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)

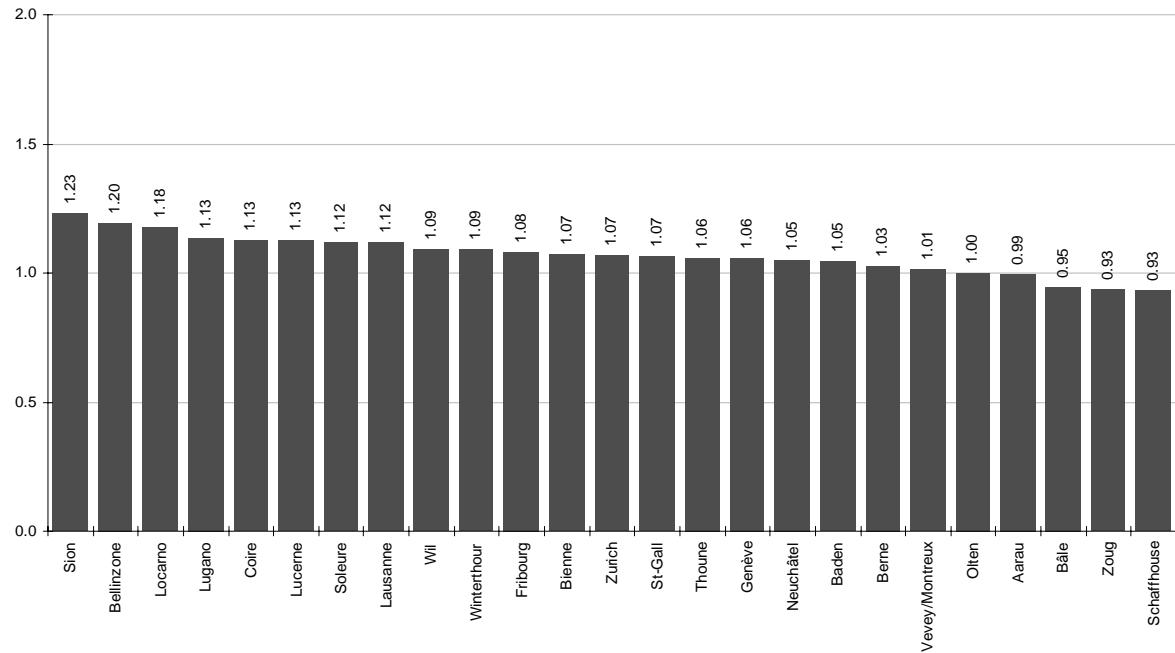
Pour la plupart des villes-centres¹¹⁶, la surreprésentation des CSP+ dans les bâtiments récents se double d'une surreprésentation (moins marquée) des employés et non manuels qualifiés, tandis que les autres indépendants ainsi que les ouvriers et travailleurs non qualifiés y sont sous-représentés.

Si ces tendances générales sont très largement vérifiées, quelques cas particuliers se démarquent. À Aarau, Bellinzona, Olten et Wil, seuls les ouvriers et travailleurs non qualifiés sont sous-représentés, les autres indépendants étant eux aussi surreprésentés.

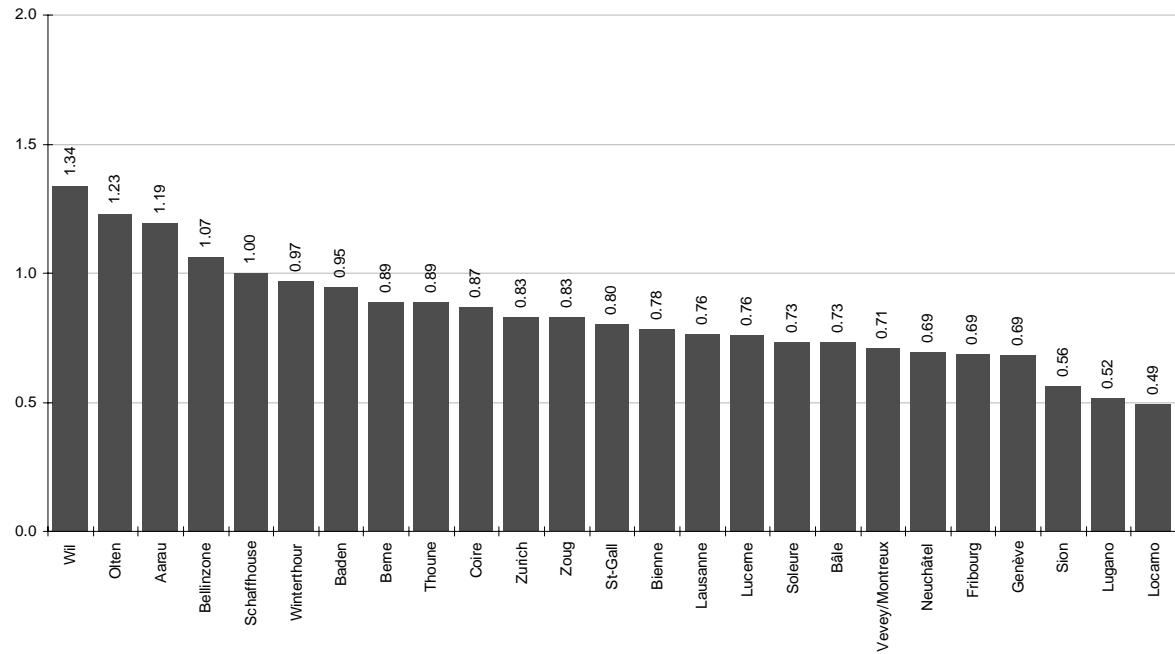
À Zoug, la présence particulièrement marquée des CSP+ semble se faire au détriment des autres, qui sont toutes sous-représentées. L'indice de localisation affiché par les ouvriers et les travailleurs non qualifiés y atteint la valeur minimale de 0.37.

Enfin, le cas de Lugano présente une double particularité. C'est en effet à la fois la seule ville pour laquelle les CSP+ sont sous-représentées dans les bâtiments récents alors que les ouvriers et travailleurs non qualifiés y sont surreprésentés.

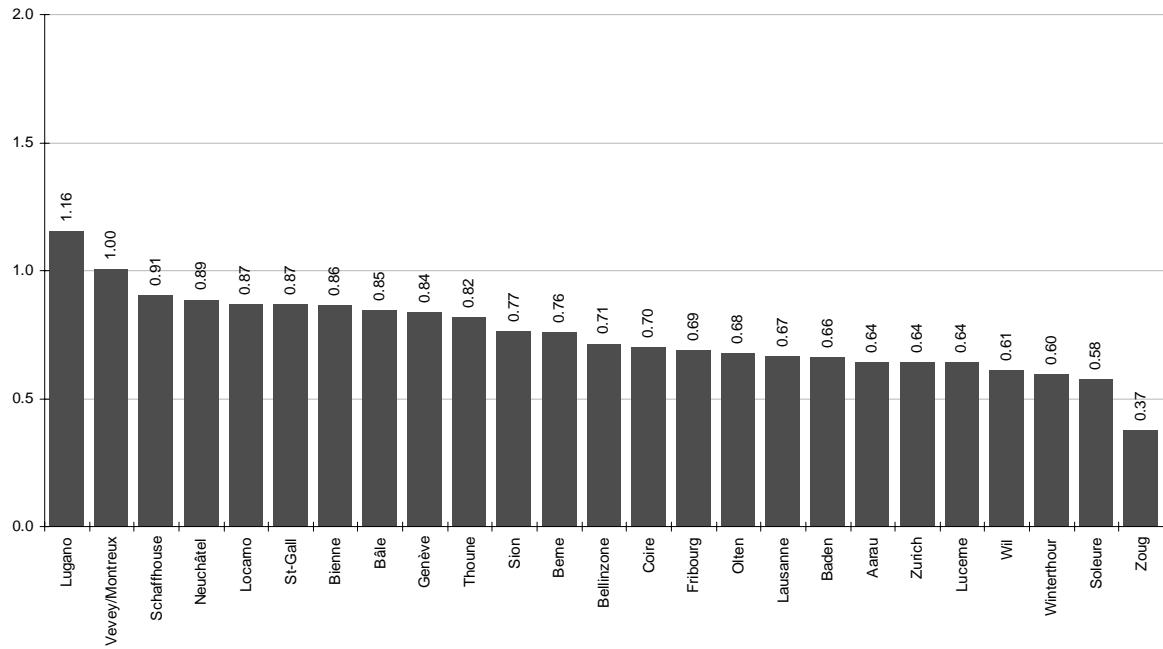
¹¹⁶ Le commentaire est structuré sur la base d'une classification hiérarchique ascendante (méthode Ward, distance euclidienne au carré) dont les résultats font nettement ressortir le cas de quelques villes-centres.



Graphique 101 : Indice de localisation des employés et non manuels qualifiés dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)



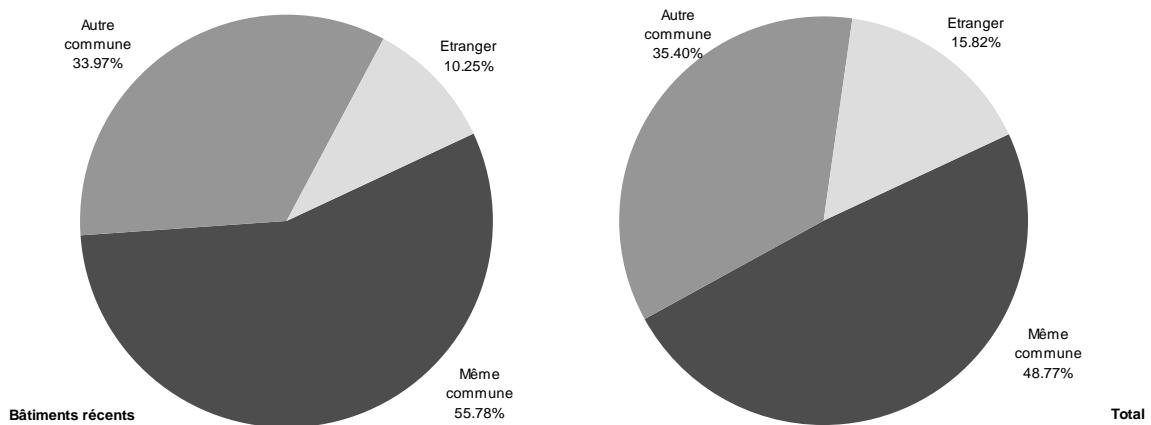
Graphique 102 : Indice de localisation des autres indépendants dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)



Graphique 103 : Indice de localisation des ouvriers et travailleurs non qualifiés dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)

9.3 Provenance de la population des nouveaux bâtiments (2000)

Plus de la moitié (55.78%) de la population des villes-centres vivant dans des bâtiments récents résidait déjà dans la commune cinq ans avant le recensement¹¹⁷, un tiers provient d'une autre commune suisse (33.97%) et une personne sur dix habitait à l'étranger (10.25%). À l'échelle de l'ensemble des villes, on compte moins de « locaux » (48.77%) parmi les personnes qui ont déménagé et davantage de personnes provenant d'une autre commune (35.40%) et, surtout, de l'étranger (15.82%)



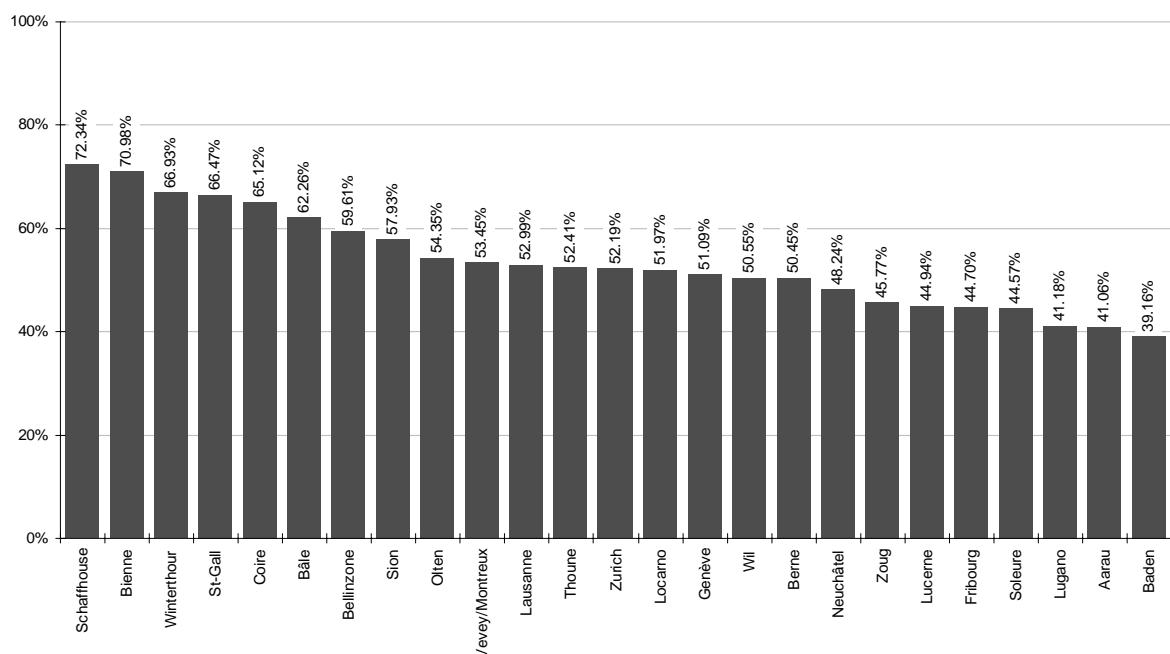
Graphique 104 : Répartition de la population ayant déménagé dans les 25 villes-centres selon leur provenance et le type de bâtiment (2000) (Source : OFS, RFP)

¹¹⁷ On ne tient compte ici que de la population de plus de cinq ans et on exclut les personnes pour lesquelles les données issues du croisement entre la date de construction du bâtiment et le lieu de domicile cinq ans avant le recensement sont aberrantes.

Après avoir posé ce constat général, il s'agit d'analyser les différences pouvant apparaître entre les villes-centres au niveau des trois aires de provenance définies ici (communale, nationale et internationale), puis d'envisager de manière plus approfondie les cas de Neuchâtel et de Zurich.

9.3.1 Provenance communale

Si dans la plupart des villes, elle se situe entre 50% et 60%, la proportion de la population habitant dans un bâtiment construit après 1995 et provenant de la même commune peut varier du simple au double. À Baden (39.16%), Aarau (41.06%) et Lugano (41.18%), environ deux personnes sur cinq seulement viennent de la ville elle-même. Des pourcentages inférieurs à 50% sont également observés à Soleure, Fribourg, Lucerne, Zoug et Neuchâtel. Inversement, plus de sept personnes sur dix habitaient déjà dans la commune en 1995 à Schaffhouse (72.34%) et Biel (70.98%). Des pourcentages supérieurs à 60% sont aussi relevés à Winterthour, St-Gall, Coire et Bâle.



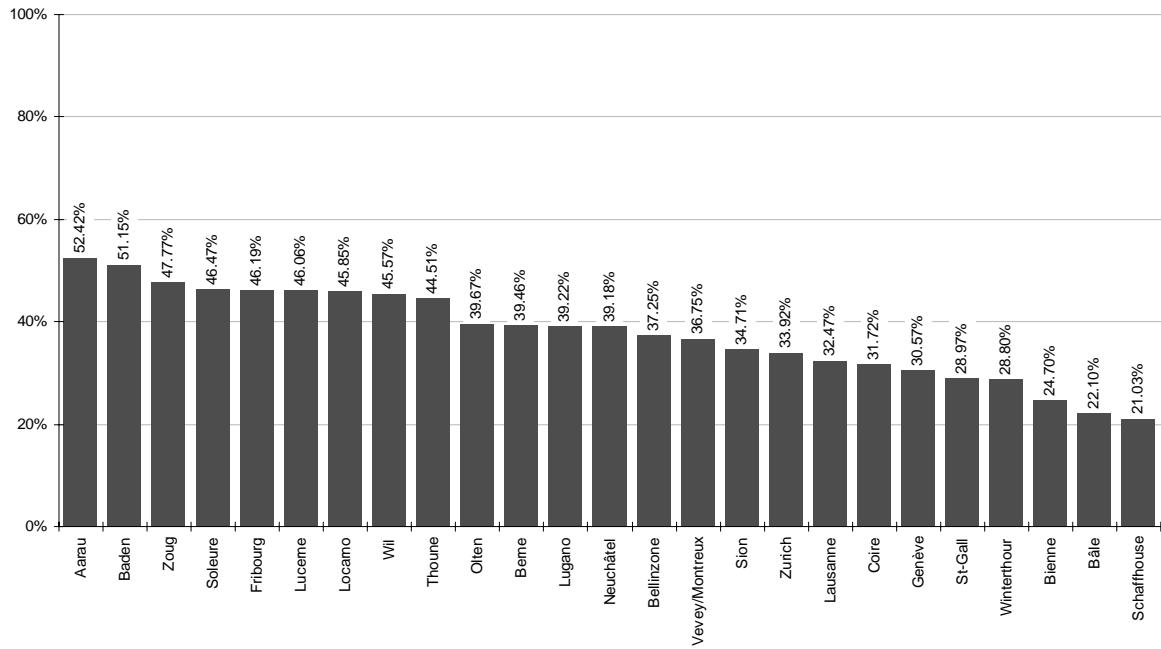
Graphique 105 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant de la ville-centre même (2000)
(Source : OFS, RFP)

9.3.2 Provenance nationale

Dans la majorité des villes-centres, la proportion des habitants de nouveaux bâtiments qui proviennent d'une autre commune suisse oscille entre 30% et 40%. Toutefois, la variabilité est plus intense que pour le recrutement local¹¹⁸.

Les valeurs les plus faibles sont enregistrées à Schaffhouse (21.03%), Bâle (22.10%) et Biel (24.70%), où moins d'une personne sur quatre provient d'une autre commune suisse. Winterthour et St-Gall affichent également des pourcentages inférieurs à 30%. Inversement, plus de la moitié de la population des bâtiments récents se trouve dans ce cas à Aarau (52.42%) et Baden (51.15%). Les autres communes suisses représentent aussi la principale provenance à Zoug, Soleure, Fribourg et Lucerne.

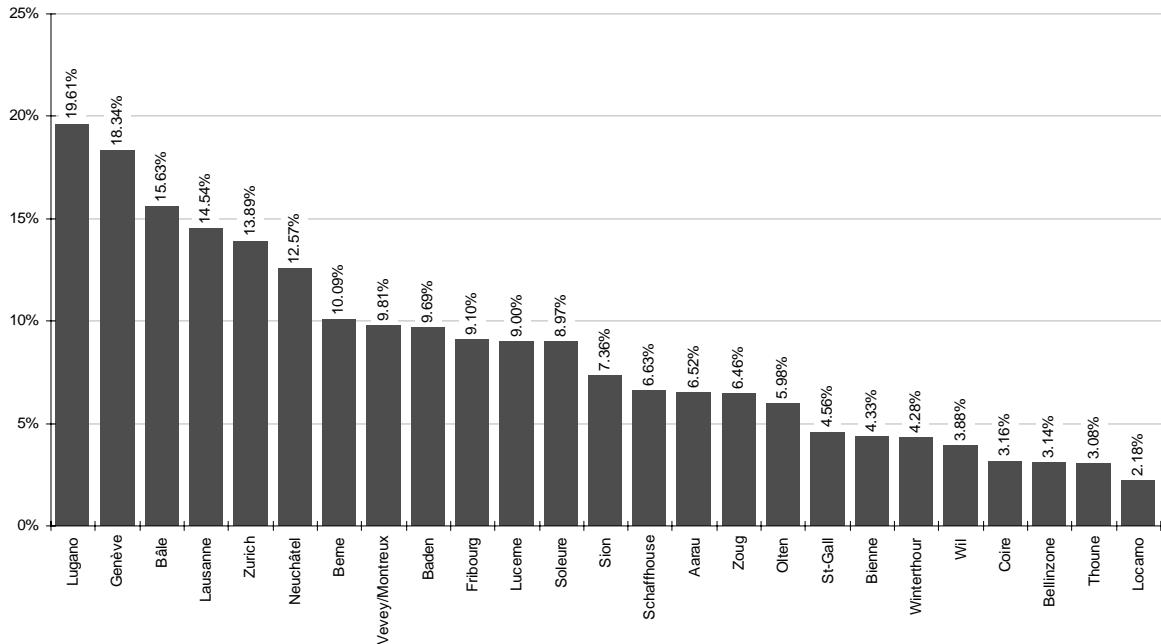
¹¹⁸ Le coefficient de variation vaut respectivement 0.17 pour le poids des personnes provenant de la même ville-centre, 0.23 pour celles provenant d'une autre commune suisse. Le recrutement international varie quant à lui de manière encore plus marquée (0.56).



Graphique 106 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant d'une autre commune suisse (2000) (Source : OFS, RFP)

9.3.3 Provenance internationale

La part de la population des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger varie de manière très marquée. Huit des 25 villes-centres enregistrent des pourcentages inférieurs à 5% : St-Gall, Bienne, Winterthour, Wil, Coire, Bellinzone, Thoune et Locarno où l'on enregistre la valeur minimale (2.18%). Inversement, les pourcentages les plus élevés dépassent les 15% à Bâle (15.63%), Genève (18.34%) et Lugano (19.61%).



Graphique 107 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger (2000) (Source : OFS, RFP)

9.3.4 Le cas de Neuchâtel

À Neuchâtel, les habitants des nouveaux bâtiments proviennent moins souvent de la commune que dans les autres villes-centres. Leur pourcentage est en effet inférieur à 50% (48.24%). Les personnes provenant de l'étranger y sont par contre plus nombreuses (12.57%) de même que celles provenant d'une autre commune suisse (39.18%).

Parmi ces dernières, les personnes qui s'installent dans des nouveaux bâtiments proviennent surtout de l'agglomération neuchâteloise (13.93%) et notamment des communes de Peseux (2.83%), Boudry (2.04%), Marin-Epagnier (1.59%), Hauterive (1.36%), Colombier (1.25%), Cortaillod (1.13%) et Bevaix (1.02%). On compte également un nombre non négligeable de personnes provenant des autres centres de la région avec La Chaux-de-Fonds (2.27%), Le Locle (1.59%) et Biel/Bienne (1.02%).



Figure 8 : Communes de provenance des habitants des nouveaux bâtiments, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

À l'échelle de la Suisse, la provenance de la population vivant dans les nouveaux bâtiments semble donc répondre à une logique de proximité. Il en va de même à l'échelle internationale, les personnes provenant de l'étranger étant en grande partie issues du continent européen (7.81%). De ce point de vue, la France est le premier pays d'origine (2.38%).

	Effectifs comptabilisés	En %
Europe	69	7.81%
dont France	21	2.38%
Afrique	14	1.59%
Amérique du Nord et du Sud	15	1.70%
Asie et Océanie	13	1.47%
Total	111	12.57%

Tableau 50 : Habitants des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)

9.3.5 Le cas de Zurich

À Zurich, la provenance des personnes vivant dans les nouveaux bâtiments ressemble à ce qui est observé pour les 25 villes-centres. Dans un cas sur deux (52.19%), ces personnes ont déménagé au sein de la même commune et dans un cas sur trois (33.92%) d'une autre commune suisse. Elles sont par contre légèrement plus nombreuses que dans les autres villes à venir de l'étranger (13.89%). Même si l'aire d'attraction est vaste, le recrutement s'effectue en grande partie dans l'agglomération. Celle-ci représente près de la moitié des habitants des bâtiments récents provenant d'une autre commune de Suisse (16.56%). Dans l'agglomération, les principales communes sont Dübendorf (0.87%), Adliswil (0.77%) et Schlieren (0.74%). Pour le reste, on retrouve d'autres grandes villes (Berne, 0.78% ; Bâle, 0.57%) ou des centres proches (Winterthour, 0.75% ; St-Gall, 0.74%).

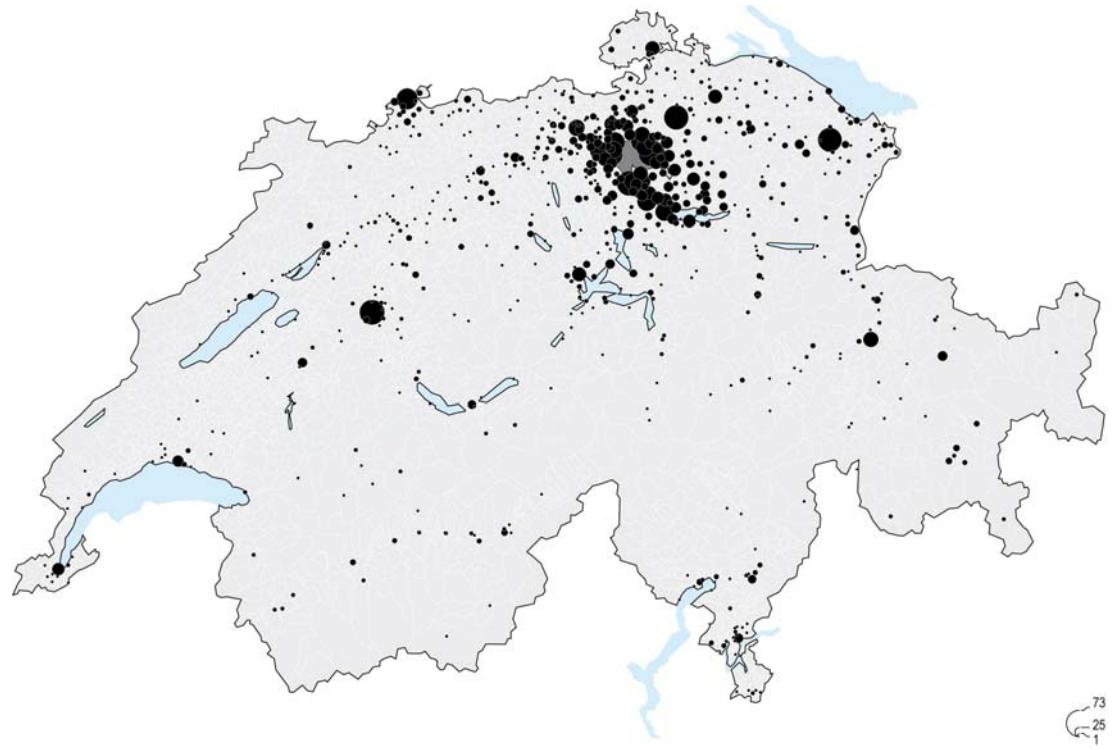


Figure 9 : Communes de provenance des habitants des nouveaux bâtiments, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)

La majorité des résidents en provenance de l'étranger ont déménagé depuis un pays européen (deux arrivées de l'étranger sur trois). L'Allemagne est de loin le premier pays de provenance (3.19%).

	Effectifs comptabilisés	En %
Europe	710	8.43%
dont Allemagne	269	3.19%
Afrique	54	0.64%
Amérique du Nord et du Sud	230	2.73%
Asie et Océanie	167	1.98%
Total	1'161	13.78%

Tableau 51 : Habitants des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)

10 LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A NEUCHATEL (2001-2007)

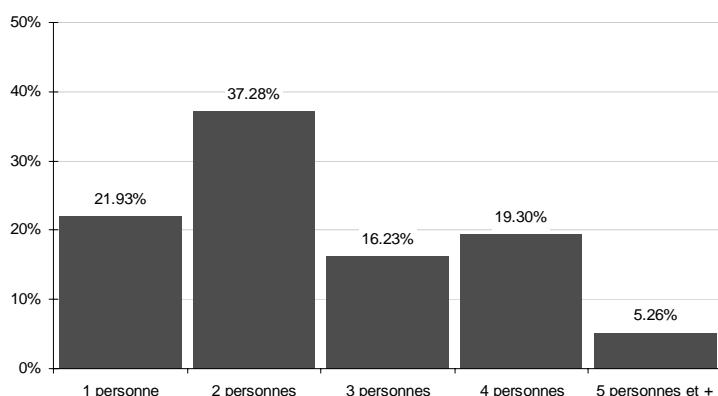
10.1 Profil

Dans un premier temps, les différentes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des personnes vivant dans les logements construits entre 2001 et 2007 ainsi que leur lieu de travail et leur nationalité sont abordés. Une comparaison avec la population totale de la ville en 2000 et avec celle qui résidait en 2000 dans les logements construits entre 1995 et 2000 permet ensuite de déterminer les spécificités de la population étudiée. Finalement, une typologie des ménages est réalisée en tenant compte de leur position dans le parcours de vie et de leur niveau socio-économique.

10.1.1 Caractéristiques socio-démographiques

10.1.1.1 Taille des ménages

Les 228 ménages qui ont répondu au questionnaire représentent un total de 572 individus. Leur taille moyenne se monte donc à 2.51 personnes, ce qui est supérieur à la valeur obtenue en 2000 pour l'ensemble de la ville de Neuchâtel (1.91). Ce résultat s'explique par l'importance des ménages de deux individus (37.28% ; 85) ainsi que par le poids des ménages de quatre (19.30% ; 44) et de trois personnes (16.23% ; 37) (Graphique 108). Les personnes vivant seules représentent néanmoins une proportion non négligeable puisqu'elles occupent plus d'un appartement sur cinq (21.93% ; 50).

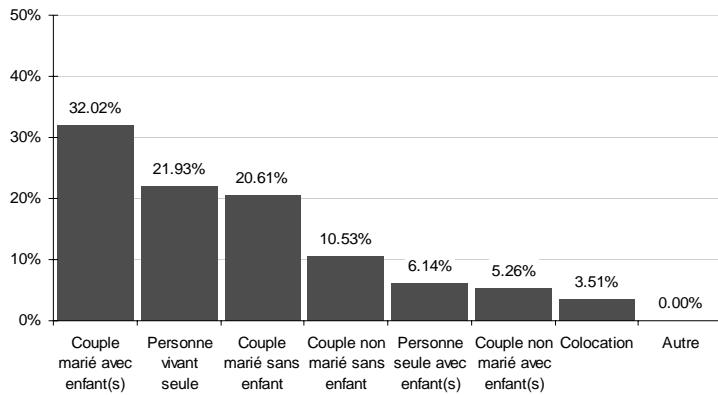


Graphique 108 : Taille des ménages

10.1.1.2 Type de ménages

Les couples mariés avec enfant(s) forment le type de ménages le plus répandu (32.02% ; 73) (Graphique 109). Si l'on tient compte des unions libres avec enfant(s) (5.26% ; 12), les familles où les deux parents sont présents constituent près de deux ménages sur cinq. Les nouvelles constructions ont ainsi permis de retenir ou d'attirer des familles qui sont pourtant les moteurs de l'étalement urbain. Un ménage sur trois est un couple – marié ou non – sans enfant. Comme nous venons de le constater, plus d'un cinquième des appartements sont occupés par des personnes vivant seules. Les familles monoparentales correspondent à un peu plus d'un ménage sur vingt. Le phénomène des colocations n'est par contre pas très fréquent (3.51% ; 8)¹¹⁹.

¹¹⁹ Précisons que les personnes concernées ont toutes moins de 35 ans. Les trois-quarts d'entre elles sont actives alors qu'un quart est en formation.



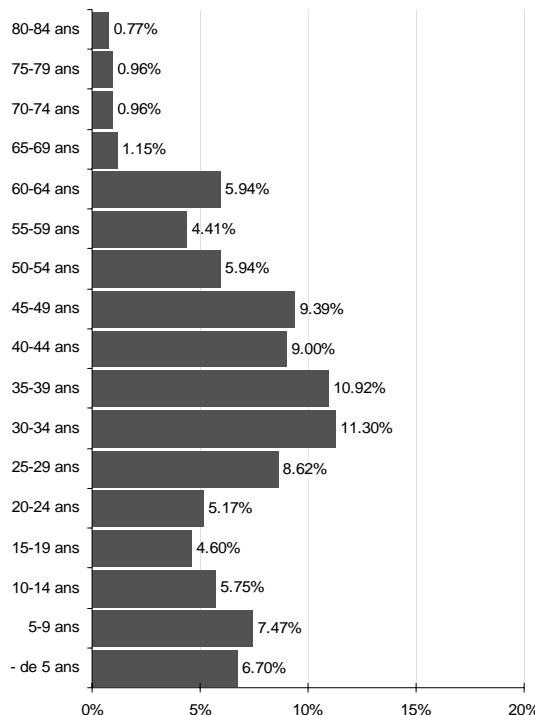
Graphique 109 : Type de ménages

10.1.1.3 Classe d'âge

Près de la moitié des personnes vivant dans les nouveaux appartements sont âgées de 25 à 50 ans, les effectifs les plus importants étant enregistrés pour les trentenaires. En plus de ces catégories, on remarque la prédominance des enfants de moins de 10 ans par rapport aux adolescents, ce qui montre que l'on trouve en premier lieu des jeunes familles.

Les jeunes adultes sont peu présents dans les nouveaux logements. La part des 20 à 24 ans, classe d'âge pour laquelle la ville est globalement la plus attractive (voir 6.3.1), n'est que de 5.17% (27). L'accès à un logement neuf nécessite un capital économique que ne possèdent pas la plupart des personnes en début de carrière professionnelle.

Un dernier pic est observé à l'approche de la retraite (avec notamment 5.64% pour les 60-64 ans). Quant aux personnes de plus de 65 ans, elles ne sont que 25 (4.79%). L'attractivité d'un logement neuf en ville pour les seniors se fait ainsi quelque peu sentir avant le passage à la retraite mais guère par la suite.

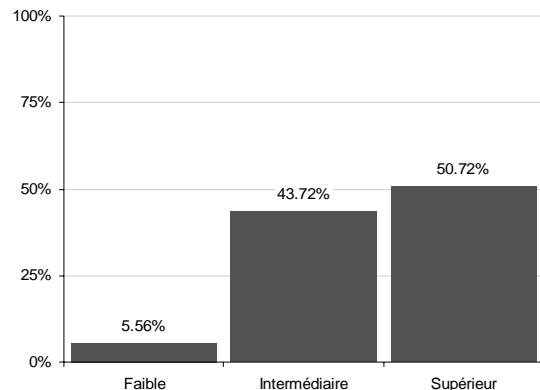


Graphique 110 : Classe d'âge

10.1.2 Caractéristiques socio-économiques

10.1.2.1 Niveau de formation

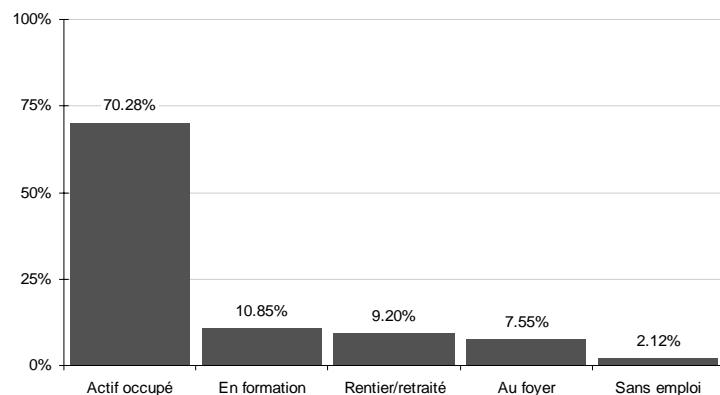
Le niveau de formation des personnes de plus de quinze ans habitant dans un nouveau logement est élevé (Graphique 111)¹²⁰. La moitié d'entre elles bénéficient en effet d'un titre universitaire ou équivalent (210). Cette proportion s'élève même à 64.41% dans les projets qui composent la principale opération de régénération urbaine étudiée, soit le quartier du Crêt-Taconnet. Un peu plus de quatre personnes sur dix ont un niveau de formation intermédiaire (apprentissage, école professionnelle, maturité). Finalement, seuls 23 individus (5.56%) déclarent avoir terminé au plus la scolarité obligatoire.



Graphique 111 : Niveau de formation

10.1.2.2 Statut d'activité

Sept personnes de plus de quinze ans sur dix exercent une activité professionnelle (298) (Graphique 112). Elles sont environ un dixième à être en formation, proportion légèrement supérieure à celle des rentiers ou retraités (9.20% ; 39). Les personnes au foyer ne sont que 32 (7.55%) alors que l'on compte 9 sans emploi (2.12%).



Graphique 112 : Statut d'occupation

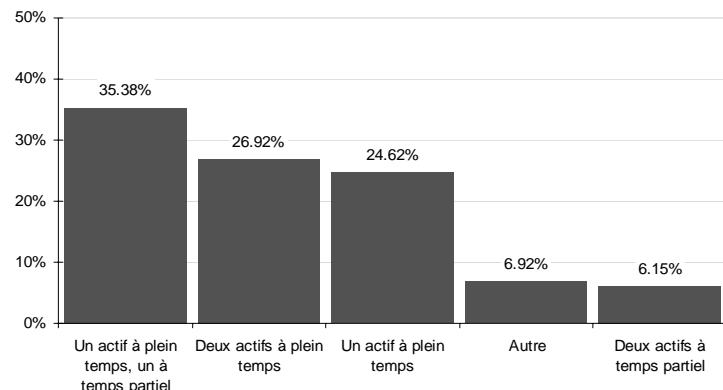
Les couples de personnes en âge de travailler¹²¹ sont en grande majorité des couples bi-actifs (Graphique 113). Dans le schéma le plus fréquent (35.38%, soit 46 ménages), un partenaire est occupé à plein temps¹²² et l'autre à temps partiel. Le cas de figure suivant regroupe les couples où les deux partenaires occupent un poste complet (26.92% ; 35). Ces

¹²⁰ Pour les étudiants, la dernière formation achevée a été retenue.

¹²¹ Il s'agit des couples dont au moins un des conjoints n'a pas 65 ans et plus.

¹²² Soit un taux d'activité de plus de 90%.

Résultats révèlent des taux d'activité masculins et féminins très élevés et l'importance des couples menant une double carrière dans les logements étudiés. À l'inverse, dans un peu moins d'un quart des cas, seul un des deux conjoints est actif et employé à plein temps.



Graphique 113 : Statut d'occupation des couples

10.1.2.3 Profession déclarée par les personnes de formation supérieure

Les personnes occupées ont été interrogées sur la nature de leur profession. Il est ainsi possible d'identifier les principaux domaines d'activité ou professions des détenteurs d'un titre universitaire ou équivalent (Tableau 52). La première catégorie est celle – relativement large – des cadres et directeurs (22). Deux autres rubriques comptent 17 observations : les économistes, comptables et actifs du secteur bancaire d'une part, les ingénieurs et informaticiens d'autre part. On trouve ensuite des employés du secteur public – les professeurs et chercheurs universitaires (16) ainsi que les enseignants et éducateurs (11) – et des métiers souvent exercés en tant qu'indépendant : médecins (11), avocats et juristes (7), ou autres professionnels du milieu médical (7). À cette liste s'ajoute des scientifiques (8) actifs dans divers domaines non académiques.

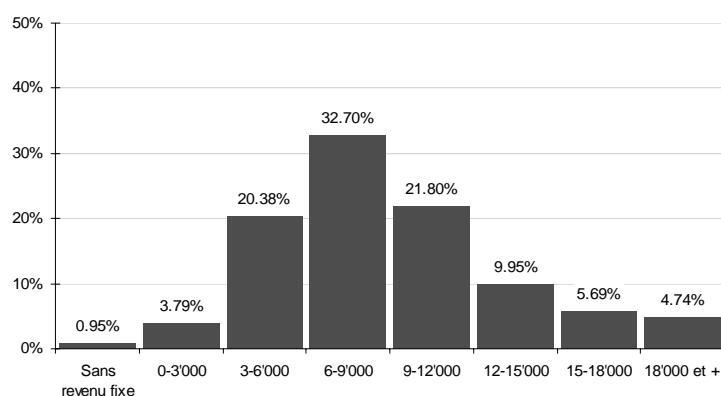
Profession déclarée	Nombre	Pourcentage
Cadre, directeur	22	16.06%
Économiste, comptable, actif du secteur bancaire	17	12.41%
Ingénieur, informaticien	17	12.41%
Professeur, chercheur universitaire	16	11.68%
Enseignant, éducateur	11	8.03%
Médecin, psychologue, psychiatre	11	8.03%
Scientifique	8	5.84%
Avocat, juriste	7	5.11%
Autre profession médicale	7	5.11%
Autres	21	15.32%
Total des actifs occupés de formation supérieure ayant spécifié leur profession	137	100.00%

Tableau 52 : Principales professions déclarées par les actifs de formation supérieure

Les catégories les plus fréquentes reflètent la spécialisation économique de la ville Neuchâtel. Principal pôle du canton, elle concentre des activités du tertiaire supérieur tant dans le secteur privé (siège des principales entreprises et institutions financières de la région ainsi que des services aux entreprises) que public (institutions de formation et de recherche, infrastructures médicales et hospitalières).

10.1.2.4 Niveau de revenu

La proportion de personnes au bénéfice d'une formation universitaire et la fréquence des couples bi-actifs influencent le niveau de revenu des ménages¹²³. La catégorie modale, qui réunit un tiers des ménages, s'étend de 6'000 à 9'000 francs. Elle est entourée par deux classes au poids quasiment identiques (3'000 à 6'000 francs et 9'000 à 12'000 francs). Un dixième des ménages déclarent un revenu mensuel net situé entre 12'000 et 15'000 francs, et une proportion similaire un montant supérieur à 15'000 francs.



Graphique 114 : Revenu mensuel net des ménages

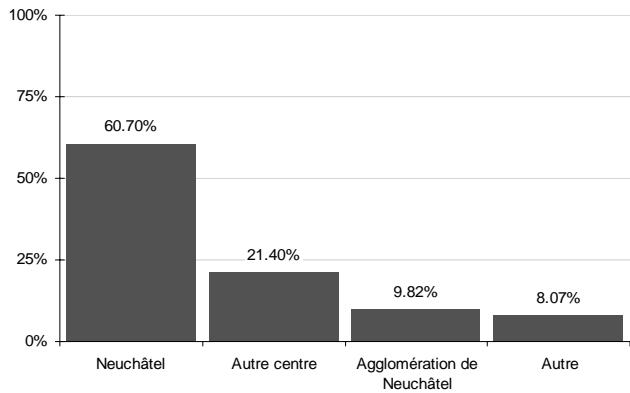
10.1.3 Lieu de travail

L'importance de la proximité du lieu de travail apparaît clairement puisque trois personnes interrogées sur cinq sont employées en ville de Neuchâtel (Graphique 115)¹²⁴. Cette logique de proximité se retrouve dans le poids des communes de l'agglomération qui attirent un dixième des actifs (28). On relève notamment le cas de Marin-Épagnier (13) qui joue par ailleurs le rôle de centre secondaire en termes d'activités économiques de la région urbaine de Neuchâtel (Rérat 2004).

Une autre logique qui se dessine est la logique du réseau interurbain. Ainsi, parmi les autres destinations, on constate l'importance des centres (21.40% ; 61), dont la part dépasse celle des communes de l'agglomération. Il s'agit en particulier de Berne (14), Lausanne (11), La Chaux-de-Fonds (10) et Genève (8) (Figure 10).

¹²³ La question sur les revenus est réputée comme étant assez sensible dans le contexte suisse. Dans notre étude, 92.54% des personnes interrogées y ont pourtant répondu.

¹²⁴ Les données utilisées représentent le nombre d'occurrences de chaque commune dans les réponses fournies. Ainsi, si une personne travaille dans plusieurs communes, chacune d'entre elles est comptabilisée.



Graphique 115 : Lieux de travail cités par les actifs occupés

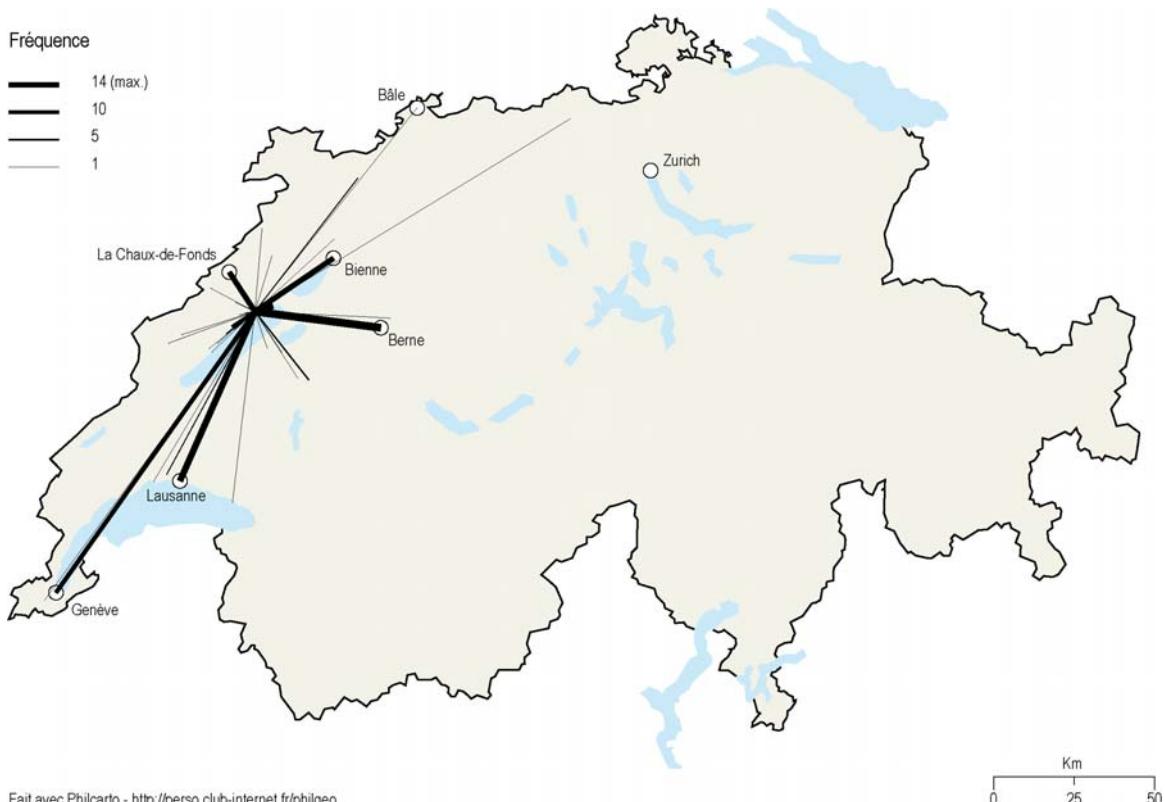


Figure 10 : Lieux de travail cités par les actifs occupés

Les pendulaires interurbains représentent donc un segment non négligeable de la demande pour une localisation résidentielle en zone centrale. Habiter proche d'une gare notamment permet de profiter du réseau de transports publics et de dissocier domicile et lieu de travail sur des distances relativement importantes. Précisons quelque peu le profil de ce groupe.

Les 61 destinations interurbaines ont été citées par 59 personnes (l'écart s'explique par deux individus actifs dans des centres différents, soit La Chaux-de-Fonds et Biel/Bienne pour l'un, Lausanne et Berne pour l'autre). Le niveau de formation des pendulaires interurbains est très élevé, 71.19% d'entre eux sont titulaires d'un diplôme universitaire ou équivalent.

Les 59 pendulaires interurbains sont répartis en 53 ménages : six d'entre eux sont composés de deux pendulaires interurbains et les 47 autres d'un seul. En termes de ménages, les plus nombreux sont les couples sans enfant (20), suivis par les couples avec

enfant(s) (18) et les personnes vivant seules (15). De façon plus anecdotique, on compte encore deux familles monoparentales (avec enfants en études) et deux colocations. Se rendre dans deux centres urbains pour y travailler ne semble guère compatible avec la vie de famille : sur les six couples concernés, un seul a des enfants.

Le lieu de travail de l'autre partenaire révèle les arbitrages quant à la localisation résidentielle au sein des 38 couples qu'ils soient mariés ou non, avec ou sans enfant. Seuls huit partenaires n'exercent pas d'activité lucrative (trois sont rentiers, deux en formation, deux à la recherche d'un emploi et une femme au foyer). Parmi les trente actifs, le lieu de travail le plus fréquent est la ville de Neuchâtel (18). En plus des partenaires qui sont également des pendulaires interurbains (6), les autres se déplacent sur de relativement longue distance et sortent du canton (6) ou travaillent dans des communes limitrophes à Neuchâtel (2).

Deux schémas se dégagent de ces quelques chiffres. D'une part, les couples qui combinent logique de connectivité et logique de proximité. C'est le cas notamment des familles où l'homme travaille dans un autre centre et la femme est employée – souvent à temps partiel s'ils ont des enfants – en ville de Neuchâtel. D'autre part, les couples où chacun des partenaires doit parcourir une distance conséquente. En l'occurrence, vivre en ville de Neuchâtel offre l'avantage de la connectivité (réseau ferroviaire en premier lieu) et d'une localisation médiane entre les lieux de travail. Il s'agit par exemple d'un couple où les partenaires travaillent à Lausanne pour l'un et à Berne pour l'autre, ou à Genève et à Biel.

10.1.4 Nationalité

Dans leur majorité, les habitants sont des citoyens helvétiques (73.74%)¹²⁵ (Tableau 53). En d'autres termes, un habitant sur quatre est de nationalité étrangère, même si cette part pourrait être quelque peu sous-estimée étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Dans leur majorité, les ressortissants étrangers sont originaires d'Europe (80.15%) et plus particulièrement de France (20.61%), d'Italie (15.27%), du Portugal (15.27%), d'Espagne (8.40%) et du Royaume-Uni (6.87%).

<i>Origine</i>	<i>Effectif</i>	<i>En % du total d'étrangers</i>
Europe (dont France)	105 (27)	80.15% (20.61%)
Amérique du Nord et du Sud	15	11.45%
Afrique	10	7.63%
Asie	1	0.76%

Tableau 53 : Origine des résidents étrangers

10.1.5 Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements

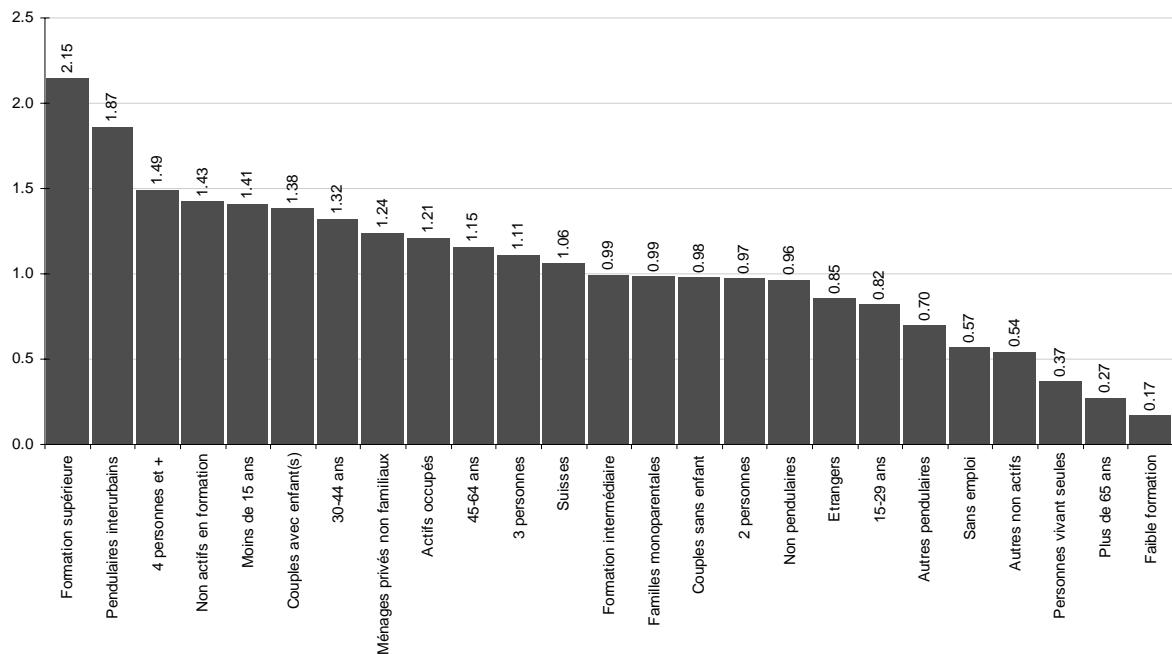
La comparaison du profil des personnes s'étant installées dans les logements construits entre 2001 et 2007 avec la population totale de la ville en 2000 d'une part, et avec les personnes vivant en 2000 dans les appartements réalisés entre 1995 et 2000 d'autre part, permet de souligner les spécificités de la population étudiée.

Par rapport à la population vivant en ville en 2000, plusieurs catégories sont nettement surreprésentées parmi les résidents des nouveaux appartements (Graphique 116). Il s'agit en premier lieu des personnes à haut niveau de formation avec un indice de localisation de

¹²⁵ En ce qui concerne les citoyens binationaux, seule la première nationalité a été retenue.

2.15. Alors qu'elles représentent 23.62% de la population en 2000, leur part grimpe à 50.72% dans notre enquête. Les pendulaires interurbains (1.87) sont eux aussi largement surreprésentés, ce qui s'explique notamment par la construction de nombreux appartements à proximité de la gare. On identifie également les non actifs en formation (1.43), les actifs occupés (1.21) et les colocataires (1.24). En ce qui concerne les caractéristiques liées au parcours de vie, on constate que les logements récents accueillent des familles qui ont pourtant globalement tendance à quitter la ville : les ménages de quatre personnes et plus (1.49), les moins de 15 ans (1.41), les couples avec enfant(s) (1.38), les 30-44 ans (1.32).

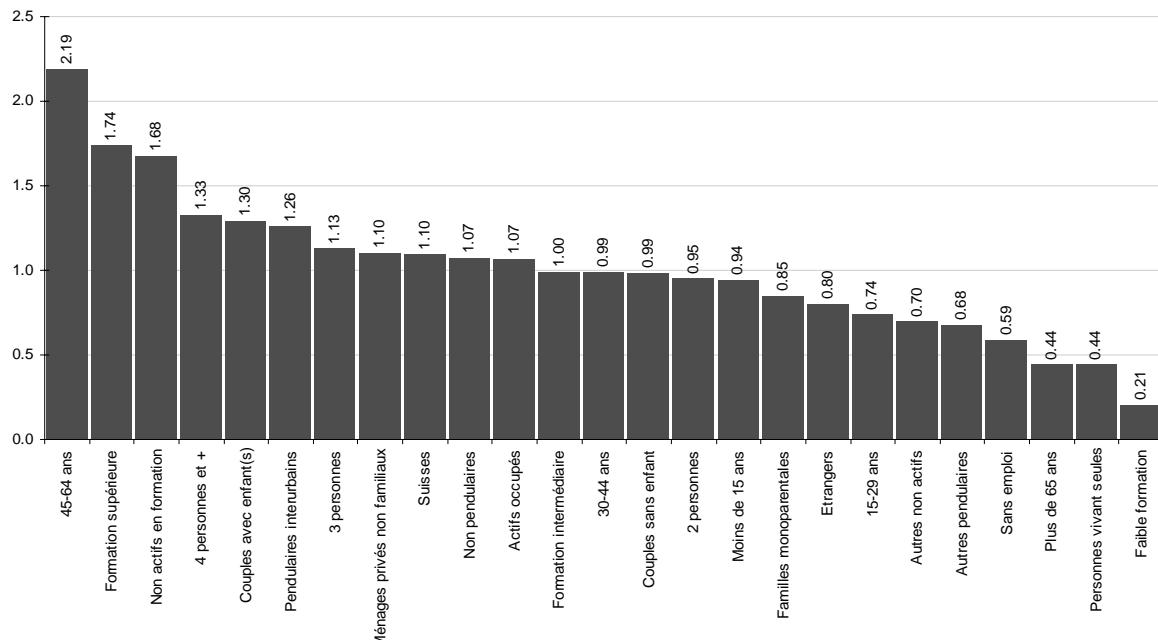
À l'inverse, certaines catégories sont nettement moins présentes. Il s'agit plus particulièrement des personnes à faible formation (0.17, soit l'indice le plus bas), des plus de 65 ans (0.27), des personnes vivant seules (0.37), des autres non actifs (0.54), des personnes sans emploi (0.57), des 15-29 ans (0.82) ainsi que des étrangers (0.85). Ces différentes catégories montrent que les logements récemment construits ne correspondaient pas aux moyens des ménages à bas revenu. Finalement, certaines catégories se caractérisent par un poids identique dans les deux populations : les personnes de formation intermédiaire (0.99), les familles monoparentales (0.99), les couples sans enfant (0.98), les 2 personnes (0.97), les non pendulaires (0.96), les étrangers (0.85), les 15-29 ans (0.82), les autres pendulaires (0.70), les sans emploi (0.57), les autres non actifs (0.54), les personnes vivant seules (0.37) et les plus de 65 ans (0.27).



Graphique 116 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et celle résidant en ville en 2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

La comparaison entre la population étudiée et les personnes habitant en 2000 dans des logements réalisés entre 1995 et 2000 permet de mesurer la spécificité des objets immobiliers mis sur le marché lors de ces deux périodes en termes de demande. Les logements construits ces dernières années se sont adressés davantage aux 45-65 ans (2.19), aux personnes de formation supérieure (1.74), aux étudiants (1.68), aux grands ménages (1.33), aux couples avec enfant(s) (1.30) et aux pendulaires interurbains (1.26). À l'instar de ce qui a été identifié en comparaison avec la population de 2000, les catégories affichant les indices de localisation les plus faibles correspondent aux ménages les moins fortunés. À titre d'illustration, les personnes à faible niveau de formation, qui étaient déjà sous-représentées dans les logements construits entre 1995 et 2000 (26.92%) par rapport à la

population totale (32.40%) le sont encore davantage dans les logements récents (5.56%). Précisons également que certains groupes présentent un poids identique dans les deux types de logements : les personnes de formation intermédiaire (1.00), les 30-45 ans (0.99) et les couples sans enfant (0.99).



Graphique 117 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et entre 1995-2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

En comparaison avec la période 1995-2000 ou avec la population résidante en 2000, il apparaît que les logements construits entre 2001 et 2007 se sont adressés bien davantage aux catégories moyennes à supérieures, ce qui tend à confirmer l'hypothèse de *new-build gentrification*. La sous-représentation des 15-29 ans, pour lesquels la ville est globalement très attractive, montre également que les nouveaux logements nécessitent un certain niveau de revenu que ne possèdent pas la majorité des jeunes en début de carrière. Parmi les différents segments de la demande, mentionnons l'importance des pendulaires interurbains. Cette nouvelle forme de mobilité semble ainsi à même de participer à la revalorisation des centres urbains de taille moyenne reliés aux principaux pôles du pays par le réseau de chemin de fer. En ce qui concerne le parcours de vie, les nouveaux appartements ont attiré ou retenu les ménages familiaux (ménages de quatre personnes et plus, moins de 15 ans, couples avec enfant(s), 30-44 ans) qui se caractérisent globalement pourtant par un phénomène d'exurbanisation et qui représentent le moteur de l'étalement urbain. L'importance des 45-64 ans montre que les nouveaux logements ont incité certains « nids vides » à déménager, phénomène qui était moins observable à la fin des années 1990.

10.1.6 Typologie des ménages

Les ménages ont été répartis en différentes catégories sur la base de variables mesurant la position dans le parcours de vie (âge et type de ménages) et le statut socio-économique (niveau de formation et revenu du ménage). Il s'agit des deux dimensions régulièrement mises en évidence dans la littérature concernant les choix résidentiels qui participent au processus de gentrification. La démarche suivie ainsi que les méthodes employées sont détaillées en annexe 20. L'intérêt de cette typologie est de réduire l'information récoltée et

de permettre certains croisements avec des variables relatives aux trajectoires et motivations résidentielles. Afin de rendre possible les comparaisons entre les deux études de cas, la typologie prend en compte les ménages qui ont répondu à chacune des questions utilisées tant à Neuchâtel (202 sur 228) qu'à Zurich West (250 sur 282). Au final, sept catégories ont été identifiées (Tableau 54) :

- *Catégorie 1* : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ;
- *Catégorie 2* : les couples dont un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») ;
- *Catégorie 3* : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ;
- *Catégorie 4* : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ;
- *Catégorie 5* : les familles monoparentales ;
- *Catégorie 6* : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ;
- *Catégorie 7* : les colocataires.

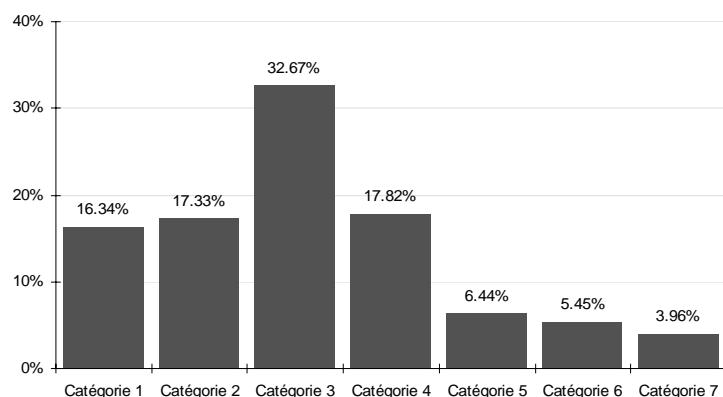
	<i>Cat. 1</i>	<i>Cat. 2</i>	<i>Cat. 3</i>	<i>Cat. 4</i>	<i>Cat. 5</i>	<i>Cat. 6</i>	<i>Cat. 7</i>
Âge							
Moins de 35 ans	43%	—	16%	23%	0%	—	64%
35-49 ans	57%	—	77%	53%	42%	—	32%
50-64 ans	—	100%	7%	24%	58%	—	4%
65 ans et plus	—	—	—	—	—	100%	—
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Type de ménages							
Colocations	—	—	—	—	—	—	100%
Couples av. enfant(s)	—	25%	100%	—	—	9%	—
Couples sans enfant	100%	75%	—	—	—	52%	—
Fam. monoparentales	—	—	—	—	100%	—	—
Pers. vivant seules	—	—	—	100%	—	39%	—
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenu mensuel net							
Moins de 6'000 Frs	8%	17%	9%	43%	53%	30%	18%
6'000-12'000 Frs	52%	30%	71%	48%	42%	57%	40%
12'000 Frs et plus	40%	53%	20%	9%	5%	13%	42%
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Niveau de formation							
Intermédiaire	12%	30%	29%	35%	32%	43%	24%
Supérieur	88%	70%	71%	65%	68%	57%	76%
<i>Total</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	<i>100%</i>

Tableau 54 : Typologie des ménages habitant dans les nouveaux appartements de Neuchâtel et de Zurich West selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques

Les variables les plus discriminantes sont liées au parcours de vie (âge et type de ménages). D'importantes différences concernent néanmoins les indicateurs du niveau socio-économique. Le revenu est ainsi généralement inférieur dans les ménages ne comptant qu'un seul actif (catégories 4 et 5) ou dont au moins un des membres a plus de 65 ans (catégorie 6). Un haut niveau de revenu s'explique par le nombre d'actifs par

ménage (c'est le cas de la catégorie 7 qui réunit les colocations), du taux d'activité (qui peut expliquer la différence entre les couples avec ou sans enfant) et par l'avancée dans la carrière mesurée par l'âge (le niveau de revenu est supérieur pour la catégorie 2 par rapport à la première et à la troisième). Le niveau de formation est peu discriminant dans cette typologie, car 72.79% des ménages comptent au moins un universitaire. Cette proportion varie elle aussi avec l'âge : elle atteint un minimum de 57% pour la catégorie 6 alors qu'elle atteint une valeur maximale chez les jeunes couples sans enfant (catégorie 1 ; 88%).

Dans le cas des nouveaux appartements en ville de Neuchâtel, les sept catégories regroupent un nombre variable d'observations (Graphique 118). La prédominance des familles avec enfant(s) dont les parents ont moins de 50 ans apparaît clairement puisqu'elles correspondent à un tiers des ménages (66). Trois autres types rassemblent chacun des proportions oscillant autour d'un sixième : les personnes vivant seules de moins de 65 ans (36), les couples avec ou sans enfant dont un des partenaires au moins est âgé de 50 à 65 ans (35) ainsi que les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans (33). Les trois dernières catégories sont quantitativement moins importantes : les familles monoparentales (6.44% ; 13), les ménages comptant des personnes de plus de 65 ans (5.45% ; 11) et les colocations (3.96% ; 8).



Graphique 118 : Poids des différentes catégories de ménages à Neuchâtel

10.2 Trajectoire

10.2.1 Type de domicile

Pour la quasi-totalité des ménages interrogés, le logement à Neuchâtel constitue leur domicile principal (96.46%). Ils ne sont que huit à mentionner un lieu de résidence principal différent. Ce phénomène de bi-résidentialité concerne des étudiants ou des jeunes actifs qui déclarent certainement le domicile de leurs parents (4), des couples non cohabitants la semaine (3) et un couple bi-actif¹²⁶. Le fait que sept de ces logements soient localisés à proximité de la gare tend à montrer l'importance de la mobilité de longue distance.

La bi-résidentialité touche également 28 autres ménages (12.39%) qui possèdent un deuxième domicile (pour la plupart une résidence secondaire). Pour ces ménages, disposer d'une maison de vacances pourrait jouer un rôle compensatoire au fait de vivre en ville.

¹²⁶ Dans le cas de ce couple, le domicile principal est trop éloigné pour se rendre quotidiennement à leur lieu de travail respectif alors que Neuchâtel se situe à mi-chemin.

Cette valeur est toutefois légèrement inférieure à la proportion relevée dans les centres urbains (14.64%) et à l'échelle de l'ensemble du pays (15.15%)¹²⁷.

10.2.2 Lieu de domicile précédent

Près de trois personnes sur cinq habitaient déjà en ville de Neuchâtel avant de déménager (57.14% ; 304). Dans la majorité des cas, il s'agit donc d'un phénomène de maintien en ville et les mouvements se sont déroulés sur une distance restreinte. L'importance des migrations de proximité est également soulignée par les arrivées en provenance des communes de l'agglomération (13.16% ; 70) et notamment de Boudry (13), Hauterive (9) et Peseux (8). À ce chiffre s'ajoutent 30 personnes (5.64%) ayant déménagé de la couronne extérieure de la région urbaine. Parmi les autres cas de figure d'arrivées en ville, une personne sur dix vient d'un autre centre (54) dont près de la moitié de la ville voisine de La Chaux-de-Fonds (22). Finalement, l'ancien lieu de domicile de 9.96% des personnes étudiées est localisé dans le reste de la Suisse alors que les personnes venues de l'étranger représentent une part de 3.95%.

Globalement, la répartition spatiale des anciens domiciles répond à trois logiques (Figure 11) : la proximité (le nombre d'observations diminue avec la distance), le poids démographique (le nombre de personnes concernées croît avec la taille de la commune d'origine) et la frontière linguistique (les communes d'origine sont essentiellement localisées en Suisse romande).



Figure 11 : Ancienne commune de domicile

Plus d'un nouvel arrivant sur quatre (56) avait déjà résidé à Neuchâtel auparavant. Parmi eux, 39 reviennent en ville de Neuchâtel après avoir habité dans la région urbaine (dont 14

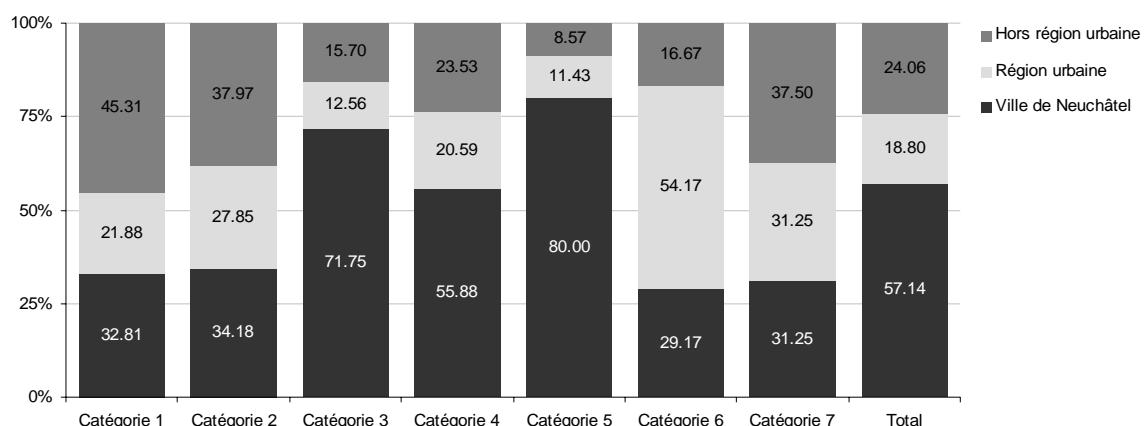
¹²⁷ Ces données sont tirées du Panel suisse des ménages qui réalise une enquête annuelle auprès d'un échantillon de ménages. En 2003 et pour la question portant sur la propriété d'une résidence secondaire, 135 ménages vivant dans un centre urbain (grands centres, centres moyens et petits centres) ont répondu par l'affirmative sur un total de 922.

dans l'agglomération). Le retour en ville au sens classique du terme – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – concerne ainsi une proportion de 7.57% du total des individus au sujet desquels nous disposons des informations nécessaires.

La provenance des habitants varie selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent (Graphique 119). La part de personnes qui résidaient déjà en ville de Neuchâtel est particulièrement élevée pour les familles monoparentales (catégorie 5 ; 80.00%) et les couples avec enfant(s) dont aucun membre n'a plus de 50 ans (catégorie 3 ; 71.75%). Les personnes vivant seules (catégorie 4) se caractérisent par une proportion quasiment identique que dans la population totale. Les couples sans enfant (catégorie 1), les couples dont un des membres est âgé de plus de 50 ou 65 ans (catégories 2 et 6) ainsi que les colocataires (catégorie 7) affichent des proportions plus faibles de personnes qui habitaient déjà à Neuchâtel.

Si les logements récemment construits se sont montrés attractifs pour les familles vivant déjà à Neuchâtel, ils ne l'ont guère été pour celles qui vivaient dans la région urbaine. Les catégories 3 et 5 sont en effet sous-représentées en termes de personnes en provenance des couronnes (respectivement 12.56% et 11.43%). Ce type de trajectoire constitue en revanche 54.17% des personnes vivant dans des ménages dont un des membres a plus de 65 ans (soit 13 personnes sur 24). L'attrait est perceptible mais dans des proportions moindres pour les personnes vivant dans un ménage dont un membre a plus de 50 ans (27.85%). Finalement, les couples sans enfant, les ménages d'un individu et les colocataires se distinguent par des parts de personnes venant des zones suburbaines ou périurbaines plus élevées que la valeur totale.

Les personnes venant de l'extérieur de la région urbaine représentent globalement un habitant sur quatre. Elles sont néanmoins plus importantes dans les colocataires, les couples dont un des membres a plus de 50 ans (et dont la majorité, rappelons-le, n'ont pas ou plus d'enfant) et surtout les couples sans enfant. Changer de bassin de vie n'est par conséquent guère le fait des ménages avec enfant(s).



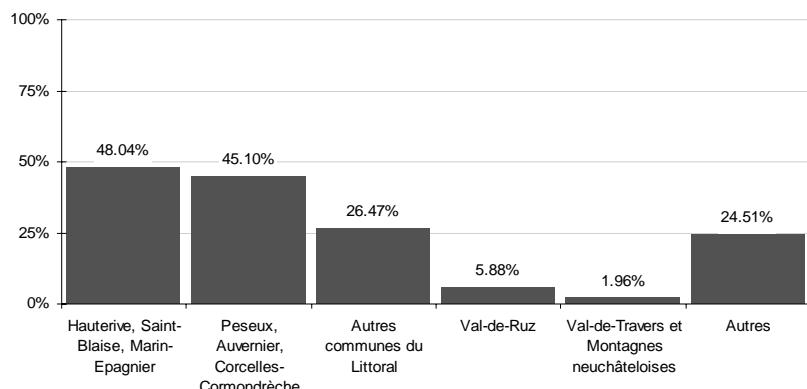
Graphique 119 : Ancien lieu de domicile des habitants selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent

10.2.3 Aire de prospection

La majorité des ménages (55.26%) ont cherché un appartement uniquement sur le territoire de Neuchâtel et n'ont pas envisagé une autre commune de domicile. Le choix de vivre en ville apparaît comme indiscutable dans ce cas de figure. Les raisons évoquées dans la

décision de ne pas prospecter ailleurs semblent être avant tout d'ordre pratique selon les remarques laissées par les personnes interrogées. Elles font référence à la proximité de la gare et des transports publics (« transports publics indispensables », « proximité de la gare, je travaille à Lausanne ou Berne mais pas à Neuchâtel », « parce que j'ai dû vendre ma voiture », « qualité de vie sans déplacement en voiture », etc.), à la proximité du centre-ville et des infrastructures (« avoir tout sur place », « facilité de vie au quotidien », « centralité, petite ville où tout est proche », etc.) et à la proximité du lieu de travail. L'attachement à la ville ainsi que la présence de la famille et des amis sont également cités (« nous nous plaisons beaucoup à Neuchâtel », « je suis née à Neuchâtel, j'y ai toujours habité et j'y ai tous mes amis »). Le cadre de vie et l'opportunité représentée par le nouveau logement ont été mentionnés mais nettement moins fréquemment.

Parmi les autres localisations considérées, on identifie principalement des communes de la première couronne à l'Ouest (Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Épagnier) et à l'Est (Peseux, Auvernier, Corcelles-Cormondrèche) (Graphique 120). L'attrait diminue pour les autres communes du Littoral (26.47%), devient faible pour le Val-de-Ruz qui est une région typiquement périurbaine (5.88%), et se révèle quasiment inexistant en ce qui concerne le Val-de-Travers et les Montagnes neuchâteloises (1.96%, soit deux ménages). Finalement, un quart des ménages ayant prospecté ailleurs ont procédé à un arbitrage entre la ville de Neuchâtel et une localisation qui n'était pas proposée dans le questionnaire ; il s'agit essentiellement, avec chacun quatre occurrences, des cantons de Berne et de Vaud (et de leur capitale respective).

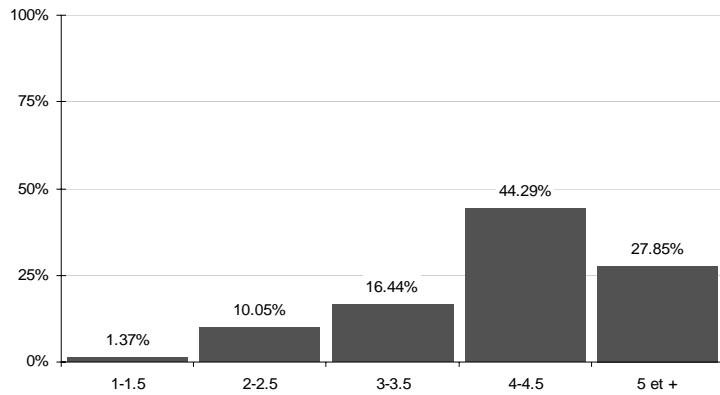


Graphique 120 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile

10.2.4 Conditions d'habitat actuelles

Alors qu'un dixième des ménages (11.24%) possèdent leur logement en ville de Neuchâtel en 2000, la proportion de propriétaires est plus de trois fois supérieure (38.77%) dans les immeubles récents. Aucun objet n'ayant été construit par des coopératives, la part restante revient aux locataires (61.23%).

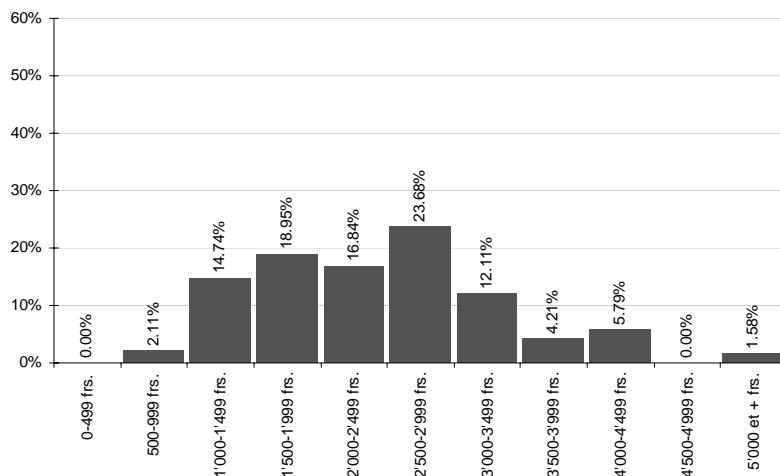
Les appartements réalisés entre 2001 et 2007 sont de grande taille : 44.29% (97) d'entre eux comptent quatre pièces et 27.85% (61) en ont même davantage. Les petites unités sont bien moins répandues. Il n'y a en effet que 1.37% (3) des logements qui sont composés d'une seule pièce et 10.05% (22) de deux pièces. Ces dernières années, la tendance dominante a donc consisté à construire des appartements sensiblement plus grands que la moyenne du parc immobilier existant.



Graphique 121 : Nombre de pièces des nouveaux logements

Le loyer mensuel moyen – sans les charges telles que le chauffage et l'eau – se monte à 1'833 francs. La classe la plus importante (40.60% des logements en location, soit 54) s'étend de 1'500 à 2'000 francs. Elle est entourée par deux catégories au poids identique (un cinquième des appartements), soit des loyers entre 1'000 et 1'500 francs ou entre 2'000 et 2'500 francs. La répartition s'allonge ensuite vers la droite avec plus d'un dixième des ménages qui consacrent au minimum 2'500 francs à leur loyer.

Il n'est pas pertinent de réaliser le même exercice pour les propriétaires, les charges hypothécaires dépendant non seulement du prix d'acquisition mais également de la part de fonds propres apportée par le ménage et du niveau des taux hypothécaires. Globalement, il est néanmoins possible d'affirmer que le poste logement coûte plus cher aux locataires qu'aux propriétaires. Ces derniers dépensent en effet chaque mois en moyenne 1'727 francs pour des conditions d'habitat supérieures.



Graphique 122 : Loyers des nouveaux logements

10.2.5 Évolution des conditions d'habitat

L'évaluation de la transformation des conditions d'habitat implique quatre critères qui mesurent l'évolution du nombre de pièces, du statut d'occupation, du type de logement et du loyer. Dans cette section, ne sont pris en considération que les ménages dont la taille et la structure n'ont pas changé avec le déménagement (soit 64.47% des ménages) (voir 10.3.2).

Pour 40% des ménages, le nombre de pièces a augmenté¹²⁸ (Tableau 55). Il a été stable dans 49 cas mais a tout de même diminué pour 31 ménages. Signalons toutefois les limites de cet indicateur qui ne traduit qu'imparfaitement la notion de surface.

En ce qui concerne le statut d'occupation, aucun changement n'est constaté pour plus de la moitié des ménages : 64 sont restés locataires et 17 étaient déjà propriétaires. Par contre, 46 ménages ont accédé à la propriété. Finalement, le chemin inverse a été emprunté par 15 ménages qui ont vendu leur bien immobilier pour devenir locataires. Comment expliquer cette trajectoire pouvant être perçue comme régressive pour des ménages dont la taille et la structure sont restées stables¹²⁹ ? Pour quatre ménages, le déménagement a été induit par un changement de lieu de travail. Il s'agit uniquement de personnes venant de l'étranger (France deux fois, Allemagne et États-Unis). Être propriétaire apparaît comme un frein plus important à la mobilité résidentielle pour les personnes résidant en Suisse. Celles-ci prospectent certainement davantage à l'intérieur du même bassin d'emploi et/ou préfèrent devenir pendulaires. Un seul couple mentionne avoir déménagé par commodité afin de se rapprocher de leur lieu de travail respectif. Le cas le plus fréquent concerne toutefois les ménages dont une personne au moins est âgée de plus de 60 ans (huit couples mariés et deux personnes vivant seules). Ils ont quitté la maison qu'ils possédaient sur le Littoral neuchâtelois (9) ou en ville (1) pour s'installer dans un logement en location.

Pour ce qui est du type de logement, l'appartement prédomine étant donné les objets immobiliers construits entre 2001 et 2007. Cent ménages ont continué à vivre dans un appartement et six sont restés dans une maison individuelle ou mitoyenne. On constate également que 21 ménages ont quitté une maison pour s'installer dans un appartement. Quelles sont les particularités de ces ménages qui eux aussi semblent suivre une trajectoire régressive selon les normes dominantes ? La plupart des cas sont liés à l'avancement dans l'âge puisque treize ménages comportent au moins un membre à la retraite ou qui s'y approche (plus de 60 ans)¹³⁰. Finalement, le changement de lieu de travail apparaît dans six cas (cinq personnes venant de l'étranger et une de Suisse).

<i>Évolution du nombre de pièces</i>		<i>Évolution du statut d'occupation</i>		<i>Évolution du type de logement</i>	
Augmentation	54	Resté locataire	64	Resté dans un appartement	100
Stabilité	49	Devenu propriétaire	46	D'une maison à un appartement	21
Diminution	31	Resté propriétaire	17	D'un appartement à une maison	10
		Devenu locataire	15	Resté dans une maison	6
Indéterminé	10	Indéterminé	2	Indéterminé	7
Total	144	Total	144	Total	144

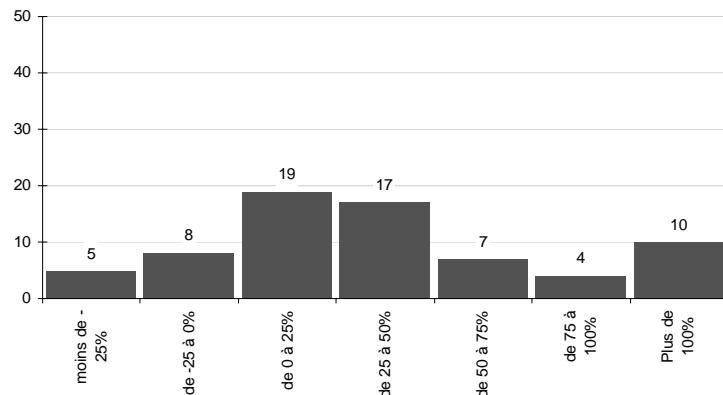
Tableau 55 : Évolution des conditions d'habitat

¹²⁸ Il n'est pas tenu compte des demi-pièces dans ce calcul.

¹²⁹ À ce chiffre s'ajoutent quatre ménages dont un changement dans le parcours de vie a induit le déménagement. Il s'agit plus particulièrement de trois personnes qui se sont installées dans un logement en location à la suite d'une séparation et d'une famille qui a déménagé en raison de la naissance d'un enfant. Toutes ces personnes résidaient déjà en ville de Neuchâtel.

¹³⁰ Trois autres ménages âgés ont quant à eux connu un changement dans leur structure et ne sont pas pris en compte : deux couples dont les enfants devenus adultes ont quitté le foyer parental et une personne âgée dont le conjoint est décédé. Parallèlement, dix personnes ont quitté le foyer parental (une maison individuelle) pour leur propre appartement.

En ce qui concerne les loyers actuels et passés, nous disposons d'informations complètes pour 70 ménages dont la structure n'a pas évolué et qui sont restés locataires. Seuls treize d'entre eux ont enregistré une baisse de loyer en déménageant. Les effectifs les plus nombreux représentent des augmentations allant jusqu'à 25% (19) ou 50% (17). Pour dix ménages, le loyer a été multiplié par deux voire davantage.



Graphique 123 : Évolution du loyer

Afin de synthétiser les propos ci-dessus, nous avons déterminé plusieurs trajectoires. On parle de trajectoire promotionnelle si au moins un des critères suivants est rempli : passage du statut de locataire à celui de propriétaire, augmentation d'au moins une pièce de la taille du logement, augmentation du loyer mensuel ou des charges hypothécaires de plus de 25%. On qualifie la trajectoire de stable si au moins deux de ces éléments sont observés : le statut d'occupation est identique, le nombre de pièces ne varie pas de plus d'une demi-pièce, le montant du loyer ou des charges hypothécaires n'a pas évolué de plus de 25%. Finalement, les autres cas de figure correspondent à des ménages où les informations sont insuffisantes pour déterminer le sens de la trajectoire avec certitude ou ceux qui ont suivi une trajectoire régressive.

Comme les chiffres commentés jusqu'à présent le laissaient augurer, la trajectoire la plus fréquente est très clairement promotionnelle (100 cas sur 144). Pour trente ménages, les conditions d'habitation ne se sont guère modifiées alors que seuls 14 ménages présentent une trajectoire indéterminée voire régressive.

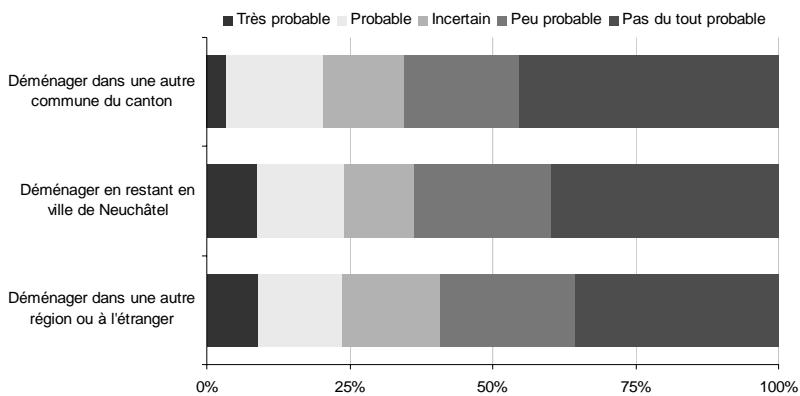
10.2.6 Projets de déménagement

En interrogeant les ménages sur la probabilité de différents projets de déménagement, il est possible de mieux cerner leurs aspirations en termes d'habitat, de tester l'ancrage de leur choix de vivre en ville-centre et d'esquisser les futurs arbitrages qu'ils devront opérer entre différents statuts résidentiels ou localisations¹³¹. Les projets de déménagement que nous abordons dans un premier temps renvoient à trois échelles : à l'intérieur de la ville de Neuchâtel, dans une autre commune du canton, dans une autre région ou à l'étranger.

Deux types de projets (Graphique 124) se caractérisent par des probabilités similaires (environ un dixième de « très probable » et un sixième de « probable ») : il s'agit d'un déménagement tout en restant en ville de Neuchâtel et d'une installation dans une autre région ou à l'étranger. Ces résultats montrent l'attractivité de la ville que l'on quitterait davantage pour un autre bassin de vie que pour une commune proche. En effet, seuls

¹³¹ Il est important de souligner qu'un écart souvent très important peut exister entre les intentions ou souhaits d'une part, et le comportement effectif d'autre part. Généralement, la mobilité résidentielle effective est sensiblement inférieure à la mobilité jugée comme probable (Moore 1986 ; Lu 1999).

3.45% des ménages jugent par exemple très probable l'installation dans une autre commune neuchâteloise.



Graphique 124 : Probabilité de déménager en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs pour l'ensemble des ménages

Après ce premier aperçu, il est nécessaire d'affiner quelque peu l'analyse. Tout d'abord, les projets de déménagement ne sont pas indépendants les uns des autres. Un ménage peut avoir un projet précis et exclusif ou il peut juger plusieurs options comme étant simultanément probables. Afin d'intégrer ce paramètre, nous avons réparti les ménages en suivant une démarche s'apparentant aux arbres de classification. Les projets de déménagement aux trois échelles que nous venons de passer en revue ont été agrégés selon leur probabilité (probable ou très probable versus les autres modalités¹³²). Huit cas de figure en termes de projet ont ainsi été identifiés (Figure 12).

De plus, les ménages ont des aspirations résidentielles différentes selon le statut d'occupation de leur logement. Être propriétaire apparaît comme un frein important à la mobilité résidentielle et comme un signe de stabilité, le déménagement récent ayant permis de remplir en grande partie les aspirations résidentielles. En effet, 80.46% des ménages qui possèdent leur logement – soit 70 unités – estiment qu'un déménagement n'est ni probable, ni très probable. Deux trajectoires ne semblent toutefois pas exclues pour certains : un déménagement hors canton (9.20% ; 8) et à l'intérieur des frontières de la ville de Neuchâtel (4.60% ; 4). Les autres projets sont rares et ne concernent à chaque fois qu'une seule observation.

La situation est bien plus contrastée en ce qui concerne les locataires. Aucun déménagement n'est jugé (très) probable par 37.68% (52) d'entre eux. Pour les autres, le projet le plus probable est de quitter non seulement la ville mais également le canton ; ils sont en effet 18.84% (26) dans ce cas. Les deux projets suivants présentent un effectif identique (13.77% ; 19) : déménager sans quitter le territoire communal ou déménager soit en restant en ville de Neuchâtel, soit dans une autre commune du canton.

Du point de vue de l'attractivité résidentielle de Neuchâtel, la moitié des locataires n'envisagent pas de quitter le territoire de la commune (projets 1 et 5). Pour près de trois ménages sur dix, un déménagement est probable mais ne concerne pas la ville (projets 2, 3, et 4). Le reste de la Suisse ou l'étranger semblent toutefois plus attractifs que le reste du canton. En d'autres termes, il s'agit vraisemblablement de projets plutôt liés à des questions d'ordre professionnel. Finalement, pour un ménage sur cinq (projets 6, 7 et 8),

¹³² Les autres modalités correspondaient aux réponses « pas du tout probable », « peu probable » et « incertain » auxquelles nous avons également ajouté les valeurs manquantes pour autant que le ménage ait répondu à au moins une des questions traitées ici.

un déménagement est (très) probable mais l'option de rester en ville n'est pas exclue et Neuchâtel se trouve en concurrence avec d'autres localisations potentielles.

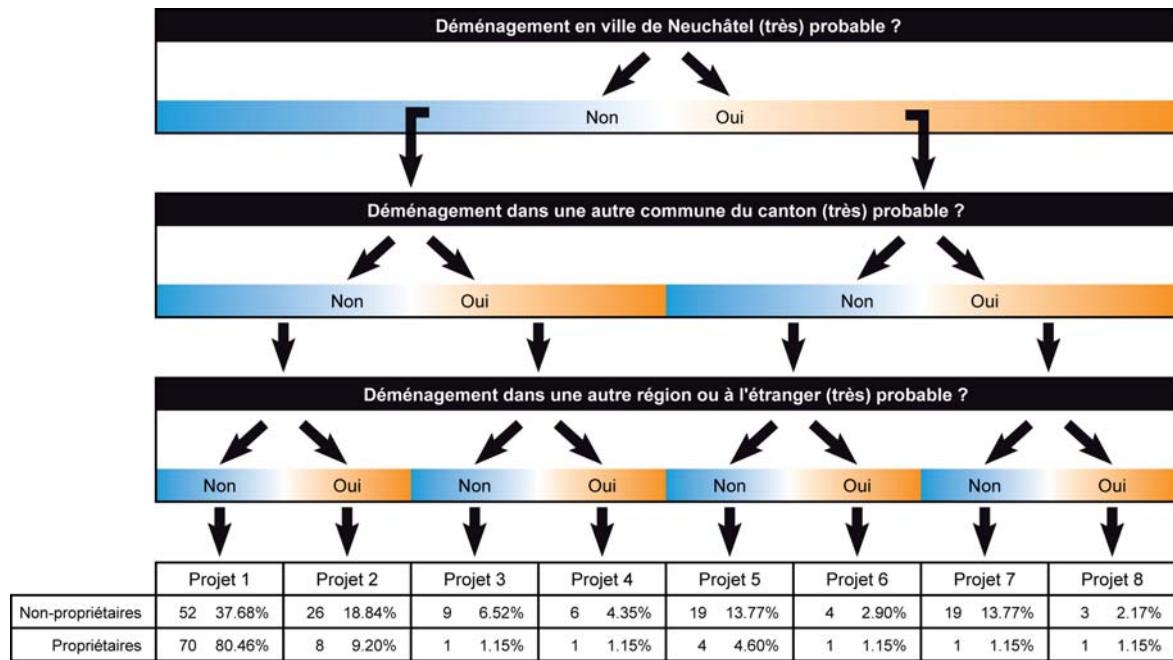


Figure 12 : Probabilité des projets de déménagement (en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs)

Les personnes enquêtées se sont prononcées sur la probabilité de deux autres projets : l'accès à la propriété et le déménagement dans une maison individuelle en dehors de la ville de Neuchâtel, soit le mode d'habitat emblématique de l'étalement urbain.

Accéder à la propriété¹³³ apparaît comme le projet le plus répandu : 13.39% des répondants le jugent très probable et 22.05% comme probable. Cette volonté était déjà apparue lors de certains entretiens exploratoires : les loyers relativement élevés sont perçus comme peu rationnels d'un point de vue économique et le statut de propriétaire semble être à terme plus judicieux. Si l'on tient compte des différentes catégories de ménages, le souhait de devenir propriétaire apparaît plus particulièrement comme (très) probable pour la moitié des couples avec ou sans enfant et dont les partenaires n'ont pas plus de 50 ans (catégories 1 et 3).

L'attrait de la maison individuelle pour l'ensemble des ménages étudiés est moins marqué que l'accès à la propriété puisque 3.94% estiment un tel projet comme très probable et 12.32% comme probable. Selon la typologie, il s'agit essentiellement des ménages de catégorie 1 (couples sans enfant dont aucun membre n'a plus de 50 ans) qui envisagent de quitter le centre pour emménager dans une villa (40.63% de réponses (très) probable). Ce type d'habitat apparaît ainsi comme étant intimement lié à la formation d'une union puis d'une famille. Ici aussi les propriétaires diffèrent des locataires : ils sont respectivement 4.05% et 16.41% à juger ce projet comme probable, 1.35% et 5.47% comme très probable. Dans de tels cas, l'installation en ville n'apparaît pas comme un rejet du suburbain/périurbain mais davantage comme une étape qui pourrait s'achever à plus ou moins long terme. La maison individuelle n'est toutefois pas envisagée par près de 75% des ménages sondés alors qu'un tel projet est jugé incertain dans un cas sur dix.

¹³³ Précisons que cette question concerne uniquement les locataires.

10.3 Motivations

Ce chapitre a pour objectif de connaître les motivations qui se trouvent à la base des choix résidentiels. Différents éléments ayant trait à la structure du ménage, à la vie professionnelle, au logement, au quartier, aux caractéristiques d'une ville-centre, sont successivement analysés.

10.3.1 Typologie des mouvements

Une typologie basée sur les travaux de Clark et 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).

Les mouvements forcés (non renouvellement du bail) ne concernent que cinq ménages. Dans deux cas, ils ont été accompagnés par un changement dans la vie professionnelle. Plus d'un déménagement sur deux a été induit (51.32%). Le cas le plus fréquent (30.26%) est un mouvement induit par une modification dans la configuration du ménage. Un changement dans la vie professionnelle (nouveau lieu de travail, entrée dans la vie active, début d'une formation) concerne deux fois moins de ménages (15.79%). Dans douze questionnaires, des raisons liées aux sphères familiales et professionnelles ont été conjointement mentionnées (départ du foyer parental et entrée dans la vie active par exemple).

Finalement, les mouvements d'ajustement – qui concernent donc les ménages qui ont connu une stabilité dans leur structure et dans leur vie professionnelle – représentent une proportion de 46.49%. Pour près d'un ménage sur deux, le déménagement a été essentiellement motivé par la recherche d'une meilleure qualité d'habitat. Ces résultats sont par ailleurs confirmés par le fait que la majorité des mouvements se sont déroulés sur une courte distance et que la plupart des ménages ont suivi une trajectoire résidentielle promotionnelle.

Type de mouvements	Nombre de ménages	En %
Total des mouvements forcés	5	2.19%
Forcé	3	1.32%
Forcé et induit	2	0.88%
Total des mouvements induits	117	51.32%
Induit par un changement dans le ménage	69	30.26%
Induit par un changement professionnel	36	15.79%
Induit par un changement dans le ménage et professionnel	12	5.26%
Total des mouvements d'ajustement	106	46.49%
Total des mouvements	228	100.00%

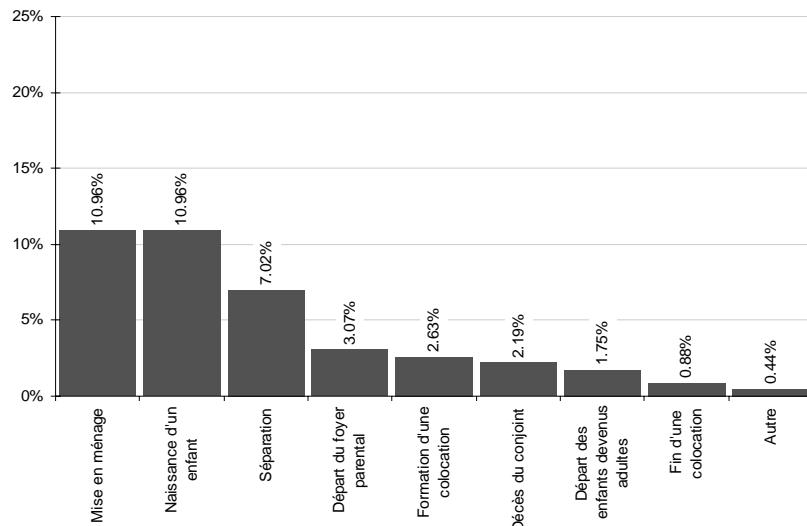
Tableau 56 : Types de mouvements

10.3.2 Changements dans la structure du ménage

Pour plus du tiers des ménages (35.53%), un changement dans le ménage a donc induit le déménagement. Les évènements les plus fréquents sont la mise en ménage (25 ; 10.96%) et la naissance d'un enfant (25 ; 10.96%)¹³⁴. Cette constatation met en exergue l'attrait des

¹³⁴ Précisons qu'un ménage peut citer plusieurs réponses. Le total des fréquences des différents évènements dépasse donc la proportion de ménages qui ont connu un changement dans leur structure.

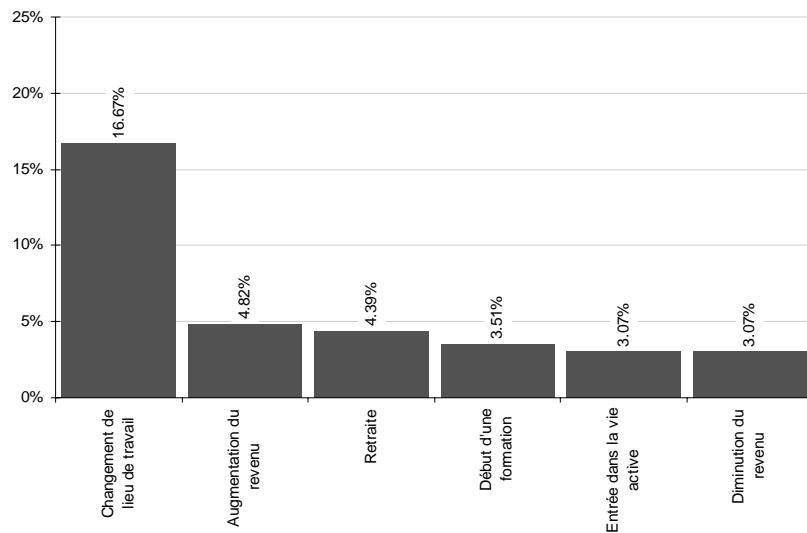
logements étudiés pour les jeunes couples avec ou sans enfant. D'autres évènements qui eux impliquent une réduction de la taille du ménage ont été cités : la séparation ou le divorce (16), le décès du conjoint (5) et le départ des enfants devenus adultes (4). On identifie un troisième groupe de raisons qui ont trait aux migrations d'émancipation : le départ du foyer parental (7), la formation (6) ou la fin (2) d'une colocation.



Graphique 125 : Changements dans la structure des ménages

10.3.3 Raisons professionnelles ou de formation

Un déménagement peut également être induit par un évènement dans le parcours professionnel ou de formation d'un membre du ménage. D'autres évolutions dans ce domaine peuvent permettre un mouvement d'ajustement (et n'ont par conséquent pas été intégrées dans les mouvements induits). C'est le cas de la retraite ainsi que d'une modification du revenu.



Graphique 126 : Changements dans la vie professionnelle des ménages

Un tiers des ménages (75 ; 32,89%) ont cité au moins une raison liée aux questions d'emploi ou de formation. La réponse la plus fréquente concerne le changement du lieu de travail (38). Le début d'une formation (il s'agit le plus souvent d'étudiants universitaires mais on compte également quelques familles qui déménagent en fonction de la localisation

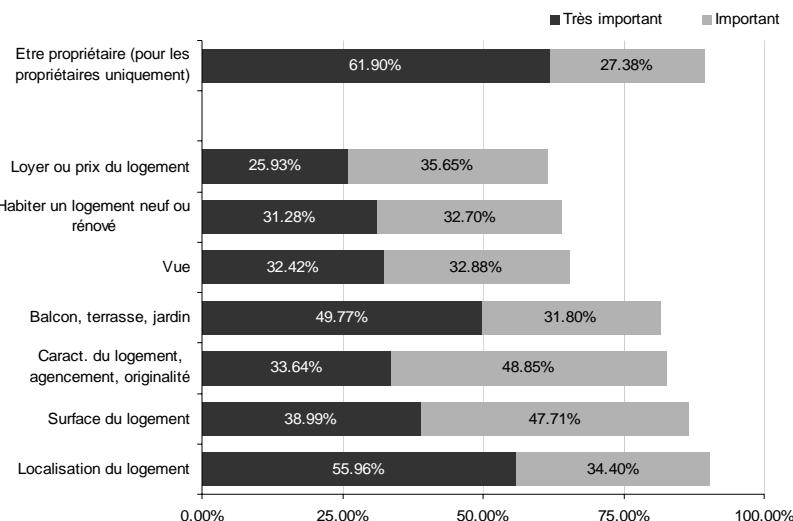
des écoles suivies par les enfants) et l'entrée dans la vie active sont chacun mentionnés à sept reprises. Pour dix ménages, l'arrivée à l'âge de la retraite a motivé un changement de domicile. Quant à l'évolution du revenu, on constate davantage de cas d'augmentation (11) que de diminution (7). Ce dernier résultat tend toutefois à montrer l'existence de trajectoires résidentielles régressives même si celles-ci sont très minoritaires.

10.3.4 Facteurs ayant influencé le choix résidentiel

Les éléments abordés jusqu'à présent ont permis d'identifier la part des mouvements forcés ou induits dans le sens de la typologie de Clark et Onaka (1983). Ils ne sont toutefois pas suffisants pour comprendre ni le comportement des ménages qui ont effectué un mouvement d'ajustement, ni plus particulièrement le choix de vivre en ville-centre. Afin d'appréhender la pluralité des dimensions du choix résidentiel, il est nécessaire d'explorer un autre registre d'explication en focalisant sur le logement et son environnement. Nous avons par conséquent demandé aux personnes interrogées d'évaluer l'importance d'une liste d'éléments caractérisant le logement et le quartier ainsi que d'autres aspects touchant la localisation en ville-centre.

10.3.4.1 Logement

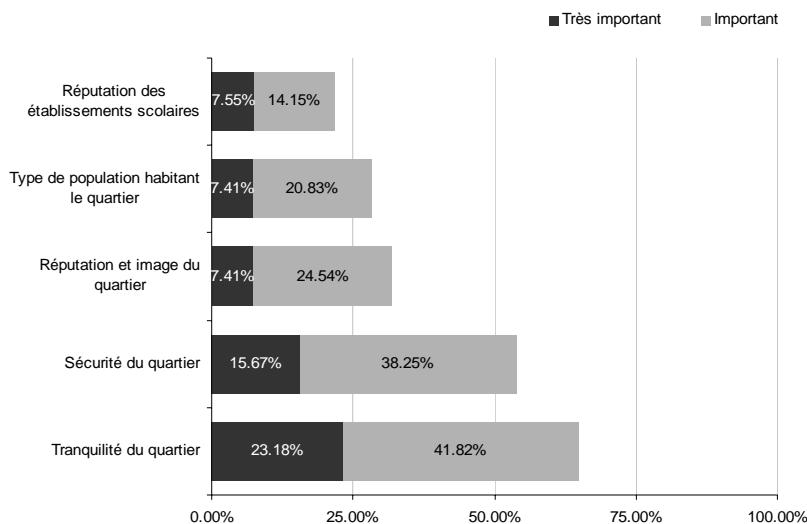
L'attribut majeur du logement est sa localisation. Plus d'un ménage sur deux l'a même qualifié de très important et un tiers d'important. Au-delà de cet aspect, les personnes interrogées ont certaines exigences en termes de qualité. Les trois autres caractéristiques qui dépassent la barre des 80% concernent en effet le confort du logement : la surface, les caractéristiques (son agencement ou son originalité) et le fait de disposer d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. Ce dernier aspect est d'ailleurs mentionné comme étant très important dans la moitié des cas. Trois éléments supplémentaires apparaissent un peu moins fréquemment, même si leur importance est rapportée par plus d'un interlocuteur sur deux : la vue, le fait qu'un logement soit neuf et rénové (qui semble moins déterminant que ses autres caractéristiques), le loyer (ou le prix). La place de ce dernier s'explique peut-être par le fait que les loyers sont en règle générale élevés de même que les salaires dont disposent de nombreux ménages. Finalement, relevons l'intérêt de l'accession à la propriété (ou du maintien de ce statut d'occupation) pour les ménages concernés. Cet aspect est en effet estimé comme très important par six ménages propriétaires sur dix.



Graphique 127 : Importance des facteurs liés au logement

10.3.4.2 Quartier

Les caractéristiques du quartier sont évoquées nettement moins régulièrement que celles du logement. Les facteurs qui ont le plus de poids sont la tranquillité (23.18% « très important », 41.82% « important ») et la sécurité (15.67% « très important », 38.25% « important »)¹³⁵. La réputation et l'image du quartier ainsi que le type de population qui y habite se sont révélées importantes pour environ 30% des ménages. En fin de liste se trouve la réputation des établissements scolaires. Cet aspect a même été jugé comme pas du tout important par 28.77% des ménages et 18.40% se sont déclarés sans opinion ou pas concernés, ce qui s'explique notamment par le nombre de ménages sans enfant.



Graphique 128 : Importance des facteurs liés au quartier

10.3.4.3 Ville et localisation

Après avoir sondé l'avis des ménages sur leur logement et leur quartier, nous leur avons demandé de se prononcer sur une série d'items concernant la ville et la localisation de leur lieu de résidence en particulier. Ces items concernent la proximité de plusieurs infrastructures et aménités urbaines, l'accessibilité selon différents modes de se déplacer et des éléments tels que la présence de la famille et d'amis, la diversité de la population en ville (animation) et la charge fiscale.

La liste des principaux facteurs fait ressortir une logique pragmatique et utilitariste dans le choix de vivre en ville dans le sens où la proximité et l'accessibilité sont mises en avant. La proximité du centre-ville apparaît ainsi à la première place : un tiers des personnes interrogées mentionnent ce paramètre comme très important et deux cinquièmes l'estiment important. La question de la proximité des équipements point un peu plus loin dans le classement pour ce qui est des commerces et services (24.43% et 46.15%) ainsi que du lieu de travail ou de formation (36.62% et 24.88%).

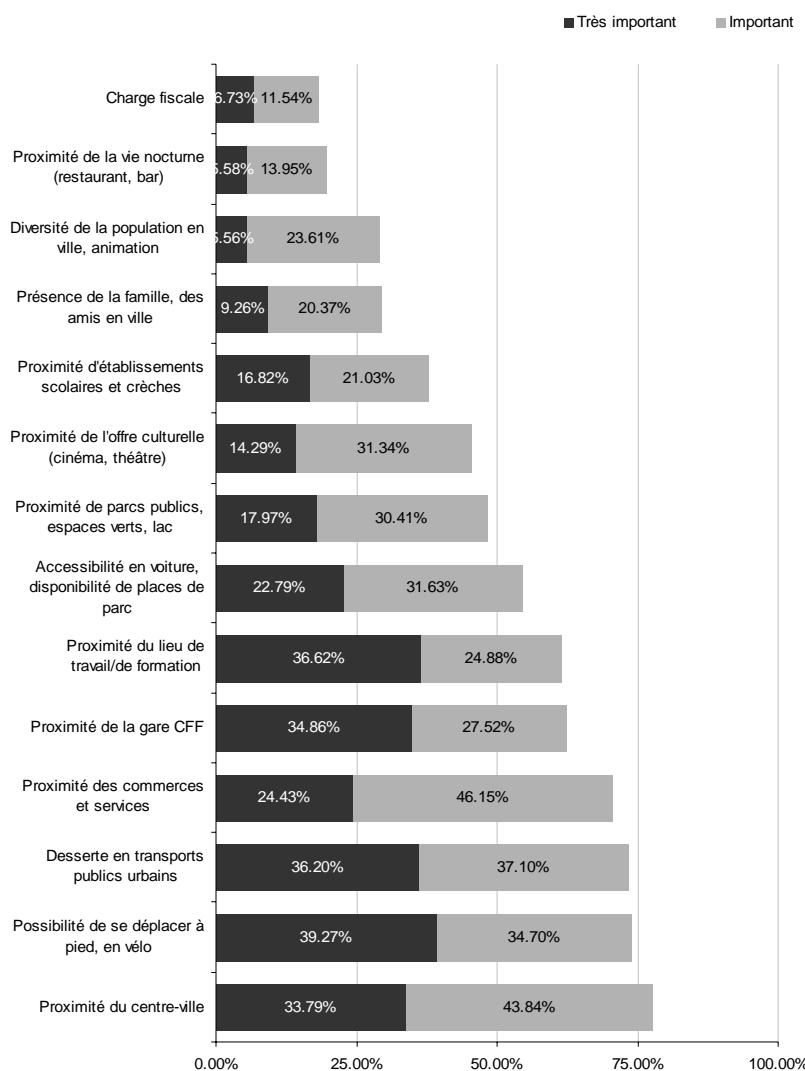
Dans les premiers rangs se trouvent également l'accessibilité et plus précisément la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo (la part de « très important » atteint la valeur maximale de 39.27%), la desserte en transports publics urbains (36.20% et 37.10%) ainsi que la proximité de la gare CFF (34.86% et 27.52%). Tous ces éléments devancent l'accessibilité en voiture et la disponibilité de places de parc (22.79% et 31.63%). Le choix

¹³⁵ Précisons que les données disponibles ne permettent pas de définir quels aspects de la sécurité sont particulièrement mis en avant (incivilité, trafic routier, etc.).

de vivre en ville semble ainsi étroitement lié au comportement de mobilité et aux différents choix modaux.

Quelques éléments ne franchissent pas la barre des 50% : la proximité de parcs publics, d'espace verts ou du lac ; la proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre) ; la proximité d'établissements scolaires et de crèches. Ils n'ont donc pas été importants ou indispensables pour la majorité des ménages lors de leur choix résidentiel.

Une rupture est ensuite marquée avec des facteurs qualifiés de très importants par moins de 10% des ménages : la présence de la famille et des amis en ville de Neuchâtel, la diversité de la population et l'animation de la vie en ville, la proximité de la vie nocturne et, en dernier lieu, la charge fiscale. Au sujet de cette dernière, onze personnes ont toutefois spontanément souligné dans leurs commentaires le problème posé par la fiscalité défavorable du canton¹³⁶.

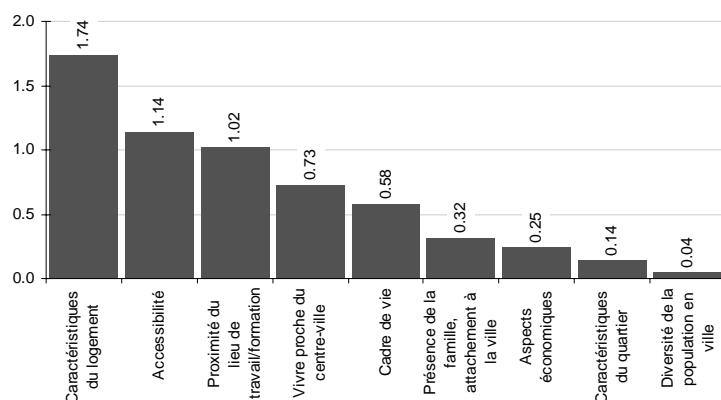


Graphique 129 : Importance des facteurs liés à la ville et à la localisation du logement

¹³⁶ Selon l'Administration fédérale des contributions, le canton de Neuchâtel occupe en 2006 le troisième rang en termes de charge fiscale. L'indice total de la charge grevant le revenu et la fortune des personnes physiques y atteint une valeur de 137.1, alors que la moyenne pondérée de la charge prélevée par les cantons correspond à l'indice 100 (AFC 2007).

10.3.4.4 Classement des facteurs

Afin de pondérer les éléments évoqués ci-dessus, nous avons demandé aux personnes interrogées de choisir et classer les trois facteurs les plus importants parmi une liste qui leur était proposée (Graphique 130). La compilation des scores¹³⁷ obtenus montre que les caractéristiques du logement (surface, agencement, vue) prédominent. En effet, environ 30% des personnes interrogées les ont placées au premier rang et, dans une proportion identique, au deuxième rang. Trois autres caractéristiques suivent à distance : l'accessibilité (voiture, transports publics, vélo, marche), la proximité du lieu de travail ou de formation, la proximité du centre-ville (commerces, vie culturelle et nocturne). Le cadre de vie (espaces verts, lac, tranquillité) apparaît en cinquième position. Les autres facteurs sont nettement moins cités. Il s'agit de la présence de la famille et des amis à Neuchâtel ainsi que de l'attachement à la ville, des aspects économiques (loyer, fiscalité), des caractéristiques du quartier, de la diversité de la population en ville (animation, anonymat).



Graphique 130 : Score moyen des différents facteurs dans le choix de domicile

10.3.4.5 Des motivations différentes selon les catégories de ménages

Les motivations diffèrent selon le profil des ménages. Afin de résumer l'information recueillie par rapport au logement, au quartier, à la localisation et à la ville-centre, nous avons procédé à une analyse en composantes principales du poids accordé à chaque critère. Dans un deuxième temps, ces résultats ont été croisés avec la typologie des ménages dans l'optique de mettre en exergue les facteurs particulièrement attractifs pour les différentes catégories de résidents. Cinq axes, expliquant 66.21% de la variance totale, résument les grandes logiques structurant les choix résidentiels étudiés (Tableau 57) :

- Axe 1 : les caractéristiques du quartier (16.65% de la variance totale) ;
- Axe 2 : la vie en ville et la proximité des aménités urbaines (15.98%) ;
- Axe 3 : l'accessibilité en transports publics et en mobilité douce (13.99%) ;
- Axe 4 : les établissements scolaires (11.50%) ;
- Axe 5 : certaines caractéristiques du logement (8.09%). Ce facteur oppose les ménages qui ont fortement valorisé la vue à ceux qui ont donné du poids au loyer (ou au prix d'acquisition).

¹³⁷ Afin de traiter les réponses, nous avons procédé de la manière suivante : accorder trois points pour une occurrence au premier rang, deux pour un deuxième rang et un point pour un troisième rang. Le total des points récoltés a ensuite été divisé par le nombre de questionnaires. Ainsi, plus un facteur est fréquemment cité et plus il est estimé important, plus son score est élevé.

	<i>Axe 1</i>	<i>Axe 2</i>	<i>Axe 3</i>	<i>Axe 4</i>	<i>Axe 5</i>
Réputation et image du quartier	0.81				
Sécurité du quartier	0.80				
Type de population habitant le quartier	0.79				
Tranquillité du quartier	0.78				
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)	0.79				
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre)	0.77				
Diversité de la population en ville, animation	0.69				
Proximité du centre-ville	0.61				
Proximité des commerces et services	0.57				
Desserte en transports publics	0.76				
Proximité de la gare CFF	0.75				
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo	0.74				
Proximité d'établissements scolaires et de crèches				0.89	
Réputation des établissements scolaires				0.87	
Vue					0.84
Loyer ou prix du logement					-0.65

Tableau 57 : Analyse en composantes principales des critères de choix résidentiel (5 axes factoriels)

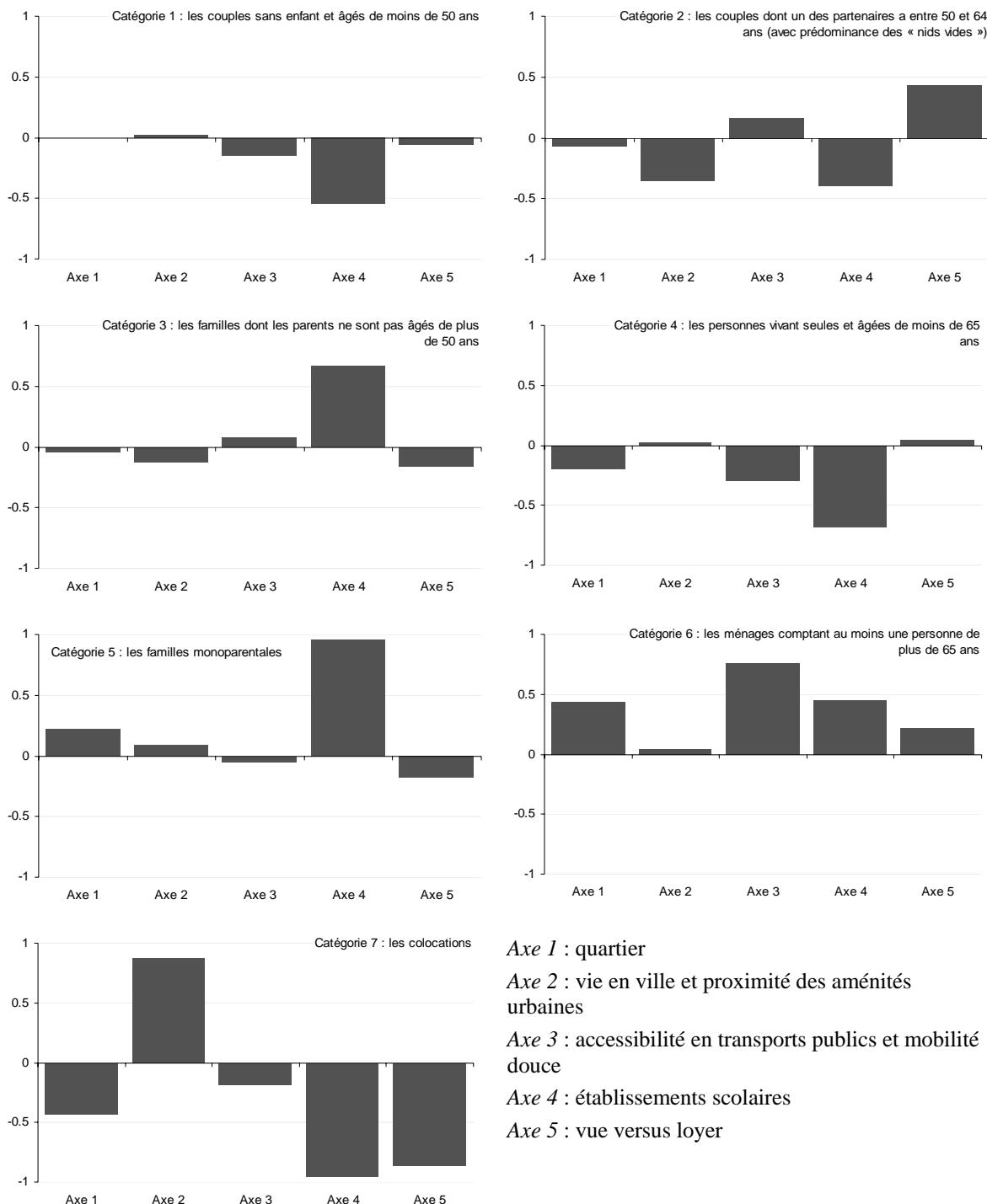
En calculant le score factoriel moyen obtenu par chaque catégorie de ménages sur les cinq axes identifiés, nous sommes en mesure de déterminer la spécificité de leur choix résidentiel (Graphique 131). Précisons que contrairement aux sections précédentes, c'est bien la spécificité des groupes qui nous intéresse et non les facteurs les plus importants. Ainsi, des variables liées au logement – telles que la taille, la localisation, l'agencement – n'apparaissent plus ici car elles sont valorisées par l'ensemble des groupes (en d'autres termes, elles ne sont guère discriminantes).

Les couples de moins de 50 ans sans enfant (catégorie 1) sont proches du profil moyen en ce qui concerne les caractéristiques du quartier et la proximité des aménités urbaines. Sans enfant, ils n'ont pas accordé de poids aux questions relatives aux établissements scolaires. De même, ils donnent moins d'importance à l'accessibilité et à la vue depuis leur appartement.

Les couples dont un des partenaires au moins est âgé de 50 à 64 ans (catégorie 2) constituent le groupe qui a attribué le plus d'importance à la vue et qui a été le moins sensible au prix ou au loyer. Ceci s'explique par le fait qu'ils bénéficient généralement de revenus plus élevés. Ils ont en outre davantage valorisé l'accessibilité que la moyenne. Par contre, les préoccupations scolaires ne sont pas ou plus présentes (il s'agit en majorité de « nids vides ») et la proximité de la vie culturelle et nocturne, du centre-ville, des commerces et services ainsi que la diversité de la population urbaine sont moins pondérées que dans d'autres groupes.

L'accent mis sur les questions scolaires est particulièrement marqué pour les familles (catégorie 3) qui ont tenu compte, dans leur choix de localisation, de la proximité des écoles et de leur réputation¹³⁸. Autre facteur légèrement survalorisé, l'accessibilité qui doit permettre de combiner vie de famille, vie professionnelle et vie sociale.

¹³⁸ Cette catégorie de ménages a plus précisément estimé la proximité des établissements scolaires comme étant (très) importante dans une proportion de 75.76% (soit le neuvième rang sur 26 critères). La réputation des écoles est certes davantage prise en compte que dans les autres groupes, mais son poids reste modeste : seul un tiers des familles ont déclaré qu'elle était (très) importante (soit le vingtième critère sur 26).



Graphique 131 : Scores factoriels moyens obtenus par les catégories de ménages

Pour les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans (catégorie 4), peu d'importance est accordée bien évidemment aux préoccupations scolaires mais aussi à l'accessibilité et aux caractéristiques du quartier. Légèrement survalorisées sont en revanche la vie en ville et la proximité de ses aménités ainsi que la qualité du logement.

Les familles monoparentales (catégorie 5) se montrent quant à elles particulièrement sensibles aux questions scolaires et même davantage que les couples avec enfant(s). Concilier vie professionnelle et vie familiale est moins aisé que pour les familles avec deux parents et la localisation du logement revêt une importance toute particulière. Ceci est

corroboration par des scores positifs obtenus sur les deux premiers axes (caractéristiques du quartier où grandissent les enfants et proximité des aménités urbaines telles que le centre-ville, les commerces, etc.).

Les personnes de plus de 65 ans (catégorie 6) recherchent davantage les aspects pratiques (accessibilité) de la vie urbaine tout en faisant attention aux caractéristiques du quartier et à la qualité de leur logement (vue versus loyer/prix). La dimension scolaire apparaît ici de façon surprenante. Ceci est toutefois dû au faible effectif concerné et au fait que la majorité de ces ménages n'ont pas répondu à ces questions. Quelques ménages sensibles à cet aspect (pour leurs petits-enfants ?) sont donc à la base de ce constat, sans que cela soit statistiquement significatif.

Finalement, les colocataires (catégorie 7) sont les ménages qui aspirent le plus à la vie urbaine et à la proximité de l'offre culturelle, de la vie nocturne, du centre-ville, etc. Elles ont accordé une grande importance au loyer et se sont montrées moins sensibles que les autres aux caractéristiques de leur quartier et des établissements scolaires. La question de l'accessibilité en transports publics et en mobilité douce semble peu importante, à l'instar de ce qui est observé pour les couples sans enfant et les personnes vivant seules.

10.4 Habitudes de mobilité

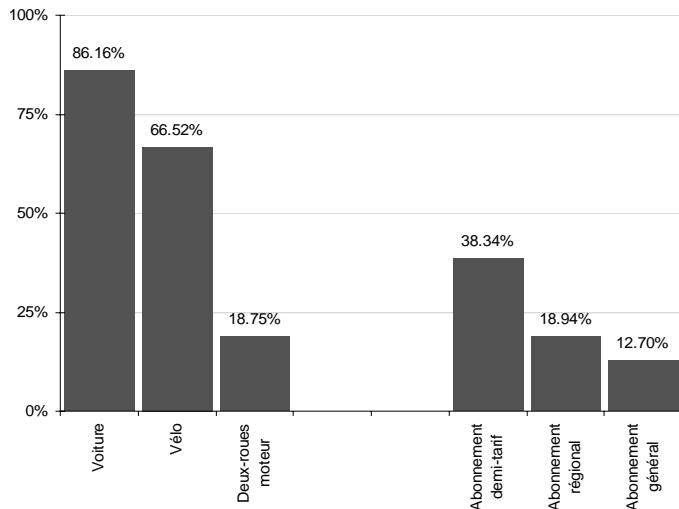
L'importance des aspects liés à la mobilité est apparue à plusieurs reprises au fil de l'analyse : proximité de telle ou telle infrastructure, accessibilité selon différents modes de déplacement, etc. La nécessité de gérer et de concilier les distances séparant les lieux de la vie quotidienne intervient d'une part dans le choix de localisation résidentielle et d'autre part dans les habitudes de mobilité (équipement et pratiques).

10.4.1 Possession et disponibilité de véhicules et d'abonnements

L'équipement correspond aux moyens de transport (voiture, deux-roues à moteur, vélo) ainsi qu'aux abonnements de transports publics (abonnement général, demi-tarif et « Onde verte »¹³⁹) dont disposent les ménages. La grande majorité d'entre eux possèdent une voiture individuelle (86.16%) qui est le moyen de transport le plus répandu. Deux tiers des ménages ont au moins un vélo à disposition, alors que cette part tombe à moins d'un cinquième pour les deux-roues à moteur.

En ce qui concerne les transports en commun, la population de référence est constituée des personnes de six ans et plus. Près de quatre sur dix sont en possession d'un abonnement demi-tarif. La proportion s'élève à un cinquième pour l'abonnement annuel aux transports régionaux et à 12.70% pour l'abonnement général.

¹³⁹ « Onde verte » désigne une communauté tarifaire s'étendant à l'ensemble du canton de Neuchâtel et à quelques régions limitrophes.



Graphique 132 : Proportion de ménages disposant de différents véhicules et proportion de personnes âgées de plus de six ans détentrices d'abonnements de transports publics

Afin de saisir la spécificité des personnes étudiées en termes d'équipement, comparons nos observations avec les résultats obtenus à l'échelle nationale lors du microrecensement 2005 sur le comportement de la population en matière de transport (OFS et ODT 2007). Cette confrontation ne peut être systématique étant donné que les démarches suivies ne sont pas identiques. Lorsqu'une comparaison est toutefois possible, les divergences observées peuvent s'expliquer de deux manières :

- Un effet de structure : la population étudiée diffère de la population suisse ou de celle des centres urbains¹⁴⁰ que ce soit selon des caractéristiques socio-démographiques (âge, taille et type du ménage) ou socio-économiques (statut d'activité, revenu, niveau de formation) qui sont autant d'éléments influençant l'équipement et les habitudes de mobilité ;
- Un effet de site : la localisation résidentielle joue un rôle sur les pratiques de mobilité. La population vivant en ville-centre tend ainsi à favoriser davantage les transports en commun et la mobilité douce que les habitants des couronnes (Rérat 2005). C'est précisément cet effet qui nous intéresse et que nous souhaitons approfondir à ce stade de la recherche.

L'équipement en voiture (Tableau 58) est plus élevé dans la population étudiée (86.16%) que dans les villes-centres (66.9%) mais légèrement en deçà de ce qui est observé dans les communes résidentielles d'agglomération (87.8%) ou rurales périurbaines (89.8%). Le choix de vivre en ville de Neuchâtel n'a, pour la majorité des ménages, pas impliqué un renoncement à la voiture individuelle, même si les ménages sans voiture sont un peu plus fréquents que dans la Suisse dans son ensemble. En ce qui concerne les vélos¹⁴¹, la proportion (66.52%) n'est supérieure qu'à celle qui a été obtenue dans les centres d'agglomération. La sous-représentation des enfants et des jeunes adultes dans les

¹⁴⁰ Réalisé auprès d'un échantillon de 33'000 personnes, le microrecensement ne fournit pas de données à l'échelle communale.

¹⁴¹ Il n'est pas possible de comparer l'équipement en deux-roues à moteur entre le microrecensement – qui distingue les motocycles, les motocycles légers et les cyclomoteurs – et notre enquête où ces catégories sont agrégées.

nouveaux logements explique certainement en partie ces résultats¹⁴². De même, la configuration topographique de la ville ne rend pas aisée la pratique du vélo.

La disponibilité d'abonnements de transports publics renvoie une image très nette de la spécificité de la population étudiée. Le pourcentage de personnes de plus de six ans au bénéfice d'un abonnement est clairement plus élevé dans les nouveaux logements en ville de Neuchâtel que dans les différents types de communes. Par rapport à l'ensemble du pays, la proportion d'abonnements généraux est doublée alors que celle qui concerne les abonnements annuels régionaux y est trois fois supérieure. Les détenteurs d'un demi-tarif y sont également bien plus nombreux (38.34% contre 26.5%).

	Espace urbain				Espace rural			Suisse
	Com.-centres d'agglo-mération	Autres com. de la zone centrale	Autres com. d'agglo-mération	Villes isolées	Com. rurales périurbaines	Centres touristiques alpins	Com. rurales périphériques	
Voiture*	66.9	83.9	87.8	81.4	89.8	85.3	86.9	81.2
Vélo*	63.7	70.4	73.4	76.4	77.0	69.6	70.8	70.6
Abo. général**	8.8	5.3	5.5	3.8	5.0	4.8	6.2	6.2
Abo. demi-tarif**	29.1	26.6	27.0	33.9	23.2	27.7	21.7	26.5
Abo. régional**	9.6	7.1	6.0	2.8	2.8	2.1	3.1	6.2

* en pourcentage des ménages / ** en pourcentage des personnes âgées de 6 ans et plus

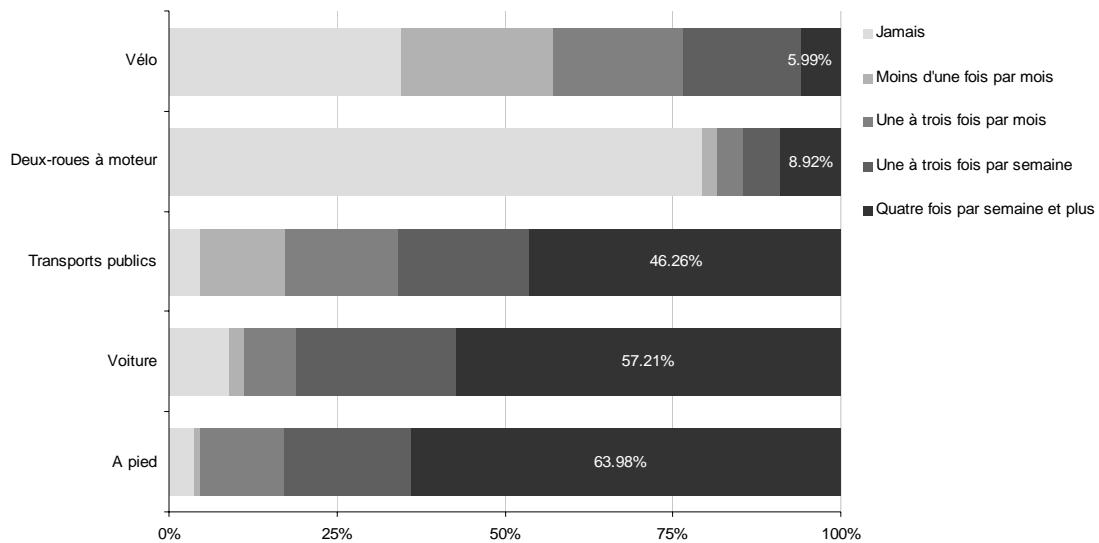
Tableau 58 : Disponibilité de véhicules et d'abonnements (2005) (Source : OFS, microrecensement transport)

Notre analyse montre que les ménages pris dans leur ensemble ne constituent pas une population captive. Les personnes vivant dans les nouveaux logements sont très bien dotées en véhicules à moteur mais également en abonnements de transports en commun, ce dernier point constituant leur spécificité la plus notable par rapport aux habitants du reste de la Suisse. Semblant à même de combiner transports individuels motorisés, transports en commun et mobilité douce, elles sont potentiellement très mobiles.

10.4.2 Choix modaux actuels

La marche représente le mode de déplacement le plus régulier : 63.98% des ménages effectuent des trajets à pied quatre fois ou plus par semaine. Le deuxième rang est occupé par la voiture (57.21% pour la fréquence la plus élevée) alors qu'un ménage sur dix n'y a jamais recours. Quant aux transports publics, près de la moitié des ménages les emploient très fréquemment (quatre fois par semaine ou davantage) et 20% d'entre eux une à trois fois par semaine. Les deux-roues à moteur sont peu utilisés – comme le laissait supposer le niveau d'équipement – de même que le vélo. Ce dernier semble être davantage pratiqué dans le cadre des loisirs que pour se déplacer, même si près d'un quart des ménages déclarent en faire usage plusieurs fois par semaine.

¹⁴² Selon le microrecensement sur la mobilité, 84.1% des individus âgés de 6 à 17 ans disposent en permanence d'un vélo. Cette proportion s'élève à 74.0% pour les 18-25 ans, 73.3% pour les 26-65 ans et 38.5% pour les 66 ans et plus (seules sont prises en compte les personnes pouvant se déplacer sans l'aide d'autrui).

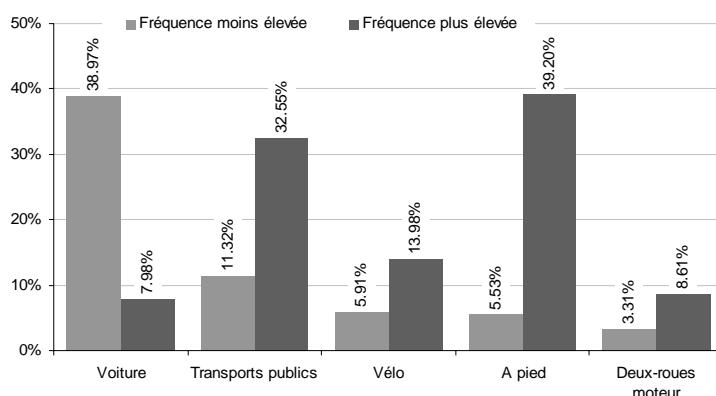


Graphique 133 : Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement

10.4.3 Évolution des choix modaux

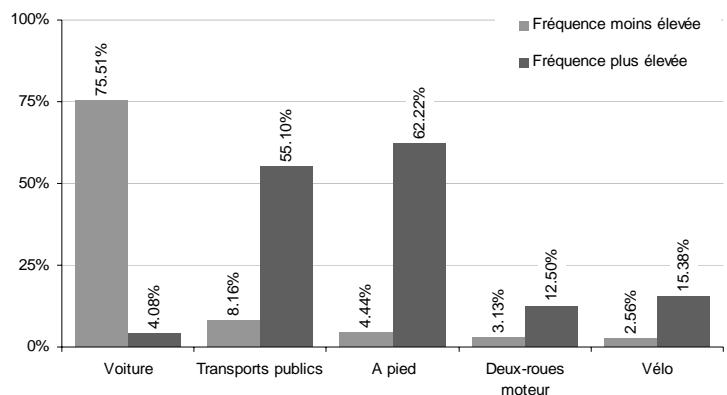
Déménager implique le plus souvent une transformation des pratiques de mobilité (nombre de déplacements, distances parcourues, choix modaux, etc.). Les personnes ont par conséquent été interrogées si cela avait été le cas après leur changement de domicile (en excluant d'autres évènements tels qu'un nouveau lieu de travail). La question portait plus précisément sur la fréquence – et non sur la longueur – des déplacements de l'ensemble des membres du ménage.

Les résultats montrent que, pour chaque mode de déplacement, une majorité des ménages n'ont pas modifié leurs habitudes. Ce résultat n'est pas surprenant dans le sens où nombre d'entre eux habitaient déjà en ville de Neuchâtel (57.14%) et une partie non négligeable dans un autre centre urbain suisse (10.15%). Des évolutions marquées apparaissent néanmoins. En ce qui concerne la voiture, son utilisation est devenue moins importante pour 38.97% des ménages, alors qu'ils ne sont que 7.98% à conduire davantage à la suite de leur déménagement. Le phénomène inverse est observé pour les autres modalités : le nombre de personnes déclarant une utilisation accrue dépasse nettement l'effectif de ceux qui estiment recourir moins souvent aux transports publics (32.55% contre 11.32%), à la marche (39.20% ; 5.53%), au vélo (13.98% ; 5.91%) et aux deux-roues à moteur (8.61% ; 3.31%).



Graphique 134 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour l'ensemble des ménages

Ces résultats corroborent les recherches qui ont mis en exergue les liens entre mobilité et localisation résidentielle. De plus, les ménages dont au moins un des membres vivait dans la région urbaine de Neuchâtel sont plus nombreux à avoir déclaré un changement dans leurs pratiques de mobilité (Graphique 135). Le déménagement d'une commune suburbaine ou périurbaine vers la ville-centre a impliqué une réduction du rôle de la voiture et une part modale plus importante octroyée aux transports publics et à la marche¹⁴³. Ainsi, la très grande majorité des ménages en provenance de la région urbaine déclarent moins utiliser l'automobile (75.51%). De même, ils se déplacent davantage en transports publics (55.10%) et à pied (62.22%).



Graphique 135 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour les ménages dont au moins un des membres habitait dans la région urbaine

¹⁴³ Un test de Mann-Whitney a montré que ces différences sont significatives ($p<0.01$). Ce n'est pas le cas pour le vélo et les deux-roues à moteur.

11 LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A ZURICH WEST (2001-2007)

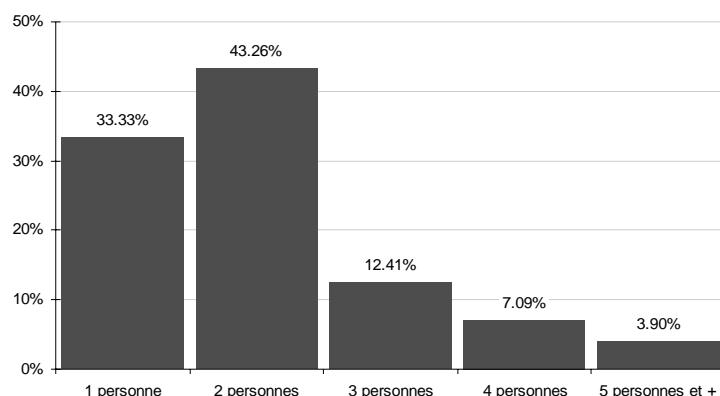
11.1 Profil

Dans un premier temps, les différentes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des personnes interrogées ainsi que leur lieu de travail et leur nationalité sont abordés. Ensuite, certaines de ces variables sont étudiées à l'échelle des principaux projets immobiliers de Zurich West. Une comparaison avec la population totale de la ville en 2000 et avec celle qui résidait en 2000 dans les logements construits entre 1995 et 2000 permet finalement de déterminer les spécificités de la population du quartier.

11.1.1 *Caractéristiques socio-démographiques*

11.1.1.1 Taille des ménages

Les 282 ménages qui ont répondu au questionnaire représentent un total de 598 individus. Leur taille moyenne se monte par conséquent à 2.12 personnes. La majorité des appartements sont occupés par une (33.33% ; 94) ou deux personnes (43.26% ; 122). L'importance des ménages diminue ensuite passant de 12.41% (35) pour ceux comptant trois personnes à 3.90% (11) pour les plus grands (Graphique 136). Parmi ces derniers se trouvent quatre ménages de respectivement 6, 9, 10 et 15 individus à KraftWerk¹⁴⁴.



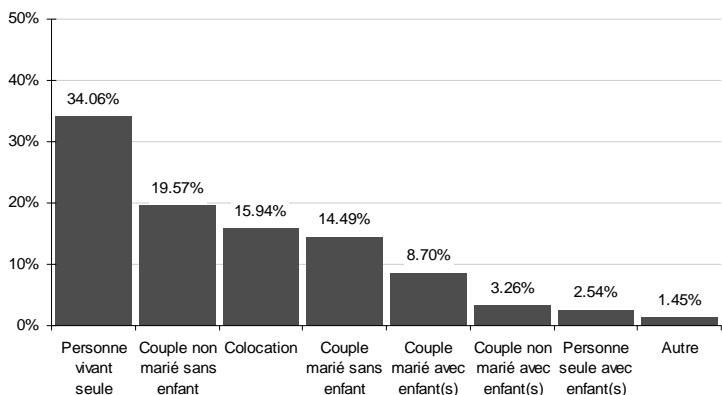
Graphique 136 : Taille des ménages

¹⁴⁴ L'objectif de cette coopérative était notamment de réaliser de nouvelles formes de vie communautaire. Elle a ainsi conçu cinq logements de très grande taille destinés à des collocations comptant jusqu'à quinze personnes.

11.1.1.2 Type de ménages

Les ménages dits non traditionnels sont particulièrement importants à Zurich West (Graphique 137) : un appartement sur trois est occupé par des personnes vivant seules (94)¹⁴⁵, un sur cinq par des unions libres sans enfant (54)¹⁴⁶ et un sur six par des colocataires (44). Les couples mariés sans enfant représentent eux aussi une proportion proche de 15% (40). Les familles sont au contraire bien plus rares : les couples avec enfant(s) ne comptent que pour 8.70% (24) et 3.26% (9) suivant s'ils sont mariés ou non, alors que les familles monoparentales n'occupent que sept logements (2.54%).

Le poids des colocataires est à souligner et leur profil s'éloigne de la forme la plus fréquemment rencontrée dans le contexte suisse, soit les colocataires d'étudiants. Une moyenne d'âge s'élevant à près de 32 ans montre que ce mode d'habiter ne concerne pas uniquement des jeunes adultes, même si les personnes de moins de trente ans représentent la moitié des effectifs. On trouve certes les ménages de grande taille mentionnés plus haut dans le projet de KraftWerk1, mais le genre de colocation le plus répandu est constitué de deux ou trois personnes qui sont le plus souvent actives. En effet, 90% des colocataires pour qui nous disposons des données occupent un emploi rémunéré.



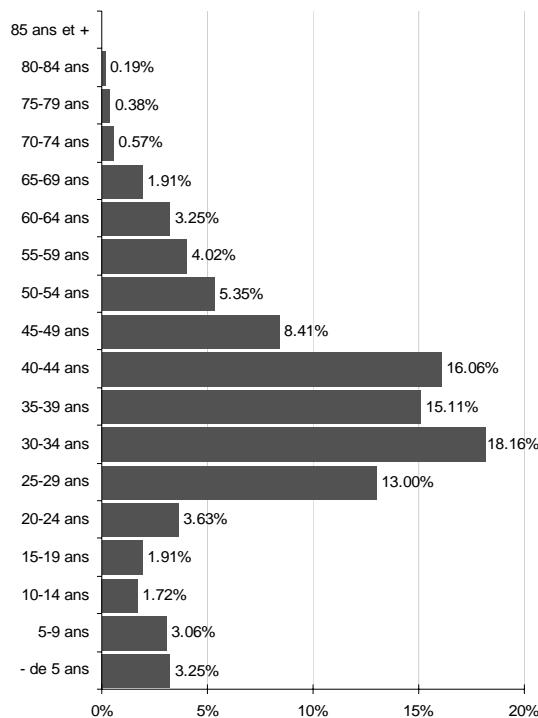
Graphique 137 : Type de ménages

11.1.1.3 Classe d'âge

La classe d'âge modale est celle de 30 à 34 ans (18.16% ; 95) (Graphique 138). Les trois classes d'âge voisines – les 25-29 ans d'une part, les 35-39 et 40-44 ans d'autre part – se détachent également en regroupant chacune plus d'un habitant sur six. Les jeunes adultes sont en revanche peu présents. Les 20 à 24 ans, soit la classe d'âge pendant laquelle la ville est globalement la plus attractive (voir 5.3.1), sont en revanche peu présents (3.63% ; 19). L'accès à un logement situé à Zurich West nécessite un capital économique que ne possèdent généralement pas les personnes en début de carrière professionnelle. En ce qui concerne les enfants, on remarque que les moins de 10 ans sont plus nombreux que les adolescents. Les familles présentes à Zurich West sont par conséquent en premier lieu des jeunes familles. Après la quarantaine, la part de chaque classe d'âge diminue progressivement. Les personnes de plus de 65 ans ne sont que 16 (3.06%) et le quartier n'apparaît pas être très attractif pour les seniors.

¹⁴⁵ Le nombre de ménages d'une personne et l'effectif de personnes vivant seules est identique (94) mais leur proportion diffère car ils sont rapportés à la population de référence connue (il y a six données manquantes en ce qui concerne les types de ménages).

¹⁴⁶ Parmi les unions libres sans enfant, on trouve quelques couples qui ont précisé dans le questionnaire être homosexuels, catégorie dont le rôle dans les processus de gentrification a été documenté par ailleurs (Deligne et al. 2006).

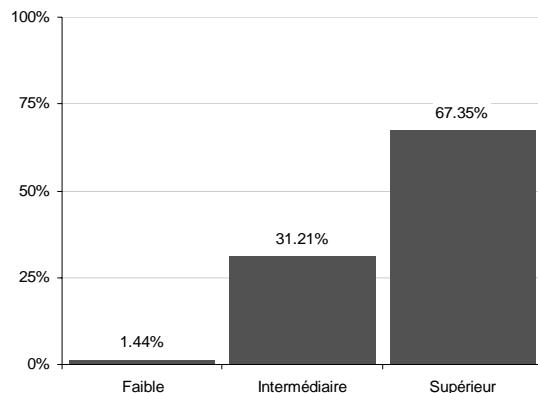


Graphique 138 : Classe d'âge

11.1.2 Caractéristiques socio-économiques

11.1.2.1 Niveau de formation

Le niveau de formation des personnes de plus de quinze ans est très élevé (Graphique 139)¹⁴⁷. Plus des deux tiers bénéficient en effet d'un titre universitaire ou équivalent (328). Un peu moins d'une personne sur quatre possède un niveau de formation intermédiaire (apprentissage, école professionnelle, maturité). Finalement, seuls sept individus (1.44%) ont déclaré avoir terminé au plus la scolarité obligatoire.



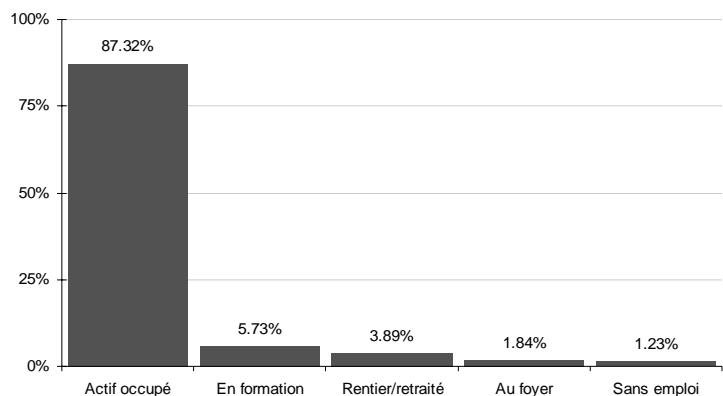
Graphique 139 : Niveau de formation

11.1.2.2 Statut d'activité

Près de neuf individus âgés de plus de quinze ans sur dix exercent une activité professionnelle (87.32% ; 427) (Graphique 140). Ils sont environ 5% à être en formation, proportion légèrement supérieure à celle des rentiers ou retraités (3.89% ; 19). Quant aux

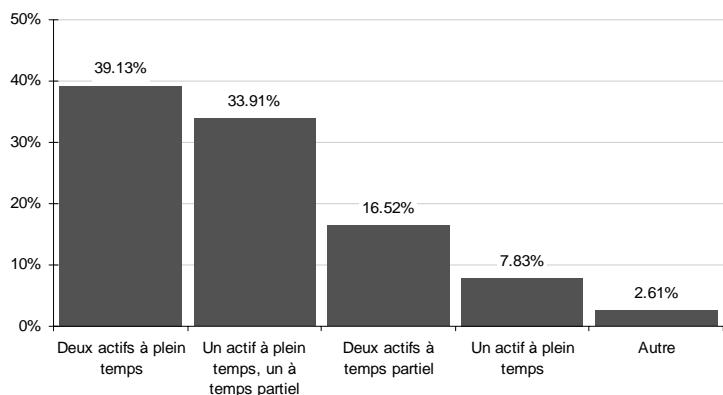
¹⁴⁷ Pour les étudiants, la dernière formation achevée a été retenue.

autres catégories, elles sont rares : il n'y a que neuf personnes au foyer (1.84%) et six sont à la recherche d'un emploi (1.23%).



Graphique 140 : Statut d'occupation des résidents

Les couples de personnes en âge de travailler¹⁴⁸ qui ont emménagé dans un nouveau logement à Zurich West sont en grande majorité des couples bi-actifs (Graphique 141). Le schéma le plus fréquent (39.13% ; 45) correspond à deux actifs à plein temps (soit un taux d'occupation de 90% et plus). Ce cas de figure est suivi par les ménages où un partenaire travaille à plein temps et l'autre à un taux d'activité réduit (33.91% ; 39) et les couples où les deux conjoints occupent un emploi à temps partiel (16.52% ; 19). Ces résultats illustrent l'augmentation du taux d'activité à temps partiel, du taux d'activité féminin ainsi que le fait que les couples menant une double carrière sont de plus en plus fréquents. Pour ces ménages, une localisation en zone centrale paraît comme étant particulièrement attractive. Précisons finalement que les couples où seule une personne est active et occupée à plein temps est rare (7.83% ; 9).



Graphique 141 : Statut d'occupation des couples

11.1.2.3 Profession déclarée par les personnes de formation supérieure

Les personnes occupées ont été interrogées sur la nature de leur profession. Il est ainsi possible d'identifier les principaux domaines d'activité ou professions des personnes de formation tertiaire (Tableau 52). La première catégorie concerne les économistes, comptables et autres professions du secteur bancaire et de la finance (43). Deux autres rubriques regroupent 27 observations : les ingénieurs et informaticiens (avec une prédominance de ces derniers) ainsi que les cadres et directeurs. On trouve ensuite des professions, souvent exercées en tant qu'indépendant, telles que les médecins (19), les

¹⁴⁸ Il s'agit des couples dont au moins un des conjoints n'a pas 65 ans et plus.

architectes (18) et les consultants (12) ainsi que des actifs dans le domaine social (15) et dans l'enseignement (14). Notons également l'importance des métiers liés à la communication : les journalistes et publicitaires (14) ou les designers, graphistes et artistes (13). Finalement, 11 personnes ont déclaré différentes professions scientifiques (sans qu'elles soient explicitement rattachées à une institution universitaire).

Les professions les plus fréquentes reflètent tout d'abord la vocation de Zurich comme place financière et comme lieu de localisation de nombreux sièges d'entreprises. On trouve également des professions liées à sa spécialisation en tant que centre pourvoyeur de services sociaux et de services personnels supérieurs (médecin, enseignant, travailleur social). Une autre caractéristique particulièrement intéressante dans le cas de Zurich West est la concentration de ce que certains auteurs ont désigné comme la « classe créative » (Florida 2004) et dont les membres ont souvent joué le rôle de pionniers dans les processus de gentrification ou de revalorisation de quartiers urbains abandonnés. Plus d'un actif hautement qualifié sur cinq travaille dans les nouvelles technologies de l'information, la communication, le graphisme, le design ou l'architecture.

<i>Profession déclarée</i>	<i>Nombre</i>	<i>Pourcentage</i>
Économiste, comptable, actif du secteur bancaire	43	16.10%
Ingénieur, informaticien	27	10.11%
Cadre, directeur	27	10.11%
Médecin, psychologue, psychiatre	19	7.121%
Architecte	18	6.74%
Travailleur social	15	5.62%
Journaliste, publicitaire	14	5.24%
Enseignant, éducateur	14	5.24%
Graphiste, photographe, designer, artiste	13	4.87%
Consultant	12	4.49%
Scientifique	11	4.12%
Autres	54	20.22%
Total des actifs occupés de formation supérieure ayant spécifié leur profession	267	100.00%

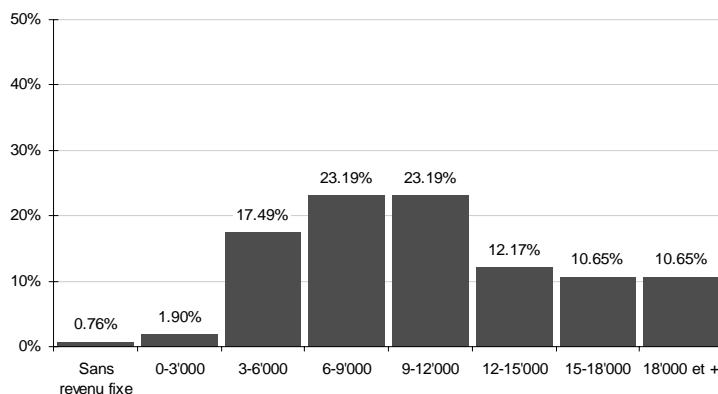
Tableau 59 : Principales professions déclarées par les actifs de formation supérieure

11.1.2.4 Niveau de revenu

La proportion de personnes au bénéfice d'une formation universitaire et la fréquence des couples bi-actifs influencent le niveau de revenu des ménages¹⁴⁹. Deux catégories rassemblent le même nombre d'observations (23.19% ; 61), soit les ménages déclarant un revenu mensuel net de 6'000 à 9'000 francs et de 9'000 à 12'000 francs. S'il n'y a qu'un ménage sur cinq qui dispose de moins de 6'000 francs par mois, près d'un sur trois gagne

¹⁴⁹ La question sur les revenus est réputée comme étant assez sensible dans le contexte suisse. Dans notre étude, 93.26% des personnes interrogées y ont pourtant répondu.

plus de 12'000 francs. On compte même 10% des ménages dont le revenu dépasse les 18'000 francs¹⁵⁰.

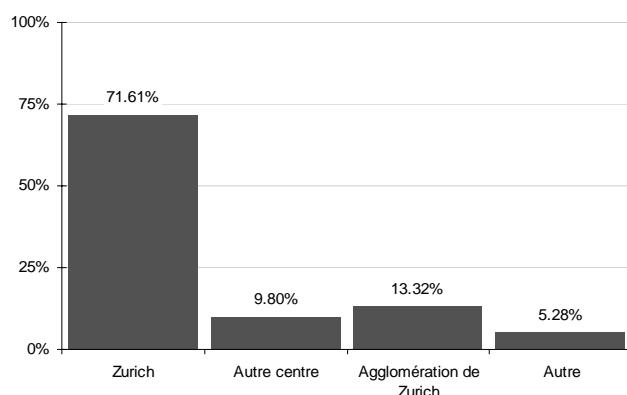


Graphique 142 : Revenu mensuel net des ménages

11.1.3 Lieu de travail

L’importance de la proximité du lieu de travail apparaît clairement puisque plus de sept personnes interrogées sur dix sont employées en ville de Zurich¹⁵¹. Cette logique de proximité explique également le poids des communes de l’agglomération qui attirent plus d’un huitième des actifs (13.32% ; 53). On relève notamment le cas de Kloten (8) et d’Opfikon (6).

Une autre logique qui se dessine est la logique du réseau interurbain. Ainsi, parmi les autres destinations, on constate l’importance des villes-centres (9.80% ; 39). Il s’agit en particulier de Winterthour (7), Berne (6) et Lucerne (6). Habiter proche d’une gare permet de profiter du réseau des transports publics et de dissocier domicile et lieu de travail sur des distances relativement importantes. Ce phénomène semble toutefois davantage profiter aux centres moyens comme le montre les résultats obtenus à Neuchâtel (voir 10.1.3).



Graphique 143 : Lieux de travail cité par les actifs occupés

¹⁵⁰ Il y a certes les quelques très grands ménages de KraftWerk1 qui sont concernés par les dernières catégories. Toutefois, leur effectif est restreint et ne modifie pas la tendance observée.

¹⁵¹ Les données utilisées représentent le nombre d’occurrences de chaque commune dans les réponses fournies. Ainsi, si une personne travaille dans plusieurs communes, chacune d’entre elles est comptabilisée.



Figure 13 : Lieux de travail cités par les actifs occupés

Précisons quelque peu le profil des 39 pendulaires interurbains. Tout d'abord, un niveau de qualification très élevé les caractérise : 32 sont titulaires d'un diplôme universitaire ou équivalent (82.05%) alors que sept ont un niveau de formation intermédiaire.

Ils se répartissent en 37 ménages : deux d'entre eux sont composés de deux pendulaires interurbains et les 35 autres d'un seul. En termes de type de ménages, les plus nombreux sont les personnes vivant seules (13) et les unions libres sans enfant (7), le solde étant ventilé entre les autres catégories.

Le lieu de travail de l'autre partenaire révèle les arbitrages quant à la localisation résidentielle au sein des quinze couples qu'ils soient mariés ou non, avec ou sans enfant. Seul un partenaire n'occupe pas d'emploi (rentier). Parmi les quatorze qui sont actifs, le lieu de travail le plus fréquent est la ville de Zurich (7). En plus des partenaires également pendulaires interurbains (2), les autres travaillent dans l'agglomération zurichoise (3) ou se déplacent sur de relativement longues distances hors du canton (2).

Deux schémas se dégagent de ces quelques chiffres. D'une part, des couples combinent logique de connectivité et logique de proximité. C'est le cas notamment des ménages où un partenaire travaille dans un autre centre et l'autre est employé à Zurich. D'autre part, certains couples où chacun des partenaires doit parcourir une distance conséquente. En l'occurrence, une localisation en ville de Zurich offre l'avantage de la connectivité (réseau ferroviaire en premier lieu) et une localisation médiane entre les lieux de travail. Il s'agit par exemple d'un couple où les partenaires se rendent à Bâle pour l'un et à Berne pour l'autre.

11.1.4 Nationalité

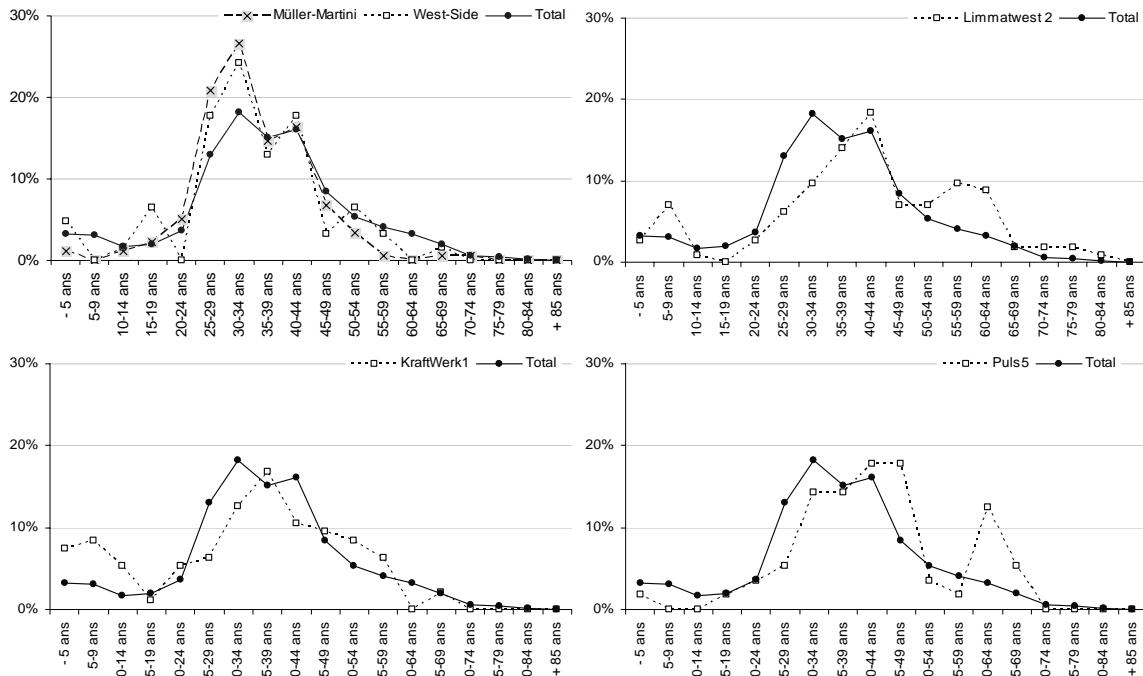
La répartition des habitants selon leur nationalité montre une forte proportion de citoyens helvétiques (86.23%)¹⁵². En d'autres termes, seul un septième des habitants sont des ressortissants étrangers. Dans leur majorité, ces derniers (72.86%) viennent d'Europe et plus particulièrement d'Allemagne (48.57%). Aucun autre pays d'origine ne compte plus de quatre individus (Tableau 53). La part des personnes d'origine étrangère pourrait être quelque peu sous-estimée étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Toutefois, la prédominance des Suisses et des Allemands à Zurich West a également été relevée par d'autres observateurs (Wehrli-Schindler 2006, 15).

<i>Origine</i>	<i>Effectif</i>	<i>En % du total d'étrangers</i>
Europe (dont Allemagne)	51 (34)	72.86% (48.57%)
Afrique	10	14.29%
Amérique du Nord et du Sud	5	7.14%
Asie	3	4.29%
Océanie	1	1.43%

Tableau 60 : Origine des résidents étrangers

11.1.5 Caractéristiques des habitants selon les différents projets

L'étude de cas porte essentiellement sur cinq projets de Zurich West. Leurs caractéristiques architecturales de même que la typologie des logements, leur statut d'occupation et leur prix varient. On observe par conséquent des différences notables dans le profil des résidents.



Graphique 144 : Âge des résidents selon les projets

¹⁵² En ce qui concerne les citoyens binationaux, seule la première nationalité a été retenue.

En ce qui concerne l'âge (Graphique 144), les projets Müller-Martini et West-Side sont très proches (on obtient un coefficient de détermination de 0.91). Il s'agit des seuls immeubles où les 25-29 ans et les 30-34 ans sont surreprésentés. À l'inverse les moins de 15 ans et les plus de 45 ans sont moins nombreux que dans l'ensemble des projets. On n'y trouve d'ailleurs aucun enfant de 5 à 9 ans et seulement trois personnes de plus de 60 ans. À Limmatwest 2, la valeur modale concerne les 40-44 ans. Les jeunes enfants sont surreprésentés de même que les plus de 50 ans. C'est dans la coopérative KraftWerk1 que l'on remarque les proportions d'enfants les plus élevées : une personne sur cinq à moins de quinze ans. Quant au Puls 5, les catégories particulièrement surreprésentées correspondent aux quadragénaires et aux sexagénaires. Les jeunes sont au contraire quasiment absents (seule une personne sur dix est âgée de moins de trente ans).

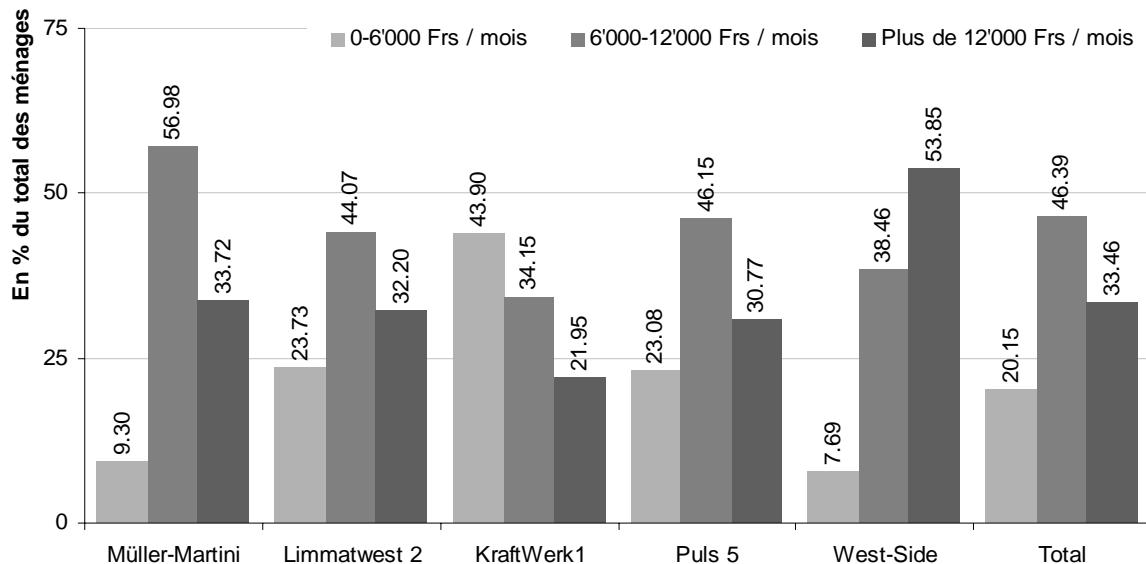
Une certaine diversité se retrouve dans les types de ménages vivant dans les cinq projets (Tableau 61). Dans le cas de Müller-Martini, on identifie essentiellement des couples sans enfant (des unions libres le plus souvent) ainsi que des personnes vivant seules ou en colocation (avec une proportion de près d'un quart des ménages, c'est là que les colocations sont les plus fréquentes). West-Side présente un profil relativement similaire. Limmatwest 2 et Puls 5 ont en commun la surreprésentation des personnes vivant seules (40.0% et 50.0%) alors que les couples sans enfant représentent un tiers des ménages. Les couples avec enfant(s) sont néanmoins plus nombreux dans le premier cas. Finalement, KraftWerk1 se distingue par la diversité des ménages qui y résident et par la surreprésentation des familles.

	<i>Müller-Martini</i>	<i>Limmat-west 2</i>	<i>KraftWerk1</i>	<i>Puls 5</i>	<i>West-Side</i>	<i>Total</i>
Couple sans enfant	43.82	33.85	11.90	35.00	35.71	34.06
Personne vivant seule	25.84	40.00	28.57	50.00	28.57	34.06
Colocation	23.60	7.69	19.05	5.00	21.43	15.94
Couple avec enfant(s)	5.62	13.85	30.95	5.00	10.71	11.96
Famille monoparentale	0.00	3.08	4.76	5.00	3.57	2.54
Autre	1.12	1.54	4.76	0.00	0.00	1.45
Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Tableau 61 : Types de ménages selon les projets (en pourcentage)

Le niveau de formation est globalement très élevé dans la population étudiée. Rappelons en effet que 67.35% des personnes de plus de 15 ans ont suivi une formation supérieure. Il y a relativement peu de différences entre les projets, même si deux d'entre eux se situent en dessous de cette valeur (60.00% au Puls 5 et 62.72% à Müller-Martini) et deux en dessus (73.08% à Limmatwest 2 et 74.14% à West-Side). Quant à KraftWerk1, la proportion est similaire à la population totale puisqu'elle s'élève à deux tiers.

Si le niveau socio-culturel est relativement identique, des divergences sont observées en termes de revenu. Plus de la moitié des ménages vivant à West-Side déclarent disposer d'un revenu mensuel supérieur à 12'000 francs. Cette proportion dépasse les 30% dans les autres projets à l'exception de KraftWerk1. De manière générale, c'est dans ce dernier que la part de revenus inférieurs à 6'000 francs est la plus élevée (43.90%). Cette valeur semble s'expliquer par la fréquence des travailleurs à temps partiel ou par des domaines d'activité moins rémunérateurs (social, enseignement, etc.).



Graphique 145 : Revenu des ménages selon les projets

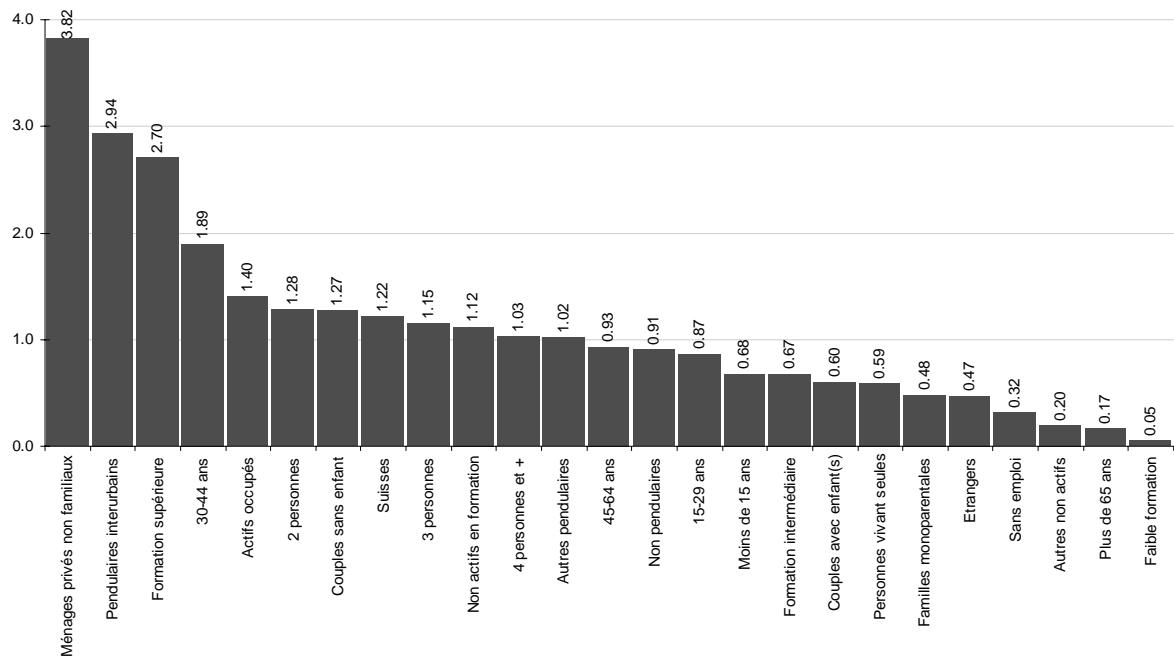
11.1.6 Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements

Nous avons confronté le profil des personnes vivant dans les logements construits entre 2001 et 2007 à Zurich West avec celui de la population totale de la ville en 2000 d'une part, et avec celui des personnes vivant en 2000 dans les appartements construits sur l'ensemble du territoire communal entre 1995 et 2000 d'autre part. Ces comparaisons permettent de souligner les spécificités de la population de Zurich West.

Par rapport à la population résidant en ville en 2000, plusieurs catégories sont nettement surreprésentées dans les nouveaux appartements de Zurich West (Graphique 146). Il s'agit en premier lieu des ménages privés non familiaux ou colocataires (3.82 fois plus nombreux), des pendulaires interurbains (2.94) et des personnes de formation universitaire (2.70)¹⁵³. Alors que ces dernières représentaient 24.92% de la population zurichoise en 2000, leur part atteint 67.35% dans le quartier. Les autres groupes surreprésentés de manière substantielle sont les actifs occupés (1.40), les ménages de deux personnes (1.28), les couples sans enfant (1.27) et les Suisses (1.22).

À l'inverse, certaines catégories sont nettement moins présentes. On identifie plus particulièrement les personnes à faible formation (0.05, soit l'indice de localisation le plus bas ; en d'autres termes, cette catégorie représente 28.81% de la population zurichoise mais seulement 1.44% des habitants des immeubles étudiés), les plus de 65 ans (0.17), les autres non actifs (0.20), les personnes sans emploi (0.32), les étrangers (0.47), les familles monoparentales (0.48), les personnes vivant seules (0.59) et les couples avec enfant(s) (0.60).

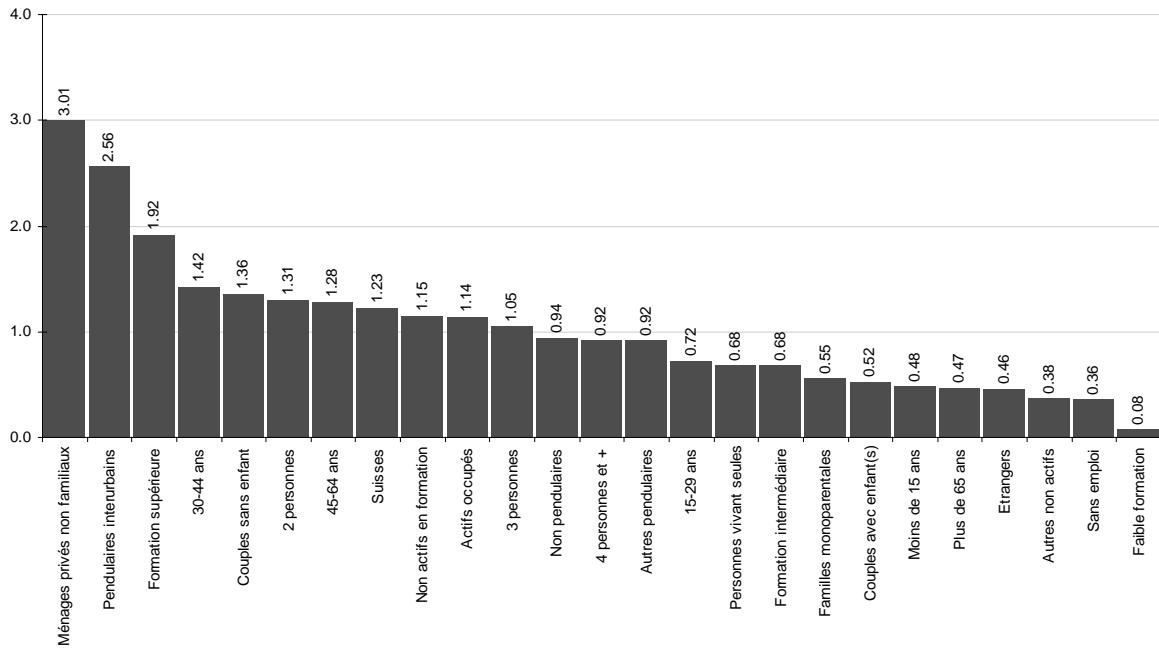
¹⁵³ Il n'existe pas de données totalement comparables en ce qui concerne le revenu. Une indication relativement grossière peut néanmoins être fournie en confrontant nos résultats à l'enquête sur les revenus et la consommation réalisée par l'OFS en 2005. La médiane du revenu brut s'élève selon cette enquête dans le canton de Zurich à 7'795 francs, alors qu'elle se situe pour le revenu net (soit le revenu brut moins les charges sociales) entre 9'000 et 12'000 francs dans notre population. De même, le quintile supérieur concerne les ménages dont le revenu brut dépasse les 12'872 francs dans le canton et ceux qui ont un revenu net d'un peu plus de 15'000 francs à Zurich West.



Graphique 146 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et celle de 2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

La comparaison entre la population étudiée et les personnes habitant en 2000 dans les logements construits sur l'ensemble de la ville entre 1995 et 2000 permet de mesurer la spécificité des objets immobiliers de Zurich West par rapport aux constructions de la fin des années 1990. On retrouve globalement les mêmes différences que celles qui sont mentionnées ci-dessus. Les logements construits à Zurich West se sont adressés davantage aux ménages privés non familiaux (3.01), aux pendulaires interurbains (2.56), aux personnes de formation supérieure (1.92), aux 30-34 ans (1.42), aux couples sans enfant (1.36), etc. À l'inverse, les catégories affichant les indices de localisation les plus faibles correspondent avant tout aux ménages les moins fortunés ainsi qu'aux familles et aux personnes âgées.

Par rapport aux logements construits entre 1995 et 2000 et le parc immobilier existant en 2000, les logements récents de Zurich West se sont bien davantage adressés aux catégories moyennes à supérieures, ce qui tend à confirmer l'hypothèse de *new-build gentrification*. En ce qui concerne l'âge, la sous-représentation des 15-29 ans, pour lesquels la ville est globalement très attractive, montre que les nouveaux logements demandent un certain niveau de revenu que ne possèdent pas la majorité des jeunes en début de carrière. Quant au parcours de vie, les appartements de Zurich West ont attiré des ménages non traditionnels (colocation, couples sans enfant) et les classes d'âge des 30-44 ans et, dans une moindre mesure, des 45-64 ans.



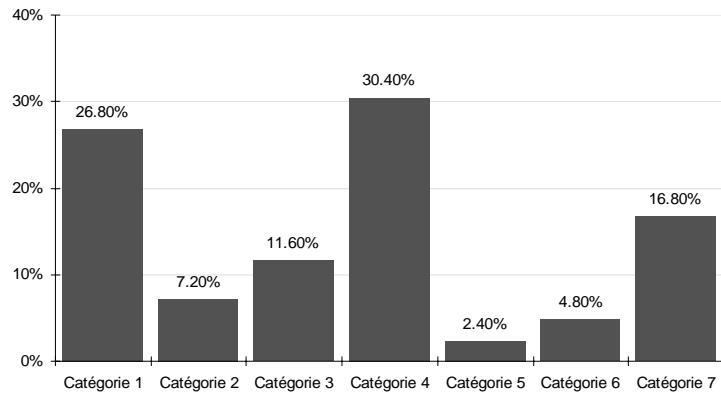
Graphique 147 : Indice de localisation des différentes catégories de la population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et entre 1995-20000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire)

11.1.7 Typologie des ménages

Nous reprenons la typologie des ménages élaborée en tenant compte de variables mesurant la position dans le parcours de vie (âge et type de ménages) et le statut socio-économique (niveau de formation et revenu du ménage) (voir 10.1.6). Rappelons qu'elle prend en compte les ménages qui ont répondu à chacune des questions utilisées tant à Neuchâtel (202 sur 228) qu'à Zurich West (250 sur 282). Au final, sept catégories ont été identifiées :

- *Catégorie 1* : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ;
- *Catégorie 2* : les couples dont un des partenaires au moins a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») ;
- *Catégorie 3* : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ;
- *Catégorie 4* : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ;
- *Catégorie 5* : les familles monoparentales ;
- *Catégorie 6* : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ;
- *Catégorie 7* : les colocataires.

Dans les nouveaux appartements de Zurich West, ces catégories regroupent un nombre variable d'observations (Graphique 148). Trois appartements sur dix sont occupés par des personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans (76). La deuxième catégorie, avec 26.80% des observations, réunit les couples sans enfants dont aucun des membres n'est âgé de plus de 50 ans (67). Les colocataires, au nombre de 42, représentent quant à elles 16.80% des ménages. Les couples avec enfant(s) occupent un peu plus d'un dixième des logements. Le reste des appartements est habité par des « nids vides » (7.20%), des personnes de plus de 65 ans (4.80%) et des familles monoparentales (2.40%).



Graphique 148 : Poids des différentes catégories de ménages à Zurich West

11.2 Trajectoire

11.2.1 Type de domicile

Pour la quasi-totalité des ménages interrogés, le logement à Zurich West constitue leur domicile principal (97.84%). Ils ne sont que six (2.16%) à mentionner un lieu de résidence principal différent. Ce phénomène de bi-résidentialité concerne des étudiants ou des jeunes actifs qui déclarent très certainement le domicile de leurs parents (3) mais aussi deux personnes hautement qualifiées disposant d'un pied-à-terre à Zurich West.

La bi-résidentialité touche également 40 autres ménages (14.39%) qui possèdent un deuxième domicile (pour la plupart une résidence secondaire). Pour ces ménages, disposer d'une maison de vacances peut jouer un rôle compensatoire au fait de vivre en ville. Cette valeur est toutefois légèrement inférieure à la proportion relevée dans les centres urbains (14.64%) et à l'échelle de l'ensemble du pays (15.15%)¹⁵⁴.

11.2.2 Lieu de domicile précédent

Sept personnes sur dix habitaient déjà à Zurich avant de déménager (70.33% ; 384). Dans la majorité des cas, il s'agit donc d'un phénomène de maintien en ville et les mouvements se sont déroulés sur une distance restreinte. L'importance des migrations de proximité est de plus soulignée par les arrivées depuis les communes de l'agglomération (8.42% ; 46). Deux autres cas de figure concernent un peu moins d'une personne sur dix : les déménagements en provenance d'un autre centre urbain (43, dont 14 de Berne et 9 de Winterthour) et du reste de la Suisse (48). Finalement, les personnes venues de l'étranger représentent une part de 4.58%.

La répartition spatiale des anciens lieux de domicile répond essentiellement à une logique de proximité, le nombre de personnes concernées diminuant avec la distance (Figure 14). On identifie également l'importance de la taille démographique de la commune d'origine (comme Bâle ou Berne).

Précisons que parmi les nouveaux arrivants, il y en a plus d'un tiers (37.93% ; 55) à avoir déjà résidé à Zurich auparavant. Dans le détail, 24 d'entre eux reviennent dans la cité de Zurich après avoir habité dans son agglomération. Le retour en ville au sens classique du terme – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les

¹⁵⁴ Ces données sont tirées du Panel suisse des ménages qui réalise une enquête annuelle auprès d'un échantillon de ménages. En 2003 et pour la question portant sur la propriété d'une résidence secondaire, 135 ménages vivant dans un centre urbain (grands centres, centres moyens et petits centres) ont répondu par l'affirmative sur un total de 922.

couronnes suburbaines ou périurbaines – ne concerne ainsi qu'une proportion de 4.54% du total des individus dont nous disposons des informations.

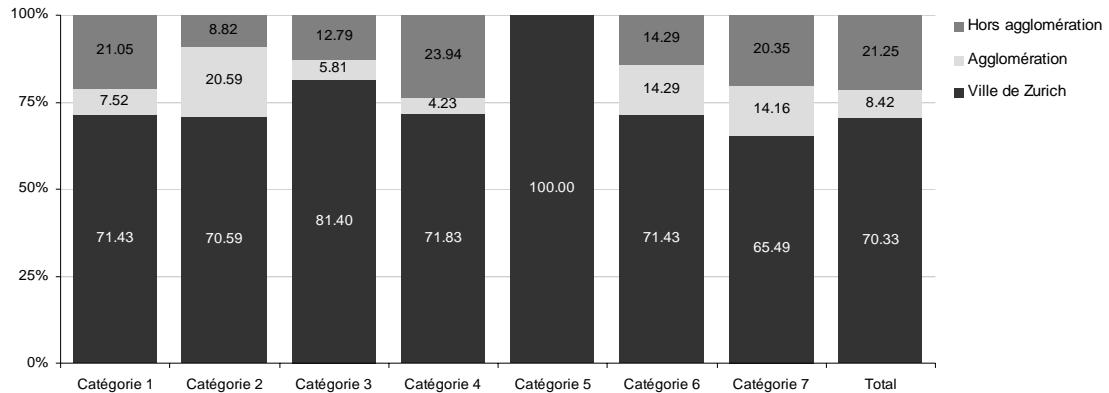


Figure 14 : Ancienne commune de domicile

La provenance des habitants varie selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent (Graphique 149). La part de personnes qui résidaient déjà en ville de Zurich est particulièrement élevée pour les familles monoparentales (catégorie 5 ; 100.00%) et les couples avec enfant(s) dont aucun membre n'a plus de 50 ans (catégorie 3 ; 81.40%). Quatre catégories présentent des parts proches de la valeur totale : les couples sans enfant (catégorie 1), les couples dont un des membres au moins est âgé de plus de 50 ou 65 ans (catégories 2 et 6) et les personnes vivant seules (catégorie 4). Seules les colocations (catégorie 7) affichent des proportions plus faibles, puisqu'un peu moins des deux tiers de leurs membres vivaient déjà en ville de Zurich.

Les personnes venant de l'agglomération zurichoise (8.42% du total) se retrouvent particulièrement dans les colocations (14.16%) et dans les ménages des personnes plus âgées : les couples dont un des membres a plus de 50 ans ou 65 ans (respectivement 20.59% et 14.29%).

Finalement, les personnes venant de l'extérieur de la région urbaine représentent un habitant sur cinq. Cette proportion se retrouve pour les catégories 1, 4 et 7, soit les groupes qui rassemblent le plus de jeunes adultes. Elle est cependant moins importante pour les familles ou les ménages avec au moins un membre de 50 ans et plus.

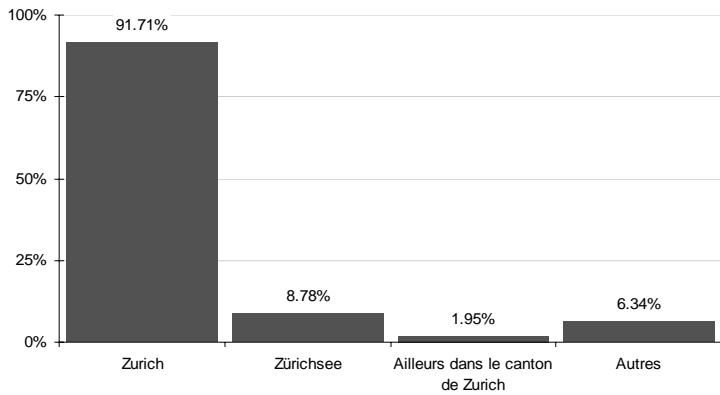


Graphique 149 : Ancien lieu de domicile des habitants selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent

11.2.3 Aire de prospection

Plus du quart des ménages (27.05%) n'ont pas envisagé un autre lieu de domicile que Zurich West. Le choix de ce quartier apparaît comme indiscutable dans ce cas de figure. Plusieurs raisons sont évoquées dans la décision de ne pas prospecter ailleurs. Certaines remarques laissées par les personnes interrogées mettent en avant l'opportunité que représentait leur nouveau logement : « keine Verfügbarkeit von Neubau und Eigentumswohnungen in anderen zentrumsnahen Quartieren », « Limmatwest als gute Investition », etc. Le cas est relativement similaire pour certains résidents de KraftWerk1 dans le sens où le projet communautaire primait sur le quartier : « diese Genossenschaft gibt es nur hier », « die Idee in einer alternativen Genossenschaft zu wohnen begeisterte mich », « keine ähnliche Gelegenheit (junge, idealistische Genossenschaft) ». L'attachement au Kreis 5 ainsi que la typicité du quartier sont également cités : « als ehemalige Stadtzürcher faszinierte uns die Entwicklung eines neuen Stadtteils. Zudem gefällt uns der Mix von jung und älter. Wohnen im grünen verlor bei uns an Bedeutung », « ich fand die Gegend interessant. Es ist spannend zu erleben wie sie sich entwickelt. Die Überbauung überzeugte mich ». D'autres éléments apparaissent tels que la question de la mobilité quotidienne, la proximité du travail et le cadre de vie.

La majorité des ménages ne se sont pas focalisés sur le seul périmètre de Zurich West. Lorsque d'autres localisations ont été prises en considération, il s'agit principalement du reste de la ville de Zurich (91.71%) (Graphique 120). Parmi les communes du canton, seules celles qui bordent le lac de Zurich (régions de Pfannenstiel et de Zimmerberg) ont été citées (8.78%), l'attrait étant quasiment inexistant pour les autres (1.95%, soit quatre ménages). Finalement, treize ménages (6.34%) ont procédé à un arbitrage entre Zurich West et une localisation qui n'était pas proposée dans le questionnaire (trois avec le canton de Schwyz, le solde avec des régions ou cantons limitrophes).



Graphique 150 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile

Les ménages ayant envisagé d'emménager dans un autre endroit de la ville de Zurich ont exprimé leurs préférences pour certains Kreis. Il s'agit principalement des quartiers proches de Zurich West, soit le Kreis 6 (38.54%), le 4 (36.59%) et le 3 (29.78%). À cette liste s'ajoute le numéro 8 (38.05%) – et plus spécifiquement le secteur de Seefeld – qui longe le lac et qui est proche du centre-ville. Trois autres Kreis – le 1 (centre-ville), le 2 ainsi que le 7 – ont chacun été pris en considération par un peu moins d'un cinquième des ménages. Ils sont suivis par le reste du Kreis 5 (qui comprend en plus de Zurich West le secteur de Gewerbeschule) puis par le numéro 10 (soit Höngg et Wipkingen). Les quartiers plus périphériques (9, 11, 12) sont en revanche très rarement évoqués (moins de 2% des ménages). Cette importance de la centralité est également mise en évidence par des ménages n'exprimant pas de préférence pour un Kreis en particulier à condition que ce dernier soit central (2.44%).

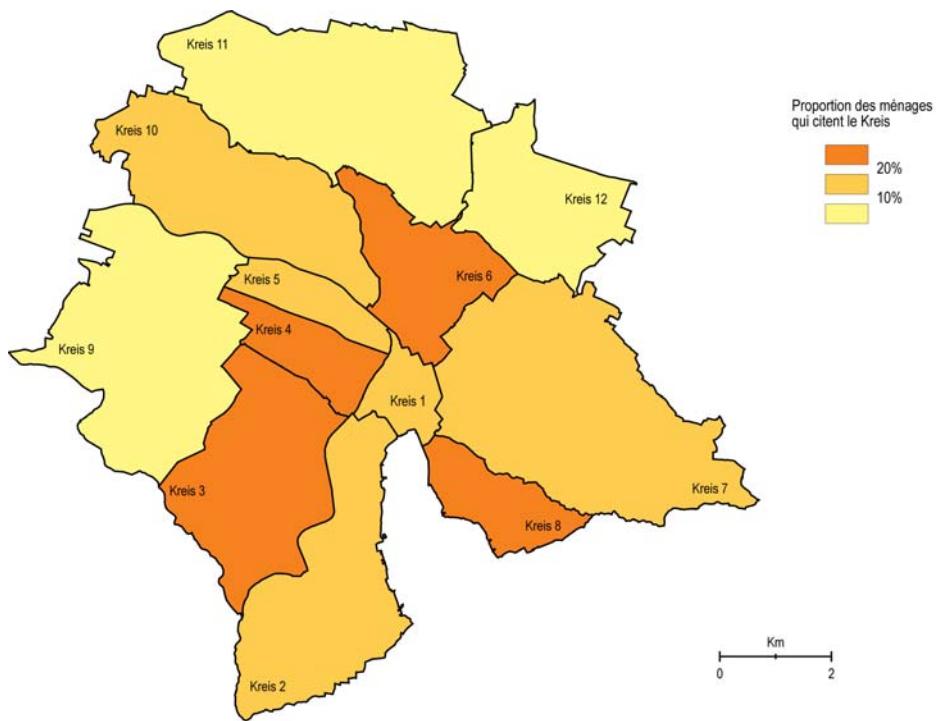


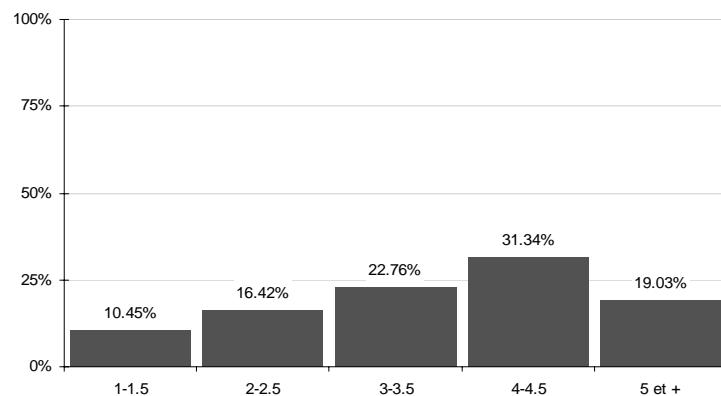
Figure 15 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile

La configuration de l'aire de prospection peut être considérée comme un révélateur du phénomène de revalorisation résidentielle de certains quartiers par les classes moyennes à supérieures. On peut mentionner le Kreis 4, où un phénomène de gentrification au sens classique a été observé (avec la réhabilitation partielle de la Langstrasse), ou encore le Kreis 8. Dans ce dernier cas, le regain d'attractivité a notamment été identifié par l'association de quartier qui, en 2007, a organisé un débat intitulé « Bezahlbar wohnen in Trendquartier » et consacré un numéro de son journal à cette question¹⁵⁵.

11.2.4 Conditions d'habitat actuelles

Alors que seuls 7.11% des ménages possèdent leur logement en ville de Zurich en 2000, la proportion de propriétaires est quatre fois plus élevée (27.66%) dans les nouveaux appartements de Zurich West. Un peu moins d'un logement sur six a été réalisé par une coopérative (soit le projet de KraftWerk1) et la part restante est occupée par des locataires (57.09%).

Les quatre pièces constituent le type d'appartement le plus fréquemment construit entre 2001 et 2007 (31.34%). On identifie ensuite les trois pièces qui représentent plus du cinquième des logements. Parmi les grandes unités (plus de cinq pièces), on compte notamment quelques suites dans le projet KraftWerk1 qui abritent de grandes colocations. L'importance relativement conséquente des petits appartements s'explique en partie par la typologie de certains d'entre eux (lofts par exemple) qui se caractérisent néanmoins par une grande surface habitable.



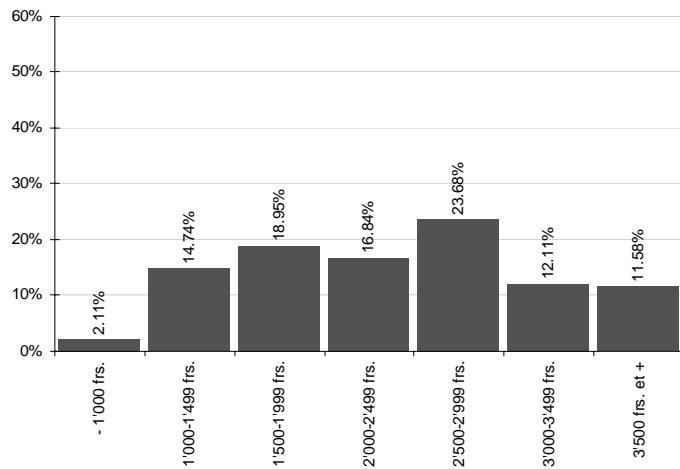
Graphique 151 : Nombre de pièces des nouveaux logements

Le loyer mensuel – sans les charges telles que le chauffage et l'eau – se monte en moyenne à 2'314 francs. La classe la plus importante (23.68% des logements en location, soit un effectif de 45) concerne les loyers de 2'500 à 3'000 francs. Les trois catégories suivantes en termes d'importance s'étendent de 1'000 à 2'500 francs. Les loyers les plus avantageux dans le quartier sont dus en grande partie à la coopérative de KraftWerk1. À l'autre extrémité, on constate deux catégories au poids identique : un huitième des ménages dépensent entre 3'000 et 3'500 francs ou plus de 3'500 francs pour le loyer mensuel.

Il n'est pas pertinent de réaliser le même exercice pour les propriétaires, les charges hypothécaires mensuelles dépendant non seulement du prix d'acquisition mais également de la part de fonds propres apportée par le ménage et du niveau des taux hypothécaires. Globalement, il est néanmoins possible d'affirmer que le poste logement coûte plus cher

¹⁵⁵ *Kontacht : die Quartierzeitung vom Kreis 8*, « Wonen in Trendquartier », 194, Mars 2007 (téléchargeable sur le site : www.quartierverein-riesbach.ch).

aux locataires qu'aux propriétaires. Ces derniers consacrent en effet chaque mois en moyenne 1'537 francs aux charges hypothécaires.



Graphique 152 : Loyer des nouveaux logements

11.2.5 Évolution des conditions d'habitat

L'évaluation de la transformation des conditions d'habitat implique quatre critères qui mesurent l'évolution du nombre de pièces, du statut d'occupation, du type de logement et du loyer. Dans cette section, ne sont pris en considération que les ménages dont la structure n'a pas changé avec le déménagement (soit 56.23% des ménages) (voir 11.3.2).

Pour plus de 40% des ménages (63), le nombre de pièces a augmenté¹⁵⁶ (Tableau 62). Il a été stable dans 44 cas mais a tout de même diminué pour 30 ménages. Signalons toutefois les limites de cet indicateur qui ne traduit qu'imparfaitement la notion de surface.

En ce qui concerne le statut d'occupation, on ne constate pas de changement pour les deux tiers des ménages : 90 sont restés locataires (ou coopérateurs) et 7 étaient déjà propriétaires. Par contre, 44 ménages ont profité du déménagement pour accéder à la propriété. Finalement, le chemin inverse a été emprunté par quatre ménages qui ont vendu leur bien immobilier. Précisons que ces derniers ne correspondent pas au profil de personnes à la retraite ou s'en approchant et qui auraient emménagé en ville après s'être séparées de leur maison individuelle¹⁵⁷.

Pour ce qui est du type de logement, seuls sept ménages ont quitté une maison pour s'installer dans un appartement et ce pour diverses raisons (nouveau lieu de travail, création de la coopérative KraftWerk1, etc.). Les personnes âgées ayant décidé de quitter une maison individuelle et de s'installer à Zurich West ne sont pas intégrées dans ces chiffres car elles ont déclaré un changement dans la structure du ménage¹⁵⁸.

¹⁵⁶ Il n'est pas tenu compte des demi-pièces dans ce calcul.

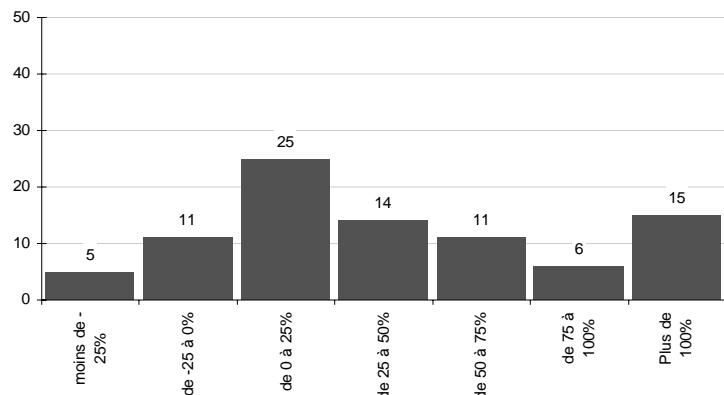
¹⁵⁷ Les raisons avancées divergent (rapprochement avec le conjoint dans le cas d'un couple non cohabitant, nouveau lieu de travail, problème de santé, opportunité financière de vendre l'objet en propriété). Deux autres ménages ont quitté leur statut de propriétaire à la suite d'un changement dans leur structure (séparation).

¹⁵⁸ Les personnes âgées ont quitté leur villa à la suite du départ des enfants devenus adultes (4) et du décès du conjoint (2). Si l'on tient compte des autres ménages dont la structure a changé, plusieurs passages d'une maison individuelle à un appartement ont pu être observés. Ils font suite à une séparation (6), à la fin d'une collocation (5), au départ du foyer parental (5), à la naissance d'un enfant (3).

<i>Évolution du nombre de pièces</i>		<i>Évolution du statut d'occupation</i>		<i>Évolution du type de logement</i>	
Augmentation	63	Resté locataire	90	Resté dans un appartement	133
Stabilité	44	Devenu propriétaire	44	D'une maison à un appartement	7
Diminution	30	Resté propriétaire	7	D'un appartement à une maison	—
		Devenu locataire	4	Resté dans une maison	—
Indéterminé	8	Indéterminé	0	Indéterminé	5
Total	145	Total	145	Total	145

Tableau 62 : Évolution des conditions d'habitat

Nous disposons des informations relatives aux loyers actuels et précédents pour 87 ménages dont la structure n'a pas changé et qui sont restés locataires. Seuls seize d'entre eux ont enregistré une baisse de loyer en déménageant. L'effectif le plus nombreux représente les augmentations allant jusqu'à 25% (25). Pour quinze ménages, le loyer a même été multiplié par deux voire davantage.



Graphique 153 : Évolution du loyer

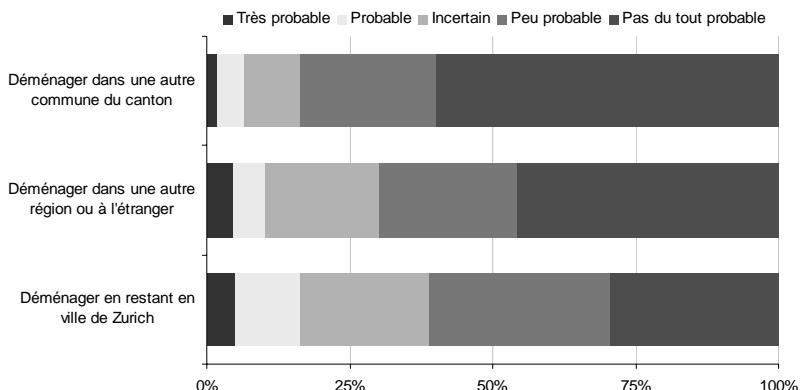
Afin de synthétiser les propos ci-dessus, nous avons déterminé plusieurs trajectoires. On parle ainsi de trajectoire promotionnelle si au moins un des critères suivants est rempli : passage du statut de locataire à celui de propriétaire, augmentation d'au moins une pièce de la taille du logement, croissance du loyer mensuel ou des charges hypothécaires de plus de 25%. On qualifie de trajectoire stable si au moins deux de ces éléments sont observés : le statut d'occupation est identique, le nombre de pièces ne varie pas de plus d'une demi-pièce, le montant du loyer ou des charges hypothécaires n'évolue pas de plus de 25%. Finalement, les autres cas de figure correspondent à des ménages dont les informations sont insuffisantes pour déterminer le sens de la trajectoire avec certitude ou qui ont suivi une trajectoire régressive.

Comme les chiffres commentés jusqu'à présent le laissaient augurer, la trajectoire la plus fréquente est très clairement promotionnelle (106 cas sur 145). Pour 34 ménages, les conditions d'habitation ne se sont guère modifiées, alors que seuls cinq ménages présentent une trajectoire indéterminée voire régressive.

11.2.6 Projets de déménagement

En interrogeant les ménages sur la probabilité de différents projets de déménagement, il est possible de mieux cerner leurs aspirations en termes d'habitat, de tester l'ancrage de leur choix de vivre en ville-centre et d'esquisser les futurs arbitrages qu'ils devront opérer entre différents statuts résidentiels ou localisations¹⁵⁹. Les projets de déménagement que nous abordons dans un premier temps renvoient à trois échelles : à l'intérieur de la ville de Zurich, dans une autre commune du canton, dans une autre région ou à l'étranger.

La grande majorité des ménages ne jugent pas l'un ces projets comme étant probable (Graphique 154) alors que le plus répandu correspond à un déménagement sur le territoire de la ville de Zurich. Ils sont ainsi 5.09% à juger une telle décision comme très probable et 11.27% comme probable. Ce résultat montre une nouvelle fois l'attrait exercé par la ville de Zurich pour les habitants du quartier. Ce propos est corroboré par le fait que le deuxième projet jugé le plus envisageable est un déménagement dans une autre région ou à l'étranger. Les personnes interrogées quitteraient donc davantage la ville pour un autre bassin de vie que pour une commune proche. En effet, il n'y a qu'un ménage sur vingt qui juge très probable l'installation dans le reste du canton de Zurich. Ils représentent au contraire une majorité à juger cet évènement comme pas du tout probable (59.85%).



Graphique 154 : Probabilité de déménager en ville, dans le canton ou ailleurs pour l'ensemble des ménages

Après ce premier aperçu, il est nécessaire d'affiner quelque peu l'analyse. Tout d'abord, les projets de déménagement ne sont pas indépendants les uns des autres. Un ménage peut avoir un projet précis et exclusif ou il peut juger plusieurs options comme étant simultanément probables. Afin d'inclure ce paramètre, nous avons classé les ménages en suivant une démarche s'apparentant aux arbres de classification. Les projets de déménagement retenus renvoient aux trois échelles susmentionnées et ont été distingués selon leur probabilité (probable ou très probable versus les autres modalités¹⁶⁰). Huit cas de figure en termes de projet ont ainsi été identifiés (Figure 16).

Les ménages ont en sus été distingués selon le statut d'occupation. Être propriétaire apparaît clairement comme un frein important à un déménagement et comme un signe de stabilité résidentielle. En effet, 82.05% des ménages qui possèdent leur logement – soit 64 unités – estiment qu'un déménagement n'est ni probable, ni très probable. Une seule

¹⁵⁹ Il est important de souligner qu'un écart souvent très important peut exister entre les intentions ou souhaits d'une part, et le comportement effectif d'autre part. Généralement, la mobilité résidentielle effective est sensiblement inférieure à la mobilité jugée comme probable (Moore 1986 ; Lu 1999).

¹⁶⁰ Les autres modalités correspondent aux réponses « pas du tout probable », « peu probable » et « incertain » auxquelles nous avons également ajouté les valeurs manquantes pour autant que le ménage ait répondu à au moins une des questions traitées ici.

catégorie de projet ressort légèrement : les déménagements hors du canton avec sept ménages, soit 8.97%. Les autres types ne concernent tout au plus que trois observations.

La situation diffère quelque peu en ce qui concerne les locataires, même si les trois quarts d'entre eux (150) ne jugent pas un déménagement comme étant (très) probable. Pour les autres, le projet le plus vraisemblable est de changer de logement tout en restant à Zurich (11.88% ; 24). Trois autres catégories rassemblent plus de cinq observations : déménager hors du canton (4.46% ; 9), déménager en ville de Zurich ou dans le canton (3.96% ; 8), déménager à Zurich ou à l'extérieur du canton (2.97% ; 6).

Du point de vue de l'attractivité résidentielle de la ville de Zurich, la très grande majorité (86.14%) des ménages n'envisagent pas de quitter le territoire de la commune (projets 1 et 5). Pour un peu moins d'un dixième des ménages (projets 6, 7 et 8), un déménagement ailleurs est (très) probable sans pour autant que l'option de choisir un autre logement à Zurich soit exclue. Dans ces cas, Zurich se trouve directement en concurrence avec d'autres localisations potentielles. Finalement, pour 5.45% des ménages, un déménagement est probable, mais il ne concerne plus la ville de Zurich (projets 2, 3, et 4). Le reste de la Suisse ou l'étranger semblent toutefois plus attractifs que le reste du canton. Il s'agirait donc vraisemblablement de projets plutôt liés à des questions d'ordre professionnel.

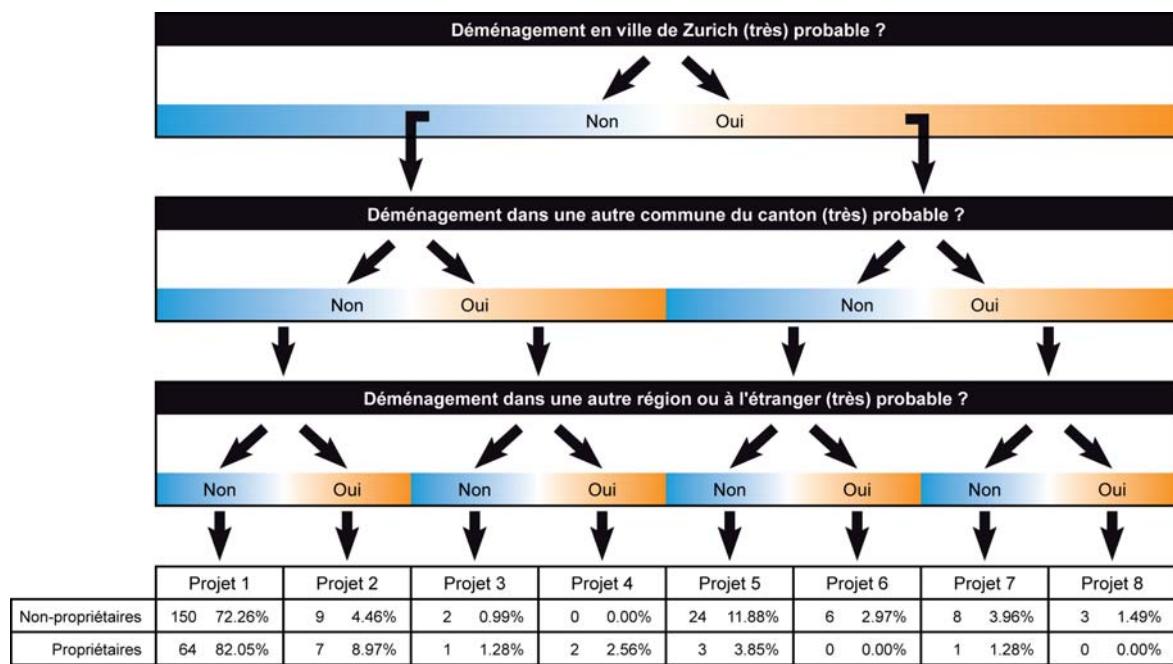


Figure 16 : Probabilité des projets de déménagement (en ville de Zurich, dans le canton ou ailleurs)

Les ménages ont été interrogés sur deux autres projets : l'accès à la propriété et le déménagement dans une maison individuelle en dehors de la ville de Zurich, soit le mode d'habitat emblématique de l'étalement urbain.

L'accession à la propriété de la part des locataires et coopérateurs¹⁶¹ est jugée comme (très) probable par un ménage sur dix, soit davantage qu'un mouvement d'exurbanisation (catégories 3, 4, 7 et 8). Si l'on tient compte des différents ménages selon la typologie que nous avons élaborée (voir 11.1.6), l'accession à la propriété apparaît comme (très) probable pour environ 15% des couples avec ou sans enfant et dont les partenaires n'ont

¹⁶¹ Cette question ne concerne en effet pas les ménages qui ont déjà accédé à la propriété.

pas plus de 65 ans (types 1, 2 et 3). Une personne vivant seule sur dix se trouve également dans ce cas de figure alors que les proportions sont plus faibles pour les autres ménages.

L'attrait de la maison individuelle est peu perceptible : seules 2.32% des personnes interrogées estiment un tel projet comme très probable et 3.09% comme probable. Dans ces cas, l'installation en ville apparaît comme une étape qui s'achèvera à plus ou moins long terme. La maison individuelle n'est toutefois pas envisagée par plus de 85% des ménages sondés alors qu'un sur dix juge un tel projet comme étant incertain. Selon la typologie, il s'agit essentiellement des ménages des catégories 1 et 2 (couples sans enfant dont aucun membre n'a plus de 50 ans ; couples avec ou sans enfant dont un des partenaires est âgé entre 50 et 64 ans) qui envisagent de quitter la ville (13.85% et 12.50% de réponses (très) probable). Finalement, la différence entre propriétaires et locataires n'est pas très marquée (respectivement 1.37% et 3.76% de « probable » ; 2.74% et 2.15% de « très probable »).

11.3 Motivations

Ce chapitre a pour objectif de connaître les motivations qui se trouvent à la base des choix résidentiels. Divers éléments ayant trait à la structure du ménage, à la vie professionnelle, au logement, au quartier, aux caractéristiques d'une ville-centre, sont successivement analysés.

11.3.1 Typologie des mouvements

Une typologie basée sur les travaux de Clark et Onaka (1983) permet de distinguer différents 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).

Les mouvements forcés (non renouvellement du bail, destruction de l'immeuble) concernent 25 ménages (8.90%). Huit sont plus précisément à la fois forcés et induits. Le non renouvellement du bail a eu pour conséquence ou a rendu possible la création d'un nouveau ménage (formation d'une colocation, mise en ménage, départ des enfants devenus adultes). Dans deux cas, la réduction de la taille du ménage a engendré le non-respect de la clause d'occupation minimale de l'appartement fixée par la coopérative, ce qui a entraîné le déménagement dans un logement plus petit.

Près d'un déménagement sur deux a été induit (48.05%). Le cas le plus fréquent (32.38%) est un mouvement induit par un changement dans le ménage. Un évènement dans la vie professionnelle (nouveau lieu de travail, entrée dans la vie active, début d'une formation) concerne quatre fois moins de ménages (7.47%). Dans 23 questionnaires, des raisons liées à la fois aux sphères familiales et professionnelles ont été mentionnées (départ du foyer parental et entrée dans la vie active par exemple).

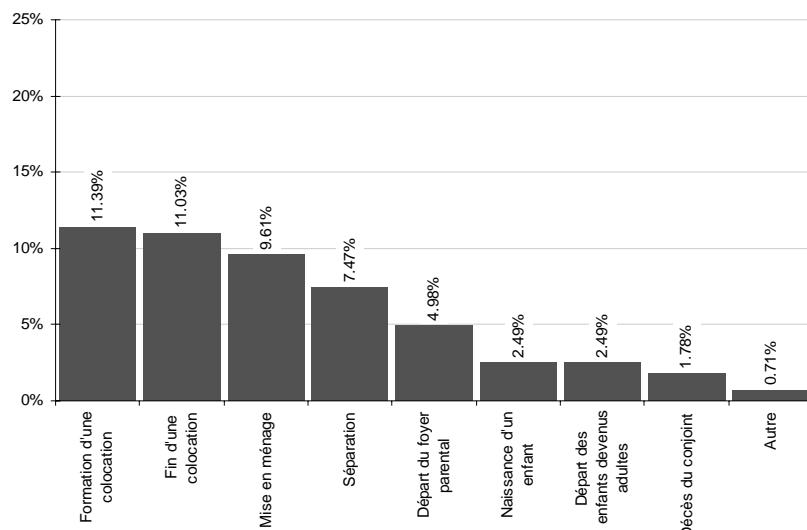
Finalement, les mouvements d'ajustement – qui se rapportent donc aux ménages qui n'ont enregistré aucun changement dans leur structure et dans leur vie professionnelle – représentent une proportion de 43.06%. Pour près d'un ménage sur deux, le déménagement a été essentiellement motivé par la recherche d'une meilleure qualité d'habitat. Ces résultats sont par ailleurs confirmés par le fait que la majorité des mouvements se sont déroulés sur de courtes distances et que la plupart des ménages ont suivi une trajectoire résidentielle promotionnelle.

Type de mouvements	Nombre de ménages	En % du total
Total des mouvements forcés	25	8.90%
Forcé	17	6.05%
Forcé et induit	8	2.85%
Total des mouvements induits	135	48.05%
Induit par un changement dans le ménage	91	32.38%
Induit par un changement professionnel	21	7.47%
Induit par un changement dans le ménage et professionnel	23	8.19%
Total des mouvements d'ajustement	121	43.06%
Total des mouvements	281	100.00%
Donnée manquante	1	

Tableau 63 : Types de mouvements

11.3.2 Changements dans la structure du ménage

Dans plus de deux cas sur cinq, un changement dans le ménage a donc induit le déménagement. Les évènements les plus fréquents concernent la formation (32 ; 11.39%) ou la fin (31 ; 11.03%) d'une colocation¹⁶². Ces résultats montrent une nouvelle fois l'attrait du quartier pour les colocataires et la diffusion de ce mode de vie. Ils soulignent également l'importance des migrations de jeunes adultes d'autant plus que 27 personnes ont mentionné la mise en ménage et 14 le départ du foyer parental. D'autres évènements qui eux impliquent une réduction de la taille du ménage ont été cités : la séparation ou le divorce (21), le départ des enfants devenus adultes (7) et le décès du conjoint (5). La naissance d'un enfant ne concerne que sept ménages, ce qui corrobore le constat de la faible attractivité du quartier pour les familles.



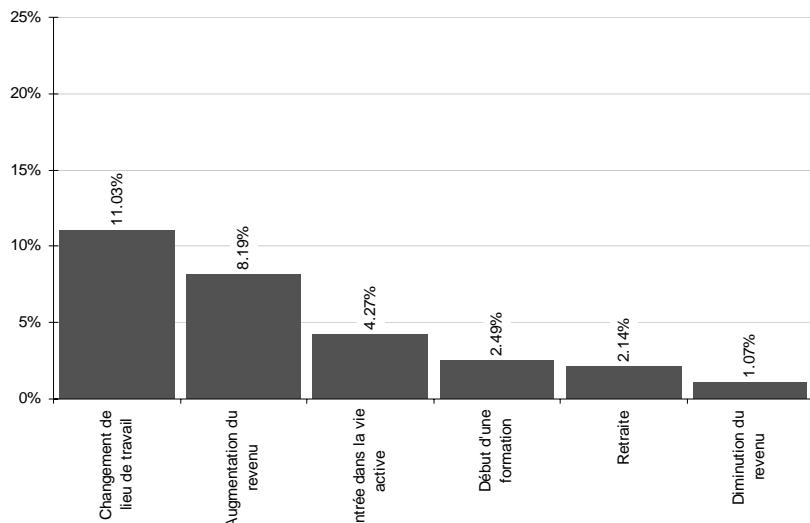
Graphique 155 : Changements dans la structure des ménages

11.3.3 Raisons professionnelles ou de formation

Un déménagement peut également être induit par un évènement dans le parcours professionnel ou dans la formation d'un membre du ménage. D'autres évolutions peuvent permettre ou contraindre un mouvement d'ajustement (et ne sont pas intégrées dans les mouvements induits). C'est le cas de la retraite ainsi que d'une modification du revenu.

¹⁶² Précisons qu'un ménage peut citer plusieurs réponses. Le total des fréquences des différents évènements dépasse donc la proportion de ménages qui ont connu un changement dans leur structure.

Un quart des ménages (71 ; 25.27%) ont cité au moins une raison liée au travail ou à la formation. La réponse la plus fréquente concerne le changement du lieu de travail (31). L'entrée dans la vie active (12) et le début d'une formation (6) montrent ici encore le rôle des jeunes adultes à Zurich West. L'importance des trajectoires promotionnelles est également mise en exergue par le nombre de ménages qui ont cité une augmentation de leur revenu (23), nombre qui contraste avec celui des diminutions (3). Pour six ménages finalement, l'arrivée à l'âge de la retraite a motivé un changement de domicile.



Graphique 156 : Changements dans la vie professionnelle des ménages

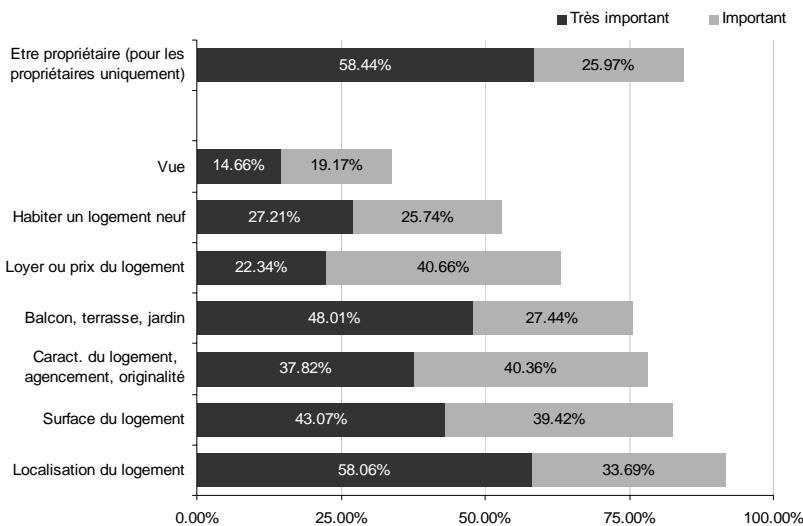
11.3.4 Facteurs ayant influencé le choix résidentiel

Les éléments abordés jusqu'à présent ont permis d'identifier la part des mouvements forcés ou induits dans le sens de la typologie de Clark et Onaka (1983). Ils ne sont toutefois pas suffisants pour comprendre ni le comportement des ménages qui ont effectué un mouvement d'ajustement, ni plus particulièrement le choix de vivre en ville-centre. Afin d'appréhender la pluralité des dimensions du choix résidentiel, il est nécessaire d'explorer un autre registre d'explication en focalisant sur le logement et son environnement. Nous avons par conséquent demandé aux personnes interrogées d'évaluer l'importance d'une liste d'éléments caractérisant le logement et le quartier ainsi que d'autres aspects touchant la ville ou la localisation en ville-centre en général.

11.3.4.1 Logement

Pour ce qui est du logement, l'attribut le plus important est la localisation. Près de six ménages sur dix l'ont même évalué comme très important et un sur trois comme important. Au-delà de cet aspect, les personnes interrogées ont certaines exigences en termes de qualité du logement. Trois autres caractéristiques qui portent sur le confort dépassent ainsi la barre des 75% : la surface, l'agencement ou l'originalité, le balcon ou la terrasse. Ce dernier élément est d'ailleurs jugé comme très important dans la moitié des cas. Le fait que le logement soit neuf apparaît moins déterminant. De même, le loyer (ou le prix) ressort moins fréquemment. Ce constat provient sans doute du fait que même si les loyers sont en règle générale élevés, il en est de même pour le pouvoir d'achat dont disposent de nombreux ménages. La vue se situe en fin de classement, ce qui s'explique notamment par l'implantation et la configuration des immeubles étudiés. Finalement, relevons l'importance de l'accession à la propriété (ou du maintien de ce statut d'occupation) pour

les ménages concernés. Cet aspect est même qualifié de très important par six ménages propriétaires sur dix.



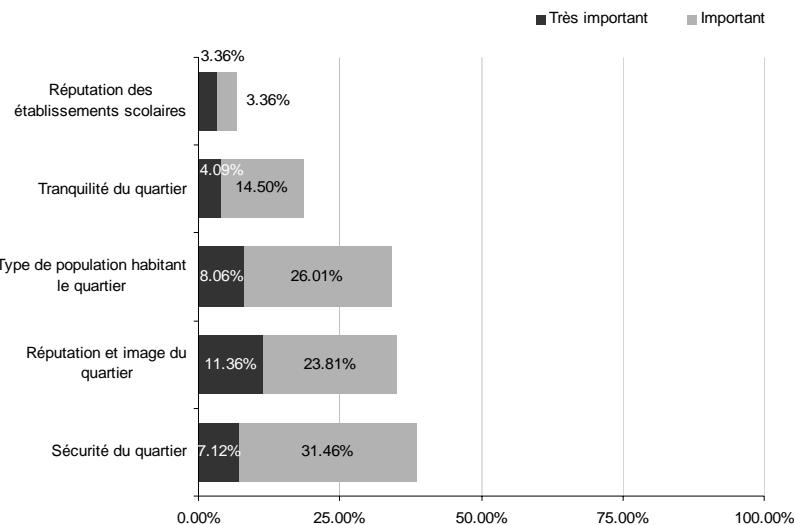
Graphique 157 : Importance des facteurs liés au logement

11.3.4.2 Quartier

Les caractéristiques du quartier sont nettement moins citées que celles relatives au logement. Le facteur qui a le plus de poids est la sécurité (7.12% « très important », 31.46% « important »)¹⁶³. Les deux éléments qui suivent sont la réputation et l'image du quartier d'une part, le type de population qui y réside d'autre part. Il s'agit même des items qui sont le plus régulièrement évoqués comme étant très importants (respectivement 11.36% et 8.06%). La tranquillité est moins déterminante dans le choix résidentiel, ce qui s'explique par le fait que Zurich West compte notamment des voies de circulation fréquentées, un stade et une vie nocturne développée. En fin de liste figure la réputation des établissements scolaires. Cet aspect est jugé comme pas du tout important par 52.61% des ménages et 18.28% se sont déclarés sans opinion ou pas concernés. La faible proportion de familles dans le quartier est à l'origine de ce résultat.

Le quartier n'apparaît donc pas comme très important. Paradoxalement, les commentaires laissés par les personnes interrogées illustrent l'attrait de Zurich West et son côté dynamique et branché : « Party und Ausgang, Kino, Restaurants, Events und Bad um die Ecke ! », « Trendquartier », « trendy », « place to be », etc. Au contraire, certains habitants de KraftWerk1 ont souligné que leur choix résidentiel était lié au projet de coopérative en lui-même et non au quartier : « das Quartier befällt uns nicht besonders. Wir sind wegen dieser Genossenschaft hier », « wir hatten wenig Einfluss auf den Standort von KraftWerk1 (und es gibt davon nur eines...) ».

¹⁶³ Précisons que les données disponibles ne permettent pas de définir quel aspect de la sécurité est particulièrement mis en avant (incivilité, trafic routier, etc.).



Graphique 158 : Importance des facteurs liés au quartier

11.3.4.3 Ville et localisation

Après avoir sondé l'avis des ménages sur des aspects liés au logement et au quartier, nous leur avons demandé de se prononcer sur une série d'items caractérisant la ville et la localisation de leur lieu de résidence en particulier. Ces items concernent la proximité de plusieurs infrastructures et aménités urbaines, l'accessibilité selon différents modes de déplacement et d'autres éléments tels que la présence de la famille et d'amis, la diversité de la population en ville (animation) et la charge fiscale.

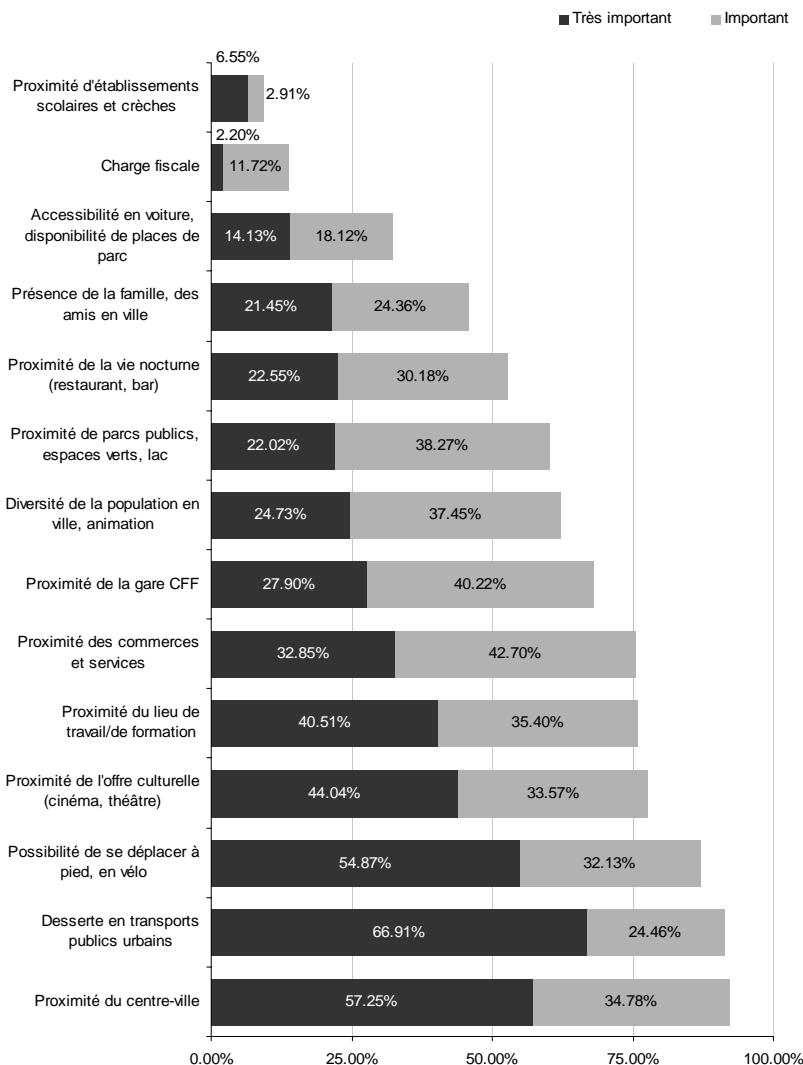
La liste des principaux facteurs fait ressortir une logique pragmatique et utilitariste dans le choix de vivre en ville dans le sens où sont mises en avant la proximité et l'accessibilité. La proximité du centre-ville émerge au premier rang : 57.25% des personnes interrogées mentionnent ce paramètre comme très important et plus du tiers l'estiment comme important. La proximité des équipements apparaît un peu plus loin dans le classement avec le lieu de travail ou de formation (40.51% et 35.40%) ainsi que celles des commerces et services (32.85% et 42.70%).

Dans les premiers rangs, on trouve également l'accessibilité et plus précisément la desserte en transports publics urbains (66.91% de réponses « très important », soit la part la plus élevée enregistrée, et 24.46% « important ») et la possibilité de se déplacer à pied ou vélo (54.87% et 32.13%). La proximité de la gare CFF est moins fréquemment évoquée (27.90% et 40.22%). Tous ces éléments devancent très nettement l'accessibilité en voiture et la disponibilité de places de parc, aspect qui apparaît à l'antépénultième rang (14.13% et 18.12%). Le choix de vivre en ville semble ainsi intimement lié au comportement de mobilité et aux différents choix modaux.

Parallèlement aux questions de proximité et de mobilité, plusieurs éléments participant à l'ambiance urbaine et à un mode de vie citadin récoltent plus de 50% d'avis (très) importants : la proximité de l'offre culturelle (théâtre, cinéma), la diversité de la population et l'animation de la vie urbaine ainsi que la proximité de la vie nocturne. Ces aspects typiquement urbains n'engendrent toutefois pas un renoncement à la proximité de parcs publics ou d'espaces verts (22.02% et 38.27%).

Finalement, signalons que quelques éléments ne franchissent pas la barre des 50% (en plus de l'accessibilité en voiture) : la présence de la famille et d'amis en ville de Zurich, la charge fiscale et la proximité d'établissements scolaires et de crèches. Ces aspects n'ont

donc pas été déterminants ou indispensables pour la majorité des ménages lors de leur choix résidentiel.



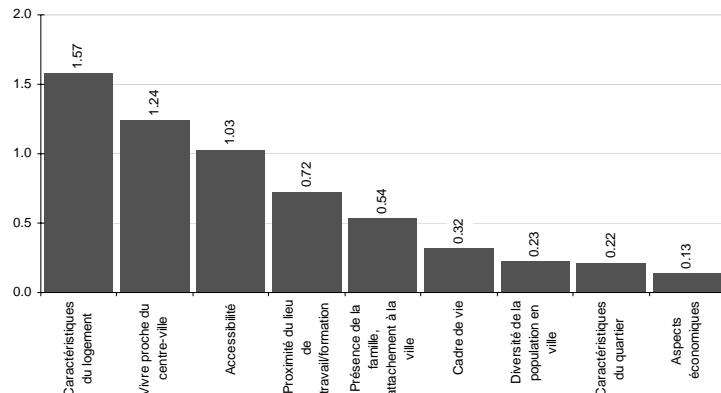
Graphique 159 : Importance des facteurs liés à la ville et à la localisation du logement

11.3.4.4 Classement des facteurs

Afin de pondérer les éléments évoqués ci-dessus, nous avons demandé aux personnes interrogées de choisir et de classer les trois facteurs les plus importants parmi une liste qui leur était proposée (Graphique 160). La compilation des scores¹⁶⁴ obtenus montre que certaines caractéristiques du logement (surface, agencement, vue) prédominent. En effet, environ 30% des personnes interrogées les ont placées au premier rang et un cinquième au deuxième rang. La proximité du centre-ville (commerces, vie culturelle et nocturne) apparaît en deuxième position ; elle a d'ailleurs été évoquée comme élément déterminant par un cinquième des ménages. On trouve ensuite l'accessibilité (voiture, transports publics, vélo, marche) et la proximité du lieu de travail ou de formation. Ces aspects relèvent du caractère pratique et utilitaire de la vie en ville. Des aspects d'ordre affectif (présence de la famille, proximité des amis, attachement à la cité) apparaissent en

¹⁶⁴ Afin de traiter les réponses, nous avons procédé de la manière suivante : accorder trois points pour une occurrence au premier rang, deux pour un deuxième rang et un point pour un troisième rang. Le total des points récoltés a ensuite été divisé par le nombre de questionnaires. Ainsi, plus un facteur est fréquemment cité et plus il est estimé important, plus son score est élevé.

cinquième position. Les autres facteurs sont nettement moins cités. Il s'agit du cadre de vie, de la diversité de la population en ville (animation, anonymat), des caractéristiques du quartier et des aspects économiques (loyer, fiscalité).



Graphique 160 : Score moyen des différents facteurs dans le choix de domicile

11.3.4.5 Des motivations différentes selon les catégories de ménages

Les motivations diffèrent selon le profil des ménages. Afin de résumer l'information recueillie par rapport au logement, au quartier, à la localisation et à la ville-centre, nous avons procédé à une analyse en composantes principales du poids accordé à chaque critère. Dans un deuxième temps, ces résultats ont été croisés avec la typologie des ménages dans l'optique de mettre en exergue les facteurs particulièrement attractifs pour les différentes catégories de résidents. Six axes, expliquant 64.93% de la variance totale, résument les grandes logiques structurant les choix résidentiels (Tableau 64) :

- Axe 1 : la localisation du logement et la proximité des aménités urbaines (13.78% de la variance totale) ;
- Axe 2 : les caractéristiques du quartier et le fait d'habiter dans un logement neuf (13.42%) ;
- Axe 3 : les établissements scolaires (11.15%) ;
- Axe 4 : la population urbaine et la vie sociale (diversité et présence d'amis ou de la famille) (9.81%) ;
- Axe 5 : l'accessibilité en transports publics (9.81%) ;
- Axe 6 : le fait de disposer d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin (6.95%).

	<i>Axe 1</i>	<i>Axe 2</i>	<i>Axe 3</i>	<i>Axe 4</i>	<i>Axe 5</i>	<i>Axe 6</i>
Proximité des commerces et services	0.76					
Localisation du logement	0.68					
Proximité du centre-ville	0.67					
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre)	0.62					
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)	0.58					
Sécurité du quartier		0.78				
Réputation et image du quartier		0.71				
Type de population habitant le quartier		0.67				
Tranquillité du quartier		0.60				
Habiter un logement neuf ou rénové		0.56				
Réputation des établissements scolaires			0.90			
Proximité d'établissements scolaires et de crèches			0.90			
Diversité de la population en ville, animation				0.81		
Présence de la famille, des amis en ville de Zurich					0.69	
Proximité de la gare CFF						0.86
Desserte en transports publics						0.82
Balcon, terrasse, jardin						0.87

Tableau 64 : Analyse en composantes principales des critères de choix résidentiel (6 axes factoriels)

En calculant le score factoriel moyen obtenu par chaque catégorie de ménages sur les axes identifiés, nous sommes en mesure de déterminer la spécificité de leur choix résidentiel (Graphique 161). Précisons que contrairement aux sections précédentes, c'est la spécificité des groupes qui nous intéresse et non les facteurs les plus importants. Ainsi, des variables liées au logement – telles que la taille ou l'agencement – n'apparaissent plus ici car elles sont valorisées par l'ensemble des ménages (en d'autres termes, elles ne sont guère discriminantes).

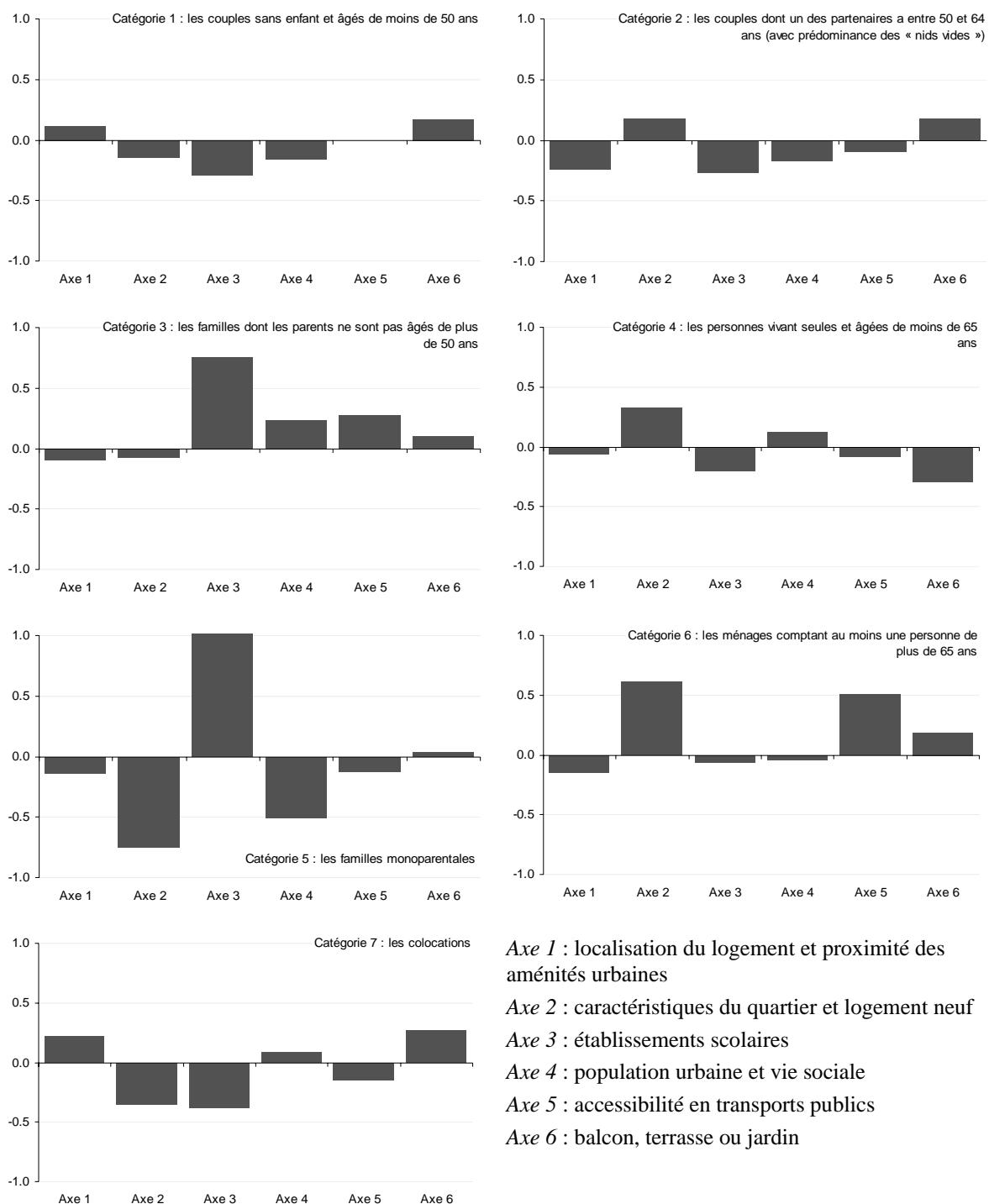
Les couples sans enfant (catégorie 1) ont particulièrement donné du poids, en plus du fait de disposer d'un balcon, à la localisation de leur logement et à la proximité des aménités urbaines (proximité des commerces et services, du centre-ville, de l'offre culturelle et de la vie nocturne). Les caractéristiques du quartier – telles que la sécurité et la tranquillité – ne sont guère importantes pour eux de même que les questions scolaires.

Les couples dont un des partenaires est âgé de 50 à 64 ans (catégorie 2) ont mis l'accent sur certaines caractéristiques du quartier (sécurité, tranquillité, image, etc.) et du logement (habiter un logement neuf, disposer d'un balcon). La qualité du cadre de vie prime sur la proximité des infrastructures et aménités urbaines. Étant donné leur âge, ils ne se montrent pas concernés par les questions scolaires (contrairement à la catégorie 3) et ne sont pas encore aussi sensibles aux aspects d'accessibilité que les personnes de plus de 65 ans (catégorie 6).

L'accent mis sur les préoccupations liées à la scolarisation des enfants est particulièrement marqué chez les familles (catégorie 3), qui ont tenu compte dans une certaine mesure de la proximité et de la réputation des écoles dans leur choix résidentiel¹⁶⁵. Autres facteurs survalorisés, la diversité de la population vivant en ville, la proximité d'amis ou de

¹⁶⁵ Ce type de ménage a plus précisément estimé la proximité des établissements scolaires comme étant (très) importante dans une proportion de 51.72% (soit le 17^{ème} rang sur 26 critères) et la réputation des écoles dans 34.48% (21^{ème} rang). Si ces aspects sont davantage pris en compte que dans les autres groupes, leur poids reste somme toute modeste.

membres de la famille, l'accessibilité en transports publics et l'existence d'un balcon ou d'un jardin.



Graphique 161 : Scores factoriels moyens obtenus par les catégories de ménages

Les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans (catégorie 4) ont en moyenne accordé davantage de poids au quartier (sécurité, tranquillité, image, etc.) et au fait d'habiter un logement neuf. La diversité de la population urbaine, l'animation de la vie en ville ainsi que la proximité d'amis ou de la famille sont autant de dimensions à être également survalorisées par ces ménages.

Les familles monoparentales (catégorie 5) se montrent quant à elles particulièrement sensibles aux questions scolaires et même davantage que les couples avec enfant(s). Concilier vie professionnelle et vie familiale passe en premier lieu par la proximité des écoles et les autres aspects (à l'exception du balcon ou jardin) ont moins de poids à leurs yeux. Toutefois, le faible nombre d'observations dans ce groupe (6) ne permet que de dégager une tendance générale.

Les personnes de plus de 65 ans (catégorie 6) recherchent moins les aspects ludiques de la vie en ville – offre culturelle, lieux de sortie, etc. – mais davantage ses côtés pratiques (accessibilité) tout en faisant attention aux caractéristiques du quartier et à la qualité de leur logement (construction récente, présence d'un balcon).

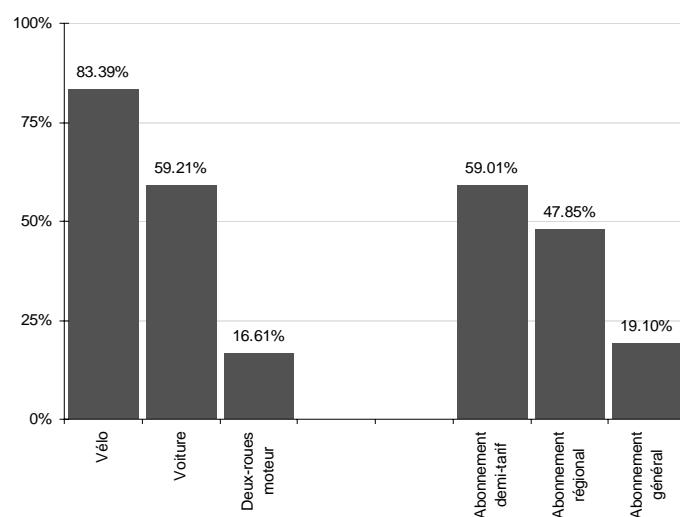
Finalement, les colocataires (catégorie 7) sont les ménages qui aspirent le plus à la vie urbaine et à la proximité de l'offre culturelle, de la vie nocturne, du centre-ville, etc. Dans la même logique, la diversité de la population résidant en ville, l'animation de la vie urbaine et la proximité du cercle d'amis sont des éléments très importants. Le quartier n'est par contre pas très valorisé. Ce résultat s'explique essentiellement par des caractéristiques auxquelles les colocataires se montrent peu sensibles (tranquillité, sécurité, etc.).

11.4 Habitudes de mobilité

L'importance des aspects liés à la mobilité est apparue à plusieurs reprises au fil de l'analyse : proximité de telle ou telle infrastructure, accessibilité selon différents modes de déplacement, etc. La nécessité de gérer et de concilier les distances séparant les lieux de la vie quotidienne intervient d'une part dans le choix de localisation résidentielle et d'autre part dans les habitudes de mobilité (équipement et pratiques).

11.4.1 Équipement

L'équipement correspond aux moyens de transport (voiture, deux-roues à moteur, vélo) ainsi qu'aux abonnements de transports publics dont disposent les ménages (abonnement général, demi-tarif, aux transports en commun régionaux).



Graphique 162 : Proportion de ménages disposant de différents véhicules et proportion de personnes âgées de plus de six ans détentrices d'abonnements de transports publics

La grande majorité d'entre eux possèdent au moins un vélo (83.39%) et près de 60% une voiture¹⁶⁶ (Graphique 162). Les deux-roues à moteur ne se retrouvent que dans un ménage sur six. En ce qui concerne les transports en commun, 59.01% des personnes de plus de six ans sont titulaires d'un abonnement demi-tarif. La proportion s'élève encore à près d'un sur deux pour l'abonnement régional et à un sur cinq pour l'abonnement général.

Comme pour l'étude de cas sur Neuchâtel, nous avons comparé nos observations avec les résultats obtenus à l'échelle nationale lors du microrecensement 2005 sur le comportement de la population en matière de transport (OFS et ODT 2007). Cette confrontation ne peut être systématique étant donné que les démarches suivies ne sont pas identiques. Lorsqu'une comparaison est toutefois possible, rappelons que les divergences observées peuvent s'expliquer de deux manières :

- Un effet de structure : la population étudiée diffère de la population suisse ou de celle des centres urbains¹⁶⁷ que ce soit selon des caractéristiques socio-démographiques (âge, taille et type du ménage) ou socio-économiques (statut d'activité, revenu, niveau de formation) qui sont autant d'éléments influençant l'équipement et les habitudes de mobilité ;
- Un effet de site : la localisation résidentielle joue un rôle sur les pratiques de mobilité. La population vivant en ville-centre tend ainsi à favoriser davantage les transports en commun et la mobilité douce que les habitants des couronnes. C'est précisément cet effet qui nous intéresse et que nous souhaitons approfondir à ce stade de la recherche.

L'équipement en voiture dans la population étudiée (59.21%) est inférieur à ce qui a été observé ailleurs en Suisse (Tableau 58). La différence est particulièrement nette par rapport aux communes rurales périurbaines (89.8%) et aux autres communes d'agglomération (87.8%). Le choix de vivre dans le quartier de Zurich West n'a pas impliqué un renoncement à la voiture individuelle pour la majorité des ménages. Néanmoins, les ménages sans voiture sont deux fois plus fréquents qu'à l'échelle suisse. En ce qui concerne les vélos¹⁶⁸, la proportion observée (83.39%) est légèrement supérieure à celle qui a été obtenue dans l'ensemble du pays et ceci malgré la sous-représentation des enfants à Zurich West¹⁶⁹.

La disponibilité d'abonnement de transports publics renvoie également une image très nette de la spécificité de la population étudiée. Le pourcentage de personnes de six ans et plus possédant un abonnement est clairement plus élevé dans les nouveaux logements de Zurich West que dans les différents types de communes. Par rapport à la population suisse, la proportion d'abonnements généraux y est trois fois supérieure (19.10% contre 6.2%) et celle des détenteurs d'un abonnement demi-tarif y est plus que doublée (59.01% contre 26.5%). La différence est encore plus frappante en ce qui concerne les abonnements régionaux (47.85% contre 6.2%).

¹⁶⁶ Cette proportion ne tient pas compte des ménages abonnés au système d'auto-partage « Mobility » (trois voitures sont notamment à disposition à KraftWerk1).

¹⁶⁷ Réalisé auprès d'un échantillon de 33'000 personnes, le microrecensement ne fournit pas de données à l'échelle des communes.

¹⁶⁸ Il n'est pas possible de comparer l'équipement en deux-roues à moteur entre le microrecensement – qui distingue les motocycles, les motocycles légers et les cyclomoteurs – et notre enquête où ces catégories sont agrégées.

¹⁶⁹ Selon le microrecensement sur la mobilité, 84.1% des individus âgés de 6 à 17 ans disposent en permanence d'un vélo. Cette proportion s'élève à 74.0% pour les 18-25 ans, 73.3% pour les 26-65 ans et 38.5% pour les 66 ans et plus (seules sont prises en compte les personnes pouvant se déplacer sans l'aide d'autrui).

	Espace urbain				Espace rural			Suisse
	Com.-centres d'agglo-mération	Autres com. de la zone centrale	Autres com. d'agglo-mération	Villes isolées	Com. rurales périurbaines	Centres touristiques alpins	Com. rurales périphériques	
Voiture*	66.9	83.9	87.8	81.4	89.8	85.3	86.9	81.2
Vélo*	63.7	70.4	73.4	76.4	77.0	69.6	70.8	70.6
Abo. général**	8.8	5.3	5.5	3.8	5.0	4.8	6.2	6.2
Abo. demi-tarif**	29.1	26.6	27.0	33.9	23.2	27.7	21.7	26.5
Abo. régional**	9.6	7.1	6.0	2.8	2.8	2.1	3.1	6.2

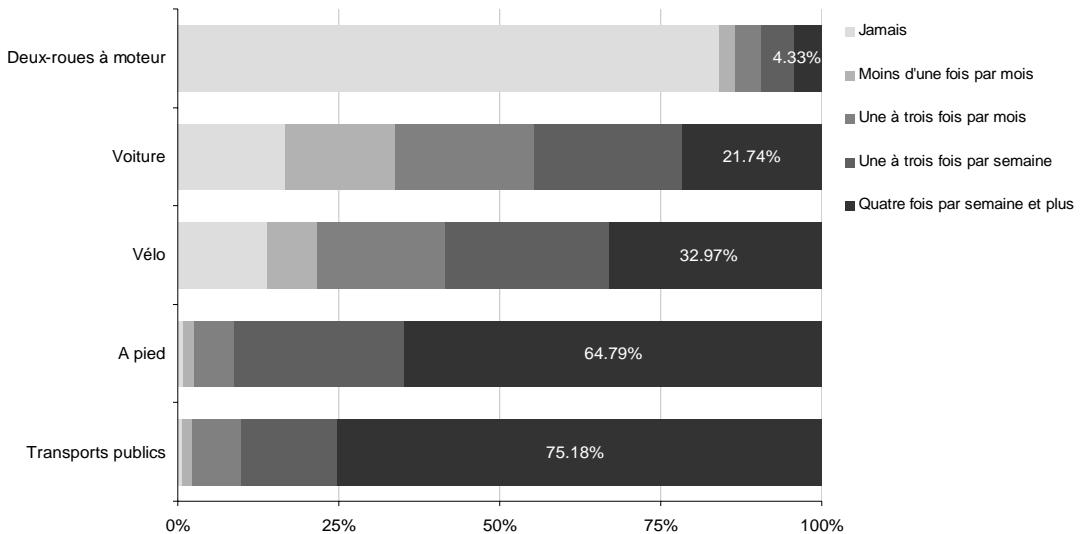
* en pourcentage des ménages / ** en pourcentage des personnes âgées de 6 ans et plus

Tableau 65 : Disponibilité de véhicules et d'abonnements (2005) (Source : OFS, microrecensement transport)

Notre analyse montre que les ménages de Zurich West pris dans leur ensemble ne constituent pas une population captive. Ils sont très bien dotés que ce soit en abonnements de transports en commun ou en vélos. La majorité des ménages disposent également d'une automobile (sans compter l'accès aux voitures « Mobility »), même si cette proportion est inférieure en regard de ce qui est observé en Suisse. Semblant en mesure de combiner transports individuels motorisés, transports en commun et mobilité douce, les habitants de Zurich West sont par conséquent potentiellement très mobiles.

11.4.2 Choix modaux actuels

Les transports publics constituent le mode de déplacement le plus fréquent : trois quarts des ménages les emploient au minimum quatre fois par semaine. On ne compte que six ménages qui ne les utilisent jamais ou moins d'une fois par mois. Le deuxième rang est occupé par la marche (64.79% pour la fréquence la plus élevée). Quant au vélo, près du tiers des ménages en emploient un très régulièrement (quatre fois par semaines ou davantage) et un quart d'entre eux une à trois fois par semaine. La voiture est moins souvent utilisée : trois modalités (quatre fois par semaine ou plus, une à trois fois par semaine, une à trois fois par mois) regroupent chacune environ un cinquième des ménages. Comme le niveau d'équipement le laissait présager, les deux-roues à moteur occupent une part modale restreinte.

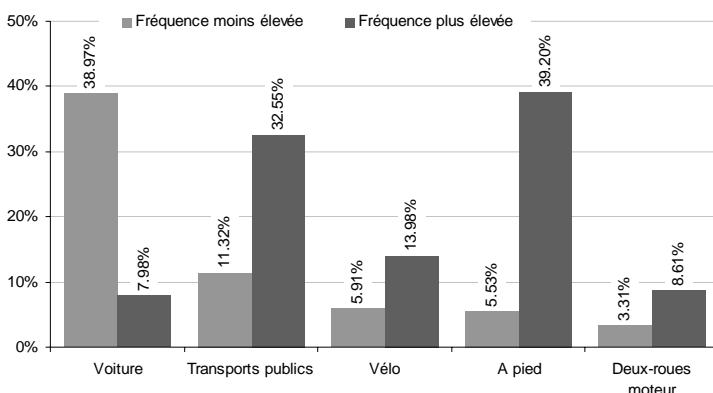


Graphique 163 : Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement

11.4.3 Évolution des choix modaux

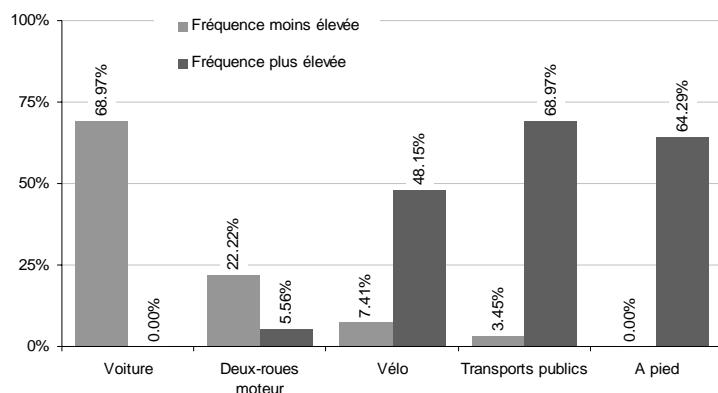
Déménager implique le plus souvent une transformation des pratiques de mobilité (nombre des déplacements, distances parcourues, choix modaux, etc.). Les personnes ont ainsi été interrogées si cela avait été le cas après leur changement de domicile (en excluant d'autres évènements tels qu'un nouveau lieu de travail). La question portait plus précisément sur la fréquence – et non sur la longueur – des déplacements de l'ensemble des membres du ménage. Les résultats montrent que pour chaque mode de déplacement une majorité des ménages n'ont pas modifié leurs habitudes. Ce résultat n'est pas surprenant dans le sens où la majorité des personnes interrogées habitaient déjà en ville de Zurich (70.33%) et une partie non négligeable dans un autre centre urbain suisse (7.88%).

Des évolutions marquées apparaissent néanmoins. En ce qui concerne la voiture, son utilisation est devenue moins importante pour 33.08% des ménages alors qu'ils ne sont que 6.46% à conduire davantage à la suite de leur déménagement (Graphique 164). La même tendance caractérise les deux-roues à moteur mais dans des proportions nettement plus faibles. L'inverse est par contre observé pour les autres modalités : le nombre de personnes déclarant une utilisation accrue dépasse nettement l'effectif de ceux qui estiment recourir moins souvent aux transports publics (32.71% contre 4.83%), à la marche (30.30% ; 6.82%) et au vélo (31.42% ; 8.05%).



Graphique 164 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour l'ensemble des ménages

Ces résultats corroborent les recherches qui ont montré les liens entre mobilité et localisation résidentielle. De plus, les ménages dont au moins un des membres vivait dans l'agglomération zurichoise sont plus nombreux à avoir déclaré un changement dans leurs pratiques de mobilité (Graphique 165). Le déménagement d'une commune suburbaine ou périurbaine vers la ville-centre a impliqué une réduction de l'importance des transports individuels motorisés et une part modale plus conséquente des transports en commun et de la mobilité douce¹⁷⁰. Ainsi, la majorité des ménages en provenance de la région urbaine estiment moins utiliser l'automobile (68.97%) et aucun davantage. Parallèlement, l'évolution concernant le vélo, les transports publics ou la marche est particulièrement marquée. Par exemple, si près des deux tiers des ménages se déplacent plus fréquemment à pied, aucun ne juge être dans la configuration inverse.



Graphique 165 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour les ménages dont au moins un des membres habitait dans la région urbaine

¹⁷⁰ Un test de Mann-Whitney a montré que ces différences sont significatives ($p<0.01$).

12 CONCLUSION

De nombreuses similitudes mais également certaines divergences sont apparues au fur et à mesure des commentaires. En guise de synthèse, nous proposons de confronter les résultats obtenus à Neuchâtel et à Zurich West dans la perspective du questionnement à la base de cette partie. Observe-t-on un phénomène de *new-build gentrification*? D'où viennent les habitants des nouveaux logements? Assiste-t-on à un retour en ville? Quels sont les facteurs valorisés par les ménages qui s'installent à Neuchâtel ou à Zurich West? Quelles sont les pratiques de mobilité des résidents?

Les deux études de cas ne sont certes pas totalement identiques étant donné les nombreuses différences qui séparent Neuchâtel et Zurich West. D'un côté une ville romande de taille moyenne où les logements analysés ont été récemment construits ou rénovés en profondeur et sont issus de projets de taille variable. De l'autre, Zurich West, un quartier « tendance » situé dans la plus grande ville de Suisse, qui se caractérise par un degré d'urbanité plus marqué et où les logements étudiés appartiennent à des projets d'une centaine d'unités voire davantage. Ces deux études de cas offrent l'opportunité de mesurer l'attractivité résidentielle des villes-centres dans des contextes urbains variés. À ce dessein, nous allons reprendre les principaux résultats concernant le profil, la trajectoire et les motivations des ménages interrogés ainsi que leurs habitudes de mobilité.

12.1 Profil

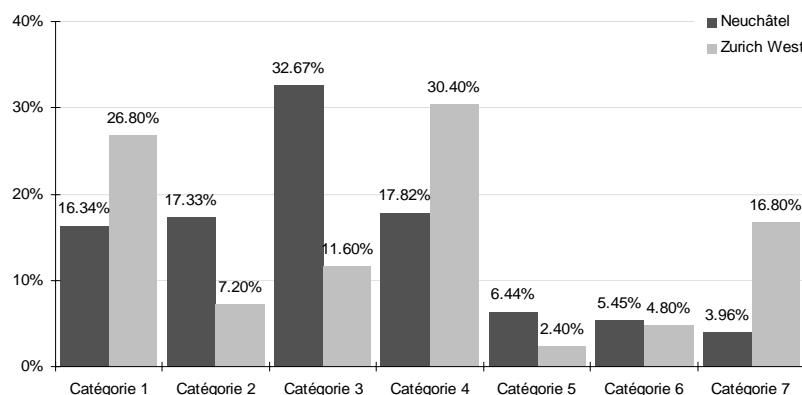
Une tendance à la *new-build gentrification*, soit l'hypothèse centrale concernant le profil des personnes vivant dans les nouveaux logements, est confirmée par nos analyses. Le niveau d'éducation, qui peut être considéré comme un premier indicateur du statut socio-économique, est en effet nettement plus élevé dans les nouveaux projets que dans les deux villes, où la proportion de titulaires d'un titre universitaire est inférieure à un quart de la population de plus de quinze ans. Une différence sensible est constatée entre Neuchâtel (50.72%)¹⁷¹ et Zurich West (67.35%). Les appartements destinés à la location et construits lors de la plus vaste opération de régénération urbaine à Neuchâtel dans le secteur du Crêt-Taconnet se caractérisent toutefois par une valeur similaire (64.41%) au quartier zurichois. À l'échelle des ménages, on constate qu'ils sont 64.36% à Neuchâtel et 79.60% à Zurich West à compter au moins une personne de formation universitaire. D'autres indicateurs, tels que le niveau de revenu, la profession déclarée, la part des couples bi-actifs, le montant du loyer ou la proportion de propriétaires, corroborent eux aussi le constat que la population considérée dispose de ressources économiques supérieures à la moyenne. Il est intéressant de constater que la surreprésentation des personnes de formation universitaire est plus élevée dans les logements construits entre 2001 et 2007 (indice de localisation de 2.15 à Neuchâtel et de 2.70 à Zurich West) que dans ceux qui ont été réalisés entre 1995 et 2000 (1.24 pour Neuchâtel et 1.41 pour la ville de Zurich).

Des analyses supplémentaires sur la base des questionnaires ont permis d'identifier plus précisément certains segments de la demande et d'en évaluer l'importance : les ménages

¹⁷¹ La proportion d'universitaires à Neuchâtel aurait pu être plus élevée : sur la centaine de logements mis sur le marché mi-2007, seule la moitié a pu être intégrée à l'enquête. Les caractéristiques des logements restants – soit de la propriété par étage comme à la rue de l'Observatoire ou de la rue des Messeillers, soit de la location de moyen à haut de gamme comme dans le reste du quartier du Crêt-Taconnet – montrent que le profil socio-économique des ménages y est nettement supérieur à la moyenne.

familiaux et les ménages non traditionnels, les jeunes adultes, les couples à double carrière, les pendulaires interurbains, les cadres transnationaux et les personnes âgées.

La répartition des ménages selon la typologie que nous avons élaborée¹⁷² montre certaines spécificités des deux études de cas. À Zurich West, trois catégories de ménages occupent les 75% du parc immobilier : les personnes vivant seules de moins de 65 ans, les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans (en réalité essentiellement des unions libres) et les colocataires. Ces résultats rejoignent les conclusions de nombreuses études portant sur la gentrification qui soulignent l'importance des ménages non traditionnels. Dans le contexte helvétique, le cas des colocataires est à relever : alors que cette forme de ménage concerne en premier lieu des étudiants, la majorité des personnes étudiées ici ont terminé leur formation et occupent un emploi souvent bien rémunéré. Les trois catégories de ménages qui dominent à Zurich West sont moins importantes en ville de Neuchâtel (un peu moins de 40%) où l'on constate en revanche une proportion trois fois plus élevée de couples avec enfant(s). Parallèlement, les logements y ont attiré davantage qu'à Zurich West les « nids vides », soit les ménages de la catégorie 2 (dont un des partenaires a entre 50 et 65 ans) et les personnes de plus de 65 ans. Alors que la gentrification métropolitaine est le fait de ménages non familiaux, la gentrification provinciale dépend davantage des jeunes familles et des couples sans enfant.



Graphique 166 : Typologie des ménages selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques

Les habitants des nouveaux logements de Zurich West et de Neuchâtel sont relativement jeunes. Leur âge moyen s'élève respectivement à 36.41 et 34.38 ans, soit des valeurs nettement inférieures à ce qui est observé dans l'ensemble de la population des deux villes en 2000 (45.02 et 43.26 ans). À Zurich, ce phénomène s'explique par la prédominance des 25 à 44 ans (62.33% des habitants) et par une proportion d'enfants plus élevée que celle des seniors. À Neuchâtel, les 25 à 44 ans sont certes un peu moins présents mais ces classes réunissent tout de même 39.85% des personnes. La part des enfants de moins de 15 ans (19.92%) contribue elle aussi à un âge moyen inférieur de près de dix points à celui de la population totale. Finalement, les 20 à 24 ans, qui représentent la classe d'âge pour laquelle les villes sont dans l'ensemble les plus attractives, ne se retrouvent guère dans nos études de cas (moins de 5%).

¹⁷² Pour rappel, le contenu des différentes catégories est le suivant : catégorie 1 : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ; catégorie 2 : les couples dont un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») ; catégorie 3 : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ; catégorie 4 : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ; catégorie 5 : les familles monoparentales ; catégorie 6 : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ; catégorie 7 : les colocataires.

La population analysée se caractérise par un taux d'activité très élevé. On constate ainsi une prédominance des couples à double carrière, alors que le schéma où seul un des deux partenaires est actif est relativement peu diffusé, même s'il est plus courant à Neuchâtel (24.62% des couples) qu'à Zurich West (7.83%). Disposer de deux revenus peut être perçu comme une condition pour accéder à des logements dont le loyer est supérieur à la moyenne. On peut également renverser cette perspective en avançant l'argument que vivre en zone centrale permet à un couple de poursuivre une double carrière et de combiner vie professionnelle, vie sociale et, le cas échéant, vie familiale.

Concilier les différentes facettes du quotidien implique une maîtrise de la distance et la majorité des actifs sont employés sur le territoire communal (71.61% à Zurich et 60.70% à Neuchâtel). Si la proximité est valorisée, la connectivité l'est également. Pour certains, vivre en ville signifie être localisé sur un des nœuds du réseau de chemin de fer qui constitue l'armature physique du système urbain suisse. Un cinquième des actifs à Neuchâtel et un dixième à Zurich 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 les centres urbains en général et dans les villes moyennes en particulier. La logique de proximité n'est toutefois pas totalement absente comme le montre le fait que leur partenaire occupe souvent un emploi dans la commune de domicile (les couples de pendulaires interurbains sont au nombre de 6 à Neuchâtel et de 2 à Zurich West).

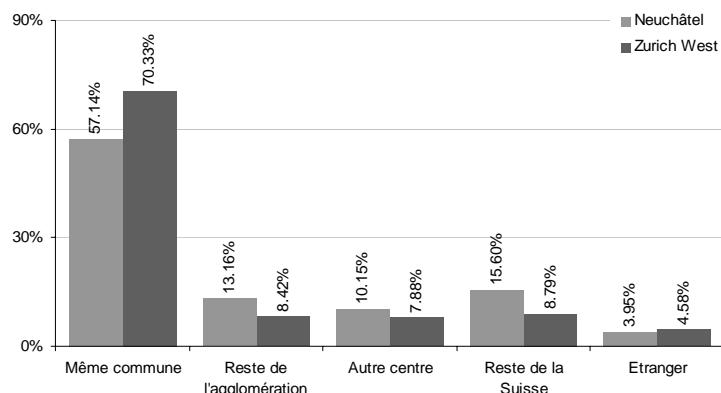
Les personnes issues de la migration sont moins nombreuses que dans l'ensemble de la population. Les étrangers, dans leur grande majorité des ressortissants européens, représentent 13.77% des individus vivant à Zurich West et 26.26% dans les nouveaux logements de Neuchâtel. Parallèlement, peu de personnes viennent directement de l'étranger (moins d'un habitant sur vingt dans les deux cas). Le rôle des migrants transnationaux pourrait être quelque peu sous-estimé étant donné les compétences linguistiques que requiert le questionnaire. Cette faible proportion semble toutefois s'expliquer principalement par le fait que les nouveaux logements sont assez originaux et recherchés et que les personnes qui y ont accédé sont en premier lieu celles qui connaissaient le marché local (achat ou location d'un appartement sur plan par exemple). En effet, si l'on tient compte du précédent lieu de domicile, on remarque que la grande majorité des personnes habitaient déjà en ville ou à sa proximité (et que les migrants interrégionaux sont également sous-représentés).

Finalement, les personnes âgées de plus de 65 ans se retrouvent dans un logement sur vingt à Zurich West et à Neuchâtel. Alors que le quartier zurichois a attiré une population jeune (trois habitants sur quatre ont moins de 45 ans), la situation est plus complexe à Neuchâtel. La pyramide des âges montre que l'attrait des nouveaux logements, s'il est faible pour les personnes à la retraite, est plus important pour celles qui s'en approchent. Les ménages dont un des partenaires a entre 50 et 64 ans représentent 17.33% des logements à Neuchâtel (contre 7.20% à Zurich West). Rappelons que la majorité de ces ménages sont des « nids vides ». Dans l'ensemble, c'est donc un peu plus d'un ménage sur quatre à Neuchâtel qui pourrait avoir déménagé soit en prévision, soit à la suite de la retraite. Un tel déplacement n'implique pas forcément un changement de commune puisque le tiers des personnes concernées n'ont pas quitté le territoire communal (27 personnes de la catégorie 2 ; 7 de la catégorie 6). Les personnes qui vivaient dans la région urbaine représentent des effectifs similaires (22 pour la catégorie 2 et 13 pour la catégorie 6). C'est parmi ces

personnes que l'on trouve des cas de passage du statut de propriétaire à celui de locataire et/ou de la maison individuelle à un appartement.

12.2 Trajectoire

Les nouveaux logements ont induit en premier lieu un phénomène de maintien en ville, la majorité des personnes interrogées habitant déjà dans la commune avant leur déménagement. La proportion est plus élevée de treize points à Zurich West par rapport à Neuchâtel (70.33% contre 57.14%). Cet écart est compensé par des arrivées plus nombreuses à Neuchâtel en provenance de l'agglomération, d'un autre centre ou du reste de la Suisse. Les personnes venant de l'étranger représentent dans les deux cas moins d'un habitant sur vingt. De manière générale, les opérations améliorant l'attractivité résidentielle des centres – construction de nouveaux logements de qualité – contribuent en premier lieu à retenir des citadins. Par contre, il est rare que les personnes qui ont fait le choix de vivre en couronne, reviennent en ville, du moins dans le cas des nouvelles constructions étudiées¹⁷³. Ces résultats corroborent ceux obtenus par Da Cunha (2008) qui a montré, dans le cadre d'une étude portant sur l'agglomération lausannoise, la faible attractivité de la ville-centre pour les habitants des couronnes.



Graphique 167 : Provenance des résidents¹⁷⁴

Vivre à Neuchâtel ou à Zurich 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 communales. Ainsi, à Neuchâtel, ils sont 55.26% à ne pas avoir envisagé de s'installer ailleurs, ce qui montre que même dans le cas d'une ville moyenne, la recherche d'urbanité exclut les communes suburbaines proches. Les autres destinations potentielles étaient essentiellement des communes limitrophes dans le cas de Neuchâtel mais très rarement des communes typiquement périurbaines. Dans la seconde étude de cas, 90% de ceux qui ont considéré une autre localisation résidentielle que le quartier de Zurich West, ont prospecté dans le reste de la ville. Ceci peut être considéré comme un indicateur de l'attractivité de quelques quartiers – en particulier les Kreis 3, 4, 6 et 8 – de la part de ces ménages.

Le choix résidentiel effectué apparaît comme particulièrement stable pour les propriétaires tant à Neuchâtel qu'à Zurich (environ 80% d'entre eux jugent l'éventualité d'un déménagement comme étant faible voire exclue). Une différence nette sépare les locataires

¹⁷³ Le retour en ville au sens strict – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – ne concerne que 7.57% des individus à Neuchâtel et 4.54% à Zurich West.

¹⁷⁴ Les sommes de ces modalités sont légèrement inférieures à 100%, quelques ménages ayant fourni des réponses imprécises à cette échelle (« ailleurs en Suisse » par exemple).

des deux études de cas. Un déménagement semble ainsi probable pour plus de 60% des locataires neuchâtelois contre 27.74% à Zurich West. Cela peut paraître paradoxal à première vue étant donné la surreprésentation à Zurich West de ménages davantage susceptibles de changer de taille et de structure (colocation, couples sans enfant, personnes vivant seules) alors qu'il y a davantage de familles à Neuchâtel. Plusieurs explications peuvent être avancées : la situation résidentielle actuelle apparaît comme une étape pour les familles et d'autres appartements ou localisations seront plus adéquats lorsque les enfants grandiront¹⁷⁵ ou, et c'est un élément qui est apparu lors de nos entretiens exploratoires, le niveau des loyers est relativement élevé pour le marché neuchâtelois et certains ménages, qui envisagent de s'installer dans la région pour une longue période, pourraient privilégier l'accès à la propriété quitte à sortir de la ville¹⁷⁶.

Pour un tiers des ménages vivant en locatif à Neuchâtel et un cinquième à Zurich, un déménagement est jugé comme (très) probable mais sans exclure a priori le fait de rester à l'intérieur des frontières communales. Finalement, pour certains, la localisation en ville-centre ne signifie pas un rejet définitif de la villa individuelle. C'est principalement le cas à Neuchâtel où un locataire sur cinq juge ce type d'habitat comme étant (très) probable. Pour ces personnes, vivre en ville semble correspondre à une étape dans leur parcours de vie.

12.3 Motivations

Les déménagements ont parfois été imposés par un non renouvellement de bail (2.19% à Neuchâtel et 8.90% à Zurich West). Dans un cas sur deux, le mouvement a été induit par un événement modifiant la structure du ménage ou, plus rarement, par des logiques liées à l'emploi ou à la formation. Ces dernières sont plus fréquemment citées à Neuchâtel, ce qui explique une plus grande proportion de personnes venant de l'extérieur de la région urbaine. Finalement, dans plus de quatre cas sur dix, le déménagement peut être considéré comme un mouvement d'ajustement dont la finalité était une adéquation plus étroite entre les caractéristiques du logement et les aspirations résidentielles du ménage.

Ce dernier point notamment explique la raison pour laquelle les attributs du logement apparaissent parmi les critères les plus importants (taille ; agencement et originalité ; balcon, terrasse ou jardin ; localisation). Le loyer (ou le prix) est l'aspect lié au logement le moins cité. Quant à la localisation, elle est accompagnée de critères relatifs à la proximité (du centre-ville ou des commerces et services) et par une certaine conception de la mobilité. Ainsi, la desserte en transports publics urbains, la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo, la proximité de la gare CFF constituent autant d'éléments à être davantage pondérés que l'accessibilité en voiture. En plus du confort du logement, c'est donc une deuxième logique, d'ordre pragmatique et utilitariste, qui ressort. Vivre en ville offre une certaine commodité et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale grâce à la proximité des lieux fréquentés régulièrement. Des localisations résidentielles en couronne suburbaine ou périurbaine, par leur éloignement du lieu de travail ou des aménités urbaines, impliqueraient une autre organisation de la vie quotidienne. Aux deux logiques mentionnées ci-dessus s'ajoute parfois une troisième : la logique de valorisation. C'est alors le mode de vie urbain qui est mis en avant avec l'offre

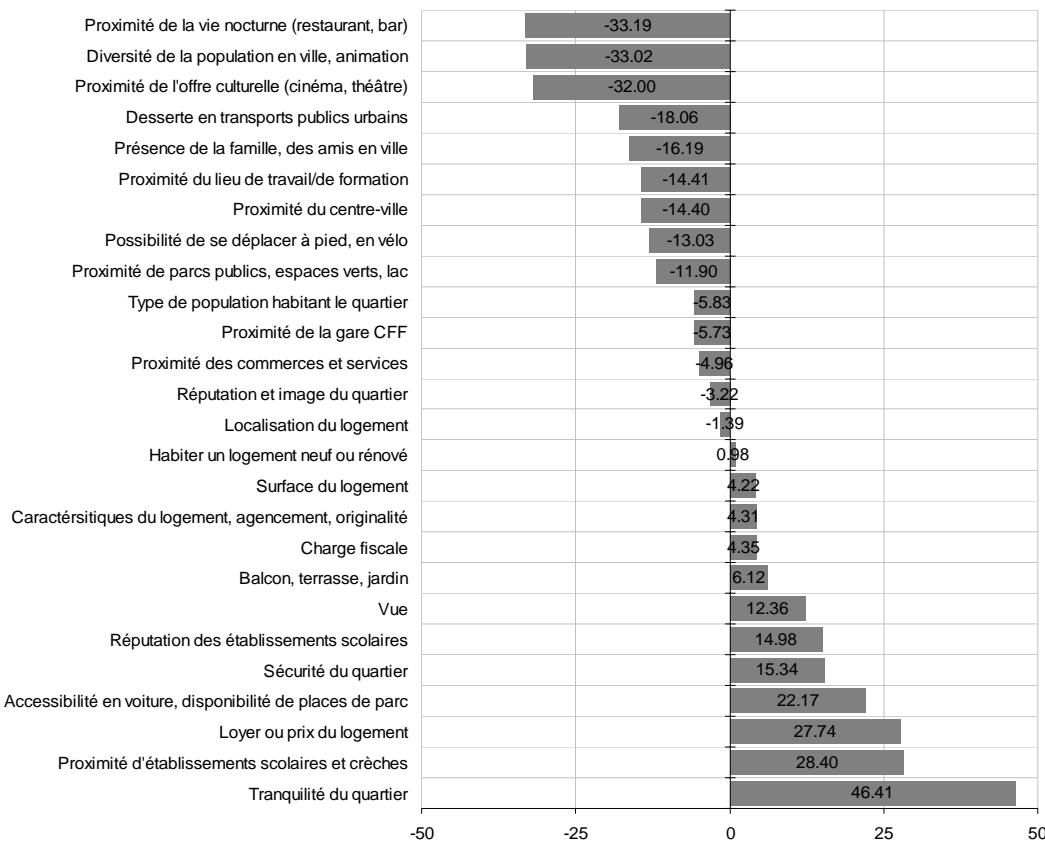
¹⁷⁵ Parallèlement, pour les ménages non traditionnels, un déménagement pourrait être perçu comme peu ou pas du tout probable en l'absence de perspective de changement dans leur structure.

¹⁷⁶ À cet égard, les propriétaires neuchâtelois ont jugé, dans leur grande majorité (61.90%), le fait d'acheter leur logement comme très important (il s'agit du score le plus élevé parmi tous critères confondus).

culturelle, la vie nocturne, l'animation qui règne en ville, la diversité de la population résidante. Ces aspects sont toutefois bien plus présents à Zurich West.

Si les réponses obtenues dans les deux études de cas sont corrélées entre elles ($r=0.70^{**}$), quelques différences, parfois conséquentes, sont observées (Graphique 168). Les ménages neuchâtelois ont ainsi davantage pris en compte l'environnement du logement (la tranquillité et la sécurité du quartier) ou le logement en tant que tel (le loyer ou le prix ; la vue, le balcon ou la terrasse). De même, ils ont donné plus de poids à la proximité des établissements scolaires et à leur réputation. Ces aspects, davantage cités qu'à Zurich West, sont le reflet de la composition différente de la population concernée et de la présence plus nombreuse de familles. Le rôle de la voiture dans la ville de taille moyenne qu'est Neuchâtel est également davantage intégré au choix du domicile.

Les habitants de Zurich West ont bien plus valorisé la vie nocturne, la diversité de la population et l'offre culturelle. Les alternatives à la voiture individuelle ont également un poids supérieur qu'à Neuchâtel. Parallèlement, les habitants ont davantage recherché la proximité du centre-ville et de leur lieu de travail. Le degré d'urbanité d'une ville de la taille de Zurich a incité les ménages à tenir compte de la proximité de parcs publics ou d'espaces verts dans une proportion plus élevée à ce qui est observé à Neuchâtel. Dans cette dernière, ce besoin se fait moins sentir dans le choix résidentiel étant donné la proximité de facto du lac et de la forêt. Finalement, la présence de la famille et des amis a été jugée importante surtout à Zurich West, ce qui s'explique notamment par la surreprésentation des colocations, des personnes vivant seules et des jeunes adultes, dont les relations sociales dépassent plus largement le ménage en lui-même.



Graphique 168 : Écart entre le pourcentage de réponses « important » et « très important » entre Neuchâtel et Zurich West

12.4 Habitudes de mobilité

Le niveau d'équipement des ménages en termes de moyens de locomotion et d'abonnements de transports en commun est élevé. Par rapport à la population suisse ou à celle des centres urbains, les personnes habitant dans les nouveaux logements, surtout à Zurich West mais également à Neuchâtel, sont proportionnellement bien plus nombreuses à posséder un abonnement (demi-tarif, régional ou général). Parallèlement, la majorité des ménages possèdent une voiture. La valeur enregistrée à Neuchâtel (86.16%) rejoint même les proportions enregistrées dans les communes suburbaines et périurbaines à l'échelle nationale. À Zurich West au contraire, la part des ménages concernés est plus faible (59.21%) alors que l'équipement en vélo y est très élevé.

En considérant la disponibilité en moyens de locomotion et en titres de transports publics, la population étudiée n'apparaît pas comme étant captive, dans le sens où elle n'est pas dépendante d'un seul mode de transport. Bien au contraire, leur motilité¹⁷⁷ semble très élevée, si bien que la majorité des ménages étudiés sont potentiellement très mobiles et combinent les différents modes de transports selon leurs besoins.

Les pratiques de mobilité permettent de préciser ces propos. À Zurich West, les choix modaux des habitants se reportent en premier lieu sur les transports publics et la marche. La voiture joue un rôle secondaire et ponctuel ; elle n'apparaît qu'en quatrième position, soit derrière le vélo et devant les deux-roues à moteur. À Neuchâtel, c'est la marche qui point au premier rang, suivie de la voiture et des transports en commun. La topographie de la ville décourage par contre l'utilisation quotidienne du vélo. Comme le niveau d'équipement le laisse présager, la part modale qui revient à la voiture est plus importante à Neuchâtel.

Dans la majorité des cas, le déménagement n'a pas influencé les habitudes de mobilité, résultat somme toute cohérent avec le fait que la plupart des personnes étudiées habitaient déjà en ville. Lorsqu'une modification est observée, il s'agit le plus souvent d'une utilisation réduite de la voiture et d'un recours accru aux transports publics, à la marche et, dans une moindre mesure, au vélo. L'évolution des pratiques est particulièrement nette pour les ménages en provenance des communes suburbaines et périurbaines. Dans ces cas de figure, tant à Neuchâtel qu'à Zurich West, sept ménages sur dix ont déclaré moins utiliser la voiture et plus de 60% se déplacent plus fréquemment en transports publics ou à pied.

De manière générale, si les personnes étudiées valorisent la proximité (du centre-ville, des infrastructures, des commerces et services, de leur lieu de travail, etc.), elles ne renoncent pas à la mobilité. Au contraire, elles constituent – dans leur majorité – une population qui recourt tant à la mobilité douce qu'aux transports en commun. La voiture n'est pas absente, mais son rôle est réduit par rapport à ce qui est observé dans d'autres localisations résidentielles.

Dans l'ensemble, même si les nouveaux logements se sont adressés à différents segments de la population, il est possible de dresser le profil-type des habitants. Il s'agit d'une personne âgée de 30 à 45 ans, de formation universitaire, de nationalité suisse, qui vit le plus souvent seule ou en couple sans enfant (mais également en famille à Neuchâtel). Elle habitait déjà dans la commune et n'a guère envisagé de s'installer ailleurs. Elle est active et son lieu de travail est localisé dans sa commune de domicile. En plus des caractéristiques

¹⁷⁷ La motilité est définie par Kaufmann (2002) comme le potentiel de mobilité des acteurs ou la manière dont un individu ou un groupe fait sien le champ du possible en matière de mobilité et en fait usage.

du nouveau logement, elle s'est montrée sensible aux aspects pratiques de la vie en ville tels que la proximité de différentes infrastructures. Le contexte urbain (animation, diversité, etc.) et le mode de vie qui lui est associé sont également valorisés. Cette personne est potentiellement très mobile car elle est généralement bien dotée en termes de moyens de déplacement. Elle recourt fréquemment à la mobilité douce et aux transports en commun mais n'a pas renoncé pour autant à la voiture individuelle.

Partie 4

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

13 INTRODUCTION

13.1 Questionnement

Les enquêtes par questionnaire présentées dans la troisième partie ont permis de mieux connaître le profil et les caractéristiques des ménages vivant dans les logements construits entre 2001 et 2007 en ville de Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West. Nous avons ainsi montré que les résidants des nouvelles constructions se distinguent par un statut socio-économique plus élevé (niveau de qualification, revenu mensuel, statut d'occupation, etc.) que la population totale de ces villes. La quasi-absence des catégories les moins favorisées dans les immeubles récents a également été constatée.

Néanmoins, de nombreuses recherches sur la mobilité résidentielle en général et sur la gentrification en particulier ont montré que de tels phénomènes ne peuvent être considérés uniquement comme la résultante des décisions de localisation d'individus ou de ménages. Les dynamiques résidentielles sont en effet souvent favorisées, stimulées voire déterminées, par les politiques publiques ainsi que par la structure du marché immobilier.

Nous entendons par conséquent compléter l'analyse de la « demande » par l'étude de la production des nouveaux logements, soit des aspects liés à l'« offre ». Dans cette optique, nous nous intéressons aux rôles et aux stratégies des acteurs du marché immobilier et des pouvoirs publics. À l'instar de la partie précédente, l'ensemble de la ville de Neuchâtel est couverte par notre analyse. En ce qui concerne la deuxième étude de cas, l'attention sera portée, selon les aspects, à l'échelle du quartier de Zurich West ou de la ville dans sa totalité. Étant donné les différences en termes de contexte, d'échelle et de dynamiques observées, nous avons pris le parti de traiter les deux périmètres d'analyse de manière indépendante, ce qui permet une lecture sélective des chapitres qui suivent en cas d'intérêt plus marqué du lecteur pour l'une ou l'autre des villes. Ce choix explique aussi que certaines redondances apparaissent au fil du texte lorsque des phénomènes identiques sont à l'œuvre. Au terme de cette partie, nous revenons sur les résultats obtenus et synthétisons les divergences et similitudes relevées entre Neuchâtel et Zurich.

La production de logements entre 2001 et 2007 est appréhendée au travers de quatre dimensions (Tableau 32). Nous considérons tout d'abord le marché immobilier à Neuchâtel et à Zurich afin de déterminer si un regain d'activité est observé ces dernières années et si ces villes sont devenues plus attractives aux yeux des promoteurs et des investisseurs. Nous nous intéressons ensuite aux maîtres d'ouvrage à l'origine des projets de construction en ville de Neuchâtel (entreprises de construction et sociétés immobilières ; investisseurs institutionnels) et dans le quartier de Zurich West (coopératives ; propriétaires fonciers ; sociétés immobilières cotées en bourse). Il s'agit plus précisément de distinguer les logiques d'action et les objectifs poursuivis selon le type de promoteurs (niveau de standing et statut d'occupation des logements, etc.). Troisièmement, l'analyse porte sur les caractéristiques des logements récemment construits (taille, statut d'occupation, standing, etc.). Finalement, l'attention est focalisée sur le rôle des collectivités locales dans les opérations de densification. Il s'agit de déterminer les instruments qui sont utilisés, tant dans la politique d'urbanisme que dans celle du logement, et d'analyser la marge de manœuvre dont les pouvoirs publics disposent par rapport aux types d'appartements construits.

<i>Thèmes</i>	<i>Questions</i>
<i>Marché immobilier</i>	Observe-t-on un regain d'activité du marché immobilier dans les villes de Neuchâtel et de Zurich ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?
<i>Acteurs du marché immobilier</i>	Quels types de promoteurs sont à l'origine des projets immobiliers étudiés ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
<i>Caractéristiques des logements construits</i>	Quels types de logements construisent-ils et pour quel(s) segment(s) de la demande ?
<i>Collectivités locales</i>	Quels sont les instruments utilisés par les collectivités locales pour favoriser les projets de logements et la densification de leur territoire ? Quelle est leur marge de manœuvre par rapport aux types de logements construits ?

Tableau 66 : Questions de recherche par rapport à la production de logement à Neuchâtel et Zurich (2001-2007)

Dans l'ensemble, cette partie contribue à deux débats dans lesquels s'insère notre recherche : celui de la ville compacte et celui sur la gentrification. Elle doit ainsi permettre de mieux comprendre le fonctionnement du marché immobilier dans l'optique du mot d'ordre de la reconstruction de la ville sur la ville. Le marché immobilier apparaît en effet souvent comme une « boîte noire » dans la littérature sur le développement urbain durable. Il constitue pourtant un élément incontournable de la production de l'environnement construit.

Parallèlement, les résultats obtenus lors des enquêtes par questionnaire soulèvent la question de l'équité sociale des opérations de densification (*new-build gentrification*) ainsi que celle de l'attitude des acteurs privés et publics. Le rôle des promoteurs privés a été documenté à plusieurs reprises dans la littérature. Neil Smith a par exemple analysé le rôle des investisseurs et acteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de loyer (*rent gap*) et considère la gentrification comme un retour en ville du capital (Smith 1984)¹⁷⁸. Il a par la suite analysé le rôle des autorités municipales aux États-Unis qui, selon son interprétation, promeuvent activement la gentrification et mènent une véritable guerre îlot par îlot contre la présence des pauvres dans le centre des villes (Smith 1996). Élargissant son analyse à d'autres contextes, Smith soutient aujourd'hui que la gentrification, qui était à l'origine une anomalie locale, s'est généralisée en devenant une stratégie urbaine globale, souvent sous le couvert de termes neutres tels que « régénération » ou « revitalisation » (Smith 2003). Qu'en est-il dans le contexte helvétique ? Retrouve-t-on dans nos études de cas une politique pro-gentrification ?

¹⁷⁸ Selon cette théorie, les causes originelles de la gentrification résident dans la mobilité géographique du capital et dans les modèles historiques de l'investissement et désinvestissement dans le champ urbain. L'investissement dans le périurbain qui a dominé le XXème siècle et le désinvestissement consécutif des centres-villes ont mis en place les conditions spatiales de réinvestissement sur des emplacements spécifiques dans le centre, prenant la forme de gentrification (Smith 1984 ; 1996 ; 2003).

13.2 Méthodologie

Afin de récolter les matériaux nécessaires pour répondre aux questions présentées ci-dessus, nous avons essentiellement effectué des entretiens semi-directifs avec des acteurs clés de la production de nouveaux logements. Notre grille d'entretien, formée d'un canevas de questions ouvertes, laissait la place à la dynamique de la conversation afin d'appréhender les différents facteurs influençant la construction des logements étudiés.

Selon Knox (2000, 181), les acteurs intervenant sur le marché immobilier représentent, en plus des services administratifs de même que certains organismes para-publics, plusieurs types de capitaux : le capital financier (banques et autres institutions financières), le capital industriel (promoteurs et constructeurs) le capital commercial (agents immobiliers, architectes, etc.) et le capital foncier (propriétaires fonciers). Cette typologie a été utilisée afin de composer un échantillon illustratif des acteurs du marché immobilier dans l'idée de saturer le terrain. Une douzaine d'entretiens ont donc été menés tant à Neuchâtel qu'à Zurich avec des représentants de chacun des domaines identifiés par Knox. Nous avons interrogé des personnes actives dans le financement, la conception, la promotion, la construction et la gestion de projets immobiliers ainsi que des représentants de l'administration. Les entretiens se sont déroulés sur le lieu de travail des interlocuteurs entre début octobre et mi-décembre 2007. Précisons par ailleurs que les entretiens menés à Neuchâtel ont été retranscrits tel quel, alors que ceux qui se sont déroulés en allemand à Zurich ont directement été traduits et retranscrits en français.

Une deuxième source d'information est constituée de documents officiels liés à la politique d'aménagement du territoire ou du logement des deux villes (plans d'urbanisme, rapports de l'exécutif, brochures de présentation, etc.). La consultation de ces sources a permis de saisir plus finement les différentes dimensions des politiques urbaines.

Finalement, afin de quantifier certains phénomènes, nous avons utilisé quelques données élaborées par l'Office fédéral de la statistique dans le domaine de la construction et du logement.

	<i>Neuchâtel</i>	<i>Zurich West</i>
<i>Institutions financières</i>	Banque privée (1 entretien) Banque cantonale (1)	Banque privée (1) Banque cantonale (1)
<i>Investisseurs et promoteurs</i>	Investisseur institutionnel (2) Entreprise générale et société immobilière (1)	Investisseur privé (1) Entreprise générale et société immobilière (1) Promoteur/propriétaire foncier (1)
<i>Intermédiaires</i>	Régie immobilière (1) Architecte (1) Représentant des entrepreneurs (1)	Régie immobilière (1) Courtier et consultant (1)
<i>Administration</i>	Administration communale (1) Exécutif communal (1) Administration cantonale (1)	Administration communale (2)
<i>Autre</i>	Représentant des milieux de l'immobilier (1) Association de défense des locataires (1)	Représentant des milieux de l'immobilier (1) Chercheur (1)

Tableau 67 : Type d'acteurs interrogés

14 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE NEUCHATEL¹⁷⁹

14.1 L'activité du marché immobilier

Afin d'illustrer le degré d'activité du marché immobilier, nous avons eu recours aux statistiques de la construction publiées par l'OFS. Deux indicateurs ont été retenus : le nombre de nouveaux logements et le volume d'investissements dans les immeubles résidentiels. Précisons que certains décalages ont été constatés avec les renseignements fournis par la Section de l'urbanisme de la Ville de Neuchâtel plus particulièrement en ce qui concerne le nombre de projets identifiés. Dans l'ensemble, il semble que l'effectif de nouveaux logements ait été sous-estimé ces dernières années dans les données de l'OFS et que certains projets n'aient pas été comptabilisés¹⁸⁰.

Malgré leurs lacunes, ces données révèlent le fonctionnement du marché immobilier en ville de Neuchâtel et plusieurs grandes phases peuvent être mises en évidence au delà de certaines fluctuations annuelles (Graphique 169). L'activité a tout d'abord été relativement soutenue dans les années 1980, avec en moyenne plus d'une centaine d'unités construites par année. L'activité de la fin de la décennie est toutefois surtout le fait de la Ville, de sa caisse de pension et de celle de l'État (secteurs Pierre-à-Bot et Denis-de-Rougemont). La plupart de ces logements sont à loyer modéré car les projets bénéficient d'un soutien fédéral (aide à la pierre¹⁸¹) et découlent d'une initiative populaire communale – « Pour une politique sociale du logement » – acceptée en 1984¹⁸². Puis, une forte diminution du nombre de constructions survient dans la première moitié des années 1990. Avec l'éclatement de la « bulle spéculative »¹⁸³ et la crise économique qui débute en 1991, les investisseurs se montrent très réservés par rapport à l'immobilier :

Après la difficulté de l'immobilier au début des années 1990, tout le monde a voulu se retirer. Trop de risques, etc. Et il a fallu un certain temps pour digérer tout ça. Donc effectivement il y a eu une baisse des investissements. [Banque 1]

Ainsi, peu nombreux sont les investissements effectués dans l'immobilier en ville de Neuchâtel. Les principaux projets sont construits à l'initiative des pouvoirs publics (toujours dans le cadre de la politique sociale du logement) et financés par la Caisse de pension de la Ville et de l'État (Acacias) ou par des acteurs privés qui bénéficient d'une aide à la pierre de la part de la Confédération. On observe ainsi une forte mais brève augmentation du nombre de nouveaux logements (249 en 1996, 149 en 1997).

¹⁷⁹ Une carte, qui se trouve en annexe 21, permet de localiser les projets immobiliers cités au fil du texte.

¹⁸⁰ Seuls 17 logements sont recensés en 2006 alors que nous en avons identifiés 52. Précisons que cette différence ne s'explique pas uniquement par le fait que nous avons pris en considération les logements issus de projets de transformation en profondeur de bâtiments et d'opérations d'agrandissement (et non pas les seules nouvelles constructions).

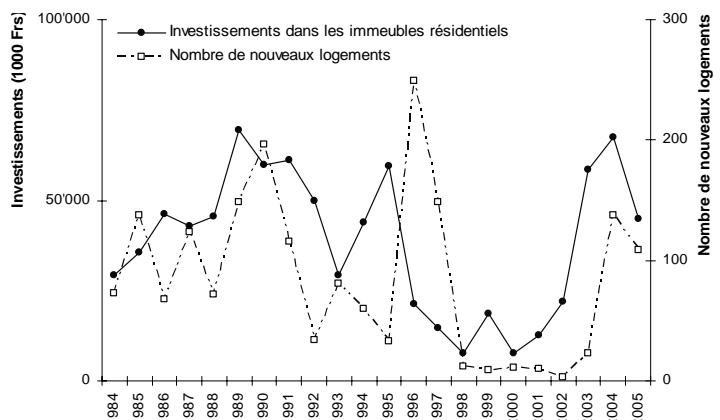
¹⁸¹ L'aide à la pierre signifie notamment l'octroi de subventions aux promoteurs pour la construction d'immeubles locatifs. Cette aide était régie par la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP). Elle est présentée plus précisément dans la partie consacrée aux pouvoirs publics (voir 14.4.2.2).

¹⁸² De 1984 à 1996, les autorités neuchâteloises ont fait construire 557 logements à loyer modéré, conformément à l'acceptation, en février 1984, de l'initiative « Pour une politique sociale du logement ». Ce chiffre représente près de la moitié des appartements construits lors de cette période (1'393).

¹⁸³ Une bulle spéculative dans l'immobilier peut être définie de la manière suivante : « la théorie économique établit que le prix de tout bien d'investissement dépend du développement des fondamentaux correspondants. Les principales variables des fondamentaux du marché immobilier sont, pour la demande, l'évolution du nombre des ménages, de leur pouvoir d'achat et de leurs préférences et, pour l'offre, le nombre de logements neufs, l'évolution des coûts de construction et des prix du terrain. Le niveau des taux d'intérêt joue également un rôle, car il a une incidence sur la capacité de financement, c'est-à-dire sur le rapport entre revenus et frais de logement. Si la progression des prix s'écarte beaucoup de la tendance escomptée au vu des fondamentaux, on parle de spéculation. Si cette situation se prolonge, il est alors question de bulle » (Credit Suisse 2005).

De 1998 à 2002, le marché neuchâtelois de la construction neuve est cette fois quasiment immobilisé avec tout au plus une dizaine de nouveaux logements construits annuellement. Les investisseurs institutionnels se concentrent sur d'autres types de placements, tels que la bourse qui est alors beaucoup plus attractive que l'immobilier. De plus, le taux de vacance, comme nous le constaterons, est plus élevé que les années précédentes et n'encourage pas non plus à investir dans l'immobilier (voir 14.1.2).

La construction redémarre ensuite : de 23 logements en 2003, on passe à 138 en 2004 et 109 en 2005. À l'exception du milieu des années 1990, avec notamment la construction des logements à loyer modéré, il faut remonter à la fin des années 1980 pour retrouver des volumes similaires. De plus, lors des années 2000, le rôle de la Ville en tant qu'initiatrice de projets est nettement moins important et les acteurs privés ont pris le relais. Cette impression de regain d'activité est corroborée par l'évolution des investissements dans les immeubles résidentiels. Le contraste est ainsi net entre les montants de 2000 (environ 8 millions de francs) et les dernières années prises en considération (50 millions de francs)¹⁸⁴.



Graphique 169 : Activité du marché immobilier (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

14.1.1 Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier

Comment interpréter l'augmentation de l'activité du marché immobilier constatée ces dernières années ? Sur la base des entretiens menés auprès d'acteurs clés du marché, quatre faisceaux de facteurs sont à distinguer dans le cas de la ville de Neuchâtel : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier et le rôle des pouvoirs publics (Tableau 68).

¹⁸⁴ Ces montants sont exprimés en prix courants mais l'inflation a été relativement faible ces dernières années, ce qui rend les chiffres comparables pour la période récente.

Offre et demande	Pénurie du marché immobilier Pléthore de surfaces commerciales Augmentation de la demande
Conjoncture économique	Période de croissance économique Taux hypothécaires historiquement bas
Financiarisation de l'immobilier	Arbitrage entre placements en bourse et dans l'immobilier Logique de diversification des risques Émergence de fonds immobiliers (circuit indirect)
Rôle des pouvoirs publics	Projets à valeur d'exemple (Office fédéral de la statistique) Instruments urbanistiques Diminution des investissements publics

Tableau 68 : Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier en ville de Neuchâtel

14.1.1.1 L'offre et la demande

Plusieurs caractéristiques du marché immobilier en ville de Neuchâtel expliquent l'augmentation du nombre de constructions observée ces dernières années. Tout d'abord, il se trouve en situation de pénurie (voir 14.1.2). Le taux de vacance d'un lieu est déterminant dans la décision d'investir ou non dans la construction de logements. Cette pénurie, et par conséquent l'existence d'une demande latente, explique en partie le retour des investisseurs au début des années 2000.

L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat étant donné la nature des biens immobiliers. Un certain décalage temporel existe d'autant plus que ce secteur a traversé une phase difficile à la fin des années 1980 et au début des années 1990 (faillite de sociétés immobilières et d'entreprises de construction) qui faisait suite à une période de haute activité et de spéulation (la « bulle » immobilière).

Parallèlement, dans le domaine de l'immobilier commercial, la situation est différente et les surfaces sont relativement nombreuses. L'arbitrage entre la part réservée aux logements et aux activités devient ainsi plus favorable aux premiers :

Je dois bien reconnaître que là où il y a des privés, dans tous les cas ils ont voulu faire plus de logements que d'activités. Et ça, c'est la loi du marché. Ça me paraît évident qu'il y a encore trop de surfaces commerciales sur le marché aujourd'hui et qu'ils privilégient le logement, surtout que l'on reste dans une situation de pénurie. Les statistiques sont connues. C'est évident que leur intérêt est de faire plus de logements. Mais ils ont quand même tous joué le jeu de la mixité, à notre demande, mais sans qu'on les force beaucoup, parce qu'il y a aussi un intérêt réel, lorsqu'il y a du logement, à ce que ce soit complété par un minimum d'affectation économique. [Administration communale]

Certaines tendances du côté de la demande sont également mentionnées par nos interlocuteurs : la multiplication des ménages monoparentaux, l'accroissement de la demande de surface habitable par habitant, les flux migratoires, etc. De manière générale, la ville de Neuchâtel possède plusieurs caractéristiques attrayantes selon un investisseur : son cadre de vie, sa vocation universitaire, les infrastructures qu'elle offre en termes d'enseignement et de loisir, etc.

Finalement, une autre hypothèse est liée à la situation immobilière très tendue dans d'autres régions notamment de l'Arc lémanique (saturation du marché, manque de terrains, prix bien plus élevés). Celle-ci rendrait Neuchâtel plus attractive tant pour la demande que

pour les investisseurs d'autant plus que les liaisons autoroutières et ferroviaires ont été améliorées :

[Les institutionnels doivent investir et] ils cherchent des zones à bâtir en Suisse. Ils regardent les régions : il ne faut pas aller construire 30'000 m² de logement à Appenzell, ça ne sert à rien, il n'y a pas pénurie de logement. Donc ils se sont attaqués au bassin lémanique, qui est complètement saturé, il n'y a plus de zone à bâtir. Ils n'ont trouvé aucun projet. Et puis sur la riviera zurichoise, [...] il n'y a plus rien non plus. [...]. Alors ils se rabattent sur des villes « périphériques », qui ont un cadre de vie intéressant, comme Neuchâtel. [Administration cantonale]

Une régie immobilière lémanique s'est installée récemment à Neuchâtel et certains interlocuteurs ont constaté que des investisseurs extérieurs au canton, venant de Genève notamment, ont acquis des parcelles en ville ces dernières années :

Il y a même des investisseurs genevois qui s'intéressent à Neuchâtel. Bon il faut dire qu'il n'y a plus rien à faire sur l'Arc lémanique. Et puis ici, en ville de Neuchâtel, il y a encore deux, trois terrains bien cachés... La Cassarde par exemple, ce sont des Genevois qui construisent... [Représentant des milieux immobiliers]

14.1.1.2 La conjoncture économique

L'augmentation des nouvelles constructions en ville de Neuchâtel s'explique également par des conditions-cadres favorables du point de vue économique. Après la récession des années 1990, la conjoncture s'est améliorée, tant en Suisse que dans le canton de Neuchâtel. Cette embellie a favorisé les investissements immobiliers :

Pour moi, la demande est directement liée à la bonne marche de l'économie. La bonne marche de l'économie ça veut dire création d'emplois, création d'emplois ça veut dire besoin d'appartements. Moi, je lierais directement la demande à la bonne marche de l'économie. [Entrepreneur]

Un autre élément est constitué par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt. La baisse sensible des taux hypothécaires constitue un élément central dans l'activité du marché immobilier. De telles conditions de crédit ont facilité ces dernières années l'accès aux capitaux nécessaires tant pour les investisseurs que pour les particuliers :

Une baisse des taux d'intérêt signifie une attractivité accrue pour l'investissement dans l'immobilier. [Banque 1]

14.1.1.3 La financiarisation de l'immobilier

La financiarisation de l'immobilier désigne le fait que ce dernier est de plus en plus considéré comme un produit financier (à l'instar d'autres placements tels que les titres financiers) (Theurillat, Corpataux et Crevoisier 2006). Plusieurs phénomènes illustrent cette tendance.

Dans les années 1990, nombre d'investisseurs – notamment institutionnels – ont privilégié les placements en bourse et l'achat de titres financiers, délaissant par la même occasion le marché immobilier dont les perspectives de rendement semblaient moins prometteuses. Toutefois, la chute des cours de la bourse au début des années 2000 a provoqué un réajustement. L'immobilier est redevenu une valeur sûre : dans une logique de diversification des risques, certains investisseurs se sont à nouveau intéressés à la pierre. L'arbitrage entre les différentes options de placement est dès lors plus favorable à l'immobilier et d'importants capitaux ont été investis dans ce secteur :

D'une manière générale, sans parler spécifiquement de Neuchâtel, on sait qu'aujourd'hui les gens diversifient leur portefeuille. À l'époque c'était tout sur les actions et rien sur l'immobilier, et ce n'est pas si vieux. Dix, quinze ans en arrière, c'était la bourse, la bourse, la bourse ! Il n'y avait que ça qui valait quelque chose. Les rendements étaient exorbitants par rapport à ce qu'on pouvait trouver dans l'immobilier. Ensuite, la bourse a chuté violemment. Et là, il y a eu un revirement, et les investisseurs sont revenus à l'immobilier et ils gèrent en général leur portefeuille avec un certain équilibre entre la bourse et l'immobilier. [Entrepreneur]

Les caisses de pension, à mon avis, [...] sont en train de massivement investir dans l'immobilier. C'est une réaction à la crise des années 2000, à la crise boursière. Après cela, on s'est dit barre à droite toute, et on a commencé à mettre les investissements dans l'immobilier. La question est de savoir maintenant par rapport au marché, les risques que représente ce qui se passe aux États-Unis¹⁸⁵ et autre, si tout d'un coup il y aura de nouveau une zone de correction... [Architecte]

Tous les institutionnels au niveau national manifestement doivent augmenter leur potentiel de placement, il y a le deuxième pilier¹⁸⁶ avec leurs employés, en portefeuille immobilier. Ce n'est pas que la caisse de pension de l'État ou de la Ville de Neuchâtel, ce sont aussi des caisses de pension comme Nestlé, Hoffmann La Roche, Publica qui est la caisse de pension de la Confédération. Par exemple Publica, ils avaient 4% de leurs investissements dans l'immobilier. À court terme, c'est moins intéressant que les marchés financiers, mais c'est moins risqué. [...] Ils ont une nouvelle base légale, le Conseil fédéral les a obligés à augmenter à 10% leurs placements sur les marchés immobiliers. Donc à investir dans la pierre. Cette augmentation représente 1.5 milliards sur trois ans. Ça fait 500 millions par année qu'ils doivent placer ! Donc ils cherchent des zones à bâtir en Suisse. [Administration cantonale]

Les personnes ou institutions qui désirent investir dans l'immobilier le font traditionnellement de manière directe en achetant des objets immobiliers qu'elles gèrent par la suite (fréquemment par le biais d'une gérance). Un nouveau type de circuit se met néanmoins en place depuis quelques années en Suisse : le circuit indirect (Theurillat et Corpataux 2008). Dans ce cas, l'investissement passe par l'intermédiaire de fonds de placement immobiliers parfois cotés en bourse. Ce procédé permet à de petits investisseurs privés ou institutionnels de placer des capitaux dans l'immobilier tout en leur évitant la gestion d'immeubles. C'est ce que propose par exemple un fonds de placement créé en 2006 à Neuchâtel (voir 14.2.2). Ce nouveau type de placement participe lui aussi à l'augmentation de l'attrait de l'immobilier. Il permet en effet la diversification des portefeuilles et garantit des rendements stables avec une fiscalité intéressante :

Il y a toute une clientèle institutionnelle qui se pose des questions : les petits institutionnels qui gèrent un ou deux immeubles, c'est beaucoup de travail pour peu de rendement. Aujourd'hui, vous êtes une caisse de pension, vous achetez des titres, vous mandatez quelqu'un pour gérer les titres, c'est facile, vous pouvez investir 500'000 francs, un million, dix millions, vous pouvez revendre, acheter, c'est très facile ! [Avec des petits immeubles] vous allez déployer [...] beaucoup d'énergie pour un résultat marginal. Donc ces gens ont tendance à se dire : on vend les deux immeubles et on achète dans un fonds immobilier. On fait un chèque et c'est fini [...], on n'a qu'à [...] collecter les résultats. Donc [ce fonds] c'est l'occasion pour des petits institutionnels de se dessaisir de petits objets un peu isolés pour plutôt faire de l'immobilier qu'on appelle indirect. [Banque 1]

¹⁸⁵ L'interlocuteur fait référence à la crise des « subprimes » qui est apparue aux États-Unis lors du deuxième semestre de 2007 (soit quelques semaines avant l'entretien).

¹⁸⁶ Le deuxième pilier est un système d'épargne et de couverture des risques constitué par le versement des travailleurs et des employeurs. Il complète l'assurance de base, soit le premier pilier (AVS/AI).

14.1.1.4 Le rôle des pouvoirs publics

Le rôle des pouvoirs publics dans le regain d'activité sur le marché immobilier neuchâtelois renvoie à trois dimensions. Premièrement, certaines réalisations ont eu valeur d'exemple comme la construction de l'Office fédéral de la statistique (OFS)¹⁸⁷ qui a donné l'impulsion au développement de la friche urbaine du secteur Gare/Crêt-Taconnet. Dans ce cas, la régénération physique du secteur est accompagnée d'une revalorisation symbolique qui illustre le potentiel de densification du tissu bâti :

Pendant très longtemps, plus rien n'était fait. [...] Et il y a un regain de dynamisme, indiscutablement. Je pense que le départ, c'est peut-être l'OFS [...]. Je ne dis pas que c'est l'impact économique de l'arrivée de l'OFS, mais qu'on ait fait quelque chose tout à coup dans ce quartier, ça a donné des idées, ça a peut-être débloqué d'autres projets qui étaient peut-être en suspend. Ça a accéléré un peu les choses. Et puis maintenant c'est tout un quartier, si on regarde entre la gare et la Maladière, qui s'est redéveloppé. C'est un peu le nouveau Neuchâtel. [Banque 1]

Il y avait la locomotive OFS qui relançait le processus. On pouvait depuis l'extérieur voir que le quartier redémarrait. C'était un signal fort. Psychologiquement, ça a dû compter. [Administration communale]

D'autre part, la volonté politique de densifier l'environnement construit a émis un signal positif en direction des investisseurs. Les outils d'aménagement du territoire et l'adoption de nouveaux règlements urbanistiques ont contribué à débloquer des situations et ont permis le redéveloppement de certains secteurs (voir 14.4.1).

Finalement, l'action des pouvoirs publics a eu un autre impact plus inattendu. Les programmes d'économies lancés à différents échelons institutionnels ont réduit le montant des investissements publics et incité les entrepreneurs à devenir proactifs et à trouver eux-mêmes des projets :

Quand les collectivités publiques ont mal à leurs finances, elles freinent les investissements, et quand elles freinent les investissements, elles ne permettent plus aux entrepreneurs d'avoir du boulot public. Donc ces entrepreneurs vont le chercher eux-mêmes et ils investissent. Il y a eu une grande période où les pouvoirs publics contentaient le marché, et les entreprises étaient captives des autorités publiques. Or, on le sait bien, la tendance s'est inversée, les collectivités publiques limitent leurs investissements, donc les entrepreneurs prennent la relève. Ce sont eux qui investissent, ils prennent le risque. [...] C'est très cyclique. Quand les pouvoirs publics investissent beaucoup, l'entrepreneur prend moins de risques lui-même. Il se contente de répondre au marché. Sinon, il doit prendre le relais. [Représentant des entrepreneurs]

Le regain d'activité du marché immobilier observé ces dernières années s'explique donc par une conjonction de facteurs : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier et le rôle des pouvoirs publics. Comme nous l'avons déjà mentionné, la situation du marché immobilier est relativement tendue en ville de Neuchâtel et elle est officiellement qualifiée de pénurie. La section suivante revient sur cet aspect en présentant le taux de vacance et les débats en cours sur cet indicateur.

14.1.2 Un marché immobilier en situation de pénurie

Le taux de vacance est calculé dans le canton de Neuchâtel de la manière suivante : chaque année, l'Office cantonal de la statistique contacte les communes pour mettre à jour la liste

¹⁸⁷ L'OFS a été construit en deux étapes : 1993-1998 pour le bâtiment principal et 2000-2003 pour la tour attenante. L'objectif de la Confédération n'était pas de participer à la régénération du quartier Gare/Crêt-Taconnet mais de décentraliser une partie de son administration. Le fait que le terrain était propriété des Chemins de fer fédéraux et la proximité de la gare (la majorité des employés résidaient en région bernoise) expliquent le choix du site.

des gérances immobilières et des personnes possédant plusieurs appartements. Sur la base de ce fichier d'adresses est envoyé un questionnaire portant sur le nombre de logements vacants et habitables le 1^{er} juin. L'Office cantonal de la statistique rassemble les réponses (la participation à cette enquête est obligatoire) et communique les résultats à chaque commune pour vérification et, le cas échéant, pour complément. La démarche suivie semble de prime abord garantir la qualité des données dans le sens où les communes et les gérances sont étroitement impliquées. Elle suppose néanmoins que ces dernières jouent le jeu et remplissent scrupuleusement les questionnaires.

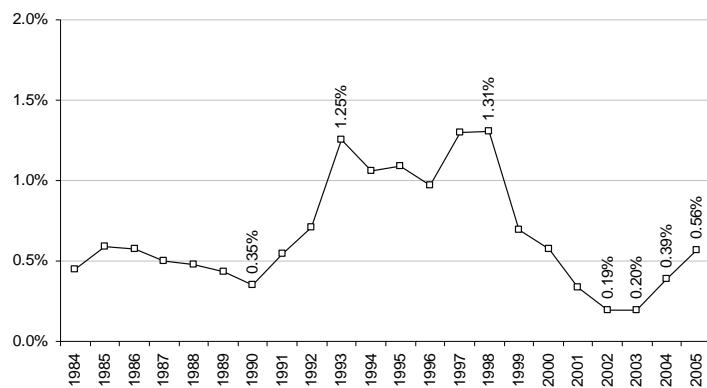
Cet indicateur ne fait toutefois pas l'unanimité. Plusieurs critiques lui sont adressées : par exemple, le taux calculé concerne l'ensemble du parc de logements (ce qui peut cacher des disparités selon la taille, l'état, le fait que le logement soit à vendre ou à louer, etc.) et le relevé est ponctuel (ce qui peut masquer certaines fluctuations). Généralement, nos interlocuteurs estiment que le nombre de logements vacants est sous-estimé :

Il n'y a pas du tout de pénurie, contrairement ce qui figure dans la presse. Les statistiques ne sont pas fiables. [Régie immobilière]

On n'arrête pas de dire en ville, dans la presse en général, qu'on manque d'appartements dans cette région, mais d'appartements à vendre, de la PPE et autre. Il y a vraiment un intérêt, et là je pense que vous construisez des appartements d'une certaine qualité, vous vendez sans problème. En revanche en termes de locatifs, la demande d'appartements à louer n'est pas telle que la presse et les politiques veulent bien le dire. [Architecte]

Cette sous-estimation serait dommageable selon plusieurs points de vue. D'une part, l'existence de la pénurie permettrait aux propriétaires de faire pression sur le montant des loyers notamment lors du changement de locataires. D'autre part, une régie immobilière s'est plainte de cette sous-estimation, car elle doit rendre des comptes aux propriétaires qui s'attendent à ce qu'elle loue facilement les biens immobiliers qu'ils lui confient.

Malgré ses carences, cet indicateur est central dans le débat sur le logement. Un taux de vacance inférieur à 1.5% est ainsi fréquemment considéré comme révélant une situation de pénurie¹⁸⁸. En outre, si l'on accepte l'idée d'une sous-estimation, on peut émettre l'hypothèse qu'elle est constante dans le temps. L'évolution du taux de vacance reste donc intéressante pour l'étude du marché immobilier.



Graphique 170 : Taux de vacance en ville de Neuchâtel (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

En ville de Neuchâtel, à l'instar de ce que l'on observe dans la plupart des centres urbains suisses, le marché immobilier est relativement tendu (Graphique 170). Oscillant autour de

¹⁸⁸ Il n'y a toutefois pas vraiment de bases scientifiques qui permettent de définir ce seuil avec précision.

0.5% à la fin des années 1980, le taux de vacance est remonté de 0.35% en 1990 à 1.25% trois ans plus tard. Le marché semble se détendre jusqu'en 1998, où le taux de vacance atteint un maximum de 1.31%. Il régresse ensuite nettement pour tomber à une valeur minimale de 0.19% (33 appartements ont été déclarés vacants) en 2002. Ces dernières années, le taux de vacance a quelque peu augmenté et représente en 2005 0.56% du parc immobilier (99 appartements).

Plusieurs personnes actives dans la location de logements confirment cette détente. Il serait devenu plus difficile de louer certains types de logements :

Il y a encore pénurie au niveau législatif, c'est-à-dire au-dessous du seuil de 1.5%. Mais nous, on sent que le marché s'est détendu. Actuellement, on sent que le temps de relocation est plus important. Et pas uniquement les appartements à loyer cher, et pas seulement en ville de Neuchâtel, mais aussi à Fribourg, Yverdon, etc. [Investisseur institutionnel 1]

D'autres intervenants estiment au contraire que les logements récents n'ont pas sensiblement amélioré la situation du marché du logement en ville de Neuchâtel, notamment pour ce qui est des catégories les moins aisées. Il semble par ailleurs qu'il y ait passablement d'augmentations importantes de loyers lors de changement de locataires ces derniers temps, sans que cela donne lieu à des contestations de la part des nouveaux preneurs de bail (comme le permet la législation), ce qui pourrait indiquer que ces derniers ont en quelque sorte intériorisé la pénurie.

14.2 L'identité des maîtres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage donnent l'impulsion à la construction de logements, mènent à terme la construction, s'assurent du financement de l'opération (par exemple en contractant un prêt auprès de créanciers) et de la disposition d'un terrain constructible (souvent en achetant à un propriétaire foncier). La typologie de l'OFS distingue cinq maîtres d'ouvrage : les entreprises de construction et sociétés immobilières ; les investisseurs institutionnels ; les particuliers ; les maîtres d'ouvrage publics et les autres investisseurs (comme des sociétés individuelles ou de capitaux mais sans la branche immobilière).

Entre 2001 et 2006, près de la moitié des nouveaux logements sont construits à l'initiative d'entreprises de construction et de sociétés immobilières (Tableau 69). Il s'agit soit de sociétés individuelles ou de personnes, soit de sociétés de capitaux, mais pas de coopératives (aucun logement n'a en effet été construit à Neuchâtel par de telles institutions lors de la période considérée). La deuxième catégorie de maîtres d'ouvrage en ordre d'importance rassemble les investisseurs institutionnels (trois nouveaux logements sur dix) et comprend trois types d'acteurs : les sociétés d'assurance ; les institutions de prévoyance (caisses de pension et caisses maladie) ; les banques, fonds immobiliers et holdings financiers. Dans un cas sur cinq, le maître d'ouvrage est un particulier. Cette proportion s'explique par la réalisation de projets d'envergure limitée (construction de maisons individuelles ou de petits immeubles, surélévation de bâtiments, aménagement de combles, etc.). Certains particuliers construisent un logement afin d'y résider eux-mêmes alors que d'autres investissent dans le but de diversifier leurs placements. Finalement, dix logements ont été construits à l'initiative d'autres investisseurs et un seul par un maître d'ouvrage public (vraisemblablement un appartement de service). Ce dernier chiffre montre une caractéristique de la politique du logement en Suisse, les pouvoirs publics n'investissent que rarement de manière directe (Cuennet et al. 2002).

	<i>Nombre de nouveaux logements à Neuchâtel</i>	<i>En % du total de nouveaux logements à Neuchâtel</i>
Maîtres d'ouvrage publics	1	0.33
Investisseurs institutionnels	90	30.00
<i>Sociétés d'assurance</i>	46	15.33
<i>Institutions de prévoyance (caisses de pension, caisses maladie)</i>	40	13.33
<i>Banques, fonds immobiliers ou holdings financiers</i>	4	1.33
Entreprises de construction et sociétés immobilières	135	45.00
<i>Coopératives de logement</i>	0	0.00
Personnes privées (particuliers)	64	21.33
Autres investisseurs	10	3.33
TOTAL	300	100.00

Tableau 69 : Les maîtres d'ouvrage actifs en ville de Neuchâtel (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Il convient toutefois de mettre en perspective ces chiffres. D'une part, ils sous-estiment le nombre de logements construits par rapport à la liste fournie par la Ville de Neuchâtel. D'autre part, le maître d'ouvrage représente la personne – physique ou morale – à qui est délivré le permis de construire et ne correspond pas forcément à l'investisseur final. Dans certains cas, le maître d'ouvrage est une entreprise de construction ou une société immobilière qui vendra le bâtiment clé en main à un institutionnel¹⁸⁹. Dans d'autres cas, le processus est initié par une entreprise ou une société immobilière et le projet est revendu à un institutionnel qui lance la construction en tant que maître d'ouvrage¹⁹⁰.

Malgré ces imprécisions statistiques, nous pouvons conclure que les entreprises de construction et les sociétés immobilières ainsi que les investisseurs institutionnels constituent les deux types de maître d'ouvrage les plus présents sur le marché immobilier. Ces acteurs possèdent des logiques de fonctionnement particulières (Tableau 70) qu'il est nécessaire de développer afin de comprendre la production de nouveaux logements et les enjeux qui en découlent.

¹⁸⁹ Il s'agit par exemple de Crêt-Taconnet Sud, immeubles construits par une société immobilière et revendus une fois terminés à une assurance.

¹⁹⁰ Le projet Crêt-Taconnet Est entre dans ce cas de figure. Initié par un bureau d'architecte, il est acheté par une assurance à qui est délivré le permis de construire.

	<i>Entreprises de constructions et sociétés immobilières</i>	<i>Investisseurs institutionnels</i>
Identité	Entreprises de construction, sociétés immobilières, architectes, promoteurs	Caisse de pension (privées ou publiques), assurances, fonds de placement en immobilier
Origine	Régionale	Régionale et nationale
Taille des projets	Généralement de petits projets	Grands projets (plus de 5-10 millions de francs)
Investisseurs finaux (destinataires des logements)	Vente des appartements à des particuliers (PPE) ou des immeubles à des acteurs institutionnels	Mise en location des logements (éventuellement par l'intermédiaire d'une régie immobilière)
Buts et intérêts	Générer du travail pour l'entreprise Obtenir un retour sur investissement immédiat	Assurer un rendement à long terme Diversifier les risques de placement
Connaissances du marché immobilier	Ancrage local (contacts avec les partenaires et les concurrents) Degré de succès des projets réalisés récemment	Ancrage local (par le biais d'une filiale p. ex.) Démarchage par des promoteurs locaux (initiateurs du projet) Consultation d'études de marché et mandats à des consultants spécialisés

Tableau 70 : Caractéristiques de la logique d'action des entreprises de construction/sociétés immobilières et des investisseurs institutionnels

14.2.1 Les entreprises de construction et sociétés immobilières

Les entrepreneurs pris en compte ne se limitent pas à la construction stricto sensu mais s'occupent des différents aspects de la gestion d'un projet : acquisition d'un terrain, élaboration des plans, calcul des coûts, obtention du permis de construire, réalisation. On parle dans ce cas d'une « entreprise générale »¹⁹¹ qui peut, par exemple, assurer seule ou en faisant recours à des partenaires, la conception détaillée de l'ouvrage. Cette attitude proactive est relativement récente et nous l'avons rattachée ci-dessus au désengagement du secteur public :

Il y a des entrepreneurs qui sont promoteurs. C'est-à-dire qu'au moment où ils investissent, ils deviennent des promoteurs. Après, ils construisent eux-mêmes. Mais leur rôle est inversé. C'est d'abord dans ce type de démarche, des promoteurs, puis des entrepreneurs. Il y a vingt ou trente ans l'entrepreneur attendait la commande du promoteur. Aujourd'hui, c'est le même homme. Pas toujours mais bien souvent. Il a acheté du terrain, et avec ce terrain, il fait de la promotion. [...] En fait l'entrepreneur, au lieu d'attendre la commande, il crée le besoin et après il va vendre l'objet réalisé plus loin. [Représentant des entrepreneurs]

Des sociétés immobilières sont parfois créées ; elles rassemblent différents acteurs et corps de métier qui s'associent afin de jouer le rôle de maître d'ouvrage. Une telle structure, généralement composée d'un promoteur et d'un entrepreneur, peut concerner un projet ponctuel ou s'inscrire dans la durée.

¹⁹¹ L'entreprise générale prend la responsabilité globale de la construction de l'ouvrage et assume le pilotage et la coordination des travaux. Elle fait figure de chef d'orchestre de l'ensemble des intervenants et sous-traitants d'une opération de construction.

Ces maîtres d'ouvrage poursuivent deux objectifs : générer du travail pour leur propre entreprise et dégager rapidement un profit. D'ordinaire, les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers vendent dès que possible les bâtiments et logements qu'ils construisent. Les investisseurs finaux sont des particuliers (pour la PPE) ou des institutionnels (qui loueront ensuite les appartements). Ce type de maître d'ouvrage se trouve par conséquent à l'origine de la plupart des logements en PPE réalisés en ville de Neuchâtel. Dans le cas où les entrepreneurs ne disposent pas des capitaux nécessaires, la vente « sur plan » permet de réunir les fonds propres requis afin de contracter un prêt auprès d'une institution financière. Le type d'acheteur dépend en plus de la taille des projets car seuls les plus importants sont vendus « clé en main » à des institutionnels.

Plusieurs raisons expliquent cette préférence pour la vente par rapport à la location. Nos interlocuteurs ont cité en premier lieu des perspectives de rendement supérieur, le travail de gestion coûteux en temps et en argent que nécessitent les petits immeubles, le risque d'avoir des logements vacants et, finalement, le droit du bail qui ne semble pas favoriser la construction d'appartements destinés à la location par des privés :

Je n'ai pas vu beaucoup de privés qui construisent encore pour louer. Ça, c'est dû au droit du bail. Les particuliers ont peur de construire et d'être ennuyés, parce qu'ils ont de la peine à faire évoluer le loyer. Les institutionnels sont obligés de vivre avec ça, ils ont aussi d'autres moyens. [...] Mais les privés, je ne connais plus personne qui construit pour avoir du rendement à long terme. [...] Franchement, celui qui construit, il préfère faire un grand coup et puis vendre. Et après il place son argent. [Représentant des milieux immobiliers]

Les projets réalisés par les entreprises de construction et les sociétés immobilières sont généralement de taille restreinte. Cet aspect est surtout déterminé par l'importance du maître d'ouvrage et plus précisément par sa capacité à supporter l'investissement en question. Les entreprises les plus petites ont donc tendance à réaliser de petits immeubles en PPE, les plus importantes peuvent se permettre de lancer des projets de cinq à dix millions de francs, rarement plus.

Les entreprises de constructions et sociétés immobilières sont essentiellement basées en ville de Neuchâtel et dans sa région. Par leur ancrage local, ces acteurs connaissent le marché et ses tendances. Ils sont en effet en contact fréquent avec leurs partenaires et leurs concurrents et ils sont au courant du degré de succès des projets réalisés. Ces maîtres d'ouvrage agissent plutôt au coup par coup, lorsqu'une occasion se présente à eux. Grâce à leur proximité du terrain et à leur réseau de connaissances, ils ont accès aux informations relatives aux opportunités de réaliser des projets de construction. De ce fait, il n'y a pas vraiment d'études de marché ou de réflexions prospectives pour déterminer les caractéristiques de la demande et ceci d'autant plus que les projets sont dans leur majorité de taille réduite (voir 14.3.5). Ce mode de fonctionnement explique certaines tendances récentes comme la prédominance des quatre pièces dans les constructions récentes (voir 14.3.1) :

Un moment donné tout ce qui s'est construit était des quatre et cinq pièces. [...] Vous sortez une enquête, vous dites il manque des appartements de quatre pièces et l'architecte ne dessine que des quatre pièces. Et tout le monde fait la même chose. [...] Les choses s'équilibrent à terme, mais [...] il y a ces épiphénomènes qui font que tout le monde doit investir dans la même chose au même moment et offrir la même chose au même moment. [Banque 1]

La conception des projets immobiliers par ces acteurs se base donc largement sur une connaissance du marché local, même si elle s'inscrit étroitement dans des tendances économiques plus vastes comme le niveau des taux d'intérêt, la conjoncture économique ou encore l'évolution des cours boursiers.

14.2.2 *Les investisseurs institutionnels*

Les investisseurs institutionnels regroupent trois types d'acteurs : les sociétés d'assurance, les institutions de prévoyance (les caisses de pension et les caisses maladie) ainsi que les banques, fonds immobiliers et holdings financiers.

Les sociétés d'assurance ne sont généralement pas originaires du canton. Il s'agit plutôt de grandes sociétés ayant leur siège en Suisse alémanique et qui sont actives dans l'ensemble de la Suisse afin de diversifier leurs lieux d'investissement. Les deux sociétés qui ont été particulièrement visibles sur le marché immobilier neuchâtelois ces dernières années sont Helvetia et la SUVA, dont les sièges respectifs se situent à Bâle et à Lucerne.

Durant la période étudiée, la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel a été la principale institution de prévoyance active dans la construction neuve (deux immeubles). Il n'est toutefois pas exclu que d'autres caisses de pension aient acquis des immeubles existants et il est hautement probable que certains investissent dans des projets qui vont prochainement démarrer (les Cadolles notamment). On peut déceler dans ce premier constat une certaine « obligation » à investir localement pour les caisses de pension publiques, bien qu'elles ne le fassent plus de manière exclusive¹⁹². D'autres organismes parapublics sont également présents sur le marché – la Caisse Cantonale d'Assurance Populaire (CCAP), l'Établissement Cantonal d'Assurance et de Prévention (ECAP) – et le nombre d'intervenants (notamment de l'extérieur) est relativement limité, du moins pour ce qui est des dernières années.

Les banques, fonds immobiliers et holdings financiers sont quasiment absents en tant que maître d'ouvrage durant la période étudiée. Toutefois, la création du premier fonds immobilier du canton en octobre 2006 (le fonds *Bonhôte-Immobilier*) illustre la tendance à la financiarisation de l'immobilier et à l'émergence d'un circuit d'investissement indirect. Un tel fonds s'adresse tant à des particuliers qu'à des acteurs institutionnels qui souhaitent, par son intermédiaire, investir dans l'immobilier. Les privés sont attirés par des rendements stables, la faible fiscalité qui touche ce genre d'investissement et la possibilité de diversifier leur portefeuille. Les institutionnels sont également sensibles à ces avantages et cette option leur permet en sus d'éviter de réaliser et de gérer eux-mêmes des immeubles locatifs.

Les différents maîtres d'ouvrage institutionnels partagent les mêmes objectifs : ils placent une partie de leurs capitaux dans l'immobilier pour les faire fructifier et assurer des services (prestations de retraite et d'invalidité, dividendes, rentes, etc.) à leurs clients sur le long terme. Leur horizon temporel diffère clairement de celui des entreprises de construction et des sociétés immobilières qui visent un retour sur investissement rapide. Un deuxième objectif consiste à réduire les risques encourus en diversifiant leur portefeuille géographiquement (répartition des placements entre différents régions ou pays) ou par catégorie d'actifs (répartition entre les placements en actions, en obligations, en devises, etc.). Il est rare qu'ils initient eux-mêmes des projets, ce rôle revenant aux entreprises de construction ou aux sociétés immobilières (voir 14.2.1) :

C'est un projet qui a été lancé par des architectes, des promoteurs, et nous on a acheté le projet fini, ficelé, avec les autorisations de construire, avec un chantier prêt à démarrer. Donc on

¹⁹² À titre d'illustration, la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel possède 26 immeubles, tous situés en ville de Neuchâtel, à l'exception d'un objet se trouvant en ville de Genève (« Rapport de gestion 2006 du Comité de la Caisse de pension du personnel de la Ville de Neuchâtel »). La Caisse de pension de l'Etat de Neuchâtel, quant à elle, a investi dans des immeubles répartis dans l'ensemble du canton. Elle possède tout de même une demi-douzaine de locatifs hors canton (« Directives concernant le placement de la fortune et l'établissement des comptes » du 18 décembre 2006).

achète le terrain et trois semaines après il y a le premier coup de pioche [...]. On n'a pas vocation d'être nous-mêmes promoteurs et de dire : on va acheter un terrain, faire un projet dessus et on va faire une mise à l'enquête, etc. [...] et dans trois ans on aura réussi à planter un clou. Nous sommes des investisseurs, donc on investit dans des projets qui sont en principe déjà ficelés. [Banque 1]

Dans le but de générer un rendement sur le long terme, les institutionnels demeurent propriétaires des objets immobiliers qu'ils financent. Cette stratégie détermine par conséquent le statut d'occupation : les logements sont destinés à la location. En ce qui concerne la gestion, certains institutionnels disposent d'une gérance dans leur structure interne, d'autres mandatent des régies immobilières locales.

De manière générale, les investisseurs institutionnels financent des projets d'envergure, soit plus de cinq à dix millions de francs. Ils ne visent donc pas les mêmes objets que les entreprises de construction ou sociétés immobilières, ce qui diminue leur concurrence directe. La taille relativement importante des immeubles construits se justifie par le volume de capitaux à investir ainsi que par des impératifs de rentabilité et de minimisation des coûts de gestion des immeubles :

On n'achète pas de petits immeubles, car la gestion est plus facile avec de grands objets. Avoir un immeuble avec 8 ou 90 appartements, ça nous demande à peu près le même travail. Donc un volume important est plus intéressant, c'est-à-dire entre 40 et 200 appartements. Investir que deux millions ne nous intéresse pas. [Investisseur institutionnel 1]

Cependant, il est de moins en moins facile de trouver de telles opportunités sur le territoire communal. Cet état de fait expliquerait la faible proportion d'institutionnels investissant en ville de Neuchâtel :

Pour les institutionnels, Neuchâtel c'est trop petit. Les terrains disponibles ne permettent pas de faire des immeubles... Eux, ils veulent des immeubles de trente appartements [...]. Moins ce n'est pas forcément leur créneau. [Représentant des milieux immobiliers]

On nous dit : « Si vous avez des projets, dites-le nous, car on cherche à placer de l'argent, mais en-dessous de vingt millions, ça ne nous intéresse pas ». Et nous, on n'a pas de projet en dessous de vingt millions. On a des bouts de terrain, 2'000 m² ici, 3'000 m² là, ça fait un ou deux immeubles, des projets entre 5 et 10 millions, pas plus. À part les Cadolles qui vont se développer. [Administration cantonale]

Pourtant, plusieurs interlocuteurs affirment que les institutionnels seraient globalement intéressés par des projets en ville de Neuchâtel. Le démarchage ne serait ainsi pas forcément nécessaire :

Quand il y a une parcelle de terrain à bâtir, comme c'était le cas au Crêt-Taconnet, ce sont les premiers arrivés qui ont été les mieux servis. Il n'y a même pas eu besoin de démarcher. [Administration cantonale]

Par contre, quand je vous dis qu'il n'y a pas d'institutionnel qui construit en ville et qu'on les voit moins maintenant, s'il y avait du terrain qui se libérerait, ils accourraient. [Banque 2]

Pour les investisseurs institutionnels locaux, la connaissance du marché neuchâtelois est, tout comme pour les entreprises de construction et les sociétés immobilières, basée sur leur ancrage local. C'est également le cas de certains acteurs nationaux qui disposent d'une filiale à Neuchâtel. Pour les investisseurs institutionnels extérieurs, la décision repose sur plusieurs éléments. Il y a par exemple les études de marché, comme celles que réalise le cabinet de conseil Wüest & Partner, et qui donnent des renseignements sur l'opportunité d'investir dans une commune donnée. Cependant, la connaissance du marché local est indispensable et nécessite le recours à des acteurs de la place et qui sont à même de fournir

une expertise (par rapport à l'opportunité du projet, au type d'appartement, au niveau des loyers, etc.) :

Nous devons connaître le marché, c'est important. [...] Nous n'avons qu'un immeuble à Neuchâtel, donc nous ne sommes pas forcément les mieux placés. Mais nous avons régulièrement des contacts avec la régie qui s'occupe de notre immeuble, on a des rapports qui nous sont présentés quasi trimestriellement. Si on a des appartements vacants, on intervient tout de suite, et comme ça on connaît aussi le marché. [Investisseur institutionnel 2]

L'accès à l'information sur le contexte local (opportunités, niveaux des loyers, demande existante, etc.) est déterminant mais pas forcément aisé pour des investisseurs externes. Ceci explique peut-être la diversité restreinte des acteurs institutionnels extérieurs au canton et actifs sur le marché neuchâtelois :

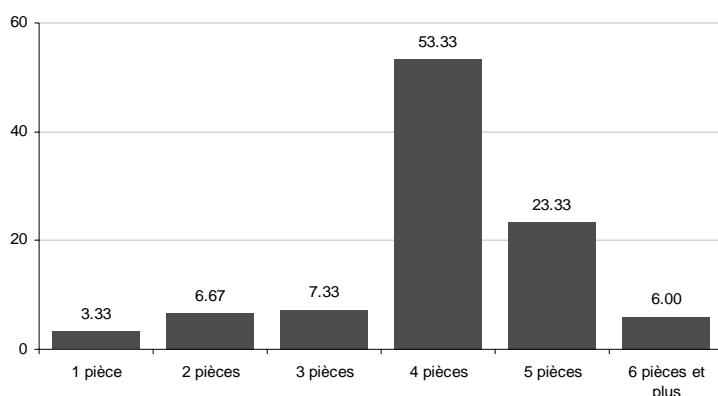
Nous ne connaissons que peu le marché à Neuchâtel. Mais je constate que dans des régions comme Aarau où nous avons récemment visité un lotissement d'immeubles locatifs, les gens sont prêts à déménager pour une différence de loyer de cinquante francs. Le risque augmente en conséquence dès lors que l'on veut investir dans la construction de logements. Pour nous, il est plus facile de comprendre le marché des surfaces commerciales de ce point de vue. Par ailleurs, il nous faudrait des gens sur place, or nous n'avons pas de bureau à Neuchâtel. [Fonds immobilier zurichois]

14.3 Les caractéristiques des nouveaux logements

14.3.1 La taille des logements

Entre 2001 et 2006, plus de la moitié des logements construits comptent quatre pièces¹⁹³ et près d'un quart en ont cinq (Graphique 171). À l'inverse, on ne recense que peu de petites unités. Ces résultats montrent que la tendance dominante consiste à construire des objets de grande taille :

On voit arriver sur le marché des appartements plus grands qu'avant. [...] On revoit de l'investissement pour des cinq pièces, pour des six pièces qu'on ne voyait plus dans les villes. [Représentant des entrepreneurs]



Graphique 171 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

¹⁹³ Les demi-pièces ne sont pas prises en compte par ces données.

En plus de l'effet d'entraînement relevé au point 14.2.1, divers éléments expliquent la prédominance des logements de quatre pièces. C'est tout d'abord pour ce type d'objet que la demande serait la plus forte et la pénurie la plus sévère :

Par rapport aux gens que je vois, on ressent la pénurie surtout pour les quatre pièces. Ils sont devenus hors de prix. [Représentant des locataires]

On a axé le projet sur les 4.5 et les 5.5 pièces essentiellement [...]. C'est ce qui semblait être l'objet de la plus forte demande. On a fait ça selon le feeling de la région et avec l'aide de la régie immobilière qui nous a orientés sur le fait qu'il y avait beaucoup de demande dans ce secteur-là. [Entrepreneur]

Cette demande résulte essentiellement de la croissance du pouvoir d'achat des ménages (due par exemple à la fréquence des couples bi-actifs) qui permet une augmentation de la consommation d'espace habitable voire par l'importance de certains ménages :

C'est difficile de viser les familles. Elles restent tellement peu souvent ensemble. [...]. Non, si ça devient plus grand, c'est parce que les gens veulent une pièce ou deux de plus pour leur propre confort, pour installer un bureau, pour installer une salle de jeu, pour donner une chambre par enfant [...] Et le marché le sent très bien. [Représentant des entrepreneurs]

Du point de vue des promoteurs, construire des quatre pièces semble également plus intéressant. Pour les logements en location, cela permet de minimiser le taux de rotation des locataires, car les ménages résidant dans de grands logements déménagent en moyenne moins fréquemment :

Donc eux [les investisseurs] voulaient des grands appartements. Et ça, il y a deux raisons : pour répondre à la demande évidemment, et la deuxième, c'est que plus vous avez des grands appartements, moins vous avez de tournus en général. Et ça, je pense que ça les intéressait particulièrement pour éviter après des problèmes à la location. [Entrepreneur]

Quant à la propriété par étage, elle est quasiment synonyme de logements de grande taille :

Pour la vente, acheter un trois pièces c'est quand même petit... Les jeunes ne vont jamais acheter un trois pièces, parce que s'ils ont des perspectives d'avenir, c'est trop petit, puis les personnes âgées qui ont de l'espace, passer d'une maison à un trois pièces..., quatre ou cinq pièces ça va, mais trois pièces, je n'y crois pas trop. [Représentant des milieux immobiliers]

De manière générale, les grands appartements s'adressent davantage aux ménages à haut revenu, ce qui rend la construction de tels objets intéressante pour les promoteurs :

Dans le programme des Cadolles, [...] un bâtiment revient à la Ville et on a des idées assez précises sur la clientèle qu'on veut satisfaire, en visant le logement social. Il y avait une grande différence entre nos intentions et celles des promoteurs pour les autres immeubles, qui eux visent une certaine clientèle, en tenant compte des besoins généraux du marché. [...] Nous, on s'est calqué sur les besoins « réels » ou en tout cas identifiés par notre gérance et les services sociaux. On s'est rendu compte qu'on avait une répartition beaucoup plus équilibrée entre petit et grands appartements. En gros, c'était un tiers, un tiers, un tiers, entre petits, moyens et grands, alors que dans le loyer libre il y avait davantage de grands appartements. Donc on voit que le marché actuel ne répond certainement pas aux besoins de la plupart de la population. Il répond aux besoins d'une partie seulement de la population qui est vraisemblablement aisée, et qui correspond plutôt à des familles. Et finalement, les cas sociaux, où on retrouve une proportion plus importante de personnes seules, ou avec des difficultés, ou des jeunes, sont rarement pris en compte dans les programmes récents. [Administration communale]

14.3.2 Le statut d'occupation des logements

Un des éléments marquants caractérisant les habitants des nouveaux logements mis sur le marché est la proportion de propriétaires (38.77% des ménages étudiés) nettement supérieure à ce qui est observé dans l'ensemble de la ville de Neuchâtel (11.24% en 2000).

Cette augmentation, due principalement aux objets en PPE, s'explique notamment par le rôle des entreprises de construction et des sociétés immobilières qui privilégient ce statut d'occupation (voir 14.2.1). D'autres facteurs expliquent ce phénomène. Du côté de la demande, on peut déceler l'aspiration à la propriété, statut valorisé dans notre société, et le souhait de nombreux ménages de disposer d'un logement modulable, conçu et aménagé selon leurs désirs :

Il y a une convergence entre l'aspiration à la propriété et le fait que les entrepreneurs préfèrent faire de la PPE. [...] [Ces derniers] vendent sur plan. Vous avez le choix, vous êtes chez vous, vous pouvez modifier les finitions à votre gré, vous pouvez ajouter ce que vous voulez. Vous n'êtes pas locataire, mais propriétaire, et c'est fondamental aujourd'hui. [...] La PPE c'est ça, c'est mettre un volume à disposition et le finir avec celui qui l'achète : cuisine, salle de bain, carrelage. Et ça, ça plaît aux gens. [Représentant des entrepreneurs]

Il y a eu beaucoup de PPE qui ont été construites parce qu'il y a eu une demande, parce que les gens ont dit : « Si je mets 2'000 francs par mois, autant que je sois chez moi ». Et ma foi, ce qu'on construit, c'est quand même pour répondre à la demande. [Banque 1]

Cette convergence entre aspirations résidentielles et stratégies des entrepreneurs est rendue possible par des conditions-cadres favorables, soit le niveau historiquement bas des taux hypothécaires et la possibilité d'utiliser le deuxième pilier pour compléter la part de fonds propres que doit réunir le ménage souhaitant accéder à la propriété :

Il y a une vague de PPE aujourd'hui. C'est indéniable. [...] On voit qu'il y a une forte demande, et [...] on trouve aujourd'hui des gens qui, avec des moyens limités, peuvent devenir propriétaires. Essentiellement par le fait qu'ils utilisent leur deuxième pilier pour constituer leur part de fonds propres, qu'ils obtiennent de la banque des prêts de 80% ou 90% du coût de leur acquisition et qu'ils ont des taux d'intérêt extrêmement favorables, qui leur permettent souvent d'avoir un meilleur coût mensuel en étant propriétaire qu'en étant locataire. [Entrepreneur]

Dans ce contexte, certains ménages préfèrent acquérir leur propre bien à la place de consacrer une partie de leur revenu au paiement d'un loyer. Le prêt hypothécaire leur permet de transformer un loyer en remboursement d'emprunt en vue d'un achat qui s'avère plus intéressant à long terme :

Maintenant, quand vous faites du neuf, vous arrivez à des loyers, suivant la taille des appartements, imaginons 120 m², vous êtes à 2'000 francs par mois pratiquement. Quand les taux d'intérêt sont très bas, à 2'000 francs par mois, vous pouvez commencer à acheter votre appartement. Ça crée indiscutablement une demande pour de la PPE. Les gens se disent « Je ne paie pas dans le vide, on ne peut pas me chasser de mon appartement, je peux garantir mon loyer sur les cinq prochaines années avec un bon taux, etc. ». Donc à partir d'un certain niveau de loyer, vous êtes en très forte concurrence avec la PPE. Et ça va rester le cas, tant que les taux d'intérêt sont très bas. [Banque 1]

La tendance à la PPE pourrait toutefois ralentir si les taux hypothécaires venaient à monter :

Maintenant, vu que les taux hypothécaires sont bas, celui qui aura les moyens de louer à ce prix-là, il va plutôt acheter. Mais ça pourrait changer. Si les taux hypothécaires remontent, les prix de construction et de vente des objets sont au plus haut, alors que le prix des appartements à louer pourrait bien subir une tendance à la baisse. [Représentant des milieux immobiliers]

14.3.3 Le standing des logements

14.3.3.1 Des logements de standing moyen à supérieur

Il n'existe pas de définition claire pour déterminer le standing d'un logement et plusieurs critères peuvent être retenus. Davantage que les finitions, ce sont le volume et la surface disponibles, le nombre de salles d'eau et l'isolation phonique qui semblent primer. Nos interlocuteurs s'accordent pourtant à dire que les appartements récemment construits sont d'un standing moyen à supérieur :

D'une façon générale, le standing a quand même pas mal progressé en une dizaine d'années. Le standing locatif normal était un standing PPE d'il y a dix ou quinze ans. [Entrepreneur]

Moi, j'ai surtout l'impression que [ces nouvelles constructions] ont attiré passablement de personnes [...] aisées, ou âgées. [...] Tout ce qui est au Crêt-Taconnet, c'était quand même cher. Le Tertre, c'était ultra cher, [...]. Je n'ai pas trop le souvenir de logements à loyer pas trop chers qui auraient été mis sur le marché ces dernières années. [Représentant des locataires]

C'est plus particulièrement le cas des logements en PPE, même si l'il existe des différences entre projets. Ils sont destinés aux classes moyennes et supérieures, soit à celles qui peuvent se permettre l'accès à la propriété. Les différences en termes de standing sont plus variées pour les logements en location. Il y a toutefois une tendance à la construction d'objets de standing moyen à supérieur :

Dans la PPE c'est du moyen-haut de gamme de toute façon. Mais dans le locatif, étant donné qu'on n'a plus d'aide cantonale à la construction pour l'instant, c'est quand même des appartements qui sont spacieux [...]. Si vous regardez le Crêt-Taconnet, c'est un peu tout dans le même schéma. [...] C'est plus souvent un quatre pièces avec deux salles d'eau, carrelage, parquet dans les chambres, mur crépis, voire du marbre. Non, ce n'est quand même pas du standing [très élevé], mais des appartements qu'il y a une quinzaine ou une vingtaine d'années auraient été relativement haut de gamme. [Administration cantonale]

Je reconnaiss que le Crêt-Taconnet est un immeuble de qualité, [...] de standing supérieur par rapport à ce qui a été fait. Mais ça dépend vraiment de la situation. [...]. Au Crêt-Taconnet la situation était exceptionnelle, vue, proximité de la gare, etc. [Investisseur institutionnel 1]

Pour les acteurs interrogés, ceci se justifie par le coût élevé de la construction neuve :

Si on fait du neuf, une opération nouvelle à Neuchâtel, entre le prix du terrain et le coût de la construction, même si c'est un standard moyen, on est déjà au plus haut par rapport aux loyers qu'on peut proposer. [Architecte]

Il n'y a pas une grande différence dans la construction entre ce qui est mis en location et ce qui est mis en vente, si ce n'est la finition. La finition, c'est 30'000-40'000 francs. Mais même maintenant pour de la location, tout le monde met du parquet, du carrelage dans les parties de jour... Ce qu'on met sur le marché, on pourrait le vendre. On ne se dit plus, c'est de la location, c'est une deuxième classe. [...] Les loyers s'adressent donc à des catégories assez élevées. [...] Dans le sens que finalement, le coût de construction, que vous vendez ou que vous louez, à part ces fameux 40'000 francs par appartement, est le même. [Banque 2]

Selon nos interlocuteurs, les coûts élevés de la construction neuve s'expliquent globalement par les standards de construction en vigueur en Suisse. En ce qui concerne plus particulièrement la ville de Neuchâtel, l'incidence foncière est soulignée (soit la part de la valeur du terrain par rapport à la valeur totale) : il y a peu de terrains disponibles et les prix sont élevés. À ceci s'ajoutent des coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain : difficultés d'accès pour la construction, complications techniques étant donné la forme et la taille des parcelles, éventuelle

opération de dépollution des sols, démolition d'anciens bâtiments, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait que de nombreux acteurs sont concernés (riverains), etc. Comme les logements neufs seront plus chers que la moyenne, il y a une tendance à réaliser des objets de qualité :

Il y a un principe un peu pervers. Quand on construit en ville [de Neuchâtel] avec un terrain en pente et vue circulaire sur les Alpes et le Lac, avec un coût du mètre carré très haut, on se dit que du moment que l'appartement va sortir cher, il ne faut pas faire des appartements sociaux. Il faut faire quelque chose qui en jette. C'est normal d'un côté. [Administration cantonale]

Si les objets mis sur le marché sont de moyen à haut standing, il n'y a par contre que très peu d'appartements très luxueux. Pour certains interlocuteurs, une demande existe pourtant :

On a l'exemple de gens venant de l'extérieur qui [...] viennent ici pour travailler pour Philip Morris, qui arrivent des États-Unis, de Londres ou d'Amsterdam, qui disent « Je vais passer cinq ans chez Philip Morris, j'aimerais me trouver un appartement, qu'est-ce qu'on me propose ? » Rien ! Ce sont des cadres supérieurs. Il n'y a rien ! Parce qu'on n'ose pas construire un appartement de luxe à Neuchâtel. Il y en a quelques-uns en PPE [...], mais sinon rien. [Banque 1]

D'autres pourtant expliquent ce manque de logements haut de gamme en soulignant l'effectif restreint de personnes très aisées dans la population neuchâteloise :

[Les nouveaux lofts au-dessus de la banque Migros] c'est beaucoup trop cher. C'est de la PPE. Et la PPE quand ça dépasse 4'900 francs, c'est hors marché. À moins qu'il y ait vue, terrasse,... On revient toujours à ce problème qui est en amont : la possibilité financière des Neuchâtelois. [Banque 2]

Si on fait du haut de gamme, ça débouche sur des locations qui sont très chères et puis on n'a pas cette clientèle à Neuchâtel. Le Crêt-Taconnet, c'est relativement cher, mais pour un quatre pièces on parle de 2'000 francs. C'est encore quelque chose qui est un loyer, on va dire normal. Au-delà de 3'000 francs pour Neuchâtel ça devient des gros loyers. À Genève, c'est assez courant mais à Neuchâtel, quelqu'un qui met plus de 3'000 francs pour son loyer, ce n'est pas très fréquent. [Représentant des milieux immobiliers]

Cette remarque met en exergue une caractéristique plus générale du marché neuchâtelois, soit sa petite taille et le fait que la proportion de ménages à haut revenu est somme toute limitée :

Ce qu'on peut constater, [...] c'est que le marché neuchâtelois [...] sauf peut-être dans des endroits vraiment exceptionnels, s'adresse à des gens qui n'ont pas vraiment de moyens. Donc finalement, on réalise des immeubles qui répondent complètement au standard d'aujourd'hui. Les différences qualitatives entre un immeuble dit à loyer modéré et un immeuble cher, les différences en termes de finitions, d'enveloppe, d'acoustique, ont tendance à se rejoindre. Donc la distance n'est pas si grande, en même temps on est toujours, quand même, dans une logique de coût tendu. La marge de manœuvre qu'on a est relativement faible. [Architecte]

14.3.3.2 La question des logements « bon marché »

Les logements de standing inférieur qui correspondraient à des logements à loyer modéré ou subventionnés, n'intéressent pas les acteurs privés. Les perspectives de rendement ne sont pas suffisantes étant donné les coûts du foncier, de construction, de gestion, et ceci d'autant plus que les aides à la pierre fédérales et cantonales ont été supprimées. Sans volonté politique, le marché ne semble par conséquent pas en mesure de prendre en compte ce segment de la demande :

Non, c'est le rôle des pouvoirs publics. Il y a peu d'argent à gagner. Honnêtement. [...] Un investisseur ne fera pas de logement social. Il ne le fera que s'il est obligé. Il ne le fera pas lui-même, il ne le fera jamais, jamais ! Ce n'est pas possible, ce n'est pas son rôle. [Représentant des entrepreneurs]

Les logements à loyer modéré ne sont pas un créneau intéressant. Non, il faut être clair. Il faut qu'il y ait une véritable volonté politique pour que ça se fasse. Ce n'est pas la volonté première de l'investisseur privé. [...] Si vous proposez des loyers à loyers modérés ou faibles, ou pour des bas revenus, le tournus est plus grand. Ça pose plein de problèmes que l'investisseur privé n'a pas envie d'avoir. C'est aussi primaire que ça ! [Architecte]

Vous faites un investissement et vous devez avoir un rendement. [...] Déjà à Neuchâtel il y a tellement de normes de constructions que vous avez un coût implicite du bâtiment qui est de tant. Peut-être qu'on pourrait en s'appliquant baisser ces loyers de 100 francs [...]. Vous pouvez faire quelque chose, mais vous ne pouvez rien faire de massif. [Banque 1]

Manifestement ce qui pourrait manquer, et ce à quoi on ne peut pas faire face avec du neuf, c'est des appartements à 1'400-1'500 francs. Ce fameux seuil. Mais pour les appartements mis sur le marché à Neuchâtel, le prix moyen est entre 1'500 et 2'000 francs. [Banque 2]

On ne fait pas de spéculation, mais notre but est que la manne financière tourne. [...] On cherche des opérations équilibrées et pas compliquées au niveau de la gestion des bâtiments. Donc on préfère avoir une clientèle de bons locataires. [Investisseur institutionnel 1]

Certains interlocuteurs estiment que les caisses de pension de la Ville ou de l'État feront plus facilement des logements à loyers modérés¹⁹⁴ :

C'est une question politique. [...] La Caisse de pension de la Ville finance une sorte de volonté politique. [Administration communale]

Les loyers qu'elle fixe semblent être inférieurs au marché libre sans qu'ils s'en écartent nettement s'il n'y a pas d'aide à la pierre (par l'intermédiaire de la LCAP) :

Les Noyers à Serrières, c'est la Caisse de pension de la Ville qui les a réalisés. Pour eux, les loyers sont modérés, mais 1'670 francs par mois plus 200 francs de charges, il y a peu de différences. Pour eux, il s'agit de loyers modérés, car ils sont inférieurs au Crêt-Taconnet par exemple. Mais la différence n'est pas énorme : 100 ou 200 francs. Et ils ont des sols en lino, pas de parquet, qu'une salle de bain pour un quatre pièces. Le prix ne change donc pas énormément. [Régie immobilière]

Si on pouvait faire l'impossible : des 4.5 pièces de 100 m² à 1'500 francs, plus 200 francs de charges par mois, et bien là, il y aurait beaucoup de demandeurs. Il y a des gens qui sont confinés dans un 3.5 pièce, mais ils n'ont pas les moyens, et quand on leur a mis le Crêt-Taconnet, les Noyers, etc. à X francs par mois, eh bien c'est trop, ils sont à 300 francs près ces gens-là. [Banque 2]

¹⁹⁴ Selon les « Directives concernant le placement de la fortune et l'établissement des comptes » du 18 décembre 2006, la Caisse de pension de l'État de Neuchâtel n'investit toutefois plus dans des logements subventionnés.

14.3.4 Le succès des logements récents

La construction des appartements étudiés a eu pour conséquence de relâcher quelque peu la pression exercée par la pénurie qui règne sur le marché immobilier, le taux de vacance étant légèrement remonté (voir 14.1.2).

Dans leur majorité, les nouveaux logements ont rapidement trouvé preneur. En ce qui concerne la PPE, une certaine proportion doit normalement être vendue sur plan afin que le promoteur puisse obtenir un prêt de la part d'une banque. Des difficultés ponctuelles ont pu être rencontrées avec les logements atypiques comme les grands logements en location (en concurrence avec la PPE) et les appartements très chers par rapport au marché neuchâtelois :

[Au Crêt-Taconnet] les plus petits [logements] sont [...] partis en premier, 2.5 sans problème, 3.5 sans problème, 4.5 sans problème, les 5.5 et 6.5, beaucoup plus difficile, avant tout avec des taux hypothécaires très bas comme ces dernières années. [Investisseur institutionnel 2]

Pour l'instant, on constate partout que les très gros logements sont difficilement louables [...]. Si on dépasse un certain loyer, ce n'est plus tenable pour une famille par exemple. [...] Dès que c'est plus grand, on est en concurrence avec les PPE, les maisons familiales. [Entrepreneur]

Quant au taux de rotation, il varie selon les projets. Certains se caractérisent par une stabilité, d'autres se distinguent par des changements plus fréquents que la moyenne. Dans ce cas, il s'agit essentiellement des grands appartements au loyer élevé qui sont concurrencés par la PPE :

Concernant notre portefeuille, il y a un taux de rotation assez élevé dans nos immeubles, au vu des loyers assez élevés. Et avec ces loyers, on touche des cadres, des professions libérales, donc des gens qui sont là de façon ponctuelle et qui vont acheter ensuite. La PPE est en effet de la concurrence à ce type de logement. [Investisseur institutionnel 1]

Plus généralement, un interlocuteur résume ainsi le fonctionnement actuel du marché :

Le plus difficile est de louer les logements de moyenne gamme. On trouve toujours des gens pour des logements très luxueux, car il y a peu d'objets. [...] Pour le bas de gamme, c'est également facile. Mais pas pour la gamme moyenne. Tous les logements de 100 m² à 2'000 francs, ça fait trop pour la famille moyenne neuchâteloise. [Régie immobilière]

14.3.5 Le profil de la demande

Les acteurs immobiliers ont certaines idées et représentations au sujet de la demande à qui s'adressent les nouveaux appartements. Il ne semble toutefois pas y avoir de réflexions stratégiques afin de cibler certains groupes de population. Les projets sont conçus selon les tendances perçues comme la pénurie qui peut toucher tel ou tel type de logements et ne se concentrent pas sur un segment spécifique :

J'ai rarement vu des études de marché en ville de Neuchâtel. À part le fait que l'autorité politique décide d'agir en faisant du social. Mais sans ça, non, c'est du coup par coup. Il n'y a pas une ligne. [Représentant des entrepreneurs]

La justification de cette approche empirique découle notamment de la taille des projets et de celle de la ville. Il ne semble ainsi pas judicieux de focaliser sur des personnes ayant des goûts ou des caractéristiques particuliers :

On ne se pose pas beaucoup de questions. [...] Ça dépend de la taille de l'objet en rapport à la ville dans laquelle vous êtes. C'est clair que de construire quarante logements à Neuchâtel, ce n'est pas comme quarante logements à Zurich. Si vous construisez quarante logements ici, vous n'allez pas être trop pointus, parce que le risque est trop grand par rapport à cette ville. Dix

logements, là vous pouvez vous dire, je vais leur donner un caractère particulier. Et puis c'est lié au fait de savoir si vous vendez ou si vous louez. Si vous louez, vous normalisez beaucoup plus que si vous vendez. Là, vous pouvez prendre un autre risque, parce que vous ciblez une clientèle donnée, en disant voilà, on propose quelque chose d'autre. [Architecte]

En amont, les acteurs utilisent parfois les grandes études immobilières d'organismes tels que Wüest & Partner :

Les règles générales qui prévalent sont entre autres celles étiquetées par Wüest & Partner, les grands spécialistes immobiliers pour la Suisse et qui sont les références pour les grandes banques. Ils évaluent tout le territoire suisse en fonction de critères économiques, qualitatifs, fiscaux... [...] Ça fait les grandes considérations. Ici on vous dit, grossso modo, vous faites des 1.5, 2.5, 4.5 pièces quelques 5.5... Puis c'est ça qu'on admet comme étant le marché, la demande. [...] Après il y a les appréciations individuelles des uns et des autres, et après il y a un dernier facteur qui est la réflexion qu'on doit faire entre ce qu'on propose comme appartement et les qualités, les contraintes ou les défauts du site sur lequel vous intervenez. Je pense qu'après, la manière dont on établit le cahier des charges devient plus intuitive. Mais il y a des canevas généraux qui sont repris par la plupart des investisseurs. [Architecte]

Lorsque l'on interroge les acteurs de l'immobilier sur le profil des personnes habitant dans les nouveaux logements, plusieurs catégories sont citées tels qu'une clientèle plutôt locale ou régionale et ne provenant guère d'autres cantons. Certains mettent en évidence les facteurs attractifs de la vie en ville (proximité des services et du lieu de travail, possibilité de renoncer à la voiture, structure d'accueil pour les enfants, animation, etc.) et soulignent le regain d'intérêt porté aux villes. Les personnes du troisième âge, souhaitant quitter leur maison individuelle située en couronne, constituaient une clientèle importante pour les nouveaux logements. Toutefois, nos résultats ont montré l'importance limitée de ce groupe de population.

14.3.6 Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations

En plus de la construction neuve au sens strict, notre étude a pris en compte certains cas de rénovation ou de transformation en profondeur de bâtiments. Ce marché se divise en plusieurs domaines. Des immeubles locatifs relativement anciens sont achetés par des entreprises de construction ou des maîtres d'état. Les opérations de rénovation leur permettent de générer du travail et, comme pour la construction neuve, ils revendent l'immeuble ou les logements :

Le rachat d'immeubles locatifs, ça c'est recherché. Pourquoi ? Parce que les immeubles locatifs dont l'entretien a été négligé, le propriétaire [...] les vend à un prix relativement bas. Qui a les moyens de racheter ça ? On ne peut pas dire que ce soient les institutionnels, ils ne recherchent pas forcément ce genre d'objet. Ce sont les entrepreneurs, les gens qui gravitent dans le domaine de la construction. [Représentant des milieux immobiliers]

Les investisseurs institutionnels, quant à eux, cherchent plutôt des objets de grande taille, neufs ou qui ne nécessitent pas de travaux. Les rénovations qu'ils effectuent sont liées à l'entretien de leur parc immobilier et se font de manière régulière. Si un objet immobilier nécessite vraiment de grosses rénovations, ils auront tendance à s'en séparer.

Un autre type de projet est la construction d'un nouveau bâtiment à la place d'un ancien :

C'est évidemment un marché très intéressant, parce que du fait qu'il y avait déjà une construction, pour les voisins, [...] ça augmente le trafic, mais très peu, ça gène la vue, mais très peu. Donc le risque d'opposition est quand même extrêmement réduit si on remplace un immeuble. [...] C'est un marché auquel on est attentif et où on essaye de prospecter. [...] C'est une source de travail pour nous. C'est une façon comme une autre de travailler, qui présente

autant d'intérêt que l'acquisition d'un terrain vierge. Démolir un immeuble, ce n'est rien du tout aujourd'hui. [...] Techniquement parlant, c'est un coût dans un plan financier. [...] Par contre avant d'acquérir ce genre de parcelle, il faut connaître les droits à bâtir évidemment, savoir ce qu'on peut construire si on démolit. C'est toujours ça qui nous intéresse, les potentialités qu'offre un terrain, avec ou sans immeuble dessus. [...] Et il faut que ce soient des immeubles vétustes et suffisamment grands pour lancer une opération qui vaille la peine. [Entrepreneur]

Les projets de rénovation ou de reconstruction sont soumis à différentes lois qui jouent le rôle de garde-fou. Elles concernent en premier lieu la résiliation des baux dans la perspective de pouvoir effectuer des travaux importants :

Les acteurs qui achètent des immeubles à rénover doivent déplacer les locataires et ça, c'est le gros problème. On ne peut pas imposer des travaux à un locataire sauf s'ils sont nécessaires. Autrement, les baux ne peuvent pas être résiliés, il faut trouver une solution, et c'est vrai que ça, c'est un problème. Et résilier tous les baux ne passe pas très bien. Il faut être conscient que pendant deux ans on ne va rien faire et qu'il faudra procéder par étape, c'est compliqué. [Représentant des milieux immobiliers]

Dans l'affaire des Sablons¹⁹⁵, la première fois que j'ai fait des offres pour ces immeubles, c'était il y a quatre ans. Et la rénovation n'est pas encore lancée. [...] Le pire dans ce genre de situation, c'est d'arriver à libérer l'immeuble en le vidant de ses locataires. Parce que si vous devez transformer avec des locataires qui restent dans l'immeuble, ça devient invivable. La rénovation amène énormément de perturbations (bruit, poussière, etc.). Nous avons lancé des programmes de rénovation [...] et on les avait étalés sur cinq ans, en profitant des changements de locataires. [...] C'est extrêmement pénible. [...] Si c'est une assez grosse opération qui touche des rangées d'immeubles semblables, là il arrive qu'on puisse vider complètement une tranche d'immeuble et qu'on y reloge des locataires d'autres logements à côté. [Entrepreneur]

Les intérêts étaient très bas, donc les gens en ont profité pour rénover leurs immeubles. Il y a aussi eu pas mal de grosses rénovations. Mais c'est rare qu'un immeuble se vide en entier. C'est impossible de vider un immeuble légalement. Il faut l'accord de tous les locataires. [Régie immobilière]

Si rénovation totale il y a, les loyers sont bien évidemment augmentés :

Tout ce qui était gros travaux, c'était les assurances. [...] La population a pu rester, mais ça fait de sacrées différences de loyers quand même. [...] Et là, il y a les Sablons. [...] Ils se sont dits, si on refait tout et qu'on revoit les loyers à la hausse, les locataires peuvent contester. Tandis qu'en mettant tout le monde dehors, le loyer de départ est libre. On a statistiquement 1% de chance qu'il y ait un locataire qui conteste son loyer et ils vont rentabiliser ça bien mieux. [Représentant des locataires]

Néanmoins, le potentiel pour ce genre de projet semble limité en ville de Neuchâtel. Il y aurait somme toute peu d'immeubles vétustes ou insalubres, à rénover ou à démolir, et de taille suffisante. Le parc immobilier semble plutôt bien entretenu, ce qui ne laisse pas la place à un développement conséquent d'un marché de rénovation/reconstruction :

La rénovation et de la reconstruction, ça marche très bien, [...] il y a des gens qui s'intéressent à ça. Mais il n'y a pas forcément beaucoup de possibilités dans ce domaine. [...] Il y a quand même assez peu de bâtiments qui seraient transformables, qui seraient insalubres à tel point qu'il faille tout reconstruire. Ce sont plutôt des petites occasions par-ci par-là qu'un phénomène de masse. [...] J'ai l'impression que globalement, quand vous regardez les immeubles dans cette ville, et même anciens, ils ont tous plus ou moins subi des transformations, qu'elles soient lourdes ou plus légères. [Représentant des milieux immobiliers]

¹⁹⁵ Il s'agit d'un bâtiment de vingt appartements qui sera entièrement renové et dont les locataires se sont vus signifier la fin de leur bail. Certains ayant fait opposition, les travaux n'ont pas encore commencé début 2008.

J'ai le sentiment qu'il y a un entretien plus ou moins lourd qui se fait de manière assez systématique et il y a peu de zones où on voit vraiment des bâtiments qui ne sont plus entretenus et qui tombent en ruine. Donc ça, ça fait partie des logiques d'entretien courant du patrimoine bâti. [Architecte]

14.4 Les politiques de la Ville de Neuchâtel

Comme toute collectivité territoriale, la Ville de Neuchâtel peut endosser trois rôles dans le domaine de la densification du tissu urbain et de la construction de logements (Tableau 71). Elle est tout d'abord régulatrice en utilisant certains instruments urbanistiques pour définir des conditions-cadres favorables à l'émergence de projets. Elle est ensuite coordinatrice quand elle favorise la réalisation de projets en jouant le rôle d'intermédiaire ou d'acteur ressource. Finalement, elle devient interventionniste lorsqu'elle s'implique directement en recourant à la politique foncière ou immobilière. Quelques éléments présentant la politique de la Ville Neuchâtel dans le domaine de l'urbanisme et du logement permettent d'illustrer ces trois figures. Finalement, nous abordons la question de la marge de manœuvre dont dispose la Ville en matière de mixité sociale dans les projets immobiliers et de régulation d'un phénomène de *new-build gentrification*.

<i>Les figures de la ville</i>	<i>Les axes d'intervention</i>
La ville régulatrice	Plans directeurs et objectifs d'aménagement Plans d'aménagements et règlements
La ville médiatrice	Traitement des oppositions Contacts avec les acteurs privés
La ville interventionniste	Politique du logement Politique foncière

Tableau 71 : Les trois figures de la Ville

14.4.1 La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Différents documents urbanistiques ont été adoptés dès le milieu des années 1990 dans l'optique de promouvoir la densification du tissu urbain. Deux types sont à distinguer : les plans directeurs et les plans d'affectation, ces derniers ayant force de loi.

14.4.1.1 Le plan directeur

La finalité du plan directeur de Neuchâtel, qui date de 1994, consiste à donner une image des potentialités du territoire communal. Basé sur une observation de l'espace construit et du paysage, il se veut davantage une philosophie d'aménagement qu'une réglementation, et exprime la volonté des autorités à ce propos. Un élément central de ce document est la définition de secteurs clés destinés à accueillir un certain nombre d'activités (économiques, commerciales, culturelles et des loisirs) ainsi que de l'habitat.

Cette réflexion résulte de la situation de la ville de Neuchâtel. Insérée entre lac et montagne, elle a débordé à l'Est et à l'Ouest sur les communes adjacentes pour former l'agglomération neuchâteloise. La ville a bien repoussé les limites de la rive du lac et celles de la forêt, mais il est techniquement impossible de créer de nouvelles rives et défricher la forêt semble peu judicieux¹⁹⁶. La densification de l'environnement construit et le recyclage

¹⁹⁶ Ville de Neuchâtel, Section de l'urbanisme, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 28.

de friches industrielles représentent ainsi un moyen d'attirer de nouveaux habitants et entreprises. Dans son plan directeur, Neuchâtel souhaite revaloriser plus particulièrement trois « pôles de développement stratégiques en site urbain » que sont le secteur Gare/Crêt-Taconnet, Serrières et Monruz¹⁹⁷ :

*Ces quartiers en partie en friche ont un potentiel d'accueil très important. Bien intégrés dans le futur réseau de transports en commun [...], ils représentent les pôles de développement les plus attractifs de la ville de Neuchâtel. Leur plurifonctionnalité sera renforcée par des activités économiques, commerciales, culturelles et de loisirs ainsi que de l'habitat.*¹⁹⁸

D'autres secteurs sont également mentionnés pour leur potentiel dont Pierre-à-Bot-dessous, situé en dehors du tissu bâti et dernier terrain de grande dimension disponible sur le territoire communal et appartenant à la Ville. Les pôles de développement et les autres terrains libres ou en friche, où il est encore possible de bâtir, représentent, selon une estimation de 1994, environ 74 hectares. Théoriquement, cela permettrait d'accueillir environ 9'100 habitants et 9'000 postes de travail (Tableau 72).

	<i>Surface des terrains libres ou en friche (ha)</i>	<i>Surface brute de plancher utile (ha)</i>	<i>Habitants</i>	<i>Emplois</i>
Pôles de développement stratégiques en site urbain	15	29	3200	3300
Pôle de développement stratégique en dehors du site urbain : Pierre-à-Bot-dessous	9	9	600	400
Secteurs industriels, artisanaux, commerciaux et administratifs	4	13	0	2100
Projets, projets sanctionnés, et autres terrains libres	46	39	5300	3200
Total	74	90	9100	9000

Tableau 72 : Estimation des potentiels constructibles en ville de Neuchâtel¹⁹⁹.

Depuis, un autre projet d'envergure est apparu avec le regroupement des hôpitaux sur un seul site. Le secteur occupé par l'ancien hôpital des Cadolles sera en effet transformé en quartier résidentiel et accueillera 180 logements (voir 14.4.3.2).

14.4.1.2 Les plans d'affectation

L'affectation du territoire est déterminée par le plan d'aménagement communal. Certains changements d'affectation et l'élévation de la densité autorisée (notamment en ce qui concerne les anciens terrains industriels) participent de la volonté de favoriser la densification du tissu bâti. Ils ont été principalement effectués avec la définition du plan d'aménagement communal en 1998, même si d'autres ont été décidés par la suite :

Le plan d'aménagement, c'est un peu un survol du territoire. À partir du moment qu'il y a un projet et qu'on rentre dans le détail, on se rend compte qu'il y a des distorsions ou des choses qui ne fonctionnent pas. Alors on n'hésite pas à modifier le plan d'aménagement, à repasser devant la politique pour redéfinir les règles. [Administration communale]

¹⁹⁷ Une carte, qui se trouve en annexe 21, permet de localiser ces pôles de développement stratégiques.

¹⁹⁸ Ville de Neuchâtel, Section de l'urbanisme, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 16.

¹⁹⁹ Ville de Neuchâtel, Section de l'urbanisme, « Objectifs d'aménagement et plan directeur », 1994, p. 22.

Dans le cas de projets d'importance, le plan d'aménagement prévoit l'élaboration de plans de quartier ou de plans spéciaux. La fonction de tels documents consiste à préciser les intentions contenues dans le plan d'aménagement et à définir des éléments comme l'implantation des volumes constructibles ou les voies d'accès, à assurer la cohérence du développement et à énoncer les droits à bâtir du maître d'ouvrage. C'est le cas du secteur Gare/Crêt-Taconnet dont les plans de quartier ont été élaborés à la fin des années 1990 :

Le but était assurer la cohérence, car on avait affaire à de gros enjeux au niveau urbanistique et à des surfaces de terrain très importantes. On s'imaginait bien qu'un quartier comme le Crêt-Taconnet ne pouvait pas se développer en trois ans comme un projet normal. Il fallait donc tabler sur une stabilité dans le temps, et le meilleur outil, c'est le plan de quartier. Il a des défauts mais il est quand même très intéressant, à la fois pour l'Autorité et pour celui qui construit, parce qu'il garantit des droits à bâtir dans le temps et permet un développement par étape. [Administration communale]

Les plans de quartier permettent la mise en valeur de terrains et sont financés par les bénéficiaires de l'opération, soit les propriétaires fonciers et/ou les investisseurs. La Ville ne participe financièrement que si elle est directement impliquée (pour les espaces publics par exemple). Elle supervise la démarche et la valide. Le plan spécial est un instrument proche du plan de quartier à la différence qu'il peut modifier certaines règles fixées par le plan d'aménagement (hauteur, affectation, etc.).

La volonté de densifier concerne également le tissu existant ou des opérations ponctuelles de reconstruction :

La politique de densification [...] ne passe pas uniquement par les plans de quartier. Il y a des gens qui utilisent les possibilités de surélever, donc de densifier le tissu existant, et de démolir/reconstruire dans d'autres secteurs moins caractéristiques du territoire. Ça se passe aussi, mais c'est évidemment moins significatif. [Administration communale]

Dans ce cas, des autorisations ou des dérogations sont fréquemment accordées :

À chaque fois qu'on peut densifier, on le fait. À chaque fois qu'on a, à la Commission de l'urbanisme, des projets pour rehausser des immeubles, on les accueille très favorablement. [Membre de l'exécutif communal]

On a eu pas mal de cas où les propriétaires voulaient procéder à un assainissement d'anciens bâtiments. C'est l'occasion pour eux de se dire : « Si je pouvais améliorer la rentabilité de mon bâtiment, regardons ce que m'offre le plan d'aménagement ». Et ils découvrent qu'il y aurait la possibilité de rajouter un étage... Et ça déclenche une opération de densification. [...] Mais parfois ils le font alors que les critères sont déjà dépassés. Ça peut amener des dérogations, et je dois dire qu'on a en général suivi [...]. L'argument c'est souvent [...] qu'on travaille dans un domaine existant et qu'il n'y a pas d'interférence forte avec le voisinage... [Administration communale]

D'autres mesures ne concernent pas la densification en tant que telle mais visent à préserver l'habitat dans certains secteurs où la concurrence du secteur tertiaire se fait sentir. Elles entendent ainsi empêcher la transformation de logements en bureaux. Dans le « Règlement d'aménagement », adopté en 1998, un pourcentage minimal de surface dévolue à l'habitat a été déterminé dans certains secteurs (30% ou 40% de la surface brute de plancher utile selon les cas). D'après différents interlocuteurs, ce règlement serait toutefois difficile à faire respecter dans les constructions existantes et les contrôles ne seraient de loin pas systématiques²⁰⁰.

²⁰⁰ Dans les nouveaux projets au contraire, la part accordée au logement dépasse souvent les minima requis (voir 14.1.1.1).

14.4.1.3 Les contacts avec les autres acteurs impliqués

En plus de fixer le cadre légal et réglementaire, la Ville se trouve au cœur du système des différents acteurs concernés par un projet : propriétaires fonciers, promoteurs, investisseurs, riverains, associations, etc. Elle joue le rôle de médiateuse et d'intermédiaire lors du traitement des oppositions qui sont essentiellement déposées par des riverains. La Ville essaie dans la mesure du possible d'amener les différentes parties à négocier :

On est très actif à la Police des constructions, pour essayer de négocier les retraits à l'amiable des oppositions. On fait beaucoup de séances de conciliation, parce qu'on sait très bien que si ça part en procédure, ça va en général jusqu'au Tribunal fédéral et que ce sont des années perdues. Par exemple pour la construction du nouvel immeuble de Philip Morris, il y avait quatorze oppositions, on a fait de nombreuses séances, toutes les oppositions ont été retirées sauf une, qui a été retirée au niveau du recours. Ce qui fait qu'en six ou huit mois, on a développé ce dossier-là. [Membre de l'exécutif communal]

Les relations avec les investisseurs – mise à disposition d'informations, démarchage, etc. – représentent une autre dimension de la fonction de médiateur. Les contacts s'établissent essentiellement dans le cadre des procédures standard (lorsqu'un investisseur réalise un plan de quartier par exemple). Dans l'ensemble, les acteurs privés estiment entretenir de bonnes relations avec les pouvoirs publics :

Le plan d'aménagement que la Ville a développé [...], la relative flexibilité de ce canton et de cette ville, les ouvertures qu'ils laissent par rapport à la réglementation en place,... Il y a une beaucoup plus grande flexibilité ou ouverture d'esprit que celles que l'on peut rencontrer à Genève ou à Lausanne qui sont complètement prises dans une sorte de carcan duquel elles ne peuvent pas sortir. [...] On peut reprocher des choses évidemment, mais il y a une volonté de densifier et de densifier intelligemment, globalement. [Architecte]

Certains regrettent toutefois le peu de contacts qui existent entre pouvoirs publics et acteurs privés :

Nous ne sommes pas sollicités par les pouvoirs publics, ou alors pour travailler pour eux quelques fois. Mais on ne nous demande pas les tendances, ce qui se passe... [Régie immobilière]

Une critique qui revient fréquemment concerne la longueur des procédures et leur complexité. Cette remarque concerne à la fois la Ville et l'État :

On a mis en place une législation défavorable à l'investisseur. On se protège de tout. Alors bien sûr on a fait du n'importe quoi. Ceux qui ont fait du n'importe quoi, en fait ils punissent tous les autres... Mais maintenant, c'est allé trop loin. [...] Le problème c'est la lenteur. La lenteur de programmer tout acte de construire, la lenteur des autorisations... Entre la Commune et l'État, puisque tout circule deux fois. [Représentant des entrepreneurs]

Une attitude davantage proactive – définir une politique foncière, montrer le potentiel de croissance de la ville, etc. – serait souhaitée par certains investisseurs :

La Ville en tant que propriétaire foncier ne vient pas nous proposer des projets, et je ne sais pas si elle a une stratégie foncière pour ces dix prochaines années. Yverdon oui, et ils ont fait des statistiques démographiques. C'est important pour les décisions d'investissement, car ça motive... Et pour nous la décision se prend à [dans une autre ville] et c'est important de pouvoir prouver qu'un investissement va marcher et qu'il est justifié. [Investisseur institutionnel 1]

La Ville ayant donné la priorité à la réhabilitation du nouveau quartier des Cadolles, les investisseurs intéressés par les autres emplacements regrettent de ne pas pouvoir aller de l'avant aussi vite qu'ils le souhaiteraient. Ils regrettent le retard pris dans d'autres projets

(comme Monruz par exemple). Davantage de collaborations ou de contacts sont souhaités afin de comprendre les attentes et besoins des différents acteurs :

C'est vrai qu'ici on est encore à l'ancienne méthode. Il y a un pouvoir politique qui décide. Puis voilà, c'est déjà trop tard. Parce qu'après, à part les oppositions, il n'y a rien. [...] En tout cas maintenant au niveau commercial, ils font des démarches de City management. Je ne sais pas ce que ça va donner, mais la démarche est quand même pas mal : c'est de mettre quelqu'un au milieu de la ville, qui écoute, qui propose, qui essaie de répondre à la demande... Puis qu'on fasse peut-être la même chose avec l'immobilier finalement. Et que les régies pensent une fois un peu plus loin que simplement le rendement. [...] Plus personne ne rêve. Alors qu'en ville on devrait pouvoir rêver. Il y a tellement à faire. [Représentant des entrepreneurs]

14.4.2 *La politique du logement*

14.4.2.1 *Les objectifs de la Ville*

La Ville de Neuchâtel entend par sa politique du logement favoriser la mise à disposition de nouveaux logements destinés à différentes catégories de la population, dont certaines à faibles revenus dans des ensembles socialement mixtes²⁰¹. La Ville poursuit ainsi plusieurs objectifs : augmenter la population résidante, lutter contre la pénurie du marché immobilier et tenir compte des besoins des différentes catégories sociales. La concrétisation de ces objectifs passe notamment par une densification du bâti sur le territoire communal.

Les investisseurs privés, en privilégiant les logements de standing moyen à supérieur, négligent les besoins des catégories les moins favorisées. Ce rôle incombe par conséquent aux pouvoirs publics. Parallèlement, l'installation de ménages bénéficiant d'un revenu supérieur est jugée nécessaire pour augmenter l'assiette fiscale, redresser la situation financière difficile de la Ville et continuer à offrir des prestations sociales. La Ville de Neuchâtel, à l'instar des autres centres urbains suisses, se trouve ainsi devant deux objectifs contradictoires : assurer d'un côté l'accès au logement aux catégories les moins favorisées et de l'autre, attirer des contribuables aisés :

Puisque les investisseurs ne font pas de politique sociale du logement, c'est le rôle des collectivités publiques de mettre à disposition des logements dont les loyers resteront modérés. On a cette réflexion, mais ça reste aussi dans cette question de mixité sociale et on ne souhaite pas non plus attirer que des mauvais contribuables. Parce que pour faire de la politique sociale, il faut avoir des ressources fiscales qui permettent ensuite de financer des logements à loyer modéré. Donc on est quand même censé attirer aussi des bobos. [Membre de l'exécutif communal]

L'intérêt des villes, c'est quand même d'attirer les gens qui ont une certaine capacité contributive. Si on fait du logement social, ce n'est pas des gens qui vont payer beaucoup d'impôts. Ça va coûter plus que ça ne va rapporter. Je pense [que la Ville] fait aussi ce calcul. [Représentant des milieux immobiliers]

Différents instruments sont mobilisés par les pouvoirs publics dans l'optique de favoriser la construction de logements. Ils ont trait à la politique du logement au sens strict (nouvelles constructions et gestion du parc immobilier existant) et à la politique foncière.

²⁰¹ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles » du 16 août 2006.

14.4.2.2 La politique du logement au sens strict

La politique du logement a joué en premier lieu un rôle social notamment au début des années 1990 à la suite d'une initiative acceptée en 1984 et intitulée « Pour une politique sociale du logement ». Entre 1984 et 1996, 557 logements à loyer modéré ont été construits dans ce cadre et grâce à l'aide fédérale au logement (LCAP) (voir encadré). Dans l'ensemble, on compte environ 1'000 logements à loyer modéré en 2003, sans que ceux-ci appartiennent dans la majorité des cas à la Ville²⁰². Les logements issus des actions HLM ou subventionnés par l'aide cantonale ou fédérale arriveront à terme sur le marché libre, étant donné l'arrêt des programmes de soutien²⁰³.

Des rapprochements peuvent être tirés avec la politique du logement menée par le Canton de Neuchâtel depuis plusieurs législatures, celle-ci étant en effet de nature essentiellement sociale. Destinée à créer des logements bon marché, elle a connu plusieurs phases. Si elle participe à la construction d'appartements après la Deuxième Guerre mondiale, elles favorisent ensuite la réalisation et la rénovation de logements par des investisseurs institutionnels ou privés²⁰⁴. Le Canton n'a toutefois pas renouvelé cette aide à la pierre lorsque la Confédération a abrogé la LCAP²⁰⁵. Parallèlement, l'Office cantonal du logement octroie des aides aux ménages à revenu modeste qui vivent dans des immeubles dont la construction a été soutenue par les pouvoirs publics (cette aide ne concerne par conséquent pas la totalité des ménages à bas revenu).

Encadré : Aperçu de la politique fédérale du logement

Au plan fédéral, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (LCAP) du 4 octobre 1974 constituait le texte fondamental. Elle a permis d'offrir des logements à des loyers sensiblement plus bas que ceux qui étaient mis sur le marché sans intervention publique, grâce à une aide à la pierre (cautionnement des prêts hypothécaires en échange d'un loyer équivalent au prix de revient les premières années) et à l'abaissement de loyers (pour les ménages dont le revenu imposable est inférieur à un certain seuil).

La LCAP était basée sur l'inflation et la croissance des salaires. Ce principe a fonctionné jusqu'à la fin des années 1990. Par la suite, l'absence d'inflation a montré les faiblesses du système, ce qui empêche de considérer le niveau des loyers comme sociaux sur le long terme (Lambelet et al. 1997). En effet, si initialement, les loyers sont relativement modérés, ils deviennent avec

²⁰² Il s'agit plus précisément de logements subventionnés par l'aide fédérale (511) ou par le décret cantonal (59), faisant partie de l'action HLM (92), propriété de la Ville (270) ou en main de fondations pour personnes âgées (100). Ces 1'032 logements correspondent à 5.83% du parc de logements en 2003. Ces données ne comprennent pas les logements du marché libre appartenant à des privés et dont le loyer est considéré comme modéré (Source : « Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la réaffectation du site de l'actuel Hôpital des Cadolles » du 15 mars 2004).

²⁰³ Le devenir de ces logements est en discussion au moment de l'écriture de ce rapport. Par exemple, les 192 logements de la rue Denis-de-Rougemont sortent en 2009 du régime d'aides mis sur pied par l'intermédiaire de la LCAP. Les loyers seraient revus à la hausse et dépasseraient même les prix du marché. Afin de remédier à cette situation, la Ville et le Canton ont décidé en avril 2008 d'octroyer une aide supplémentaire pour six années.

²⁰⁴ Dans l'immédiat après-guerre et sous l'impulsion de la Confédération, le Canton adopte deux décrets concernant la participation des collectivités publiques à la construction de logements. Dans les années 1950 et 1960, six actions HLM permettent de construire près de 2'000 logements à loyer modéré. Dans les années 1970, l'État adopte deux décrets concernant l'encouragement à la transformation et à la modernisation de logements anciens (un décret similaire sera accepté en 1994). En 1985, la loi sur l'aide au logement, calquée sur la LCAP, est acceptée. Elle permet au canton et aux communes de prendre des mesures d'encouragement à la réalisation de logements à loyer modéré, soit seuls, soit en parallèle avec l'aide fédérale prévue par la LCAP. Par ce biais, 1'210 appartements subventionnés sont mis sur le marché. Dans l'ensemble, le nombre de logements subventionnés est relativement faible dans le canton de Neuchâtel (3.06% du parc immobilier), alors qu'en moyenne suisse cette proportion atteint les 10%.

²⁰⁵ Depuis cette date, la LCAP concerne les immeubles existants qui continuent de recevoir une aide mais n'est pas étendue à de nouvelles constructions.

l'augmentation automatique tous les deux ans, supérieurs aux prix du marché et inévitablement trop onéreux pour remplir leur fonction initiale. L'aspect social initial disparaît donc avec le temps.

Plus aucune aide n'est octroyée pour des nouveaux projets depuis le 1^{er} janvier 2002. En remplacement, la Confédération a élaboré la loi fédérale sur le logement (LOG), entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2003, et qui a, entre autres, pour but d'encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste. Par cette loi, la Confédération favorise la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer modéré ainsi que l'activité d'organisations d'utilité publique. Ces maîtres d'ouvrage poursuivent des activités à but non lucratif qui servent à couvrir les besoins des personnes économiquement ou socialement défavorisées. C'est le cas en particulier des coopératives ou des fondations. Les mesures d'encouragement envisagées incluent les prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, les cautionnements, la prise en charge d'intérêts et l'acquisition de parts sociales dans les coopératives d'habitation. L'aide à la personne n'est par contre plus prévue (ce n'est plus le locataire qui bénéficie directement d'une réduction de loyer).

De fait, la responsabilité d'encourager la construction de logements incombe essentiellement aux cantons et aux communes : *Le faible engagement légal de la Confédération en matière d'encouragement à la construction de logements et surtout la suppression des moyens financiers mis au service de cette politique laissent l'entièvre responsabilité de la stimulation de l'offre sur le marché locatif aux cantons et aux communes. La disponibilité de terrains en main communale et le développement de projets en collaboration avec des investisseurs institutionnels ou privés sont les conditions essentielles à la conduite d'une politique de création de logements socialement mixtes en l'absence d'aide fédérale.*²⁰⁶

La Ville gère le patrimoine immobilier qui lui appartient et elle en utilise une partie dans le cadre de sa politique sociale. Elle escompte des rendements moins élevés, ce qui permet de proposer, toutes choses égales par ailleurs, des loyers inférieurs la moyenne :

La Ville, c'est un investisseur un peu moins gourmand, sauf qu'il faut qu'on puisse entretenir ces immeubles. On ne peut pas avoir des rendements négatifs. [Membre de l'exécutif communal]

Hormis ces aspects, il n'y a pas de réelle politique du logement, même si des réflexions ont démarré en 2007 au sujet de la gestion du parc immobilier en main de la Ville :

Il n'y a pas vraiment de politique du logement. Ça s'est fait au coup par coup. Ce qu'on est en train de faire, c'est d'examiner notre parc immobilier, de définir des critères de politique du logement, mais aussi de conserver des immeubles qui nous rapportent un certain rendement pour pouvoir en vendre d'autres qui ont un rendement insuffisant. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville ne prévoit pas la réalisation ni l'achat d'immeubles. L'inventaire du parc de logements a pour objectif de connaître le rendement de ses biens et de déterminer leur potentiel de développement. La Ville entend mettre en valeur son patrimoine et procéder à une vente sélective de certains objets de petite taille :

On est en train de faire tout l'inventaire de nos immeubles, pour savoir quels sont leurs rendements. Et pas forcément les vendre car il y a un rendement insuffisant. Mais aussi tenir compte de la situation de l'immeuble, car la Ville doit conserver une politique sociale du logement. [...] On a par exemple pas mal de petites maisons individuelles et pour nous, ça ne devrait pas être le rôle des politiques publiques. Alors on examine, si on devait détruire cette maison, le potentiel constructible pour faire un immeuble locatif. S'il n'y a pas de potentiel

²⁰⁶ « Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la réaffectation du site de l'actuel Hôpital des Cadolles » du 15 mars 2004, p. 3-4.

constructible, et bien je proposerai de vendre ces maisons individuelles. [Membre de l'exécutif communal]

La vente d'un objet immobilier dépend donc de plusieurs facteurs : le potentiel de développement de la parcelle, le rendement espéré dans le futur, le niveau des loyers et le rôle social de l'immeuble ainsi que le type d'objet immobilier :

L'analyse qu'on fait, c'est évidemment le rendement, de voir quels seraient les coûts de rénovation, l'éventuelle répercussion sur les loyers, en tenant compte du fait que ça reste des loyers abordables, parce que s'il n'y a bientôt plus que les collectivités publiques qui proposent des loyers modérés, et aussi d'évaluer les possibilités de créer des nouveaux logements dans les combles avant de dire si on vend ou non. [Membre de l'exécutif communal]

Cette vente sera toutefois d'envergure limitée afin de conserver une maîtrise foncière :

On ne vend pas notre patrimoine, on va vendre quatre ou cinq immeubles, mais pas plus. Parce qu'après on ne peut plus mettre de règles. Ni dans la politique du logement, et quoi que ce soit. [...] On en a plus tant [de réserves foncières], excepté des petits bout de terrain, ou alors des immeubles qu'on pourrait vendre, parce qu'ils n'ont pas de rendement, sont mal entretenus [...]. Mais le problème, c'est que si on les démolit, on a une belle surface de terrain. Par exemple, des immeubles où il y a quatre appartements, on pourrait facilement en faire seize. Donc ça on conserve aussi, et quand on aura les moyens, au moins on sera toujours maître du terrain. [Membre de l'exécutif communal]

Une certaine mixité des logements est recherchée dans le parc immobilier détenu par la Ville :

On ne souhaite pas avoir que des logements sociaux à proposer [...]. On ne peut pas avoir que des immeubles qui ont un rendement insuffisant, parce que sinon on n'a plus les moyens d'entretenir notre parc immobilier. On dit qu'on prélève 20% de la valeur locative pour l'entretien. Et si la valeur locative est trop basse, et bien on laisse dépérir ses immeubles [...]. Ensuite, les coûts de rénovation sont exorbitants et ne peuvent pas être répercutés sur les loyers. Il ne s'agit pas d'être spéculatif du tout, mais d'avoir une certaine mixité pour avoir les moyens financiers de faire en sorte que les gens vivent dans nos appartements dans des conditions décentes. [Membre de l'exécutif communal]

Depuis la fin du programme de construction d'appartements à loyer modéré, la politique du logement de la Ville de Neuchâtel consiste à gérer le parc existant et à maintenir certaines aides afin de garantir des loyers inférieurs aux prix du marché. Un inventaire des parcelles et des objets immobiliers en main de la Ville est à l'étude dans le but de les mettre en valeur. L'action de la Ville s'inscrit également dans un contexte législatif changeant tant à l'échelle fédérale que cantonale. L'aide à la personne est abandonnée au profit de l'aide à la pierre à des promoteurs sans but lucratif. La question foncière se place au cœur de ces nouvelles orientations politiques et, dans ce cadre, plusieurs instruments sont mobilisés par la Ville.

14.4.2.3 La politique foncière

La politique foncière de la Ville peut soutenir et accompagner la politique du logement en portant sur quatre axes : inventorier, acheter, vendre ou mettre à disposition des terrains constructibles. Une estimation des réserves a été réalisée à l'occasion du plan directeur (voir 14.4.1.1). Toutefois, un inventaire précis des réserves de terrains n'est pas disponible, du moins pour l'instant :

Il y a un inventaire préalable qui a été fait au moment du plan d'aménagement, qui a été réactualisé dans les années 2000. On est censéachever un document qui est l'inventaire des terrains disponibles, que ce soit sur domaine public et privé. C'est en cours, mais l'étude a été

mise de côté. [...] Elle est essentielle pour avoir une vision des possibilités de développement. Bon, le territoire n'est pas immense. Par notre connaissance du terrain, on a assez vite une idée de ce qui se passe. [...] Mais il faudrait faire ce document rapidement à mon avis. Si on attend trop il n'y aura plus besoin de le faire, car il n'y aura plus de terrain. [Administration communale]

Comme nous l'avons évoqué, la Ville a entamé vers la fin de l'année 2007 une démarche afin de recenser ses immeubles et terrains, et d'en estimer le potentiel :

Il n'y avait pas d'inventaire des réserves foncières. [...] Jusqu'à maintenant, c'était un peu chaotique. Là, on fait le recensement des terrains disponibles, des terrains aussi où on a des hangars, des endroits [...] qu'on pourrait mieux valoriser. [Membre de l'exécutif communal]

Les interventions directes sur le marché foncier sont rares. Il n'y a pas de politique d'acquisition, même si une telle démarche semble souhaitable pour assurer un développement coordonné du territoire communal :

Ça date déjà de deux législatures, on avait proposé dans la planification quadriennale de réserver des montants pour l'acquisition. Mais malheureusement on n'a jamais été suivi et ces propositions sont toujours passées à la trappe. En ce qui nous concerne, on est persuadé qu'il faudrait avoir une politique foncière beaucoup plus active pour pouvoir maîtriser les opérations qui se déroulent à Neuchâtel sur le marché immobilier. Pour moi, le meilleur exemple qu'on peut donner c'est Bienne qui est un propriétaire foncier énorme [...]. Ils n'ont pas tout construit eux-mêmes, mais mis à disposition pour construire. Ils tiennent les rênes et ils ont les moyens de leur politique d'aménagement. Et nous, on ne l'a pas vraiment. [Administration communale]

La raison évoquée pour l'absence d'une politique foncière réside dans les difficultés financières de la Commune :

Ce serait l'idéal de pouvoir acquérir des terrains, mais le problème c'est qu'on n'a plus de fortune. On est en train péniblement de reconstituer notre fortune à douze millions, ce qui n'est rien du tout. En principe, on devrait en avoir une de 100 à 120 millions. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville ne vend généralement pas de terrains mais elle met à disposition des parcelles en utilisant le droit de superficie, même si pour cela il faut négocier avec les investisseurs :

Les investisseurs ne sont pas prêts. [...] Il faut les convaincre d'acheter en droit de superficie. Ce qui n'est pas toujours évident. Mais pour nous, c'est tout ou rien. C'est droit de superficie ou pas. Sauf dans de rares cas, comme avec la promotion économique. [Membre de l'exécutif communal]

Le droit de superficie s'adresse ainsi quasi uniquement aux investisseurs institutionnels :

Le droit de superficie : aucun privé ne va vouloir cela. Seulement les institutionnels, et pas tous ! [...] Mais sinon, ça n'est pas attractif, on va devoir payer toute notre vie. [Régie immobilière]

En contrepartie d'un droit de superficie, la Ville reçoit un loyer annuel pour une durée déterminée (50 ou 99 ans). Les montants cumulés de la location du terrain équivalent globalement au prix de vente. Fixés par la Ville, ils dépendent du marché mais également de considérations politiques dans le cas de projets à but non lucratif :

Il nous arrive de faire des prix politiques. Par exemple pour la Fédération des étudiants neuchâtelois [FEN], on a fait un prix politique parce qu'on souhaitait que ce soit la FEN qui acquière cet immeuble. On avait d'autres investisseurs, mais qui avaient d'autres projets. Donc on a baissé le prix de manière à pouvoir entrer dans le budget de la FEN. Il n'y a pas de règle fixe. [...] Ça dépend de l'emplacement, mais aussi de l'objectif politique. [Membre de l'exécutif communal]

La longue durée du droit de superficie permet au promoteur de rentabiliser son investissement. Quant à la Ville, elle bénéficie de rentrées financières, conserve la maîtrise du terrain (notamment en cas de nouveau projet) et récupère son bien au terme du contrat. La durée de ce dernier relativise toutefois la maîtrise foncière :

Avec un droit de superficie, on n'est pas vraiment maître non plus. Parce qu'en général le droit de superficie est pour 99 ans. [Membre de l'exécutif communal]

Lorsque la Ville se sépare d'un bien pour permettre le développement d'un projet (logements en PPE et locaux industriels), elle conserve un droit d'emport. Elle peut ainsi racheter le terrain en priorité si le projet n'a pas démarré à une certaine échéance :

On vend rarement des terrains. Dans tous les projets qu'on a développés, [les Cadolles, Martenet, etc.], sauf pour la PPE, on accorde des droits de superficie systématiquement. Pas la PPE, parce que pour les investisseurs, c'est difficile de vendre des appartements en double droit de superficie. Avec le droit de superficie, on se réserve la possibilité de récupérer nos terrains. Et quand on vend nos terrains, [...] comme pour la promotion économique, parce qu'en général ils n'acceptent pas le droit de superficie, on met toujours une clause de droit d'emport. Et si la construction ne se fait pas dans un délai d'une année, on se réserve le droit d'exercer notre droit d'emport. C'est comme ça qu'on essaie de maîtriser notre sol et d'en conserver la propriété. [Membre de l'exécutif communal]

Le foncier constitue un levier d'action fondamental dans la politique du logement. L'acquisition de nouvelles parcelles ne bénéficiant pas d'un soutien politique et faisant face aux difficultés financières de la commune, les instruments les plus utilisés sont l'échange, la vente (phénomène auquel les autorités ne recourent que dans de rares cas) et la mise à disposition de terrains. Le droit de superficie est ainsi de plus en plus envisagé dans l'optique du volet social de la politique du logement lorsqu'il est octroyé à des organismes d'utilité publique.

14.4.3 *La question de la mixité sociale dans les projets immobiliers*

14.4.3.1 **La marge de manœuvre de la Ville**

La Ville n'a pas vraiment d'influence sur le type de logements construits. Ce paramètre n'est pas défini par les documents urbanistiques qui portent sur l'affectation d'une parcelle, l'indice de densité, le volume des constructions, etc. Ce sont les investisseurs qui déterminent la taille, le standing et le statut d'occupation des objets mis sur le marché. Or, les logements à loyer modéré ne constituent pas un segment intéressant pour eux. Ces dernières décennies, des aides pouvaient être accordées aux promoteurs afin de les inciter à construire des logements à loyer modéré, mais elles ont été progressivement abandonnées.

Un autre changement à mentionner dans la politique du logement de la Ville : l'échelle d'intervention. Après avoir fait l'expérience de grandes opérations dans les années 1990 (secteur Les Acacias/Denis-de-Rougemont), la Ville souhaite favoriser des projets plus modestes et répartis sur l'ensemble du territoire communal afin d'éviter la stigmatisation de certains quartiers. Les projets en cours touchent donc un immeuble (Cadolles) ou une partie des appartements construits (Martenet). L'échelle à laquelle la mixité sociale est désirée a évolué :

On a fait une erreur avec Denis-de-Rougemont et les Acacias, où la mixité ne se fait pas. C'est très rare que des gens payant des loyers libres restent dans ce type de quartier. C'est pour ça qu'aux Cadolles on a prévu une mixité un peu différente, avec [...] de la PPE, des appartements en loyer libre et un dernier immeuble qui sera remis à la Ville de Neuchâtel. On ne va pas

prendre les subventions fédérales ou cantonales, il n'y en a plus, mais on va pratiquer des loyers modérés dans cet immeuble. [Membre de l'exécutif communal]

La Ville influence le standing des logements uniquement lorsqu'elle maîtrise le foncier. Comme elle n'investit pas elle-même directement, c'est en mettant à disposition des terrains qu'elle peut poser certaines conditions aux investisseurs.

14.4.3.2 Le droit de superficie comme élément central

Le droit de superficie apparaît de plus en plus comme un élément central de la politique sociale du logement aux différents niveaux institutionnels, comme le mentionne le rapport du Canton de Neuchâtel relatif à sa nouvelle loi sur le logement :

Il convient de rappeler l'importance et la pertinence du droit de superficie comme instrument de la politique sociale et plus particulièrement en matière de logements favorisés par les collectivités publiques. Le droit de superficie permet au superficiant public de maintenir son patrimoine tout en bénéficiant d'un rendement, de stimuler la construction de logements à loyer modéré selon des conditions techniques, écologiques, sociales, etc. qu'il édicte. Il faut donc mettre en évidence l'importance du droit de superficie comme complément essentiel à l'aide au logement au travers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, basée sur un partenariat avec commune, canton et Confédération. Dès lors, le droit de superficie accordé sur des terrains à bâtir propriétés des pouvoirs publics devient incontournable [...]. Il permet en effet de stimuler la construction de logements tout en conservant la maîtrise du foncier ainsi que les options politiques communales et cantonales.²⁰⁷

Les modalités du droit de superficie, et plus particulièrement la somme à verser annuellement à la Ville, dépendent de la nature du promoteur. Pour les institutions à but non lucratif, le montant peut-être en dessous des prix du marché. C'est le cas, nous l'avons vu, d'un projet de logements destinés aux étudiants.

Par le truchement du droit de superficie, la Ville négocie avec les investisseurs une contrepartie sous forme de logements à loyer modéré dans le cadre d'un partenariat public-privé. Dans le cas du projet de la rue Martenet, la propriété foncière confère à la Ville la maîtrise de l'opération. Les conditions de mise à disposition du terrain permettent de réservier une certaine proportion de logements sociaux :

C'est un droit de superficie complet à Martenet. Il y a deux caisses de pension qui investissent. Par le jeu de l'abaissement du droit de superficie, ça permet de favoriser une proportion de logements sociaux. [Administration communale]

À Martenet par exemple, sur 48 logements, on a déterminé qu'il y en aura douze à loyer modéré. Mais c'est difficile parce que si on sort du système de subventions fédérales, il faut trouver un instrument qui permette d'assurer le rendement de l'immeuble tout en ayant ces douze logements à loyer modéré. Alors on prévoit, mais c'est encore en réflexion, un fonds, parce que ce n'est pas toujours les mêmes logements qui seront à loyer modéré en fonction des départs et des arrivées. Avec le système de rotation, il peut y avoir moins de douze logements à loyer modéré, donc tout le surplus serait versé dans un fonds pour qu'on puisse ensuite rééquilibrer et avoir non pas douze mais quinze logements à loyer modéré. [...] c'est un système de mixité dans un seul immeuble... [Membre de l'exécutif communal]

La différence par rapport à un projet standard réside dans les conditions du droit de superficie. La réalisation de logements sociaux ne présente pas un désavantage pour l'investisseur en termes de rendement : l'effort que consent la Ville dans la mise à

²⁰⁷ « Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil à l'appui a) d'un projet de décret soumettant au vote du peuple l'initiative législative populaire cantonale « Pour la construction et la rénovation de logements » et b) d'un projet de loi cantonale sur l'aide au logement » du 26 septembre 2007, p. 22.

disposition du terrain permet la construction de logements sociaux tout en offrant un taux de rendement standard estimé à 6%²⁰⁸. Le fait que l'un des deux investisseurs soit la Caisse de pension de la Ville facilite également le processus dans ce cas.

Le projet des Cadolles offre une illustration supplémentaire de l'utilisation du droit de superficie. Dans le cahier des charges soumis aux investisseurs, la Ville a fixé l'objectif d'une mixité sociale pour les quelque 180 logements prévus. La proposition retenue est la suivante : transformation d'un bâtiment existant en appartements qui seront revendus à des privés (logements en PPE), construction de trois immeubles qui seront rachetés par des investisseurs institutionnels (logements à loyer libre) et, finalement, rétrocession d'un immeuble à la Ville qui en exercera la gérance selon ses propres modalités. En échange d'un bâtiment qu'elle reçoit en pleine propriété, la Ville accorde un droit de superficie pour la construction d'appartements à loyer libre et cède une partie du terrain avec un bâtiment existant destiné à de la PPE :

Aux Cadolles, le terrain appartient à la Ville. C'est cette maîtrise foncière qui permet à la Ville d'avoir un immeuble en retour. [...] C'est un peu compliqué, parce qu'il y a une partie qui est vendue pour faire de la PPE, et une autre qui est un droit de superficie pour des appartements loués. Et globalement on est payé en retour par un bâtiment qu'on gérera comme on voudra, selon nos critères. [Administration communale]

Les Cadolles, c'est un bon exemple avec de la PPE qui est faite pour attirer des gens assez aisés. Les logements à loyers libres seront aussi pas mal [...]. Donc là, ce ne sera pas pour les plus démunis, et nous on s'est réservé un immeuble, puisque les investisseurs ne font pas de politique sociale du logement, c'est le rôle des collectivités de mettre à disposition des logements dont les loyers resteront modérés. [Membre de l'exécutif communal]

L'immeuble revenant à la Ville lui permettra de proposer une quarantaine d'appartements à loyer modéré, soit un loyer correspondant au plus à 70% du loyer libre²⁰⁹. Cette volonté de garantir une mixité sociale du quartier ne fait pas l'unanimité. Quelques acteurs du marché immobilier critiquent un mélange des genres et trouvent que le site des Cadolles aurait dû être vendu afin de maximiser un profit immédiat, quitte à construire des logements sociaux dans un autre secteur moins prisé :

Aux Cadolles, on veut mélanger des droits de superficie, avec des appartements sociaux, de la PPE, des locations, etc. On est en train de créer les conditions pour avoir une sacrée foire d'empoigne à la fin. [...] C'est dommage, ça pourrait être un très beau projet. Mais on est en train de trop mélanger les choses pour que ça soit quelque chose dans lequel on va investir. [Banque 1]

Alors construire de l'habitation là, c'est parfait. Mais il y a des points qui sont à mon avis tout faux ! [...] la Ville a exigé de rester propriétaire du terrain, et la mixité sociale. [...] Demander la mixité sociale là fait que finalement, vous ne pouvez pas du tout profiter des qualités du site. On est vraiment dans une sorte d'écrin incroyable [...]. Et je crois que la Ville aurait pu vendre le terrain de l'ordre de dix ou douze millions si elle avait laissé toute liberté aux investisseurs. [...] Et si vraiment elle voulait faire du social, avec cet argent-là, elle aurait pu investir alors dans des immeubles qui se prêtent véritablement à des loyers faibles... Parce que vous construisez du neuf, de toute façon c'est trop cher pour des gens à bas revenu. Donc autant spéculer dans le bon sens du terme, et servir des gens qui ont de l'argent dans un patrimoine neuf à un endroit exceptionnel, Et puis réinvestissons ce même argent, dans des immeubles au centre-ville, qui n'ont pas tout à fait le même confort, mais qui permettent de continuer à avoir

²⁰⁸ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'octroi d'un droit de superficie pour la réalisation de 48 logements dans le cadre du projet Europan 4 à Serrières » du 26 février 2004.

²⁰⁹ « Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles » du 16 août 2006, p. 12.

des rendements corrects et de louer ces appartements à des prix vraiment sociaux. Tandis que là, on mélange... [Architecte]

De manière générale, le droit de superficie est devenu pour les collectivités publiques un élément prépondérant de la politique du logement et, plus particulièrement, afin d'assurer son volet social. Il est censé stimuler la construction de logements, tout en permettant aux collectivités de conserver la maîtrise foncière. En plus des investisseurs institutionnels dans le cadre de partenariats publics-privés, les coopératives représentent un partenaire de choix dans la production de logements à loyer inférieur au niveau de marché. Cette double évolution – droit de superficie et rôle des coopératives – est à saisir dans la volonté de remédier l'abandon des aides traditionnelles à la personne et à la pierre.

14.4.3.3 La voie des coopératives ?

Les coopératives sont peu développées en ville de Neuchâtel : 4.23% des logements sont occupés par des coopérateurs en 2000 selon le recensement de la population. Toutefois, les débats récents sur la politique du logement aux différents échelons institutionnels soulignent l'intérêt porté à cette catégorie de maître d'ouvrage.

En préambule, précisons le fonctionnement des coopératives. Selon leur organe faîtier, elles constituent la « troisième voie » en matière de construction de logements entre propriété et location (Fédérhabitation 2007). En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, elles fournissent des appartements à des prix moins élevés que le marché libre. Ces logements ne sont toutefois pas forcément assimilables aux appartements à loyers modérés : si aucun profit n'est réalisé, les loyers doivent rentabiliser l'opération ainsi que les travaux d'entretien.

Dans les coopératives, les locataires deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Le coopérateur achète une part sociale dont le montant dépend des statuts de la coopérative, de l'état de l'immeuble, des fonds propres nécessaires pour financer le projet, etc.

Aucun projet concret n'est prévu pour l'instant en ville de Neuchâtel. Toutefois, un postulat a été accepté par le Parlement communal demandant à l'exécutif d'étudier les moyens d'encourager la création de coopératives d'habitation. Si la Ville souligne l'intérêt de ce type d'investisseur, l'aide qu'elle pourrait fournir impliquerait la vente d'immeubles ou la mise à disposition de terrains :

C'est aussi dans la politique de la Ville de promouvoir les coopératives d'habitation, puisque c'est du logement moins cher que dans le marché libre. [...] On est un peu en retard en Suisse romande. Le Conseil général a accepté un postulat qui demande clairement au Conseil communal de promouvoir les coopératives d'habitation, soit par la remise de terrain, soit par la vente d'immeubles. On peut agir si on a des immeubles à vendre et s'approcher d'abord des coopératives. On a pris beaucoup de retard. Il y a des coopératives à Neuchâtel, qui existent depuis 100 ans, mais ça s'est très fortement développé dans les années 30-40-50 et ensuite ça a complètement stagné. La coopérative des Rocailles est très active maintenant et essaie de redynamiser le secteur. Et si on devait vendre des immeubles, on pourrait aussi proposer aux locataires qui sont en place de les racheter pour former une coopérative d'habitation. [Membre de l'exécutif communal]

Cette volonté politique semble indispensable pour relancer le mouvement des coopératives, d'autant plus qu'elles se trouvent en concurrence avec d'autres promoteurs et qu'elles semblent éprouver des difficultés à trouver le financement nécessaire :

Il y a une grande spéculation dans le domaine du logement. Et la spéculation et le rendement, c'est l'inverse de l'esprit coopératif et tant que des gens comme ça sévissent sur le marché, ça laisse peu de place, sauf justement volonté politique. [Représentant des locataires]

Les coopératives apparaissent de plus en plus comme un acteur incontournable du volet social du logement. C'est le cas, nous venons de le constater, en ville de Neuchâtel, à l'échelle fédérale (voir encadré) et au niveau cantonal où la loi sur l'aide au logement (LAL), acceptée par le législatif en février 2008, focalise elle aussi sur les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (en excluant les investisseurs actifs sur le marché libre). L'objectif déclaré est de rééquilibrer le marché du logement au niveau des prix de location par rapport aux appartements créés par les investisseurs institutionnels ou privés. Les logements construits devraient se substituer aux logements subventionnés qui retourneront dans le marché libre. Un fonds de deux millions de francs sera débloqué au niveau cantonal pour développer les coopératives et il sera principalement utilisé pour la mise à disposition de terrain, le cautionnement d'emprunts, l'octroi de prêts, l'acquisition de parts sociales et la prise en charge d'intérêts :

On veut absolument relancer les coopératives d'habitation, parce que le Canton n'a plus d'argent pour faire du logement subventionné, donc donner des deniers publics à la personne [...]. On est arrivé à un consensus entre la gauche et la droite : on développe des coopératives d'habitation, on en crée, ou on prend des coopératives qui sont en déshérence. Sur les terrains appartenant à l'État et aux communes, on octroie un droit de superficie. En louant le terrain, ça permet d'avoir les fonds propres nécessaires pour obtenir le financement bancaire. Et ça fonctionne à Zurich, Lausanne, Genève, ils créent des milliers d'appartements pour des personnes qui n'ont pas beaucoup de revenu. [...] Avec le système du droit de superficie, il y a encore des fonds de la Confédération pour les coopératives. La Confédération cautionne le projet, donc c'est plus facile pour les coopératives d'obtenir des prêts des banques. Finalement, ça permet d'avoir des loyers en moyenne entre 20 et 30% en dessous du marché. [Administration cantonale]

14.5 Les perspectives

La plupart des personnes interrogées ne prévoient pas une diminution de la demande de logements en ville de Neuchâtel. Plusieurs projets d'envergure seront réalisés ces prochaines années et amèneront près de 500 nouveaux logements (Tableau 73 et Annexe 22). Néanmoins, quelques craintes sont parfois émises quant à leur impact sur le fonctionnement du marché immobilier neuchâtelois. L'offre pourrait dépasser – de manière peut-être temporaire – la demande :

Le marché n'est pas demandeur de manière continue, il faut donc assimiler ce qui se construit. L'après Cadolles risque d'être difficile. Mais là, il y a pénurie sur le Littoral encore pour un certain temps. Après, la situation dépendra de l'évolution des places de travail et de la conjoncture. [Entrepreneur]

<i>Projet</i>	<i>Description</i>
Rue des Fahys	La construction a démarré fin 2007 et le projet compte une soixantaine de logements.
Quartier des Cadolles	Le projet est en cours et prévoit 180 logements (PPE, loyer libre, loyer modéré).
Monruz	Le projet est en discussion (une centaine de logements dont certains pour personnes âgées). Une partie des terrains appartient à la Ville.
Tivoli/Serrières	Le projet est en discussion mais bloqué par des oppositions (une centaine de logements à terme).
Martenet	Le projet compte 48 logements dont 12 à loyer modéré. Les investisseurs sont deux caisses de pension dont celle des employés de la Ville de Neuchâtel.

Tableau 73 : Principaux projets immobiliers avec logements prévus en ville de Neuchâtel.

Le principal facteur limitant est à chercher du côté du potentiel existant dans le tissu bâti car le nombre de terrains constructibles est réduit :

Pour les institutionnels, sur Neuchâtel, à mon avis, il n'y a plus grand-chose à faire. [...] Il y a peut-être un ou deux terrains qui sont encore susceptibles de les intéresser comme Monruz, mais ça se limite à ça. [Représentant des milieux immobiliers]

Les investisseurs ne vont pas s'orienter sur les rénovations. Ils vont devoir aller chercher ailleurs car il n'y a plus de surface à bâtir. [...] Les institutionnels, un moment donné, sauront qu'après avoir épousé la riviera zurichoise puis le bassin lémanique, Neuchâtel est complètement saturée. [Administration cantonale]

Plusieurs pistes ont été mentionnées par nos interlocuteurs pour remédier à ce manque d'opportunités. Citons les opérations de démolition/reconstruction, la surélévation des bâtiments existants, l'aménagement des combles ou encore la construction d'immeubles plus hauts :

Je crois qu'aujourd'hui c'est presque aussi important de déconstruire que de construire [...]. En tout cas pour nous, ça serait la tendance des vingt prochaines années. [...] On démolit, on refait autre chose [...]. [Représentant des entrepreneurs]

Il ne faut pas avoir peur de construire en hauteur. [...] Mais il faut le faire à flanc de montagne, comme ça vous pouvez construire en hauteur sans gêner personne. Aux Cadolles, ça serait l'idéal pour construire en hauteur. Il y a la forêt derrière [...]. La vision que les gens ont, c'est que si on fait des trucs hauts, c'est automatiquement du social type Acacias. Mais non ! On peut faire quelque chose de grand, de beau, d'agréable à vivre. [...] On a encore peur de construire en hauteur. [Banque 1]

Une autre option mentionnée est la transformation de zones de forêts en parcelles constructibles :

Aujourd'hui, je dirais que si la ville veut se développer, il faut le faire à la lisière de la forêt, à Chaumont. Ça ne poserait aucun problème si on allait construire 100 ou 200 mètres plus loin dans la forêt, par rapport à l'échelle [...] entre la ville et Chaumont. Il y a un vrai enjeu qui permettrait de voir sur le long terme. Parce que sinon maintenant, il n'y a que des petites opérations qui se font à gauche à droite. [...] Si Neuchâtel veut consolider sa position, [...] il faut s'en donner les moyens. [...] Et l'Office fédéral du développement territorial serait prêt à entrer en matière je crois. Il y a une loi sur la forêt qui date de la fin du 19^{ème} qui empêche de la couper [...], mais je pense que cette loi est une inertie. La forêt prend toujours plus de place. [...] Cette loi était certainement nécessaire au 19^{ème} [...], mais elle ne devrait plus avoir cours aujourd'hui ou pas du tout de la même manière. [Architecte]

Il n'y aura plus de possibilité d'acquisition de terrain pour les investisseurs intéressés ou alors les pouvoirs publics vont devoir prendre leur bâton de pèlerin et créer une nouvelle base légale qui dit que la forêt peut être dézonée pour en faire du logement par exemple. Ce qui est impossible, parce que c'est une loi cantonale et fédérale. [...] Je ne vois pas comment faire autrement. [Administration cantonale]

Cette proposition se heurte donc à la législation en vigueur à l'échelle cantonale et fédérale qui protège la forêt. De plus, elle ne constitue pas une panacée aux yeux des représentants de la Ville et ne pourrait être que limitée :

Pour l'instant, notre politique n'est pas d'étendre la ville en direction du haut. Le vallon de l'Hermitage²¹⁰ pour nous c'est sacré, c'est protégé. Par contre dans le quartier de l'Orée²¹¹, on pourrait prendre sur la forêt. Mais pour l'instant, on n'a pas envie de le faire. On veut exploiter tout le potentiel constructible, la surélévation d'immeubles, l'aménagement des combles, plutôt que d'aller grignoter la nature et le paysage. [Pour l'Orée], il faudrait modifier le plan d'aménagement, faire une proposition au législatif, mettre à l'enquête, voir s'il y a des oppositions [...]. Mais pour l'instant [...], on va déjà exploiter le terrain existant, recenser ceux qu'on pourrait exploiter avant de proposer un nouveau plan d'aménagement. [Membre de l'exécutif communal]

Prendre du terrain sur la forêt ? Dans la situation actuelle, je dis clairement non. Avant dix ans, il n'est même pas nécessaire de poser la question. [...] Dans quinze ans peut-être [...]. Mais est-ce qu'il y a un potentiel économique pour offrir des emplois à cette population ? Est-ce qu'il ne vaut pas mieux valoriser d'autres terrains encore libres ailleurs ? [...]. Il y a des réflexions à coordonner au sein de l'agglomération avant de penser à défricher la forêt. Mais là, je suis sûr que dans les quinze ans à venir, on n'a pas de soucis. Des prévisions de développement du canton ont été faites, les perspectives de croissance démographique pour 2020 sont très faibles ! Donc défricher pour 10'000 habitants²¹², alors que le canton ne va même pas gagner 10'000 habitants en quinze ans... [Administration communale]

La solution semble donc résider, du moins pour l'instant, dans le potentiel existant non seulement à l'intérieur du tissu bâti en ville de Neuchâtel mais également dans celui des communes de l'agglomération (régénération des friches industrielles, densification de l'environnement construit, revalorisation des terrains de gare, etc.).

²¹⁰ Ce secteur jouxte le tissu bâti et accueille notamment le jardin botanique.

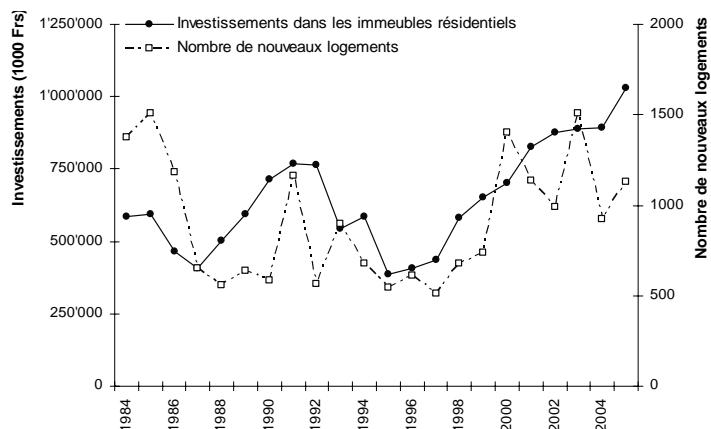
²¹¹ La rue de l'Orée sépare la forêt et les dernières maisons de Neuchâtel.

²¹² Ce chiffre fait référence à la proposition de deux architectes neuchâtelois de défricher 150'000 mètres carrés de forêt pour accueillir 10'000 habitants.

15 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE ZURICH

15.1 L'activité du marché immobilier

Afin d'illustrer le degré d'activité du marché immobilier, nous avons eu recours, comme pour l'étude de cas de Neuchâtel, aux statistiques de la construction publiées par l'OFS et plus particulièrement à deux indicateurs : le nombre de nouveaux logements et le volume des investissements dans les immeubles résidentiels. Ces données révèlent le fonctionnement du marché immobilier en ville de Zurich (Graphique 172). Alors que plus de mille logements sont mis sur le marché annuellement au milieu des années 1980, ce nombre oscille entre 500 et 700 entre 1993 et 1999 avec un regain d'activité toutefois entre 1991 et 1993. Depuis le début de la dernière décennie, on compte à nouveau environ 1'000 logements construits chaque année (avec un maximum de 1'506 en 2003).



Graphique 172 : Activité du marché immobilier (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

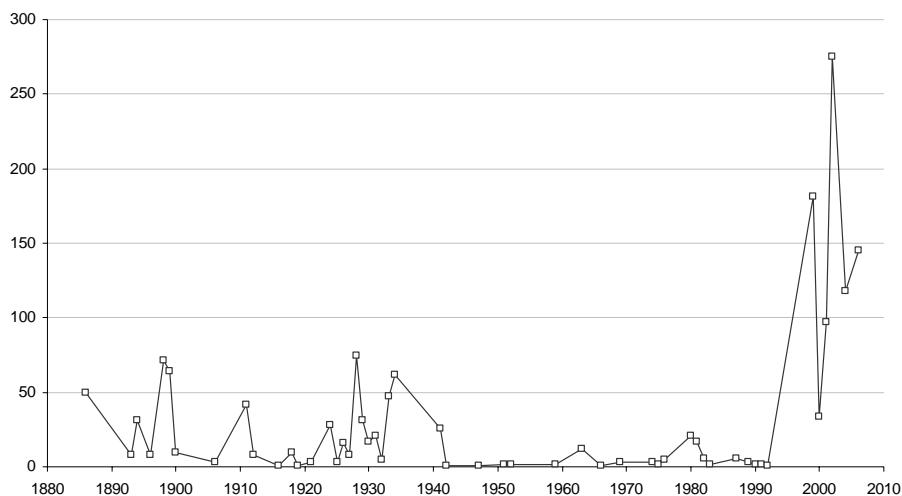
Le contraste entre les années 1990 et 2000 ne se limite pas à l'activité du marché immobilier. Wehrli-Schindler (2006a) qualifie la décennie 1990 comme une période de déclin pour Zurich. La ville voit sa population diminuer notamment en raison du manque d'appartements adaptés aux familles, ces dernières se caractérisant par un mouvement marqué d'exurbanisation. La ville souffre également d'une image négative que la scène ouverte de la drogue – située entre la gare centrale et Zurich West – contribue à alimenter. Du point de vue de la composition sociale, Zurich est une *A-Stadt* : les catégories jugées socialement vulnérables (ménages à bas revenus, personnes âgées, jeunes en formation, étrangers, personnes vivant seules, personnes dépendant de l'aide sociale, etc.) y sont surreprésentées. De surcroît, avec la récession économique, de nombreuses places de travail disparaissent, les coûts sociaux augmentent de même que l'endettement de la Ville.

La situation va toutefois très nettement s'améliorer au tournant de la décennie : la période de déclin fait place à la renaissance de la ville (Wehrli-Schindler 2006a). Le nombre de logements mis sur le marché annuellement croît à nouveau et 10'000 unités sont construites entre 1999 et 2007. L'évolution des montants investis dans les immeubles résidentiels corrobore cette interprétation²¹³ (Graphique 172). En conséquence, la population augmente, les familles quittent moins la ville qu'auparavant et le solde naturel redévient positif après plusieurs décennies :

²¹³ Ces montants sont exprimés en prix courants mais l'inflation a été relativement faible ces dernières années, ce qui rend les chiffres comparables pour la période récente. L'augmentation des dépenses est ainsi très nette (on atteint par exemple 1.03 milliard de francs en 2005 contre moins de 600 millions en 1998).

Il y a clairement une nouvelle attractivité de la ville de Zurich. J'ai observé récemment une location de petits appartements dans un nouvel immeuble avec un concept marketing lamentable. Résultat : tout est parti sans problème. L'immobilier se porte bien. Il y a aussi une demande pour les PPE, et la population augmente à Zurich. D'ailleurs on vient de baisser la quotité d'impôts, c'est un signe assez clair me semble-t-il. [Courtier et consultant]

Projet emblématique de cette renaissance urbaine, le quartier de Zurich West est passé en quelques années du statut de zone d'activités (1980) à celui de friche industrielle (1990) pour connaître enfin un redéveloppement d'envergure (2000). La date de construction des logements existants début 2007 illustre cette dynamique. Jusque dans les années 1940, environ 600 logements sont construits²¹⁴. Par la suite, pendant un demi-siècle, l'activité concernant l'habitat est quasi nulle, le secteur étant destiné à accueillir des activités de production. Le phénomène de désindustrialisation libère de vastes surfaces dans les années 1980-1990. De grandes entreprises quittent le quartier : Seifensieder Friedrich Steinfels AG (savon, produit de nettoyage), Sulzer-Escher-Wyss (métallurgie, fabrique de turbines), Schoeller-Albers (textile) et finalement Zahnräder Maag AG (métallurgie). Faisant suite à ces changements structurels, de nouveaux règlements urbanistiques confèrent une vocation résidentielle à certaines parties du périmètre. Entre 1999 et fin 2006, 650 logements sont construits, soit plus de la moitié des 1'595 logements recensés à Escher-Wyss. Précisons également que le processus suivi par Zurich West (désindustrialisation-régénération) a été observé dans d'autres quartiers de la ville comme Neu Oerlikon.



Graphique 173 : Nombre de logements selon l'année de construction à Zurich West (état début 2007)
(Source : Stadt Zürich, Fachstelle Stadtentwicklung)

15.1.1 Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier

Comment interpréter l'augmentation de l'activité du marché immobilier constatée ces dernières années en ville de Zurich et dans le quartier de Zurich West ? Nous avons déjà mentionné les réserves foncières libérées par le processus de désindustrialisation. Elles représentent en fait davantage un potentiel de construction qui a rendu possible ce redéveloppement mais elles auraient pu être laissées en friche si d'autres éléments n'étaient pas intervenus. Selon nos interlocuteurs, cinq autres faisceaux de facteurs sont à distinguer : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier, le rôle des pouvoirs publics, et, en ce qui concerne plus particulièrement Zurich West, l'impulsion donnée par les acteurs culturels (Tableau 74).

²¹⁴ Il s'agit en premier lieu d'habitat ouvrier ainsi que des maisons Bernoulli (*Bernoullihäuser*) conçues dans les années 1920 selon le modèle de la cité-jardin d'Ebenezer Howard.

Offre et demande	Pénurie du marché immobilier Pléthore de surfaces commerciales Augmentation de la demande
Conjoncture économique	Période de croissance économique Taux hypothécaire historiquement bas
Financiarisation de l'immobilier	Arbitrage entre placements en bourse et dans l'immobilier Logique de diversification des risques Émergence de fonds immobiliers (circuit indirect)
Rôle des pouvoirs publics	Instruments urbanistiques Processus participatifs
Impulsion des acteurs culturels	Revalorisation « symbolique » du quartier
Désindustrialisation	Réserves foncières libérées à la suite de la fermeture d'usines

Tableau 74 : Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier en ville de Zurich et à Zurich West

15.1.1.1 L'offre et la demande

Plusieurs caractéristiques du marché immobilier en ville de Zurich expliquent l'augmentation du nombre de constructions observée ces dernières années. Tout d'abord, il se trouve en situation de pénurie. Le taux de vacance très bas (voir 15.1.2) montre l'existence d'une demande latente et incite les investisseurs à s'intéresser au logement :

Il y a eu un regain d'attractivité [...] autant pour la PPE que pour la location. Beaucoup a été fait récemment, mais ce n'est pas encore assez. Il y a beaucoup de gens qui viennent en ville et souvent avec des moyens financiers conséquents. En mai de cette année par exemple, il était impossible de trouver quelque chose de neuf à acheter, et les prix ont flambé en conséquence. En raison de la pénurie... [Fonds immobilier]

De nos jours, vous pouvez construire n'importe quoi à Zurich, vous allez pouvoir le vendre en raison d'une demande excessivement forte. Pour un investisseur, cela est extrêmement intéressant. [Banque 1]

L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat étant donné la nature des biens immobiliers. En outre, les investisseurs opèrent un arbitrage entre surfaces de bureau et logements. Les premières ont longtemps été privilégiées ce qui a abouti à une situation de surabondance. Certains investisseurs se sont alors tournés à nouveau vers l'immobilier résidentiel mais avec un certain décalage :

On a fait trop de bureaux ces dernières années. Du coup, on se tourne vers le logement. Mais nous sommes toujours à contre-temps, selon le modèle du « Schweinezyklus »²¹⁵. Le temps de remarquer qu'il manque des logements, de les construire, on arrive en retard sur le marché. Anticiper demande une prise de risque assez considérable que nous ne prenons pas facilement. [Fonds immobilier]

Pour les investisseurs, le logement est actuellement une bonne opportunité. L'avenir va d'ailleurs dépendre des investisseurs. Ce sont des gens peureux qui arrivent toujours avec un temps de retard. Donc on va faire encore du logement pour un moment. [Régie immobilière]

Si je considère la planification des différents projets ici, on a d'abord voulu faire des bureaux. On a ensuite revu cela pour laisser plus de place aux logements. [Banque 1]

²¹⁵ Le modèle du *Schweinezyklus* – également dénommé modèle de la toile d'araignée ou *cobweb* – met l'accent sur la relative inertie caractérisant l'offre du fait des délais nécessaires pour qu'elle s'adapte. Le temps de réaction est plus important du côté de l'offre que pour la demande plus particulièrement dans certains secteurs d'activité comme la production agricole ou l'immobilier.

Finalement, certains interlocuteurs mentionnent des tendances socio-démographiques (réduction de la taille moyenne des ménages, vieillissement de la population, etc.) et des aspirations résidentielles (augmentation de la surface habitable par personne, diffusion des collocations, etc.) qui renforcerait l'attractivité des centres. Celle-ci s'expliquerait également par des questions liées à la mobilité et à l'accessibilité :

Nous constatons que la ville et les centres en général deviennent plus attractifs depuis cinq à huit ans. Une des raisons est qu'il y a toujours plus de pendulaires et le trafic est dense. Du coup, les gens reviennent en ville pour profiter des transports publics et de la proximité du lieu de travail. [Entreprise générale et société immobilière]

Les qualités de la ville (vie culturelle par exemple) sont aussi largement reprises par le marketing des entrepreneurs privés. Selon Wehrli-Schindler (2006a), les maîtres d'ouvrage, par leur stratégie marketing, participent à créer une nouvelle image de l'urbain. Nous reviendrons sur ces stratégies au point 15.3.5.

15.1.1.2 La conjoncture économique

L'augmentation des nouvelles constructions s'explique également par des conditions cadres favorables du point de vue économique. Si Zurich a souffert de la récession des années 1990 (qui a notamment retardé certains projets de régénération de friches), elle a grandement profité de l'essor de la conjoncture qui a favorisé les investissements immobiliers. De plus, cette période de croissance a augmenté le pouvoir d'achat de nombreux ménages – et partant leurs exigences en termes de logements – alors que la création de places de travail a attiré de nouveaux habitants (Stadt Zürich 2006).

Des taux d'intérêt historiquement bas – grâce à la présence de nombreux capitaux et à un niveau d'inflation faible et constant – représente un élément favorable supplémentaire :

Les taux hypothécaires sont très bas. C'est purement économique. Cela a commencé avec la convergence issue de l'apparition de la monnaie unique. Ensuite, la productivité n'a jamais été aussi élevée qu'aujourd'hui en raison de la globalisation. Avec cela, on a réussi à éloigner le spectre de l'inflation, et lorsqu'on ne craint pas l'inflation, les taux n'ont aucune raison d'augmenter. Depuis le milieu des années 1990, l'inflation n'a pas significativement bougé. [Banque 2]

La baisse sensible des taux hypothécaires et plus généralement les conditions de crédit constituent un élément central dans l'activité du marché immobilier. Elles ont facilité ces dernières années l'accès aux capitaux tant pour les investisseurs que pour les particuliers :

Depuis 2000, avec des taux très bas, nous avons vécu une période réellement faste qui dure aujourd'hui encore. Du coup, une personne avec un revenu moyen peut se permettre de devenir propriétaire. D'autant plus que la fortune personnelle ne cesse de grandir à cause du phénomène d'héritage. On obtient donc plus facilement un prêt. [Banque 2]

Le logement est devenu un marché plus attractif d'autant plus que les intérêts sont bas actuellement. Vous avez donc un bon rendement sur investissement. [Promoteur/propriétaire foncier]

15.1.1.3 La financiarisation de l'immobilier

La financiarisation de l'immobilier désigne le fait que l'immobilier est de plus en plus considéré comme un produit financier (à l'instar d'autres placements tels que les actions) (Theurillat et al. 2006, 2008). Plusieurs phénomènes illustrent cette tendance.

Comme nous l'avons déjà observé pour Neuchâtel, dans les années 1990, nombre d'investisseurs – notamment institutionnels – ont privilégié les placements en bourse,

délaissant par la même occasion le marché immobilier dont les perspectives de rendement semblaient moins prometteuses. Toutefois, la chute des cours de la bourse en 2002 a provoqué un réajustement, l'immobilier redevenant une valeur sûre. Certains investisseurs s'y sont à nouveau intéressés dans une logique de diversification des risques :

Pour les investisseurs, le marché de l'immobilier est beaucoup plus intéressant qu'il y a quelques années. D'autant plus que d'autres secteurs d'investissement comme la bourse n'étaient plus du tout intéressants. L'investisseur est quelqu'un qui agit sans trop se risquer. Du coup, beaucoup d'argent est venu dans ce secteur vers 2003, et cela continue. [Banque 2]

Les personnes ou institutions qui désirent investir dans la pierre le font traditionnellement de manière directe en achetant des objets qu'elles gèrent par la suite (fréquemment par le biais d'une gérance). Un nouveau type de circuit se met néanmoins en place depuis quelques années : le circuit indirect. Dans ce cas, l'investissement s'effectue par l'intermédiaire de fonds de placement immobiliers parfois cotés en bourse. Ce procédé permet à de petits investisseurs, privés ou institutionnels, de placer des capitaux dans l'immobilier tout en évitant la gestion d'immeubles. Ces différentes options augmentent l'attractivité des placements dans ce domaine :

Les caisses de pensions augmentent leur participation dans l'immobilier, d'autant plus que la bourse présente actuellement un risque relativement grand. C'est une stratégie de diversification pour minimiser le risque. Elles doivent décider si elles veulent acheter directement un immeuble ou indirectement via un fonds. Pour moi, les petites caisses devraient plutôt acheter de manière indirecte, car elles ne possèdent pas les structures nécessaires. [Fonds immobilier]

Les investisseurs, ce sont les caisses de pension, mais surtout les fonds de placement alimentés par les petits investisseurs. Ces fonds concurrencent fortement les gros investisseurs traditionnels. Pour eux, Zurich est intéressante. [Représentant des milieux immobiliers]

La croissance des investissements des acteurs institutionnels a tendance à s'inscrire spatialement à proximité des centres urbains qui accueillent leur siège ou, dans le cas du circuit indirect, des lieux d'implantation des fonds immobiliers. Cette logique tend ainsi à privilégier la ville de Zurich où sont localisées les plus importants investisseurs du pays, que ce soient des banques (Credit Suisse, UBS²¹⁶, Banque cantonale zurichoise, etc.), des acteurs institutionnels (Rentenanstalt/Swiss Life, Zurich Assurance, etc.), des grands groupes ou des sociétés et fonds immobiliers cotés auprès de la bourse suisse (Allreal, Intershop, Swiss Prime Site, PSP). La plupart de ces acteurs ont d'ailleurs été impliqués dans le processus de régénération de Zurich West.

15.1.1.4 Le rôle des pouvoirs publics

Le rôle des pouvoirs publics explique également le regain d'activité du marché immobilier. Dans les années 1980 et jusqu'à la fin des années 1990, Zurich traverse des « années de glace » caractérisées par de nombreux blocages dans le domaine de l'urbanisme. Dès la fin des années 1990, une série de mesures prises par la Ville permettent de remédier à cette situation et sont à l'origine du développement actuel : changement de paradigme en matière d'urbanisme (création du Stadtentwicklung, mise sur pied d'un forum sur la régénération de Zurich West, etc.), définition d'une politique du logement (programme « 10'000 Wohnungen in 10 Jahren », etc.), élaboration de politiques visant à améliorer la qualité de vie de certains quartiers (lutte contre la scène ouverte de la drogue, etc.).

²¹⁶ Le siège de cette dernière est plus précisément réparti entre Bâle et Zurich.

Ces changements s'accompagnent d'une modification des règles urbanistiques en vigueur et plus particulièrement en ce qui concerne l'affectation de Zurich West. Le *Zürcher Bau- und Zonenordnung* (BZO) entend dans un premier temps conserver la vocation industrielle du quartier et ne prévoit pas de réaffectation. Pour chaque projet résidentiel, une dérogation doit être demandée et une telle démarche prend du temps (Wehrli-Schindler 2002). Peu de nouvelles constructions sont donc érigées dans les années 1990. Un changement de règles permet ensuite l'élaboration de projets d'envergure :

Avec le recul de l'industrie, des friches sont nées et on a dû se poser différentes questions quant à la réaffectation du site. Ce terrain vaut cher, et l'industrie ne permettait pas de le valoriser suffisamment. Il semblait logique d'y mettre soit des bureaux ou autres activités à fortes valeurs ajoutées, soit du logement. [Représentant des milieux immobiliers]

Nous reviendrons plus précisément sur la politique de la Ville en matière d'urbanisme et de logement (15.4).

15.1.1.5 L'impulsion des acteurs culturels

Le rôle des artistes et des acteurs culturels a été plusieurs fois mis en évidence dans les processus de gentrification et de régénération urbaine. Ils trouvent dans les zones urbaines en déclin des conditions attrayantes (loyers bon marché, centralité) et une alternative à des lieux plus établis où s'exprime une culture de masse dénigrée et jugée inauthentique (Ley 2003). Les artistes constituent les éclaireurs de la gentrification : ils possèdent en effet la faculté de dénicher des secteurs où les valeurs foncières ou locatives sont basses mais dont la localisation et le paysage urbains sont prometteurs. Ils exercent un rôle d'attracteur sur une partie des classes moyennes supérieures. Ils peuvent initier et faciliter la régénération de friches urbaines en leur conférant une valeur symbolique et un statut esthétique. Leur action est alors fréquemment récupérée par des acteurs institutionnalisés, les pouvoirs publics et des promoteurs. On retrouve de tels phénomènes à Zurich West, où quatre type d'acteurs ont utilisé les activités culturelles – avec des logiques parfois fort diverses – dans le cadre du processus de régénération : les artistes et artisans pionniers, les institutions plus établies, la Ville et, finalement, les promoteurs.

À la fin des années 1980, de nombreux bâtiments industriels sont vidés de leur substance avec le départ de plusieurs entreprises. En attendant le démarrage de projets, les propriétaires tolèrent certaines activités ou louent leur bien en l'état avec un bail résiliable en tout temps à des artistes et des artisans qui jouent le rôle de « pionniers ». Au processus de production industrielle succèdent des utilisations intermédiaires (*Zwischenmützung*). Les artistes y trouvent des locaux adéquats et bon marché pour développer leurs activités et les conditions pour créer et organiser des événements. Dès lors, se développe à Zurich West un « biotope de cultures alternatives » (Wehrli-Schindler 2002) qui permet une revalorisation symbolique d'un quartier qui faisait figure jusque-là de *no man's land*. L'émergence de ce milieu améliore l'image du quartier et attire de nombreux usagers qui découvrent alors le potentiel de cette friche industrielle :

Nous n'avons pas commencé la planification directement après l'arrêt des activités industrielles. Il y a eu toute une phase de négociation, de planification [...]. Durant cette période, il y a eu une utilisation intermédiaire des terrains par des artistes [...]. C'était très connu, sous le nom de Schöller-Areal. [...] Cette utilisation intermédiaire a donné une réputation incroyable au quartier, surtout du point de vue artistique. Ça plaisait à notre public cible. [Promoteur/propriétaire foncier]

Il y a eu une utilisation intermédiaire des lieux, une occupation spontanée par divers acteurs qui ont redonné vie à ce quartier. Il y avait pas mal de rassemblements de jeunes, des fêtes

réunissant 2'000 personnes parfois. Mais ces lieux « in » bougent sans cesse, c'est un développement continu. [...] Nous avons estimé que le quartier devenait intéressant et nous souhaitions investir ici. [Fonds immobilier]

Les pionniers sont suivis par des institutions plus établies. En 1988, deux galeries réputées s'y implantent dont le Kunsthalle Zürich (dédié à l'art contemporain), et un Tanztheater. Puis, au début des années 1990, un cinéma multiplex est construit ; c'est la première grande attraction du secteur. Peu à peu, Zurich West devient le nouveau point de rencontre et de sortie, malgré une image du quartier encore peu reluisante (notamment en raison de la plaque tournante de la drogue qui se développe à proximité). Dans la deuxième moitié de la décennie, plusieurs institutions s'installent : la télévision locale qui débute ses activités (TeleZüri), le musée d'art contemporain de la Migros, un lieu pour des activités théâtrales (Werkzentrum) ainsi que le Schiffbau. Ce dernier, qui ne devait être qu'une salle de répétition du Schauspielhaus, se transforme en deuxième scène du théâtre municipal grâce au succès rencontré par sa programmation. Parallèlement, des bars, clubs et restaurants sont ouverts dans l'ancien quartier industriel. Au fur et à mesure, ces activités touchent une palette plus large de la population. Des lieux tels que le Schiffbau attire des « bourgeois », qui n'auraient sans cela jamais mis les pieds dans l'ancien quartier industriel de Zurich (Wehrli-Schindler 2002).

La Ville recourt également à la culture pour participer à l'amélioration de l'image du quartier et à sa redécouverte par la population zurichoise. Par exemple, le projet TRANSIT 99, dont le thème est « Zentrum und Peripherie in der Stadt », consiste à déplacer temporairement quatre importantes statues²¹⁷ du centre-ville à Zurich West.

L'art et la culture ont initié le redéveloppement de Zurich West et ils ont depuis été intégrés par les entrepreneurs pour promouvoir leurs projets :

Zurich offre l'avantage de proposer sur un petit espace une foule d'activités, facilement atteignables en transports publics. Je crois que c'est un plus. Il existe des communes très sympas comme Herrliberg qui sont superbement situées, mais ce sont des dortoirs. Vous n'y trouverez rien pour aller boire un verre ou manger. C'est le grand avantage de Zurich West : l'offre en bars ou restaurants est très large et multiculturelle. [Courtier et consultant]

Zurich West est devenu le lieu branché de la ville, le « Trendquartier », internationalement reconnu comme tel :

*For the young and hip Swiss, as well as the European cosmopolites who come for the weekend, it's all about the west – that is Zürich West, the former industrial quarter between the Limmat River and the railroad tracks that has been reinvented. Not unlike Williamsburg or the former East Berlin (without the attitude).*²¹⁸

*Hundreds of bars, restaurants and clubs have opened since the late 1990s. [...] Its former industrial quarter brims with nightlife venues catering to a youngish crowd, and this happening « Züri-West » district has the same buzz as Berlin Prenzlauerberg or Mitte.*²¹⁹

Zurich West a donc retrouvé une dynamique. Les projets immobiliers y fleurissent et attirent des couches aisées de la population ou d'autres types d'activités :

On remarque que Zurich West devient intéressant également pour des grandes enseignes. Par exemple, des bureaux d'avocats de renom viennent s'installer dans ce quartier qui semble ainsi

²¹⁷ Statues de Johan Heinrich Pestalozzi (1746-1827), Ulrich Zwingli (1484-1531), Hans Waldmann (1435-1489), et Alfred Escher (1819-1882).

²¹⁸ *The New York Times*, « Going to Zurich », 30-04-2006.

²¹⁹ Lonely Planet, 2006, *Switzerland* (5^{ème} édition), Footscray Victoria, p. 194.

très attractif également pour la concurrence de ces avocats. C'est étonnant, mais c'est ainsi.
[Banque 1]

Le prix à payer est par contre une augmentation des loyers, une disparition des « niches » où les artistes et artisans avaient pu développer leurs activités. Les créatifs tendent à quitter le quartier pour s'installer dans d'autres secteurs moins prisés (Figure 17).



Figure 17 : Le projet « West-Art » prévoit la construction de 40 logements en propriété. Il remplacera cet ancien bâtiment industriel de Zurich West qui avait été reconvertis en magasin de meubles « design » (Source : Rérat 2007)

Le regain d'activité du marché immobilier observé ces dernières années s'explique donc par une conjonction de facteurs : l'offre et la demande, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier, le rôle des pouvoirs publics et l'impulsion des acteurs culturels dans la revalorisation symbolique de secteurs laissés vacants par l'industrie. Comme nous l'avons déjà mentionné, la situation du marché immobilier est tendue en ville de Zurich et elle est officiellement qualifiée de pénurie. La section suivante revient sur cet aspect en présentant le taux de vacance et les débats portant sur cet indicateur.

15.1.2 Un marché immobilier en situation de pénurie

Le taux de vacance n'est pas calculé de la même manière à Neuchâtel qu'à Zurich. Dans cette dernière ville, les services industriels recensent les immeubles dont la consommation d'électricité a diminué. Un questionnaire est ensuite envoyé aux gérances concernées pour vérifier si des logements sont bel et bien vacants et s'ils sont disponibles à la location ou délibérément laissés vides pour permettre des travaux. Seuls les logements proposés à la location le jour du contrôle (1^{er} juin) sont pris en compte.

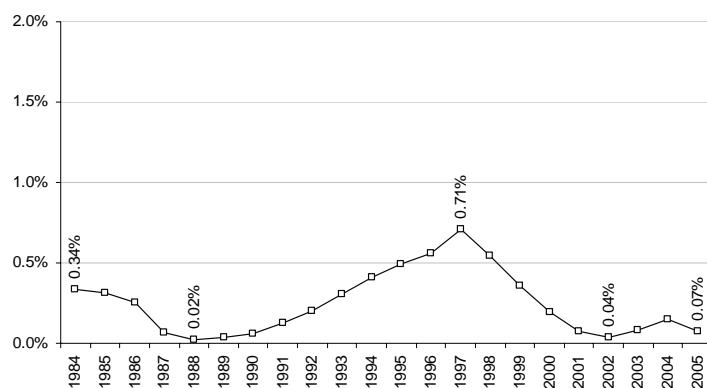
Le taux de vacance fait l'objet de critiques : il concerne l'ensemble des logements (ce qui peut cacher des disparités selon la taille, l'état, etc.), il est ponctuel (ce qui peut masquer certaines fluctuations²²⁰) et il serait sous-estimé. Certains logements ne seraient en effet pas repérés et des propriétaires ne répondent pas au questionnaire. Selon l'Office communal de la statistique, la différence serait toutefois minime : en 2003 par exemple, il

²²⁰ Cet indicateur prend en compte le taux de vacance uniquement au 1^{er} juin, alors que les changements de logements sont coordonnés sur trois autres dates dans l'année (le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre).

n'y a que 355 logements pour lesquels aucune réponse n'est fournie et même si tous étaient libres, le taux de vacance n'augmenterait pas de façon importante (il se monte officiellement à 0.08%, soit 163 logements vacants)²²¹. D'autres expriment cependant un avis diamétralement opposé :

Oubliez le taux de vacance, ce chiffre ne signifie rien, il n'est pas représentatif car systématiquement calculé de manière différente selon les cantons. C'est un indicateur que nous allons sortir de nos études. Nous avons parfois constaté des différences de 1.5% avec la réalité. On utilise comme indicateur les prix. [...] On peut voir comment les prix varient, ce qui montre un changement à la hausse ou à la baisse de l'attractivité ainsi que le trou entre la demande et l'offre. La tendance est à une demande plus haute que l'offre. [...] Le nombre d'appartements libres est extrêmement bas à Zurich, il faut le souligner. Mais il n'est pas intéressant de savoir si 90 appartements sont libres ou 15. Faites l'exercice de mettre une annonce fictive, vous verrez combien de personnes s'annoncent, voilà un bon indicateur. [Banque 2]

Malgré ses carences, le taux de vacance est central dans le débat sur le logement. Il s'agit de l'indicateur de référence pour évaluer une situation de pénurie. De plus, si on accepte l'idée d'une sous-estimation, on peut émettre l'hypothèse qu'elle est constante dans le temps, ce qui rend l'évolution du taux de vacance intéressante.



Graphique 174 : Taux de vacance en ville de Zurich (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Si la plupart des centres urbains suisses se caractérisent par un marché immobilier relativement tendu, la situation est encore plus critique à Zurich (Graphique 174). Il est généralement estimé qu'il y a pénurie en dessous d'un taux de vacance de 1.5%²²². Or, le taux observé à Zurich est bien loin d'atteindre ce niveau sur l'ensemble de la période considérée. Le taux de vacance diminue tout d'abord jusqu'en 1988, date à laquelle seuls 46 logements sont déclarés libres, soit un taux de 0.02%. La situation s'améliore graduellement mais de manière modeste dans les années 1990 et la valeur maximale de 0.71% est atteinte en 1997. On observe ensuite un mouvement inverse jusqu'à un nouveau plancher de 0.04% (81 logements) en 2002. Les nouvelles constructions n'ont pas été suffisantes pour permettre un redressement du taux de vacance, ce qui montre la persistance d'une situation de pénurie.

²²¹ Neue Zürcher Zeitung, „Leerwohnungsziffer und Wohnungsmarkt: Zum Nutzen der Zählung von leeren Wohnungen“, 10.09.2003, p.52.

²²² Si ce seuil est fréquemment cité et semble faire l'objet d'un consensus, il n'y a pas vraiment de bases scientifiques qui permettent de le définir avec précision.

15.2 L'identité des maîtres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage donnent l'impulsion à la construction de logements, mènent à terme la construction, s'assurent du financement de l'opération (par exemple en contractant un prêt auprès de créanciers) et de la disposition d'un terrain constructible (souvent en achetant à un propriétaire foncier). L'OFS distingue cinq catégories de maîtres d'ouvrage : les entreprises de construction et sociétés immobilières ; les investisseurs institutionnels ; les particuliers ; les maîtres d'ouvrage publics et les autres investisseurs (comme des sociétés individuelles ou de capitaux mais sans la branche immobilière).

Entre 2001 et 2006, 44.31% des logements sont construits à l'initiative d'entreprises de construction et de sociétés immobilières (Tableau 75). Il s'agit de sociétés individuelles ou de personnes, de sociétés de capitaux, mais également de coopératives. Ces dernières ont ainsi réalisé 18.51% des nouveaux appartements en ville de Zurich. La deuxième catégorie en ordre d'importance rassemble les investisseurs institutionnels (un nouveau logement sur cinq). Il s'agit plus précisément des caisses de pension (9.73%), des sociétés d'assurance (6.95%) ainsi que des banques, fonds immobiliers ou holdings financiers (4.68%). Dans environ un cas sur six, le maître d'ouvrage entre dans la catégorie « autres investisseurs » (comme des sociétés individuelles ou de capitaux mais sans la branche immobilière). Une proportion légèrement inférieure a été l'initiative de particuliers. Cette proportion s'explique par la réalisation de projets d'envergure limitée (construction de maisons individuelles ou de petits immeubles). Certains particuliers construisent un logement afin d'y résider eux-mêmes et d'autres investissent dans de petits immeubles afin de diversifier leur portefeuille. Finalement, les maîtres d'ouvrage publics ont réalisé moins d'un pourcent des nouveaux appartements. Ce dernier chiffre reflète le fait qu'en Suisse les pouvoirs publics n'investissent que rarement de manière directe dans le logement (Cuennet et al. 2002).

Entre 2001 et 2006, la part occupée par Zurich dans le total des logements construits dans les 25 villes se monte à 25.63% (alors que sa population représente une proportion d'un cinquième). En ventilant les projets selon les maîtres d'ouvrage, on remarque une activité nettement supérieure en ce qui concerne les coopératives (52.36%) et les investisseurs institutionnels (56.90%). Dans ce dernier cas, la catégorie regroupant les banques, fonds immobiliers et holdings financiers est particulièrement surreprésentée, puisque la quasi-totalité de ses investissements se concentrent à Zurich (95.90%). Quant aux sociétés d'assurances et caisses de pension, la moitié de leurs investissements directs dans l'immobilier des 25 villes est consacrée à Zurich.

Si la presse a fait récemment l'écho d'opérations d'envergure menées par des investisseurs étrangers, l'immobilier résidentiel n'est guère concerné en raison de la Lex Koller (anciennement dénommée Lex Friedrich) qui réglemente l'acquisition d'immeubles par des ressortissants étrangers qui ne sont pas domiciliés en Suisse de façon permanente. De telles règles n'existent par contre pas pour les surfaces commerciales ou de bureau.

	<i>Nombre de nouveaux logements à Zurich</i>	<i>En % du total de nouveaux logements à Zurich</i>	<i>En % des nouveaux logements dans les 25 villes</i>
Maîtres d'ouvrage publics	71	0.95	12.84
Investisseurs institutionnels	1603	21.36	56.90
<i>Sociétés d'assurance</i>	522	6.95	47.76
<i>Institutions de prévoyance (caisses de pension, caisses maladie)</i>	730	9.73	54.28
<i>Banques, fonds immobiliers ou holdings financiers</i>	351	4.68	95.90
Entreprises de construction et sociétés immobilières	3326	44.31	25.74
<i>Coopératives de logement</i>	1389	18.51	52.36
Personnes privées (particuliers)	1216	16.20	20.47
Autres investisseurs	1290	17.19	18.28
TOTAL	7506	100.00	25.63

Tableau 75 : Catégories de maîtres d'ouvrage (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Il convient toutefois de mettre en perspective ces chiffres, puisque le maître d'ouvrage représente la personne – physique ou morale – à qui est délivré le permis de construire et ne correspond pas forcément à l'investisseur ou à l'acquéreur final. Dans certains cas, le maître d'ouvrage est une entreprise de construction ou une société immobilière qui vendra le bâtiment clé en main à un institutionnel. Dans d'autres cas, le processus est initié par une entreprise ou une société immobilière qui revend le projet à un institutionnel qui lance lui-même la construction en tant que maître d'ouvrage.

Dans le cadre de notre étude, les six ensembles résidentiels construits entre 2001 et l'été 2007 à Zurich West sont le fait d'un investisseur institutionnel (Rentenanstalt/Swiss Life pour West-Side), d'une coopérative (Kraftwerk pour le projet éponyme), d'anciens groupes industriels partiellement reconvertis dans l'immobilier et qui ont mis en valeur leurs biens fonciers (Albers/Hardturm AG pour Limmatwest ; Mueller Martini Logistik-Systeme AG pour le projet Mueller Martini), d'une société immobilière cotée en bourse (Intershop pour le Puls 5) et d'une banque (Banque cantonale de Zurich ; 16 appartements aux derniers étages d'un immeuble de bureaux). À cette liste s'ajoute Allreal qui est cotée en bourse et qui regroupe une entreprise de construction et une société immobilière. Allreal s'est occupée de la construction de Kraftwerk et elle est le promoteur et maître d'ouvrage d'Escher-Terrassen (projet qui a démarré en 2008).

Dans la suite de ce chapitre, trois types d'acteurs ont retenu notre attention : la coopérative, le propriétaire foncier mettant en valeur son bien et la société immobilière cotée en bourse²²³. Ces acteurs possèdent des logiques de fonctionnement particulières qu'il est nécessaire de développer afin de comprendre la production de nouveaux logements en général et dans le cas de Zurich West en particulier.

²²³ Le rôle des entreprises de construction et des sociétés immobilières ainsi que celui des investisseurs institutionnels a été analysé dans la partie consacrée à la production de logements en ville de Neuchâtel (voir 14.2).

	<i>Coopératives</i>	<i>Propriétaires fonciers</i>	<i>Sociétés immobilières cotées en bourse</i>
Identité	Coopératives	Anciens groupes industriels mettant en valeur leurs propriétés foncières	Entreprises générales et/ou sociétés immobilières cotées en bourse
Exemples à Zurich West	Kraftwerk	Albers Gruppe/Hardturm AG, Müller Martini Logistik-Systeme AG	Intershop AG, Allreal AG, PSP Swiss Property AG, Swiss Prime Site AG
Origine	Locale	Locale	Locale/Régionale
Taille des projets	Variable	Grands projets (en fonction de la taille de la parcelle)	Très grands projets (jusqu'à quelques centaines de millions de francs)
Investisseurs finaux (destinataires des logements)	Coopérateurs	Locataires ou propriétaires (particuliers ou institutionnels) selon les projets	Locataires ou propriétaires (PPE) selon les projets
Buts et intérêts	Offrir des logements à loyer avantageux Intégrer certains aspects sociaux et environnementaux	Mettre en valeur leur patrimoine Assurer un rendement à long terme	Générer du profit (réversé notamment aux actionnaires)
Connaissances du marché immobilier	Ancrage local	Ancrage local Consultation d'études de marché et mandats à des consultants spécialisés	Ancrage local Consultation d'études de marché et mandats à des consultants spécialisés

Tableau 76 : Caractéristiques de la logique d'action des coopératives, propriétaires fonciers et sociétés immobilières cotées en bourse

15.2.1 Les coopératives

La ville de Zurich se caractérise par un tissu très actif de coopératives : en 2000, 17.63% des logements sont occupés par des coopérateurs (contre 3.75% dans l'ensemble de la Suisse). Leur part est similaire dans les constructions réalisées entre 2001 et 2006 (18.51%) et rappelons qu'un bâtiment résulte de l'initiative d'une coopérative à Zurich West (KraftWerk). Le poids des coopératives en ville de Zurich s'explique notamment par l'héritage historique : elles s'y sont développées dès le début du 20^{ème} siècle et sont devenues un interlocuteur – et un investisseur – important.

Les coopératives sont des organismes sans but lucratif ; leur but premier est de proposer des appartements à des loyers inférieurs au marché libre. D'autres éléments d'ordre social sont fréquemment soulignés comme la vie communautaire, la mixité sociale des occupants, la présence de crèches, la qualité des espaces extérieurs, etc. À Zurich, le pourcentage d'appartements occupés par les familles est plus élevé dans les coopératives que dans le reste du parc immobilier. D'autres objectifs d'ordre écologique sont généralement partagés par les coopératives. Leurs logements consomment moins d'énergie que ceux se trouvant sur le marché libre et ils concentrent 60% des capteurs solaires installés en ville de Zurich (Stadt Zürich 2006).

Les projets des coopératives sont souvent soutenus par les autorités par le biais de la mise à disposition de terrains, de conseils, du cautionnement de prêts hypothécaires, etc. Le montage financier des projets réunit les fonds propres que les coopératives ont accumulés et les parts sociales que chaque membre verse pour intégrer la coopérative. Les charges de fonctionnement du bâtiment sont couvertes par les loyers mensuels. Les montants des parts sociales et des loyers sont fixés par chaque coopérative. Le statut d'occupation est quelque peu hybride si bien que l'on parle de « locataires-propriétaires ». Le ménage ne possède pas son appartement en tant que tel²²⁴ mais une partie du projet dans son ensemble par l'intermédiaire des parts sociales qu'il a acquises.

La taille des projets est très variable et peut aller de quelques appartements à une centaine d'unités (comme à Kraftwerk). Les coopératives sont des acteurs qui agissent localement, là où elles trouvent des opportunités de construction ou d'acquisition. La connaissance du marché local s'avère donc déterminante.

Kraftwerk a clairement défini des objectifs sociaux et environnementaux dans sa démarche. L'objectif de refléter fidèlement la structure de la population zurichoise au sein de KraftWerk1 n'a toutefois pas été atteint comme le montre l'analyse de Van Wezemael et Huber (2004) et notre propre enquête, même si cela reste un but à moyen ou long terme. Van Wezemael et Huber expliquent cette contradiction par la difficulté de la coopérative de réunir les fonds propres nécessaires :

Pour les utopistes sociaux de KraftWerk1, le problème ne consistait pas au départ à abaisser les loyers de certains logements, mais à financer le projet de construction. [...] la jeune coopérative ne put éviter de recourir à d'importantes contributions de ses propres membres pour étoffer ses fonds propres. [...] Le capital social exigé s'élève ainsi à 15'000 francs par unité de 35 mètres carrés, ce qui représente des sommes de l'ordre de 25'000 à 60'000 francs, voire davantage, par logement. Malgré la présence d'un fonds permettant de subventionner les parts sociales des personnes sans fortune, ce droit d'entrée élevé a sans doute constitué un critère d'exclusion pour de nombreux ménages et a conduit à une composition relativement homogène des locataires en termes de statut social (Van Wezemael et Hubert 2004).

15.2.2 *Les propriétaires fonciers*

Avec l'arrêt de certaines activités de production, des groupes industriels possèdent de grandes surfaces à redévelopper dans le périmètre de Zurich West. Certains vendent leurs biens – comme Sulzer-Escher-Wyss – à différents promoteurs, d'autres créent des entités chargées de mettre sur pied des projets immobiliers. C'est le cas de Hardturm AG, membre de Albers Gruppe, de Müller Martini Logistik-Systeme AG, de Maag Holding AG. Hardturm AG est une société immobilière issue de l'industrie textile chargée de valoriser dans un premier temps les terrains laissés vacants par la délocalisation des activités industrielles. À Zurich West, elle possède les terrains sur lesquels ont été érigés Limmatwest et Com.west (parc d'activités) ainsi que le secteur du Hardturm dont le projet est en développement. Müller Martini Logistik-Systeme AG, membre d'un groupe produisant notamment des systèmes d'impression et actif dans le monde entier, est à l'origine des projets Josephhaus (bureaux) et Heinrichhaus (logements ; également dénommé Müller Martini).

L'origine de ces acteurs est locale par leur implantation à Zurich West (même si contrairement au Albers Gruppe, le siège de Mueller Martini n'est pas à Zurich mais à

²²⁴ Il existe par exemple fréquemment des règles sur l'occupation minimale des appartements. Un couple dont les enfants ont quitté le foyer parental peut ainsi devoir déménager dans un logement de plus petite taille. En outre, il n'a pas le droit de transmettre son logement à qui il le désire.

Zofingen). L'activité de ces groupes – du point de vue industriel et pas forcément de l'immobilier – s'étend néanmoins à l'échelle internationale. Les divisions immobilières de ces groupes fonctionnent de façon indépendante. Elles développent des projets de grande taille et cherchent, au besoin, des capitaux extérieurs. Le projet Limmatwest a par exemple réuni en plus du Albers Gruppe d'autres investisseurs (Halter AG soit l'entreprise de construction générale responsable des travaux, le Credit Suisse et sa caisse de pension).

L'objectif de ces sociétés est avant tout de mettre en valeur leur patrimoine. Elles génèrent ainsi un rendement sur le long terme dans le cas de la location (tout le projet Müller Martini et une partie de Limmatwest) ou elles engrangent un retour sur investissement immédiat en vendant directement (le reste de Limmatwest). La connaissance du marché se fait par la consultation d'études de marché générales ou mandatées précisément pour le projet en question mais également par leur ancrage local :

Nous cherchons toujours des bons terrains en ville de Zurich, mais en ce moment ce n'est pas facile d'en trouver à bon prix. Mais à choisir, nous cherchons plutôt à Zurich et environ. Vous savez, il faut bien connaître le milieu pour avoir du succès dans cette branche. [Promoteur/propriétaire foncier]

15.2.3 *Les sociétés immobilières cotées en bourse*

De grandes sociétés immobilières cotées à la bourse suisse ont acquis des parcelles à Zurich West afin de les redévelopper : Intershop AG, Allreal AG, PSP Swiss Property AG, Mobimo AG ou encore Swiss Prime Site AG. Cette liste comprend la plupart des acteurs les plus importants du marché helvétique.

Ces compagnies s'occupent du développement des projets et notamment des aspects tels que l'acquisition des parcelles, la conception des bâtiments, le financement de la construction, la valorisation des objets, etc. Allreal se distingue en complétant ce volet par une activité d'entreprise générale (construction). Elles gèrent d'importants portefeuilles immobiliers : 1.3 milliard de francs pour Intershop, 2 milliards pour Allreal ou 3.7 milliards pour Swiss Prime Site. La majeure partie de ces portefeuilles ne concerne pas le résidentiel mais des surfaces commerciales ou de bureaux. Ceci s'explique par des perspectives de rendement supérieures, la tendance de certaines entreprises – même de très grande taille – à revendre leurs locaux et à les louer (*sale and lease back*) afin de ne pas immobiliser des capitaux, ainsi que par les exigences de la Lex Koller (si la part de l'immobilier résidentiel dépasse les 20%, le fonds d'investissement doit connaître le lieu de domicile des actionnaires, étant donné les restrictions posées aux étrangers non domiciliés en Suisse dans ce domaine). Le logement est toutefois intéressant car le risque est moindre pour l'investisseur, ce qui apporte une certaine stabilité.

Ces sociétés sont une illustration de la financiarisation de l'immobilier. Par leur intermédiaire, différents acteurs – autres fonds d'investissements, caisses de pension privées et publiques, particuliers, etc. – saisissent l'opportunité d'investir dans la pierre de manière indirecte et de diversifier leurs placements. Elles sont ainsi en mesure de rassembler d'importants capitaux, ce qui explique des projets de très grande taille à Zurich West : 220 millions de francs pour le Puls 5, 330 millions de francs pour la Swiss Prime Tower. De manière générale, Allreal dit ne pas réaliser de projets dont la valeur est inférieure à 3 millions de francs²²⁵ ; pour Intershop, la limite est fixée à 5 millions²²⁶.

²²⁵ Site d'Allreal : www.allreal.ch/weballreal/index/main/anleger/anleger-portfolio.htm [06.03.2008].

²²⁶ Site d'Intershop : www.intershop.ch/index.php?id=9 [20.03.2008].

Par la mise en valeur de leur portefeuille et le lancement de nouveaux projets, le but de ces sociétés est de générer du profit afin de développer les activités du groupe et de verser des dividendes aux actionnaires. Une partie des logements sont conservés afin de générer un rendement sur le long terme, d'autres sont vendus tout de suite à des privés ou des institutionnels pour générer un bénéfice immédiat.

Leur portefeuille et leurs investissements se caractérisent par une mixité en termes d'affectation (commerces, bureaux ou logements), de période de construction, de taille, etc. Les régions d'activité correspondent aux principaux centres économiques du pays et principalement Zurich :

Das Portfolio besteht aus Geschäfts- und Wohnliegenschaften in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz, mit einem klaren Schwergewicht im Grossraum Zürich.²²⁷

Nous sommes actifs surtout à Zurich et Genève, à Bâle également et le long de l'axe de l'autoroute A1. Si l'on considère la Suisse, la vie se passe le long des axes et dans les centres, et les prix y sont plus intéressants. [...] En ce qui concerne la PPE, pour construire un m² de surface habitable, il faut prévoir 3'000-3'500 francs, plus le terrain. Cela vaut partout en Suisse grosso modo. À la vente, on retire environ 4'000 francs dans le canton de Soleure par exemple. La marge est donc très faible et le risque est grand. En comparaison, on peut espérer vendre le m² pour 7'000 francs dans un centre comme Zurich. Genève va dans le même sens. [Fonds immobilier]

Ces sociétés sont basées à Zurich. Par leur ancrage local, ces acteurs connaissent le marché immobilier et ses tendances. Ils sont en contact fréquent avec leurs partenaires et leurs concurrents et ils sont au courant du degré de succès des différents projets réalisés. Grâce à leur proximité du terrain et à leur réseau de connaissances, ils ont accès aux informations et aux opportunités de réaliser de projets de construction :

Le marché dans lequel nous sommes actifs est avant tout local. Les gens qui travaillent pour nous [...] travaillaient avant pour [un groupe industriel], et nous bénéficions ainsi d'un réseau important connaissant la situation et son histoire. Pour être actifs ailleurs, il faudrait avoir la possibilité d'acheter un portefeuille [...]. Or, c'est impossible ou presque, on ne peut qu'acheter des immeubles isolés. Cela reviendrait à des prix mirobolants, et avec l'arrivée des investisseurs étrangers (d'Israël ou de Russie) c'est encore plus difficile. Ces gens-là se contentent de rendements beaucoup plus faibles que nous. Cette concurrence-là est réellement difficile à gérer et on assiste à une surenchère. [Entreprise générale et société immobilière]

Dans la mesure du possible on aimeraient continuer à investir à Zurich West, mais vous savez les prix augmentent très vite. Si nous pouvons être assez tôt sur un projet et négocier un prix intéressant, alors il n'y aura aucune raison de ne pas investir ici. [...] Nous connaissons tous les acteurs et entretenons évidemment des relations avec eux afin de savoir ce qui se passe, qui cherche à vendre, etc. [Fonds immobilier]

15.3 Les caractéristiques des nouveaux logements

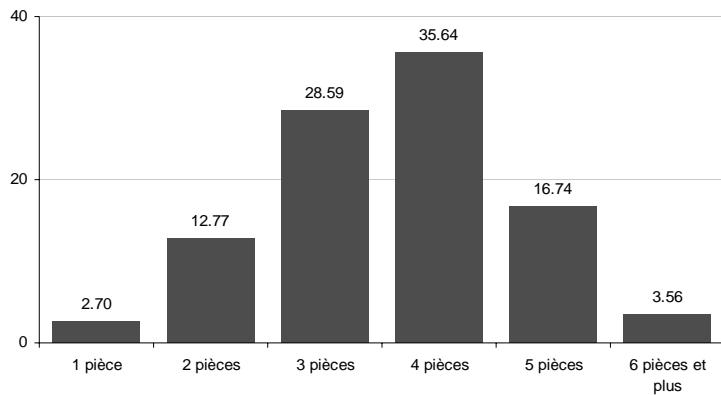
15.3.1 La taille des logements

Entre 2001 et 2006, plus d'un tiers des appartements construits en ville de Zurich comptent quatre pièces²²⁸ et plus de 28.59% en ont trois. Un logement sur quatre est de petite taille (une ou deux pièces), alors que les objets les plus grands représentent une proportion d'un cinquième. Sur la base de l'enquête par questionnaire menée auprès des ménages vivant à Zurich West, la proportion de logements de cinq pièces et plus est similaire. Les trois

²²⁷ Site d'Allreal : www.allreal.ch/weballreal/index/main/allreal/allreal-immobilien.htm [06.03.2008].

²²⁸ Les demi-pièces ne sont pas prises en compte par ces données.

(22.76%) et quatre (31.34%) pièces sont quelque peu sous-représentés au contraire des plus petites unités (respectivement 10.45% pour les appartements d'une pièce et 16.42% pour les deux pièces). Rappelons toutefois que certains projets (Puls 5 et West-Side) comprennent des logements de grande taille même si le nombre de pièces est faible (loft et duplex par exemple).



Graphique 175 : Nouveaux appartements en ville de Zurich selon le nombre de pièces (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

En comparaison avec le parc existant, la tendance est de construire des logements plus grands qu'auparavant. Divers éléments expliquent cette propension. C'est tout d'abord pour ce type d'objet que l'offre est la moins développée – 71% des logements à Zurich comportent au maximum trois pièces – et la demande la plus forte. Cette demande résulte essentiellement de la croissance du pouvoir d'achat des ménages (due par exemple à la fréquence des couples bi-actifs) qui permet une augmentation de la consommation d'espace habitable. Du point de vue des promoteurs, construire des quatre pièces semble également plus intéressant. Pour les logements en location, cela permet de minimiser le taux de rotation des locataires : en moyenne, les ménages résidant dans de grands logements déménagent moins fréquemment que ceux qui vivent dans des petits appartements. De manière plus générale, les grands appartements s'adressent également davantage aux ménages à haut revenu :

Les appartements dans notre projet sont d'une manière générale un peu plus grands que ce qui se fait maintenant [...]. Nous nous sommes consciemment dit que cela correspondait à des gens capables de payer pour. Les appartements plus petits sont le résultat de problèmes de place liés à l'architecture du bâtiment. [Régie immobilière]

La tendance n'est toutefois pas aussi nette qu'à Neuchâtel (voir 14.3.1), où plus de 80% des nouveaux logements ont au minimum quatre pièces. On pourrait expliquer cette différence par les prix du foncier et de l'immobilier plus élevés à Zurich qui limiteraient quelque peu la demande d'espace habitable. La mixité en termes de typologie et de taille des appartements serait également un gage de sécurité et de stabilité pour les promoteurs :

Il y a peu, il manquait des grands logements du point de vue de la surface, maintenant ce sont des petits. Le mieux reste de conserver une certaine mixité, c'est ce que nous privilégions. [Fonds immobilier]

15.3.2 Le statut d'occupation des logements

Un élément marquant des nouveaux logements mis sur le marché à Zurich West est la proportion de propriétaires (27.66% des ménages étudiés). Cette valeur contraste avec le pourcentage observé dans l'ensemble de la ville de Zurich (7.11 % en 2000). Cette

augmentation des objets en PPE s'explique notamment par la stratégie de certains promoteurs (voir 15.2.2 et 15.2.3). Du côté de la demande, on peut y déceler l'aspiration à la propriété, statut valorisé dans notre société, et le souhait de nombreux ménages de disposer d'un logement modulable et construit selon leurs désirs :

La tendance à construire plus de PPE va se poursuivre à mon avis, la demande est là. [...] Nous avons encore peu de propriétaires en Suisse. Il y a là en comparaison européenne du temps à rattraper. [Courtier et consultant]

Cette convergence entre aspirations résidentielles et stratégies des entrepreneurs est rendue possible par des conditions-cadres favorables, soit le niveau historiquement bas des taux hypothécaires et la possibilité d'utiliser le deuxième pilier pour compléter la part de fonds propres que doit réunir le ménage souhaitant accéder à la propriété :

Avec les incertitudes sur les caisses de pension, beaucoup de jeunes ont préféré retirer le 2^{ème} pilier et acheter un logement. Les gens préfèrent prendre le risque de ne pas avoir de 2^{ème} pilier par la suite mais un logement, plutôt que de se retrouver à la retraite sans fonds parce que les caisses de pension se seront cassées la figure. [Fonds immobilier]

Dans ce contexte, certains ménages préfèrent acquérir leur propre bien à la place de consacrer une partie de leur revenu au paiement d'un loyer. Le prêt hypothécaire leur permet de transformer un loyer en remboursement d'emprunt en vue d'un achat qui s'avère plus intéressant à long terme. Cependant, notons que la tendance à la PPE pourrait ralentir si les taux hypothécaires venaient à monter.

Bien que la PPE soit désormais plus fréquente, on constate à Zurich West une certaine mixité en termes de statut d'occupation suivant les intérêts ou l'identité du maître d'ouvrage. De plus, d'après certains, la PPE ne conviendrait pas complètement à Zurich West qu'ils considèrent comme un quartier « jeune », où l'on s'installe pour une période limitée :

Je ne pense pas qu'il y ait une demande réelle pour la PPE dans ce quartier. C'est un lieu où les gens vivent un moment, mais pas où ils pensent s'établir définitivement. En plus, les grandes aires ne conviennent pas vraiment aux PPE partant du principe qu'une zone commerciale en bas de l'immeuble fausse le ratio de pouvoir. Ce que je veux dire, c'est qu'en cas de prise de décision, les commerciaux ne réagissent pas comme les locataires. Les avis divergent trop. [Banque 1]

15.3.3 Le standing des logements

Il n'existe pas de définition claire pour définir le standing d'un logement. Plusieurs critères peuvent être retenus, mais davantage que les finitions, ce sont le volume et la surface disponibles, le nombre de salles d'eau et l'isolation phonique qui semblent primer. De manière générale, ces caractéristiques se reflètent dans le prix ou le loyer des appartements, et nos interlocuteurs s'accordent à dire que les appartements récemment construits sont d'un standing supérieur (même s'il ne s'agit pas d'objets de luxe) et que les loyers ne s'adressent pas à toutes les catégories de la population. Cette tendance semble se retrouver à l'échelle de la ville, même si elle est plus nette dans des nouveaux quartiers comme Zurich West ou Neu Oerlikon :

Il y a un changement dans l'offre actuelle d'appartements. On propose plus de luminosité, plus d'appartements sur deux étages, de plus grandes cuisines, avec de la pierre plutôt que de la matière plastique. Une grande salle de bain également, et un espace pour le lave-linge afin d'éviter les fameux combats de buanderie. [...] On construit donc avec des standards plus élevés, ce qui a [...] une influence directe sur les prix. Les appartements sont plus grands, et les matériaux et équipements sont de meilleure qualité. [Représentant des milieux immobiliers]

Les prix sont plus chers à Zurich West qu'ailleurs à Zurich, mais c'est aussi parce que le prix moyen à Zurich comprend passablement de coopératives qui garantissent des prix plus bas. Mais en comparaison avec Neu Oerlikon, je pense que les prix se tiennent. Vous savez, à Zurich on paie facilement 2'500 à 3'000 francs pour un 4.5 pièces nouvellement construit. [Administration communale 1]

Je pense que vivre en ville va continuer d'être attractif à l'avenir, peut-être même plus. Mais les prix ici sont très élevés, tout le monde ne peut pas se permettre d'habiter en ville. [Courtier et consultant]

On constate que les locataires ont des prétentions de confort à la hausse. On veut un standard élevé, une cuisine très bien équipée, du matériel de première qualité, etc. Le balcon devient une condition quasi sine qua non. [Représentant des milieux immobiliers]

C'est plus particulièrement le cas des logements en PPE destinés aux classes moyennes et supérieures. Pourtant, la différence de qualité entre des logements en location et la PPE s'amenuise :

Les avantages de la PPE diminuent, la qualité et le standard des logements en location ayant bien augmenté. De fait, l'écart qui existait entre les deux en termes de qualité de vie n'existe bientôt plus. Aussi, je suis sceptique aujourd'hui lorsque les promoteurs souhaitent revaloriser des bâtiments des années 1960 en y créant des PPE, ne serait-ce que pour des motifs techniques comme la lutte contre le bruit. [Représentant des milieux immobiliers]

Selon nos interlocuteurs, les coûts élevés de la construction neuve s'expliquent par l'incidence foncière, soit la part de la valeur du terrain par rapport à la valeur totale :

En termes de standard, on a tendance à construire du haut de gamme. Le terrain étant cher, il faut une forte valeur ajoutée en retour. [Régie immobilière]

D'autres facteurs sont mentionnés comme les standards de construction en vigueur en Suisse et les coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain : difficultés d'accès pour la construction, complications techniques étant donné la forme et la taille des parcelles, éventuelle opération de dépollution des sols, démolition d'anciens bâtiments, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait que de nombreux acteurs sont concernés (riverains), etc. Construire en ville demande aussi la création d'un habitat de qualité :

Ce n'est pas compliqué, si vous voulez réaliser un projet comme Escher-Terrassen, ce n'est jamais pour des gens pauvres. Quand je vois ce que la Ville nous impose également, les coûts inhérents à la construction sont énormes et en fin de compte c'est le locataire qui paie évidemment. [Entreprise générale et société immobilière]

D'une manière générale, le standard des appartements en Suisse augmente bien sûr, mais c'est avant tout le fait de nouvelles techniques de construction, de meilleurs matériaux. L'enjeu n'est pas tant le standard, mais la localisation et la création d'un environnement résidentiel pour attirer le monde. Les gens ne veulent pas habiter à côté d'une route ni du côté nord, ils veulent avoir le soleil en fin de journée, etc. Il faut donc trouver des solutions architecturales avec des cours intérieures, des atriums, des loggias, etc. [Courtier et consultant]

Le marché zurichois serait suffisamment important pour une offre de logements de haut standing même s'ils ne s'adressent qu'à une partie de la population. Ce ne serait pas forcément le cas dans les centres plus petits :

Ce qui vaut à Zurich ne vaut pas ailleurs. Dans les petits centres, on essaie souvent de construire des standards élevés sans qu'il y ait réellement une demande pour cela. D'une manière générale, je dirais qu'en Suisse on construit « à côté du marché », trop grand ou luxueux, soit pour une population représentant 30% du marché, les 70% restant ne sont que des

viennent ensuite qui ne peuvent pas se payer ce qui se construit. [...] En ce moment, le prix est plus élevé que ce que la moyenne peut se permettre. [Banque 2]

Parallèlement, les logements de loyer modéré n'intéressent pas les acteurs privés. Les perspectives de rendement ne sont pas suffisantes étant donné les coûts du foncier, de la construction, puis de la gestion, ainsi que la suppression des aides fédérales. Sans volonté politique, le marché ne semble pas en mesure de prendre en compte ce segment de la demande :

Nous planifions ici un immeuble locatif par exemple, mais le prix du terrain est élevé. Du coup, nous sommes obligés de proposer des loyers élevés afin de rentrer dans nos frais. On ne peut pas faire dans le social, mais pas dans le luxe non plus au vu de la localisation centrale et bruyante. [Promoteur/propriétaire foncier]

Les coopératives constituent la principale solution pour créer des logements meilleur marché. Certains entrepreneurs semblent toutefois construire également pour la classe moyenne, mais la qualité des logements est fortement critiquée, et cela fait office d'exception.

15.3.4 *Le succès des logements récents*

Dans leur majorité, les nouveaux logements construits à Zurich West ont rapidement trouvé preneur :

Il y a eu un engouement incroyable autour de ce projet considéré comme très tendance. Nous avons vendu ces appartements sur la base des plans. D'ailleurs, aujourd'hui encore nous avons des listes d'attente. [Promoteur/propriétaire foncier]

Tous les appartements ont été loués avant même leur mise à disposition. [Régie immobilière]

Certains projets ont rencontré plus de difficultés (notamment le Puls 5 qui est en PPE). Quant au taux de rotation, il varie selon les projets. Certains se caractérisent par une stabilité, d'autres se distinguent par des changements plus fréquents que la moyenne :

Le tournus dans les appartements est en général élevé à Zurich [...], mais c'est normal pour une ville où les conditions de vie changent rapidement. Mais à Müller Martini je pense que le tournus est plutôt plus bas. Nous n'avons que très rarement des appartements à mettre en location, mais nous savons par contre qu'il existe un haut taux de sous-location. [Régie immobilière]

Dans West-Side [...], j'y habite, et je peux vous dire que le taux de rotation des petits appartements est assez élevé. Depuis cinq ans que j'habite là, j'ai déjà changé deux fois de voisins. Mais c'est le propre de la vie urbaine. [Entreprise générale et société immobilière]

15.3.5 *Le profil de la demande*

Dans la plupart des projets, des réflexions voire des études ont été menées sur la demande potentielle²²⁹ :

Les acteurs immobiliers font des recherches afin de savoir quel public viser. Ils ne construisent donc pas uniquement sur une base spéculative, mais en réponse à une demande potentielle. C'est le cas autour du Hardturm en ce moment, ils réfléchissent clairement à qui s'adresser au vu de la future HES, de la proximité du stade, etc. [Administration communale 1]

Nous avons cherché à savoir qui pouvait venir habiter ici. Force est de constater que ce n'était pas l'habitant moyen. Nous avons donc défini clairement une population cible, ce qui a très

²²⁹ Cette partie ne concerne pas la coopérative Kraftwerk dont la logique de fonctionnement est totalement différente et se situe hors marché.

bien fonctionné grâce à notre marketing qui était basé là-dessus. [Promoteur/propriétaire foncier]

Nous connaissons le public cible, et nous lui vendons des images : « Voilà comment on vit ici, voilà ce qui vous attend », et ça marche bien. Surtout parce que nous sommes avant-gardistes. Nous proposons des modes de vie selon les tendances à venir. D'où l'importance des comportements sociologiques [...]. Nous nous basons également sur des appels entrants de clients potentiels que nous analysons. [Régie immobilière]

Le fait d'adresser des logements à des publics particuliers est rendu possible grâce à la taille de la ville et à la diversité de la population résidant ou souhaitant résider à Zurich. Une telle démarche semble également nécessaire en raison de la spécificité de Zurich West, si bien que les promoteurs cherchent à toucher la population « en adéquation avec le quartier » :

Nous décidons d'un groupe cible, et construisons en conséquence. Zurich West est très urbain, et le groupe cible est très restreint. On peut voir la chose de deux manières : il est restreint parce qu'on ne construit que pour lui, ou alors parce que ce groupe est le seul à viser ce quartier. Pour nous il était clair qu'on visait les doubles revenus. Il y a à Zurich West une « Party-Volk », et ces gens ont les moyens de payer. [Régie immobilière]

La localisation, les types de ménages concernés et les caractéristiques architecturales des projets sont autant de paramètres étroitement imbriqués dans les projets :

Le fait d'avoir ciblé d'entrée une population [...] a eu des conséquences sur l'architecture du lieu, sur sa conception. Nous souhaitions répondre à la question de savoir qui viendrait habiter ici. Seule évidence : ce ne serait pas Monsieur et Madame tout le monde. Il y a tout d'abord le problème de la localisation, avec le bruit, puis de la proximité qu'impose le projet. Il faut en effet accepter que les gens voient dans votre cuisine par exemple, les logements n'étant pas très éloignés les uns des autres. Il fallait donc des gens ouverts, en tout cas pas introvertis, communicatifs, etc. En conséquence, nous avons opté pour une stratégie de commercialisation qui s'adressait à ce genre de personnes. [Courtier et consultant]

À Zurich West, on construit plutôt du spécial [...], pas des appartements pour famille, plutôt du genre loft, souvent avec la possibilité de travailler et d'habiter dans les mêmes locaux. Mais on va bientôt trouver du classique à Coop-Areal et Hardturm-Areal. Le développement veut que les ménages transitent souvent par du spécial, du non conventionnel avant de revenir à des appartements plus classiques. [Banque 1]

Un autre facteur est à mentionner pour les premiers projets. Zurich West faisait figure de *no man's land* et son caractère de friche industrielle ne semblait pas compatible avec l'implantation d'habitat :

Nous devions nous montrer innovants, prêts à expérimenter également afin d'être proches du public cible. C'était une période difficile de crise immobilière et un terrain où personne ne pouvait s'imaginer habiter. Il nous fallait donc proposer quelque chose de très spécial [...]. [Promoteur/propriétaire foncier]

Différents moyens de communication ont été utilisés pour promouvoir les projets. On trouve des annonces publicitaires, des portes ouvertes, des cartes postales et un accent particulier mis sur internet (un site a d'ailleurs été consacré à chaque projet). Pour Limmatwest, une brochure publicitaire comparait Zurich West avec de grandes villes également situées au bord d'un fleuve. L'objectif était de faire connaître Zurich West et de vendre le projet pour la première fois. Dans le cas du Puls 5, des spots TV ont même été réalisés :

Nous avons également fait des spots publicitaires sur la télévision locale. Dans un des spots par exemple, il y avait un homme qui prépare de quoi faire un café. Il se rend compte qu'il n'y a

plus de pain. Alors il descend en peignoir en acheter au pied de l'immeuble à la Migros, et quand il revient dans l'appartement son café est prêt. Le but était de montrer les avantages de la proximité, le fait que l'on trouve tout sur place ici. C'est davantage qu'un simple logement. [Fonds immobilier]

Les projets réalisés se concentrent donc sur des segments spécifiques de la demande. Lorsque l'on interroge les acteurs de l'immobilier sur le profil des personnes ciblées et habitant dans les nouveaux logements, plusieurs catégories sont citées tels qu'une clientèle plutôt jeune, ayant des moyens et certaines prétentions au niveau du standing des logements et avide de la vie urbaine et des commodités qu'elle offre. Il s'agit plutôt de célibataires, de couples sans enfants voire de couples homosexuels. Les étrangers aisés et hautement qualifiés font également partie de la clientèle visée. Le point commun de ces catégories est un pouvoir d'achat élevé :

Les personnes concernées ont des salaires moyens ou supérieurs. Surtout pour les immeubles nouvellement construits. Mais je ne mesurerais pas cela en termes de salaires, mais plutôt de pouvoir d'achat. Un célibataire aura plus d'argent à disposition qu'un père de famille gagnant plus mais avec toute une famille à charge. Les urbains sont en général des gens prêts à dépenser plus en raison de la structure de leur ménage. [Banque 1]

Nous trouvons ici avant tout des gens travaillant dans des bureaux genre start-up, architecture, Internet, design, etc. Ces gens-là sont souvent jeunes et en situation de DINKIES [Double Income No Kids]. [Banque 1]

Les gens qui reviennent en ville sont avant tout des gens qui gagnent bien. En ville, ils paieront plus d'impôts, mais bénéficieront en échange d'avantages de proximité que ce soit pour le travail ou les loisirs. [Représentant des milieux immobiliers]

Il y a ici beaucoup de couples homosexuels, de gens vivant en partenariat, des « patchwork-families », mais pas ou très peu d'enfants. Le quartier ne s'y prête pas. Du coup, nous visions surtout les 30 à 45 ans, des gens qui ne veulent pas être dépendants trop fortement de leur entourage. Ce que nous traduisons également dans nos prospectus... [Régie immobilière]

Par rapport à la ville, on constate un retour, mais ce n'est pas rapide. Je pense par ailleurs que c'est plutôt le fait de la migration : après les Suisses, ce sont les Allemands qui sont le plus grand groupe à Zurich et ce sont des gens souvent très qualifiés et qui gagnent bien. [...] Ils cherchent des logements de qualité. Ce ne sont plus les Italiens ou les Portugais d'autan qui étaient majoritairement ouvriers. [Promoteur/propriétaire foncier]

Le cas de personnes du troisième âge quittant les couronnes sont également citées. Toutefois, les résultats de notre enquête par questionnaire ont montré l'importance limitée de cette population à Zurich West. Les familles n'ont pas été ciblées, même si quelques projets à venir pourraient leur être adressés (Coop-Areal et Hardturm-Areal). Ceci s'explique par un environnement peu adéquat et des prix assez élevés pour de tels ménages.

15.3.6 *Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations*

Les projets que nous avons étudiés à Zurich West sont uniquement de nouvelles constructions. Nous avons tout de même interrogé les acteurs sur l'intérêt que représentent pour eux d'autres formes d'interventions telles que la rénovation ou la reconstruction. Il s'avère que ce type de démarche concerne essentiellement de petits immeubles locatifs. Ainsi, cela ne concerne guère les grands investisseurs (les rénovations qu'ils effectuent sont liées à l'entretien régulier de leur parc immobilier) mais relève plutôt des entreprises de construction, des privés ou des coopératives. Un marché existe néanmoins. Étant donné

la rareté du terrain et la dynamique du secteur de l'immobilier, les prix ont tendance à fortement augmenter :

Il existe un marché pour la rénovation, mais il est difficile de dire quels sont les quartiers visés. À titre d'exemple, une haute école a mis en vente un ancien bâtiment dans lequel on pouvait faire environ 4-5 logements. Il était difficile de rénover le bâtiment, mais la parcelle était intéressante. Ils voulaient 2.5 millions pour cela, mais avec plus de 300 demandes ils ont finalement réussi à obtenir plus de 4 millions ! C'est complètement dingue, et nous ne souhaitons pas jouer à ce jeu. La demande reste énorme pour de telles parcelles. [Fonds immobilier]

Le problème est toujours le prix auquel vous pouvez acquérir un bien à rénover. Il y a un marché, oui, mais la période actuelle propose des prix très élevés. Et je pense que cette situation va perdurer. Je ne vois pas de raison pour que ce soit le contraire. [Promoteur/propriétaire foncier]

Les opérations de démolition/reconstruction peuvent s'avérer plus intéressantes que la rénovation surtout dans le cas d'immeubles relativement anciens :

La question de savoir s'il faut rénover ou reconstruire se pose systématiquement. Tout comme l'augmentation de la densité par m². Ce sont typiquement des réflexions que nous menons. Il faut savoir que les immeubles d'un certain âge coûtent très cher et les frais de rénovation sont souvent également élevés. Du coup, on rase pour reconstruire la plupart du temps. [Régie immobilière]

On construit là où les opportunités se présentent. Il n'y a plus ou presque de terrain constructible, il faut donc voir où l'on peut revaloriser du terrain déjà construit. Actuellement, ce sont surtout les friches industrielles. On essaie aussi de créer de la valeur ajoutée à partir de l'existant. [Représentant des milieux immobiliers]

Des projets de rénovation ou de reconstruction sont soumis à différentes lois qui jouent le rôle de garde-fou. Elles concernent en premier lieu la résiliation du bail des locataires résidant dans les bâtiments à rénover ou à démolir afin de pouvoir effectuer des travaux.

Théoriquement, ça serait intéressant d'avoir des projets à Gewerbeschule [la deuxième partie du Kreis 5 avec Zurich West], mais en ce moment tout est loué. Si on rénove ou reconstruit, il faut faire partir les habitants ou leur proposer du neuf au même prix. Ce n'est pas facile... [Promoteur/propriétaire foncier]

15.4 Les politiques de la Ville de Zurich

15.4.1 Liminaires

Quelques éléments historiques permettent d'esquisser le contexte dans lequel s'insère le débat sur l'urbanisme et le logement et de mieux saisir la situation actuelle. Le redéploiement zurichois peut se raconter en trois temps (Coen 2007). Les décennies 1970-1980 sont marquées par de fortes controverses comme le montrent les nombreuses manifestations de certaines franges de la jeunesse qui s'opposent aux choix jugés élitaires de la Municipalité en matière de culture, d'urbanisme et de logement. Cette période de contestation, documentée et analysée par Stahel (2006), est illustrée par un slogan des manifestants – « Wo-Wo-Wonige²³⁰ ! » – qui dénonce la pénurie de logement ou par le titre d'un film – « Züri brennt ! » – retracant les émeutes de 1980. La deuxième période correspond aux « années de glace » : peu de grands projets aboutissent en effet à Zurich dans les années 1980 et au début des années 1990. En 1986, la socialiste Ursula Koch

²³⁰ Wonige signifie Wohnung en dialecte zurichois.

arrive à la tête de la direction des constructions et l'une de ses petites phrases – « Die Stadt ist gebaut » – cristallise l'ire des investisseurs :

Ils font d'elles l'incarnation du blocage systématique de tout grand projet. Même si elle corrige vite – « Zurich se construit » – on lui reprochera ses positions tranchées jusqu'au jour de son départ, en 1998. En vérité, sous sa gestion, la reprise du marché de la construction, dont les effets sont si visibles aujourd'hui, avait déjà commencé (Coen 2007).

La troisième phase débute il y a environ une décennie. Elle se caractérise par un dynamisme de l'urbanisme et de la construction : « Zürich baut », comme le titre un ouvrage publié sur mandat du « Amt für Städtebau ». Plusieurs projets développés sur des friches industrielles illustrent cette nouvelle phase : Zurich West bien sûr, mais aussi Neu Oerlikon, Sihlcity et d'autres encore (Stadt Zürich 2006 ; Wehrli-Schindler 2006a ; Eberhard et al. 2007). La Ville s'applique à mettre en place des conditions-cadres favorables par des documents urbanistiques mais surtout par un changement de paradigme dans sa politique territoriale (Rérat et Söderström 2008).

15.4.2 *La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme*

15.4.2.1 **Un changement de paradigme dans la politique territoriale**

Un premier élément révélateur de la pratique de l'urbanisme en ville de Zurich est son organisation administrative. Deux services en sont particulièrement responsables : le *Städtebau* et le *Stadtentwicklung*. Le premier s'occupe des aspects techniques et opérationnels qui relèvent du domaine de l'architecture et de la construction. Pour les espaces présentant un fort potentiel de développement, comme Zurich West, des postes de *Gebietsmanager* sont créés au sein du *Städtebau* au début des années 2000. L'objectif de cette mesure est d'avoir une personne au sein de l'administration qui assure la communication, le suivi et la conduite des projets dans un quartier, et qui joue le rôle d'interface entre les acteurs concernés :

C'est une fonction imaginée par la Ville de Zurich voici six ans, afin de gérer les grands secteurs en développement comme Zurich West, mais aussi Leutschenbach, Neu Oerlikon, Schwamendingen, le Letzibebiet, Manegg, etc. [...] Il s'agit d'espaces présentant un fort potentiel de développement, une certaine dynamique. [...] Le but est d'avoir quelqu'un au sein de l'administration qui est responsable d'un quartier. Nous sommes des points de contact [...], assurant la communication, le suivi qualitatif, etc. [Administration communale 1]

Le *Stadtentwicklung* a davantage une mission stratégique, travaille selon une approche plus interdisciplinaire, regroupe plutôt des géographes, sociologues et économistes. Il est intégré au département qui dépend directement du maire de la Ville (*Präsidialdepartment*) et qui englobe notamment les services responsables de la promotion économique, de l'intégration, de la statistique, de la culture, etc. Ces deux offices travaillent très fréquemment ensemble dans la conduite des projets.

Cette organisation reflète un mode de fonctionnement que l'on ne retrouve guère dans les autres villes suisses et en particulier romandes. Elle constitue un premier indicateur de la réforme de la pratique de l'urbanisme mise en œuvre à Zurich et qui repose sur deux piliers : le passage d'un urbanisme de plan à un urbanisme de projet et le passage de processus hiérarchiques à des processus collaboratifs (Söderström 2007). Dans le premier cas, il s'agit du développement par les villes de propositions d'aménagement pour des secteurs stratégiques de leur territoire, en complément de leur vocation traditionnelle de régulatrice du développement urbain. Les villes adoptent ici un rôle plus créatif, mais aussi plus managérial. En ce qui concerne le second aspect de la réforme, il s'agit de passer d'un

processus hiérarchique, où le projet est élaboré en amont du débat public (avant d'être éventuellement modifié de façon marginale par un processus de consultation ou de négociation), à un processus collaboratif, où le projet est le résultat final de procédures qui impliquent experts, élus et groupes sociaux concernés.

À Zurich, cette nouvelle manière de fonctionner a pris le nom d'urbanisme conceptuel (*Konzeptioneller Städtebau*). Elle implique la mise en place d'une culture de discussion et de négociation, ainsi que l'instauration d'un climat de confiance entre les différents acteurs concernés (propriétaires fonciers, promoteurs, urbanistes, architectes, citoyens, etc.) (Eberhard et al. 2007) :

De nos jours, tout le monde est conscient qu'il faut passer par la participation [...]. Nous avons sorti des brochures sur le thème, quand faut-il ce genre de processus, que faut-il faire, à quoi faut-il faire attention, etc. Nous avons également proposé des formations pour cela [...]. [Administration communale 2]

Les gens discutent effectivement plus maintenant. Avant, tout se faisait ou presque derrière des portes closes, entre soi-disant experts. Nous sommes entrés dans une nouvelle ère, où les choses fonctionnent différemment. [Administration communale 1]

À l'époque la collaboration était quasi nulle, c'était une période difficile et tendue à Zurich, le politique était totalement déboussolé. [...] Aujourd'hui par contre, le mot clé est planification coopérative [Kooperative Planung], et cela n'existe pas avant. [...] C'est un grand progrès. Les propriétaires ont compris l'avantage qu'ils ont à coopérer, et les relations sont bonnes avec la Ville. [Promoteur/propriétaire foncier]

Parallèlement à cette évolution dans la pratique de l'urbanisme, une véritable politique du logement est mise en place par le Stadtentwicklung dès la deuxième moitié des années 1990. Comme nous le constaterons, les mêmes principes de gouvernance la sous-tendent (voir 15.4.3).

15.4.2.2 Le processus de régénération de Zurich West

La régénération de la friche industrielle de Zurich West a été notamment rendue possible par un processus combinant des procédures classiques – zonage, plans de quartier, plans d'aménagement, etc. – à une approche de nature plus stratégique basée sur la participation des différents acteurs concernés.

Année	Action
1995	Plan d'aménagement privé (<i>Privater Gestaltungsplan</i>), Secteur Escher-Wyss
1996-1998	Réorganisation de l'administration communale et du service de l'urbanisme
1996-1997	Déroulement du <i>Stadtforum</i>
1997	Création du groupe d'impulsion (<i>Impulsgruppe</i>) réunissant notamment les propriétaires fonciers de Zurich West
1998	Début du processus de planification coopérative (<i>kooperative Entwicklungsplannung</i>) de Zurich West
1999	Rapport de synthèse sur le processus de planification coopératif de Zurich West
2000	Publication du concept de développement de Zurich West (<i>Entwicklungskonzept</i>)
2000	Révision du plan d'aménagement privé, secteur Escher-Wyss
2001	Création du poste de <i>Gebietsmanager</i>

Tableau 77 : Quelques dates clés du processus de régénération de Zurich West

Au début des années 1990, la Ville adopte un règlement de construction qui libéralise les pratiques et facilite la surélévation des immeubles. À Zurich West, un premier plan d'aménagement privé (*Privater Gestaltungsplan*) est financé par les promoteurs et réalisé sous la supervision de la Ville selon la procédure suivante :

Les acteurs privés proposent un plan pour aménager leur parcelle, d'où le nom de Privater Gestaltungsplan. Nous accompagnons le processus, nous les conseillons, mais nous ne faisons pas le plan. Ce plan est ensuite soumis à la Ville, selon les procédures prévues au niveau politique et finalement avalisé ou non par le pouvoir politique. En fait, nous nous assurons que les plans proposés suivent et respectent les dispositions en vigueur. Et nous assurons également une certaine cohérence architecturale entre les projets. [Administration communale 1]

Ce premier plan donne naissance en 1992 au *Technopark* (soit un parc d'activités qui accueille en 2008 plus de 250 petites et moyennes entreprises) sur une partie du secteur de Sulzer-Escher-Wyss. Il s'inscrit dans une logique de développement de la ville de Zurich comme centre d'emplois et de renforcement de la vocation de production et de recherche du site. Un deuxième plan est élaboré en 1995 et concerne une autre partie du secteur d'Escher-Wyss. Les propriétaires fonciers souhaitent par cette démarche déclasser des parcelles industrielles pour permettre essentiellement la construction de bureaux. Toutefois, la récession dans le secteur de la construction, la pléthora de surfaces de bureau en ville de Zurich et différents blocages empêchent de mener à bien ce projet. Parallèlement, des débats portent sur les nouvelles réglementations cantonales (*Zürcher Bau- und Zonenordnung – BZO*) qui prescrivent à certains terrains en développement, dont Zurich West, de très haut coefficients d'utilisation tout en y excluant l'habitat. Cette vision ne paraît toutefois pas en phase avec l'évolution du marché immobilier, le phénomène de désindustrialisation, les attentes des promoteurs et les intérêts de la Ville.

Afin de débloquer cette situation et plus généralement de mettre un terme à une période d'immobilisme guère propice aux grands projets, Josef Estermann, maire de Zurich, décide en 1995 de l'organisation d'un forum (*Stadtforum*). Le périmètre concerné, 9% de la surface de la ville, s'étend de la gare centrale à Altstetten. Il inclut les Kreis 4 et 5 (et par conséquent l'*Industriequartier* qui n'est pas encore surnommé Zurich West) ainsi qu'une partie du numéro 9. Une série de dix panels de discussion ont lieu jusqu'au milieu de 1997 ; ils réunissent des représentants des différentes parties impliquées : l'administration, le législatif communal, les propriétaires fonciers, les milieux économiques, le canton et communes environnantes, des groupements sociaux, les habitants et des experts. Deux principes font l'objet d'un consensus, soit de planifier de manière coopérative – notamment avec les nombreux propriétaires fonciers²³¹ – et d'assurer le rédéveloppement du quartier dans son ensemble.

Idéalement, il aurait fallu d'abord le forum, puis le plan de développement et enfin le plan de quartier. Mais à cette époque, la situation politique était différente avec Mme Koch. On travaillait vraiment au coup par coup sans considérer l'échelle du quartier au sens large. Avec l'arrivée de M. Ledergerber, il y a eu un changement et on a commencé à considérer l'ensemble. On a donc cherché le dialogue avec les propriétaires, mais aussi avec les partisans de gauche et de droite, et on était devant une situation bloquée où chacun désirait imposer ses vues, sans concessions. M. Estermann a alors convoqué ce forum afin de casser cette situation et de poursuivre deux buts : pouvoir planifier de manière coopérative et urbaniser toute cette aire. [Administration communale 1]

Un groupe est constitué à la suite du forum – *Impulsgruppe Aufwertung Zürich-West* – qui réunit des représentants de l'administration, du secteur privé et de la population. Pendant la

²³¹ On compte à cette période plus d'une centaine de propriétaires fonciers à Zurich West (Eberhard 2007, 88).

première phase du processus collaboratif (juin à septembre 1998), des ateliers sont organisés auxquels trois bureaux d'architectes sont conviés. Leur rôle est de proposer des projets et d'initier les débats :

Trois bureaux d'architectes ont été mandatés pour proposer des idées, même parmi les plus folles. Il était par exemple question de déplacer la gare. Mais c'était voulu, car nous ne voulions rien exclure et laisser la possibilité à tout le monde de s'exprimer. Les idées les plus folles sont parfois de bons déclencheurs. [Administration communale 1]

On retrouve dans ces propos une vision centrale de la pratique de l'urbanisme à Zurich :

Denn Planen tut man nicht, man überlegt vielmehr, was man tun könnte (For planning is not something that is done ; rather, it is about reflecting on what could be done) (Eberhard et al. 2007, 136).

Une exposition (*Stadt-Einsichten*) présente au public une partie de ces réflexions. En mars 1999 est publié un rapport de synthèse qui constitue une déclaration d'intention stratégique de la part de la Ville et des propriétaires fonciers concernés²³². Parmi les éléments importants de ce document figurent des indications à propos de la densité souhaitée (indice d'utilisation du sol de 2.0 à 3.0), de la part de la surface brute de plancher utile dévolue au logement (20-30%) ainsi que de la surface d'espace public par habitant (8m²) et par place de travail (5m²).

Dans une deuxième étape du processus coopératif, la proposition de créer des espaces publics est affinée afin de créer la structure de base de la planification du quartier²³³. Douze principes de planification urbaine en résultent ; ils constituent les lignes directrices de l'organisation du système d'espaces publics et la base du concept de développement du quartier publié en 2000²³⁴.

En parallèle à l'élaboration du concept de développement du quartier, la Ville réfléchit à la façon de concrétiser ces principes tout en faisant participer les propriétaires fonciers, participation qui fait l'objet de négociation. C'est ce qui se passe par la suite dans le cas de Turbinenplatz²³⁵ :

C'est toujours un donné pour un rendu. Nous avons permis au propriétaire de réaffecter sa parcelle industrielle et de construire notamment du logement, donc d'y gagner en valeur ajoutée, mais il doit redonner quelque chose à la Ville sous la forme d'une place en l'occurrence. [Administration communale 1]

En 2001, la Municipalité met sur pied une équipe de *Gebietsmanagement* – la gestion du projet de régénération de Zurich West est placée sous la responsabilité d'un groupe interdépartemental – et un poste de *Gebietsmanager* est créé. La Ville publie un document qui réunit les lignes directrices de la reconversion de Zurich West et de la planification urbaine de ce quartier afin d'en assurer la cohérence²³⁶. Ce classeur est accessible et diffusé à l'intérieur de l'administration et auprès des acteurs concernés. Rassemblant textes, cartes et plans, il est régulièrement mis à jour et inventorie les différents projets et règlements en vigueur. Il porte également sur des aspects tels que les espaces publics, les

²³² Hochbaudepartment der Stadt Zürich und Amt für Städtebau, « Kooperative Entwicklungsplanung Zürich West : Synthesebericht der Stadt Zürich und der mitwirkenden Grundeigentümer », mars 1999.

²³³ Hochbaudepartment der Stadt Zürich und Amt für Städtebau, « Kooperative Entwicklungsplanung Zürich West : Materialien zum Planungsprozess, 1996-2002 », 2004.

²³⁴ Hochbaudepartment der Stadt Zürich und Amt für Städtebau, « Entwicklungskonzept Zürich West », juin 2000.

²³⁵ Il s'agit d'une place entre le Puls 5, le Technopark et le Schiffbau, réalisée sur les terrains de l'entreprise Sulzer-Escher-Wyss qui l'a en partie financée.

²³⁶ Stadt Zürich und Amt für Städtebau, « Entwicklungsplanung Zürich West : Leitlinien für die planerische Umsetzung », différentes dates.

transports, les cheminements piétonniers, l'utilisation des rez-de-chaussée, les espaces verts, l'arborisation du site, etc. :

Il s'agit d'un document de base pour le développement de quartier, élaboré avec les propriétaires fonciers et qui est non contraignant. C'est un choix délibéré, parce que si on fait un document contraignant, il faut s'assurer que chaque mot soit correct, idem pour les procédures. Et dans ce cas, vous pouvez être certains que le document est obsolète en moins de trois ans. Mais on peut par exemple le montrer à un nouveau propriétaire afin de lui exposer les idées directrices imaginées pour le futur du quartier. Cela demande par contre un travail important et avec une dépense d'énergie considérable pour persuader les gens de suivre ce plan. Et cela par exemple c'est typiquement le rôle des Gebietsmanager. [Administration communale 1]

Nous avons établi les lieux de passage du trafic lent, des espaces verts, des espaces ouverts, etc. Ces éléments sont très importants pour assurer la cohérence du tout, ils permettent de lier les espaces. Il nous a fallu parfois discuter et négocier avec les propriétaires des différentes parcelles que nous souhaitions inclure dans un espace ouvert par exemple. Ainsi, il a été possible de créer des espaces a priori unis, alors que juridiquement ce sont plusieurs propriétaires qui se les partagent. Les propriétaires [...] font parfois même partie du jury qui choisit les projets. Ce qui est normal puisqu'ils sont souvent actifs dans le financement. [Administration communale 1]

À l'intérieur du secteur de Zurich West, les plans traditionnels (*Gestaltungsplan*) complètent ces lignes directrices²³⁷. Ils ont force de loi et fixent les éléments qui doivent être respectés par les projets. C'est le cas par exemple de l'affectation des secteurs et de la part minimale de logements :

Zurich West est un quartier bruyant, en raison des transports surtout. Pour nous, il était évident qu'on ne pouvait pas faire du logement n'importe où. D'un autre côté, on souhaitait atteindre une certaine mixité [...]. Nous nous sommes mis d'accord sur 20 à 30 % de logements, mais on remarque que l'on construit à nouveau plus de logements. Or, ce pourcentage est un minimum, les investisseurs sont libres de construire plus de logements. C'est le cas des Escher Terrassen par exemple. [Administration communale 1]

La Ville joue un rôle important de coordination [...] et elle prend position au travers des plans de quartier. Par exemple, sur la Toni-Areal, nous voulions faire un petit centre commercial. Mais la Ville a refusé parce que nous voulions des places de parcs qu'elle n'aurait jamais autorisées. Mais la Ville est ouverte, et souvent constructive. Un but de la Ville pour Zurich West est de faire du rez-de-chaussée un espace public. Il faut que le quartier vive, et cela permet un espace d'échange [...]. Pour moi, cela est très positif et c'est également le seul moyen d'assurer de manière cohérente le passage d'une friche urbaine à un lieu de vie. Par ailleurs, si vous regardez l'évolution future et le nombre de logements prévus, il est important d'avoir un espace libre sans quoi on va directement vers une ghettoïsation du quartier dont la sécurité serait remise en cause... [Banque 1]

La Ville a également décidé de protéger certains éléments et bâtiments afin de conserver le caractère industriel du secteur et son image :

Il faut garder une trace du passé, comme la ligne de chemin de fer des anciennes industries. Il ne faut pas tout garder, mais certaines choses, oui. Le secteur de Maag, par exemple, ne contient rien de protégé, mais nous avons réussi à faire maintenir certains objets ou bâtiments, sans que cela soit contraignant. Concernant les noms de place ou de rue, c'est la Ville qui est compétente, il existe une commission à cet effet. [Administration communale 1]

²³⁷ Les instruments traditionnels offrent l'occasion de réaffirmer la volonté de densifier le tissu urbain à l'échelle de la ville. Ainsi, le nouveau *Bau- und Zonenordnung* admet une densification substantielle mais différenciée selon les quartiers. Ce plan d'affectation autorise donc – théoriquement – la construction de 40'000 logements supplémentaires sur le territoire communal (Wehrli-Schindler 2006a).

Le processus participatif se poursuit, la régénération de Zurich West étant encore loin d'être aboutie :

Il existe une association de propriétaires fonciers à Zurich West qui nous ont demandé de réfléchir ensemble à l'avenir du quartier. Nous avions édité une brochure montrant les visions que les différents acteurs, politiques notamment, avaient pour le quartier, et l'association désirait en quelque sorte faire le même exercice. En novembre 2007, nous avons donc organisé un workshop, nous avons parlé du positionnement du quartier,... C'était très constructif [...]. Il n'y a là rien de contraignant. [...] L'objectif était de réfléchir sur le lieu, ce qui le rend attractif, ses atouts, les personnes qui s'y rendent, etc. Beaucoup de choses sont encore floues comme la Turbinenplatz qui doit être mieux exploitée ainsi que ses alentours. On peut imaginer des cheminements piétonniers ou des pistes cyclables pour rendre le tout plus accessible et donc vivant. Ces préoccupations sont importantes pour les propriétaires fonciers. D'autant plus qu'il commence à y avoir un réel problème dans cette zone. Si vous sortez ici le vendredi soir, c'est une scène relativement dure de gens alcoolisés [...], on retrouve même des actes criminels. Récemment encore quelqu'un s'est fait poignarder ici. [Administration communale 2]

Ces efforts n'empêchent toutefois pas des investisseurs d'adresser certaines critiques :

Chaque service de l'administration essaie de faire de son mieux, mais la communication entre les différents services ne fonctionne pas. Les contradictions ne sont pas rares. [Entreprise générale et société immobilière]

Une autre critique est émise à l'encontre de la démarche par projet ou par parcelle (*Planungsinsel*) qui prime sur un développement global de Zurich West et qui n'a pas permis de remédier à certains aspects négatifs du quartier (manque d'espaces verts, trafic automobile, etc.) :

Pourquoi est-ce que j'ai déménagé à Zurich West ? En raison d'une étude que la Ville de Zurich a elle-même rédigée et dans laquelle elle prévoyait un futur prospère à ce secteur [...]. On parlait avec enthousiasme de parcs entre les voies industrielles, d'une mixité entre des logements et des bureaux, et aussi d'une planification durable des transports. C'est passionnant de voir comment ça s'est développé [...]. Malheureusement, on est loin de ce que la Ville prétendait et on ne voit pas de véritable concept de développement pour le quartier. [Habitant de Zurich West]

15.4.3 *La politique du logement*

15.4.3.1 *Les différents programmes concernant le logement*

Trois programmes ont progressivement façonné la politique du logement menée par la Ville ces dernières années : *10'000 Wohnungen in 10 Jahren*, *Wohnen für alle* et *Plattform Wohnen*. Ces programmes constituent les chapitres les plus récents de la politique du logement de la Ville qui s'était déjà montrée volontariste à certaines époques avant les années 1980 (Stadt Zürich 2006, 65).

En 1998, le Conseil de ville formule l'objectif de construire 10'000 logements en dix ans (ce qui équivaut à une proportion de 5% du parc existant). Le programme intitulé *10'000 Wohnungen in 10 Jahren* entre en vigueur l'année suivante. L'objectif principal est de favoriser la création de grands logements destinés à des familles à moyen ou haut revenu. Il s'agit d'atténuer l'exurbanisation des familles²³⁸ qui s'explique notamment par les caractéristiques du parc immobilier en ville de Zurich et la prédominance des petits appartements. À la fin de l'année 2004, seuls 29% des 201'166 logements comptent quatre

²³⁸ Une étude mandatée par la Ville montre que l'équivalent de 5'000 familles ont quitté Zurich entre 1991 et 1995 principalement en raison du manque de logements adaptés et attractifs. Selon une estimation de l'administration des finances, 5'000 familles de classe moyenne représentent une perte fiscale annuelle de 20 à 50 millions (Stahel 2006).

pièces et plus (Stadt Zürich 2006). En parallèle, l'objectif est de retenir les contribuables aisés en leur offrant une alternative à un déménagement dans les couronnes :

Il fallait suffisamment de grands logements pour des familles mais aussi pour attirer des gens fiscalement intéressants. Donc avec un standard intéressant, oui, mais on s'adresse surtout à la classe moyenne. Nous avons connu pas mal de succès avec cette politique. [Administration communale 2]

L'objectif d'attirer ou de retenir des familles concerne toutefois moins Zurich West que d'autres quartiers :

Zurich West est un quartier qui se veut jeune avec certains attributs comme les lieux de sortie et qui ne correspond pas tout à fait aux attentes d'une jeune famille. On ne peut pas tout faire au même endroit, cela relève de l'utopie. [Administration communale 2]

Dans un contexte marqué par l'étalement urbain, le concept de la politique du logement entend non seulement freiner l'exurbanisation des familles mais plus globalement développer les segments du marché immobilier sous-représentés en ville par rapport aux couronnes :

Es sollte also jenes Wohnungssegment gestärkt werden, das in der Stadt im Gegensatz zum Umland zu unterrepräsentiert ist. Die Wohnbausubstanz in der Stadt ist – insgesamt gesehen – überaltert und hat deshalb ein Überangebot an kleinen Wohnungen mit engen Grundrissen. Will man – nicht zuletzt aus Steuergründen – alle sozialen Schichten in der Stadt behalten, braucht es einen grösseren Anteil an Wohnungen mit zeitgemässen Wohnkomfort (Wehrli-Schindler 2006a, 61).

Dans la législature suivante (2002-2006), la politique du logement est placée sous le titre plus large de *Wohnen für alle* et certains aspects sont approfondis : programme de rénovation des appartements détenus par la Ville ; conseil aux coopératives lors de rénovations ; réforme du financement pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ; dialogue avec le public ; prise en compte spécifique des logements pour les personnes jeunes, âgées ou en situation de crise (*Notwohnungen*). Ces catégories ont en effet de la peine à trouver de quoi se loger en ville de Zurich :

Einige Teilziele von « Wohnen für alle » betreffen daher die Wohnsituation von jugendlichen und alten Menschen sowie das Angebot an Notwohnungen: In Zusammenarbeit mit verschiedenen Stiftungen schafft die Stadt zusätzliche Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung. Ebenso sucht, projektiert und realisiert sie gezielt Projekt, um den Bestand an Alterswohnungen zu erhöhen und stellt Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, mehr vorübergehenden Wohnraum zur Verfügung (Stadt Zürich 2006, 8).

Nous avons ensuite remarqué qu'il existait d'autres groupes à côté des familles et des classes moyennes, comme les étudiants diplômés, les créatifs, etc. Et naturellement les personnes socialement précaires. Nous avons donc cherché encore plus le dialogue avec les privés notamment, et nous avons mis en place deux programmes pour rénover ou reconstruire parfois les logements de coopératives ou de l'État, soit les deux endroits où la Ville peut réellement agir. [Administration communale 2]

La prise en compte de ces groupes s'est faite par l'intermédiaire du parc immobilier de la Ville et par les contacts avec les investisseurs :

La Ville possède environ 10'000 logements [...]. C'est avant tout sur ces logements que nous pouvons agir en modernisant ou en reconstruisant selon les besoins. Mais cela se fait également en discutant avec des investisseurs privés. On cherche à influencer le genre de construction pour les personnes âgées par exemple, mais on ne peut rien imposer. [Administration communale 2]

Par la suite, la politique de la Ville est complétée par la *Plattform Wohnen* (législature 2006-2010). Il s'agit d'une plateforme de communication sur le thème du logement. Les objectifs déclarés sont les suivants :

- Encouragement des segments peu présents dans le parc immobilier (par exemple les grands appartements) par des opérations de transformation ou de construction avec un accent particulier pour les logements destinés aux familles ;
- Rénovation du parc de logements et adaptation aux besoins actuels ;
- Soutien des projets de logements destinés à des groupes de population spécifiques (200 appartements pour les jeunes et 200 pour les personnes âgées) ;
- Encouragement apporté aux expériences de construction bon marché de logements ;
- Logements de transitions pour les personnes en situation de crise.

Dans les faits, la *Plattform Wohnen* est constituée d'un côté d'un groupe de travail réunissant différents services de l'administration communale. De l'autre, des tables rondes sont organisées avec les acteurs privés et les associations intéressées. Cette prise de contact est jugée primordiale

Cela sert à faire du réseautage, à montrer aux gens avec qui ils doivent prendre contact s'ils souhaitent investir, quelles démarches ils doivent entreprendre par exemple. Ce contact direct permet aussi d'établir un climat de confiance, c'est important pour les investisseurs. [Administration communale 2]

En mars 2007, une conférence de presse annonce que l'objectif de construire 10'000 logements est déjà atteint²³⁹ et qu'en l'espace d'une décennie, ce sont environ 13'500 unités qui seront réalisées. Dans ce cadre, la ville joue le rôle de catalyseur afin de créer ce qu'elle appelle une *Wohnbau-Atmosphäre* :

*Ein neuer Geist der Kooperation, des Vertrauens und des Zukunftsglaubens hat die Wohnbauträger und die Stadtverwaltung erfasst. Es herrschen Vertrauen zwischen Stadt und Investoren, ein investitionsfreundliches Umfeld, eine fruchtbare Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Stadt und privaten Investoren.*²⁴⁰

Les programmes ayant amené à la réalisation de ces 10'000 logements étaient largement basés sur l'action des acteurs privés voire sur des partenariats avec le secteur public. La Ville elle-même n'a que peu réalisé de logements (projet Stiglen à Seebach en 2001, tour d'habitation de 200 appartements projetée à Zurich West) car une telle démarche n'est pas soutenue politiquement :

La Ville ne peut pas construire de logements elle-même. C'est politiquement impossible en ce moment, les logements à prix modérés sont soutenus principalement par la gauche [...]. Il existe un projet de construction sur le dépôt du tram, mais cela n'est possible que parce que la Ville ne peut pas mettre le terrain à disposition de promoteurs privés étant donné que la gestion des transports publics est un devoir incomptant à la Ville. [...] On y construira des logements pour personnes âgées, pas des homes, des logements. [Administration communale 1]

²³⁹ Durant la même période, environ 1'000 anciens logements ont été détruits dans toute la ville ou ont changé d'affectation.

²⁴⁰ Medienmitteilung « 10'000 Wohnungen – bereits nach acht Jahren : erfolgreiche Wohnbaupolitik in der Stadt Zürich », Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 19 mars 2007.

Politiquement, il a été décidé que la Ville ne peut plus construire de logements sur des terrains vacants qui lui appartiennent, [...] la construction doit être l’affaire du privé. Par contre, elle peut construire sur des parcelles déjà consacrées au logement. [Administration communale 2]

Les trois quarts des logements prévus dans les programmes *10'000 Wohnungen in 10 Jahren* et *Wohnen für alle* reviennent aux acteurs privés, la part des maîtres d’ouvrage d’utilité publique (coopératives, fondations et la Ville elle-même) se montant à environ un quart. Trois fondations de droit public – et dans lesquelles la Ville détient une partie du capital – ont participé à cette politique en construisant ou en rénovant des logements à destination des bas revenus (*Stiftung zur Erhaltung von Preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum der Stadt Zürich, PWG*), des personnes âgées (*Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW*) et des familles nombreuses (*Stiftung Wohnungen für Kinderreiche Familien*).

La Municipalité a encouragé la construction de logements – en premier lieu par les investisseurs sans but lucratif – de trois manières : par la mise à disposition de terrain avec un droit de superficie (cet aspect sera développé à la section suivante), par des conseils relatifs aux différentes phases du projet (organisation du concours par exemple) et par des instruments financiers (cautionnement ou octroi de prêts hypothécaires). En 2006 par exemple, un crédit ad hoc de 30 millions de francs a été voté par le souverain en même temps que l’augmentation de 60 millions de la fondation promouvant les logements pour personnes âgées (SAW). De plus, la Ville participe au capital des coopératives, ce qui lui permet de siéger dans leur conseil.

Certains de ces instruments – comme les prêts sans intérêt accordés en contrepartie d’une diminution des loyers – existent depuis près d’un siècle et ont permis la construction de logements bon marché. Ainsi, près du quart des logements – soit environ 50'000 – appartiennent à des organismes d’utilité publique (coopératives, fondations et Ville) et ne passent pas par le marché, le niveau des loyers devant couvrir les charges courantes.

Si la Ville ne construit que rarement de nouveaux objets, elle a été davantage active dans la reconstruction ou la transformation. Elle a lancé un programme de rénovation des biens immobiliers qu’elle détient avec l’objectif de transformer les petits appartements – 70% de son parc immobilier compte trois pièces et moins – en grandes unités. À titre d’illustration, d’ici à 2009, 760 petits logements d’une à trois pièces auront été transformés en un peu plus de 400 quatre à six pièces (Stadt Zürich 2006). Lorsque les travaux entrepris sont importants, les immeubles sont vidés de leurs locataires mais la Ville essaie de leur trouver un nouveau logement. Cela a également pour conséquence d’augmenter les loyers tout en restant en-deçà des prix du marché selon la Ville :

*Die Mieten städtischer Wohnungen liegen aber vor der Renovation oftmals weit unter einer effektiven Kostenmiete. Die Stadt bemüht sich, die Mietzinserhöhungen nach Erneuerungen so tief wie möglich zu halten.*²⁴¹

15.4.3.2 La politique foncière

La politique foncière de la Ville peut être mise en œuvre pour favoriser la densification du tissu bâti et la construction de logements. Elle peut porter sur quatre axes : inventaire, achat, vente ou mise à disposition de terrains constructibles. Les trois premiers instruments ne sont guère mobilisés :

²⁴¹ *Fachstelle für Stadtentwicklung*, « Wonen in Zürich : Fakten und Zusammenhänge », p. 11.

Normalement non, ce sont des cas exceptionnels. Il y a des discussions à ce sujet [l'achat de terrains] surtout dans les quartiers où il y a peu de coopératives, mais ces quartiers sont chers en général. [Administration communale 2]

La mise à disposition de terrains (*Land im Baurecht*) est par contre un instrument bien plus utilisé (Stadt Zürich 2006). Entre 1998 et 2006, 19 contrats ont été approuvés par le législatif. Pour l'ensemble de ces projets, la Ville a ainsi accordé des droits de superficie pour 1'500 logements. Avec cette démarche, elle demeure propriétaire du terrain et le promoteur peut construire son projet en échange d'un montant annuel (*Baurechtzins*). Le prix du foncier est ainsi relativement avantageux et certaines contreparties sont négociées : le niveau des loyers doit être basé sur les coûts effectifs (*Kostenmieten*) et certaines prestations sociales sont à fournir (par exemple mettre à disposition de la Ville un pourcentage de la surface brute de plancher utile pour un jardin d'enfants). Les maîtres d'ouvrage qui veulent bénéficier d'un droit de superficie doivent procéder par un concours d'architecture afin de garantir la qualité du projet. Les droits de superficie procurent annuellement environ 14 millions de francs à la Ville, montant auquel s'ajoutent d'autres retombées telles que les impôts payés par ces nouveaux venus.

L'utilisation du droit de superficie a permis en particulier aux coopératives de se développer, un tiers des appartements qu'elles ont construits entre 1996 et 2006 l'ont été sur du terrain communal :

Ohne die verstärkte Abgabe von Baurechten an die Genossenschaften würde es aber auch ihren hohen Marktanteil nicht geben: Seit 1996 sind ungefähr ein Drittel der neuen Genossenschaftswohnungen (650 Stück) auf städtischem Land im Baurecht entstanden und nochmals die gleiche Menge in Bau oder Planung (Stadt Zürich 2006, 179).

Si le droit de superficie convient aux coopératives, il ne semble guère attractif pour les promoteurs privés :

La Ville donne des droits de superficie, [...] surtout pour les grands terrains. Cela se fait avec les coopératives. [...] les investisseurs privés auraient de la peine avec ce genre d'investissement parce qu'il s'agit d'une logique totalement différente. Le terrain qui est prêté pour 99 ans par exemple revient ensuite à la Ville. Les banques notamment n'apprécient pas cette façon de faire. [Administration communale 2]

Les faibles réserves foncières de la Ville semblent limiter la possibilité d'utiliser l'instrument du droit de superficie. Elles n'incitent pas le responsable de coopérative susmentionné à l'optimisme et rendent de plus en plus difficile la construction de logements bon marché :

Die meisten baureifen Landreserven der Stadt Zürich werden dann verbraucht sein. Grössere neue Entwicklungsgebiete sind in der Stadt Zürich derzeit nicht auszumachen. Für eine prosperierende Stadt im internationalen Wettbewerb ist es jedoch wichtig, dass auch künftig genügend neuer und auch bezahlbarer Wohnraum zur Miete geschaffen werden kann (Stadt Zürich 2006, 181).

15.4.4 *La question de la mixité sociale*

15.4.4.1 *La marge de manœuvre de la Ville*

La Ville n'a somme toute guère d'influence sur le type de logements construits (taille, standing, loyer, etc.) par des acteurs privés lorsqu'elle ne dispose pas de la maîtrise foncière. Ces paramètres sont déterminés par les promoteurs privés et ne font pas l'objet de négociation :

Le standing dépend des investisseurs, mais également de la demande. [...] Mais la Ville par exemple n'a pas d'influence sur cette question. [Banque 1]

Notre devoir est de veiller à ce que des logements soient construits. Nous avons des discussions avec les propriétaires fonciers. Mais au bout du compte, nous n'avons que peu d'influence. Ici, c'est clairement le marché qui dicte sa loi. Il s'agit à Zurich West de terrains qui sont chers parce que centraux, qu'il faut souvent assainir, et ces coûts doivent pouvoir être reportés sur le prix de vente ou de location. Il est donc difficile de réclamer du logement à des prix avantageux dans cette partie de la ville. [Administration communale 1]

Si le premier volet (*10'000 Wohnungen für Zürich*) de la nouvelle politique du logement mentionne les familles et la classe moyenne, le deuxième, comme son intitulé l'indique (*Wohnen für alle*), élargit la réflexion à des catégories qui ne sont pas spontanément prises en compte dans les nouvelles constructions (jeunes, seniors, personnes en situation d'urgence). Comme nous l'avons constaté, plusieurs instruments sont mobilisés par la Ville pour favoriser une mixité sociale : conseils aux investisseurs sans but lucratif, garanties financières, participation au capital de fondations et de coopératives, octroi de droits de superficie. Par le truchement de ce dernier, 1'500 logements ont été réalisés entre 1998 et 2006. Cette démarche concerne avant tout les coopératives qui offrent des loyers estimés comme étant de 20 à 30% inférieurs au marché libre. Les coopératives représentent une tradition bien ancrée à Zurich et sont actuellement très dynamiques. L'action de ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique doit permettre de garantir l'existence et la production de logements abordables et, par là même, de favoriser une certaine mixité sociale.

Une étude récente, mandatée par la Ville de Zurich, montre néanmoins le rôle et les limites des coopératives :

Même les coopératives selon les cas ne sont pas vraiment bon marché. À Kraftwerk par exemple vous trouverez une élite si l'on se base sur le niveau de formation. Les coopératives ont également leurs limites quant à la mixité sociale, leur façon de fonctionner n'est pas si ouverte que ce que l'on veut bien croire. On ne retrouve pas les deux extrémités de l'échelle sociale : ni les hauts revenus, ni les très bas revenus. [...] Les parts que les coopérateurs doivent acquérir varient entre quelques centaines de francs, soit un montant symbolique, jusqu'à des dizaines de milliers de francs, ce qui peut également être une barrière... [Administration communale 2]

15.4.4.2 Le débat sur la gentrification

Les résultats obtenus dans la première partie de notre étude à l'échelle de la ville de Zurich ont montré un retournement de tendance dans le comportement résidentiel des catégories socio-professionnelles supérieures : le solde migratoire, négatif lors de la période 1975-1980, est devenu positif dans les années 1990. D'autres études corroborent le constat du regain d'attractivité résidentielle de la ville pour les classes moyennes supérieures. Au sein de la commune de Zurich, ce phénomène d'élévation du statut social est particulièrement marqué dans le Kreis 4 (secteur de Langstrasse) et 5 (secteurs d'Escher-Wyss et Gewerbeschule)²⁴². Ces trois quartiers contigus ont grandement gagné en attractivité (Heye et Leuthold 2004). Dans le cas de Langstrasse et de Gewerbeschule, un processus classique de gentrification est observé (avec notamment le remplacement d'une population immigrée par de jeunes adultes généralement bien formés) ; à Escher-Wyss (Zurich West), il s'agit en revanche de nouvelles constructions (*new-build gentrification*) et l'effet d'éviction n'est pas direct. Des « niches » occupés par des artistes et artisans ont certes disparu mais il était prévu que leur présence soit temporaire.

²⁴² Il s'agit plus précisément d'un effet de rattrapage, le niveau du statut socio-économique se rapprochant de la moyenne.

Dans les débats portant sur l'impact des nouvelles constructions de standing supérieur, la question de l'effet d'éviction indirecte revient fréquemment. La régénération de friches industrielles en quartiers résidentiels à la mode pourrait, à terme, avoir un effet sur les secteurs environnants. Il est difficile de déterminer s'il y a une relation de cause à effet engendrée par la proximité de Zurich West. Il existe non seulement des coupures physiques (voies de chemin de fer) entre ces quartiers mais l'évolution de Langstrasse et Gewerbeschule est influencée par trois faisceaux de facteurs partiellement indépendants de la situation à Zurich West : la situation du marché immobilier zurichois, le regain d'attractivité des quartiers centraux et une série de mesures prises par la Ville.

De manière générale, la pénurie exerce une pression sur les prix et, à l'échelle de la ville, un décalage est observé par rapport au pouvoir d'achat de certaines catégories de la population :

Il y a surtout un manque de logements abordables en ville de Zurich. La moitié des logements ne sont pas abordables pour le salaire médian. Il y a donc un écart entre offre et demande, peut-être plus important à Zurich qu'ailleurs. [Banque 2]

À cela s'ajoute un phénomène de revalorisation des quartiers centraux d'autant plus que le bâti y est vieillissant. Les pouvoirs publics ne se sentent pas en mesure de contrer un tel phénomène :

La gentrification, c'est un peu l'air du temps également. Les gens qui achètent à Zurich West cherchaient un nouvel appartement répondant à ce standard. Les cas de la Langstrasse et de Seefeld montrent que les changements s'opèrent dans le temps, souvent sans que l'on puisse réellement influencer le cours des choses. [...] Souvent les bâtiments ne répondent plus totalement aux normes d'hygiène, et les investisseurs potentiels jugent qu'il vaut mieux investir un peu plus que le strict minimum afin de faire une bonne rénovation, et de proposer ainsi des prix plus élevés à la location. Ceci aussi pour mieux rentrer dans les frais occasionnés. Vous comprenez qu'il est difficile d'orienter les choix dans ces cas. [Administration communale 1]

Certains observateurs estiment que la Ville participe néanmoins activement à des phénomènes de gentrification. D'une part, le processus mis en place à Zurich West a permis la reconversion du quartier et d'autre part, la politique répressive par rapport à la scène de la drogue et la prostitution a augmenté l'attractivité de Langstrasse et de Gewerbeschule :

Die Aufwertung wurde von der Stadt gezielt mit Projekten gefördert: durch die Fachstelle für Stadtentwicklung, durch das auf kooperative Planung setzende Stadforum Zürich, im Rahmen der Domino-Aufwertung, « Langstrasse Plus »²⁴³ und anderer Kampagnen. Neubauprojekte, welche zahlungskräftige SteuerzahlerInnen und Dienstleistungsfirmen um einen Prozess der Aufwertung in Gang zu setzen (Stahel 2006, 78).

Dans le Kreis 4 et le reste du cinquième, la présence de coopératives et la fragmentation de la propriété foncière représenteraient des freins à un phénomène de gentrification :

Il y a beaucoup de coopératives [...] et dans ce cas les choses bougent un peu moins. On rénove mais sans pour autant mettre à la porte les locataires actuels. [Administration communale 1]

S'il devait y avoir gentrification, cela se fera très lentement, en raison du nombre de propriétaires important, chaque maison appartient à une autre personne, ou presque. [...] Et je pense que pour cette raison une amélioration du cadre bâti global et rapide n'est pas envisageable. [Administration communale 2]

²⁴³ Langstrasse Plus est un programme dont le but est d'assurer la sécurité et la propreté des rues des quartiers concernés (Kreis 4 et 5), tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Une action a par exemple consisté en la fermeture en 2001 d'un parc où se développait une nouvelle scène de la drogue. Une campagne publicitaire a également été lancée (Langstrassenmarketing) et certains lieux problématiques ont été rachetés par la Ville.

Certains craignent toutefois un impact plus important des nouvelles constructions prévues à proximité immédiate de la gare centrale²⁴⁴.

15.5 Les perspectives

Les personnes interrogées ne craignent pas une diminution de la demande sur le marché immobilier zurichois, et sont optimistes quant à l'évolution durant les prochaines années. En ce qui concerne Zurich West en particulier, le *Bau- und Zonenordnung* estime le potentiel du quartier à environ 40'000 places de travail et 8'000 habitants (Wehrli-Schindler 2006a). Ce dernier chiffre pourrait même monter à 9'000 selon le nombre de logements construits (rappelons qu'il y a environ 3'000 habitants actuellement). Le potentiel est donc très important et de nombreux projets doivent encore être réalisés (Tableau 78) :

Ça va bouger encore un moment à Zurich West. Il y a pour environ deux milliards de constructions prévus, voire plus si la Migros se décide à bouger. Nous sommes à l'aube d'une nouvelle période dynamique pour le quartier, beaucoup de projets vont être réalisés prochainement. [Promoteur/propriétaire foncier]

Je crois qu'il y a à Zurich West le potentiel pour un bel avenir [...]. Beaucoup de projets sont en cours actuellement, et le côté multiculturel reste séduisant pour une belle partie de la population. Je pense que l'évolution va se poursuivre au cours des dix à quinze prochaines années. [Courtier et consultant]

Plusieurs interlocuteurs soulignent néanmoins l'importance de rendre le quartier plus « vivant », en augmentant notamment le nombre de logements. Si de tels efforts ne sont pas poursuivis, l'attractivité du quartier pourrait fortement diminuer :

Il sera important de faire vivre le quartier aussi. Si c'est le cas et qu'il y règne un climat de sécurité, alors il y aura une demande énorme pour des logements ici. Dans le cas contraire, l'avenir du logement dans ce quartier pourrait être remis en cause. [Banque ZH 1]

Maintenant tout le monde parle de Zurich West, mais cela peut changer d'un jour à l'autre. [...] si on ne réussit pas à réaliser plus de logements dans les prochaines années, on pourrait se retrouver dans une situation précaire. Si les gens entendent que ça bouge ici, et que cela ne se vérifie pas ou plus dans les faits, la situation va se dégrader. Et pour que ça bouge, il faut du monde. Pour l'instant, habitant le quartier, je dois dire que j'ai parfois l'impression que le quartier est mort une fois les heures de bureau passées. Davantage de logements, donc plus d'habitants, sont nécessaires. [...] Si les gens fréquentant le quartier n'y habitent pas, il n'y a pas de contrôle social non plus. Il est donc souhaitable que le nombre de résidents augmente pour cette raison également. [Entreprise générale et société immobilière]

La situation de Zurich West, malgré son succès et son image, ne semble encore pas consolidée et ce d'autant plus que différents types de populations se sont succédés et se côtoient parfois avec difficulté :

Zurich West a été un quartier super tendance, des « yuppies » super tolérants sont venus s'y établir parce que c'était « the place to be ». On a construit, des gens y ont acheté des appartements pour 2.5 millions. Mais eux ne sont pas aussi tolérants, ils changent et ne supportent pas qu'il y ait une fête sous leur fenêtre ou que ça sente le kebab. Vous savez, la roue tourne, et on le remarque tout spécialement à Zurich West. [Banque 2]

Longtemps c'était un quartier de gens créatifs, c'était le lieu du non conventionnel. C'est terminé maintenant, et bien des choses ont changé : ce quartier est devenu un lieu couru et les

²⁴⁴ Le projet « Stadtraum HB Zürich » prévoit la restructuration et la densification de quelque huit hectares pour un potentiel de 1'000 à 1'200 habitants et environ 6'000 emplois. Ce projet a fait l'unanimité au Parlement de la Ville le 18 janvier 2006 et il a été accepté à 65.3% par les citoyens zurichoises en septembre 2006.

problèmes qui vont avec ce genre de vie s'accumulent comme le bruit et les déchets, ou encore la délinquance. [...] Zurich West a perdu de sa superbe. Certaines choses vont rester comme le Schiffbau, mais le reste est devenu une scène pour des gens très jeunes [...] Les propriétaires sont conscients de ce problème, et ils veulent un espace vivant. [...] Le segment de la fête doit rester là, mais pas sous n'importe quelle forme. [Administration communale 2]

Ce qu'on a obtenu, c'est un vaste lieu de sortie qui prend un aspect chaotique du vendredi au dimanche matin. [...] Ce lieu de sortie a malheureusement déjà une renommée internationale [...] même des cars du Sud de l'Allemagne viennent pour ce « Partyparadies ». Malheureusement, ça n'a rien à voir avec un concept de quartier. Il y a bien quelques îlots où les habitants se sentent bien. J'habite avec ma compagne dans un tel endroit. Mais la question est de savoir jusqu'à quand ces îlots vont survivre. C'est une question que je me pose chaque jour. [Habitant de Zurich West]

Projet	Description
Coop-Areal	Situé dans le périmètre de Maag-Areal Plus, le projet Citywest prévoit des appartements pour 1'500 personnes et 1'300 places de travail (bureaux) dans plusieurs bâtiments dont une tour.
Depot Hard	La Ville entend construire un bâtiment de 90 mètres destiné essentiellement à l'habitat (200 appartements) au-dessus de l'arrêt de tram.
Escher-Terrassen	Sur l'ancien site de Sulzer-Escher-Wyss, Allreal a commencé la construction en 2008 d'un immeuble destiné à l'habitat (63 appartements) pour un budget de 40 millions de francs.
Hardturm-Areal	Ce projet prévoit 400 logements ainsi que des surfaces de bureaux et des espaces publics. Le promoteur est Hardturm AG, propriétaire du terrain. Le plan de quartier est entré en vigueur.
Löwenbräu-Areal	PSP Swiss Property, qui possède ce secteur où était installée une brasserie, entend construire un ensemble destiné aux services, à l'habitat et à des activités culturelles. Le plan de quartier a été accepté.
Maag-Areal (Prime Tower)	Sur les parcelles de la fabrique Zahnräder Maag AG seront érigés la tour « Prime Tower » (126 mètres et 36 étages) et deux autres bâtiments. L'investisseur est Swiss Prime Site et le projet de 330 millions de francs devrait être réalisé d'ici 2010.
Toni-Areal	Ce secteur appartenait à Sulzer-Escher-Wyss et accueillait une usine de transformation de produits laitiers (Toni). Le projet (porté par Allreal et la Banque cantonale de Zurich) comprendra une haute école spécialisée (Zürcher Hochschule der Künste) avec 5'000 étudiants, enseignants et collaborateurs, des surfaces pour des activités et des manifestations ainsi qu'environ 90 logements. Le budget se monte à 350 millions de francs.
West-Art	Réalisé par Mobimo, cet immeuble en construction sera composé de 40 logements (PPE).

Tableau 78 : Projets immobiliers avec logements prévus dans le périmètre de Zurich West.

16 CONCLUSION

L'analyse d'entretiens menés avec des acteurs clés du marché immobilier, de statistiques relatives au secteur de la construction et de documents officiels a permis de mieux saisir la production de logements à Neuchâtel et à Zurich. Nous avons ainsi complété la partie précédente qui focalisait sur le choix résidentiel des ménages (« demande ») par une approche centrée sur la production de l'environnement construit (« offre »). Rappelons que les questions de recherche qui balisent notre démarche à cette étape portent sur l'évolution de l'activité du marché immobilier, le rôle des acteurs privés, les caractéristiques des logements construits ainsi que les instruments que mobilisent les collectivités locales afin de favoriser la densification du tissu bâti. Nous reprenons ici les principaux résultats obtenus que nous confrontons aux deux hypothèses centrales de la recherche : le regain d'attractivité des villes en général et pour les catégories moyennes supérieures en particulier (gentrification).

16.1 Le regain d'activité du marché immobilier dans les villes

16.1.1 *Les facteurs explicatifs*

Parallèlement à la reprise démographique enregistrée depuis le début des années 2000, l'activité du marché immobilier a augmenté à Neuchâtel et à Zurich. Si le contraste est évident avec les années 1990, le nombre de logements construits actuellement est relativement similaire à ce qui était observé dans les années 1980. Ce nouveau dynamisme s'explique par la conjonction de différents facteurs : l'offre et la demande de logements, la conjoncture économique, la financiarisation de l'immobilier et le rôle des pouvoirs publics.

Du point de vue de l'offre et de la demande, le marché du logement se caractérise par une situation de pénurie. Le faible taux de vacance observé montre l'existence d'une demande latente pour vivre en ville-centre et explique en partie le retour des investisseurs. L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat et a demandé un certain temps d'adaptation. En outre, les investisseurs ont davantage privilégié les logements par rapport aux surfaces d'activité ces dernières années étant donné une offre excédentaire de locaux commerciaux et de bureaux. Finalement, plusieurs éléments contribuent à un renforcement de la demande (augmentation du pouvoir d'achat, croissance de l'effectif de certains ménages, etc.).

Le contexte économique se montre également plus favorable à la construction neuve : les années 2000 se caractérisent par une phase de croissance et les taux hypothécaires sont historiquement bas. Cette conjoncture favorable explique le regain d'activité observé et plus particulièrement en ce qui concerne la PPE (et ceci d'autant plus que les ménages peuvent dorénavant utiliser leur deuxième pilier afin de rassembler les fonds propres nécessaires).

On assiste parallèlement à un phénomène de financiarisation de l'immobilier. Dans la deuxième moitié des années 1990, les perspectives de rendement en bourse avaient incité de nombreux investisseurs à délaisser l'immobilier. Avec la chute des cours en 2002, l'immobilier est redevenu attractif et une certaine diversification des risques est désormais recherchée. Un aspect supplémentaire relève de l'émergence d'un circuit indirect dans les investissements immobiliers. Si traditionnellement des acteurs comme les caisses de pension possèdent des immeubles locatifs, ils commencent à privilégier un circuit indirect. Dans ce cas, ils achètent des parts dans un fonds immobilier qui se charge lui-même de

réaliser ou d'acquérir des objets. Si ce circuit est encore minoritaire, il participe au renouvellement de l'intérêt porté à l'immobilier et tend, de plus, à favoriser les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine et Zurich en premier lieu.

L'augmentation des investissements dans l'immobilier ne semble pas s'expliquer par un arbitrage en termes de localisation qui serait devenu plus favorable aux villes-centres au détriment de leurs couronnes. L'arbitrage auquel procèdent les investisseurs concerne davantage la construction de logements par rapport aux surfaces de bureau ainsi que les investissements dans l'immobilier par rapport aux placements en titres financiers.

Finalement, les stratégies des villes dans le domaine de l'urbanisme et du logement ont donné certaines impulsions à des opérations de régénération urbaine (changement d'affectation ou augmentation de la densité autorisée par exemple). La politique zurichoise, nous y reviendrons, est toutefois de nature plus volontariste. La réduction des investissements consentis par les pouvoirs publics dans le canton de Neuchâtel a eu une conséquence inattendue : des entrepreneurs de la construction ont joué à de nombreuses reprises le rôle de promoteur afin de générer du travail pour leur société. Ce phénomène explique ainsi la forte proportion de PPE et souligne l'imbrication entre les conditions-cadres, la stratégie des acteurs privés et les aspirations de certains ménages.

La régénération physique des quartiers est parfois précédée ou accompagnée par une revalorisation symbolique. À Neuchâtel, l'implantation de l'Office fédéral de la statistique a révélé le potentiel des friches urbaines et marqué le processus de reconversion du secteur Gare/Crêt-Taconnet. Zurich West, qui faisait figure de *no man's land* lorsque le quartier était une zone industrielle, a attiré des artistes et des artisans qui ont joué le rôle de pionniers. Grâce à leur présence, de nombreux Zurichoises ont découvert ce quartier qui est rapidement devenu un endroit à la mode. L'impulsion donnée par certains acteurs culturels a ainsi grandement contribué aux développements immobiliers récents du Kreis 5.

16.1.2 Les différents acteurs privés et leur logique d'action

Les maîtres d'ouvrage sont, à quelques rares exceptions, des acteurs privés. À Neuchâtel, deux catégories sont particulièrement actives : les entreprises de construction et sociétés immobilières ainsi que les investisseurs institutionnels. Les premières réalisent essentiellement des projets de taille limitée. Les objectifs de ces acteurs régionaux est de générer un volume de travail et d'obtenir un retour immédiat sur investissement. Ils vendent par conséquent les logements qu'ils construisent soit à des particuliers (PPE), soit à des institutionnels (immeubles en entier). D'origine régionale mais également nationale, ceux-ci s'intéressent à de grands projets. Ils entendent assurer un rendement à long terme et diversifier les risques de placement afin d'assurer des prestations à leurs clients (rentes, dividendes, etc.). Ils mettent par conséquent en location les appartements qu'ils ont construits ou achetés.

Les projets de Zurich West sont de grande envergure et ils résultent principalement de l'initiative d'acteurs que l'on ne retrouve pas à Neuchâtel lors de la période considérée : une coopérative, des propriétaires fonciers issus de groupes industriels, des sociétés immobilières cotées en bourse. Très importantes et dynamiques à Zurich, les coopératives sont des organismes à but non lucratif ; les loyers demandés couvrent les frais effectifs et ne sont pas déterminés par le marché. Les objectifs poursuivis consistent à offrir des logements à loyer avantageux mais aussi à intégrer certains aspects sociaux et environnementaux. Deuxièmement, des groupes industriels ont mis en valeur leurs propriétés foncières en finançant des projets eux-mêmes ou en partenariat avec d'autres

investisseurs. Certains logements ont été vendus afin d'obtenir un profit immédiat et la majorité a été proposée à la location pour assurer un rendement à long terme. En dernier lieu, les sociétés immobilières cotées en bourse s'intéressent à de très grands projets. Elles ont la capacité de lever d'importants capitaux à l'échelle nationale qu'elles investissent dans les principaux centres urbains et en premier lieu à Zurich où se localise leur siège. Les plus-values réalisées servent notamment à verser des dividendes aux actionnaires.

Quant aux autorités locales, elles endosseront trois rôles dans le domaine de la densification du tissu bâti et de la construction de logements. Les Municipalités sont tout d'abord régulatrices lorsqu'elles édictent des documents urbanistiques qui définissent certains éléments fondamentaux du développement du territoire communal – affectation, densité, etc. – et des conditions-cadres favorables aux investissements. Ces documents doivent garantir un développement de qualité et permettre l'émergence de projets de régénération urbaine.

Les autorités locales favorisent également la densification et la construction de logements en jouant le rôle de médiatrices. À Neuchâtel, les contacts avec les acteurs privés se déroulent dans le cadre de procédures classiques d'aménagement du territoire (c'est le cas notamment lorsque des oppositions sont déposées à l'encontre d'un projet). À Zurich, on a assisté ces dernières années à un changement de paradigme dans la pratique urbanistique : un urbanisme de plan a fait place à un urbanisme de projet. Le développement de Zurich West a ainsi été planifié de façon collaborative avec les acteurs concernés dès le début du processus. Les différents programmes concernant le logement suivent eux aussi une démarche partenariale entre le public et différents acteurs privés (que ces derniers soient à but lucratif ou non).

Finalement, les villes peuvent devenir interventionnistes par leur politique immobilière et foncière. Si elles ne réalisent quasiment jamais elles-mêmes de nouveaux logements, elles peuvent initier certains projets financés par des caisses de pension publiques ou participer au capital de différentes institutions qui proposent des logements à des loyers inférieurs au marché libre. La politique foncière représente un levier fondamental dans cette perspective. S'il n'y a pas de réelle politique proactive dans ce domaine (notamment en termes d'acquisition), les Villes mettent à disposition des parcelles qui leur appartiennent. L'octroi de droits de superficie permet l'émergence de projets d'organismes sans but lucratif ou de partenariats publics-privés.

16.2 La question de la gentrification

Plusieurs indicateurs montrent que la majorité des logements construits à Neuchâtel et à Zurich West sont de standing moyen à supérieur (proportion de logements en propriété, taille, etc.), sans qu'il s'agisse toutefois d'objets de luxe. Les résultats des enquêtes par questionnaire ont par ailleurs montré que le statut socio-économique des ménages résidant dans les logements récents est supérieur à celui de l'ensemble de la population. Un faisceau de facteurs expliquent ce phénomène de *new-build gentrification*²⁴⁵ : la part croissante de la propriété par étage dans les projets immobiliers, les coûts élevés de la construction neuve, la marge de manœuvre limitée des collectivités locales (et leur intérêt à

²⁴⁵ Rappelons que parmi les quatre critères de la *new-build gentrification* définis par Davidson et Lees (2005), nous avons choisi de ne retenir que le premier, soit la surreprésentation des classes moyennes à supérieures dans les nouveaux logements. Deux autres sont impliqués *de facto* dans les opérations de régénération urbaine (réinvestissement du capital et modifications du paysage urbain). Le quatrième, l'effet d'éviction indirect sur les secteurs environnants, est plus difficile à mesurer, étant donné le caractère récent des projets étudiés et l'existence de dynamiques parallèles (pénurie du marché immobilier qui exerce une pression à la hausse sur les loyers, attractivité renouvelée des quartiers anciens, etc.).

voir des contribuables aisés s'installer sur leur territoire) et le faible développement des investisseurs d'utilité publique (coopératives, fondations).

Certains maîtres d'ouvrage souhaitent obtenir un retour sur investissement immédiat (entreprises de construction, sociétés immobilières cotées ou non en bourse). Cette logique est à la base de la réalisation des appartements en propriété par étage. Ceux-ci s'adressent de facto à des ménages des classes moyennes à supérieures qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété et, qui plus est, en ville. Ce statut n'est en effet pas envisageable pour une grande partie de la population malgré un contexte favorable (taux hypothécaires bas, utilisation du deuxième pilier, etc.).

Les appartements mis en location – en main d'investisseurs institutionnels, de groupes industriels ou de fonds immobiliers – s'adressent également en majorité aux classes moyennes supérieures. L'explication réside en grande partie dans l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer ou le prix des logements. D'autres facteurs interviennent comme les standards de construction en vigueur en Suisse et les coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain (difficultés d'accès pour la construction, démolition d'anciens bâtiments, éventuelle opération de dépollution des sols, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait des nombreux acteurs concernés, etc.). De surcroît, comme les appartements nouvellement construits sont chers, il existe une tendance à réaliser des objets de qualité afin de justifier les prix demandés et de viser les segments supérieurs.

Le rôle des collectivités locales par rapport au phénomène de *new-build gentrification* n'est pas univoque. Les caractéristiques des logements sont en effet du ressort des acteurs privés et la marge de manœuvre des Villes est limitée. Elles ne sont en mesure d'influencer que les projets réalisés sur des parcelles leur appartenant. Dans ce cas, elles recourent au droit de superficie et mettent à disposition des terrains à des acteurs privés en contrepartie de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré selon une forme de partenariat public-privé. Les deux Villes tentent ainsi de juguler un phénomène de *new-build gentrification*. Parallèlement, leur position est paradoxale car elles sont intéressées à attirer des contribuables aisés afin d'accroître leur base fiscale dans un contexte de concurrence entre communes.

Les récentes réorientations de la politique du logement aux différents échelons institutionnels se focalisent sur les organismes à but non lucratif dans la production de logements à loyer modéré (ou du moins inférieurs au marché). Le droit de superficie devient d'autant plus incontournable que les aides classiques disparaissent progressivement. Les nouvelles lignes directrices privilégient des soutiens sous la forme d'aide à la pierre à des coopératives ou fondations. Ces acteurs, chargés de palier les carences du marché libre, sont encore très peu développés dans le cas neuchâtelois ce qui soulève la question de la faisabilité d'une telle politique. Les faibles réserves foncières détenues par les collectivités locales représentent un facteur supplémentaire susceptible de limiter leur développement.

Une dernière remarque concerne la gentrification au sens classique (réhabilitation/élitisation). Cette problématique ne constitue pas le centre de cette partie, seuls quelques enseignements généraux peuvent être esquissés. D'un côté, l'entretien régulier du parc immobilier, la rareté des objets en déliquescence, le rôle des coopératives et le cadre institutionnel (on peut penser au droit du bail qui protège les locataires mais aussi à la Lex Koller qui restreint l'activité des fonds d'investissement étrangers à

l’immobilier commercial) constituent autant de freins à l’émergence d’un processus de gentrification classique. De l’autre, le parc immobilier est relativement ancien dans les centres, les réserves foncières y sont rares et le marché du logement en situation de pénurie. Un marché des opérations de rénovation ou de démolition/reconstruction existe même s’il est limité et n’intéresse pas les investisseurs institutionnels (c’est essentiellement le domaine des entreprises de construction et des sociétés immobilières). Ces éléments contribuent à exercer une pression sur les prix de l’immobilier qui pourrait se traduire par un processus de gentrification.

L’effet d’éviction indirect engendré par la proximité des nouveaux projets avec d’anciens quartiers constitue une autre question centrale du débat sur la gentrification. À Zurich, des études ont montré l’existence d’un phénomène de gentrification dans les secteurs de Langstrasse et de Gewerbeschule. Il est difficile de distinguer les effets induits par la proximité de Zurich West de ceux qui relèvent d’un phénomène de revalorisation des centres par les classes moyennes à supérieures. De manière générale, le constat est donc nuancé sur la gentrification au sens strict et appelle à des investigations supplémentaires notamment sur l’évolution des quartiers centraux, le devenir des nouveaux développements et l’impact de la stratégie des différents acteurs.

CONCLUSION

17 VERS UN RETOUR EN VILLE ?

17.1 Problématique et contexte de la recherche

La tendance dominante de ces dernières décennies en matière d'urbanisation a été l'**étalement urbain**, phénomène qui se caractérise par une croissance démographique marquée des couronnes. Cette dynamique est fréquemment critiquée dans les débats portant sur le développement territorial étant donné ses impacts d'ordre environnemental, économique et social. À la ville étalée est opposé le modèle de la **ville compacte** perçu comme davantage compatible avec les critères d'un développement durable. Cette forme urbaine se caractérise par des densités élevées, une forte accessibilité, une mixité fonctionnelle, une articulation accrue avec les différents réseaux de transports en commun. Plusieurs principes urbanistiques sous-tendent le mot d'ordre « **reconstruire la ville en ville** » : densification de l'environnement construit, régénération des friches urbaines, orientation de l'urbanisation vers l'intérieur, contrôle de la consommation de sol, revitalisation des centres, etc. Du point de vue démographique, le modèle de la ville compacte implique d'augmenter l'attractivité résidentielle des villes et leur niveau de peuplement par la construction de logements dans les potentiels contenus dans le tissu bâti.

La question de l'**attractivité résidentielle des villes-centres** constitue précisément le point de départ de la présente recherche, structurée autour de trois axes de questionnement :

- *L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres* : Les villes suisses continuent-elles de perdre des habitants ? Est-ce que des mouvements de retour en ville sont observables ? Si oui, quelles sont les catégories de population concernées et s'agit-il de processus de gentrification²⁴⁶ ?
- *Les habitants des nouveaux logements* : Quels sont les profils, les trajectoires et les motivations résidentielles des personnes habitant dans les logements récemment construits en ville ? Quelles sont leurs habitudes de mobilité ?
- *La production de logements* : Quels sont les rôles et les stratégies des autorités locales et des acteurs privés dans la production de nouveaux logements en ville ?

Dans cette conclusion, nous revenons sur les principaux résultats obtenus en regard de ces trois axes. Nous mettons ensuite en parallèle le regain d'attractivité résidentielle des villes suisses avec les débats sur la ville compacte et les problématiques du développement territorial durable.

17.2 L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres

17.2.1 Le régime démographique des villes-centres de 1970 à 2000

Pour comprendre l'attractivité des villes, notre objectif consistait dans un premier temps à détailler le « **régime démographique** » des villes suisses, notion qui recouvre l'ensemble des éléments sous-tendant l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle d'une entité spatiale. Trois dimensions ont plus particulièrement été abordées : la structure du

²⁴⁶ Dans sa définition classique, la gentrification désigne le processus à travers lequel des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieures s'installent dans de vieux quartiers populaires situés en centre-ville, réhabilitent l'habitat vétuste et dégradé, et remplacent progressivement les anciens habitants. Dans une acception plus large, la gentrification renvoie au regain d'attractivité résidentielle des villes pour les classes moyennes à supérieures.

peuplement (nombre d'habitants et de ménages, espace habitable par personne), les composantes de l'évolution démographique (soldes naturels et migratoires) et les soldes migratoires internes (propension des groupes de population à s'installer en ville ou à en partir).

17.2.1.1 Structure de peuplement

L'analyse révèle que la population de l'ensemble des 25 villes les plus importantes de Suisse a augmenté jusqu'en 1970. À cette date, un retournement de tendance se manifeste : la population des villes commence à décliner. Cette **diminution démographique** est surtout marquée dans les années 1970 (-170'898 ; -9.36%) et elle ralentit au cours des décennies 1980 (-1'667 ; -0.10%) et 1990 (-18'611 ; -1.13%). En l'espace de trente ans, le niveau de peuplement des 25 villes a ainsi régressé de plus d'un dixième. Parallèlement, un processus d'étalement urbain est à l'œuvre, les couronnes suburbaines et périurbaines enregistrant des taux de croissance élevés. À première vue, les citadins tendent à quitter leur logement pour gagner la périphérie.

L'utilisation d'un autre indicateur – les ménages – permet de nuancer ce propos. Le **nombre de ménages** a augmenté entre 1970 et 2000, ce qui nous amène à rejeter les hypothèses expliquant le recul démographique des centres par l'abandon ou la destruction de logements, par la reconversion d'appartements vers d'autres affectations (bureaux par exemple) ou par un problème global d'attractivité des villes. L'apparente contradiction entre une diminution de la population et une augmentation des ménages et donc des logements s'explique par la réduction de la **taille moyenne** des ménages qui passe de 2.49 personnes en 1970 à 1.96 en 2000 dans les 25 villes-centres. Derrière cette évolution se cachent une multiplication par deux du nombre de personnes vivant seules, une croissance modérée des ménages de deux individus et une diminution des plus grands ménages.

Ainsi, malgré une densification du tissu bâti par la construction de logements, on assiste à une dédensification du point de vue de la population. La réduction du nombre de personnes par ménage et par logement constitue la première dimension d'un phénomène de **desserrement** et s'accompagne d'une consommation croissante d'espace habitable. À taille égale, un ménage consomme plus d'espace habitable en 2000 que dans les années 1970. À titre d'illustration, près de 45% des personnes vivant seules occupent des logements d'une seule pièce en 1970 ; cette proportion n'est plus que de 18.65% trente ans plus tard. Parallèlement, la part de ménages de deux personnes vivant dans des appartements de quatre pièces passe de 15.66% à 28.65%.

Le phénomène de desserrement constitue un mécanisme central de l'évolution démographique des villes. Il est la conséquence de la croissance du pouvoir d'achat et des exigences relatives à la surface habitable, de l'augmentation de l'effectif des petits ménages et du vieillissement de la population.

17.2.1.2 Composantes de l'évolution démographique

L'une des conséquences du desserrement est le départ d'habitants en quête d'espace vers les couronnes. Entre 1981 et 2000, les villes enregistrent un net déficit démographique avec le reste du pays, le **solde migratoire interne** total se montant à -173'941.

La situation est aggravée par l'évolution du **solde naturel** qui est constamment négatif entre 1981 et 2000 pour les 25 villes-centres. On compte ainsi 52'278 décès de plus que de naissances. Il faut voir derrière ce résultat la conséquence notamment de la structure de la

population des centres (surreprésentation des personnes âgées et des célibataires, sous-représentation des ménages familiaux).

Le **solde migratoire international** est en revanche largement positif entre 1981 et 2000 (+152'143). Les villes jouent donc le rôle de porte d'entrée des migrations internationales. Ces flux représentent un facteur important de la dynamique des villes-centres et leur impact est mis en évidence par l'évolution de la population suisse et étrangère. La première diminue dans les villes dès le début des années 1960, alors que la seconde croît au sortir de la Deuxième Guerre mondiale et jusque dans les années 1970 lorsque la crise économique implique le départ de nombreux travailleurs étrangers dans leur pays d'origine. La situation conjoncturelle et la politique migratoire en vigueur à cette époque ont ainsi renforcé la déprise des centres dans un contexte d'étalement urbain et de consommation croissante d'espace habitable. Le solde migratoire international est redevenu clairement positif par la suite sans toutefois permettre de compenser les départs vers le reste de la Suisse.

Dans la suite de la recherche, nous nous sommes penchés en détail sur les caractéristiques des personnes quittant la ville ou s'y installant. Faute de données disponibles, nous n'avons abordé ces aspects que pour les migrations internes à la Suisse. Il en ressort un constat fondamental : l'attractivité résidentielle des villes suisses varie fortement d'un groupe de population à l'autre. Alors que certaines catégories quittent majoritairement les villes (phénomène d'exurbanisation), d'autres tendent à s'y installer (phénomène d'intra-urbanisation) parfois depuis peu ou alors de manière de plus en plus prononcée.

17.2.1.3 Soldes migratoires internes

Deux cadres d'analyse ont été utilisés dans l'étude des migrations internes en direction des villes : la **gentrification**, qui met en avant le profil socio-économique des ménages et le rôle des catégories moyennes à supérieures, et la **deuxième transition démographique**, qui souligne l'effet de facteurs démographiques et notamment l'importance des jeunes adultes, des personnes âgées et des ménages dits non traditionnels (comme les ménages d'une personne, les colocations, etc.).

L'analyse du profil des personnes qui élisent domicile en ville a permis de mettre en évidence le rôle des **migrations d'émancipation**. Les jeunes adultes prennent en effet majoritairement le chemin de la ville. Le poids des migrations d'émancipation apparaît de façon manifeste avec des soldes très positifs pour les étudiants, les 15-29 ans, les célibataires, les colocations et les personnes vivant seules. Ces mouvements résidentiels se sont affirmés ces vingt dernières années et la période de vie pendant laquelle la ville est attractive tend à s'allonger. Ainsi, alors que dans les années 1970 il y avait davantage de départs que d'arrivées chez les 25-29 ans dans les villes, l'inverse est constaté vingt ans plus tard.

L'hypothèse d'un retour en ville des **personnes âgées** ne se vérifie pas à l'échelle des 25 villes-centres. Depuis les années 1970, le rapport migratoire des plus de 65 ans n'a que très peu progressé passant de 60 à 64 arrivées pour 100 départs. La surreprésentation de ces classes d'âge dans les villes apparaît en fait comme la conséquence d'un vieillissement sur place des ménages qui avaient participé à la croissance démographique des centres il y a quelques décennies. Les personnes s'approchant de la retraite participent elles aussi au phénomène d'exurbanisation par des soldes migratoires défavorables. Le rapport migratoire a toutefois évolué favorablement pour les quinquagénaires. Ceci pourrait montrer un regain d'attractivité des villes pour les « nids vides » des couronnes même si

les soldes sont encore clairement négatifs (65 arrivées pour 100 départs sont enregistrées pour les 50-54 ans entre 1975/80 ; 77 à la fin des années 1990).

Les personnes vivant seules, les colocataires et les familles monoparentales présentent des soldes migratoires positifs et se démarquent même par des tendances de plus en plus favorables aux villes-centres. Ni couples, ni familles nucléaires, il s'agit là de **ménages non traditionnels**. Inversement, on constate que le rôle des **migrations d'élargissement des ménages** dans le phénomène d'exurbanisation s'accroît. Les couples présentent des bilans négatifs et apparaissent comme les moteurs de l'étalement urbain. La présence d'enfant(s) dans le ménage se répercute sur le choix résidentiel : mariés ou non, les couples avec enfant(s) quittent davantage la ville. L'étape dans le parcours de vie – reflétée par l'âge et le type de ménages – constitue le critère le plus décisif dans le fait d'emménager en ville ou d'en partir.

L'hypothèse de la **gentrification**, définie comme le regain d'attractivité des villes pour les personnes appartenant aux catégories sociales supérieures (CSP+, formation universitaire) ne se vérifie pas stricto sensu dans le sens où les soldes migratoires observés entre 1995 et 2000 restent globalement défavorables aux villes. Dans une perspective historique par contre, on remarque que ces soldes sont de moins en moins négatifs. L'évolution du rapport migratoire pour les CSP+ montre même une progression en dessus de la moyenne et les arrivées tendent de plus en plus à compenser les départs (de 67 à 89 arrivées pour 100 départs).

En distinguant le comportement résidentiel des CSP+ selon l'âge, on constate une nouvelle fois l'importance de la position dans le **parcours de vie**. Les différences entre les classes d'âge sont d'ailleurs plus importantes pour les CSP+ que pour les ouvriers, les employés ou les autres indépendants. Alors qu'elles affichent le solde le plus positif pour les 25-29 ans et le moins négatif pour les 30-34 ans, les CPS+ se caractérisent par l'excédent de départs le plus prononcé chez les 35-49 ans. Ces résultats confirment d'une part l'idée selon laquelle la ville est devenue attractive sur une plus longue période de vie et que ce phénomène concerne en premier lieu les jeunes actifs hautement qualifiés. D'autre part, ils tendent à montrer que le choix de s'installer en couronne est repoussé dans leur parcours de vie sans être exclu définitivement.

17.2.1.4 **Les différences entre villes-centres**

Derrière les tendances générales que nous venons d'évoquer se cachent des disparités – parfois importantes – entre les 25 villes-centres étudiées. En premier lieu, toutes n'ont pas connu une déprise démographique entre 1970 et 2000, même si c'est le cas pour la majorité d'entre elles (16). Si Berne, Olten, Bâle et Biel/Bienne perdent plus du cinquième de leur population en trois décennies, Sion en gagne près d'un quart. Le constat est similaire en valeurs absolues, bien que les pertes (-59'367 à Zurich, -46'299 à Bâle, -33'771 à Berne, etc.) soient nettement supérieures aux évolutions positives (+5'246 à Sion, +4'346 à Genève, +3'854 à Thoune, etc.). Dans toutes les agglomérations analysées, c'est la dynamique d'étalement urbain qui prime, les taux de croissance étant supérieurs dans les couronnes.

Quels que soient le sens et l'intensité de leur évolution démographique, les centres ont connu une croissance du nombre de ménages vivant sur leur territoire lors des trois décennies retenues (seules quatre villes font exception dans les années 1990). Toutes les villes sont touchées par la réduction de la taille moyenne des ménages et les disparités entre elles tendent à s'amenuiser.

Lors de la période 1981-2000, dix villes ont enregistré davantage de naissances que de décès. Pour ce qui est du solde migratoire interne, il n'y a que la ville de Thoune où les arrivées sont plus nombreuses que les départs. Dans tous les autres cas, le phénomène d'exurbanisation domine. Avec l'étranger par contre, aucun solde négatif n'est à relever. L'ensemble des villes-centres tendent donc à jouer le rôle de porte d'entrée des migrations internationales mais à des degrés divers : le solde migratoire international le plus faible est relevé à Soleure (3.31%) et atteint sa valeur maximale à Genève (21.48%).

En ce qui concerne les migrations internes, l'attractivité résidentielle des villes selon la position dans le parcours de vie (mesurée par l'âge et le type de ménages) et le statut socio-économique (catégories socio-professionnelles) diverge. Des analyses multivariées ont permis de distinguer quatre types :

- Les « villes-tremplin » se caractérisent par l'importance des migrations d'émancipation (jeunes adultes). Il s'agit principalement de villes universitaires (Bâle, Berne, Biel/Bienne, Fribourg, Lausanne, Neuchâtel et St-Gall).
- Les « villes-travail » attirent davantage que les autres les couples sans enfant et les actifs (dont les CSP+). Huit centres entrent dans cette catégorie : Baden, Genève, Lucerne, Soleure, Vevey/Montreux, Wil, Zoug et Zurich.
- Les « villes-famille » présentent des soldes plus favorables en ce qui concerne les familles ainsi que les ouvriers et travailleurs non qualifiés. Ce type regroupe les villes d'Aarau, Coire, Lugano, Sion, Thoune et Winterthour.
- Les « villes qui perdent » apparaissent quant à elles peu attractives pour les jeunes, les couples avec ou sans enfant et les actifs quel que soit leur statut socio-professionnel. Quatre centres sont dans ce cas de figure : Bellinzona, Locarno, Olten et Schaffhouse.

Un certain nombre de variables ont été testées afin d'expliquer ces disparités entre les villes-centres. Le nombre restreint de relations statistiquement significatives montre la prépondérance de contingences locales dans l'évolution démographique et résidentielle des villes. Parmi les résultats probants, signalons que plus une ville est grande et dense, plus elle est attractive pour les jeunes adultes, les ménages non familiaux et les personnes vivant seules, alors que l'inverse est constaté pour les familles et les personnes âgées. Les villes spécialisées dans le tertiaire supérieur ont également renforcé leur attrait par rapport aux jeunes adultes.

Le solde migratoire des CSP+ – indicateur de gentrification – apparaît plus favorable dans des villes où le revenu par habitant est élevé, la charge fiscale faible et où le marché du logement, bien que saturé, est dynamique. D'un point de vue diachronique, le rapport migratoire a connu une progression plus favorable dans les villes de grande taille, où les dépenses culturelles sont importantes et dont l'économie est spécialisée dans le tertiaire supérieur. Plus précisément, cinq villes – Zoug, Zurich, Coire, Winterthour et Thoune – affichent un solde migratoire positif entre 1995 et 2000. Le retournement de tendance depuis les années 1970 a été particulièrement marqué à Zoug (de 78 à 134 arrivées pour 100 départs) et à Zurich (de 70 à 112) ; dans dix autres centres, le solde migratoire s'est rapproché de l'équilibre. Cette tendance ne touche toutefois pas l'ensemble des villes puisque l'attractivité résidentielle de dix d'entre elles a régressé pour les CSP+ entre 1975/80 et 1995/2000. Finalement, l'influence de la position dans le parcours de vie dans les pratiques résidentielles des classes moyennes supérieures apparaît clairement. Ainsi, pour quinze des 25 villes, le solde migratoire des CSP+ est positif entre 25 et 34 ans et ce

sont donc principalement les jeunes actifs qui participent à l'émergence de processus de gentrification.

17.2.2 *La récente reprise démographique des villes-centres*

Les premières analyses ont permis de déterminer les différentes dimensions du régime démographique des villes suisses entre 1970 et 2000. Cette limite temporelle a été fixée en fonction du dernier recensement fédéral de la population. D'importants changements ont toutefois été observés depuis lors dans les villes-centres et confirment dans une large mesure les résultats qui précédent.

Depuis le début de l'année 2000, sept années de croissance consécutives ont été enregistrées selon les données ESPOP et montre le **reprise démographique des villes**. En décembre 2006, les villes suisses retrouvent globalement leur niveau de peuplement de fin 1984.

Parallèlement, les couronnes suburbaines et périurbaines ont poursuivi leur croissance, ce qui montre la prégnance de la dynamique d'étalement urbain. Leur taux de croissance annuel tend toutefois à diminuer dans les années 2000, de même que le différentiel avec l'évolution des centres. Un écart minimal de 0.15 point est en effet observé en 2006, soit une croissance de 0.47% pour les villes-centres et de 0.62% pour les communes d'agglomération. Ce constat pourrait être interprété comme un rééquilibrage en faveur des villes. Toutefois, il convient de rappeler que le découpage en agglomération date de 2000 et que l'étalement urbain concerne de nombreuses communes non-incluses dans les agglomérations.

Le retournement de tendance apparaît également de manière claire à l'échelle des villes considérées individuellement. Alors qu'entre 1995 et 2000, 16 villes perdent des habitants, elles ne sont plus que deux entre 2001 et 2006, soit Bâle et Berne (même si cette dernière pourrait être considérée comme étant en situation d'équilibre avec une évolution de -0.05%). Pour ces deux centres, la déprise démographique est cependant devenue bien moins prononcée (-7'998 versus -2'928 pour Bâle, -4'985 versus -62 pour Berne). Même pour les villes qui gagnaient déjà des habitants à la fin des années 1990, la seconde période étudiée est nettement plus favorable

En termes relatifs, les contrastes les plus marqués entre les deux périodes sont identifiés à Zoug (de -0.30% à +9.44%) et Fribourg (de -2.49% à +7.94%). D'autres villes se distinguent par un écart de cinq points : Aarau, Zurich, Vevey/Montreux, Olten, Winterthour et Wil. En valeurs absolues, les évolutions les plus importantes sont relevées dans les grandes villes (à l'exception de Genève) : Zurich (de -5'969 à +12'225), Bâle (de -7'988 à -2'928), Berne (de -4'985 à -62), Winterthour (de +1'113 à +5'942) et Lausanne (de -989 à 3'160).

Quels sont les facteurs explicatifs de la reprise démographique enregistrée lors de la période 2001-2006 (+37'702) ? En comparant les différentes composantes de l'évolution démographique, on constate que le regain d'attractivité résidentielle des villes est essentiellement dû aux **migrations internationales** (+93'088), dont l'influence par rapport au niveau de peuplement des centres est une nouvelle fois mise en exergue. Avec la crise économique des années 1990, le solde migratoire avec l'étranger avait diminué jusqu'à devenir négatif en 1996. Une phase conjoncturelle plus favorable s'est traduite par une nette augmentation du solde migratoire international jusqu'en 2002 (+19'074). Ce dernier a ensuite quelque peu diminué tout en restant le principal moteur de la croissance urbaine (excédent d'environ 15'000 arrivées par année).

Une autre explication – moins importante quantitativement – concerne le **solde naturel**. Si pour l'ensemble de la période, on compte davantage de décès que de naissances (-4'789), le déficit est deux fois moins prononcé qu'entre 1995 et 2000 (-9'511). La tendance vers l'équilibre amorcée il y a une trentaine d'années s'est poursuivie et le solde devient même positif en 2006 (+880). Cette évolution est due en premier lieu à la diminution du nombre de décès initiée au début des années 1990 et à l'augmentation plus récente des naissances.

Le **solde migratoire interne** est quant à lui toujours clairement déficitaire. La perte enregistrée par les villes entre 2001 et 2006 (-49'138) équivaut à celle de la période 1995-2000 (-48'819). Entre 2003 et 2006 toutefois, le bilan est devenu un peu moins négatif (de -9'145 à -7'178). Derrière ces chiffres se cachent certainement les tendances révélées par les analyses basées sur les derniers RFP et l'attrait différencié exercé par les centres sur différentes catégories de population. Il est ainsi vraisemblable que le renforcement de l'attractivité résidentielle des villes observé entre 1975/80 et 1995/2000 pour les CSP+ et les jeunes adultes se soit poursuivi. La reprise démographique et l'évolution des soldes migratoires internes ont également été rendues possibles par la réalisation de projets immobiliers dont les différentes dimensions sont abordées dans les points suivants.

17.3 Les ménages vivant dans les nouveaux logements

L'étude des caractéristiques des ménages vivant dans les logements réalisés entre janvier 2001 et mi 2007 à Neuchâtel (493 ménages) et à Zurich West (630) permet de mieux saisir le profil des personnes concernées par les projets immobiliers issus d'opérations de densification du tissu bâti ou de régénération urbaine. Les deux études de cas ne sont certes pas totalement identiques étant donné les nombreuses différences qui séparent Neuchâtel et Zurich West. D'un côté, une ville romande de taille moyenne où les logements analysés ont été récemment construits ou rénovés en profondeur et sont issus de projets de taille variable. De l'autre, Zurich West, un quartier « tendance » situé dans la plus grande ville de Suisse, qui se caractérise par un degré d'urbanité plus marqué et où les logements analysés appartiennent à de grands projets d'une centaine d'unités voire davantage. Deux enquêtes par questionnaire – dont le taux de réponse est proche des 50% – offrent dès lors l'opportunité de mesurer l'attractivité résidentielle des villes-centres dans des contextes urbains distincts.

17.3.1 Profil

Une tendance à la **new-build gentrification**, notre hypothèse centrale concernant le profil des personnes vivant dans les nouveaux logements, est confirmée par les analyses. Le niveau d'éducation, indicateur du statut socio-économique, est en effet nettement plus élevé dans les nouveaux projets que dans le reste de la population. Alors que dans les deux villes, moins d'un quart des personnes de plus de quinze ans sont titulaires d'un titre universitaire, cette proportion passe à 50.72% dans les nouveaux logements à Neuchâtel et à 67.35% à Zurich West. À l'échelle des ménages, on constate qu'ils sont 64.36% à Neuchâtel et 79.60% à Zurich West à compter au moins une personne de formation universitaire. D'autres indicateurs, tels que le niveau de revenu, la profession déclarée, la part des couples à double carrière, le montant du loyer ou la proportion de propriétaires, corroborent eux aussi le constat selon lequel la population considérée dispose de ressources économiques supérieures à la moyenne. Les données du recensement de la population permettent de révéler que cette surreprésentation des classes moyennes supérieures dans les nouvelles constructions s'est par ailleurs accentuée entre les années

1990 et 2000²⁴⁷, ce qui montre la tendance croissante du marché immobilier à réaliser des logements destinés à ce segment de la demande.

Des analyses supplémentaires ont permis d'identifier plus précisément certains **segments de la demande** et d'en évaluer l'importance : les ménages familiaux et les ménages non traditionnels, les jeunes adultes, les couples à double carrière, les pendulaires interurbains, les cadres transnationaux et les personnes âgées. Nous résumons ci-dessous les principaux résultats à cet égard.

La répartition des ménages montre certaines spécificités des deux études de cas. À Zurich West, trois catégories de ménages occupent les 75% du parc immobilier : les personnes vivant seules de moins de 65 ans, les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans (en réalité essentiellement des unions libres) et les colocataires. Ces résultats rejoignent les conclusions de nombreuses études portant sur la gentrification qui soulignent l'importance des ménages non traditionnels dans ce processus. Dans le contexte helvétique, le cas des colocataires est à relever : alors que cette forme de ménage concerne en premier lieu des étudiants, la majorité des personnes interrogées ici ont terminé leur formation et occupent un emploi souvent bien rémunéré. Les trois catégories de ménages qui dominent à Zurich West sont moins présentes en ville de Neuchâtel (un peu moins de 40%) où l'on constate en revanche une proportion trois fois plus élevée de couples avec enfant(s) (32.87% versus 11.60%). Parallèlement, les logements y ont attiré davantage qu'à Zurich West les « nids vides » et les personnes de plus de 65 ans.

Les habitants des nouveaux logements de Zurich West et de Neuchâtel sont relativement jeunes. Leur âge moyen s'élève respectivement à 36 et 34 ans, soit des valeurs nettement inférieures à ce qui est observé dans l'ensemble de la population des deux villes en 2000 (45 et 43 ans). Ce phénomène s'explique par la prédominance des 25 à 44 ans (62.33% des habitants à Zurich West, 39.85% à Neuchâtel). Dans cette dernière, la part des moins de 15 ans (19.92%) contribue également à un âge moyen inférieur de près de dix ans à celui de la population totale. Finalement, les 20 à 24 ans, qui représentent la classe d'âge pour laquelle les villes sont dans l'ensemble les plus attractives, ne se retrouvent guère dans nos études de cas (moins de 5%), leurs revenus ne leur permettant pas d'accéder à des logements neufs.

La population analysée se caractérise par un taux d'activité très élevé. On constate ainsi une prédominance des **couples à double carrière**. Disposer de deux revenus peut être perçu comme une condition pour accéder à des logements dont le loyer est supérieur à la moyenne. On peut également renverser cette perspective en avançant que vivre en zone centrale permet à un couple de poursuivre une double carrière et de combiner vie professionnelle, vie sociale et, le cas échéant, vie familiale.

Concilier les différentes facettes du quotidien implique une maîtrise de la distance et la majorité des actifs sont employés sur le territoire communal (71.61% à Zurich et 60.70% à Neuchâtel). Si la proximité est valorisée, la connectivité l'est également. Pour certains, vivre en ville permet d'être localisé sur un des nœuds du réseau de chemin de fer qui constitue l'armature physique du système urbain suisse. Un cinquième des actifs à Neuchâtel et un dixième à Zurich mettent à profit les infrastructures ferroviaires et les services proposés (horaires cadencés, trains intercity, etc.) pour travailler dans un autre

²⁴⁷ La proportion d'universitaires est en effet plus élevée dans les logements construits entre 2001 et 2007 et qui ont fait l'objet de notre enquête par questionnaire (50.72% à Neuchâtel et 67.35 à Zurich West) que dans ceux qui ont été réalisés entre 1995 et 2000 et qui ont été pris en compte dans le recensement de la population de 2000 (29.18% à Neuchâtel et 35.08% pour l'ensemble de la ville de Zurich).

centre. Ces **pendulaires interurbains** représentent ainsi une part non négligeable de la demande pour vivre dans les centres urbains en général et dans les villes moyennes en particulier. La logique de proximité n'est toutefois pas totalement absente comme le montre le fait que les partenaires des pendulaires interurbains occupent le plus souvent un emploi dans la commune de domicile. La mise en évidence de cette catégorie de gentrificateurs est inédite et sans doute propre à la Suisse et à quelques autres pays très performants en matière de transport ferroviaire.

Les **personnes issues de la migration** sont moins nombreuses dans les nouveaux logements que dans l'ensemble de la population. Les étrangers – dans leur grande majorité des ressortissants européens – représentent 13.77% des individus vivant à Zurich West et 26.26% dans les nouveaux logements de Neuchâtel. Par ailleurs, peu de personnes viennent directement de l'étranger. En raison d'une forte demande pour les nouveaux logements, les personnes qui y ont accédé sont en premier lieu celles qui connaissaient le marché local (achat ou location d'un appartement sur plan par exemple), ce qui explique la faible part de personnes venant de l'étranger et le fait que la grande majorité des personnes habitaient déjà en ville ou à proximité.

Finalement, les **personnes âgées de plus de 65 ans** occupent seulement un logement sur vingt à Zurich West et à Neuchâtel. Alors que le quartier zurichois a attiré une population jeune (trois habitants sur quatre ont moins de 45 ans), la situation est plus complexe à Neuchâtel. La pyramide des âges montre que l'attrait des nouveaux logements, s'il est faible pour les personnes à la retraite, est plus important pour celles qui s'en approchent. Les ménages dont un des partenaires au moins a entre 50 et 64 ans – soit des « nids vides » en majorité – représentent 17.33% des logements à Neuchâtel (contre 7.20% à Zurich West). Dans l'ensemble, c'est donc un peu plus d'un ménage sur quatre à Neuchâtel qui pourrait avoir déménagé – sans forcément changer de commune de domicile – soit en prévision, soit à la suite de la retraite.

17.3.2 *Trajectoire*

Les nouveaux logements correspondent dans la majorité des cas à un phénomène de **maintien en ville**. À Neuchâtel et à Zurich West, 57.14% et 70.33% des personnes interrogées habitaient déjà dans la commune avant leur déménagement. L'écart entre les deux villes est compensé par des arrivées plus nombreuses à Neuchâtel en provenance de l'agglomération, d'un autre centre ou du reste de la Suisse. Parmi ces mouvements, les retours en ville au sens strict – déménagement en ville de personnes qui l'avaient quittée pour s'installer dans les couronnes suburbaines ou périurbaines – concernent 7.57% des individus à Neuchâtel et 4.54% à Zurich West. Il semble donc rare que les personnes qui ont fait le choix de vivre en couronne reviennent en ville. Finalement, les personnes venant de l'étranger représentent dans les deux cas moins d'un habitant sur vingt.

En déménageant, la très grande majorité des ménages ont amélioré leurs conditions d'habitation. Les nouveaux logements ont en effet un standing supérieur en regard du parc existant. En ce qui concerne le statut d'occupation, alors qu'une minorité de ménages possède son logement tant à Neuchâtel (11.24%) qu'à Zurich (7.11%) en 2000, la proportion de propriétaires est nettement supérieure dans les immeubles récents (38.77% et 27.66%). En termes de taille, la tendance dominante a consisté à construire des appartements sensiblement plus grands que la moyenne du parc immobilier existant.

Vivre à Neuchâtel ou à Zurich 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 communales. Ainsi, à Neuchâtel, ils sont 55.26% à ne pas avoir envisagé de s'installer ailleurs, ce qui montre que même dans le cas d'une ville moyenne, la recherche d'urbanité exclut généralement les communes suburbaines proches. Les autres destinations potentielles étaient essentiellement des communes limitrophes dans le cas de Neuchâtel mais très peu des communes typiquement périurbaines. Dans la seconde étude de cas, 90% de ceux qui ont considéré une autre localisation résidentielle que Zurich West ont prospecté dans d'autres secteurs de la ville. Ceci peut être considéré comme un indicateur de l'attractivité de certains quartiers – en particulier les Kreis 3, 4, 6 et 8 – pour ces ménages généralement aisés, ce qui pourrait contribuer à alimenter un processus de gentrification plus classique.

Le choix résidentiel effectué apparaît comme particulièrement stable pour les propriétaires tant à Neuchâtel qu'à Zurich : environ 80% d'entre eux jugent l'éventualité d'un déménagement comme faible voire exclue. Une différence nette sépare les locataires des deux études de cas. Un déménagement semble ainsi probable pour plus de 60% des locataires neuchâtelois contre 27.74% à Zurich West. Cela peut paraître paradoxal à première vue étant donné la surreprésentation à Zurich West de ménages davantage susceptibles de changer de taille et de structure (cocations, couples sans enfant, personnes vivant seules) alors qu'il y a davantage de familles à Neuchâtel. Plusieurs explications peuvent être avancées et présentent un grand intérêt en regard de notre questionnement sur l'attractivité des centres : la situation résidentielle actuelle apparaît comme une étape pour les familles alors que d'autres appartements ou localisations seront plus adéquats lorsque les enfants grandiront²⁴⁸ ou, et c'est un élément qui est apparu lors d'entretiens exploratoires, 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 ville²⁴⁹.

Pour un tiers des ménages vivant en locatif à Neuchâtel et un cinquième à Zurich, un déménagement est jugé comme (très) probable mais sans exclure a priori le fait de rester à l'intérieur des frontières communales. Finalement, pour certains, la localisation en ville-centre ne signifie pas un rejet définitif de la villa individuelle. C'est principalement le cas à Neuchâtel où un locataire sur cinq juge ce type d'habitat comme étant (très) probable dans le futur. Pour ces personnes, vivre en ville semble donc correspondre à une étape dans leur parcours de vie. Ce constat débouche directement sur une question centrale pour notre recherche, celle de la motivation du déménagement dans un appartement neuf en ville. C'est à travers elle que l'on peut mieux comprendre en effet le rôle de la demande dans les processus de réurbanisation et de gentrification.

17.3.3 Motivations

Les déménagements ont parfois été imposés par un non renouvellement de bail (2.19% à Neuchâtel et 8.90% à Zurich West). Dans un cas sur deux, le mouvement a été induit par un événement modifiant la structure du ménage ou par des logiques liées à l'emploi ou à la formation. Dans plus de quatre cas sur dix, le déménagement peut être considéré comme un mouvement d'ajustement dont la finalité était une adéquation plus étroite entre les caractéristiques du logement et les aspirations résidentielles des ménages.

²⁴⁸ Parallèlement, pour les ménages non traditionnels, un déménagement pourrait être perçu comme peu ou pas du tout probable en l'absence de perspective de changement dans leur structure.

²⁴⁹ À cet égard, les propriétaires neuchâtelois ont jugé, dans leur grande majorité (61.90%), le fait d'acheter leur logement comme très important (il s'agit du score le plus élevé tous critères confondus).

Ce dernier point notamment explique la raison pour laquelle les **attributs du logement** apparaissent parmi les critères les plus importants (taille ; agencement et originalité ; balcon, terrasse ou jardin ; localisation). Les ménages sont prêts à payer le prix pour ces aménités puisque le loyer (ou le montant d'acquisition) est l'aspect lié au logement le moins cité. Quant à la localisation, elle est accompagnée de critères relatifs à la proximité (du centre-ville ou des commerces et services) et par une certaine conception de la mobilité. Ainsi, la desserte en transports publics urbains, la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo, la proximité de la gare CFF sont considérés comme plus importants que l'accessibilité en voiture. En plus du confort du logement, c'est donc une **logique pragmatique et utilitariste** qui ressort. Vivre en ville offre une certaine commodité et permet de concilier les différentes facettes de la vie professionnelle et sociale grâce à la proximité des lieux fréquentés régulièrement. Des localisations résidentielles en couronne suburbaine ou périurbaine, par leur éloignement du lieu de travail ou des aménités urbaines, impliqueraient une autre organisation de la vie quotidienne. Aux deux logiques mentionnées ci-dessus s'ajoute parfois une troisième : la **logique de valorisation**. C'est alors le mode de vie urbain qui est mis en avant avec des éléments tels que l'offre culturelle, la vie nocturne, l'animation qui règne en ville, la diversité de la population résidante.

Si les réponses obtenues dans les deux études de cas sont corrélées entre elles, quelques différences, parfois conséquentes, sont observées. Les ménages neuchâtelois ont ainsi davantage pris en compte l'environnement du logement (la tranquillité et la sécurité du quartier) ou le logement en tant que tel (le loyer ou le prix, la vue, le balcon ou la terrasse). De même, ils ont donné plus de poids à la proximité des établissements scolaires et à leur réputation. Ces aspects davantage cités que dans le cas de Zurich West sont le reflet de la composition différente de la population concernée et de la présence plus nombreuse de familles. L'accessibilité en voiture dans la ville de taille moyenne qu'est Neuchâtel est également davantage intégrée au choix du domicile.

Les habitants de Zurich West ont bien plus valorisé la vie nocturne, la diversité de la population urbaine et l'offre culturelle. Les alternatives à la voiture individuelle y ont également un poids supérieur et les habitants ont davantage recherché la proximité du centre-ville et du lieu de travail. Le degré d'urbanité d'une ville de la taille de Zurich a incité les ménages à tenir compte de la proximité de parcs publics ou d'espaces verts dans une proportion plus élevée qu'à Neuchâtel. Dans cette dernière, ce besoin se fait moins sentir dans le choix résidentiel étant donné la proximité de facto du lac et de la forêt. Finalement, la présence de la famille et des amis a été jugée importante surtout à Zurich West, ce qui s'explique notamment par la surreprésentation des colocataires, des personnes vivant seules et des jeunes adultes.

17.3.4 *Habitudes de mobilité*

La question des habitudes de mobilité est centrale dans le débat sur les aspects environnementaux de la ville compacte. Le niveau d'équipement des ménages en termes de moyens de locomotion et d'abonnements de transports en commun est élevé. Par rapport à la population suisse ou à celle des centres urbains, les personnes habitant dans les nouveaux logements, surtout de Zurich West mais également de Neuchâtel, sont proportionnellement bien plus nombreuses à posséder un abonnement (demi-tarif, régional ou général). Parallèlement, la majorité des ménages possèdent une voiture. La valeur enregistrée à Neuchâtel (86.16%) rejoint même les proportions enregistrées dans les communes suburbaines et périurbaines à l'échelle nationale. À Zurich West au contraire, la

part des ménages concernés est plus faible (59.21%) alors que l'équipement en vélo y est très élevé.

En considérant la disponibilité en moyens de locomotion et en titres de transports publics, la population étudiée n'apparaît pas comme captive dans le sens où elle n'est pas dépendante d'un seul mode de transport. Bien au contraire, la majorité des ménages étudiés sont **potentiellement très mobiles** et semblent à même de combiner les différents moyens de se déplacer selon leurs besoins.

Les pratiques de mobilité permettent de préciser ces propos. À Zurich West, les choix modaux des habitants se portent en premier lieu sur les transports publics et la marche. La voiture joue un rôle secondaire et ponctuel ; elle n'apparaît qu'en quatrième position, soit derrière le vélo et devant les deux-roues à moteur. À Neuchâtel, c'est la marche qui est privilégiée, suivie de la voiture et des transports en commun. La topographie de la ville semble décourager la pratique quotidienne du vélo. Comme le niveau d'équipement le laisse présager, la part modale qui revient à la voiture est plus importante à Neuchâtel.

Dans la majorité des cas, le déménagement n'a pas influencé les habitudes de mobilité, résultat somme toute cohérent avec le fait que la plupart des personnes étudiées habitaient déjà en ville. Lorsqu'une modification est observée, il s'agit le plus souvent d'une utilisation réduite de la voiture et d'un recours accru aux transports publics, à la marche et, dans une moindre mesure, au vélo. L'évolution des pratiques est particulièrement nette pour les ménages en provenance des communes suburbaines et périurbaines. Dans ces cas de figure, tant à Neuchâtel qu'à Zurich West, sept ménages sur dix ont déclaré moins utiliser la voiture et plus de 60% se déplacent plus fréquemment en transports publics ou à pied depuis leur déménagement.

De manière générale, si les personnes étudiées valorisent la proximité (du centre-ville, des infrastructures, des commerces et services, de leur lieu de travail, etc.), elles ne renoncent pas à la mobilité. Au contraire, elles constituent – dans leur majorité – une population qui recourt tant à la mobilité douce qu'aux transports en commun. La voiture n'est pas absente, mais son rôle est réduit par rapport à ce qui est observé dans d'autres localisations résidentielles.

Dans l'ensemble, même si les nouveaux logements se sont adressés à différents segments de la population, il est possible de dresser le portrait robot des habitants. Il s'agit d'une personne âgée de 30 à 45 ans, de formation universitaire, de nationalité suisse, qui vit le plus souvent seule ou en couple sans enfant (mais également en famille à Neuchâtel). Elle habitait déjà dans la commune et n'a guère envisagé de s'installer ailleurs. Elle est active et son lieu de travail est localisé dans sa commune de domicile. En plus des caractéristiques du nouveau logement, elle s'est montrée sensible aux aspects pratiques de la vie en ville tels que la proximité de différentes infrastructures. Le contexte urbain (animation, diversité, etc.) et le mode de vie qui lui est associé sont également valorisés. Cette personne est potentiellement très mobile car elle est généralement bien dotée en termes de moyens de déplacement. Elle recourt fréquemment à la mobilité douce et aux transports en commun mais n'a pas renoncé pour autant à la voiture individuelle en particulier à Neuchâtel.

17.4 La production de logements

Dans la troisième étape de l'étude, l'analyse d'entretiens menés avec des acteurs clés du marché immobilier, de statistiques relatives au secteur de la construction et de documents officiels, a permis de saisir la logique qui gouverne la production de logements à Neuchâtel et à Zurich. Nous avons ainsi complété la partie précédente qui focalisait sur le choix résidentiel des ménages (« demande ») par une approche centrée sur la production de l'environnement construit (« offre »).

17.4.1 *Le regain d'activité du marché immobilier dans les villes*

17.4.1.1 Les facteurs explicatifs

L'augmentation de la population observée ces dernières années s'explique notamment par l'extension du parc de logements. Le marché immobilier a en effet connu un regain d'activité et il faut remonter aux années 1980 pour trouver un nombre similaire de logements construits annuellement (à l'exception d'une courte période de subventionnement des logements au milieu des années 1990). Ce nouveau dynamisme est engendré par la conjonction de différents facteurs : le jeu de l'offre et de la demande de logements, le contexte économique, la financiarisation de l'immobilier, le rôle des pouvoirs publics et la revalorisation symbolique de certains secteurs urbains.

Du point de vue de **l'offre et de la demande**, le marché du logement se caractérise par une situation de pénurie. Le faible taux de vacance observé montre l'existence d'une demande latente pour vivre en ville-centre et explique en partie le retour des investisseurs. L'ajustement entre l'offre et la demande n'est toutefois pas immédiat et a demandé un certain temps d'adaptation. En outre, les investisseurs ont davantage privilégié les logements par rapport aux surfaces d'activité ces dernières années étant donné une offre excédentaire de locaux commerciaux et de bureaux.

Le **contexte économique** a également été plus propice à la construction neuve : les années 2000 se caractérisent en effet par une phase de croissance et des taux hypothécaires historiquement bas. Cette conjoncture favorable explique le regain d'activité observé, tout particulièrement en ce qui concerne la PPE (et ceci d'autant plus que les ménages peuvent dorénavant utiliser leur deuxième pilier pour rassembler les fonds propres nécessaires).

On a assisté en parallèle à un phénomène de **financiarisation de l'immobilier**. Dans la deuxième moitié des années 1990, les perspectives de rendement en bourse avaient incité de nombreux investisseurs à délaisser l'immobilier. Avec la chute des cours en 2002, l'immobilier est redevenu attractif d'autant plus qu'une certaine diversification des risques était recherchée. L'émergence d'un circuit indirect dans les investissements immobiliers a également contribué à ce processus. Si traditionnellement des acteurs comme les caisses de pension possèdent des immeubles locatifs, ils commencent à privilégier un circuit indirect en achetant des parts dans un fonds immobilier qui se charge lui-même de réaliser ou d'acquérir des objets. Si ce circuit est encore minoritaire, il participe au renouvellement de l'intérêt porté à l'immobilier et tend, de plus, à favoriser les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine et Zurich en premier lieu.

L'augmentation des investissements dans l'immobilier ne semble pas s'expliquer par un **arbitrage en termes de localisation** qui serait devenu plus favorable aux villes-centres au détriment de leurs couronnes. L'arbitrage auquel procèdent les investisseurs concerne

davantage la construction de logements par rapport aux **surfaces de bureau** ainsi que les investissements dans l'immobilier par rapport aux **placements en titres financiers**.

Les **stratégies des villes** dans le domaine de l'urbanisme et du logement ont également donné une impulsion à certaines opérations de régénération urbaine (changement d'affectation ou augmentation de la densité autorisée par exemple). La politique zurichoise, nous y reviendrons, est toutefois de nature plus volontariste. La réduction des investissements consentis par les pouvoirs publics dans le canton de Neuchâtel a eu de son côté une conséquence inattendue : des entrepreneurs de la construction ont endossé à de nombreuses reprises le rôle de promoteur afin de générer du travail pour leur société.

La régénération physique des quartiers est parfois précédée ou accompagnée par une **revalorisation symbolique**. À Neuchâtel, l'implantation des bâtiments de l'Office fédéral de la statistique a révélé le potentiel des friches urbaines et initié le processus de reconversion du secteur Gare/Crêt-Taconnet. Zurich West, qui faisait figure de *no man's land* lorsqu'elle était une zone industrielle, a attiré des artistes et des artisans qui ont joué le rôle de pionniers. Grâce à leur présence, de nombreux Zurichois ont découvert ce quartier qui est rapidement devenu un endroit à la mode. L'impulsion donnée par certains acteurs culturels a ainsi grandement contribué aux développements immobiliers récents du Kreis 5.

17.4.1.2 Les différents acteurs privés et leur logique d'action

Les lignes qui précèdent ont permis d'expliquer le regain d'activité du marché immobilier dans les villes. L'analyse détaillée des logiques de fonctionnement des différents maîtres d'ouvrage nous a ensuite permis de comprendre la raison pour laquelle les investissements s'orientent dans une large mesure vers des logements de catégorie moyenne à supérieure.

Les maîtres d'ouvrage sont, à de rares exceptions près, des acteurs privés. À Neuchâtel, deux catégories sont particulièrement actives : les **entreprises de construction et sociétés immobilières** ainsi que les **investisseurs institutionnels**. Les premières réalisent essentiellement des projets de taille limitée. Les objectifs de ces acteurs régionaux est de générer un volume de travail et d'obtenir un retour rapide sur investissement. Ils vendent par conséquent les logements qu'ils construisent soit à des particuliers (PPE), soit à des institutionnels (immeubles en entier). D'origine régionale mais également nationale, ceux-ci s'intéressent à de grands projets. Ils entendent assurer un rendement à long terme et diversifier les risques de placement afin d'assurer des prestations à leurs clients (rentes, dividendes, etc.). Ils mettent par conséquent en location les appartements qu'ils ont construits ou achetés.

Les projets de Zurich West sont de grande envergure et résultent principalement de l'initiative d'acteurs que l'on ne retrouve pas à Neuchâtel lors de la période considérée : une **coopérative**, des **propriétaires fonciers issus de groupes industriels**, des **sociétés immobilières cotées en bourse**. Très importantes et dynamiques à Zurich, les coopératives sont des organismes à but non lucratif ; les loyers demandés couvrent les frais effectifs et ne sont pas déterminés par le marché. Les objectifs poursuivis consistent à offrir des logements à loyer avantageux mais aussi à intégrer certains aspects sociaux et environnementaux. Deuxièmement, des groupes industriels ont mis en valeur leurs propriétés foncières en finançant des projets eux-mêmes ou en partenariat avec d'autres investisseurs. Certains logements ont été vendus afin d'obtenir un profit immédiat et la majorité a été proposée à la location pour assurer un rendement à long terme. Les sociétés immobilières cotées en bourse s'intéressent elles à de très grands projets. Elles ont la

capacité de lever d'importants capitaux à l'échelle nationale qu'elles investissent dans les principaux centres urbains et en premier lieu à Zurich où se localisent leurs sièges. Les plus-values réalisées servent notamment à verser des dividendes aux actionnaires.

Quant aux **autorités locales**, elles endossent trois rôles dans le domaine de la densification du tissu bâti et de la construction de logements. Les Municipalités sont tout d'abord **régulatrices** lorsqu'elles édictent des documents urbanistiques qui définissent certains éléments fondamentaux du développement du territoire communal – affectation, densité, etc. – et des conditions-cadres favorables aux investissements. Ces documents doivent garantir un développement de qualité et permettre l'émergence de projets de régénération urbaine.

Les autorités locales favorisent également la construction de logements en jouant le rôle de **médiatrices**. À Neuchâtel, les contacts avec les acteurs privés se déroulent dans le cadre de procédures classiques d'aménagement du territoire. À Zurich, on a assisté ces dernières années à un changement de paradigme dans la pratique urbanistique : un urbanisme de plan a fait place à un urbanisme de projet. Ainsi, le développement de Zurich West a fait l'objet d'une démarche collaborative avec les acteurs concernés (propriétaires fonciers, promoteurs, population, etc.).

Finalement, les Villes peuvent devenir **interventionnistes** par leur politique immobilière et foncière. Si elles ne réalisent quasiment jamais elles-mêmes de nouveaux logements, elles peuvent initier certains projets financés par des caisses de pension publiques ou participer au capital de différentes institutions qui proposent des logements à des loyers inférieurs au marché libre. La politique foncière représente un levier fondamental dans cette perspective. S'il n'y a pas de réelle politique proactive dans ce domaine (notamment en termes d'acquisition), les Villes mettent à disposition des parcelles (droit de superficie), le plus souvent à des coopératives ou fondations, ce qui permet l'émergence de projets immobiliers.

Il ressort de ces analyses que les caractéristiques des nouveaux logements dépendent du type de maîtres d'ouvrage et de la demande qu'ils perçoivent. Certains maîtres d'ouvrage souhaitent obtenir un retour sur investissement immédiat (entreprises de construction, sociétés immobilières cotées ou non en bourse). Cette logique est à la base de la réalisation des appartements en propriété par étage. Ceux-ci s'adressent de facto à des ménages des classes moyennes à supérieures qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété et, qui plus est, en ville. Ce statut n'est en effet pas envisageable pour une grande partie de la population malgré un contexte favorable (taux hypothécaires bas, utilisation du deuxième pilier, etc.).

Les appartements mis en location – en main d'investisseurs institutionnels, de groupes industriels ou de fonds immobiliers – s'adressent également en majorité aux classes moyennes supérieures. L'explication réside en grande partie dans l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer ou le prix des logements. D'autres facteurs interviennent comme les standards de construction en vigueur en Suisse et les coûts supplémentaires engendrés par les caractéristiques de l'environnement urbain (difficultés d'accès pour la construction, démolitions d'anciens bâtiments, éventuelle opération de dépollution des sols, négociation avec plusieurs propriétaires fonciers, risque d'opposition du fait des nombreux acteurs concernés, etc.). De surcroît, comme les appartements nouvellement construits sont chers, il existe une tendance à réaliser des objets de qualité afin de justifier les prix demandés et de viser les segments supérieurs.

Le rôle des collectivités locales par rapport au phénomène de *new-build gentrification* n'est pas univoque. Les caractéristiques des logements sont en effet du ressort des acteurs privés et la marge de manœuvre des Villes est limitée. Elles ne sont en mesure d'influencer que les projets réalisés sur des parcelles leur appartenant. Dans ce cas, elles recourent au droit de superficie qu'elles octroient à des organismes à but non lucratif tels que des coopératives ou à des acteurs privés en contrepartie de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré selon une forme de partenariat public-privé. Les deux Villes tentent ainsi de juguler un phénomène de *new-build gentrification*. Parallèlement, leur position est paradoxale car elles sont intéressées à attirer des contribuables aisés afin d'accroître leur base fiscale dans un contexte de concurrence entre communes.

17.5 Regain d'attractivité des villes et développement territorial durable

Le modèle de la ville compacte est au cœur des propositions visant à rendre compatibles développement territorial et développement durable. Les débats y relatifs ont cependant fait émerger trois faisceaux de critiques : l'attractivité de la ville compacte ne serait pas garantie (ce modèle irait à l'encontre des préférences du marché et des aspirations des ménages qui favoriseraient l'étalement urbain et un habitat de faible densité), la sélectivité sociale de la ville compacte ne serait pas assez prise en compte (tendance à la gentrification et à l'exacerbation des inégalités sociales), enfin, le bilan environnemental de la ville compacte ne serait pas forcément aussi favorable qu'espéré notamment en termes de réduction de la consommation d'énergie et des nuisances.

Au fil de cette recherche, nous avons pu apporter plusieurs éléments de réponse en regard des deux premières critiques. La troisième, qui concerne les impacts environnementaux, ne figurait par contre pas au cœur de notre problématique. Elle n'a été que partiellement appréhendée par l'intermédiaire des habitudes de mobilité des ménages vivant dans les nouveaux logements de Neuchâtel et de Zurich West. Notre étude donne à cet égard des résultats plutôt rassurants : proportion élevée de titulaires d'abonnements de transports en commun, recours fréquent à la mobilité douce et aux transports publics, changement des habitudes de mobilité des personnes venant des couronnes, rôle moins central de la voiture même si la majorité des ménages en possèdent une, etc. Si ces résultats contribuent au débat, ils ne nous permettent pas de prendre position, ce que nous pouvons par contre faire dans les lignes qui suivent au sujet des deux premières critiques évoquées.

17.5.1 L'attractivité résidentielle des zones centrales

L'élément témoignant de la façon la plus probante de l'attractivité résidentielle des villes suisses est la croissance démographique enregistrée depuis 2000. D'autres indicateurs – comme le taux de vacance très faible de la plupart des centres et le changement de comportement résidentiel des catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) dans certaines villes – renforcent cette interprétation. Il en est de même du succès des projets résidentiels réalisés ces dernières années qui ont, dans l'ensemble, rapidement trouvé preneur. Nos enquêtes montrent de surcroît que les ménages décidant de s'installer dans ces nouveaux logements disposent d'une marge de manœuvre relativement importante et qu'ils ont souvent délibérément choisi de ne pas prospecter en dehors des limites communales. Cette demande pour une localisation résidentielle en zone centrale, associée au potentiel de densification qui existe dans l'environnement construit, tend à confirmer la faisabilité et la désirabilité du modèle de la ville compacte.

Les acteurs privés du marché immobilier témoignent eux aussi de l'attrait des villes-centres et ont récemment développé en Suisse de nombreux projets de densification. Comme nous l'avons déjà mentionné, une conjonction de facteurs est à l'origine de cette tendance : l'offre et la demande (pénurie du marché immobilier résidentiel, excédent de surfaces de bureau), la conjoncture économique (période de croissance, taux d'intérêt très bas), la financiarisation de l'immobilier (intérêt renouvelé pour les investissements dans la pierre par rapport à d'autres types de placements), le rôle proactif de certains acteurs de la construction, etc.

Deux bémols sont toutefois à mentionner en ce qui concerne le potentiel que représentent les opérations de densification par rapport au modèle de la ville compacte et aux principes de durabilité.

En premier lieu, la croissance de la consommation d'espace habitable per capita, un des moteurs de l'étalement urbain, ne semble pas ralentir. En raison du desserrement, la densification du tissu bâti par la construction de logements en ville n'a pas empêché un recul du nombre d'habitants entre 1970 et 2000. Ceci explique pourquoi le niveau de peuplement de certaines villes est aujourd'hui bien inférieur à celui des années 1970, mais aussi le paradoxe des dernières décennies qui ont vu des villes perdre des habitants tout en connaissant un marché du logement en expansion et en situation de pénurie. Il est ainsi nécessaire que la densification de l'environnement construit soit suffisamment importante afin de compenser la demande croissante en termes de mètres carrés habitables.

Deuxièmement, vivre en ville n'apparaît pour certains ménages que comme une étape dans le parcours de vie. Même si la période de vie pendant laquelle la ville est attractive tend à s'allonger, ce qui contribue à expliquer la croissance de la demande pour des logements en zone centrale, le choix du suburbain ou du périurbain n'est pas exclu de manière définitive. Les familles continuent donc à quitter les villes pour les couronnes et ne semblent pas trouver en ville les logements et le cadre de vie en adéquation avec leurs ressources économiques et/ou leurs aspirations résidentielles.

Ces deux réserves montrent que les objectifs de densification urbaine et de développement durable, tous deux désormais ancrés par la Confédération dans les « Grandes lignes du territoire suisse », demandent des politiques ad hoc dans le domaine de l'urbanisme et du logement. Le rôle des autorités des villes-centres est à cet égard crucial, car la régénération des friches urbaines et la densification du tissu bâti ne sont pas des phénomènes spontanés. Elles constituent en effet des opérations complexes impliquant de nombreux acteurs (propriétaires fonciers, riverains, investisseurs, etc.). Faire face efficacement à cette complexité implique un changement de paradigme dans la pratique de l'urbanisme qui repose sur deux piliers : le passage d'un urbanisme de plan à un urbanisme de projet et le passage de processus hiérarchiques à des processus collaboratifs. Le premier doit permettre l'identification de secteurs stratégiques et d'opportunités de développement, le second, la création progressive d'un climat de confiance entre les différents acteurs en présence. La diffusion de telles procédures dans l'ensemble du pays semble encore nécessaire afin de débloquer certaines situations et d'assurer le redéveloppement de secteurs urbains à fort potentiel. Elle devrait permettre l'émergence d'une offre suffisante pour, d'une part, densifier la structure de peuplement tout en offrant suffisamment d'espace habitable et, d'autre part, rendre la ville attractive aux différentes étapes du parcours de vie. Un dernier défi consiste à diriger cette offre vers toutes les couches de la population afin de préserver la mixité sociale en milieu urbain.

17.5.2 La sélectivité sociale des villes-centres

Cette recherche apporte une image nuancée de la gentrification des centres urbains helvétiques. Les villes se caractérisent en effet encore à la fin des années 1990 par un solde migratoire négatif des CSP+, ce qui tend à montrer que si un processus de gentrification touche certains secteurs urbains, il n'est pas généralisé à l'échelle des villes-centres. La situation se révèle cependant plus contrastée en perspective historique et géographique. Les centres semblent en effet de plus en plus en mesure de retenir voire d'attirer les CSP+. Le nombre d'arrivées des CSP+ par rapport aux départs augmente au fil de la période étudiée et le solde migratoire de certains centres tels que Zurich est même récemment devenu positif. Les catégories sociales supérieures sont désormais ciblées par d'importants projets immobiliers réalisés dans les centres et se trouvent nettement surreprésentées dans les nouveaux logements que nous avons étudiés à Neuchâtel et à Zurich West. Des phénomènes de *new-build gentrification* sont très clairement à l'œuvre dans les villes suisses.

Notre analyse a montré que la prédominance des maîtres d'ouvrage privés contribue à ce phénomène de *new-build gentrification* par l'intermédiaire de plusieurs mécanismes. En premier lieu, l'incidence foncière : le terrain étant rare en ville, il est cher, et ceci se répercute au final sur le loyer ou le prix des logements. D'autres facteurs interviennent, comme les standards de construction suisses et les coûts supplémentaires engendrés par l'environnement urbain. De surcroît, comme les appartements nouvellement construits sont chers, on observe une tendance à réaliser des objets aux finitions de haute qualité – souvent vendus en PPE – afin de justifier les prix élevés et de viser les segments supérieurs de la demande.

Comment interpréter cette tendance ? D'un côté, on pourrait avancer que le phénomène demeure somme toute quantitativement limité en regard du parc immobilier existant et qu'il s'explique par le fonctionnement normal du marché immobilier consistant à offrir en priorité du logement neuf aux classes aisées. Par ailleurs, la demande – liée au poids de ces classes dans la population – pourrait apparaître comme un facteur limitatif à ces nouveaux développements, en particulier dans les villes de taille moyenne ou petite. La *new-build gentrification* ne s'inscrirait alors pas dans un processus de gentrification généralisé, qui aurait pour corollaire l'éviction des classes moins aisées vers la périphérie.

D'un autre côté, on pourrait interpréter la *new-build gentrification* comme l'indice d'évolutions plus générales vers une attractivité renouvelée des villes-centres pour les catégories moyennes à supérieures. Le phénomène pourrait dès lors ne pas se limiter aux seules nouvelles constructions et engendrer des processus classiques de gentrification tels qu'ils ont déjà pu être observés dans certains quartiers de villes suisses – citons les Kreis 4 et 5 à Zurich – qui changent progressivement de composition sociale. L'éviction d'habitants modestes n'est dès lors plus exclue. En effet, la part de logements construits avec un but social étant restreinte en Suisse, les besoins des populations à bas revenu sont en grande partie couverts par les « logements sociaux de fait », rendus abordables par leur vétusté. Or, ces logements sont situés en grand nombre dans les villes-centres. On pourrait ainsi estimer que, sans mesure d'accompagnement adéquate, l'attractivité accrue des centres ajoutera une pression supplémentaire sur les loyers et la disponibilité de tels logements, et aura pour conséquence la réduction de la mixité sociale des villes.

17.5.3 *Reconstruire la ville en ville en préservant l'attractivité et l'équité sociale et sans oublier les couronnes...*

La reconstruction de la ville en ville fait apparaître, à la lumière des résultats obtenus par notre étude, deux grands impératifs au développement territorial durable : d'une part, il s'agit de concevoir et de réaliser une forme urbaine plus compacte, d'autre part, de tenir compte de la dimension sociale de cette évolution. Notre étude a montré qu'il n'y a pas de convergence naturelle entre ces objectifs.

Le rôle des collectivités locales n'est pas aisé dans ce domaine. La production et les caractéristiques des logements sont en effet dans une large mesure du ressort des acteurs privés et la marge de manœuvre des Villes est limitée. Leur position est par ailleurs ambivalente, car elles sont intéressées à attirer des contribuables aisés afin d'accroître leur base fiscale dans un contexte de concurrence entre communes.

Nous voudrions cependant évoquer en conclusion trois pistes méritant d'être explorées, tant du point de vue des politiques que de la recherche, afin que les collectivités locales conservent une maîtrise de leur territoire et parviennent à concilier la densification et les principes de durabilité. La première est celle du maintien d'un socle substantiel de réserves foncières en main publique. Il ressort en effet de nos analyses que les communes ne sont véritablement en mesure d'influencer les projets des investisseurs que sur des parcelles de terrain leur appartenant. Dans ce cas, elles recourent au droit de superficie et mettent à disposition des terrains à des promoteurs dans le cadre de partenariats publics-privés en contrepartie, par exemple, de la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré. Les Villes tentent ainsi de juguler un phénomène de *new-build gentrification*.

La deuxième piste de réflexion porte sur le rôle des acteurs à but non lucratif dans la production de logements et plus particulièrement sur celui des coopératives d'habitation et des fondations. L'action de ces dernières débouche en effet sur des logements à loyer modéré ou, tout au moins, inférieur au marché et peut de ce fait clairement favoriser la mixité sociale. Là aussi, l'octroi par les Villes de droits de superficie devient d'autant plus incontournable que les aides classiques de type direct disparaissent progressivement. Notre étude a montré que ces acteurs, souvent à même de palier les carences du marché libre, détiennent dans certaines villes un parc immobilier conséquent – comme à Zurich – mais qu'ils sont nettement moins présents dans d'autres contextes, notamment dans le cas neuchâtelois.

Enfin, la troisième piste de réflexion consiste à envisager non seulement les modalités de développement durable des centres (densification du tissu bâti, régénération des friches, surélévation des immeubles, agrandissement et rénovation du parc immobilier, etc.), comme le fait généralement le modèle de la ville compacte, mais également la durabilité écologique et sociale des zones suburbaines et périurbaines (modèles d'habitat alternatifs à la maison individuelle, articulation aux réseaux de transports publics, etc.). L'un des enseignements importants de notre recherche est en effet que l'attractivité croissante des villes-centres, même si elle est clairement confirmée, ne débouchera certainement pas sur une désaffection des couronnes, ceci en raison de la croissance continue de la consommation d'espace par habitant. Dans cette perspective, il ne semble guère probable d'assister à moyen terme à l'émergence de friches résidentielles dans les couronnes. De quoi alimenter encore de nombreuses recherches sur le thème du développement durable de l'environnement construit.

BIBLIOGRAPHIE

- AFC.** 2007: *Charge fiscale en Suisse: chefs-lieux des cantons – nombres cantonaux 2006*. Neuchâtel: OFS.
- American Statistical Association.** 1999: *More about Telephone Surveys*. Alexandria: American Statistical Association.
- Atkinson, R. and Bridge, G.**, editors 2005: *Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism*. London and New York: Routledge.
- Bassand, M.** 1997: *Métropolisation et inégalités sociales*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Baudelle, G., Darris, G., Ollivro, J. et Pihan, J.** 2004: Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité: pratiques et représentations des ménages. *Cybergéo* 287, 17.
- Bailey, N. and Robertson, D.** 1997: Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification. *Urban Studies* 34, 561-578
- Berry, B.J.L.** 1980: Inner-city futures: an American dilemma revisited. *Transactions of the Institute of British Geographers* 5, 1-28.
- Bidou-Zachariasen, C.**, éditeur 2003: *Retours en ville*. Paris: Descartes & Cie.
- Bochet, B. et Da Cunha, A.** 2003: Métropolisation, forme urbaine et développement durable. In Da Cunha, A. et Ruegg, J., éditeurs, *Développement durable et aménagement du territoire*, Lausanne: Presses polytechniques romandes, 83-100.
- Bondi, L.** 1991: Gender Divisions and Gentrification: a Critique. *Transactions of the Institute of British Geographers* 16 2, 190-198.
- Bongaarts, J.** 2001: Household Size and Composition in the Developping World in the 1990s. *Population Studies* 55 3, 263-279.
- Bourdin, A.** 2008: Gentrification: un "concept" à déconstruire. *Espaces et sociétés* 132-133, 1-2.
- Breheny, M.J.**, editor 1992: *Sustainable development and Urban Form*. London: Pion.
- Breheny, M.J.** 1995: The compact city and transport energy consumption. *Transactions of the Institute of British Geographers* 20 1, 81-101.
- Bretagnolle, A., Paulus, F. and Pumain, D.** 2002: Time and Space Scales for Measuring Urban Growth. *Cybergéo* 219, 21.
- Bunting, T.** 2004: Decentralization or recentralization? A question of household versus population enumeration, Canadian Metropolitan areas 1971-1996. *Environment and planning A* 36, 127-147.
- Buzar, S., Hall, R. and Ogden, P.E.** 2007a: Beyond gentrification: the demographic reurbanisation of Bologna. *Environment and planning A* 39, 64-85.
- Buzar, S., Ogden, P.E. and Hall, R.** 2005: Households matter: the demography of urban transformation. *Progress in Human Geography* 29 4, 413-436.
- Buzar, S., Ogden, P.E., Hall, R., Haase, A., Kabisch, S. and Steinführer, A.** 2007b: Splintering Urban Populations: Emergent Landscapes of Reurbanisation in Four European Cities. *Urban Studies* 44 4, 651-677.
- Cadwallader, M.** 1992: *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Analysis*. Wisconsin: The University of Wisconsin Press.

- Camagni, R., Gibelli, M.C. and 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, 105-140.
- Caulfield, J.** 1989: Gentrification and Desire. *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 26, 617-632.
- Cavalli, A. et Galland, O.**, éditeurs 1993: *L'allongement de la jeunesse en Europe*. Poitiers: Actes Sud.
- CIDD** 2007: *La stratégie 2002 pour le développement durable: bilan et recommandations pour son renouvellement*. Berne: Comité interdépartemental pour le développement durable.
- Clark, W.A.V. and Onaka, J.L.** 1983: Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility. *Urban Studies* 20 1, 47-57.
- Cliquet, R.L.** 1991: La deuxième transition démographique: réalité ou fiction. *Etudes démographiques* 23, 1-113.
- Coen, L.** 2007: Bâtir: le jour où Zurich a brûlé ses règlements. *Le Temps*, 3 (7 juillet).
- Conseil fédéral** 2002: Stratégie 2002 pour le développement durable. Berne: Ci-Rio, 39.
- Credit Suisse** 2008: *Marché immobilier 2008. Faits et tendances*. Zurich.
- Credit Suisse** 2005: *Une bulle immobilière en Suisse?* Zurich: Credit Suisse.
- Cuennet, S., Favarger, P. et Thalmann, P.** 2002: *La politique du logement*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Da Cunha, A.** 2005: Métropolisation, migrations internationales et pluralité des espaces sociaux: les agglomérations suisses face au défi de l'intégration. *Geographica Helvetica* 60 3, 170-177.
- Da Cunha, A.** 2008: Régime métropolitain, migrations résidentielles et recompositions sociales: l'hypothèse de l'inversion du modèle de mobilité. *Géo-Regards: revue neuchâteloise de géographie* 1, 25-37.
- Da Cunha, A. et Both, J.-F.** 2004: *Métropolisation, villes et agglomérations*. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.
- Da Cunha, A. et Piguet, E.** 1992: Lausanne, sa région et le canton: la rançon de la centralité. *Revue Économique et Sociale* 2 juin, 71-105.
- Davidson, M. and Lees, L.** 2005: New-build "gentrification" and London's riverside renaissance. *Environment and planning A* 37, 1165-1190.
- Deligne, C., Gabiam, K., Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M.** 2006: Les territoires de l'homosexualité à Bruxelles: visibles et invisibles. *Cahiers de géographie du Québec* 50 140, 135-150.
- Dessemontet, P.** 1999: Des Edges-Cities en Suisse? L'émergence de nouveaux pôles d'activités métropolitaines sur le territoire helvétique. *Geographica Helvetica* 1, 29-36.
- Donzelot, J.** 2004: La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. *Esprit* 303, 14-39.
- Dubois, O. et Van Criekingen, M.** 2005: La "ville durable" contre les inégalités sociales? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. *Urbia: les cahiers du développement urbain durable* 2, 9-18.

- Dumont, G.-F.** 2001: *Les populations du monde*. Paris: Armand Colin.
- Eberhard, F., Lüscher, R., Eisinger, A. und Reuther, I.** 2007: *Zürich baut – Konzeptioneller Städtebau/Building Zurich: Conceptual Urbanism*. Zurich: Stadt Zürich / Birkhäuser.
- Ecoplan** 2000: *Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten (développement de l'urbanisation et coûts des infrastructures)*. Berne: ODT, SECO.
- Emelianoff, C.** 2007: Les quartiers durables en Europe: un tournant urbanistique? *Urbia: les cahiers du développement urbain durable* 5, 11-30.
- Fédérhabitation** 2007: *Construction de logements: la troisième voie*: fédérhabitation: communauté d'action pour la promotion du logement.
- Florida, R.** 2004: *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.
- Fouchier, V.** 1997: *Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*. Paris: Editions du SGVN.
- Fowler** 2002: *Survey Research Methods*. Thousand Oaks: Sage.
- Frey, H.** 1999: *Designing the City: Towards a more sustainable urban form*. London: Routledge.
- Frey, R.L.**, editor 1981: *Von der Land- zur Stadtflucht*. Bern: Peter Lang.
- Frey, R.L.** 1996: Quelle a été la contribution du PNR "Ville et Transport"? In Güller, P. and Breu, T., éditeurs, *Conjuguer l'urbain au futur – une entreprise collective*, Zurich: VDF Georg, 47-50.
- Frey, W.H. and Kobrin, F.E.** 1982: Changing Families and Changing Mobility: Their Impact on the Central City. *Demography* 19 3, 261-277.
- Frick, R., Wütrich, P., Zbinden, R. et Keller, M.** 2004: *La pendularité en Suisse*. Neuchâtel: OFS.
- Fux, B.** 2005: *Evolution des formes de vie familiale*. Neuchâtel: OFS.
- Galland, O.** 2001: *Sociologie de la jeunesse*. Paris: Armand Colin.
- Gerheuser, F.W.** 2004: *Logement et conditions d'habitation: évolution de 1990 à 2000*. Neuchâtel: OFS.
- Glaser, K. and Grundy, E.** 1998: Migration and Household Change in the Population Aged 65 and Over, 1971-1991. *International Journal of Population Geography* 4, 323-339.
- Gordon, P. and Richardson, H.W.** 1997: Are Compact City a Desirable Planning Goal? *Journal of the American Planning Association* 63 1, 95-106.
- Gotham, K.F.** 2005: Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies* 42 7, 1099-1121.
- Grimmeau, J.-P., Van Criekingen, M. et Roelandts, M.** 1998: Les migrations d'émancipation en Belgique. *Espace, populations et sociétés* 2, 235-247.
- Guérois, M. et Paulus, F.** 2002: Commune centre, agglomération, aire urbaine: quelle pertinence pour l'étude des villes? *Cybergéo* 212, 11.

- Guy, C.** 2006: Jeunesse et urbanité: le centre ville rennais aux prises avec son succès. *Les Annales de la Recherche Urbaine* 100, 145-151.
- Häberli, R., Lüscher, C., Praplan Chastonay, B. et Wyss, C.** 1991: *L'affaire SOL: pour une politique raisonnée de l'utilisation du sol*. Genève: Georg éditeur.
- Halleux, J.-M.** 2005: Mobilité résidentielle, mobilité voiture et logiques familiales en Belgique: entre étalement de la périurbanisation et intra-urbanisation. *Networks and Communication Studies* 19 3, 157-177.
- Hamnett, C.** 1991: The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series* 16 2, 173-189.
- Hermann, M., Heye, C. und Leuthold, H.** 2005: *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz*. Neuchâtel: OFS.
- Heye, C. and Leuthold, H.** 2004: *Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich*. Zurich: Statisitk Stadt Zürich.
- Hitz, H.R., Keil, R., Lehrer, U., Ronneberger, K., Schmid, C. und Wolff, R.** 1995: *Capitales fatales: Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich*. Zurich: Rotpunkt Verlag.
- INURA**, editor 2004: *The Contested Metropolis: Six Cities at the beginning of the 21st century*. Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser.
- Jaccaud, J.-P., Kaufmann, V., Lamunière, I. et Lufkin, S.** 2008: Les friches ferroviaires urbaines en Suisse, un potentiel à conquérir. *Géo-Regards: revue neuchâteloise de géographie* 1, 51-64.
- Jenks, M., Burton, E. and Williams, K.**, editors 1996: *The compact city: a sustainable form?* London: E. F.N Spon.
- Julien, P.** 2000: Mesurer un univers en expansion. *Economie et statistique* 336, 3-33.
- Kaufmann, J.-C.** 1994: Les ménages d'une personne en Europe. *Population* 4-5, 935-958.
- Kaufmann, V.** 2002: *Re-thinking Mobility: Contemporary Sociology*. Aldershot: Ashgate.
- Knox, P. and Pinch, S.** 2000: *Urban Social Geography: An Introduction*. Harlow: Pearson Prentice Hall.
- Kohli, R. et Cotter, S.** 2004: L'évolution démographique des cantons de 2002 à 2040. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique, 68.
- Kramarow, E.A.** 1995: The Elderly Who Live Alone in the United States: Historical Perspective on Household Change. *Demography* 32 3, 335-352.
- Kübler, D.** 2005: *La métropole et le citoyen: les agglomérations urbaines en Suisse vues par leurs habitants*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Kuster, J. et Meier, H.R.** 2000: La Suisse urbaine: évolution spatiale et structure actuelle. Berne: DETEC, 104.
- Lambelet, C., Laesser, E. et Hainard, F.** 1997: Quels besoins en logements sociaux pour la Ville de Neuchâtel? , Neuchâtel: Institut de sociologie de l'Université de Neuchâtel.
- Laska, S.B. and Spain, D.**, editors 1980: *Back to the City*. New York: Pergamon Press.
- Lees, L.** 1994: Rethinking Gentrification: beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography* 18 2, 137-150.

- Lees, L.** 2000: A re-appraisal of gentrification: towards a geography of gentrification. *Progress in Human Geography* 24, 398-408.
- Lees, L.** 2003a: Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies* 40 12, 2487-2500.
- Lees, L.** 2003b: Visions of "urban renaissance": the Urban Task Force Report and the Urban White Paper. In Imrie, R. and Raco, M., editors, *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*, Bristol: Policy Press, 61-92.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E.** 2007: *Gentrification*. New-York: Routledge.
- Ley, D.** 1996: *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D.** 2003: Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies* 40, 2527-2544.
- Long, L.** 1980: Back to the countryside and back to the city in the same decade. In Laska, S.B. and Spain, D., editors, *Back to the City*, New York: Pergamon Press, 61-76.
- Lu, M.** 1999: Do People Move When They Say They Will? Inconsistencies in Individual Migration Behavior. *Population and Environment* 20 5, 467-488.
- Michael, R.T., Fuchs, V.R. and Scott, S.R.** 1980: Changes in the Propensity to Live Alone: 1950-1976. *Demography* 17 1, 39-56.
- Moore, E.G.** 1986: Mobility Intention and Subsequent Relocation. *Urban Geography* 7, 497-514.
- Myers, D.** 1999: Immigration: Fundamental Force in the American City. *Housing Facts & Findings* 1 4.
- Newman, P. and Kenworthy, J.** 1999: *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Washington: Island Press.
- ODT** 2005: *Rapport 2005 sur le développement territorial*. Berne: DETEC.
- ODT et OFEFP** 2004: *La Suisse et ses friches industrielles: des opportunités de développement au cœur des agglomérations*. Berne: DETEC.
- OFS et ODT** 2007: *La mobilité en Suisse: Résultats du microrecensement 2005 sur le comportement de la population en matière de transports*. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.
- Ogden, P.E. et Hall, R.** 1998: La mobilité des personnes seules en France et Grande-Bretagne. *Economie et statistique* 316-317 6/7, 77-95.
- Ogden, P.E. and Hall, R.** 2000: Households, Reurbanisation and the Rise of Living Alone in the Principal French Cities, 1975-90. *Urban Studies* 37, 367-390.
- Ogden, P.E. and 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, 88-105.
- Phillips, M.** 2004: Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography* 28 1, 5-30.
- Rérat, P.** 2001: *De la friche urbaine au développement durable: étude de durabilité du quartier Ecoparc à Neuchâtel*. Neuchâtel: Institut de géographie (Géo-Regards: cahier de l'Institut de géographie n°57).

- Rérat, P.** 2004: *Dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel*. Neuchâtel: Institut de géographie (Géo-Regards: cahier de l'Institut de géographie n°66).
- Rérat, P.** 2005: Etalement, fragmentation, mobilité: analyse des tendances de l'urbanisation dans la région de Neuchâtel. *Urbia: les cahiers du développement urbain durable* 1, 41-55.
- Rérat, P.** 2006: Mutations urbaines, mutations démographiques: contribution à l'explication de la déprise démographique des villes-centres. *Revue d'économie régionale et urbaine* 5, 725-750.
- Rérat, P.**, éditeur 2008a: *Reconstruire la ville en ville*. Neuchâtel: Alphil.
- Rérat, P.** 2008b: "Reconstruire la ville en ville": tendances et enjeux. *Géo-Regards: revue neuchâteloise de géographie* 1, 5-24.
- Rérat, P. et Söderström, O.** 2008: De la litanie sur la « communication » et la « participation » à la conduite de projet. *Les Cahiers de l'ASPA-SO*, 2, 5-8.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R. and Piguet, E.** 2008: Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, 132-133, 39-56.
- Rofe, M.W.** 2003: "I want to be Global": Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community. *Urban Studies* 40 12, 2511-2526.
- Schnell, I. and Graicer, I.** 1994: Rejuvenation of Population in Tel-Aviv Inner City. *The Geographical Journal* 160 2, 185-197.
- Schuler, M.** 1994: Les tendances récentes de l'urbanisation et de la métropolisation en Suisse. In Leresche, J.-P., Joye, D. and Bassand, M., editors, *Métropolisations: interdépendances mondiales et implications lémaniques* Genève et Sion: Georg et Institut universitaire Kurt Bösch, 161-182.
- Schuler, M., Dessemontet, P., Joye, D. et Perlik, M.** 2005: *Les niveaux géographiques de la Suisse*. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.
- Schuler, M. et Kaufmann, V.** 1996: Pendularité de longue distance: la vitesse des transports comme facteur structurant de l'urbain. *DISP* 126, 3-10.
- SECO** 1999: Rapport sur les centres urbains. Berne: Secrétariat d'Etat à l'économie, 86.
- Smith, D.P.** 2002: Extending the Temporal and Spatial Limits of Gentrification: A Research Agenda for Population Geographers. *International Journal of Population Geography* 8, 385-394.
- Smith, D.P.** 2005: Studentification: the gentrification factory? In Atkinson, R. and Bridge, G., editors, *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London: Routledge, 72-89.
- Smith, D.P. and Butler, T.** 2007: Conceptualising the socio-spatial diversity of gentrification: "to boldly go" into contemporary gentrified spaces, the "final frontier"? *Environment and planning A* 29, 2-9.
- Smith, N.** 1982: Gentrification and uneven development. *Economic Geography* 58, 139-155.
- Smith, N.** 1984: *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. Oxford: Blackwell.

- Smith, N.** 1996: *The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City*. London and New York: Routledge.
- Smith, N.** 2003: La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale. In Catherine, B.-Z., editor, *Retours en ville*, Paris: Descartes & Cie, 45-72.
- Söderström, O.** 2007: Urbanisme: A Genève on consulte, à Lausanne on négocie, à Zurich on co-construit. *Le Temps*.
- Söderström, O., Manzoni, B. et Oguey, S.** 2001: Lendemains d'échec: conduite de projets et aménagement d'espaces publics à Genève. *DISP* 145, 19-28.
- Stadt Zürich.** 2006: *Wohnen in Zürich: Programme, Reflexionen, Beispiele*. Zurich: Verlag Niggli.
- Stahel, T.** 2006: *Wo-Wo-Wonige!* Zürich: Paranoia city Verlag.
- Theurillat, T., Corpataux, J. and Crevoisier, O.** 2006: Property Sector Financialisation: The Case of Swiss Pension Funds (1994-2005). *Working Papers in Employment, Work and Finance* WPG 06-15.
- Theurillat, T. et Corpataux, J.** 2008: La recomposition territoriale des circuits immobiliers: le cas des caisses de pension suisses. *Géo-Regards: revue neuchâteloise de géographie* 1, 93-109.
- Theye, J.** 2002: L'approche territoriale du "développement durable", condition d'une prise en compte de sa dimension sociale. *Développement durable et Territoires* 1.
- Uitermark, J., Duyvendak, J.W. and Kleinhans, R.** 2007: Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and planning A* 39 1, 125-141.
- Van Criekingen, M.** 1996: Processus de gentrification à Bruxelles: le cas du quartier "Dansaert Saint-Gery". *Bulletin de la Société belge d'études géographiques* 2, 205-233.
- Van Criekingen, M.** 2002: Les impacts sociaux de la renovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines. *Belgeo* 4, 355-376.
- Van de Kaa, D.** 1987: Europe's Second Demographic Transition. *Population Bulletin* 42 1, 57.
- Van Weesep, J.** 1994: Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography* 18 1, 74-83.
- Van Wezemael, J.E. et Huber, A.** 2004: *Innovation dans le secteur des coopératives de logement: résumé de l'évaluation des cités KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich*. Granges: Office fédéral du logement.
- Wanner, P., Sauvin-Dugerdil, C., Guille, E. et Hussy, C.** 2005: *Ages et générations: la vie après 50 ans en Suisse*. Neuchâtel: OFS.
- Wehrli-Schindler, B.** 2002: Kulturelle Einrichtungen als Impulsgeber für Stadtentwicklung? Beobachtung am Beispiel Zürich West. *DISP* 150, 4-10.
- Wehrli-Schindler, B.** 2003: Le rôle des villes dans la Suisse urbaine. *Forum du développement territorial* 2, 47-49.

Wehrli-Schindler, B. 2006a: Vom Niedergang der Stadt zu ihrem Revival – die neue Lust am Urbanen. In Zürich, S., editor, *Wohnen in Zürich: Programme, Reflexionen, Beispiele*, Zurich: Niggli, 10-15.

Wehrli-Schindler, B. 2006b: Zürich: Mit neuen Methoden zu einer differenzierten Innenentwicklung. *Stadtgespräche*, 55-67.

Williams, K. 2004: Reducing Sprawl and Delivering an Urban Renaissance in England: Are these Aims Possible Given Current Attitudes to Urban Living. In Richardson, H.W. and Bae, C.-H.C., editors, *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*, Aldershot: Ashgate, 37-54.

Williams, P. 1984: Class constitution through spatial reconstruction? A re-evaluation of gentrification in Australia, Britain and the United States. In Smith, N. and Williams, P., editors, *Gentrification of the City*, Albany: State University of New York Press, 205-234.

Wüest & Partner 2007: *Immo-Monitoring (2998/1 Edition d'automne)*. Zurich: Wüest & Partner.

ANNEXES

Annexe 1 : Évolution démographique des villes-centres et de leurs couronnes (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

	Ville-centre		2000	Evol 70-80	(%)	Evol 80-90	(%)	Evol 90-00	(%)	
	1970	1980								
Aarau	16'881	15'788	16'481	15'470	-1'093	-6.47%	693	4.39%	-1'011	-6.13%
Baden-Brugg	14'115	13'870	15'718	16'270	-245	-1.74%	1'848	13.32%	552	3.51%
Bâle	212'857	182'143	178'428	166'558	-30'714	-14.43%	-3'715	-2.04%	-11'870	-6.65%
Bellinzone	16'979	16'743	16'849	16'463	-236	-1.39%	106	0.63%	-386	-2.29%
Berne	162'405	145'254	136'338	128'634	-17'151	-10.56%	-8'916	-6.14%	-7'704	-5.65%
Bienne	64'333	53'793	51'893	48'655	-10'540	-16.38%	-1'900	-3.53%	-3'238	-6.24%
Fribourg	39'695	37'400	36'355	35'547	-2'295	-5.78%	-1'045	-2.79%	-808	-2.22%
Genève	173'618	156'505	171'042	177'964	-17'113	-9.86%	14'537	9.29%	6'922	4.05%
Lausanne	137'383	127'349	128'112	124'914	-10'034	-7.30%	763	0.60%	-3'198	-2.50%
Locarno	14'143	14'103	13'796	14'561	-40	-0.28%	-307	-2.18%	765	5.55%
Lucerne	69'879	63'278	61'034	59'496	-6'601	-9.45%	-2'244	-3.55%	-1'538	-2.52%
Lugano	27'121	27'815	25'334	26'560	694	2.56%	-2'481	-8.92%	1'226	4.84%
Neuchâtel	38'784	34'428	33'579	32'914	-4'356	-11.23%	-849	-2.47%	-665	-1.98%
Olten-Zofingue	21'209	18'991	17'805	16'757	-2'218	-10.46%	-1'186	-6.25%	-1'048	-5.89%
Schaffhouse	37'035	34'250	34'225	33'628	-2'785	-7.52%	-25	-0.07%	-597	-1.74%
Soleure	17'708	15'778	15'748	15'489	-1'930	-10.90%	-30	-0.19%	-259	-1.64%
St-Gall	80'852	75'847	75'237	72'626	-5'005	-6.19%	-610	-0.80%	-2'611	-3.47%
Thoune	36'523	36'891	38'211	40'377	368	1.01%	1'320	3.58%	2'166	5.67%
Vevey-Montreux	38'378	35'824	38'885	38'656	-2'554	-6.65%	3'061	8.54%	-229	-0.59%
Wil	14'646	16'245	16'450	16'392	1'599	10.92%	205	1.26%	-58	-0.35%
Winterthour	92'722	86'758	86'959	90'483	-5'964	-6.43%	201	0.23%	3'524	4.05%
Zoug	22'972	21'609	21'705	22'973	-1'363	-5.93%	96	0.44%	1'268	5.84%
Zurich	422'640	369'522	365'043	363'273	-53'118	-12.57%	-4'479	-1.21%	-1'770	-0.48%
	Première couronne		2000	Evol 70-80	(%)	Evol 80-90	(%)	Evol 90-00	(%)	
	1970	1980	1990							
Aarau	35'308	35'495	38'497	39'838	187	0.53%	3'002	8.46%	1'341	3.48%
Baden-Brugg	43'214	44'869	46'393	47'759	1'655	3.83%	1'524	3.40%	1'366	2.94%
Bâle	168'596	182'670	188'375	191'043	14'074	8.35%	5'705	3.12%	2'668	1.42%
Bellinzone	13'409	16'318	17'871	19'884	2'909	21.69%	1'553	9.52%	2'013	11.26%
Berne	123'597	143'294	156'689	157'509	19'697	15.94%	13'395	9.35%	820	0.52%
Bienne	26'052	30'263	31'932	32'031	4'211	16.16%	1'669	5.51%	99	0.31%
Fribourg	11'592	13'175	18'045	20'856	1'583	13.66%	4'870	36.96%	2'811	15.58%
Genève	147'465	178'896	191'371	215'956	31'431	21.31%	12'475	6.97%	24'585	12.85%
Lausanne	89'301	98'796	114'432	120'928	9'495	10.63%	15'636	15.83%	6'496	5.68%
Locarno	22'887	25'635	26'950	29'712	2'748	12.01%	1'315	5.13%	2'762	10.25%
Lucerne	85'863	93'589	106'837	114'953	7'726	9.00%	13'248	14.16%	8'116	7.60%
Lugano	34'961	40'920	46'856	51'636	5'959	17.04%	5'936	14.51%	4'780	10.20%
Neuchâtel	23'187	23'975	25'303	26'874	788	3.40%	1'328	5.54%	1'571	6.21%
Olten-Zofingue	25'764	25'577	26'987	27'810	-187	-0.73%	1'410	5.51%	823	3.05%
Schaffhouse	20'002	19'312	19'701	20'109	-690	-3.45%	389	2.01%	408	2.07%
Soleure	18'769	18'955	20'595	21'127	186	0.99%	1'640	8.65%	532	2.58%
St-Gall	9'475	12'514	15'121	15'981	3'039	32.07%	2'607	20.83%	860	5.69%
Thoune	25'496	28'202	31'769	33'468	2'706	10.61%	3'567	12.65%	1'699	5.35%
Vevey-Montreux	22'058	24'734	28'261	29'303	2'676	12.13%	3'527	14.26%	1'042	3.69%
Wil	4'738	6'121	8'032	8'483	1'383	29.19%	1'911	31.22%	451	5.62%
Winterthour	17'319	20'994	24'209	28'617	3'675	21.22%	3'215	15.31%	4'408	18.21%
Zoug	26'421	30'553	34'215	41'367	4'132	15.64%	3'662	11.99%	7'152	20.90%
Zurich	296'684	336'698	357'570	381'112	40'014	13.49%	20'872	6.20%	23'542	6.58%
	Deuxième couronne		2000	Evol 70-80	(%)	Evol 80-90	(%)	Evol 90-00	(%)	
	1970	1980	1990							
Aarau	21'451	21'493	22'834	24'575	42	0.20%	1'341	6.24%	1'741	7.62%
Baden-Brugg	34'649	36'757	40'034	42'707	2'108	6.08%	3'277	8.92%	2'673	6.68%
Bâle	89'266	96'279	108'605	121'707	7'013	7.86%	12'326	12.80%	13'102	12.06%
Bellinzone	4'653	5'586	6'873	8'849	933	20.05%	1'287	23.04%	1'976	28.75%
Berne	43'154	50'269	58'057	62'953	7'115	16.49%	7'788	15.49%	4'896	8.43%
Bienne	7'146	6'853	8'037	8'210	-293	-4.10%	1'184	17.28%	173	2.15%
Fribourg	22'092	26'828	32'843	38'464	4'736	21.44%	6'015	22.42%	5'621	17.11%
Genève	34'888	48'012	63'436	77'394	13'124	37.62%	15'424	32.13%	13'958	22.00%
Lausanne	37'379	45'908	57'736	65'599	8'529	22.82%	11'828	25.76%	7'863	13.62%
Locarno	5'709	6'728	7'989	9'409	1'019	17.85%	1'261	18.74%	1'420	17.77%
Lucerne	15'920	16'651	19'324	22'101	731	4.59%	2'673	16.05%	2'777	14.37%
Lugano	25'000	29'660	36'030	42'604	4'660	18.64%	6'370	21.48%	6'574	18.25%
Neuchâtel	12'086	14'009	16'721	18'044	1'923	15.91%	2'712	19.36%	1'323	7.91%
Olten-Zofingue	48'216	48'060	53'200	57'342	-156	-0.32%	5'140	10.69%	4'142	7.79%
Schaffhouse	5'812	5'999	6'744	7'662	187	3.22%	745	12.42%	918	13.61%
Soleure	31'473	31'364	34'117	36'272	-109	-0.35%	2'753	8.78%	2'155	6.32%
St-Gall	48'871	50'555	54'431	57'778	1'684	3.45%	3'876	7.67%	3'347	6.15%
Thoune	12'030	12'401	14'456	15'677	371	3.08%	2'055	16.57%	1'221	8.45%
Vevey-Montreux	7'685	8'777	11'089	13'525	1'092	14.21%	2'312	26.34%	2'436	21.97%
Wil	27'867	29'845	34'972	39'287	1'978	7.10%	5'127	17.18%	4'315	12.34%
Winterthour	2'876	3'527	3'992	4'316	651	22.64%	465	13.18%	324	8.12%
Zoug	15'120	20'204	25'429	31'217	5'084	33.62%	5'225	25.86%	5'788	22.76%
Zurich	227'687	263'853	299'246	336'343	36'166	15.88%	35'393	13.41%	37'097	12.40%

Annexe 2 : Évolution du nombre de ménages par ville-centre et par décennie (1970-2000) (Source : OFS, RFP)

	1970	1980	Evolution (1970-1980)	(%)	1990	Evolution (1980-1990)	(%)	2000	Evolution (1980-1990)	(%)
Aarau	6'034	6'815	781	12.94%	7'630	815	11.96%	7'524	-106	-1.39%
Baden	4'400	5'733	1'333	30.30%	6'826	1'093	19.07%	7'748	922	13.51%
Bâle	85'448	89'364	3'916	4.58%	91'391	2'027	2.27%	88'386	-3'005	-3.29%
Bellinzone	5'574	6'257	683	12.25%	6'957	700	11.19%	7'327	370	5.32%
Berne	62'236	69'625	7'389	11.87%	69'661	36	0.05%	69'715	54	0.08%
Bienna	23'989	24'694	705	2.94%	25'904	1'210	4.90%	24'664	-1'240	-4.79%
Coire	9'558	12'121	2'563	26.82%	14'162	2'041	16.84%	15'462	1'300	9.18%
Fribourg	12'307	14'607	2'300	18.69%	15'702	1'095	7.50%	16'559	857	5.46%
Genève	75'732	81'166	5'434	7.18%	86'857	5'691	7.01%	92'977	6'120	7.05%
Lausanne	55'853	62'026	6'173	11.05%	63'773	1'747	2.82%	63'987	214	0.34%
Locarno	4'977	5'491	514	10.33%	6'205	714	13.00%	6'762	557	8.98%
Lugano	10'365	12'902	2'537	24.48%	12'433	-469	-3.64%	13'513	1'080	8.69%
Lucerne	24'895	28'669	3'774	15.16%	29'843	1'174	4.10%	31'228	1'385	4.64%
Neuchâtel	14'033	15'390	1'357	9.67%	15'889	499	3.24%	16'408	519	3.27%
Olten	7516	8'047	531	7.06%	8'450	403	5.01%	8'205	-245	-2.90%
Schaffhouse	12'637	13'911	1'274	10.08%	15'142	1'231	8.85%	15'387	245	1.62%
Sion	6'322	7'917	1'595	25.23%	10'178	2'261	28.56%	11'589	1'411	13.86%
Soleure	6'206	6'735	529	8.52%	7'424	689	10.23%	7'598	174	2.34%
St-Gall	29'060	32'857	3'797	13.07%	35'568	2'711	8.25%	35'797	229	0.64%
Thoune	12'583	15'222	2'639	20.97%	17'037	1'815	11.92%	19'034	1'997	11.72%
Vevey/Montreux	14'243	15'518	1'275	8.95%	17'954	2'436	15.70%	18'129	175	0.97%
Wil	4'286	5'966	1'680	39.20%	6'902	936	15.69%	7'332	430	6.23%
Winterthour	32'425	35'737	3'312	10.21%	38'559	2'822	7.90%	41'893	3'334	8.65%
Zoug	6'892	8'070	1'178	17.09%	9'133	1'063	13.17%	10'851	1'718	18.81%
Zurich	169'056	182'031	12'975	7.67%	189'902	7'871	4.32%	191'448	1'546	0.81%
Total, 25 villes-centres	696'627	766'871	70'244	10.08%	809'482	42'611	5.56%	829'523	20'041	2.48%

Annexe 3 : Solde et rapport migratoire interne des 25 villes-centres pour différents sous-groupes de population (1975/80-1995/2000 (Source : OFS, RFP))

		Recensement 1980							
		Population de référence (1975)	Arrivées 1975-1980	Quotient d'arrivées	Départs 1975-1980	Quotient de départs	Solde migratoire 1975-1980	(%)	Rapport migratoire 1975-1980
Age									
5-9 ans		70'295	10'136	14.42%	16'396	23.32%	-6'260	-8.91%	61.82
10-14 ans		88'733	8'310	9.37%	12'805	14.43%	-4'495	-5.07%	64.90
15-19 ans		102'558	19'788	19.29%	14'280	13.92%	5'508	5.37%	138.57
20-24 ans		105'162	48'022	45.66%	35'076	33.35%	12'946	12.31%	136.91
25-29 ans		119'332	37'705	31.60%	50'940	42.69%	-13'235	-11.09%	74.02
30-34 ans		123'910	25'935	20.93%	41'617	33.59%	-15'682	-12.66%	62.32
35-39 ans		115'110	16'565	14.39%	26'166	22.73%	-9'601	-8.34%	63.31
40-44 ans		99'064	9'702	9.79%	14'359	14.49%	-4'657	-4.70%	67.57
45-49 ans		100'533	7'176	7.14%	10'822	10.76%	-3'646	-3.63%	66.31
50-54 ans		101'057	5'705	5.65%	8'737	8.65%	-3'032	-3.00%	65.30
55-59 ans		99'272	4'505	4.54%	7'522	7.58%	-3'017	-3.04%	59.89
60-64 ans		82'017	3'333	4.06%	5'827	7.10%	-2'494	-3.04%	57.20
65-69 ans		83'412	3'360	4.03%	5'870	7.04%	-2'510	-3.01%	57.24
70-74 ans		77'700	2'624	3.38%	3'949	5.08%	-1'325	-1.71%	66.45
75-79 ans		58'252	1'931	3.31%	2'854	4.90%	-923	-1.58%	67.66
80-84 ans		34'868	1'236	3.54%	2'173	6.23%	-937	-2.69%	56.88
plus de 85 ans		20'665	853	4.13%	1'934	9.36%	-1'081	-5.23%	44.11
Nationalité									
Suisses		1'247'996	180'601	14.47%	226'348	18.14%	-45'747	-3.67%	79.79
Etrangers		233'944	26'285	11.24%	34'979	14.95%	-8'694	-3.72%	75.15
Etat civil									
Célibataires		557'017	117'865	21.16%	114'275	20.52%	3'590	0.64%	103.14
Mariés (y.c. séparés)		731'153	69'792	9.55%	123'610	16.91%	-53'818	-7.36%	56.46
Veufs		115'881	5'913	5.10%	8'790	7.59%	-2'877	-2.48%	67.27
Divorcés		77'889	13'316	17.10%	14'652	18.81%	-1'336	-1.72%	90.88
Taille du ménage									
1 personne		258'728	54'109	20.91%	41'957	16.22%	12'152	4.70%	128.96
2 personnes		444'370	58'254	13.11%	76'874	17.30%	-18'620	-4.19%	75.78
3 personnes		272'284	31'694	11.64%	48'320	17.75%	-16'626	-6.11%	65.59
4 personnes et +		506'558	62'829	12.40%	94'176	18.59%	-31'347	-6.19%	66.71
Type de ménage (privé)									
Personnes vivant seules		258'698	54'096	20.91%	41'947	16.21%	12'149	4.70%	128.96
Unions libres sans enfant		33'096	11'239	33.96%	13'614	41.13%	-2'375	-7.18%	82.55
Unions libres avec enfant(s)		10'092	2'332	23.11%	3'574	35.41%	-1'242	-12.31%	65.25
Couples mariés sans enfant		327'050	26'693	8.16%	45'763	13.99%	-19'070	-5.83%	58.33
Couples mariés avec enfant(s)		651'700	60'431	9.27%	110'651	16.98%	-50'220	-7.71%	54.61
Familles monoparentales		85'757	11'677	13.62%	10'914	12.73%	763	0.89%	106.99
Ménages privés non familiaux		67'121	24'054	35.84%	19'628	29.24%	4'426	6.59%	122.55
Niveau de formation									
Faibles formations		486'452	43'016	8.84%	57'083	11.73%	-14'067	-2.89%	75.36
Formations intermédiaires		548'164	82'512	15.05%	114'080	20.81%	-31'568	-5.76%	72.33
Formations supérieures		139'434	24'908	17.86%	35'801	25.68%	-10'893	-7.81%	69.57
Statut d'activité									
Actifs occupés		762'079	133'519	17.52%	160'086	21.01%	-26'567	-3.49%	83.40
Personnes au chômage		7'658	1'540	20.11%	1'698	22.17%	-158	-2.06%	90.69
Non actifs en formation		75'021	22'193	29.58%	12'764	17.01%	9'429	12.57%	173.87
Autres non actifs		478'154	31'188	6.52%	57'578	12.04%	-26'390	-5.52%	54.17
Catégorie socio-professionnelle									
Csp supérieures		85'072	14'990	17.62%	22'166	26.06%	-7'176	-8.44%	67.63
Autres indépendants		46'916	5'184	11.05%	8'898	18.97%	-3'714	-7.92%	58.26
Non manuels qualifiés		312'481	66'858	21.40%	77'543	24.82%	-10'685	-3.42%	86.22
Ouvriers (et travailleurs non qualifiés)		298'066	43'988	14.76%	48'991	16.44%	-5'003	-1.68%	89.79
Total		1'481'940	206'886	13.96%	261'327	17.63%	-54'441	-3.67%	79.17

	Recensement 2000					Evolution 1990-2000		
	Population de référence (1995)	Arrivées 1995-2000	Quotient d'arrivées	Départs 1995-2000	Quotient de départs	Solde migratoire 1995-2000	(%) Rapport migratoire 1995-2000	Solde migratoire Rapport migratoire
Age								
5-9 ans	72 127	8815	12.22%	15971	22.14%	-7'156	-9.92%	55,19
10-14 ans	67 148	5752	8.57%	9 093	13.54%	-3'341	-4.98%	63,26
15-19 ans	65 136	10 784	16.56%	7 527	11.56%	-3'257	5.00%	143,27
20-24 ans	69 861	42 807	61.45%	16 261	23.34%	-26 546	38.11%	263,25
25-29 ans	98 814	48 212	48.79%	35 380	35.80%	-12 832	12.99%	136,27
30-34 ans	129 467	35 527	27.44%	45 099	34.80%	-9 532	-7.36%	78,85
35-39 ans	134 021	23 331	17.41%	35 985	26.88%	-12 664	-9.45%	64,82
40-44 ans	114 164	14 127	12.37%	21 003	18.40%	-6 876	-6.02%	67,26
45-49 ans	101 709	10 046	9.88%	13 586	13.36%	-3 540	-3.48%	73,94
50-54 ans	100 053	8 527	8.52%	11 039	11.03%	-2 512	-2.51%	77,24
55-59 ans	93 279	6 550	7.02%	9 113	9.77%	-2 563	-2.75%	71,88
60-64 ans	77 365	4 196	5.42%	6 942	8.97%	-2 746	-3.55%	60,44
65-69 ans	71 864	3 318	4.62%	5 569	7.78%	-2 271	-3.16%	59,37
70-74 ans	67 028	2 371	3.54%	3 302	4.95%	-931	-1.39%	71,80
75-79 ans	59 378	1 881	3.17%	2 533	4.27%	-652	-1.10%	74,26
80-84 ans	39 957	1 146	3.52%	1 979	4.95%	-573	-1.43%	71,05
plus de 85 ans	41 855	1 1591	3.80%	3 144	7.51%	-1 553	-3.71%	50,60
Nationalité								
Suisses	1'055 555	183 278	17.36%	191 461	18.14%	-8 183	-0.78%	95,73
Etrangers	347 471	45 963	13.23%	52 055	14.98%	-6 092	-1.75%	88,30
Etat civil								
Célibataires	540 322	140 016	25.91%	108 436	20.07%	31 580	5.84%	129,12
Marisés (y.c. séparés)	650 672	66 292	10.19%	108 071	16.61%	-41 779	-6.42%	61,34
Veuves	99 754	4 969	4.98%	7 256	7.27%	-2 287	-2.29%	68,48
Divorcées	112 278	17 964	16.00%	19 753	17.55%	-1 789	-1.59%	90,94
Taille du ménage								
1 personne	324 463	75 957	23.41%	50 903	15.69%	25 054	7.72%	149,22
2 personnes	435 949	71 828	16.48%	74 919	17.19%	-3 091	-0.71%	95,87
3 personnes	216 623	31 070	14.34%	40 507	18.70%	-9 437	-4.36%	76,70
4 personnes et +	425 991	50 386	11.83%	77 187	18.12%	-26 801	-6.29%	65,28
Type de ménage (privé)								
Personnes vivant seules	317 641	71 487	22.51%	48 107	15.15%	23 380	7.36%	148,60
Unions libres sans enfant	71 031	33 688	33.35%	24 781	34.89%	-1 093	-1.54%	95,59
Unions libres avec enfant(s)	24 094	4 146	18.45%	7 668	31.83%	-3'222	-13.37%	57,98
Couples mariés sans enfant	296 575	24 844	8.38%	38 880	13.11%	-14 036	-4.73%	63,90
Couples mariés avec enfant(s)	498 216	44 127	8.92%	86 277	17.32%	-41 850	-8.40%	51,49
Familles monoparentales	89 105	14 061	15.78%	12 513	14.04%	1 548	1.74%	112,37
Ménages privés non familiaux	36 504	23 371	64.02%	8 877	24.32%	14 294	39.71%	263,28
Niveau de formation								
Fables formations	364 893	40 025	10.97%	43 632	11.96%	-3 607	-0.99%	91,73
Formations intermédiaires	542 140	109 478	20.19%	104 277	20.23%	5 201	0.96%	104,99
Formations supérieures	255 231	56 210	22.02%	61 777	24.20%	-5 567	-2.18%	90,99
Statut d'activité								
Actifs occupés	759 592	159 105	20.95%	162 255	21.36%	-3 150	-0.41%	98,06
Personnes au chômage	40 416	8 478	20.98%	7 327	18.13%	1 151	2.85%	115,71
Non actifs en formation	57 716	22 559	39.09%	9 525	16.50%	13 034	22.58%	236,84
Autres non actifs	40 6027	24 532	6.04%	39 345	9.69%	-14 813	-3.65%	62,35
Catégorie socio-professionnelle								
Cap supérieures	112 696	27 422	24.33%	30 640	27.19%	-3 218	-2.86%	89,50
Autres indépendants	55 255	8 661	15.67%	10 745	19.45%	-2 084	-3.77%	80,60
Non manuels qualifiés	275 783	69 453	25.18%	69 522	25.21%	-69	-0.03%	99,90
Ouvriers (et travailleurs non qualifiés)	133 865	20 593	15.38%	22 461	16.78%	-1 868	-1.40%	91,68
Total	1'403 026	229 241	16.34%	243 516	17.36%	-14 275	-1.02%	94,14
								-72.30% 18.91%

Annexe 4 : Composition de la population vivant dans les villes-centres (1980-2000)

Introduction

L'objectif de cette annexe est de dresser un portrait de la population vivant dans les 25 villes-centres. Elle sert d'arrière plan à l'analyse des mouvements migratoires entre les villes-centres et le reste de la Suisse²⁵⁰. Les analyses suivantes ambitionnent de répondre à trois questions :

- Quelle est la structure de la population des 25 villes-centres ?
- Comment ont évolué les effectifs des différentes composantes de la population entre 1980 et 2000 ?
- Quelles sont les catégories sur/sous-représentées et quels sont les principaux changements constatés depuis 1980 ?

Il est tenu compte ici aussi bien des caractéristiques socio-démographiques (âge, état civil, types et tailles des ménages), socio-professionnelles (statut d'activité, niveau de formation et catégorie socioprofessionnelle) que de la nationalité de la population urbaine. Toutes les données utilisées sont tirées des recensements fédéraux de la population de 1980 et 2000.

Caractéristiques socio-démographiques	
Âge	Classes d'âge quinquennales
État Civil	Célibataire Marié (y.c. séparé) Divorcé Veuf
Taille de ménage (tous types de ménages confondus ; ménages collectifs compris)	1 personne 2 personnes 3 personnes 4 personnes et plus
Type de ménage (ménages privés)	Personne vivant seule Union libre sans enfant Union libre avec enfant(s) Couple marié sans enfant Couple marié avec enfant(s) Famille monoparentale Ménage privé non familial Personne seule avec parent(s)
Caractéristiques socio-professionnelles	
Statut d'activité (population de plus de 15 ans)	Actif occupé Sans emploi, au chômage Non actif en formation Autre non actif (rentier, etc.)
Niveau de formation (population de plus de 15 ans)	Faible formation (aucune formation et scolarité obligatoire) Formation intermédiaire (apprentissage, maturité, degré secondaire supérieur)

²⁵⁰ À noter que, contrairement aux analyses concernant les flux migratoires entre les villes et le reste de la Suisse (voir chapitres 5 et 6), les personnes vivant à l'étranger cinq ans avant le recensement sont prises en compte dans cette partie.

	Formation supérieure (école professionnelle supérieure, université, haute école)
Catégorie socio-professionnelle (population de plus de 15 ans)	CSP+ (profession libérale, dirigeant, profession intellectuelle et d'encadrement) Autre indépendant (agriculteur, artisan, indépendant des services) Non manuel qualifié (employé) et profession intermédiaire Manuel qualifié (ouvrier) et travailleur non qualifié
Nationalité	
Origine	Suisse Étranger

Tableau 79 : Variables utilisées et leurs modalités

Précisons au préalable quelques données sur l'évolution démographique lors de la période étudiée. Entre 1980 et 2000, alors que la Suisse gagne presque un million d'habitants, les 25 villes-centres en perdent plus de 20'000. Comme nous allons le constater, toutes les catégories de la population ne connaissent pas une telle évolution.

	Population 1980	Population 2000	Évolution	En %
25 villes-centres	1'655'098	1'634'820	-20'278	-1.23%
Suisse	6'365'960	7'288'010	+922'050	+14.48%

Tableau 80 : Évolution de la population en Suisse et dans les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

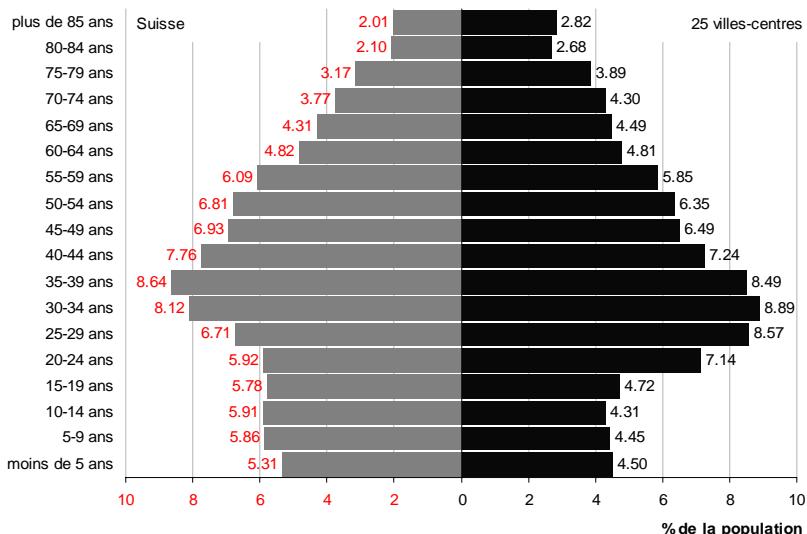
Caractéristiques socio-démographiques

Classes d'âge

Structure de la population par âge (2000)

La comparaison, pour l'année 2000, de la structure par âge de la population à l'échelle des 25 villes-centres et à l'échelle du pays révèle trois grandes différences :

- La pyramide des âges présente tout d'abord une base plus étroite dans les villes-centres. Les moins de 20 ans y sont sous-représentés. L'écart le plus important est atteint pour les 10-14 ans qui ne constituent que 4.31% de la population dans les villes-centres contre 5.91% pour la Suisse.
- Deuxièmement, la classe modale des villes est plus jeune. Les 25-29 ans et les 30-34 ans représentent les tranches d'âge les plus importantes des 25 centres (respectivement 8.57% et 8.89% de la population). Sur l'ensemble du territoire, c'est la classe suivante (les 35-39 ans) qui domine (8.64%).
- Enfin, le sommet de la pyramide est plus large dans les villes-centres, toutes les classes de plus de 65 ans y étant davantage représentées.



Graphique 176 : Pyramide des âges de la population à l'échelle de la Suisse et des 25 villes-centres (2000)
(Source : OFS, RFP)

La faible présence d'enfants associée à la concentration des personnes âgées fait que l'âge moyen de la population des villes-centres (41.09 ans) est plus élevé que celui de l'ensemble de la Suisse (39.16 ans). Toutefois, si on regarde l'évolution entre 1980 et 2000, on constate que la valeur nationale a davantage progressé.

	Âge moyen 1980	Âge moyen 2000	Évolution
25 villes-centres	40.12 ans	41.09 ans	+0.97 ans
Suisse	36.53 ans	39.16 ans	+2.63 ans

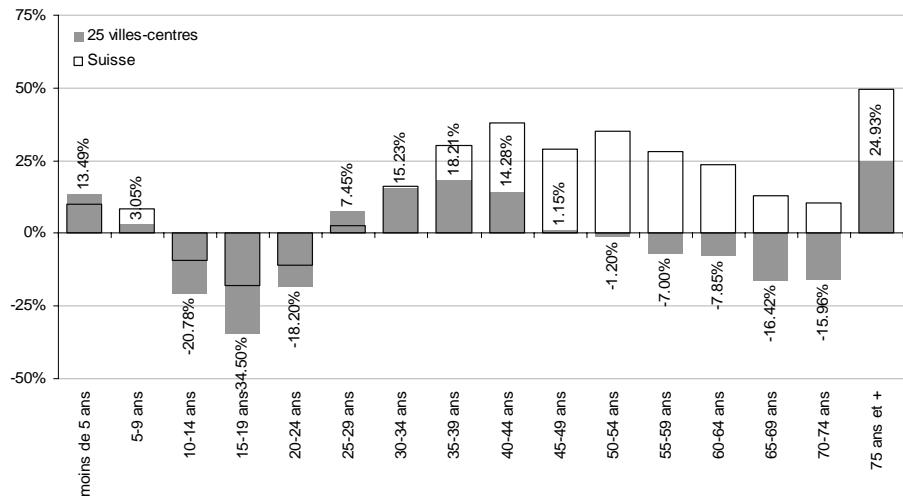
Tableau 81 : Âge moyen de la population, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

Évolution de l'effectif des différentes classes d'âge (1980-2000)

Toutes les classes d'âge ne sont pas concernées par le recul démographique observé dans les villes-centres. Les diminutions les plus importantes sont constatées entre 10 et 24 ans (avec un maximum de -34.50% chez les 15-19 ans). Il convient de noter que ces catégories connaissent une réduction des effectifs sur l'ensemble du territoire helvétique.

Les personnes âgées de 50 à 75 ans sont également moins nombreuses dans les villes-centres en 2000 qu'elles ne l'étaient en 1980. Dans le même temps, ces classes d'âge enregistrent des progressions importantes à l'échelle nationale.

Contrairement à la tendance générale, les autres catégories voient leurs effectifs augmenter. Toutefois, cette croissance reste le plus souvent inférieure à la valeur nationale. Deux classes d'âge font exception : les moins de 5 ans ainsi que les 25-29 ans progressent davantage dans les villes-centres que dans l'ensemble de la Suisse. Enfin, si elle est inférieure à la valeur nationale, la croissance est particulièrement marquée pour les plus de 75 ans (+24.03%).



Graphique 177 : Évolution démographique selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la présence des différentes classes d'âge dans les villes-centres (1980-2000)

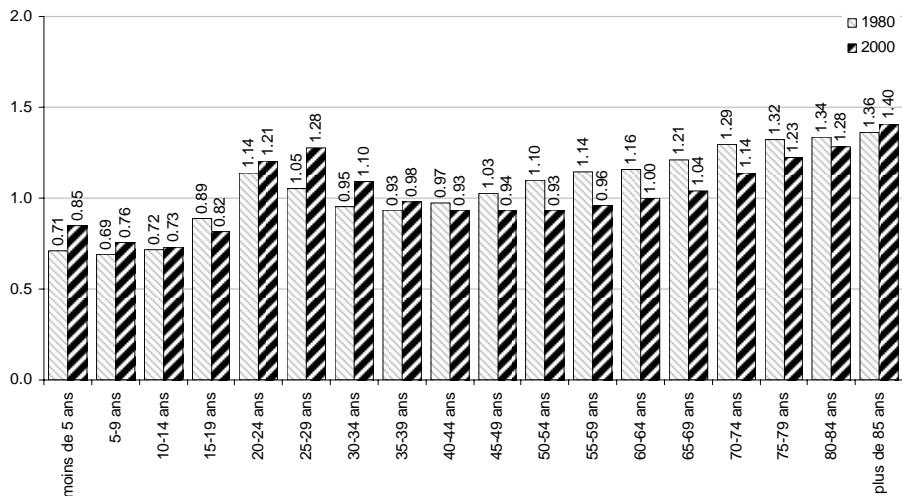
Afin de comparer les deux périodes, on recourt à des indices de localisation. Ceux-ci rapportent la proportion de chaque catégorie dans la population des villes à celle qu'elle représente à l'échelle nationale. Si l'utilisation de ces indices peut paraître répétitive (elle rejoint les analyses effectuées sur les pourcentages), elle permet de déterminer si les groupes envisagés sont surreprésentés en ville (l'indice vaut plus de 1) ou sous-représentés (l'indice vaut moins de 1).

En 2000, deux ensembles de personnes apparaissent sous-représentés dans les villes-centres :

- Les enfants et les adolescents (moins de 20 ans). : le phénomène est particulièrement prononcé chez les 10-14 ans (indice de localisation : 0.73). À noter que ces tranches d'âges sont déjà toutes sous-représentées en 1980. Si entre 1980 et 2000 la sous-représentation des moins de 15 ans s'est atténuée, celle des 15-19 ans s'est renforcée.
- Les classes d'âge entre 35 et 60 ans sont également sous-représentées dans les villes-centres en 2000 même si cela reste peu marqué (l'indice de localisation atteint sa valeur minimale entre 40 et 44 ans : 0.93). Si les 35-44 ans étaient déjà sous-représentés en 1980, ce n'est pas le cas des 45-60 ans dont le degré de présence a diminué dans les villes-centres.

Deux autres catégories y sont surreprésentées :

- Les jeunes adultes (20-35 ans) : l'indice de localisation atteint une valeur maximale pour les 25-29 ans (1.28). Pour ces classes d'âge, la surreprésentation tend à augmenter depuis 1980 (dans un premier temps, les 30-34 étaient d'ailleurs sous-représentés).
- Les plus de 60 ans : la surreprésentation augmente progressivement avec l'âge. À l'exception des plus de 85 ans, elle est toutefois moins forte en 2000 qu'en 1980.

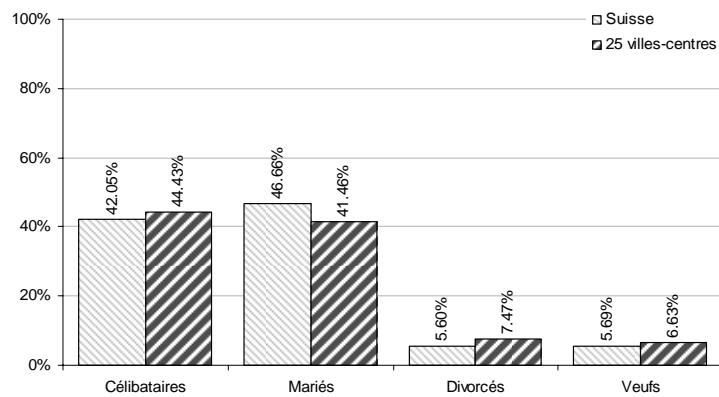


Graphique 178 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

État civil

Structure de la population selon l'état civil (2000)

En 2000, les célibataires constituent le principal groupe dans les villes-centres (44.43%) devant les personnes mariées (41.46%). Dans l'ensemble de la Suisse, ce sont les personnes mariées qui représentent le premier groupe de population (46.66%) devant les célibataires (42.05%). Que ce soit dans les villes-centres ou en Suisse, les deux autres catégories d'état civil se caractérisent par des proportions plus faibles. Les divorcés et les veufs constituent toutefois une part plus importante dans les villes-centres (7.47% pour les divorcés, 6.63% pour les veufs) que dans la totalité du pays (5.60% et 5.69%).

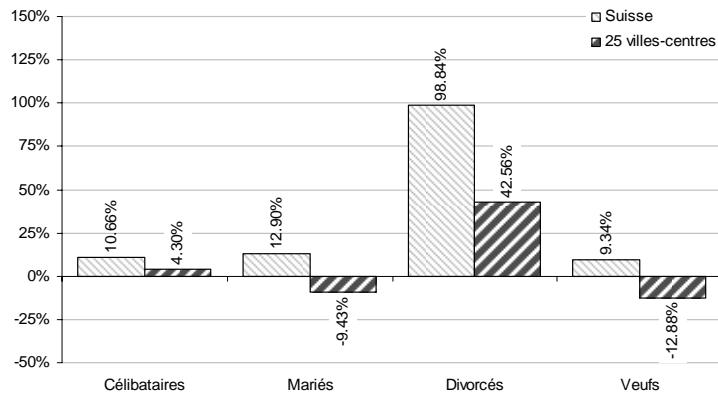


Graphique 179 : Structure de la population selon l'état civil, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la population selon l'état civil (1980-2000)

Si la population des villes-centres tend à diminuer entre 1980 et 2000, deux catégories d'état civil voient leurs effectifs augmenter. La progression est assez marquée pour les divorcés (+42.56%), même si elle reste inférieure à ce que l'on observe à l'échelle nationale où le nombre de personnes appartenant à cette catégorie a presque doublé (+98.84%). Le nombre de célibataires augmente également mais dans des proportions plus faibles (+4.30%) ; l'augmentation est par ailleurs deux fois moins importante dans les villes que ce que l'on enregistre à l'échelle nationale (+10.66%). Dans les villes-centres,

l'effectif des personnes mariées (-9.43%) et des veufs (-12.88%) est par contre en diminution contrairement à la tendance nationale (+12.90% et +9.34%).



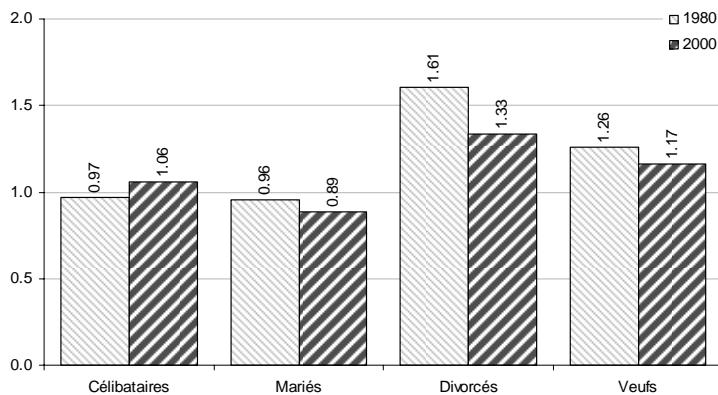
Graphique 180 : Évolution démographique selon l'état civil, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la présence des différentes catégories d'état civil dans les villes-centres (1980-2000)

En 2000, sur les quatre catégories d'état civil, seules les personnes mariées sont sous-représentées dans les villes-centres (0.89). Cette sous-représentation, déjà observée en 1980 (0.96), se renforce entre les deux recensements.

Les célibataires sont légèrement surreprésentés (1.06). Ce phénomène est récent, l'indice de localisation étant encore inférieur à l'unité en 1980 (0.97).

Les divorcés (1.33) et les veufs (1.17) sont les groupes qui se concentrent le plus dans les villes-centres. Comme le laissait augurer la forte progression de leurs effectifs mesurée en dehors des villes-centres, leur surreprésentation est en diminution.



Graphique 181 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon l'état civil (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Taille des ménages

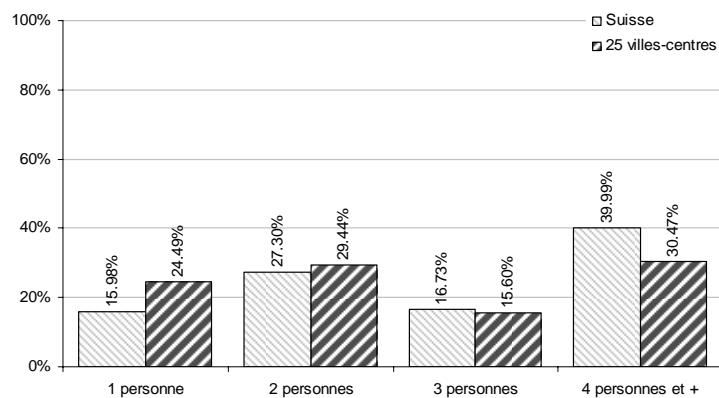
Structure de la population selon la taille des ménages (2000)

Les grands ménages (quatre personnes et plus) constituent le premier groupe de population des villes-centres (30.47% des individus²⁵¹) devant les ménages de deux personnes (29.44%). Les ménages d'une personne représentent le quart de la population (24.49%).

²⁵¹ Précisons qu'il s'agit ici de la proportion d'individus dans la population totale et non de la part de chaque type dans le nombre de ménages. Selon cette seconde perspective, les plus nombreux sont les ménages d'une personne.

tandis que ceux de trois personnes regroupent des effectifs un peu moins importants (15.60%).

On observe ici quelques différences par rapport à la structure de la population suisse. Sur l'ensemble du territoire, les grands ménages, qui rassemblent presque 40% de la population (39.99%), sont plus présents que dans les 25 villes-centres. La proportion de ménages de deux personnes (27.30%) y est également un peu plus marquée. Enfin, à l'échelle suisse, contrairement aux ville-centres, les ménages d'une personne constituent le groupe de population dont l'effectif est le moins important (15.98%), presque à égalité avec les ménages de trois personnes (16.73%).

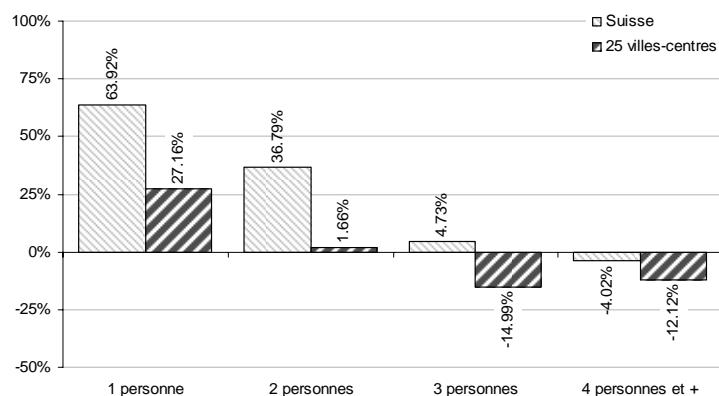


Graphique 182 : Structure de la population selon la taille des ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la population selon la taille des ménages (1980-2000)

Si la population des villes-centres diminue entre 1980 et 2000, le nombre de personnes appartenant à des ménages d'une ou deux personnes progresse (+27.16% pour les premiers ; +1.66% pour les seconds). La croissance reste toutefois nettement moins forte que celle enregistrée à l'échelle nationale (+63.92% et +36.79%).

Dans les 25 villes-centres, le nombre de personnes appartenant à des ménages de grande taille diminue. Il s'agit plus particulièrement des ménages de trois personnes (-14.99%) dont les effectifs augmentent pourtant à l'échelle nationale (+4.73%). La diminution du nombre de personnes appartenant à des ménages de quatre personnes et plus, si elle reste davantage marquée dans les villes-centres (-12.12%), s'observe également sur l'ensemble du territoire.

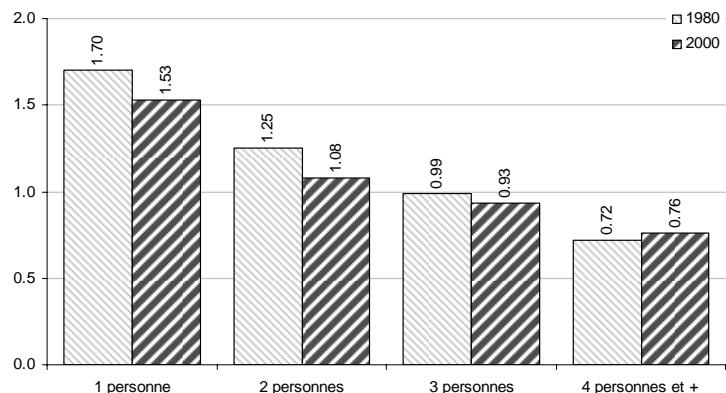


Graphique 183 : Évolution démographique selon la taille des ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la présence des différentes tailles de ménage dans les villes-centres (1980-2000)

En 2000, les villes-centres se caractérisent par la surreprésentation des personnes appartenant à des ménages de petite taille (une ou deux personnes) et la sous-représentation des personnes faisant partie de ménages de trois personnes et plus. Pour les ménages de petite taille, la surreprésentation s'atténue depuis 1980 : l'indice de localisation des ménages d'une personne passe de 1.70 à 1.53 et celui des ménages de deux personnes de 1.52 à 1.08.

La sous-représentation des ménages de trois personnes se renforce quelque peu (de 0.99 à 0.93) de même que celle des ménages de quatre personnes et plus (de 0.72 à 0.76).



Graphique 184 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon la taille du ménage (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

Types de ménages

Structure de la population selon le type de ménages (2000)

Quelle que soit l'échelle d'analyse, les couples mariés avec enfant(s) rassemblent les effectifs les plus importants. En Suisse, une personne sur deux (48.67%) appartient à ce type de ménages. Dans les 25 villes-centres, la proportion est plus faible : environ une personne sur trois (36.29%).

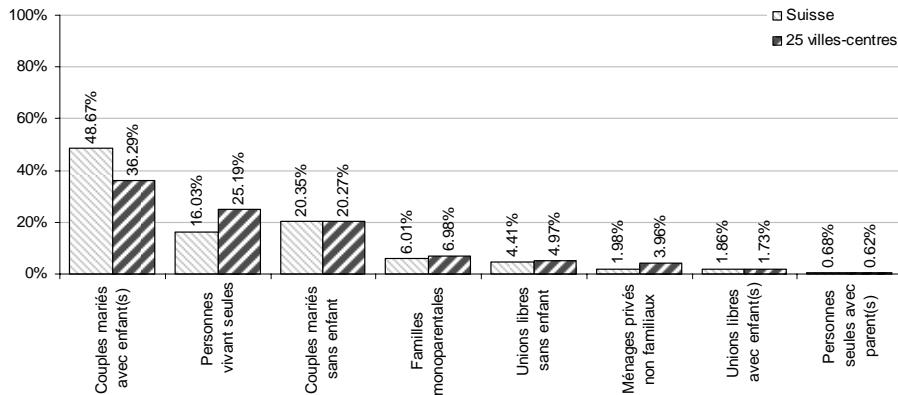
Dans les centres, les personnes vivant seules²⁵² constituent le deuxième groupe de population (25.19%) ; elles sont suivies des couples mariés sans enfant (20.27%). À l'échelle nationale, cet ordre est inversé : les couples mariés sans enfant constituent le deuxième groupe (20.35%) et les personnes vivant seules le troisième (16.03%).

Les autres types représentent des parts moins importantes. Les familles monoparentales, les unions libres et les ménages privés non familiaux²⁵³ se caractérisent par des pourcentages plus élevés dans les villes-centres (respectivement 6.98%, 4.97% et 3.96%) que dans l'ensemble de la Suisse (6.01%, 4.41% et 1.98%).

Les unions libres avec enfant(s) et les personnes seules avec parent(s) sont peu répandus aussi bien dans les 25 villes-centres qu'à l'échelle nationale (moins de 2%).

²⁵² Les ménages d'une personne (traités dans le paragraphe précédent relatif à la taille des ménages) et les personnes vivant seules ne représentent pas exactement les mêmes effectifs. Les premiers sont définis à partir de l'ensemble de la population alors que les seconds n'appartiennent qu'aux ménages privés. Les divergences constatées entre les résultats obtenus à partir des deux définitions restent minimales.

²⁵³ Les ménages privés non familiaux sont composés de personnes apparentées (des frères et sœurs par exemple) mais surtout de personnes sans liens de parenté (colocations par exemple).



Graphique 185 : Structure de la population selon le type de ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la population selon le type de ménages (1980-2000)

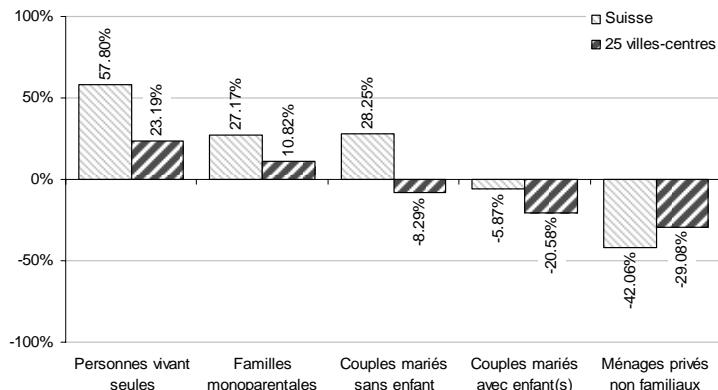
Globalement, le nombre de personnes appartenant à des ménages privés diminue dans les villes-centres entre 1980 et 2000 (-3.28%). Cette diminution est plus forte que celle mesurée pour l'ensemble de la population (en comptant les ménages collectifs et les ménages administratifs, elle n'est que de -1.23%). À l'échelle nationale par contre, le nombre de personnes faisant partie de ménage privés augmente (+13.46%).

Dans les villes-centres, la tendance générale à la réduction des effectifs ne touche pas toutes les catégories de ménages privés. Il convient d'abord de mentionner les très fortes progressions enregistrées par les individus appartenant aux unions libres avec ou sans enfant(s) qui ont plus que doublé : +123.26% pour les unions libres sans enfant et +150.20% pour les unions libres avec enfant(s). Dans le même intervalle, le nombre de personnes appartenant à des unions libres a plus que triplé sur l'ensemble du territoire (respectivement +219.40% et +241.46%). Les personnes vivant seules avec parent(s), connaissent également une forte croissance (+77.33% dans les villes-centres contre +104.62% à l'échelle de la Suisse) mais dans des effectifs très faibles.

On constate également une augmentation des personnes vivant seules (+23.19%) ainsi que des membres de familles monoparentales (+10.82%). Ces croissances sont toutefois moins marquées que celles enregistrées à l'échelle de la Suisse (+57.80% et +27.17%).

Trois types de ménages connaissent par contre une réduction de leurs effectifs :

- Les couples mariés sans enfant (-8.29%). Cette diminution contraste avec la progression de cette catégorie à l'échelle nationale (+28.25%).
- Les couples mariés avec enfant(s) (-20.58%) dont les effectifs diminuent, mais moins fortement, sur l'ensemble du territoire suisse (-5.87%).
- Les ménages privés non familiaux (-29.08%). La baisse enregistrée ici est moins forte que la valeur nationale (-42.06%).



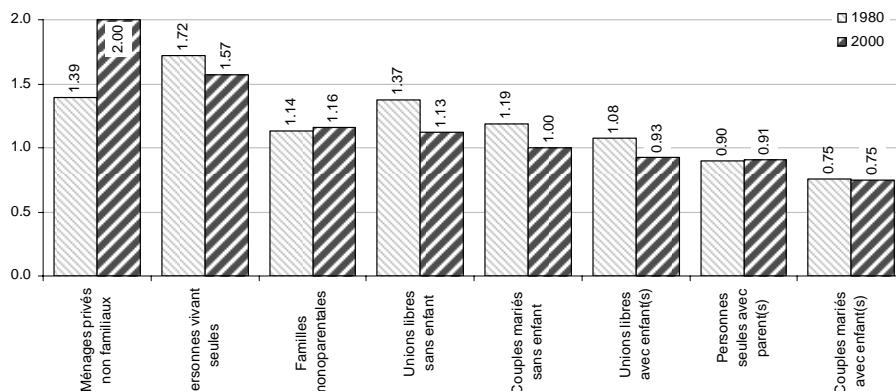
Graphique 186 : Évolution de la population selon le type de ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)²⁵⁴

Évolution de la présence des différents types de ménages dans les villes-centres (1980-2000)

En 2000, trois types de ménages sont sous-représentés dans les villes-centres : les couples mariés avec enfant(s), les personnes vivant seules avec parent(s) et les unions libres avec enfant(s). Si la sous-représentation des deux premières catégories reste stable entre 1980 et 2000, celle des unions libres avec enfant(s) est récente (l'indice de localisation passe de 1.06 à 0.93).

Tous les autres types sont surreprésentés dans les villes-centres. En 2000, c'est particulièrement le cas des ménages privés non familiaux. Leur présence s'est par ailleurs considérablement renforcée depuis 1980 (de 1.39 à 2.00). Elle dépasse désormais la valeur pour les personnes vivant seules, le groupe le plus surreprésenté dans les villes-centres en 1980, mais dont la surreprésentation a diminué (de 1.72 à 1.57).

La surreprésentation des unions libres et des couples mariés sans enfant s'est également atténuée (de 1.39 à 1.13 pour les premiers, de 1.19 à 1.00 pour les seconds). La présence des familles monoparentales est quant à elle restée stable (de 1.14 à 1.16).



Graphique 187 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon les types de ménages (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

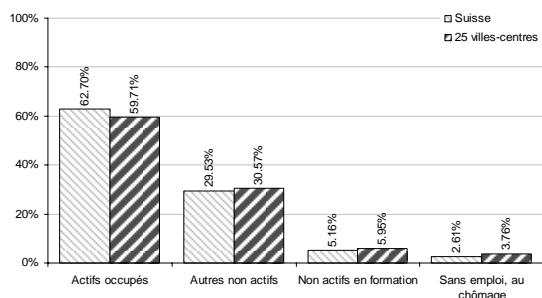
²⁵⁴ Pour des raisons de lisibilité, les progressions extrêmement marquées des catégories « unions libres avec ou sans enfant(s) » et « personnes vivant seules avec parent(s) » ne sont pas reportées sur le graphique.

Caractéristiques socio-professionnelles

Statut d'activité

Structure de la population selon le statut d'activité (2000)

La répartition de la population de plus de 15 ans selon le statut d'activité ne présente que peu de différences entre l'échelle nationale et les 25 villes-centres. Le premier groupe est de loin celui des actifs occupés ; environ trois personnes sur cinq entrent dans cette catégorie tant dans les villes-centres que sur l'ensemble du territoire. Les autres non actifs constituent environ 30% de la population, les non actifs en formation 5%, tandis que les personnes appartenant à la catégorie « sans emploi, au chômage » forment le groupe le moins important. Pour ces trois catégories, les pourcentages enregistrés dans les villes-centres apparaissent supérieurs à ceux enregistrés à l'échelle nationale. La différence la plus forte est le fait des personnes sans emploi (3.76% versus 2.61%).



Graphique 188 : Structure de la population selon le statut d'activité, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

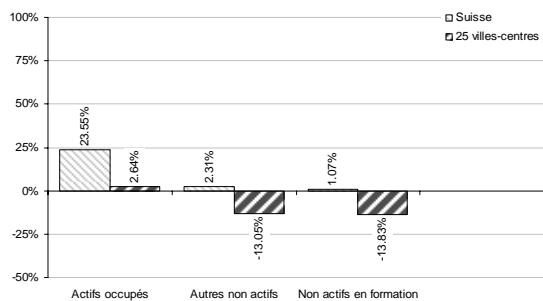
Évolution démographique selon le statut d'activité (1980-2000)

Dans l'ensemble, la population de référence pour l'analyse du statut d'activité (les plus de 15 ans) diminue très légèrement dans les villes-centres entre 1980 et 2000 (-0.89%) alors qu'elle augmente de plus d'un sixième (+17.46%) sur l'ensemble de la Suisse. On observe toutefois des différences importantes entre les statuts d'activité.

Le nombre de personnes sans emploi ou au chômage croît de manière spectaculaire aussi bien dans les villes (+482.88%) qu'à l'échelle nationale (+544.18%). Si cette catégorie prend de l'importance, elle demeure celle qui représente la plus faible proportion. L'intensité de la progression est par ailleurs liée à la faiblesse des effectifs initiaux. Lors du recensement 1980, on ne compte en effet que 9'151 personnes au chômage dans les villes-centres et 24'461 sur l'ensemble du territoire. En 2000, leur nombre a respectivement été multiplié par cinq (53'339) et six (157'572).

Les actifs occupés enregistrent également une progression dans les villes-centres. La croissance y est cependant nettement moins marquée (+2.64%) que pour l'ensemble de la Suisse (+23.55%).

Les deux autres catégories montrent une évolution différente selon l'échelle d'analyse. Les autres non actifs et les non actifs en formation voient leurs effectifs diminuer en ville (respectivement -13.05% et -13.83%) au contraire du reste du pays (+2.31% et +1.07%).

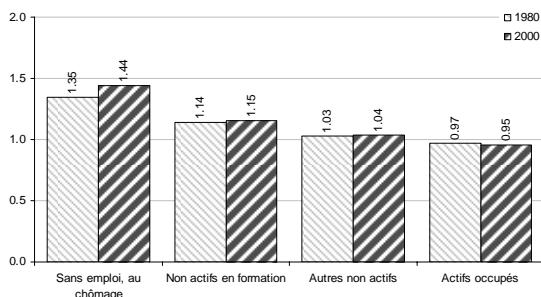


Graphique 189 : Évolution démographique selon le statut d'activité, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)²⁵⁵

Évolution de la présence des différents statuts d'activité dans les villes-centres (1980-2000)

Les actifs occupés constituent le seul statut d'activité à être sous-représenté dans les villes-centres. Si leur sous-représentation reste peu marquée, elle s'est très légèrement renforcée entre 1980 et 2000 (l'indice de localisation passe de 0.97 à 0.95).

Les trois autres catégories sont surreprésentées et le sont encore davantage qu'auparavant. L'augmentation est très faible pour les autres non actifs (de 1.03 à 1.04) et pour les non actifs en formation (de 1.14 à 1.15). Elle est plus importante pour les sans emploi (de 1.35 à 1.44). Si l'augmentation de cette catégorie dans les villes-centres est comparable à ce que l'on enregistre à l'échelle nationale, elle intervient dans un contexte différent dans la mesure où la population diminue (alors qu'elle augmente à l'échelle nationale). Leur poids y est donc de plus en plus important.



Graphique 190 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon le statut d'activité (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

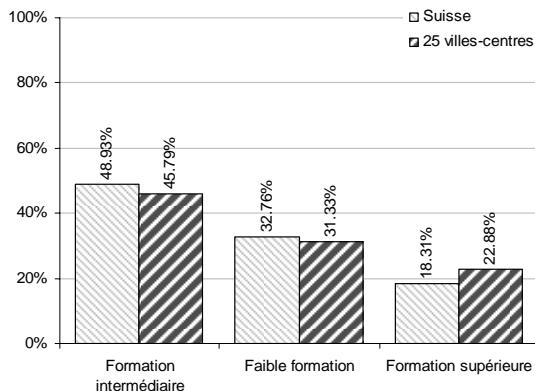
Niveau de formation

Structure de la population selon le niveau de formation (2000)

Les personnes dont le niveau de formation est intermédiaire (apprentissage, maturité, degré secondaire supérieur) représentent la plus grande partie de la population âgée de plus de 15 ans et ce, aussi bien dans les 25 villes-centres qu'à l'échelle de la Suisse. Le poids de cette catégorie est toutefois inférieur dans les villes (45.79% versus 48.93%). Il en est de même pour les personnes de faible formation (aucune formation et scolarité obligatoire). Ce deuxième groupe en ordre d'importance représente 31.33% de la population de plus de 15 ans dans les villes-centres et 32.75% à l'échelle nationale. Une personne sur cinq environ possède un haut niveau de formation (école professionnelle supérieure, université, haute

²⁵⁵ Pour des raisons de lisibilité, les évolutions enregistrées par la catégorie « sans emploi, au chômage » (+482.88% dans les villes-centres et +544.18% à l'échelle nationale) n'ont pas été reportées sur le graphique.

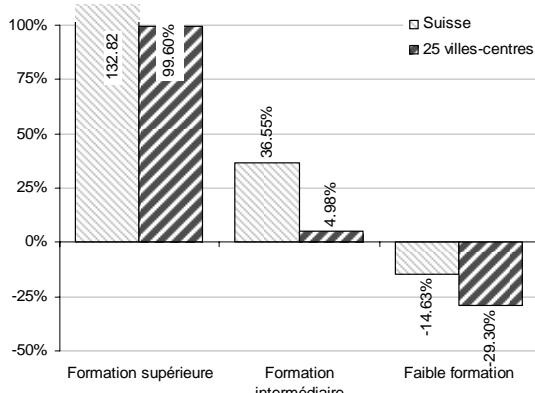
école). Le poids démographique de cette catégorie est, cette fois, supérieur dans les villes-centres (22.88% contre 18.31%).



Graphique 191 : Structure de la population selon le niveau de formation, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la population selon le niveau de formation (1980-2000)

La population de plus de 15 ans dont on connaît le niveau de formation a nettement moins augmenté dans les villes-centres entre 1980 et 2000 (+0.61%) qu'à l'échelle nationale (+21.85%). Les évolutions enregistrées pour les différentes catégories sont très contrastées.



Graphique 192 : Évolution démographique selon le niveau de formation, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Le nombre de personnes bénéficiant d'une formation supérieure augmente fortement entre 1980 et 2000. La progression dans les villes-centres (+99.60%) est toutefois inférieure à celle mesurée à l'échelle nationale (+132.82%).

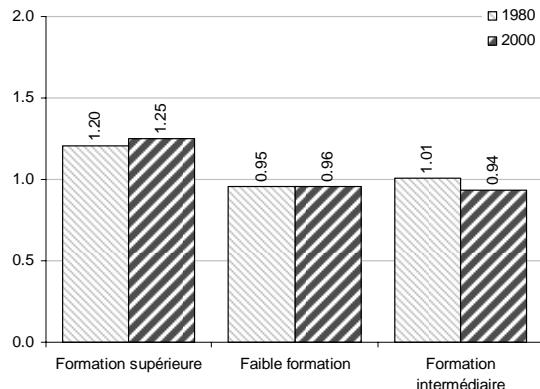
C'est le cas également des personnes dont le niveau de formation est intermédiaire. Si la croissance de cette catégorie est moins forte, la différence entre les 25 villes-centres (+4.98%) et l'ensemble de la Suisse (+36.55%) est proportionnellement plus importante.

Le nombre de personnes à faible qualification a quant à lui diminué tant dans les villes-centres qu'à l'échelle nationale. La réduction des effectifs est plus prononcée dans les villes (-29.30% contre -14.63%).

Évolution de la présence des différents niveaux de formation dans les villes-centres (1980-2000)

Les villes-centres se caractérisent par la surreprésentation des personnes de formation supérieure et la sous-représentation des personnes à faible qualification.

Entre 1980 et 2000, la surreprésentation urbaine des formations supérieures s'est accentuée (l'indice de localisation passe de 1.20 à 1.25). Dans le même temps, la sous-représentation des faibles formations est restée stable (de 0.95 à 0.96), tandis que celle des formations intermédiaires est un phénomène récent (de 1.01 à 0.94).

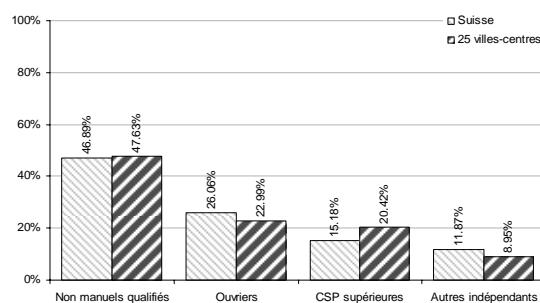


Graphique 193 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon le niveau de formation (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

Catégorie socio-professionnelle

Structure de la population active selon la catégorie socio-professionnelle (2000)

La structure de la population active résidante selon la catégorie socio-professionnelle varie de manière assez marquée selon que l'on se trouve dans les 25 centres ou dans le reste de la Suisse. L'ordre d'importance des groupes reste toutefois identique. Si la première catégorie, les non manuels qualifiés et employés, représente des parts équivalentes à l'échelle des villes (47.63%) et du pays (46.89%), ce n'est pas le cas des trois autres. Les ouvriers, qui constituent le deuxième groupe, sont moins présents dans les villes-centres (22.99% versus 26.06%). Il en va de même pour les autres indépendants, catégorie qui concentre toutefois les effectifs les moins importants, aussi bien en ville (8.95%) que sur l'ensemble de la Suisse (11.87%). Les CSP+ représentent par contre une part plus conséquente à l'échelle des 25 villes-centres (20.42% contre 15.18%).



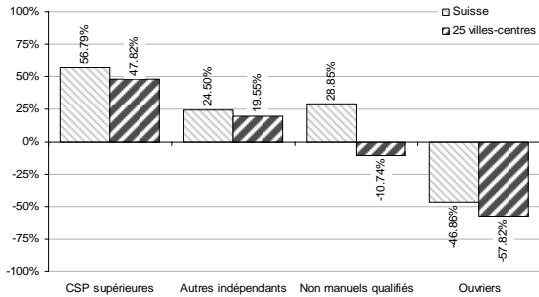
Graphique 194 : Structure de la population selon la catégorie socio-professionnelle, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution démographique selon la catégorie socio-professionnelle (1980-2000)

Les actifs occupés dont on connaît la catégorie socio-professionnelle ont diminué entre 1980 et 2000 tant dans les villes-centres (-22.59%) qu'à l'échelle de la Suisse (-4.44%)²⁵⁶.

²⁵⁶ Cette diminution contraste avec l'augmentation, mentionnée plus haut, de la population active occupée. Il convient de garder à l'esprit que l'analyse de l'évolution de la population des différentes catégories socio-professionnelles est biaisée

Deux groupes enregistrent une croissance : les CSP+ et les autres indépendants. Si les augmentations sont légèrement inférieures dans les villes-centres qu'à l'échelle nationale (+47.82% et +56.79% pour les CSP+, +19.55% et +24.50% pour les autres indépendants), elles restent dans un ordre de grandeur comparable. Les non manuels qualifiés enregistrent une réduction de leurs effectifs dans les villes-centres (-10.74%) alors qu'ils augmentent sur l'ensemble du territoire (+28.85%). Le nombre d'ouvriers diminue quant à lui fortement, que l'on mesure son évolution à l'échelle des villes-centres (-57.82%) ou du pays (-46.86%).



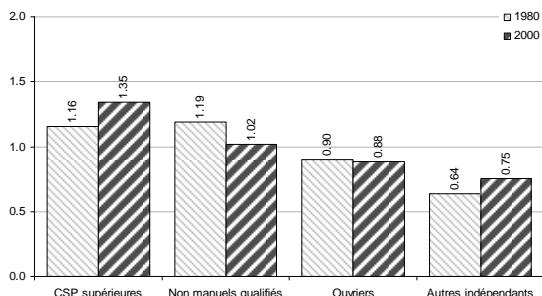
Graphique 195 : Évolution démographique selon la catégorie socio-professionnelle, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Évolution de la présence des différentes catégories socio-professionnelles dans les villes-centres (1980-2000)

Les 25 villes-centres se caractérisent en 2000 par la surreprésentation des CSP+ et des non manuels qualifiés. Les ouvriers et les autres indépendants y sont par contre sous-représentés.

La surreprésentation des CSP+ tend à se renforcer depuis 1980 (l'indice de localisation passe de 1.16 à 1.35). Inversement, celle des non manuels qualifiés s'est réduite (de 1.19 à 1.02), si bien que la présence de cette catégorie dans les villes-centres se rapproche de la valeur nationale.

La sous-représentation des ouvriers (de 0.90 à 0.88) persiste tandis que les autres indépendants sont un peu plus présents dans les villes-centres en 2000 (0.75) qu'ils ne l'étaient en 1980 (0.64).



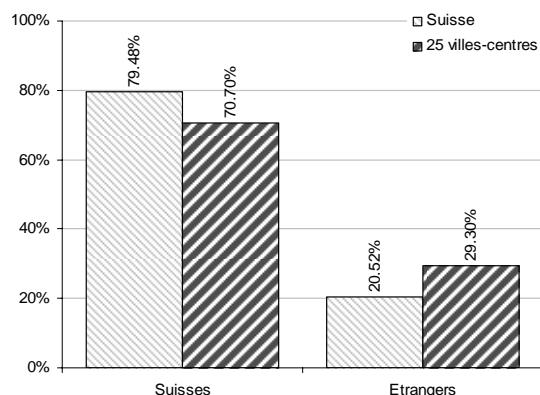
Graphique 196 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon la catégorie socio-professionnelle (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

par la forte progression du nombre de données manquantes relatives à cette variable. Toutefois, on peut supposer que le biais est le même pour les différentes catégories et qu'une comparaison entre ces dernières est possible.

Nationalité

Structure de la population selon l'origine (2000)

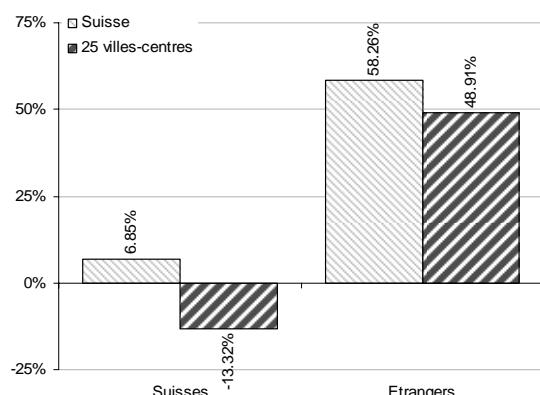
En 2000, on compte proportionnellement plus d'étrangers dans les villes-centres que dans le reste de la Suisse²⁵⁷. Alors qu'ils représentent un cinquième (20.52%) de la population du pays, leur poids démographique à l'échelle des 25 villes-centres est supérieur de l'ordre de 10 points (29.30%).



Graphique 197 : *Structure de la population selon l'origine, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)*

Évolution de la population selon l'origine (1980-2000)

Entre 1980 et 2000, la population étrangère a augmenté aussi bien dans les villes-centres que sur l'ensemble de la Suisse. L'augmentation est toutefois plus forte (+58.26% versus +48.91%) dans les villes-centres où cette progression s'accompagne d'une diminution des citoyens helvétiques (-13.32%), ce qui n'est pas le cas sur l'ensemble du territoire (+6.85%).

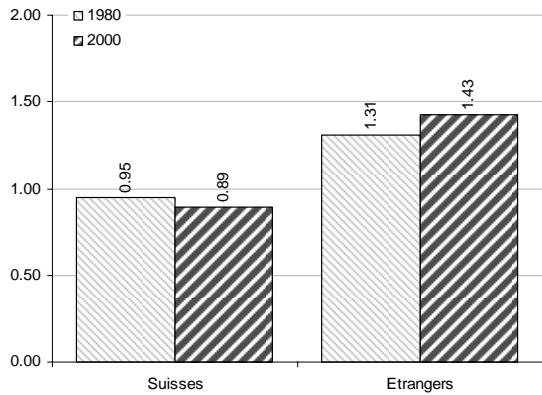


Graphique 198 : *Évolution démographique selon l'origine, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)*

Évolution de la présence de la population étrangère dans les villes-centres (1980-2000)

En 2000, la population étrangère est surreprésentée dans les villes-centres (indice de localisation : 1.43), phénomène qui s'est renforcé depuis 1980 (1.31).

²⁵⁷ Les personnes naturalisées et les citoyens helvétiques possédant une autre nationalité (doubles nationaux) sont agrégés avec les Suisses.

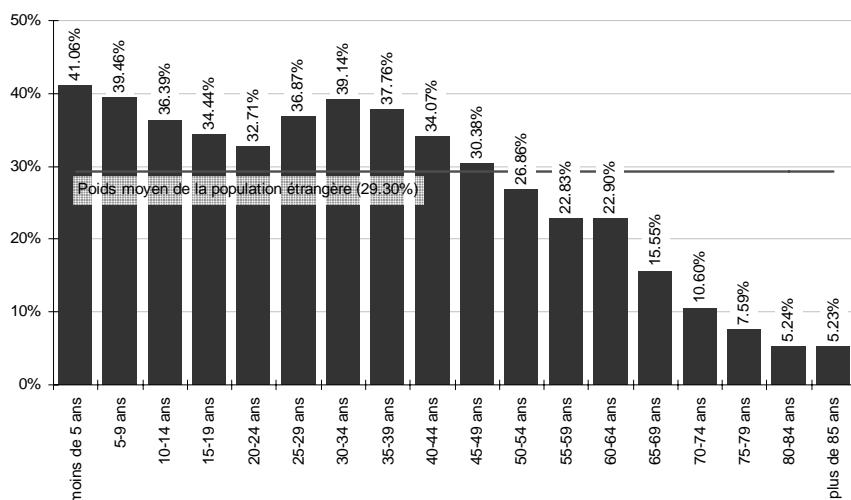


Graphique 199 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon la nationalité (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Âge et population étrangère

Poids de la population étrangère selon l'âge (2000)

Si près d'une personne sur trois est de nationalité étrangère dans les villes-centres (29.30%), on constate de fortes différences selon l'âge. Les étrangers constituent une part importante chez les enfants et les jeunes adultes (surtout entre 25 et 39 ans) où ils franchissent en général le seuil des 35%. Après la quarantaine, les proportions diminuent progressivement, passent sous la barre des 30% à partir de 50 ans, et redescendent jusqu'à environ 5% chez les catégories les plus âgées.

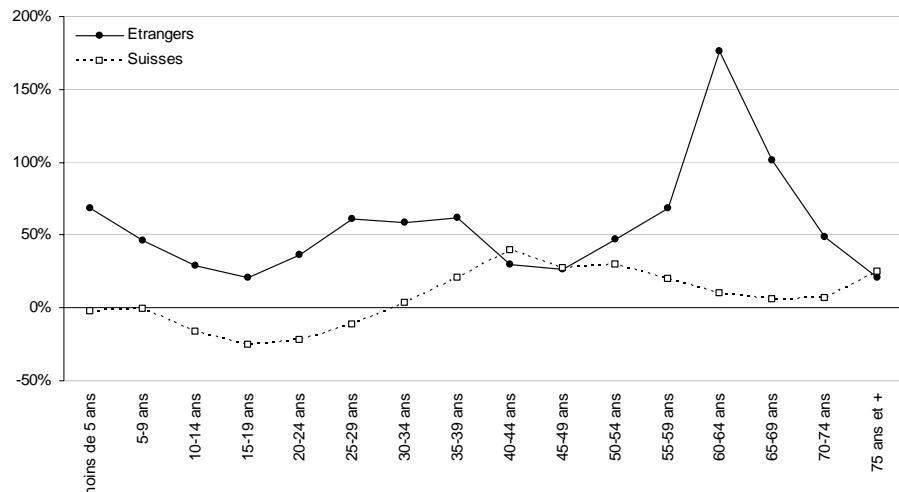


Graphique 200 : Pourcentage de la population étrangère selon l'âge, 25 villes-centres (Source : OFS, RFP)

Évolution de la population étrangère selon l'âge (1980-2000)

Comme on l'a vu plus haut, la population étrangère, contrairement à la population de nationalité suisse, tend à augmenter dans les villes-centres. Cette croissance ne touche pas toutes les tranches d'âge de manière homogène. Toutefois, aucune classe ne se caractérise chez les étrangers par une diminution des effectifs. La population étrangère enregistre des progressions assez marquées chez les enfants (moins de 10 ans) et chez les jeunes adultes âgés de 25 à 39 ans. Entre 40 et 50 ans, l'augmentation de la population étrangère est légèrement inférieure à celle de la population suisse. Dès 50 ans, le rythme de la croissance s'accélère à nouveau chez les étrangers et atteint un pic chez les 60-64 ans (+175.85%). On

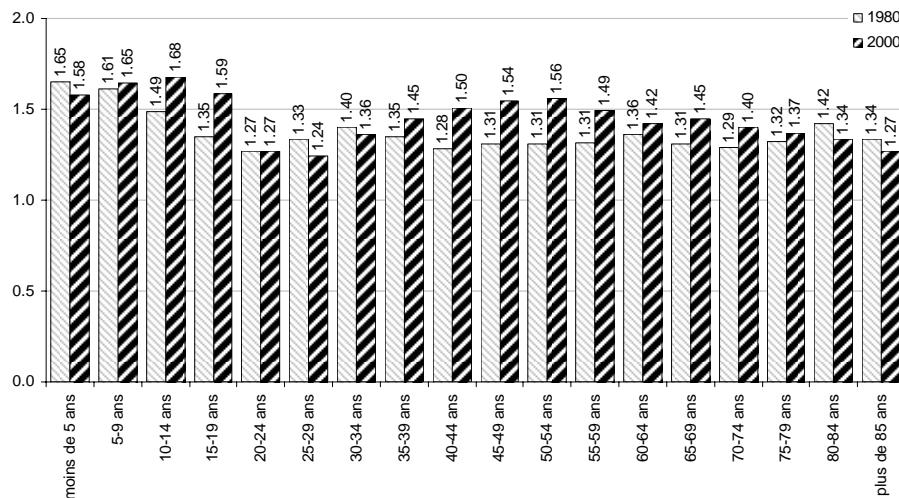
peut voir dans cette forte progression un effet de cohorte lié aux personnes arrivées en Suisse dans les années 1960.



Graphique 201 : Évolution des populations suisses et étrangères dans les 25 villes-centres (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

Évolution de la présence de la population étrangère dans les villes-centres selon l'âge (1980-2000)

La population étrangère est surreprésentée dans les villes-centres pour toutes les classes d'âge sans exception. Cette surreprésentation s'atténue entre 1980 et 2000 chez les moins de 5 ans, les 20-30 ans et les plus de 80 ans. Pour toutes les autres catégories, elle se renforce. L'évolution est particulièrement marquée chez les adolescents (10-19 ans) et chez les personnes âgées de 40 à 60 ans. C'est d'ailleurs pour ces catégories que la surreprésentation de la population étrangère atteint son intensité maximale (par exemple, l'indice de localisation des 10-14 ans est de 1.68).



Graphique 202 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, population étrangère selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Synthèse

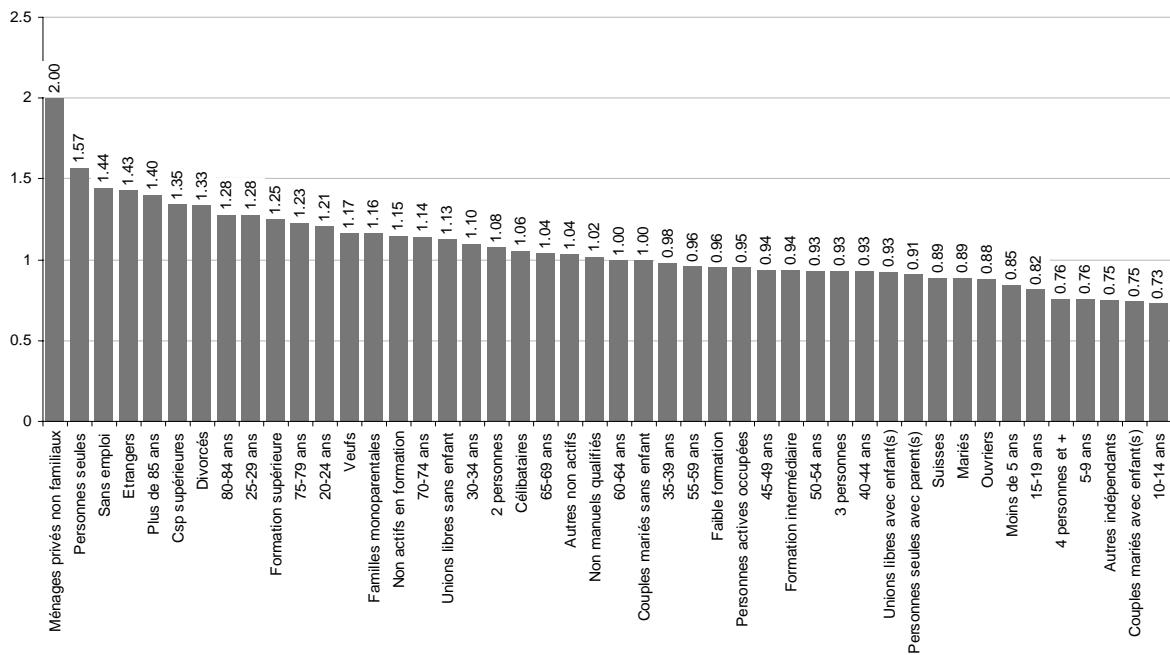
Caractéristiques de la population des villes-centres

La population des villes-centres affiche des différences par rapport à celle de l'ensemble de la Suisse. Sur les 46 catégories étudiées ci-dessus²⁵⁸, plus de la moitié (25) y sont surreprésentées.

S'ils forment des effectifs relativement faibles, les **ménages privés non familiaux** (qui comprennent en premier lieu les colocations) sont de loin le groupe le plus surreprésenté à l'intérieur des villes-centres. Ils y sont en effet proportionnellement deux fois plus fréquents qu'à l'échelle nationale. Les **personnes vivant seules**, qui constituent le quart des effectifs de la population des villes-centres, y sont également beaucoup plus présentes qu'ailleurs (1.57).

Sept autres modalités affichent une surreprésentation encore bien marquée avec un indice de localisation se situant entre 1.25 et 1.50 : les sans emploi, les étrangers, les plus de 85 ans, les CSP+, les divorcés, les 80-84 ans, les 25-29 ans et les personnes de formation supérieure.

Pour quinze autres composantes, la surreprésentation est moins forte (indice de localisation entre 1.00 et 1.25) : les 75-79 ans, les 20-24 ans, les veufs, les familles monoparentales, les non actifs en formation, les 70-74 ans, les unions libres sans enfant, les 30-34 ans, les ménages de deux personnes, les célibataires, les autres non actifs, les non manuels qualifiés, les 60-64 ans et les couples mariés sans enfant.



Graphique 203 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres des caractéristiques socio-démographiques et socio-professionnelles (2000) (Source : OFS, RFP)

²⁵⁸ En fait, 47 variables ont été passées en revue. Toutefois, les personnes vivant seules et les ménages d'une personne offrant des résultats très proches, seul le premier groupe a été retenu dans les synthèses.

Dans l'ensemble, le profil de la population des villes-centres se caractérise par sa diversité. Les catégories surreprésentées laissent apparaître différentes logiques :

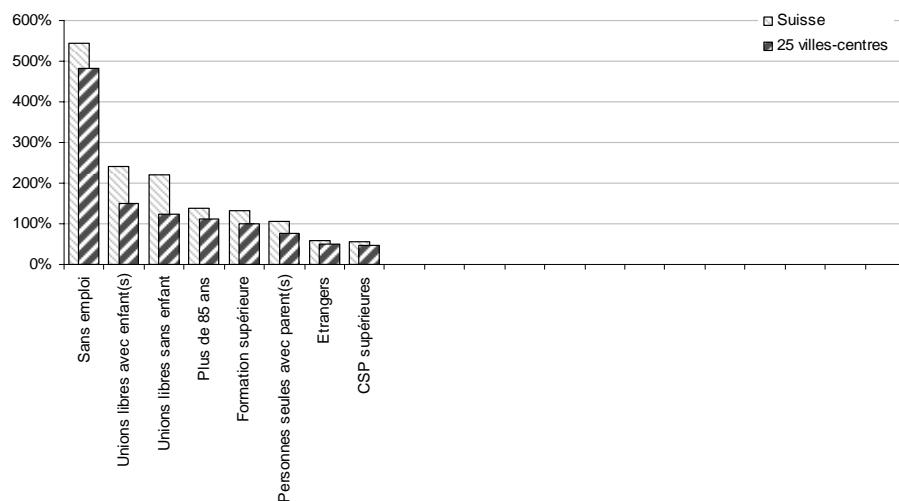
- Les étrangers ;
- Les catégories sociales associées à la précarité (sans emploi, familles monoparentales, etc.) ;
- Les classes moyennes à supérieures (CSP+, niveau de formation universitaire ou équivalent, etc.)
- Les catégories dont on peut supposer un besoin d'interaction sociale plus marqué (personnes vivant seules, célibataires, divorcés, etc.) ;
- Les jeunes adultes en formation ou en début de vie professionnelle ;
- Les personnes âgées.

À l'inverse, la plupart des catégories sous-représentées renvoient aux modèles familiaux traditionnels (couples avec enfant(s), classes d'âge correspondant aux enfants et à leurs parents, etc.). La présence moins marquée des ouvriers et des autres indépendants reflète la localisation de certaines activités industrielles et agricoles et la spécialisation des centres dans le secteur tertiaire.

Évolution des effectifs, selon la catégorie de population (1980-2000)

Lorsque l'on mesure l'évolution de la population appartenant aux différentes catégories envisagées dans les pages précédentes, on distingue trois cas de figure.

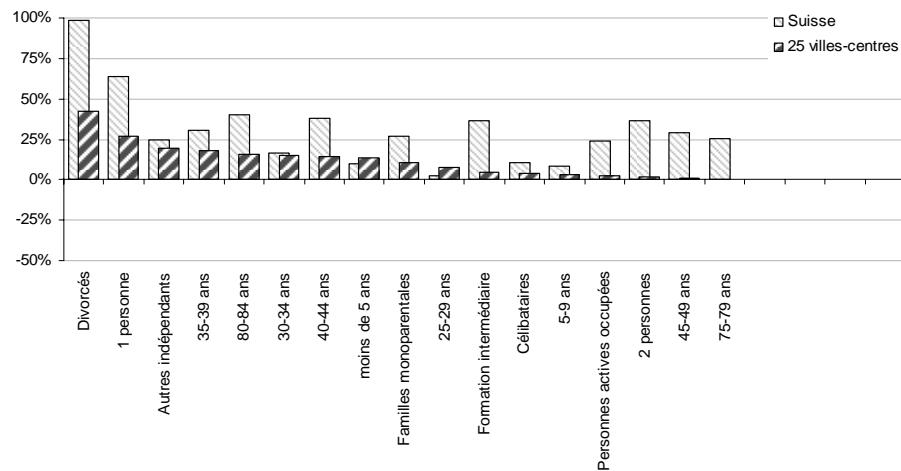
Premièrement, les catégories dont les effectifs sont en très forte croissance et ce, aussi bien dans les centres qu'à l'échelle nationale. À l'exception des étrangers, ces groupes (sans emploi, unions libres avec ou sans enfant(s), plus de 85 ans, formation supérieure, personnes seules avec parent(s) et CSP+) représentent des populations initiales peu importantes.



Graphique 204 : Catégories dont l'effectif est en très forte croissance dans les villes-centres (1980-2000)
(Source : OFS, RFP)

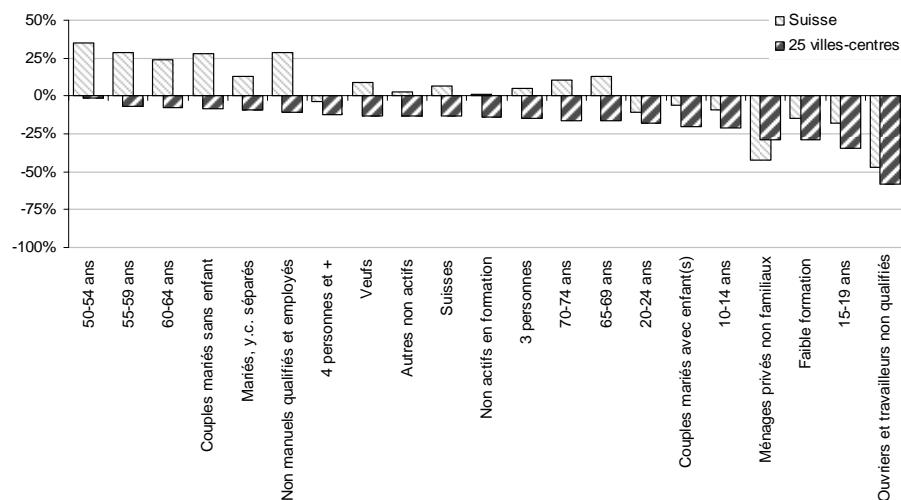
Deuxièmement, les catégories qui enregistrent une progression modérée. En général, l'évolution observée est moins forte dans les villes qu'à l'échelle nationale. C'est le cas notamment des divorcés, des petits ménages, des 30-49 ans, des 75-79 ans, des personnes

de formation intermédiaire, des célibataires et des actifs occupés. Seuls les moins de 5 ans et les 25-29 ans pour lesquels la progression est plus conséquente dans les centres font exception.



Graphique 205 : Catégories dont l'effectif est en croissance dans les villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

Finalement, les catégories dont les effectifs diminuent dans les villes-centres. Pour certains groupes, on observe une tendance inverse à l'échelle nationale à l'instar des classes d'âge situées autour de la retraite (50-74 ans), des Suisses, des couples mariés sans enfant ainsi que des catégories « mariés » et « veufs ». Pour le reste, la diminution constatée dans les centres coïncide avec celle enregistrée à l'échelle nationale. Toutefois, dans un cas seulement (les ménages privés non familiaux), la réduction des effectifs apparaît plus forte en dehors des villes.



Graphique 206 : Catégories dont l'effectif est en diminution dans les villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

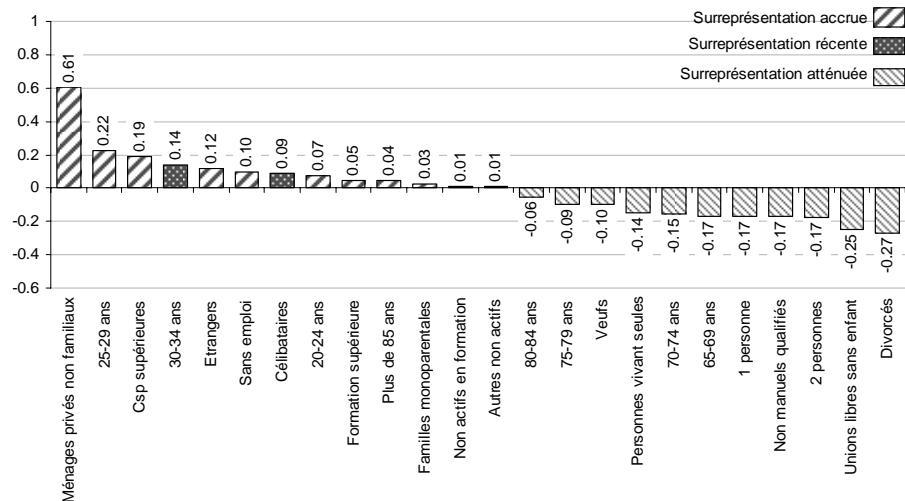
Évolution de la structure de la population des villes-centres

Catégories surreprésentées en 2000

Parmi les catégories surreprésentées en 2000, on distingue celles qui le sont de plus en plus (surreprésentation accrue) ou qui le sont devenues récemment (surreprésentation récente) de celles qui le sont de moins en moins (surreprésentation atténuée).

Les cas de surreprésentation accrue ou récente montrent le renforcement de la présence des jeunes adultes (et notamment des étudiants) ainsi qu'une tendance à la dualisation sociale, avec le renforcement simultané de la présence de groupes défavorisés (les sans emploi par exemple) et des catégories sociales supérieures. L'évolution particulièrement marquée des ménages privés non familiaux semble d'abord être le fait d'une modification de la structure définissant la population concernée par cette catégorie (diminution du nombre de ménages de personnes apparentées et augmentation des colocations).

Les catégories de moins en moins surreprésentées sont quant à elles les petits ménages (une ou deux personnes), les veufs, les divorcés ainsi que les retraités (à l'exception des plus de 85 ans).

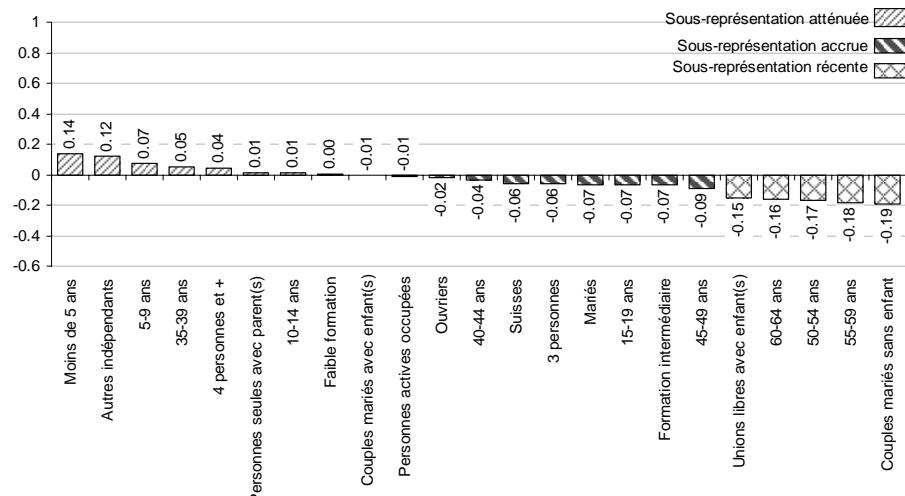


Graphique 207 : Évolution de l'indice de localisation (1980-2000) des catégories surreprésentées en 2000
(Source : OFS, RFP)

Catégories sous-représentées en 2000

Les catégories sous-représentées en 2000 montrent des évolutions moins contrastées. Pour cinq d'entre elles, la sous-représentation est récente : il s'agit des trois classes d'âge précédant l'âge de la retraite (les 50-54, 55-59 et 60-64 ans), des couples mariés sans enfant et des unions libres avec enfant(s).

La tendance la plus fréquente est celle d'une sous-représentation accrue. La diminution de l'indice de localisation reste toutefois peu importante. Les catégories concernées sont assez hétérogènes : les quadragénaires, les 15-19 ans, les personnes de formation intermédiaire, les personnes mariées, les couples mariés avec enfant(s), les ménages de trois personnes, les Suisses, les ouvriers et les actifs occupés.



*Graphique 208 : Évolution de l'indice de localisation (1980-2000) des catégories sous-représentées en 2000
(Source : OFS, RFP)*

Enfin, pour les huit dernières catégories, la sous-représentation s'atténue. On identifie ici les classes d'âge correspondant aux jeunes familles avec enfant(s) (0-14 et 35-39 ans), les autres indépendants, les personnes vivant seules avec parent(s) et les personnes de faible formation.

Annexe 5 : Profil de la population en Suisse et dans les 25 villes-centres, composantes socio-démographiques et socio-professionnelles (1980-2000) (Source : OFS, RFP)

		Suisse		Indicateurs de localisation									
		Population 1980	Population 2000	Population 1980-2000 (%)	Population 1980	Population 1980	Population 1980 (%)	Population 1980-2000 (%)	Population 1980	Population 1980 (%)	Population 1980 (%)	Population 1980 (%)	Indicateurs de localisation
Age													
moins de 5 ans	64 895	73 647	8 752	13.49%	3.92%	4.50%	351 870	35 318	10.04%	5.53%	5.31%	0.71	0.65
5-9 ans	70 634	72 787	2 153	4.27%	4.45%	4.31%	394 593	32 945	8.24%	6.20%	5.86%	0.69	0.76
10-14 ans	88 984	70 489	-18 495	-20.78%	5.38%	4.72%	475 110	-47 475	-9.42%	7.48%	5.81%	0.72	0.73
15-19 ans	117 874	77 209	-40 665	-34.50%	7.12%	6.62%	511 708	-57 191	-10.74%	8.04%	5.78%	0.89	0.82
20-24 ans	142 716	116 745	-25 971	-18.20%	6.74%	7.14%	483 463	-43 172	-8.69%	7.58%	5.82%	1.14	1.21
25-29 ans	130 664	140 179	9 715	7.45%	7.88%	8.57%	476 081	-48 817	-2.69%	7.48%	6.71%	1.05	1.28
30-34 ans	126 312	192 02	15 235	7.62%	8.89%	8.49%	508 943	59 126	8.24%	16.15%	7.98%	8.12%	0.95
35-39 ans	117 06	138 782	21 376	18.21%	7.09%	6.28%	483 040	62 919	14.64%	30.32%	8.64%	0.93	0.98
40-44 ans	103 536	118 321	14 785	14.28%	7.24%	7.24%	565 775	15 522	37.80%	6.43%	7.76%	1.07	1.03
45-49 ans	104 873	106 075	-1 202	1.15%	6.34%	6.49%	391 931	50 418	11 285	28.82%	6.18%	6.83%	0.94
50-54 ans	105 100	103 834	-1 266	-1.26%	6.35%	6.35%	366 906	12 951	35 358	25.5%	5.78%	1.10	1.28
55-59 ans	102 823	95 625	-7 198	-7.00%	6.21%	5.85%	346 118	44 014	40 472	12.9%	6.81%	1.14	0.96
60-64 ans	68 644	67 279	-78 584	-6.69%	7.85%	8.15%	283 941	37 129	23.72%	6.48%	4.82%	1.16	1.00
65-69 ans	65 69	87 849	17 321	16.42%	5.31%	4.49%	278 414	31 409	10.85%	4.37%	4.31%	1.21	1.04
70-74 ans	70 74	83 743	7 037	13.36%	15.96%	5.08%	248 879	27 415	10.48%	3.91%	3.77%	1.29	1.14
75-79 ans	63 238	63 515	277	0.44%	3.82%	3.89%	184 207	23 106	46 954	25.44%	2.89%	3.17%	1.32
80-84 ans	80 84	60 73	43 843	67 03	16.08%	2.88%	108 810	15 238	43 778	40.33%	1.77%	2.10%	1.34
plus de 85 ans	Total	121 004	46 076	24 272	111.32%	1.32%	82 822	6 153	146 99	84 066	137.86%	0.97%	2.01%
Nationalité													
Suisses	1 333 411	1 155 792	-177 619	-13.32%	80.56%	70.70%	5 720 986	572 61	371 715	6.85%	85.16%	0.95	0.99
Etrangers	32 187	47 928	14 731	48.91%	18.45%	23.30%	5 944 974	1 485 349	582 67	12.22%	4.31%	1.31	1.43
Total	1 655 998	1 634 820	-20 278	-1.23%	100.00%	100.00%	6 365 960	7 288 010	922 050	14.48%	100.00%	1.00	1.00
Etat civil													
Célibataires	698 470	726 386	28 916	4.30%	42.08%	44.43%	2 768 522	3 068 734	285 212	10.66%	43.51%	42.05%	0.97
Marés y.c. séparés	748 491	677 877	-70 614	-9.43%	45.22%	41.46%	3 011 769	3 795 152	742 07	24.0%	47.31%	46.86%	0.96
Veufs	124 494	108 465	-16 029	-12.88%	7.52%	6.63%	3 795 152	414 945	35 033	9.34%	5.98%	5.69%	1.26
Divorcés	85 543	122 092	36 449	42.56%	51.17%	74.7%	2 051 157	2 073 355	202 778	98.44%	3.22%	5.60%	1.61
Total	1 655 998	1 634 820	-20 278	-1.23%	100.00%	100.00%	6 365 960	7 288 010	922 050	14.48%	100.00%	1.00	1.00
Taille du ménage													
1 personne	31 931	40 076	85 521	27.16%	15.02%	24.49%	7 105 19	11 645 894	45 416	63.32%	11.16%	15.98%	1.70
2 personnes	473 358	461 294	-7 946	1.66%	26.69%	29.44%	11 454 466	1 989 534	55 508	36.9%	22.85%	27.30%	1.25
3 personnes	300 530	255 054	-44 976	-14.59%	15.35%	15.60%	1 163 991	2 190 017	1 219 017	18.29%	16.73%	0.99	0.93
4 personnes et +	566 801	498 130	-68 671	-12.12%	34.25%	30.47%	3 036 984	2 914 71	-1 223 09	4.12%	47.71%	39.89%	0.72
Total (ménages privés)	1 655 998	1 634 820	-20 278	-1.23%	100.00%	100.00%	6 365 960	7 288 010	922 050	14.48%	100.00%	1.00	1.00
Type de ménage (ménages privés)													
Personnes seules	314 745	387 739	72 984	23.19%	18.78%	25.19%	7 103 29	11 209 78	4 105 649	57.80%	11.52%	1.72	1.57
Unions libres sans enfant	34 252	76 472	42 220	12.36%	2.15%	4.97%	96 265	30 871	2 120 265	21.94%	1.57%	1.37	1.13
Unions libres avec enfants	10 016	26 561	15 945	150.20%	0.67%	1.73%	38 129	13 019	92 067	24.16%	0.62%	1.86%	0.93
Couples mariés sans enfant	340 776	311 980	-28 186	-8.29%	21.37%	20.27%	1 108 50	1 120 99	3 134 989	28.25%	18.00%	20.35%	1.19
Couples mariés avec enfants(s)	703 342	558 607	-144 735	-20.58%	44.19%	36.29%	3 615 741	3 403 665	2 727 076	5.67%	58.68%	48.67%	0.75
Familles concubinées	96 926	107 412	10 486	10.82%	6.02%	6.98%	3 90 647	4 02 076	89 920	27.76%	5.36%	6.01%	1.16
Personnes seules avec parent(s)	9 556	4 165	7 733	0.36%	0.28%	0.28%	2 22 269	6 755	24 566	104 322%	0.36%	0.69%	0.90
Ménages privés non familiaux	86 226	61 006	-23 020	-29.08%	5.41%	3.89%	23 016	13 834 41	-1 00 865	-40.86%	3.88%	1.88%	1.39
Total (ménages privés)	1 591 698	1 539 338	-52 131	-3.28%	100.00%	100.00%	6 163 401	6 982 211	82 910	13.46%	100.00%	1.00	1.00
Statut d'occupation													
Personnes actives occupées	82 925	846 680	21 755	2.64%	57.66%	59.71%	3 067 233	3 789 416	722 183	23.5%	59.62%	62.07%	0.97
Personnes sans emploi, au chômage	91 151	53 339	-44 188	-482.88%	0.64%	3.76%	3 067 233	157 572	13 311	54.18%	0.48%	1.35	1.44
Non actifs en formation	97 918	84 378	-13 540	-13.83%	6.84%	5.95%	3 087 56	31 206	3 306	10.77%	6.00%	5.61%	1.15
Total (population de 15 ans)	1 430 985	1 417 897	-12 688	-8.89%	13.05%	30.57%	1 743 937	1 784 100	5 043 350	888 963	17.47%	33.90%	1.04
Niveau de formation													
Fable formation	557 365	394 075	-163 290	-29.30%	44.58%	31.33%	2 116 510	1 806 894	-3 069 616	-14.63%	46.76%	32.76%	0.95
Formation intermédiaire	548 721	576 060	27 239	4.98%	43.89%	45.79%	2 086 917	2 068 417	72 223 9	36.65%	43.66%	48.3%	0.94
Formation supérieure	144 212	287 846	143 634	99.68%	22.89%	43.82%	433 824	432 560	576 25	132.22%	9.55%	18.11%	1.20
Total (population de 15 ans)*	1 250 986	1 257 961	7 983	0.61%	100.00%	100.00%	4 626 413	5 515 660	988 947	21.89%	100.00%	100.00%	1.00
Catégorie socio-professionnelle													
CSP supérieure	85 413	126 258	40 845	47.82%	10.20%	20.42%	1 784 100	433 105	1 56 867	56.79%	9.25%	15.18%	1.16
Autres indépendants	46 866	55 337	-9 051	19.55%	5.80%	8.95%	272 104	33 875	6 665 2	24.50%	9.11%	11.87%	0.64
Non manuels qualifiés et employés	329 886	284 458	-35 428	-10.74%	41.31%	47.63%	1 038 434	1 338 057	2 89 623	28.45%	46.89%	48.3%	1.02
Ouvriers et travailleurs non qualifiés	142 150	142 150	-194 834	-57.82%	42.20%	42.20%	1 00 009	1 398 323	743 70	6 657 53	-46.16%	26.06%	0.90
Total (adultes occupés)*	798 569	618 203	-180 366	-22.58%	100.00%	100.00%	2 986 059	2 853 488	-1 216 611	-4.44%	100.00%	100.00%	1.00

*sans les données manquantes

par rapport à la population correspondante

Annexe 6 : Évolution démographique, solde naturel, soldes migratoires internes et internationaux (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)

	Solde naturel (1981-2000)		Soldes migratoires cumulés (1981-2000)					
	total	(%)	total	(%)	internat.	(%)	interne	(%)
Aarau	-320	-2.04%	-88	-0.56%	1'104	7.04%	-1'192	-7.60%
Baden	1'119	8.12%	1'051	7.63%	1'681	12.20%	-630	-4.57%
Bâle	-13'672	-7.52%	-2'171	-1.19%	18'569	10.21%	-20'740	-11.40%
Bellinzona	-94	-0.56%	63	0.38%	1'332	7.93%	-1'269	-7.56%
Berne	-11'002	-7.49%	-13'307	-9.07%	6'384	4.35%	-19'691	-13.41%
Bienne	-2'554	-4.77%	-2'142	-4.00%	2'663	4.97%	-4'805	-8.98%
Coire	972	3.06%	-1'407	-4.43%	2'165	6.82%	-3'572	-11.25%
Fribourg	536	1.43%	-6'206	-16.61%	4'632	12.40%	-10'838	-29.01%
Genève	6'601	4.21%	11'781	7.52%	33'644	21.48%	-21'863	-13.96%
Lausanne	-291	-0.23%	-11'126	-8.81%	13'152	10.41%	-24'278	-19.22%
Locarno	1	0.01%	293	2.07%	1'487	10.49%	-1'194	-8.43%
Lucerne	-4'089	-6.50%	-1'808	-2.87%	7'328	11.65%	-9'136	-14.52%
Lugano	-2'040	-7.25%	-228	-0.81%	3'961	14.08%	-4'189	-14.89%
Neuchâtel	-144	-0.42%	-2'254	-6.62%	3'268	9.60%	-5'522	-16.22%
Olten	-714	-3.80%	-1'660	-8.83%	663	3.53%	-2'323	-12.35%
Schaffhouse	132	0.39%	-1'012	-2.96%	1'767	5.17%	-2'779	-8.14%
Sion	2'290	10.03%	2'022	8.86%	2'115	9.26%	-93	-0.41%
Soleure	-735	-4.67%	56	0.36%	506	3.21%	-450	-2.86%
St-Gall	-511	-0.68%	-4'453	-5.95%	5'971	7.98%	-10'424	-13.94%
Thoune	-477	-1.30%	3'819	10.42%	1'391	3.80%	2'428	6.63%
Vevey/Montreux	-502	-1.44%	2'987	8.56%	4'414	12.65%	-1'427	-4.09%
Wil	922	5.75%	-765	-4.77%	1'022	6.37%	-1'787	-11.14%
Winterthour	1'625	1.88%	568	0.66%	4'557	5.26%	-3'989	-4.61%
Zoug	445	2.05%	534	2.46%	1'709	7.86%	-1'175	-5.41%
Zurich	-29'776	-8.05%	-2'427	-0.66%	26'658	7.20%	-29'085	-7.86%
Total, 25 villes-centres	-52'278	-3.33%	-27'880	-1.77%	152'143	9.68%	-180'023	-11.45%

Annexe 7 : Évolution démographique (1980-2000), solde migratoire interne (1995-2000) et évolution du rapport migratoire des 25 villes-centres (1975/80-1995-2000) (Source : OFS, RFP)

	Population			Solde migratoire 1995-2000			Rapport migratoire					
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	15'788	15'470	-318	-2.01%	3'359	3'955	-596	-4.15%	85.59	84.93	-0.77%	Exurbanisation accrue
Baden	13'870	16'270	2'400	17.30%	3'568	4'051	-483	-3.33%	105.57	88.08	-16.57%	Exurbanisation récente
Bâle	182'143	166'558	-15'585	-8.56%	14'781	20'911	-6'130	-4.09%	62.04	70.69	13.93%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	16'743	16'463	-280	-1.67%	2'044	2'577	-533	-3.50%	75.12	79.32	5.58%	Exurbanisation atténuée
Berne	145'254	128'634	-16'620	-11.44%	20'746	22'314	-1'568	-1.38%	72.48	92.97	28.27%	Exurbanisation atténuée
Bienne	53'793	48'655	-5'138	-9.55%	6'299	7'711	-1'412	-3.28%	77.64	81.69	5.21%	Exurbanisation atténuée
Coire	32'037	32'989	952	2.97%	5'396	4'822	574	2.02%	92.34	111.90	21.19%	Intra-urbanisation récente
Fribourg	37'400	35'547	-1'853	-4.95%	6'688	6'603	85	0.29%	85.00	101.29	19.16%	Intra-urbanisation récente
Genève	156'505	177'964	21'459	13.71%	21'581	23'645	-2'064	-1.44%	69.33	91.27	31.65%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	127'349	124'914	-2'435	-1.91%	18'713	19'024	-311	-0.30%	82.65	98.37	19.02%	Exurbanisation atténuée
Locarno	14'103	14'561	458	3.25%	2'163	2'307	-144	-1.12%	86.51	93.76	8.38%	Exurbanisation atténuée
Lucerne	63'278	59'496	-3'782	-5.98%	9'758	11'237	-1'479	-2.78%	78.53	86.84	10.58%	Exurbanisation atténuée
Lugano	27'815	26'560	-1'255	-4.51%	3'635	3'761	-126	-0.57%	77.00	96.65	25.52%	Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	34'428	32'914	-1'514	-4.40%	5'595	6'100	-505	-1.78%	90.87	91.72	0.93%	Exurbanisation atténuée
Olten	18'991	16'757	-2'234	-11.76%	2'679	3'363	-684	-4.38%	79.81	79.66	-0.18%	Exurbanisation accrue
Schaffhouse	34'250	33'628	-622	-1.82%	3'540	4'823	-1'283	-4.15%	77.14	73.40	-4.85%	Exurbanisation accrue
Sion	22'877	27'171	4'294	18.77%	3'944	3'750	194	0.82%	97.69	105.17	7.66%	Intra-urbanisation récente
Soleure	15'778	15'489	-289	-1.83%	2'944	3'348	-404	-2.88%	81.68	87.93	7.65%	Exurbanisation atténuée
St-Gall	75'847	72'626	-3'221	-4.25%	10'612	11'495	-883	-1.39%	68.76	92.32	34.27%	Exurbanisation atténuée
Thoune	36'891	40'377	3'486	9.45%	6'853	6'058	795	2.22%	87.35	113.12	29.51%	Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	35'824	38'656	2'832	7.91%	6'566	6'369	197	0.63%	95.78	103.09	7.64%	Intra-urbanisation récente
Wil	16'245	16'392	147	0.90%	3'053	3'183	-130	-0.88%	105.55	95.92	-9.13%	Exurbanisation récente
Winterthour	86'758	90'483	3'725	4.29%	11'389	11'539	-150	-0.19%	85.16	98.70	15.90%	Exurbanisation atténuée
Zoug	21'609	22'973	1'364	6.31%	4'516	4'487	29	0.15%	82.92	100.65	21.37%	Intra-urbanisation récente
Zurich	369'522	363'273	-6'249	-1.69%	48'819	46'083	2'736	0.90%	83.26	105.94	27.24%	Intra-urbanisation récente
Total, 25 villes-centres	1'655'098	1'634'820	-20'278	-1.23%	229'241	243'516	-14'275	-1.02%	79.17	94.14	18.91%	Exurbanisation atténuée

Annexe 8 : Âge au départ et âge à l'arrivée, 25 villes-centres (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)

	1975-1980			1995-2000			Evolution (1975/80-1995/2000)		
	âge à l'arrivée	âge au départ	écart	âge à l'arrivée	âge au départ	écart	âge à l'arrivée	âge au départ	écart
Aarau	29.91	31.45	1.54	33.38	35.60	2.22	3.47	4.15	0.68
Baden	30.79	31.90	1.11	34.19	35.14	0.95	3.40	3.24	-0.16
Bâle	30.18	32.98	2.80	32.80	35.99	3.19	2.62	3.01	0.38
Bellinzone	29.96	31.86	1.90	35.40	34.33	-1.07	5.44	2.47	-2.97
Berne	29.60	32.98	3.39	32.30	37.21	4.90	2.71	4.22	1.51
Biennie	30.13	31.40	1.27	33.26	36.19	2.93	3.12	4.79	1.66
Coire	28.67	28.66	-0.01	31.65	32.89	1.23	2.99	4.23	1.24
Fribourg	28.15	30.46	2.31	29.79	33.31	3.52	1.64	2.85	1.21
Genève	30.29	35.74	5.45	33.67	35.67	1.99	3.38	-0.07	-3.45
Lausanne	30.47	33.41	2.94	31.31	35.99	4.68	0.84	2.57	1.74
Locarno	33.17	33.31	0.14	37.06	36.95	-0.11	3.89	3.65	-0.25
Lucerne	30.39	31.44	1.05	33.42	35.31	1.89	3.03	3.87	0.83
Lugano	34.62	34.38	-0.24	37.00	36.84	-0.16	2.39	2.46	0.08
Neuchâtel	29.94	32.40	2.46	31.85	34.98	3.12	1.91	2.58	0.66
Oltens	31.67	30.87	-0.80	33.86	34.78	0.92	2.19	3.91	1.72
Schaffhouse	31.54	30.29	-1.25	33.92	33.82	-0.10	2.38	3.53	1.16
Sion	28.55	29.09	0.54	31.98	32.75	0.77	3.43	3.66	0.23
Soleure	31.26	32.37	1.12	34.82	34.62	-0.20	3.56	2.24	-1.32
St-Gall	29.18	30.96	1.78	30.54	34.57	4.03	1.36	3.60	2.25
Thoune	32.58	30.84	-1.74	35.26	35.18	-0.08	2.68	4.34	1.66
Vevey/Montreux	34.84	33.12	-1.71	37.14	35.86	-1.28	2.30	2.74	0.43
Wil	30.32	29.15	-1.17	35.35	34.00	-1.35	5.03	4.85	-0.18
Winterthour	30.25	30.63	0.38	32.45	34.34	1.89	2.19	3.71	1.52
Zoug	28.12	31.13	3.01	34.93	35.81	0.87	6.82	4.68	-2.14
Zurich	29.82	34.15	4.33	31.40	37.45	6.05	1.59	3.31	1.72
Total, 25 villes-centres	30.28	32.73	2.45	32.67	35.82	3.15	2.39	3.09	0.70

Annexe 9 : Soldes et rapports migratoires selon les types de ménages (Source : OFS, RFP)

Couples avec enfant(s)	Population				Solde migratoire (1995-2000)			Rapport migratoire (évolution)				
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	7'348	5'982	-1'366	-18.59%	962	1'524	-562	-9.86%	69.89	63.12	-9.68%	Exurbanisation accue
Baden	7'133	6'893	-240	-3.36%	921	1'532	-611	-9.59%	97.91	60.12	-38.60%	Exurbanisation accue
Bâle	70'483	56'021	-14'462	-20.52%	2'171	8'280	-6'109	-11.76%	38.55	26.22	-31.99%	Exurbanisation accue
Bellinzona	9'928	8'181	-1'747	-17.60%	715	996	-281	-3.81%	77.40	71.79	-7.25%	Exurbanisation accue
Berne	57'180	37'209	-19'971	-34.93%	3'176	7'824	-4'648	-13.16%	41.30	40.59	-1.70%	Exurbanisation accue
Bienna	25'088	17'750	-7'338	-29.25%	1'478	2'786	-1'308	-8.17%	60.39	53.05	-12.15%	Exurbanisation accue
Coire	17'708	13'431	-4'277	-24.15%	1'460	1'475	-15	-0.13%	70.31	98.98	40.77%	Exurbanisation atténuée
Fribourg	18'687	13'104	-5'583	-29.88%	1'351	2'653	-1'302	-10.78%	50.78	50.92	0.29%	Exurbanisation atténuée
Genève	58'952	62'415	3'463	5.87%	5'369	11'179	-5'810	-10.71%	42.53	48.03	12.92%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	52'168	44'457	-7'711	-14.78%	3'805	7'484	-3'679	-9.56%	55.18	50.84	-7.85%	Exurbanisation accue
Locarno	7'759	6'539	-1'220	-15.72%	713	821	-108	-1.92%	81.36	86.85	6.74%	Exurbanisation atténuée
Lucerne	27'225	19'058	-8'167	-30.00%	2'019	4'381	-2'362	-12.92%	52.36	46.09	-11.99%	Exurbanisation accue
Lugano	12'933	10'076	-2'857	-22.09%	947	1'377	-430	-5.03%	78.00	68.77	-11.83%	Exurbanisation accue
Neuchâtel	16'085	12'591	-3'494	-21.72%	1'376	2'447	-1'071	-9.53%	71.98	56.23	-21.88%	Exurbanisation accue
Olten	9'466	6'514	-2'952	-31.19%	740	1'301	-561	-9.25%	62.36	56.88	-8.79%	Exurbanisation accue
Schaffhouse	17'742	14'362	-3'380	-19.05%	1'116	1'905	-789	-6.08%	60.28	58.58	-2.82%	Exurbanisation accue
Sion	14'062	13'175	-887	-6.31%	1'372	1'291	81	0.73%	85.94	16.27	23.67%	Intra-urbanisation récente
Soleure	6'849	5'692	-1'157	-16.89%	719	1'242	-523	-9.82%	60.94	57.89	-5.00%	Exurbanisation accue
St-Gall	35'748	27'937	-7'811	-21.85%	2'117	4'373	-2'256	-8.78%	50.37	48.41	-3.89%	Exurbanisation accue
Thoune	19'783	16'425	-3'358	-16.97%	2'143	2'121	22	0.16%	81.25	101.04	24.36%	Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	16'386	15'414	-972	-5.93%	1'846	2'451	-605	-4.70%	75.50	75.32	-0.25%	Exurbanisation accue
Wil	9'228	7'421	-1'807	-19.58%	1'020	1'301	-281	-4.27%	92.15	78.40	-14.92%	Exurbanisation accue
Winterthour	46'278	39'531	-6'747	-14.58%	3'339	4'587	-1'248	-3.66%	62.74	72.79	16.02%	Exurbanisation atténuée
Zoug	11'830	9'071	-2'759	-23.32%	1'213	1'703	-490	-6.11%	74.41	71.23	-4.27%	Exurbanisation accue
Zurich	137'909	115'919	-21'990	-15.95%	6'785	16'911	-10'126	-9.86%	46.48	40.12	-13.68%	Exurbanisation accue
Total, 25 villes-centres	713'958	585'168	-128'790	-18.04%	48'873	93'945	-45'072	-8.63%	54.95	52.02	-5.32%	Exurbanisation accue
Couples sans enfant	Population				Solde migratoire (1995-2000)			Rapport migratoire (évolution)				
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	3'562	4'017	455	12.77%	819	1'096	-277	-6.79%	78.75	74.73	-5.12%	Exurbanisation accue
Baden	2'685	4'074	1'389	51.73%	960	1'089	-129	-3.31%	94.93	88.15	-7.14%	Exurbanisation accue
Bâle	45'708	41'636	-4'072	-8.91%	2'900	5'801	-2'901	-7.11%	47.58	49.99	5.06%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	2'901	3'363	462	15.93%	430	597	-167	-5.01%	71.86	72.03	0.23%	Exurbanisation atténuée
Berne	34'464	32'620	-1'844	-5.35%	4'242	6'611	-2'369	-7.27%	52.09	64.17	23.19%	Exurbanisation atténuée
Bienna	12'587	12'814	227	1.80%	1'437	2'151	-714	-5.72%	59.52	66.81	12.23%	Exurbanisation atténuée
Coire	5'303	8'206	2'903	54.74%	1'106	1'319	-213	-2.71%	76.65	83.85	9.40%	Exurbanisation atténuée
Fribourg	6'372	6'746	374	5.87%	970	1'510	-540	-8.07%	73.15	64.24	-12.18%	Exurbanisation accue
Genève	38'774	35'802	-2'972	-7.66%	4'057	4'538	-481	-1.59%	57.56	89.40	55.32%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	30'316	26'735	-3'581	-11.81%	3'413	4'681	-1'268	-5.06%	69.72	72.91	4.58%	Exurbanisation atténuée
Locarno	2'320	2'998	678	29.22%	424	527	-103	-3.64%	86.79	80.46	-7.30%	Exurbanisation accue
Lucerne	14'469	15'338	869	6.01%	2'279	2'850	-571	-3.84%	69.68	79.96	14.76%	Exurbanisation atténuée
Lugano	5'312	5'336	24	0.45%	751	863	-112	-2.36%	62.17	87.02	39.98%	Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	8'114	7'921	-193	-2.38%	1'213	1'440	-227	-3.06%	74.85	84.24	12.53%	Exurbanisation atténuée
Olten	3'961	4'542	581	14.67%	631	902	-271	-5.93%	79.34	69.96	-11.83%	Exurbanisation accue
Schaffhouse	7'465	8'511	1'046	14.01%	793	1'258	-465	-5.48%	82.46	63.04	-23.55%	Exurbanisation accue
Sion	3'380	5'409	2'029	60.03%	714	761	-47	-0.92%	94.41	93.82	-0.62%	Exurbanisation accue
Soleure	3'598	3'865	271	7.54%	699	802	-103	-2.77%	73.81	87.16	18.08%	Exurbanisation atténuée
St-Gall	13'855	17'137	3'282	23.69%	2'101	2'945	-844	-4.97%	52.19	71.34	36.70%	Exurbanisation atténuée
Thoune	8'251	11'828	3'577	43.35%	1'940	1'611	329	2.98%	109.55	120.42	9.92%	Intra-urbanisation accue
Vevey/Montreux	8'325	8'679	354	4.25%	1'488	1'530	-42	-0.54%	97.13	97.25	0.13%	Exurbanisation atténuée
Wil	2'471	4'034	1'563	63.25%	767	776	-9	-0.23%	112.96	98.84	-12.50%	Exurbanisation récente
Winterthour	18'412	23'331	4'919	26.72%	2'961	3'204	-243	-1.10%	87.55	92.42	5.56%	Exurbanisation atténuée
Zoug	3'766	5'964	2'198	58.36%	1'259	1'127	132	2.46%	58.93	111.71	89.55%	Intra-urbanisation récente
Zurich	88'061	87'556	-505	-0.57%	10'178	13'672	-3'494	-4.28%	55.52	74.44	34.08%	Exurbanisation atténuée
Total, 25 villes-centres	374'428	388'462	14'034	3.75%	48'532	63'661	-15'129	-4.12%	63.88	76.24	19.33%	Exurbanisation atténuée
Familles monoparentales	Population				Solde migratoire (1995-2000)			Rapport migratoire (évolution)				
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	890	883	-7	-0.79%	263	149	114	16.62%	118.93	176.51	48.41%	Intra-urbanisation accue
Baden	663	989	326	49.17%	191	175	16	1.86%	97.99	109.14	11.39%	Intra-urbanisation récente
Bâle	10'542	10'790	248	2.35%	859	937	-78	-0.84%	87.34	91.68	4.97%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	1'176	1'214	38	3.23%	204	199	5	0.46%	76.54	102.51	33.93%	Intra-urbanisation récente
Berne	8'115	7'623	-492	-6.06%	976	969	7	0.11%	94.94	100.72	6.10%	Intra-urbanisation récente
Bienna	3'450	3'439	-11	-0.32%	475	383	92	3.32%	123.86	124.02	0.13%	Intra-urbanisation accue
Coire	1'638	2'065	427	26.07%	322	172	150	9.05%	113.12	187.21	65.49%	Intra-urbanisation accue
Fribourg	2'289	2'462	173	7.56%	409	331	78	3.96%	89.46	123.56	38.13%	Intra-urbanisation récente
Genève	8'880	13'734	4'854	54.66%	1'822	1'729	93	0.86%	88.54	105.38	19.02%	Intra-urbanisation récente
Lausanne	7'806	9'902	2'096	26.85%	1'249	1'172	77	0.95%	134.65	106.57	-20.85%	Intra-urbanisation atténuée
Locarno	1'098	1'212	114	10.38%	165	166	-1	-0.10%	84.71	99.40	17.34%	Exurbanisation atténuée
Lucerne	3'625	3'439	-186	-5.13%	551	580	-29	-0.98%	110.71	95.00	-14.19%	Exurbanisation récente
Lugano	2'359	2'174	-185	-7.84%	378	243	135	7.78%	96.34	155.56	61.46%	Intra-urbanisation récente
Neuchâtel	1'964	2'315	351	17.87%	428	344	84	4.46%	128.47	124.42	-3.15%	Exurbanisation atténuée
Olten	1'156	964	-192	-16.61%	182	190	-8	-0.93%	106.52	95.79	-10.08%	Exurbanisation récente
Schaffhouse	1'961	2'170	209	10.66%	296	232	64	3.53%	150.98	127.59	-15.49%	Intra-urbanisation atténuée
Sion	1'477	2'287	810	54.84%	433	171	262	14.79%	155.15	253.22	63.21%	Intra-urbanisation accue
Soleure	841	1'018	177	21.05%	213	214	-1	-0.11%	87.43	99.53	13.84%	Exurbanisation atténuée
St-Gall	4'997	4'533	-464	-9.29%	694	485	209	5.48%	111.35	143.09	28.51%	Intra-urbanisation accue
Thoune	2'107	2'495	388	18.41%	460	312	148	7.11%	145.38	147.44	1.41%	Intra-urbanisation accue
Vevey/Montreux	1'961	2'851	890	45.39%	526	372	154	6.94%	98.89	141.40	42.99%	Intra-urbanisation récente
Wil	858	954	96	11.19%	167	151	16	1.90%	174.59	110.60	-36.65%	Intra-urbanisation atténuée
Winterthour	4'634	5'545	911	19.66%	729	543	186	4.06%	112.70	134.25	19.13%	Intra-urbanisation accue
Zoug	1'040	1'283	243	23.37%	238	175	63	5.84%	71.52	136.00	90.17%	Intra-urbanisation récente
Zurich	21'399	21'071	-328	-1.53%	1'831	2'119	-288	-1.61%	108.19	86.41	-20.13%	Exurbanisation récente
Total, 25 villes-centres	96'											

Personnes vivant seules	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)				
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution		
Aarau	2'434	3'283	849	34.88%	910	794	116	3.99%	122.34	114.61	-6.32%	Intra-urbanisation atténuée	
Baden	1'963	3'116	1'153	58.74%	972	889	83	3.18%	126.69	109.34	-13.70%	Intra-urbanisation atténuée	
Bâle	38'806	44'469	5'663	14.59%	5'688	3'923	1'765	4.67%	113.97	144.99	27.22%	Intra-urbanisation accrue	
Bellinzona	1'535	2'661	1'126	73.36%	520	512	8	0.33%	61.78	101.56	64.39%	Intra-urbanisation récente	
Berne	29'359	34'981	5'622	19.15%	7'233	4'558	2'675	9.18%	127.92	158.69	24.05%	Intra-urbanisation accrue	
Bienna	9'340	11'014	1'674	17.92%	1'936	1'569	367	3.90%	130.43	123.39	-5.39%	Intra-urbanisation atténuée	
Coire	3'831	6'488	2'657	69.36%	1'456	1'097	359	6.73%	115.67	132.73	14.74%	Intra-urbanisation accrue	
Fribourg	5'064	7'342	2'278	44.98%	1'826	1'359	467	7.78%	127.31	134.36	5.54%	Intra-urbanisation accrue	
Genève	39'065	44'373	5'308	13.59%	7'249	4'008	3'241	9.66%	137.70	180.86	31.34%	Intra-urbanisation accrue	
Lausanne	27'123	31'205	4'082	15.05%	6'155	3'721	2'434	10.02%	141.92	165.41	16.55%	Intra-urbanisation accrue	
Locarno	1'703	2'761	1'058	62.13%	558	517	41	1.70%	85.98	107.93	25.53%	Intra-urbanisation récente	
Lucerne	11'716	15'452	3'736	31.89%	3'163	2'253	910	7.15%	125.82	140.39	11.58%	Intra-urbanisation accrue	
Lugano	5'451	6'567	1'116	20.47%	1'131	869	262	5.12%	111.10	130.15	17.15%	Intra-urbanisation accrue	
Neuchâtel	5'801	7'348	1'547	26.67%	1'628	1'228	400	6.58%	123.13	132.57	7.67%	Intra-urbanisation accrue	
Otten	2'713	3'535	822	30.30%	752	657	95	3.01%	123.77	114.46	-7.52%	Intra-urbanisation atténuée	
Schaffhouse	4'215	6'037	1'822	43.23%	881	895	-14	-0.25%	87.88	98.44	12.01%	Exurbanisation atténuée	
Sion	1'896	4'114	2'218	116.98%	755	842	-87	-2.31%	64.50	89.67	39.01%	Exurbanisation atténuée	
Soleure	2'401	3'468	1'067	44.44%	840	738	102	3.37%	96.51	113.82	17.94%	Intra-urbanisation récente	
St-Gall	12'824	16'166	3'342	26.06%	3'398	2'425	973	7.19%	89.75	140.12	56.12%	Intra-urbanisation récente	
Thoune	4'489	7'177	2'688	59.88%	1'507	1'216	291	4.50%	90.55	123.93	36.86%	Intra-urbanisation récente	
Vevey/Montreux	5'798	7'865	2'067	35.65%	1'855	1'341	514	8.07%	119.81	138.33	15.45%	Intra-urbanisation accrue	
Will	1'775	2'829	1'054	59.38%	732	602	130	5.21%	132.20	121.59	-8.02%	Intra-urbanisation atténuée	
Winterthour	11'279	16'346	5'067	44.92%	2'952	2'097	855	6.13%	135.44	140.77	3.93%	Intra-urbanisation accrue	
Zoug	2'472	4'345	1'873	75.77%	1'113	959	154	4.22%	80.28	116.06	44.56%	Intra-urbanisation récente	
Zurich	81'692	94'797	13'105	16.04%	16'277	9'038	7'239	9.54%	165.87	180.10	8.58%	Intra-urbanisation accrue	
Total, 25 villes-centres	314'745	387'739	72'994	23.19%	71'487	48'107	23'380	7.36%	128.96	148.60	15.23%	Intra-urbanisation accrue	
Ménages non familiaux	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)				
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution		
Aarau	774	490	-284	-36.69%	199	156	43	11.08%	86.13	127.56	48.10%	Intra-urbanisation récente	
Baden	825	431	-394	-47.76%	236	161	75	25.68%	117.69	146.58	24.55%	Intra-urbanisation accrue	
Bâle	9'990	4'628	-5'362	-53.67%	1'495	757	738	23.13%	98.64	197.49	100.21%	Intra-urbanisation récente	
Bellinzona	499	289	-210	-42.08%	61	118	-57	-19.06%	51.69	51.69	0.00%	Exurbanisation atténuée	
Berne	10'146	6'304	-3'842	-37.87%	2'850	950	1'900	51.31%	143.86	300.00	108.54%	Intra-urbanisation accrue	
Bienna	2'259	1'192	-1'067	-47.23%	426	279	147	16.80%	107.56	152.69	41.96%	Intra-urbanisation accrue	
Coire	1'364	859	-505	-37.02%	425	363	62	8.88%	87.27	117.08	34.16%	Intra-urbanisation récente	
Fribourg	1'866	1'684	-182	-9.75%	879	275	604	76.94%	202.21	319.64	58.07%	Intra-urbanisation accrue	
Genève	6'091	3'969	-2'122	-34.84%	908	498	410	15.45%	148.97	182.33	22.39%	Intra-urbanisation accrue	
Lausanne	5'576	4'653	-923	-16.55%	1'633	638	995	37.79%	163.71	255.96	56.35%	Intra-urbanisation accrue	
Locarno	427	334	-93	-21.78%	83	108	-25	-8.36%	67.97	76.85	13.06%	Exurbanisation atténuée	
Lucerne	2'643	2'126	-517	-19.56%	826	432	394	28.49%	72.05	191.20	165.37%	Intra-urbanisation récente	
Lugano	872	873	1	0.11%	198	174	24	4.09%	44.00	113.79	158.62%	Intra-urbanisation récente	
Neuchâtel	1'341	745	-596	-44.44%	273	154	119	24.69%	164.81	177.27	7.56%	Intra-urbanisation accrue	
Otten	975	318	-657	-67.38%	119	119	0	0.00%	108.39	100.00	-7.74%	Intra-urbanisation atténuée	
Schaffhouse	1'210	560	-650	-53.72%	141	215	-74	-13.73%	75.00	65.58	-12.56%	Exurbanisation accrue	
Sion	539	412	-127	-23.56%	75	152	-77	-19.44%	51.15	49.34	-3.54%	Exurbanisation accrue	
Soleure	913	355	-558	-61.12%	152	133	19	6.38%	99.73	114.29	14.59%	Intra-urbanisation récente	
St-Gall	4'842	2'771	-2'071	-42.77%	1'290	508	782	51.65%	113.50	253.94	123.74%	Intra-urbanisation accrue	
Thoune	1'501	771	-730	-48.63%	330	261	69	10.92%	78.82	126.44	60.42%	Intra-urbanisation récente	
Vevey/Montreux	1'114	659	-455	-40.84%	176	173	3	0.57%	107.66	101.73	-5.51%	Intra-urbanisation atténuée	
Will	765	264	-501	-65.49%	99	130	-31	-11.79%	115.06	76.15	-33.81%	Exurbanisation récente	
Winterthour	3'414	2'500	-914	-26.77%	882	446	436	25.36%	122.64	197.76	61.25%	Intra-urbanisation accrue	
Zoug	771	570	-201	-26.07%	222	148	74	18.14%	69.79	150.00	114.92%	Intra-urbanisation récente	
Zurich	25'309	23'249	-2'060	-8.14%	9'393	1'529	7'864	67.42%	155.47	614.32	295.13%	Intra-urbanisation accrue	
Total, 25 villes-centres	86'026	61'006	-25'020	-29.08%	23'371	8'877	14'494	39.71%	122.55	263.28	114.83%	Intra-urbanisation accrue	

Annexe 10 : Soldes et rapports migratoires selon les catégories socio-professionnelles (Source : OFS, RFP)

Csp supérieures	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)			(Type)
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	1'024	1'334	310	30.27%	362	391	-29	-2.31%	94.44	92.58	-1.97%	Exurbanisation accrue
Baden	1'073	1'751	678	63.19%	494	533	-39	-2.57%	125.88	92.68	-26.37%	Exurbanisation récente
Bâle	8'870	11'714	2'844	32.06%	1'769	2'922	-1'153	-10.20%	52.50	60.54	15.33%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	569	757	188	33.04%	140	223	-83	-10.35%	62.84	62.78	-0.09%	Exurbanisation accrue
Berne	7'144	10'912	3'768	52.74%	2'724	3'137	-413	-4.02%	66.39	86.83	30.80%	Exurbanisation atténuée
Bienna	1'756	2'137	381	21.70%	478	671	-193	-8.73%	73.66	71.24	-3.29%	Exurbanisation accrue
Coiro	1'479	1'823	344	23.26%	429	402	27	1.59%	98.15	106.72	8.72%	Intra-urbanisation récente
Fribourg	2'249	2'502	253	11.25%	615	1'147	-532	-19.05%	50.52	53.62	6.14%	Exurbanisation atténuée
Genève	12'087	17'074	4'987	41.26%	2'967	3'258	-291	-2.07%	66.39	91.07	37.17%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	6'678	9'505	2'827	42.33%	2'135	2'559	-424	-5.03%	60.07	83.43	38.90%	Exurbanisation atténuée
Locarno	520	495	-25	-4.81%	118	176	-58	-10.90%	73.79	67.05	-9.14%	Exurbanisation accrue
Lucerne	3'038	4'145	1'107	36.44%	1'045	1'096	-51	-1.32%	69.18	95.35	37.83%	Exurbanisation atténuée
Lugano	1'595	2'030	435	27.27%	415	430	-15	-0.89%	69.56	96.51	38.76%	Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	1'588	2'521	933	58.75%	652	706	-54	-2.48%	67.70	92.35	36.42%	Exurbanisation atténuée
Olten	842	966	124	14.73%	216	309	-93	-9.42%	82.30	69.90	-15.06%	Exurbanisation accrue
Schaffhouse	1'311	1'912	601	45.84%	295	421	-126	-6.81%	81.40	70.07	-13.91%	Exurbanisation accrue
Sion	1'153	1'415	262	22.72%	293	338	-45	-3.21%	88.26	86.69	-1.79%	Exurbanisation accrue
Soleure	875	1'128	253	28.91%	290	341	-51	-4.79%	86.58	85.04	-1.77%	Exurbanisation accrue
St-Gall	3'280	4'502	1'222	37.26%	976	1'572	-596	-12.80%	62.14	62.09	-0.09%	Exurbanisation accrue
Thoune	1'085	1'750	665	61.29%	416	412	4	0.24%	62.09	100.97	62.62%	Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	1'217	1'890	673	55.30%	525	577	-52	-3.09%	74.64	90.99	21.90%	Exurbanisation atténuée
Wil	644	956	312	48.45%	263	279	-16	-1.75%	98.05	94.27	-3.86%	Exurbanisation accrue
Winterthour	3'169	5'600	2'431	76.71%	1'221	1'195	26	0.50%	72.64	102.18	40.66%	Intra-urbanisation récente
Zoug	1'301	2'320	1'019	78.32%	696	520	176	9.49%	77.71	133.85	72.23%	Intra-urbanisation récente
Zurich	20'866	35'119	14'253	68.31%	7'888	7'025	863	2.99%	69.84	112.28	60.78%	Intra-urbanisation récente
Total, 25 villes-centres	85'413	126'258	40'845	47.82%	27'422	30'640	-3'218	-2.86%	67.63	89.50	32.34%	Exurbanisation atténuée
Autres indépendants	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)			(Type)
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	418	537	119	28.47%	130	161	-31	-5.58%	86.79	80.75	-6.97%	Exurbanisation accrue
Baden	341	667	326	95.60%	165	214	-49	-7.00%	86.02	77.10	-10.37%	Exurbanisation accrue
Bâle	4'540	5'782	1'242	27.36%	590	976	-386	-6.51%	51.30	60.45	17.83%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	441	445	4	0.91%	68	97	-29	-6.28%	58.82	70.10	19.18%	Exurbanisation atténuée
Berne	3'330	4'266	936	28.11%	694	994	-300	-6.78%	46.69	69.82	49.53%	Exurbanisation atténuée
Bienna	1'361	1'552	191	14.03%	262	343	-81	-5.12%	64.04	76.38	19.27%	Exurbanisation atténuée
Coiro	756	1'186	430	56.88%	170	221	-51	-4.25%	61.54	76.92	25.00%	Exurbanisation atténuée
Fribourg	852	740	-112	-13.15%	134	180	-46	-6.06%	56.98	74.44	30.64%	Exurbanisation atténuée
Genève	5'124	4'878	-246	-4.80%	690	779	-89	-1.93%	48.33	88.58	83.27%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	3'570	3'098	-472	-13.22%	470	641	-171	-5.44%	49.07	73.32	49.42%	Exurbanisation atténuée
Locarno	577	530	-47	-8.15%	96	113	-17	-3.23%	61.03	84.96	39.20%	Exurbanisation atténuée
Lucerne	1'793	2'296	503	28.05%	416	513	-97	-4.16%	61.39	81.09	32.08%	Exurbanisation atténuée
Lugano	1'100	750	-350	-31.82%	121	139	-18	-2.49%	110.24	87.05	-21.04%	Exurbanisation récente
Neuchâtel	893	872	-21	-2.35%	155	196	-41	-4.66%	56.49	79.08	40.00%	Exurbanisation atténuée
Olten	462	577	115	24.89%	98	130	-32	-5.39%	54.55	75.38	38.21%	Exurbanisation atténuée
Schaffhouse	859	1'224	365	42.49%	152	253	-101	-7.87%	81.76	60.08	-26.51%	Exurbanisation accrue
Sion	836	791	-45	-5.38%	109	125	-16	-2.04%	54.70	87.20	59.41%	Exurbanisation atténuée
Soleure	468	654	186	39.74%	149	154	-5	-0.78%	83.67	96.75	15.63%	Exurbanisation atténuée
St-Gall	2'160	2'522	362	16.76%	348	505	-157	-5.99%	53.50	68.91	28.81%	Exurbanisation atténuée
Thoune	980	1'507	527	53.78%	291	277	14	0.95%	69.83	105.05	50.44%	Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	1'260	1'327	67	5.32%	297	248	49	4.02%	89.87	119.76	33.25%	Intra-urbanisation récente
Wil	501	660	159	31.74%	147	163	-16	-2.39%	75.00	90.18	20.25%	Exurbanisation atténuée
Winterthour	1'747	3'131	1'384	79.22%	481	586	-105	-3.32%	51.99	82.08	57.88%	Exurbanisation atténuée
Zoug	562	1'007	445	79.18%	240	251	-11	-1.12%	52.54	95.62	81.98%	Exurbanisation atténuée
Zurich	11'355	14'338	2'983	26.27%	2'188	2'486	-298	-2.13%	59.24	88.01	48.58%	Exurbanisation atténuée
Total, 25 villes-centres	46'286	55'337	9'051	19.55%	8'661	10'745	-2'084	-3.77%	58.26	80.60	38.35%	Exurbanisation atténuée

Non manuels qualifiés	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)				(Type)
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution		
Aarau	3'227	3'095	-132	-4.09%	1'075	1'257	-182	-6.18%	92.38	85.52	-7.42%		Exurbanisation accrue
Baden	2'990	3'615	625	20.90%	1'279	1'309	-30	-0.88%	111.80	97.71	-12.61%		Exurbanisation récente
Bâle	37'749	26'454	-11'295	-29.92%	4'094	6'152	-2'058	-8.25%	73.28	66.55	-9.19%		Exurbanisation accrue
Bellinzona	2'252	2'457	205	9.10%	545	601	-56	-2.38%	63.22	90.68	43.45%		Exurbanisation atténuée
Berne	31'767	26'711	-5'056	-15.92%	7'173	6'870	303	1.19%	81.61	104.41	27.93%		Intra-urbanisation récente
Bièvre	8'813	8'146	-667	-7.57%	1'761	2'359	-598	-7.61%	67.57	74.65	10.48%		Exurbanisation atténuée
Coire	6'206	6'941	735	11.84%	1'605	1'609	-4	-0.06%	84.60	99.75	17.92%		Exurbanisation atténuée
Fribourg	5'814	5'161	-653	-11.23%	1'422	1'762	-340	-7.04%	76.04	80.70	6.14%		Exurbanisation atténuée
Genève	32'240	26'318	-5'922	-18.37%	5'610	5'297	313	1.33%	94.46	105.91	12.12%		Intra-urbanisation récente
Lausanne	23'941	20'605	-3'336	-13.93%	4'873	5'303	-430	-2.30%	89.96	91.89	2.15%		Exurbanisation atténuée
Locarno	1'917	2'092	175	9.13%	444	579	-135	-6.77%	73.15	76.68	4.84%		Exurbanisation atténuée
Lucerne	12'940	12'143	-797	-6.16%	3'469	3'282	187	1.63%	85.29	105.70	23.93%		Intra-urbanisation récente
Lugano	4'482	3'587	-895	-19.97%	828	920	-92	-2.80%	78.63	90.00	14.46%		Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	6'052	5'513	-539	-8.91%	1'444	1'696	-252	-4.92%	88.32	85.14	-3.60%		Exurbanisation accrue
Olten	3'537	2'988	-549	-15.52%	798	1'034	-236	-8.16%	86.47	77.18	-10.74%		Exurbanisation accrue
Schaffhouse	6'099	6'430	331	5.43%	1'084	1'434	-350	-5.69%	71.68	75.59	5.46%		Exurbanisation atténuée
Sion	3'606	4'159	553	15.34%	847	969	-122	-3.06%	80.68	87.41	8.34%		Exurbanisation atténuée
Soleure	3'082	2'906	-176	-5.71%	855	941	-86	-3.08%	89.40	90.86	1.63%		Exurbanisation atténuée
St-Gall	13'417	13'741	324	2.41%	3'251	3'296	-45	-0.34%	67.54	98.63	46.04%		Exurbanisation atténuée
Thoune	6'526	8'171	1'645	25.21%	2'151	1'956	195	2.44%	81.26	109.97	35.34%		Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	5'649	6'324	675	11.95%	1'829	1'910	-81	-1.37%	95.50	95.76	0.28%		Exurbanisation atténuée
Will	2'704	3'141	437	16.16%	911	975	-64	-2.11%	96.63	93.44	-3.31%		Exurbanisation accrue
Winterthour	16'871	18'870	1'999	11.85%	3'977	3'765	212	1.17%	90.33	105.63	16.93%		Intra-urbanisation récente
Zoug	4'262	4'297	35	0.82%	1'400	1'380	20	0.49%	78.99	101.45	28.43%		Intra-urbanisation récente
Zurich	83'743	70'593	-13'150	-15.70%	16'728	12'866	3'862	5.94%	98.20	130.02	32.41%		Intra-urbanisation récente
Total, 25 villes-centres	329'886	294'458	-35'428	-10.74%	69'453	69'522	-69	-0.03%	86.22	99.90	15.87%		Exurbanisation atténuée
Ouvriers/trav. non qual.	Population				Solde migratoire (1995-2000)				Rapport migratoire (évolution)				(Type)
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution		
Aarau	3'268	1'394	-1'874	-57.34%	363	376	-13	-0.98%	85.51	96.54	12.90%		Exurbanisation atténuée
Baden	3'062	1'220	-1'842	-60.16%	301	353	-52	-4.48%	107.78	85.27	-20.88%		Exurbanisation récente
Bâle	36'361	12'863	-23'498	-64.62%	1'145	1'468	-323	-2.69%	65.45	78.00	19.17%		Exurbanisation atténuée
Bellinzona	3'475	1'794	-1'681	-48.37%	266	316	-50	-2.94%	102.56	84.18	-17.92%		Exurbanisation récente
Berne	28'102	10'463	-17'639	-62.77%	1'590	1'871	-281	-2.86%	81.69	84.98	4.03%		Exurbanisation atténuée
Bièvre	14'119	5'499	-8'620	-61.05%	772	845	-73	-1.41%	93.88	91.36	-2.68%		Exurbanisation accrue
Coire	6'726	3'531	-3'195	-47.50%	671	488	183	5.44%	115.31	137.50	19.25%		Intra-urbanisation accrue
Fribourg	6'987	3'249	-3'738	-53.50%	479	674	-195	-6.49%	74.78	71.07	-4.97%		Exurbanisation accrue
Genève	31'409	12'956	-18'453	-58.75%	1'905	2'198	-293	-2.51%	76.05	86.67	13.96%		Exurbanisation atténuée
Lausanne	25'243	10'548	-14'695	-58.21%	1'541	1'734	-193	-1.99%	95.35	88.87	-6.80%		Exurbanisation accrue
Locarno	3'090	1'748	-1'342	-43.43%	267	261	6	0.37%	110.45	102.30	-7.38%		Intra-urbanisation atténuée
Lucerne	12'221	4'361	-7'860	-64.32%	873	1'110	-237	-5.80%	88.21	78.65	-10.84%		Exurbanisation accrue
Lugano	4'632	2'346	-2'286	-49.35%	380	401	-21	-0.98%	85.76	94.76	10.50%		Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	7'609	3'115	-4'494	-59.06%	548	601	-53	-1.84%	99.04	91.18	-7.94%		Exurbanisation accrue
Olten	4'314	1'651	-2'663	-61.73%	329	367	-38	-2.40%	91.79	89.65	-2.34%		Exurbanisation accrue
Schaffhouse	7'924	3'285	-4'639	-58.54%	377	507	-130	-4.15%	93.31	74.36	-20.31%		Exurbanisation accrue
Sion	4'283	2'828	-1'455	-33.97%	527	431	96	3.54%	109.12	122.27	12.05%		Intra-urbanisation accrue
Soleure	3'184	1'246	-1'938	-60.87%	311	362	-51	-4.26%	91.08	85.91	-5.68%		Exurbanisation accrue
St-Gall	16'095	6'896	-9'199	-57.15%	996	1'053	-57	-0.86%	78.99	94.59	19.74%		Exurbanisation atténuée
Thoune	7'513	4'314	-3'199	-42.58%	877	748	129	3.08%	99.04	117.25	18.38%		Intra-urbanisation récente
Vevey/Montreux	8'320	3'849	-4'471	-53.74%	704	728	-24	-0.67%	112.22	96.70	-13.83%		Exurbanisation récente
Will	3'760	1'696	-2'064	-54.89%	321	355	-34	-2.07%	140.03	90.42	-35.43%		Exurbanisation récente
Winterthour	19'050	9'423	-9'627	-50.54%	1'194	1'114	80	0.90%	110.50	107.18	-3.00%		Intra-urbanisation atténuée
Zoug	4'052	1'719	-2'333	-57.58%	335	417	-82	-5.01%	87.53	80.34	-8.22%		Exurbanisation accrue
Zurich	72'185	30'156	-42'029	-58.22%	3'521	3'683	-162	-0.60%	92.64	95.60	3.20%		Exurbanisation atténuée
Total, 25 villes-centres	336'984	142'150	-194'834	-57.82%	20'593	22'461	-1'868	-1.41%	89.79	91.68	2.11%		Exurbanisation atténuée

Annexe 11 : Soldes et rapports migratoires des pendulaires interurbains (Source : OFS, RFP)

Pendulaires interurbains	Population				Solde migratoire (1995-2000)			Rapport migratoire (évolution)			(Type)	
	1980	2000	Evolution	(%)	Arrivées	Départs	Solde	(%)	1975-1980	1995-2000	Evolution	
Aarau	546	1'399	853	156.23%	537	755	-218	-14.03%	26.13	71.13	172.17%	Exurbanisation atténuée
Baden	916	2'043	1'127	123.03%	747	968	-221	-10.28%	49.52	77.17	55.83%	Exurbanisation atténuée
Bâle	509	1'867	1'358	266.80%	407	2'382	-1'975	-54.21%	3.13	17.09	446.25%	Exurbanisation atténuée
Bellinzona	216	552	336	155.56%	120	313	-193	-27.07%	9.40	38.34	307.88%	Exurbanisation atténuée
Berne	932	3'279	2'347	251.82%	1'018	3'084	-2'066	-40.38%	6.80	33.01	385.56%	Exurbanisation atténuée
Bienna	1'150	2'677	1'527	132.78%	698	1'511	-813	-24.61%	16.34	46.19	182.65%	Exurbanisation atténuée
Coiro	51	247	196	384.31%	69	829	-760	-76.54%	1.53	8.32	445.45%	Exurbanisation atténuée
Fribourg	753	1'393	640	84.99%	471	1'286	-815	-38.85%	13.84	36.63	164.67%	Exurbanisation atténuée
Genève	229	949	720	314.41%	230	1'387	-1'157	-58.02%	2.60	16.58	538.03%	Exurbanisation atténuée
Lausanne	1'400	2'869	1'469	104.93%	863	2'291	-1'428	-35.58%	10.27	37.67	266.72%	Exurbanisation atténuée
Locarno	142	334	192	135.21%	84	279	-195	-37.57%	10.10	30.11	197.99%	Exurbanisation atténuée
Lucerne	220	374	154	70.00%	93	376	-283	-45.87%	8.67	24.73	185.27%	Exurbanisation atténuée
Lugano	1'364	2'552	1'188	87.10%	792	1'558	-766	-24.37%	15.36	50.83	230.97%	Exurbanisation atténuée
Neuchâtel	465	1'677	1'212	260.65%	551	1'054	-503	-24.81%	10.05	52.28	420.38%	Exurbanisation atténuée
Olten	771	1'337	566	73.41%	389	677	-288	-18.63%	27.30	57.46	110.49%	Exurbanisation atténuée
Schaffhouse	648	1'606	958	147.84%	320	889	-569	-27.25%	15.40	36.00	133.73%	Exurbanisation atténuée
Sion	290	1'035	745	256.90%	275	829	-554	-35.77%	9.92	33.17	234.57%	Exurbanisation atténuée
Soleure	412	1'025	613	148.79%	337	617	-280	-22.42%	16.14	54.62	238.36%	Exurbanisation atténuée
St-Gall	1'086	2'587	1'501	138.21%	716	2'250	-1'534	-38.63%	8.19	31.82	288.73%	Exurbanisation atténuée
Thoune	1'578	3'161	1'583	100.32%	897	1'185	-288	-8.58%	28.77	75.70	163.09%	Exurbanisation atténuée
Vevey/Montreux	1'308	2'658	1'350	103.21%	878	1'189	-311	-11.32%	29.00	73.84	154.65%	Exurbanisation atténuée
Wil	840	1'611	771	91.79%	515	742	-227	-12.76%	42.02	69.41	65.18%	Exurbanisation atténuée
Winterthour	3'556	7'963	4'407	123.93%	2'098	2'564	-466	-5.82%	32.79	81.83	149.52%	Exurbanisation atténuée
Zoug	829	1'650	821	99.03%	652	698	-46	-2.87%	20.33	93.41	359.36%	Exurbanisation atténuée
Zurich	2'045	5'966	3'921	191.74%	1'734	4'252	-2'518	-32.17%	7.87	40.78	418.17%	Exurbanisation atténuée
Total, 25 villes-centres	22'256	52'811	30'555	137.29%	15'491	33'965	-18'474	-27.33%	13.42	45.61	239.82%	Exurbanisation atténuée

Annexe 12 : Liste alphabétique des variables testées dans les analyses explicatives²⁵⁹

Année	Signalétique	Commentaire(s)	Source(s)
Charge fiscale	2000	charge_fisc_2000	Référence: couple dont le revenu annuel vaut 80'000 francs.
Densité (nette)	2000	densité_nette_2000	Population rapportée aux surfaces d'habitat et d'infrastructure
Dépenses culturelles publiques, par habitant	2000	dep_culture_2000	Dépenses publiques pour la culture par habitant (2000)
Dépenses dans la construction par habitant	2000	dep_constr_2000	Dépenses privées, construction de bâtiments d'habitation
Evolution de l'emploi	1970-2000	emploi_1970_2000	L'emploi est défini d'après le lieu de travail. Compte tenu de l'apparition de non-réponses entre les deux recensements pris en compte, l'évolution est sous-estimée. Toutefois, en postulant que la sous-estimation ne varie pas entre les villes, une comparaison reste possible.
Evolution démographique	1980-2000	pop_1980_2000	Exprimée en % de la population initiale.
Evolution des surfaces d'habitat et	+/- 1979-	surfhabit_1970_2000	Statistique suisse de la Superficie

²⁵⁹ Les services aux entreprises correspondent aux catégories NOGA suivantes : 710, Activités bancaires et financière ; 720, Assurances ; 730, Affaires immobilières ; 751, Bureaux de consultation et d'aménagement, services commerciaux, juridiques et informatiques, location, leasing ; 752, Fiduciaires, experts-comptables ; 753, Études d'avocats, de notaires ; 820, Recherche et développement.

d'infrastructure	1997			1979/85-1992/97
Evolution du nombre de logements	1970-2000	lgmt_1970_2000	Logements occupés uniquement. En raison de l'apparition des ménages administratifs, l'évolution est légèrement sous-estimée.	RFP 1970 et 2000
Non actifs en formation avancée	2000	nact_formsup_2000	Non actifs en formation déclarant avoir achevé une formation égale ou supérieure à la scolarité obligatoire par rapport à la population âgée de plus de 15 ans	RFP 2000
Part de l'emploi dans les services aux entreprises	2000	empl_serventr_2000	L'emploi est défini d'après le lieu de travail. Les services aux entreprises sont déterminés sur la base de la nomenclature des activités économiques (NOGA), en s'inspirant de la typologie de Brownmann-Siegelmann (cf. infra).	RFP 2000
Rapport fiscal	2000	rapport_fisc_2000	Rapport entre la charge fiscale de la ville-centre et la moyenne des communes de l'agglomération. Référence: couple dont le revenu annuel vaut 80'000 francs. Seules les communes de l'agglomération comptant plus de 2'000 habitants sont prises en compte.	Administration fédérale des contributions 2000
Revenu par habitant	2000	rev_hab_2000	Revenu net des contribuables physiques (cas particuliers compris), rapporté à la population totale.	Administration fédérale des contributions 2000 et RFP 2000
Taille démographique	2000	log_pop_2000	Exprimée en logarithme.	RFP 2000
Taille moyenne des logements	2000	taille_lgmt_2000	Nombre de pièces par logement. Logements occupés uniquement.	RFP 2000
Taux de chômage	2000	chomage_2000	Proportion de personnes " sans emploi, au chômage " par rapport à la population âgée de plus de 15 ans.	RFP 2000
Taux de vacance	2000	vacance_2000	Nombre de logements vacants au 1er juin 2000 rapporté au nombre total de logement recensés au 31 décembre de l'année précédente	Recensement des logements vacants 2000

Annexe 13 : Variables explicatives : matrice des corrélations

Correlations		Cadre de vie				Profil économique				Marché immobilier et foncier							
		log_pop_2000	densité_nette_2000	evol_pop_1970_2000	dep_culture_2000	rappor_fisc_2000	charge_fisc_2000	empl_serventr_2000	nact_formSup_2000	emploi_1970_2000	chomage_2000	rev_hab_2000	dep_constr_2000	vacance_2000	taille_lgmt_2000	surhabit_1970_2000	lgmt_1970_2000
Cadre de vie	log_pop_2000	1.00 **	0.73 **	-0.15	0.36	0.47 *	0.22	0.40 *	0.18	-0.28	0.48 *	0.01	-0.29	-0.26	-0.67 **	-0.47 *	-0.49 *
	densité_nette_2000	0.73 **	1.00 **	-0.05	0.54 **	0.25	0.25	0.54 **	0.32	-0.31	0.54 **	0.07	-0.27	-0.15	-0.74 **	-0.55 **	-0.43 *
	evol_pop_1970_2000	-0.15	-0.05	1.00 **	0.03	-0.29	-0.33	0.00	-0.22	0.31	-0.02	0.07	0.36	-0.22	0.13	0.58 **	0.73 **
	dep_culture_2000	0.36	0.54 **	0.03	1.00 **	0.16	-0.07	0.54 **	0.06	-0.11	0.27	0.51 **	-0.01	-0.36	-0.46 *	-0.27	-0.32
	rappor_fisc_2000	0.47 *	0.25	-0.29	0.16	1.00 **	0.55 **	-0.15	0.16	-0.69 **	0.52 **	-0.33	-0.49 *	0.16	-0.41 *	-0.21	-0.57 **
	charge_fisc_2000	0.22	0.25	-0.33	-0.07	0.55 **	1.00 **	-0.40 *	0.20	-0.54 **	0.51 **	-0.66 **	-0.60 **	0.40	-0.32	-0.19	-0.45 *
Profil économique	empl_serventr_2000	0.40 *	0.54 **	0.00	0.54 **	-0.15	-0.40 *	1.00 **	0.21	0.15	0.15	0.48 *	0.10	-0.39	-0.43 *	-0.38	-0.19
	nact_formSup_2000	0.18	0.32	-0.22	0.06	0.16	0.20	0.21	1.00 **	-0.05	0.51 **	-0.37	-0.49 *	0.26	-0.49 **	-0.10	-0.23
	emploi_1970_2000	-0.28	-0.31	0.31	-0.11	-0.69 **	-0.54 **	0.15	-0.05	1.00 **	-0.43 *	0.27	0.31	-0.21	0.28	0.50 *	0.66 **
	chomage_2000	0.48 *	0.54 **	-0.02	0.27	0.52 **	0.51 **	0.15	0.51 **	-0.43 *	1.00 **	-0.54 **	-0.68 **	0.28	-0.77 **	-0.06	-0.46 *
	rev_hab_2000	0.01	0.07	0.07	0.51 **	-0.33	-0.66 **	0.48 *	-0.37	0.27	-0.54 **	1.00 **	0.64 **	-0.49 *	0.20	-0.25	0.13
Marché immobilier et foncier	dep_constr_2000	-0.29	-0.27	0.36	-0.01	-0.49 *	-0.60 **	0.10	-0.49 *	0.31	-0.68 **	0.64 **	1.00 **	-0.28	0.53 **	-0.04	0.50 *
	vacance_2000	-0.26	-0.15	-0.22	-0.36	0.16	0.40	-0.39	0.26	-0.21	0.28	-0.49 *	-0.28	1.00 **	0.10	0.17	-0.11
	taille_lgmt_2000	-0.67 **	-0.74 **	0.13	-0.46 *	-0.41 *	-0.32	-0.43 *	-0.49 *	0.28	-0.77 **	0.20	0.53 **	0.10	1.00 **	0.33	0.49 *
	surhabit_1970_2000	-0.47 *	-0.55 **	0.58 **	-0.27	-0.21	-0.19	-0.38	-0.10	0.50 *	-0.06	-0.25	-0.04	0.17	0.33	1.00 **	0.67 **
	lgmt_1970_2000	-0.49 *	-0.43 *	0.73 **	-0.32	-0.57 **	-0.45 *	-0.19	-0.23	0.66 **	-0.46 *	0.13	0.50 *	-0.11	0.49 *	0.67 **	1.00 **

Annexe 14 : Solde migratoire (1995-2000) et variables explicatives

Ensemble de la population			
	R	R^2	Sign.
log_pop_2000	0.221	4.90%	0.288 NS
nact_formSup_2000	0.168	2.84%	0.421 NS
dep_constr_2000	0.151	2.29%	0.470 NS
empl_serventr_2000	0.121	1.47%	0.564 NS
chomage_2000	0.113	1.28%	0.591 NS
densité_nette_2000	0.057	0.32%	0.787 NS
rev_hab_2000	-0.070	0.49%	0.739 NS
dep_culture_2000	-0.085	0.72%	0.686 NS
rapport_fisc_2000	-0.202	4.08%	0.333 NS
charge_fisc_2000	-0.216	4.66%	0.300 NS
vacance_2000	-0.246	6.07%	0.235 NS
taille_lgmt_2000	-0.256	6.53%	0.217 NS

Classes d'âge			
moins de 15 ans	R	R^2	Sign.
taille_lgmt_2000	0.267	7.12%	0.197 NS
dep_constr_2000	0.115	1.31%	0.586 NS
vacance_2000	0.051	0.26%	0.807 NS
chomage_2000	-0.087	0.76%	0.679 NS
nact_formSup_2000	-0.119	1.42%	0.570 NS
charge_fisc_2000	-0.239	5.70%	0.250 NS
rapport_fisc_2000	-0.240	5.74%	0.249 NS
rev_hab_2000	-0.289	8.35%	0.161 NS
empl_serventr_2000	-0.290	8.38%	0.160 NS
log_pop_2000	-0.410	16.82%	0.042 *
dep_culture_2000	-0.417	17.35%	0.038 *
densité_nette_2000	-0.538	28.97%	0.006 **
15-29 ans	R	R^2	Sign.
log_pop_2000	0.692	47.93%	0.000 **
densité_nette_2000	0.510	26.05%	0.009 **
nact_formSup_2000	0.417	17.38%	0.038 *
empl_serventr_2000	0.327	10.72%	0.110 NS
dep_culture_2000	0.216	4.67%	0.299 NS
chomage_2000	0.193	3.72%	0.356 NS
rev_hab_2000	0.138	1.89%	0.512 NS
rapport_fisc_2000	0.097	0.94%	0.644 NS
charge_fisc_2000	0.086	0.74%	0.682 NS
dep_constr_2000	-0.153	2.33%	0.467 NS
vacance_2000	-0.324	10.49%	0.114 NS
taille_lgmt_2000	-0.453	20.53%	0.023 *

30-44 ans	R	R^2	Sign.	45-64 ans	R	R^2	Sign.
dep_constr_2000	0.217	4.70%	0.298 NS	dep_constr_2000	0.199	3.95%	0.341 NS
empl_serventr_2000	0.092	0.85%	0.660 NS	vacance_2000	0.186	3.44%	0.375 NS
chomage_2000	0.026	0.07%	0.900 NS	taille_lgmt_2000	0.069	0.48%	0.743 NS
rev_hab_2000	-0.009	0.01%	0.966 NS	chomage_2000	0.038	0.14%	0.857 NS
dep_culture_2000	-0.013	0.02%	0.952 NS	charge_fisc_2000	-0.104	1.07%	0.622 NS
log_pop_2000	-0.024	0.06%	0.908 NS	dep_culture_2000	-0.142	2.02%	0.498 NS
taille_lgmt_2000	-0.111	1.23%	0.598 NS	nact_formSup_2000	-0.159	2.53%	0.448 NS
densité_nette_2000	-0.143	2.04%	0.496 NS	empl_serventr_2000	-0.167	2.79%	0.424 NS
rapport_fisc_2000	-0.195	3.82%	0.349 NS	rapport_fisc_2000	-0.178	3.15%	0.396 NS
nact_formSup_2000	-0.260	6.77%	0.209 NS	rev_hab_2000	-0.179	3.22%	0.391 NS
vacance_2000	-0.268	7.17%	0.196 NS	densité_nette_2000	-0.211	4.45%	0.312 NS
charge_fisc_2000	-0.319	10.16%	0.120 NS	log_pop_2000	-0.294	8.65%	0.154 NS

plus de 65 ans	R	R^2	Sign.
dep_constr_2000	0.486	23.66%	0.014 *
taille_lgmt_2000	0.437	19.12%	0.029 *
vacance_2000	0.218	4.77%	0.294 NS
rev_hab_2000	-0.066	0.43%	0.754 NS
charge_fisc_2000	-0.204	4.14%	0.329 NS
rapport_fisc_2000	-0.306	9.35%	0.137 NS
nact_formSup_2000	-0.319	10.15%	0.121 NS
empl_serventr_2000	-0.323	10.41%	0.116 NS
chomage_2000	-0.323	10.42%	0.116 NS
dep_culture_2000	-0.464	21.51%	0.020 *
densité_nette_2000	-0.478	22.89%	0.016 *
log_pop_2000	-0.638	40.69%	0.001 **

Types de ménages

couples avec enfant(s)	R	R^2	Sign.	couples sans enfant	R	R^2	Sign.
taille_lgmt_2000	0.289	8.35%	0.161 NS	dep_constr_2000	0.518	26.78%	0.008 **
dep_constr_2000	0.222	4.91%	0.287 NS	rev_hab_2000	0.265	7.02%	0.200 NS
vacance_2000	0.032	0.10%	0.880 NS	taille_lgmt_2000	0.168	2.82%	0.422 NS
chomage_2000	-0.138	1.90%	0.511 NS	dep_culture_2000	0.122	1.50%	0.560 NS
rev_hab_2000	-0.220	4.86%	0.290 NS	empl_serventr_2000	0.061	0.37%	0.773 NS
rapport_fisc_2000	-0.236	5.58%	0.256 NS	densité_nette_2000	-0.118	1.39%	0.575 NS
nact_formSup_2000	-0.273	7.43%	0.188 NS	chomage_2000	-0.168	2.83%	0.422 NS
empl_serventr_2000	-0.295	8.68%	0.153 NS	log_pop_2000	-0.176	3.09%	0.401 NS
charge_fisc_2000	-0.313	9.81%	0.127 NS	rapport_fisc_2000	-0.274	7.49%	0.186 NS
log_pop_2000	-0.395	15.61%	0.051 NS	vacance_2000	-0.282	7.95%	0.172 NS
dep_culture_2000	-0.419	17.56%	0.037 *	charge_fisc_2000	-0.314	9.87%	0.126 NS
densité_nette_2000	-0.504	25.37%	0.010 *	nact_formSup_2000	-0.425	18.07%	0.034 *
familles monoparentales	R	R^2	Sign.	personnes vivant seules	R	R^2	Sign.
taille_lgmt_2000	0.370	13.68%	0.069 NS	densité_nette_2000	0.670	44.84%	0.000 **
dep_constr_2000	0.162	2.61%	0.440 NS	log_pop_2000	0.663	43.99%	0.000 **
vacance_2000	0.032	0.11%	0.878 NS	empl_serventr_2000	0.411	16.91%	0.041 *
rev_hab_2000	0.022	0.05%	0.918 NS	nact_formSup_2000	0.365	13.35%	0.073 NS
empl_serventr_2000	-0.031	0.10%	0.881 NS	chomage_2000	0.345	11.92%	0.091 NS
nact_formSup_2000	-0.089	0.80%	0.672 NS	dep_culture_2000	0.315	9.92%	0.125 NS
dep_culture_2000	-0.147	2.17%	0.483 NS	charge_fisc_2000	0.163	2.65%	0.437 NS
chomage_2000	-0.201	4.03%	0.336 NS	rev_hab_2000	0.083	0.69%	0.692 NS
charge_fisc_2000	-0.277	7.69%	0.180 NS	rapport_fisc_2000	0.058	0.34%	0.782 NS
log_pop_2000	-0.327	10.68%	0.111 NS	dep_constr_2000	-0.148	2.18%	0.481 NS
densité_nette_2000	-0.359	12.86%	0.078 NS	vacance_2000	-0.283	7.99%	0.171 NS
rapport_fisc_2000	-0.493	24.26%	0.012 *	taille_lgmt_2000	-0.583	34.02%	0.002 **
ménages privés non famili	R	R^2	Sign.				
log_pop_2000	0.613	37.53%	0.001 **				
nact_formSup_2000	0.536	28.75%	0.006 **				
densité_nette_2000	0.429	18.37%	0.033 *				
empl_serventr_2000	0.325	10.59%	0.112 NS				
rapport_fisc_2000	0.171	2.91%	0.415 NS				
chomage_2000	0.156	2.44%	0.456 NS				
dep_culture_2000	0.139	1.93%	0.508 NS				
charge_fisc_2000	0.096	0.92%	0.648 NS				
rev_hab_2000	0.080	0.64%	0.704 NS				
dep_constr_2000	-0.155	2.39%	0.461 NS				
vacance_2000	-0.211	4.45%	0.311 NS				
taille_lgmt_2000	-0.390	15.22%	0.054 NS				

Catégories socioprofessionnelles

Csp Sup	R	R^2	Sign.	autres indépendants	R	R^2	Sign.
rev_hab_2000	0.640	40.90%	0.001 **	dep_constr_2000	0.281	7.88%	0.174 NS
dep_constr_2000	0.590	34.75%	0.002 **	chomage_2000	0.192	3.67%	0.359 NS
empl_serventr_2000	0.384	14.73%	0.058 NS	dep_culture_2000	0.137	1.87%	0.515 NS
dep_culture_2000	0.360	12.94%	0.077 NS	rev_hab_2000	0.086	0.74%	0.683 NS
log_pop_2000	0.095	0.90%	0.652 NS	empl_serventr_2000	0.079	0.63%	0.707 NS
taille_lgmt_2000	0.087	0.75%	0.680 NS	densité_nette_2000	0.012	0.02%	0.954 NS
densité_nette_2000	0.015	0.02%	0.943 NS	vacance_2000	-0.022	0.05%	0.916 NS
chomage_2000	-0.342	11.66%	0.095 NS	log_pop_2000	-0.038	0.15%	0.857 NS
rapport_fisc_2000	-0.431	18.62%	0.031 *	charge_fisc_2000	-0.050	0.25%	0.812 NS
charge_fisc_2000	-0.547	29.95%	0.005 **	rapport_fisc_2000	-0.100	1.00%	0.634 NS
nact_formSup_2000	-0.559	31.24%	0.004 **	taille_lgmt_2000	-0.157	2.45%	0.455 NS
vacance_2000	-0.638	40.69%	0.001 **	nact_formSup_2000	-0.218	4.73%	0.296 NS

non manuels qualifiés	R	R^2	Sign.	ouvrier et tnq	R	R^2	Sign.
log_pop_2000	0.449	20.13%	0.024 *	chomage_2000	0.066	0.43%	0.755 NS
empl_serventr_2000	0.352	12.36%	0.085 NS	log_pop_2000	0.041	0.17%	0.847 NS
dep_constr_2000	0.347	12.06%	0.089 NS	taille_lgmt_2000	0.017	0.03%	0.935 NS
rev_hab_2000	0.270	7.31%	0.191 NS	dep_constr_2000	-0.088	0.77%	0.676 NS
densité_nette_2000	0.224	5.03%	0.281 NS	rapport_fisc_2000	-0.115	1.33%	0.583 NS
dep_culture_2000	0.103	1.06%	0.624 NS	charge_fisc_2000	-0.125	1.56%	0.552 NS
chomage_2000	-0.119	1.41%	0.572 NS	empl_serventr_2000	-0.132	1.74%	0.529 NS
taille_lgmt_2000	-0.138	1.91%	0.510 NS	vacance_2000	-0.208	4.32%	0.319 NS
nact_formSup_2000	-0.206	4.26%	0.322 NS	densité_nette_2000	-0.217	4.72%	0.297 NS
rapport_fisc_2000	-0.267	7.12%	0.197 NS	rev_hab_2000	-0.253	6.40%	0.223 NS
charge_fisc_2000	-0.278	7.76%	0.178 NS	nact_formSup_2000	-0.299	8.95%	0.146 NS
vacance_2000	-0.530	28.07%	0.006 **	dep_culture_2000	-0.329	10.79%	0.109 NS

Pendulaires interurbains

Csp Sup	R	R^2	Sign.
taille_lgmt2000	0.440	19.38%	0.028 *
dep_constr_2000	0.380	14.44%	0.061 NS
rev_hab_2000	0.213	4.55%	0.306 NS
vacance_2000	0.068	0.46%	0.748 NS
dep_culture_2000	-0.095	0.90%	0.652 NS
rapport_fisc_2000	-0.104	1.07%	0.622 NS
empl_serventr_2000	-0.139	1.92%	0.509 NS
charge_fisc_2000	-0.185	3.42%	0.376 NS
chomage_2000	-0.210	4.39%	0.315 NS
nact_formSup_2000	-0.230	5.30%	0.268 NS
log_pop_2000	-0.412	16.96%	0.041 *
densité_nette_2000	-0.504	25.43%	0.010 *

Ensemble de la population

	R	R^2	Sign.
log_pop_2000	0.624	38.90%	0.001 **
densité_nette_2000	0.503	25.33%	0.010 *
empl_serventr_2000	0.463	21.42%	0.020 *
nact_formsup_2000	0.287	8.21%	0.165 NS
chomage_2000	0.262	6.88%	0.205 NS
dep_culture_2000	0.231	5.34%	0.266 NS
emploi_1970_2000	0.229	5.26%	0.270 NS
rapport_fisc_2000	0.086	0.74%	0.682 NS
rev_hab_2000	0.023	0.06%	0.911 NS
charge_fisc_2000	0.015	0.02%	0.942 NS
pop_1970_2000	-0.075	0.56%	0.722 NS
dep_constr_2000	-0.141	1.99%	0.502 NS
logocc_1970_2000	-0.256	6.54%	0.217 NS
vacance_2000	-0.269	7.26%	0.193 NS
surfbabit_1970_2000	-0.323	10.43%	0.115 NS
taille_lgmt_2000	-0.543	29.45%	0.005 **

Annexe 15 : Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)

Classes d'âge								
moins de 15 ans	R	R^2	Sign.	15-29 ans	R	R^2	Sign.	
surfhabit_1970_2000	0.347	12.04%	0.089 NS	log_pop_2000	0.776	60.28%	0.000 **	
pop_1970_2000	0.329	10.81%	0.109 NS	densité_nette_2000	0.484	23.46%	0.014 *	
logocc_1970_2000	0.291	8.49%	0.158 NS	empl_serventr_2000	0.477	22.72%	0.016 *	
emploi_1970_2000	0.272	7.42%	0.188 NS	rapport_fisc_2000	0.256	6.58%	0.216 NS	
vacance_2000	0.150	2.25%	0.474 NS	rev_hab_2000	0.238	5.68%	0.251 NS	
chomage_2000	0.128	1.63%	0.543 NS	dep_culture_2000	0.221	4.87%	0.289 NS	
charge_fisc_2000	0.109	1.18%	0.605 NS	nact_formsup_2000	0.166	2.75%	0.428 NS	
nact_formsup_2000	0.068	0.47%	0.746 NS	chomage_2000	0.129	1.66%	0.540 NS	
taille_lgmt_2000	0.045	0.20%	0.832 NS	charge_fisc_2000	0.076	0.58%	0.716 NS	
rapport_fisc_2000	-0.070	0.49%	0.739 NS	emploi_1970_2000	-0.115	1.33%	0.583 NS	
dep_constr_2000	-0.099	0.97%	0.639 NS	dep_constr_2000	-0.141	1.98%	0.502 NS	
log_pop_2000	-0.116	1.33%	0.582 NS	vacance_2000	-0.287	8.21%	0.165 NS	
densité_nette_2000	-0.176	3.09%	0.400 NS	taille_lgmt_2000	-0.415	17.21%	0.039 *	
empl_serventr_2000	-0.288	8.30%	0.163 NS	pop_1970_2000	-0.458	21.00%	0.021 *	
dep_culture_2000	-0.363	13.20%	0.074 NS	logocc_1970_2000	-0.504	25.42%	0.010 *	
rev_hab_2000	-0.503	25.34%	0.010 *	surfhabit_1970_2000	-0.629	39.54%	0.001 **	
30-44 ans	R	R^2	Sign.	45-64 ans	R	R^2	Sign.	
log_pop_2000	0.461	21.29%	0.020 *	densité_nette_2000	0.380	14.46%	0.061 NS	
densité_nette_2000	0.406	16.45%	0.044 *	emploi_1970_2000	0.348	12.10%	0.088 NS	
dep_culture_2000	0.385	14.83%	0.057 NS	dep_culture_2000	0.345	11.87%	0.092 NS	
empl_serventr_2000	0.371	13.80%	0.068 NS	chomage_2000	0.294	8.62%	0.154 NS	
emploi_1970_2000	0.260	6.74%	0.210 NS	pop_1970_2000	0.292	8.51%	0.157 NS	
chomage_2000	0.239	5.73%	0.249 NS	empl_serventr_2000	0.245	5.98%	0.239 NS	
nact_formsup_2000	0.168	2.82%	0.423 NS	nact_formsup_2000	0.244	5.95%	0.240 NS	
pop_1970_2000	0.143	2.04%	0.496 NS	log_pop_2000	0.237	5.64%	0.253 NS	
rev_hab_2000	0.077	0.60%	0.713 NS	surfhabit_1970_2000	0.176	3.10%	0.400 NS	
rapport_fisc_2000	0.044	0.20%	0.834 NS	logocc_1970_2000	0.056	0.31%	0.791 NS	
dep_constr_2000	-0.074	0.55%	0.724 NS	vacance_2000	0.015	0.02%	0.944 NS	
charge_fisc_2000	-0.098	0.96%	0.641 NS	rev_hab_2000	-0.012	0.02%	0.954 NS	
surfhabit_1970_2000	-0.119	1.43%	0.570 NS	rapport_fisc_2000	-0.019	0.04%	0.928 NS	
logocc_1970_2000	-0.132	1.74%	0.530 NS	charge_fisc_2000	-0.031	0.09%	0.884 NS	
vacance_2000	-0.359	12.88%	0.078 NS	dep_constr_2000	-0.200	3.99%	0.339 NS	
taille_lgmt_2000	-0.559	31.30%	0.004 **	taille_lgmt_2000	-0.401	16.12%	0.047 *	
plus de 65 ans	R	R^2	Sign.					
densité_nette_2000	0.473	22.40%	0.017 *					
empl_serventr_2000	0.397	15.79%	0.049 *					
dep_culture_2000	0.347	12.03%	0.089 NS					
rev_hab_2000	0.319	10.17%	0.120 NS					
pop_1970_2000	0.303	9.20%	0.141 NS					
dep_constr_2000	0.221	4.87%	0.289 NS					
emploi_1970_2000	0.066	0.43%	0.755 NS					
chomage_2000	0.049	0.24%	0.817 NS					
log_pop_2000	0.019	0.04%	0.929 NS					
logocc_1970_2000	-0.005	0.00%	0.980 NS					
nact_formsup_2000	-0.006	0.00%	0.979 NS					
surfhabit_1970_2000	-0.121	1.47%	0.564 NS					
vacance_2000	-0.175	3.05%	0.404 NS					
taille_lgmt_2000	-0.198	3.91%	0.343 NS					
charge_fisc_2000	-0.202	4.08%	0.333 NS					
rapport_fisc_2000	-0.216	4.65%	0.300 NS					

Types de ménages

couples avec enfant(s)	R	R^2	Sign.	couples sans enfant	R	R^2	Sign.
emploi_1970_2000	0.450	20.24%	0.024 *	empl_serventr_2000	0.664	44.09%	0.000 **
pop_1970_2000	0.354	12.52%	0.083 NS	dep_culture_2000	0.632	39.96%	0.001 **
surfbabit_1970_2000	0.329	10.83%	0.108 NS	rev_hab_2000	0.610	37.21%	0.001 **
logocc_1970_2000	0.307	9.43%	0.135 NS	densité_nette_2000	0.434	18.82%	0.030 *
dep_constr_2000	0.047	0.22%	0.822 NS	log_pop_2000	0.335	11.22%	0.102 NS
taille_lgmt_2000	0.026	0.07%	0.901 NS	emploi_1970_2000	0.280	7.86%	0.175 NS
log_pop_2000	0.010	0.01%	0.963 NS	dep_constr_2000	0.242	5.84%	0.245 NS
chomage_2000	0.006	0.00%	0.976 NS	pop_1970_2000	0.092	0.84%	0.663 NS
vacance_2000	-0.047	0.22%	0.824 NS	nact_formsup_2000	-0.027	0.08%	0.897 NS
densité_nette_2000	-0.091	0.83%	0.664 NS	chomage_2000	-0.040	0.16%	0.848 NS
nact_formsup_2000	-0.113	1.28%	0.590 NS	logocc_1970_2000	-0.095	0.90%	0.651 NS
charge_fisc_2000	-0.123	1.51%	0.559 NS	rappor_fisc_2000	-0.178	3.15%	0.396 NS
empl_serventr_2000	-0.219	4.80%	0.293 NS	surfbabit_1970_2000	-0.283	8.04%	0.170 NS
dep_culture_2000	-0.245	6.00%	0.238 NS	taille_lgmt_2000	-0.300	9.03%	0.144 NS
rappor_fisc_2000	-0.252	6.37%	0.224 NS	charge_fisc_2000	-0.360	12.95%	0.077 NS
rev_hab_2000	-0.263	6.92%	0.204 NS	vacance_2000	-0.420	17.67%	0.036 *
familles monoparentales	R	R^2	Sign.	personnes vivant seules	R	R^2	Sign.
emploi_1970_2000	0.564	31.80%	0.003 **	emploi_1970_2000	0.404	16.33%	0.045 *
logocc_1970_2000	0.356	12.68%	0.081 NS	surfbabit_1970_2000	0.328	10.79%	0.109 NS
pop_1970_2000	0.343	11.78%	0.093 NS	dep_culture_2000	0.200	4.02%	0.337 NS
surfbabit_1970_2000	0.318	10.09%	0.122 NS	pop_1970_2000	0.165	2.72%	0.431 NS
rev_hab_2000	0.296	8.74%	0.151 NS	log_pop_2000	0.123	1.51%	0.558 NS
empl_serventr_2000	0.264	6.97%	0.202 NS	nact_formsup_2000	0.114	1.30%	0.587 NS
dep_constr_2000	0.205	4.20%	0.326 NS	rappor_fisc_2000	0.113	1.29%	0.589 NS
dep_culture_2000	0.127	1.61%	0.546 NS	empl_serventr_2000	0.108	1.16%	0.608 NS
taille_lgmt_2000	0.097	0.93%	0.646 NS	densité_nette_2000	0.068	0.46%	0.748 NS
nact_formsup_2000	0.084	0.70%	0.691 NS	logocc_1970_2000	0.050	0.25%	0.812 NS
vacance_2000	-0.004	0.00%	0.983 NS	chomage_2000	0.045	0.20%	0.832 NS
densité_nette_2000	-0.164	2.68%	0.434 NS	rev_hab_2000	-0.008	0.01%	0.969 NS
chomage_2000	-0.219	4.80%	0.293 NS	charge_fisc_2000	-0.025	0.06%	0.904 NS
log_pop_2000	-0.299	8.92%	0.147 NS	vacance_2000	-0.086	0.74%	0.683 NS
rappor_fisc_2000	-0.483	23.30%	0.015 *	dep_constr_2000	-0.113	1.28%	0.590 NS
charge_fisc_2000	-0.535	28.60%	0.006 **	taille_lgmt_2000	-0.165	2.72%	0.431 NS
ménages privés non famili:	R	R^2	Sign.				
empl_serventr_2000	0.670	44.87%	0.000 **				
log_pop_2000	0.607	36.84%	0.001 **				
rev_hab_2000	0.345	11.90%	0.091 NS				
densité_nette_2000	0.327	10.68%	0.111 NS				
dep_culture_2000	0.246	6.03%	0.237 NS				
nact_formsup_2000	0.136	1.86%	0.516 NS				
emploi_1970_2000	0.098	0.97%	0.640 NS				
dep_constr_2000	0.093	0.87%	0.658 NS				
rappor_fisc_2000	0.058	0.34%	0.782 NS				
chomage_2000	0.013	0.02%	0.950 NS				
charge_fisc_2000	-0.217	4.69%	0.298 NS				
pop_1970_2000	-0.266	7.10%	0.198 NS				
logocc_1970_2000	-0.293	8.59%	0.155 NS				
vacance_2000	-0.380	14.40%	0.061 NS				
taille_lgmt_2000	-0.385	14.81%	0.058 NS				
surfbabit_1970_2000	-0.461	21.23%	0.020 *				

Catégories socioprofessionnelles

Csp Sup	R	R^2	Sign.	autres indépendants	R	R^2	Sign.
log_pop_2000	0.539	29.05%	0.005 **	dep_culture_2000	0.423	17.89%	0.035 *
empl_serventr_2000	0.529	27.99%	0.007 **	log_pop_2000	0.405	16.44%	0.044 *
dep_culture_2000	0.514	26.43%	0.009 **	densité_nette_2000	0.354	12.50%	0.083 NS
densité_nette_2000	0.425	18.08%	0.034 *	chomage_2000	0.298	8.87%	0.148 NS
rev_hab_2000	0.341	11.66%	0.095 NS	pop_1970_2000	0.266	7.08%	0.198 NS
emploi_1970_2000	0.163	2.65%	0.437 NS	emploi_1970_2000	0.190	3.60%	0.363 NS
chomage_2000	0.140	1.97%	0.503 NS	rev_hab_2000	0.153	2.36%	0.464 NS
dep_constr_2000	0.131	1.70%	0.534 NS	rapport_fisc_2000	0.112	1.25%	0.594 NS
nact_formsup_2000	0.059	0.35%	0.779 NS	surfhabit_1970_2000	0.079	0.62%	0.708 NS
pop_1970_2000	0.047	0.22%	0.823 NS	empl_serventr_2000	0.063	0.39%	0.766 NS
rapport_fisc_2000	0.030	0.09%	0.888 NS	nact_formsup_2000	0.058	0.34%	0.782 NS
charge_fisc_2000	-0.146	2.14%	0.485 NS	logocc_1970_2000	0.020	0.04%	0.925 NS
logocc_1970_2000	-0.149	2.23%	0.477 NS	charge_fisc_2000	-0.043	0.19%	0.837 NS
surfhabit_1970_2000	-0.330	10.88%	0.107 NS	dep_constr_2000	-0.146	2.13%	0.486 NS
taille_lgmt_2000	-0.465	21.63%	0.019 *	vacance_2000	-0.295	8.69%	0.153 NS
vacance_2000	-0.523	27.32%	0.007 **	taille_lgmt_2000	-0.400	15.97%	0.048 *

non manuels qualifiés	R	R^2	Sign.	ouvrier et tnq	R	R^2	Sign.
emploi_1970_2000	0.410	16.79%	0.042 *	log_pop_2000	0.395	15.58%	0.051 NS
log_pop_2000	0.302	9.15%	0.142 NS	empl_serventr_2000	0.315	9.90%	0.125 NS
empl_serventr_2000	0.150	2.25%	0.474 NS	densité_nette_2000	0.300	8.97%	0.146 NS
dep_constr_2000	0.057	0.33%	0.786 NS	emploi_1970_2000	0.149	2.22%	0.477 NS
nact_formsup_2000	0.048	0.23%	0.819 NS	chomage_2000	0.127	1.62%	0.545 NS
surfhabit_1970_2000	0.048	0.23%	0.821 NS	dep_culture_2000	0.088	0.77%	0.676 NS
densité_nette_2000	0.037	0.14%	0.861 NS	rapport_fisc_2000	0.057	0.32%	0.787 NS
rev_hab_2000	0.005	0.00%	0.980 NS	charge_fisc_2000	0.052	0.28%	0.803 NS
logocc_1970_2000	-0.014	0.02%	0.945 NS	nact_formsup_2000	0.012	0.02%	0.953 NS
pop_1970_2000	-0.031	0.10%	0.883 NS	rev_hab_2000	-0.001	0.00%	0.997 NS
dep_culture_2000	-0.074	0.54%	0.726 NS	pop_1970_2000	-0.013	0.02%	0.953 NS
taille_lgmt_2000	-0.093	0.86%	0.660 NS	surfhabit_1970_2000	-0.164	2.67%	0.435 NS
rapport_fisc_2000	-0.103	1.07%	0.623 NS	logocc_1970_2000	-0.176	3.11%	0.399 NS
chomage_2000	-0.113	1.28%	0.590 NS	dep_constr_2000	-0.230	5.29%	0.269 NS
charge_fisc_2000	-0.139	1.92%	0.508 NS	vacance_2000	-0.253	6.42%	0.222 NS
vacance_2000	-0.173	2.99%	0.408 NS	taille_lgmt_2000	-0.268	7.18%	0.195 NS

Pendulaires interurbains

	R	R^2	Sign.
densité_nette_2000	0.624	39.00%	0.001 **
log_pop_2000	0.571	32.55%	0.003 **
dep_culture_2000	0.534	28.52%	0.006 **
empl_serventr_2000	0.461	21.30%	0.020 *
rev_hab_2000	0.252	6.33%	0.225 NS
chomage_2000	0.187	3.49%	0.371 NS
rapport_fisc_2000	0.141	1.99%	0.501 NS
nact_formsup_2000	0.134	1.79%	0.524 NS
emploi_1970_2000	0.100	0.99%	0.636 NS
charge_fisc_2000	-0.068	0.47%	0.746 NS
pop_1970_2000	-0.069	0.47%	0.744 NS
surfhabit_1970_2000	-0.208	4.33%	0.318 NS
dep_constr_2000	-0.254	6.44%	0.221 NS
logocc_1970_2000	-0.308	9.49%	0.134 NS
vacance_2000	-0.458	20.98%	0.021 *
taille_lgmt_2000	-0.562	31.62%	0.003 **

Annexe 16 : Profil de la population selon les caractéristiques des bâtiments, 25 villes-centres (2000)
 (Source : OFS, RFP)

	Total**	Nouveaux bâtiments (après 1995)**	Bâtiments rénovés (après 1995)	Autres	Habitations de fortune ou bâtiments flottants	Total**	Nouveaux bâtiments (après 1995)**	Bâtiments rénovés (après 1995)**	Autres	Nouveaux bâtiments (après 1995)**	Total**	Habitations de fortune ou bâtiments flottants	Nouveaux bâtiments (après 1995)**
Age													
moins de 5 ans	73 647	5 239	10 280	56 169	1 759	4 45%	9 56%	4 77%	3 34%	4 34%	4 45%	3 43%	2,12
5-9 ans	75 787	3 381	10 290	55 196	1 727	4,45%	6,17%	4,68%	4,34%	4,27%	4,27%	1,39	1,09
10-14 ans	70 446	2 579	9 966	55 124	1 641	4,31%	5,96%	4,70%	4,26%	4,26%	4,26%	1,09	0,94
15-19 ans	97 446	3 068	13 067	75 762	3 142	5,96%	5,60%	5,95%	5,95%	5,95%	5,95%	7,76%	0,84
20-24 ans	59 568	3 277	12 533	76 276	3 561	5,96%	5,98%	5,70%	5,83%	5,83%	5,83%	6,87%	1,01
25-29 ans	146 119	15 592	18 988	104 470	4 686	8,57%	10,91%	8,23%	8,53%	8,53%	8,53%	11,53%	1,27
30-34 ans	145 312	16 651	19 461	113 293	4 224	8,89%	12,42%	8,66%	8,53%	8,53%	8,53%	10,41%	1,40
35-39 ans	135 762	16 197	18 555	108 518	3 673	9,45%	11,36%	9,45%	9,36%	9,36%	9,36%	9,87%	1,33
40-44 ans	115 762	15 769	15 856	93 066	3 163	7,24%	7,95%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,85%	1,10
45-49 ans	106 075	13 865	84 415	27 771	2 771	6,14%	6,49%	6,14%	6,45%	6,45%	6,45%	6,85%	0,95
50-54 ans	103 834	27 101	13 028	83 441	2 570	6,35%	4,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	6,45%	0,78
55-59 ans	95 625	21 398	76 987	2 137	1 737	5,85%	3,90%	5,54%	5,54%	5,54%	5,54%	5,85%	0,67
60-64 ans	76 584	14 944	10 192	63 611	1 416	4,81%	2,73%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	5,50%	0,57
65-69 ans	73 420	12 937	9 468	59 729	985	4,49%	2,37%	4,43%	4,43%	4,43%	4,43%	5,26%	0,53
70-74 ans	70 377	9 955	8 786	57 271	814	4,30%	1,81%	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%	5,01%	0,42
75-79 ans	80 000	8 000	8 786	51 760	670	3,89%	2,68%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	4,66%	0,38
80-84 ans	45 843	536	6 1556	35 322	595	2,68%	0,98%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%	3,47%	0,36
plus de 85 ans	46 076	602	7 934	35 935	877	2,82%	1,10%	3,61%	3,61%	3,61%	3,61%	2,17%	0,39
Total	153 820	54 121	2 19 885	40 481	100	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nationalité													
Suisse	1 155 792	39 245	164 277	911 1847	21 445	70,70%	71,59%	74,78%	74,78%	74,78%	74,78%	52,98%	1,01
Etrangers	47 028	15 376	35 408	190 36	28 258	28,30%	28,41%	28,22%	28,22%	28,22%	28,22%	47,02%	0,97
Total	163 820	54 121	2 19 885	129 637	40 481	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Etat civil													
Célibataires	72 336	26 905	99 770	57 164	21 577	44,47%	49,24%	44,32%	44,32%	44,32%	44,32%	53,32%	1,11
Mariés y.c. séparés	67 977	22 065	90 079	50 812	14 143	41,48%	41,23%	41,48%	41,48%	41,48%	41,48%	35,62%	0,99
Veufs	10 645	1 174	16 300	66 958	1 790	6,63%	3,16%	7,44%	7,44%	7,44%	7,44%	4,76%	0,88
Divorcés	122 092	3 374	15 398	98 401	2 701	7,47%	6,34%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	6,67%	0,65
Total	163 820	54 121	2 19 885	129 637	40 481	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Taille du ménage													
1 personne	40 352	9 790	48 850	32 658	8 860	24,49%	17,88%	22,24%	22,24%	22,24%	22,24%	21,89%	0,73
2 personnes	48 124	14 998	64 494	38 648	6 618	23,44%	27,36%	29,36%	29,36%	29,36%	29,36%	16,45%	0,93
3 personnes et +	25 054	9 957	20 775	12 031	3 225	17,98%	15,60%	17,98%	17,98%	17,98%	17,98%	24,22%	1,16
Total	153 820	54 121	2 19 885	129 637	40 481	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Type de ménage (ménages privés)													
Personnes seules	38 7739	9 386	47 229	31 6114	8 847	25,19%	17,73%	23,10%	23,10%	23,10%	23,10%	37,68%	0,70
Unions libres sans enfant	76 472	3 397	10 697	60 298	843	4,97%	6,99%	5,23%	4,89%	4,89%	4,89%	3,59%	1,41
Unions libres avec enfants	26 561	14 048	41 041	20 493	267	1,73%	2,68%	1,73%	1,68%	1,68%	1,68%	1,14%	1,54
Couples mariés sans enfant	31 919	8 319	41 219	25 1631	3 709	20,27%	15,72%	20,45%	20,45%	20,45%	20,45%	15,80%	0,78
Couples mariés avec enfants(s)	55 607	24 239	77 563	44 2177	5 688	36,29%	45,80%	37,94%	37,94%	37,94%	37,94%	38,85%	1,26
Familles monoparentales	10 742	3 028	14 035	11 141	2 251	6,98%	7,01%	6,86%	6,86%	6,86%	6,86%	9,58%	1,00
Personnes seules avec parent(s)	9 551	1 117	11 447	7 979	96	6,62%	2,22%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,65%	0,36
Ménages privés non familiaux	61 006	2 025	12 334	48 728	1 779	3,96%	3,88%	3,96%	3,88%	3,88%	3,88%	7,58%	0,98
Total (ménages privés)	153 820	54 121	2 19 885	129 637	40 481	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Statut d'occupation													
Personnes actives occupées	84 660	30 988	11 017	66 691	2 456	59,71%	71,04%	56,62%	56,62%	56,62%	56,62%	69,69%	1,19
Personnes sans emploi, au chômage	55 338	11 455	6 386	45 460	1 412	3,76%	3,96%	3,76%	3,96%	3,76%	3,96%	3,89%	0,93
Autres non actifs	43 530	8 303	10 374	34 935	3 354	30,57%	19,49%	30,57%	19,49%	30,57%	19,49%	30,06%	0,64
Total (population de + de 15 ans)*	141 987	43 922	18 978	129 637	40 481	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Niveau de formation													
Fable formation	57 060	9 354	52 732	31 780	6 948	31,33%	23,40%	31,33%	31,33%	31,33%	31,33%	28,89%	0,75
Formation supérieure	28 746	11 750	37 568	22 865	5 840	22,88%	29,39%	22,88%	22,88%	22,88%	22,88%	25,20%	1,28
Total (population de + de 15 ans)*	125 981	39 982	169 591	104 075	23 179	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	1,00
Catégorie socioprofessionnelle													
CSP Supérieure	126 288	5 923	16 833	98 263	2 613	20,42%	24,37%	20,42%	20,42%	20,42%	20,42%	22,37%	1,19
Autres indépendants	55 337	1 788	7 575	43 889	1 205	8,95%	7,36%	9,17%	8,95%	8,95%	8,95%	10,22%	0,82
Non manuels qualifiés et employés	29 458	12 285	39 885	43 243	5 241	47,63%	51,01%	47,63%	47,63%	47,63%	47,63%	44,83%	1,07
Ouvriers et travailleurs non qualifiés	142 150	41 194	18 297	14 613	2 623	22,99%	22,99%	22,99%	22,99%	22,99%	22,99%	22,45%	0,75
Total (actifs occupés)*	612 623	24 300	82 590	490 228	11 682	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	1,00
* cas abstraits non compris													

Annexe 17 : Catégories socio-professionnelles dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)

Population totale**									
Total*	Csp supérieures	Autres indépendants	Non manuels qualifiés	Ouvriers et trav. non qualifiés					
Aarau	6'360	1'334	20.97%	537	8.44%	3'095	48.66%	1'394	21.92%
Baden	7'253	1'751	24.14%	667	9.20%	3'615	49.84%	1'220	16.82%
Bâle	56'813	11'714	20.62%	5'782	10.18%	26'454	46.56%	12'863	22.64%
Bellinzone	5'453	757	13.88%	445	8.16%	2'457	45.06%	1'794	32.90%
Berne	52'352	10'912	20.84%	4'266	8.15%	26'711	51.02%	10'463	19.99%
Bièvre	17'334	2'137	12.33%	1'552	8.95%	8'146	46.99%	5'499	31.72%
Coire	13'481	1'823	13.52%	1'186	8.80%	6'941	51.49%	3'531	26.19%
Fribourg	11'652	2'502	21.47%	740	6.35%	5'161	44.29%	3'249	27.88%
Genève	61'226	17'074	27.89%	4'878	7.97%	26'318	42.99%	12'956	21.16%
Lausanne	43'756	9'505	21.72%	3'098	7.08%	20'605	47.09%	10'548	24.11%
Locarno	4'865	495	10.17%	530	10.89%	2'092	43.00%	1'748	35.93%
Lucerne	22'945	4'145	18.06%	2'296	10.01%	12'143	52.92%	4'361	19.01%
Lugano	8'713	2'030	23.30%	750	8.61%	3'587	41.17%	2'346	26.93%
Neuchâtel	12'021	2'521	20.97%	872	7.25%	5'513	45.86%	3'115	25.91%
Oltén	6'182	966	15.63%	577	9.33%	2'988	48.33%	1'651	26.71%
Schaffhouse	12'851	1'912	14.88%	1'224	9.52%	6'430	50.04%	3'285	25.56%
Sion	9'193	1'415	15.39%	791	8.60%	4'159	45.24%	2'828	30.76%
Soleure	5'934	1'128	19.01%	654	11.02%	2'906	48.97%	1'246	21.00%
St-Gall	27'661	4'502	16.28%	2'522	9.12%	13'741	49.68%	6'896	24.93%
Thoune	15'742	1'750	11.12%	1'507	9.57%	8'171	51.91%	4'314	27.40%
Vevey/Montreux	13'390	1'890	14.12%	1'327	9.91%	6'324	47.23%	3'849	28.75%
Wil	6'453	956	14.81%	660	10.23%	3'141	48.68%	1'696	26.28%
Winterthour	37'024	5'600	15.13%	3'131	8.46%	18'870	50.97%	9'423	25.45%
Zoug	9'343	2'320	24.83%	1'007	10.78%	4'297	45.99%	1'719	18.40%
Zurich	150'206	35'119	23.38%	14'338	9.55%	70'593	47.00%	30'156	20.08%
Total	618'203	126'258	20.42%	55'337	8.95%	294'458	47.63%	142'150	22.99%
Population des nouveaux bâtiments**									
Total*	Csp supérieures	Autres indépendants	Non manuels qualifiés	Ouvriers et trav. non qualifiés					
Aarau	248	68	27.42%	25	10.08%	120	48.39%	35	14.11%
Baden	460	129	28.04%	40	8.70%	240	52.17%	51	11.09%
Bâle	1'329	389	29.27%	99	7.45%	586	44.09%	255	19.19%
Bellinzone	115	16	13.91%	10	8.70%	62	53.91%	27	23.48%
Berne	789	199	25.22%	57	7.22%	413	52.34%	120	15.21%
Bièvre	758	115	15.17%	53	6.99%	382	50.40%	208	27.44%
Coire	1'231	196	15.92%	94	7.64%	715	58.08%	226	18.36%
Fribourg	801	228	28.46%	35	4.37%	384	47.94%	154	19.23%
Genève	2'582	809	31.33%	141	5.46%	1'174	45.47%	458	17.74%
Lausanne	1'740	452	25.98%	94	5.40%	915	52.59%	279	16.03%
Locarno	93	12	12.90%	5	5.38%	47	50.54%	29	31.18%
Lucerne	738	152	20.60%	56	7.59%	440	59.62%	90	12.20%
Lugano	45	8	17.78%	2	4.44%	21	46.67%	14	31.11%
Neuchâtel	439	105	23.92%	22	5.01%	211	48.06%	101	23.01%
Oltén	209	46	22.01%	24	11.48%	101	48.33%	38	18.18%
Schaffhouse	536	111	20.71%	51	9.51%	250	46.64%	124	23.13%
Sion	581	93	16.01%	28	4.82%	323	55.59%	137	23.58%
Soleure	223	56	25.11%	18	8.07%	122	54.71%	27	12.11%
St-Gall	1'410	256	18.16%	103	7.30%	746	52.91%	305	21.63%
Thoune	1'108	156	14.08%	94	8.48%	609	54.96%	249	22.47%
Vevey/Montreux	540	88	16.30%	38	7.04%	258	47.78%	156	28.89%
Wil	497	85	17.10%	68	13.68%	264	53.12%	80	16.10%
Winterthour	2'242	472	21.05%	184	8.21%	1'246	55.58%	340	15.17%
Zoug	493	203	41.18%	44	8.92%	212	43.00%	34	6.90%
Zurich	5'093	1'479	29.04%	403	7.91%	2'554	50.15%	657	12.90%
Total	24'300	5'923	24.37%	1'788	7.36%	12'395	51.01%	4'194	17.26%
Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments									
	Csp supérieures	Autres indépendants	Non manuels qualifiés	Ouvriers et trav. non qualifiés					
Aarau	1.31	1.19	0.99	0.64					
Baden	1.16	0.95	1.05	0.66					
Bâle	1.42	0.73	0.95	0.85					
Bellinzone	1.00	1.07	1.20	0.71					
Berne	1.21	0.89	1.03	0.76					
Bièvre	1.23	0.78	1.07	0.86					
Coire	1.18	0.87	1.13	0.70					
Fribourg	1.33	0.69	1.08	0.69					
Genève	1.12	0.69	1.06	0.84					
Lausanne	1.20	0.76	1.12	0.67					
Locarno	1.27	0.49	1.18	0.87					
Lucerne	1.14	0.76	1.13	0.64					
Lugano	0.76	0.52	1.13	1.16					
Neuchâtel	1.14	0.69	1.05	0.89					
Oltén	1.41	1.23	1.00	0.68					
Schaffhouse	1.39	1.00	0.93	0.91					
Sion	1.04	0.56	1.23	0.77					
Soleure	1.32	0.73	1.12	0.58					
St-Gall	1.12	0.80	1.07	0.87					
Thoune	1.27	0.89	1.06	0.82					
Vevey/Montreux	1.15	0.71	1.01	1.00					
Wil	1.15	1.34	1.09	0.61					
Winterthour	1.39	0.97	1.09	0.60					
Zoug	1.66	0.83	0.93	0.37					
Zurich	1.24	0.83	1.07	0.64					
Total	1.19	0.82	1.07	0.75					

* sans les données manquantes ** cas aberrants non pris en compte

Questionnaire sur le choix de votre domicile actuel



Les réponses seront traitées de manière confidentielle dans le cadre d'une recherche sur les motivations des personnes qui ont déménagé ces dernières années en ville de Neuchâtel.

N'hésitez pas à compléter vos réponses en ajoutant des commentaires.

Merci de votre précieuse collaboration !

I LE CHOIX DE VOTRE DOMICILE EN VILLE DE NEUCHÂTEL

1. Quand avez-vous emménagé dans ce logement ? mois : année :

2. Combien de personnes vivent dans ce logement ?

3. Dans quel type de ménage vivez-vous ?

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Couple marié sans enfant | <input type="checkbox"/> Couple non marié sans enfant | <input type="checkbox"/> Personne vivant seule |
| <input type="checkbox"/> Couple marié avec enfant(s) | <input type="checkbox"/> Couple non marié avec enfant(s) | <input type="checkbox"/> Personne seule avec enfant(s) |
| <input type="checkbox"/> Colocation | <input type="checkbox"/> Autre : | |

4. Votre déménagement est-il lié à des changements dans votre ménage ? (plusieurs réponses possibles)

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mise en ménage | <input type="checkbox"/> Naissance d'un enfant | <input type="checkbox"/> Départ des enfants devenus adultes |
| <input type="checkbox"/> Départ du foyer parental | <input type="checkbox"/> Divorce, séparation | <input type="checkbox"/> Décès du conjoint |
| <input type="checkbox"/> Formation d'une colocation | <input type="checkbox"/> Fin de colocation | <input type="checkbox"/> Autre : |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> Aucun changement | | |

5. Votre déménagement est-il lié à des raisons professionnelles ou de formation concernant un ou plusieurs membres du ménage ? (plusieurs réponses possibles)

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Changement de lieu de travail | <input type="checkbox"/> Entrée dans la vie active | <input type="checkbox"/> Début d'une formation, des études | <input type="checkbox"/> Retraite |
| <input type="checkbox"/> Augmentation du revenu | <input type="checkbox"/> Diminution du revenu | <input type="checkbox"/> Autre : | |
| <hr/> | | | |
| <input type="checkbox"/> Aucun changement | | | |

6. Votre déménagement est-il lié à un changement dans le bail de votre ancien logement ?

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Non | | |
| <input type="checkbox"/> Oui ⇒ lequel ? | <input type="checkbox"/> Augmentation du loyer | <input type="checkbox"/> Non renouvellement du bail de la part du propriétaire |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> Autre : | | |

7. Avez-vous déménagé parce que votre précédent logement ne vous convenait plus ?

1 Non

2 Oui ⇒ pourquoi ?

- | | | | |
|--|---|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Taille | 2 <input type="checkbox"/> Loyer trop élevé | 3 <input type="checkbox"/> Manque de confort | 4 <input type="checkbox"/> Pas de balcon, de jardin |
| 5 <input type="checkbox"/> Bruit, trafic | 6 <input type="checkbox"/> Localisation | 7 <input type="checkbox"/> Problèmes de voisinage | 8 <input type="checkbox"/> Autre : |

8. Lors du choix de votre domicile actuel, quelles caractéristiques du LOGEMENT ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
Surface du logement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Habiter un logement neuf ou rénové	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Balcon, terrasse, jardin	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Vue	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Caractéristiques du logement, agencement, originalité	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Localisation du logement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Loyer ou prix du logement	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Être propriétaire du logement (si locataire, ne pas remplir)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

✍ Autres caractéristiques du logement ? Commentaires :
.....
.....
.....

9. Lors du choix de votre domicile actuel, quelles caractéristiques du QUARTIER ont été importantes pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
Tranquillité du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Sécurité du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Type de population habitant le quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Réputation et image du quartier	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Réputation des établissements scolaires	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

 Autres caractéristiques du quartier ? Commentaires ? :

.....

.....

.....

.....

10. Quels aspects ont été importants dans la décision de RESTER OU DE VENIR EN VILLE DE NEUCHÂTEL (et donc de ne pas choisir une autre commune) pour vous et les autres membres du ménage ?

	<i>Pas du tout important</i>	<i>Peu important</i>	<i>Moyennement important</i>	<i>Important</i>	<i>Très important</i>	<i>Sans opinion ou ne s'applique pas</i>
Vivre proche du centre-ville	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité du lieu de travail (ou de formation)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité des commerces et services	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité de l'offre culturelle (cinéma, théâtre.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité de la vie nocturne (restaurant, bar)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité de parcs publics, espaces verts, lac	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité d'établissements scolaires et crèches	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Présence de la famille, des amis en ville de Neuchâtel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Diversité de la population en ville, animation	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Charge fiscale	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Proximité de la gare CFF	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Desserte en transports publics urbains (bus, tram)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Possibilité de se déplacer à pied, en vélo (travail, achat, etc.)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Accessibilité en voiture, disponibilité de places de parc	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

 Autres aspects ? Commentaires ? :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11. En guise de synthèse, classez dans l'ordre les 3 facteurs les plus importants dans votre choix de domicile ? (mettre 1 pour le premier facteur, 2 pour le deuxième et 3 pour le troisième)

- Proximité du lieu de travail (ou de formation) 1
- Accessibilité (voiture, transports publics, vélo, marche) 2
- Caractéristiques du logement (surface, agencement, vue) 3
- Vivre proche du centre-ville (commerces, vie culturelle et nocturne) 4
- Cadre de vie (espaces verts, lac, tranquillité) 5
- Caractéristiques du quartier (sécurité, réputation, image) 6
- Diversité de la population en ville (animation, anonymat) 7
- Présence de la famille et des amis à Neuchâtel, attachement à la ville 8
- Aspects économiques (loyer, fiscalité) 9

II VOTRE PARCOURS RÉSIDENTIEL

12. Quelles sont les caractéristiques de votre logement actuel et de votre ancien logement ?
(indiquer dans la marge les caractéristiques des différents logements si les membres du ménage ne vivaient pas encore ensemble)

	<i>Logement ACTUEL</i>	<i>ANCIEN logement</i>
Nombre de pièces (sans la cuisine ni la salle de bain)	<input type="checkbox"/> , <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> , <input type="checkbox"/>
Type de logement	1 <input type="checkbox"/> Appartement dans immeuble ou maison 2 <input type="checkbox"/> Maison individuelle ou mitoyenne	1 <input type="checkbox"/> Appartement dans immeuble ou maison 2 <input type="checkbox"/> Maison individuelle ou mitoyenne
Statut d'occupation	1 <input type="checkbox"/> Propriétaire 2 <input type="checkbox"/> Membre d'une coopérative 3 <input type="checkbox"/> Locataire 4 <input type="checkbox"/> Colocataire 5 <input type="checkbox"/> Autre :	1 <input type="checkbox"/> Propriétaire 2 <input type="checkbox"/> Membre d'une coopérative 3 <input type="checkbox"/> Locataire 4 <input type="checkbox"/> Colocataire 5 <input type="checkbox"/> Autre :
Loyer mensuel du logement (charges comprises mais sans place de parc ou garage) ou charges hypothécaires mensuelles pour les propriétaires	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Frs / mois	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Frs / mois

13. Où habitez-vous avant de déménager ?

	<i>VOUS-MÊME</i>	<i>Personne 2</i>	<i>Personne 3</i>	<i>Personne 4</i>
Commune de Neuchâtel	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Ailleurs ⇒ dans quelle commune ou pays ?	2 <input type="checkbox"/>			
⇒ et avant, avez-vous déjà habité dans la commune de Neuchâtel ?	1 <input type="checkbox"/> Oui 2 <input type="checkbox"/> Non			

14. Avez-vous un deuxième domicile où vous vous rendez régulièrement ?

⇒ dans quelle commune est-il situé ?

2 Non

15. Au moment de déménager, avez-vous envisagé de vous installer ailleurs que dans la commune de Neuchâtel ?

- Oui ⇒ dans quelle(s) région(s) ?

 - Peseux, Auvernier, Corcelles-Cormondrèche
 - Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier
 - d'autres communes du Littoral
 - Val-de-Ruz
 - Val-de-Travers et Montagnes neuchâteloises
 - ailleurs ⇒ où ?

Non ➔ pour quelles raisons ?

16. Quelle est la probabilité de ces projets de déménagement dans les prochaines années ?

	<i>Pas du tout probable</i>	<i>Peu probable</i>	<i>Incertain</i>	<i>Probable</i>	<i>Très probable</i>
Quitter votre logement tout en restant en ville de Neuchâtel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Quitter la ville de Neuchâtel pour une autre commune du canton	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Quitter la ville de Neuchâtel pour une autre région/pays	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Accéder à la propriété	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Emménager dans une villa individuelle hors de la ville	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

 Commentaires :

.....

.....

.....

.....

.....

III VOS HABITUDES DE DÉPLACEMENT

17. Dans votre ménage, combien avez-vous de : (indiquer le nombre)

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Voiture | <input type="checkbox"/> Scooter, moto, vélomoteur | <input type="checkbox"/> Vélo |
| <input type="checkbox"/> Abonnement CFF général | <input type="checkbox"/> Abonnement demi-tarif | <input type="checkbox"/> Abonnement Onde verte |

18. À quelle fréquence est-ce que vous et les autres membres du ménage utilisez généralement ces moyens de transport ?

	Jamais	Moins d'une fois par mois	Une à trois fois par mois	Une à trois fois par semaine	Quatre fois par semaine et plus
La voiture	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Les transports publics	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Le vélo	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Le scooter, la moto	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
La marche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

19. Est-ce que le CHANGEMENT DE DOMICILE a impliqué une modification de l'utilisation des modes de transports pour vous et les autres membres du ménage ?

	Utilisation moins fréquente	Pas de changement	Utilisation plus fréquente
La voiture	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Les transports publics	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Le vélo	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Le scooter, la moto	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
La marche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

✍ Commentaires :

.....

.....

.....

.....

IV LES MEMBRES DU MÉNAGE

20. À combien estimatez-vous le revenu mensuel net (=après déduction) pour l'ensemble des membres du ménage ?

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> pas de revenu fixe
(étudiants) | <input type="checkbox"/> 0-3'000 Frs / mois | <input type="checkbox"/> 3'000-6'000 Frs / mois | <input type="checkbox"/> 6'000-9'000 Frs / mois |
| <input type="checkbox"/> 9'000-12'000 Frs / mois | <input type="checkbox"/> 12'000-15'000 Frs / mois | <input type="checkbox"/> 15'000-18'000 Frs / mois | <input type="checkbox"/> plus de 18'000 Frs / mois |

21. Quelles sont les caractéristiques de CHAQUE MEMBRE DU MÉNAGE? (veuillez écrire dans la marge s'il y a plus de 4 personnes dans le ménage)

	VOUS-MÊME	Personne 2	Personne 3	Personne 4																																																											
Année de naissance	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																																																											
Formation achevée (diplôme le plus élevé)	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>						
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
Statut d'activité	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td><td>3 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td><td>4 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td><td>5 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>						
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																																																												
4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>																																																												
5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>																																																												
Commune où est situé le lieu de travail ou l'école (si plusieurs emplois, précisez les différentes communes)																																																											
Nationalité	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td><td>1 <input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td><td>2 <input type="checkbox"/></td></tr> </table>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																													
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												
1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>																																																												
2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>																																																												

22. Commentaires

FACULTATIF

Accepteriez-vous de participer à un entretien permettant d'approfondir les résultats de l'enquête ?

Si oui, laissez-nous vos coordonnées :

Nom : Prénom :

Numéro de téléphone ou adresse électronique :

Nous vous remercions vivement de votre participation !

- Veuillez renvoyer le questionnaire d'ici le ... juin avec l'enveloppe-réponse déjà affranchie.**

Contact : Patrick Rérat
Institut de géographie,
Université de Neuchâtel
Espace Louis Agassiz 1
2000 Neuchâtel
032/718.16.38
patrick.rerat@unine.ch

Fragebogen zur Wahl Ihres gegenwärtigen Wohnorts



Die Antworten werden im Rahmen einer Studie über die Gründe von Personen, die in den letzten Jahren in der Stadt Zürich umgezogen sind, erhoben und vertraulich behandelt.

Falls nötig ergänzen Sie Ihre Antworten ohne weiteres mit einem Kommentar. Vielen Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!

I DIE WAHL IHRES WOHNORTS IN DER STADT ZÜRICH

1. Wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen? Monat: Jahr:

2. Wieviele Personen leben in dieser Wohnung?

3. In welcher Art von Haushalt leben Sie?

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Verheiratetes Paar ohne Kind | <input type="checkbox"/> Unverheiratetes Paar ohne Kind | <input type="checkbox"/> Alleinstehende Person |
| <input type="checkbox"/> Verheiratetes Paar mit Kind(ern) | <input type="checkbox"/> Unverheiratetes Paar mit Kind(ern) | <input type="checkbox"/> Alleinstehende Person mit Kind(ern) |
| <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft | <input type="checkbox"/> Anderes: | |

4. Stand Ihr Umzug im Zusammenhang mit einer Veränderung in Ihrem Haushalt? (mehrere Antworten sind möglich)

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsgründung | <input type="checkbox"/> Geburt eines Kindes | <input type="checkbox"/> Auszug der erwachsenen Kindern |
| <input type="checkbox"/> Auszug aus der Elternwohnung | <input type="checkbox"/> Scheidung, Trennung | <input type="checkbox"/> Tod des Partners, der Partnerin |
| <input type="checkbox"/> Bildung einer Wohngemeinschaft | <input type="checkbox"/> Ende einer Wohngemeinschaft | <input type="checkbox"/> Anderes: |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> Keine Veränderung | | |

5. Stand Ihr Umzug im Zusammenhang mit dem Beruf oder mit der Ausbildung einer oder mehreren Personen in Ihrem Haushalt? (mehrere Antworten sind möglich)

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Wechsel des Arbeitsorts | <input type="checkbox"/> Eintritt ins Berufsleben | <input type="checkbox"/> Beginn einer Ausbildung, eines Studiums |
| <input type="checkbox"/> Pensionierung | <input type="checkbox"/> Höheres Einkommen | <input type="checkbox"/> Tieferes Einkommen |
| <input type="checkbox"/> Anderes: | | |
| <hr/> | | |
| <input type="checkbox"/> Keine Veränderung | | |

6. Stand Ihr Umzug im Zusammenhang mit Änderungen des Mietverhältnisses in Ihrer früheren Wohnung?

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nein | | |
| <input type="checkbox"/> Ja ⇒ welche? | <input type="checkbox"/> Keine Verlängerung des Mietvertrags durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Mietzinserhöhung |
| <input type="checkbox"/> Anderes: | | |

7. Sind Sie umgezogen, weil Sie mit der vorherigen Wohnung nicht mehr zufrieden waren?

Nein

Ja warum? (mehrere Antworten sind möglich)

- Wohnfläche Zu hohe Miete Zuwenig Komfort Kein Balkon, Garten
 Lärm, Verkehr Standort Probleme mit der Nachbarschaft Anderes:

8. Welche Merkmale bei der Wahl Ihrer gegenwärtigen WOHNUNG waren für Sie und die anderen Mitglieder Ihres Haushalts wichtig?

	<i>überhaupt nicht wichtig</i>	<i>wenig wichtig</i>	<i>mehr oder weniger wichtig</i>	<i>wichtig</i>	<i>sehr wichtig</i>	<i>ohne Meinung oder nicht zutreffend</i>
Wohnfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bezug einer neuen oder renovierten Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon, Terrasse, Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aussicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merkmale der Wohnung, Einrichtung, besonderer Charakter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Standort der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miete oder Preis der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besitz von Wohneigentum (nicht ausfüllen, wenn Sie Ihre Wohnung mieten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

 Andere Merkmale der Wohnung? Bemerkungen:
.....
.....
.....

9. Welche Merkmale des QUARTIERS waren für Sie und die anderen Mitglieder Ihres Haushaltes wichtig bei der Wahl Ihrer gegenwärtigen Wohnung?

	<i>überhaupt nicht wichtig</i>	<i>wenig wichtig</i>	<i>mehr oder weniger wichtig</i>	<i>wichtig</i>	<i>sehr wichtig</i>	<i>ohne Meinung oder nicht zutreffend</i>
Ruhiges Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansässige Bevölkerung im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansehen und Image des Quartiers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansehen der Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

 Andere Merkmale des Quartiers? Bemerkungen:

.....

.....

.....

10. Welche Gründe waren für Sie und die anderen Mitglieder Ihres Haushaltes wichtig bei der Wahl Ihrer gegenwärtigen Wohnung und zwar im Bezug auf die Entscheidung, IN DER STADT ZÜRICH ZU BLEIBEN ODER HIERHER ZU ZIEHEN (d. h. keine andere Gemeinde zu wählen)?

	<i>überhaupt nicht wichtig</i> ▼	<i>wenig wichtig</i> ▼	<i>mehr oder weniger wichtig</i> ▼	<i>wichtig</i> ▼	<i>sehr wichtig</i> ▼	<i>ohne Meinung oder nicht zutreffend</i> ▼
Nähe zum Stadtzentrum	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zum Arbeitsort (oder Ausbildungsort)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zu Geschäften und Dienstleistungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zum kulturellen Angebot (Kinos, Theater)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zum Nachtleben (Restaurants, Bars)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zu öffentlichen Parks, Grünflächen, See	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zu Schulen und Krippen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Familie, Freundeskreis in der Stadt Zürich	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Vielfältige Bevölkerung, Belebtheit	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Steuerbelastung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Nähe zum Bahnhof	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Anbindung an den städtischen öffentlichen Verkehr (Bus, Tram)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Möglichkeit, sich zu Fuss oder mit dem Velo fortzubewegen (Arbeit, Einkäufe)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Zugang mit dem Auto, genügende Anzahl Parkplätze	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

 Anderes? Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

- 11. Zusammenfassend: Bitte geben Sie in der Reihenfolge die drei wichtigsten Gründe für die Wahl Ihres Wohnorts an. (Notieren Sie 1 für den wichtigsten Grund, 2 für den zweitwichtigsten und 3 für den drittwichtigsten)**

- Nähe zum Arbeitsort (oder Ausbildungsort) 1
- Zugänglichkeit (Auto, öffentlicher Verkehr, Velo, zu Fuss) 2
- Merkmale der Wohnung (Wohnfläche, Einrichtung, Aussicht) 3
- Nähe zum Stadtzentrum (Geschäfte, kulturelles Angebot, Nachtleben) 4
- Umfeld (Grünflächen, See, Ruhe) 5
- Merkmale des Quartiers (Sicherheit, Ansehen, Image) 6
- Vielfalt der Bevölkerung (Belebtheit, Anonymität) 7
- Familie und Freundeskreis in Zürich, Verbundenheit mit der Stadt 8
- Finanzielle Gründe (Miete, Steuern) 9

II IHRE WOHNGESCHICHTE

- 12. Welche Merkmale haben Ihre gegenwärtige und Ihre frühere Wohnung?**

	GEGENWÄRTIGE Wohnung	FRÜHERE Wohnung
Anzahl Zimmer (ohne Küche und Bad)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Art der Wohnung	1 <input type="checkbox"/> Wohnung in einem Block / in einem Haus 2 <input type="checkbox"/> Einzelhaus oder Reihenhaus	1 <input type="checkbox"/> Wohnung in einem Block / in einem Haus 2 <input type="checkbox"/> Einzelhaus oder Reihenhaus
Ihr Status	1 <input type="checkbox"/> Eigentümerin, Eigentümer 2 <input type="checkbox"/> Mitglied einer Kooperative 3 <input type="checkbox"/> Mieterin, Mieter 4 <input type="checkbox"/> Mitbewohnerin, Mitbewohner 5 <input type="checkbox"/> Anderes:	1 <input type="checkbox"/> Eigentümerin, Eigentümer 2 <input type="checkbox"/> Mitglied einer Kooperative 3 <input type="checkbox"/> Mieterin, Mieter 4 <input type="checkbox"/> Mitbewohnerin, Mitbewohner 5 <input type="checkbox"/> Anderes:
Monatsmiete (inkl. Nebenkosten, aber ohne Parkplatz oder Garage) oder monatlicher Hypothekarzins (Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Fr./Monat	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Fr./Monat

- 13. Wo haben die einzelnen Mitglieder Ihres Haushaltes vor dem Umzug gelebt?**

	SIE SELBST	Person 2	Person 3	Person 4
Gemeinde Zürich	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Anderswo	⇒ in welcher Gemeinde (oder in welchem Land)? 2 <input type="checkbox"/> ⇒ haben Sie davor schon einmal in der Gemeinde Zürich gewohnt? 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nein	2 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nein	2 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nein	2 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nein

14. Haben Sie einen zweiten Wohnsitz, wo Sie sich regelmässig aufhalten?

⇒ in welcher Gemeinde befindet er sich?

2 Nein

15. Als Sie umgezogen sind, haben Sie es in Betracht gezogen, sich anderswo als in Zürich West niederzulassen?

- Ja ⇒ bitte präzisieren

Ein anderer Kreis, und zwar

Zürichsee-Gemeinden (Pfannenstiel und Zimmerberg)

Limmattal- und Knonaueramt- Gemeinden

Glattal- und Furtal- Gemeinden

Anderswo im Kanton Zürich

Anderswo ⇒ wo?

Nein ⇒ Aus welchen Gründen?

Nein ➔ Aus welchen Gründen?

16. Wie hoch ist in den nächsten Jahren die Wahrscheinlichkeit für einen Umzug?

	<i>überhaupt nicht wahr- scheinlich</i>	<i>nicht sehr wahr- scheinlich</i>	<i>ungewiss</i>	<i>wahr- scheinlich</i>	<i>sehr wahr- scheinlich</i>
Umzug in eine andere Wohnung in der Stadt Zürich	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Umzug in eine andere Gemeinde im Kanton Zürich	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Umzug in eine andere Region / in ein anderes Land	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Erwerb von Wohneigentum	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Umzug in ein Einfamilienhaus ausserhalb der Stadt Zürich	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

III IHRE FORTBEWEGUNGSGEWOHNHEITEN

17. In Ihrem Haushalt gibt es wieviele: (Anzahl angeben)

- 1 Auto(s) 2 Motorroller, Motorrad, Moped 3 Velo(s)
4 Generalabonnement(e) der SBB 5 Halbtax-Abonnement(e) 6 Abo(s) für den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV)

18. Wie häufig brauchen Sie und die anderen Mitglieder in Ihrem Haushalt normalerweise die folgenden Transportmittel?

	nie	weniger als einmal pro Monat	ein- bis dreimal pro Monat	ein- bis dreimal pro Woche	viermal pro Woche oder mehr
Auto	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Öffentlicher Verkehr	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Velo	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Motorroller, Motorrad	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Zu Fuss gehen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

19. Hat der WECHSEL DES WOHNORTS für Sie und die anderen Personen in Ihrem Haushalt zu einer Veränderung beim Gebrauch der Verkehrsmittel geführt?

	weniger häufige Verwendung	keine Veränderung	häufigere Verwendung
Auto	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Öffentlicher Verkehr	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Velo	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Motorroller, Motorrad	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Zu Fuss gehen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>

 Bemerkungen:
.....
.....
.....
.....

IV MITGLIEDER DES HAUSHALTES

20. Wie hoch schätzen Sie das monatliche Nettoeinkommen (=nach Abzügen) sämtlicher Mitglieder des Haushaltes?

- 1 kein festes Einkommen 2 0-3'000 Fr./Monat 3 3'000-6'000 Fr./Monat 4 6'000-9'000 Fr./Monat
 (z. B. Studierende)
5 9'000-12'000 Fr./Monat 6 12'000-15'000 Fr./Monat 7 15'000-18'000 Fr./Monat 8 mehr als 18'000 Fr./Monat

21. Welches sind die Merkmale für JEDES MITGLIED IHRES HAUSHALTES? (Bitte benützen Sie die Randspalte, wenn Ihr Haushalt mehr als vier Personen zählt)

	SIE SELBST ▼	Person 2 ▼	Person 3 ▼	Person 4 ▼
Geburtsjahr	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			
Abgeschlossene Ausbildung (höchster Abschluss)				
Obligatorische Schulzeit	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Lehre und Berufsschule	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Maturität, Gymnasium	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Universität, Hochschule, Fachhochschule, Höhere Berufsschule	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Anderes, bitte präzisieren:	5 <input type="checkbox"/>			
Erwerbsstatus				
Hausmann, Hausfrau	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Auf Stellensuche	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
In Ausbildung	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Pensioniert, in Rente	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Berufstätig wenn ja, zu welchem Prozentsatz?	5 <input type="checkbox"/> <input type="text"/> %			
wenn ja, in welchem Beruf?	.....	.....	.....	.....
Gemeinde, in der sich der Arbeitsort oder die Schule befindet (bei mehreren Arbeitsplätzen bitte die verschiedenen Gemeinden angeben)	.....	.....	.....	.....
Nationalität				
Schweizer/in	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Andere Nationalität(en), bitte präzisieren:	2 <input type="checkbox"/>			

22. Bemerkungen

FREIWILLIG

Wären Sie einverstanden mit der Teilnahme an einem Gespräch, bei dem die Resultate dieser Untersuchung vertieft werden könnten?

Wenn ja, dann notieren Sie bitte Ihren Namen:

Name: Vorname:

Telefonnummer oder E-Mail-Adresse:

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Teilnahme!

- Bitte senden Sie uns den Fragebogen bis zum 20. Juni mit dem beiliegenden vorfrankierten Umschlag zurück.**

Kontaktperson: Patrick Rérat
Institut de géographie,
Université de Neuchâtel
Espace Louis Agassiz 1
2000 Neuchâtel
032/718.16.38
patrick.rerat@unine.ch

Annexe 20 : Typologie des ménages (Neuchâtel et Zurich West)

La typologie des ménages est élaborée à partir des résultats des enquêtes menées à Neuchâtel et à Zurich West. Les variables et les modalités suivantes sont utilisées :

- *Âge de référence*²⁶⁰ : moins de 35 ans ; 35-49 ans ; 50-64 ans ; 65 ans et plus ;
- *Type du ménages* : personne vivant seule ; couple sans enfant ; couple avec enfant(s) ; famille monoparentale ; colocation ;
- *Revenu mensuel net du ménage* : moins de 6'000 francs par mois ; entre 6'000 et 12'000 francs par mois ; 12'000 francs par mois et plus ;
- *Niveau de formation de référence*²⁶¹ : faible/intermédiaire ; supérieur.

Seuls les ménages dont des informations ont été fournies quant aux quatre variables ci-dessus ont été pris en compte. Sur les 510 ménages interrogés lors des deux enquêtes, 452 (89%) peuvent être utilisés pour cette classification. Les différentes opérations décrites ici sont réalisées au moyen du logiciel XLSTAT.

Une **analyse factorielle des correspondances multiples** (AFCM) réalisée à partir du tableau disjonctif complet²⁶² réduit toute l'information à 10 axes factoriels et transforme par la même occasion des données qualitatives en données quantitatives. Les coordonnées principales des ménages sur ces axes permettent l'utilisation de méthodes de classification qui nécessitent des variables quantitatives et servent de point de départ à toutes les étapes qui suivent.

La méthode de classification choisie est celle des centres mobiles (**k-means**). Son avantage est de réaffecter au cours de l'analyse les individus statistiques à la classe dont ils sont le plus proches du centre, ce dernier étant à son tour recalculé jusqu'à l'obtention d'une partition stable. Le défaut principal de cette méthode est qu'il faut préciser à priori le nombre de catégories que l'on souhaite. La manière la plus pertinente de définir le nombre de classes est de se baser sur les résultats d'une autre méthode de classification, la **classification hiérarchique ascendante** (méthode de Ward). Le dendrogramme construit à partir de cette dernière montre que des différenciations importantes se profilent jusqu'au sixième embranchement, ce qui correspond donc à une partition en sept classes.

La classification optimale obtenue²⁶³ selon les centres mobiles (k-means) correspond à une variance interclasse (1.415) qui représente 56% de la variance totale (2.506).

La pertinence de la typologie a été ensuite testée au moyen d'une **analyse factorielle discriminante**. Celle-ci met en relation pour chaque ménage, la classe définie par les centres mobiles avec les coordonnées principales sur les dix axes factoriels de départ. De manière schématique, cette analyse permet de définir ce qui rend les classes différentes les unes des autres, en aboutissant à des fonctions discriminantes. Celles-ci peuvent à leur tour être utilisées pour prédire la classe à laquelle doit appartenir chaque ménage. De ce point

²⁶⁰ Se rapporte à la personne la plus âgée du ménage. Les personnes dont l'année de naissance n'est pas indiquée n'ont pas été prises en compte.

²⁶¹ Personne dont le niveau de formation est le plus élevé. En raison d'effectifs très faibles, la catégorie faible formation a été agrégée à celle des formations intermédiaires.

²⁶² Ce tableau décompose l'information que représentent les variables de départ en autant de variables binaires qu'il existe de catégories.

²⁶³ La classification a été réalisée en utilisant les paramètres suivants : nombre de classes (7) ; critère de classification (trace W ; minimise la variance totale) ; conditions d'arrêt (500 itérations ou convergence inférieure à 0.00001) ; partition de départ (aléatoire) ; répétitions (1'000).

de vue, l'analyse discriminante confirme dans une très large mesure la pertinence de la typologie obtenue à partir des centres mobiles. Seul un petit nombre de ménages ont été réaffectés à une autre classe. La matrice de confusion indique d'ailleurs que les deux typologies correspondent dans 97% des cas.

La typologie obtenue après l'analyse discriminante est toutefois légèrement meilleure. C'est celle-ci qui sera utilisée. Cette classification permet d'identifier les catégories suivantes :

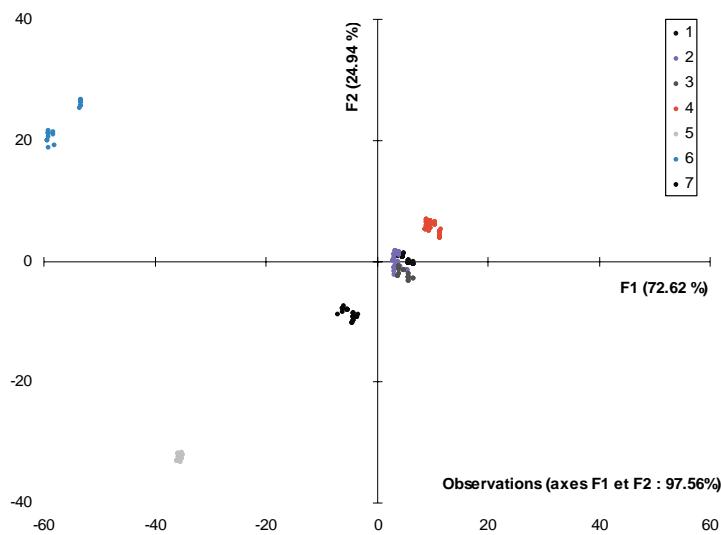
- *Catégorie 1* : les couples sans enfant et âgés de moins de 50 ans ;
- *Catégorie 2* : les couples dont au moins un des partenaires a entre 50 et 64 ans (avec prédominance des « nids vides ») ;
- *Catégorie 3* : les familles dont les parents ne sont pas âgés de plus de 50 ans ;
- *Catégorie 4* : les personnes vivant seules et âgées de moins de 65 ans ;
- *Catégorie 5* : les familles monoparentales ;
- *Catégorie 6* : les ménages comptant au moins une personne de plus de 65 ans ;
- *Catégorie 7* : les colocataires.

	<i>Cat. 1</i>	<i>Cat. 2</i>	<i>Cat. 3</i>	<i>Cat. 4</i>	<i>Cat. 5</i>	<i>Cat. 6</i>	<i>Cat. 7</i>
Âge							
Moins de 35 ans	43%	—	16%	23%	0%	—	64%
35-49 ans	57%	—	77%	53%	42%	—	32%
50-64 ans	—	100%	7%	24%	58%	—	4%
65 ans et plus	—	—	—	—	—	100%	—
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Type de ménage							
Colocations	—	—	—	—	—	—	100%
Couples av. enfant(s)	—	25%	100%	—	—	9%	—
Couples sans enfant	100%	75%	—	—	—	52%	—
Fam. monoparentales	—	—	—	—	100%	—	—
Pers. vivant seules	—	—	—	100%	—	39%	—
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenu mensuel net							
Moins de 6'000 Frs	8%	17%	9%	43%	53%	30%	18%
6'000-12'000 Frs	52%	30%	71%	48%	42%	57%	40%
12'000 Frs et plus	40%	53%	20%	9%	5%	13%	42%
<i>Total</i>	<i>100%</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Niveau de formation							
Intermédiaire	12%	30%	29%	35%	32%	43%	24%
Supérieur	88%	70%	71%	65%	68%	57%	76%
<i>Total</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	<i>100%</i>

Typologie des ménages habitant dans les nouveaux appartements de Neuchâtel et de Zurich West selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques

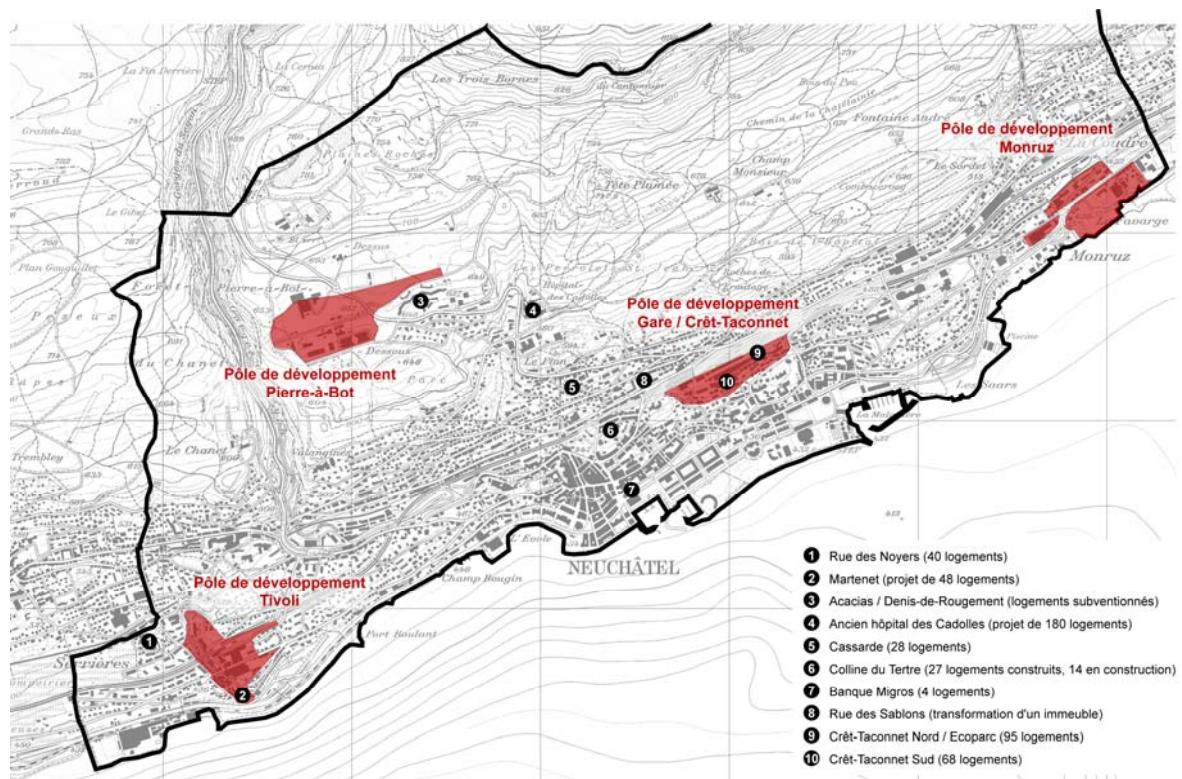
Le graphique final de l'analyse discriminante, construit à partir des deux premiers axes factoriels, montre que les différentes catégories se distinguent assez nettement les unes des

autres. Les écarts sont particulièrement marqués en ce qui concerne les catégories 4 à 7. Les catégories 1, 2 et 3 sont par contre beaucoup plus proches les unes des autres.

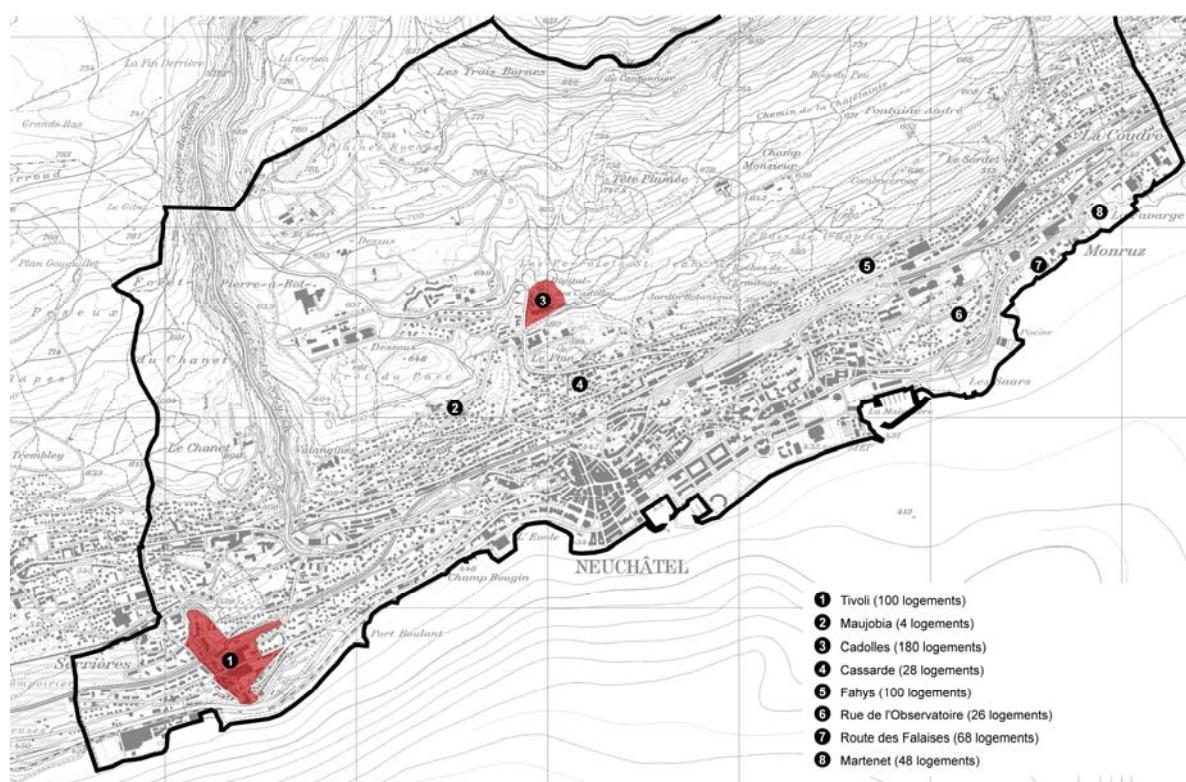


Position des catégories obtenues par l'analyse discriminante par rapport aux deux premiers axes factoriels (97.56%)

Annexe 21 : Localisation des projets immobiliers cités dans l'étude sur la ville de Neuchâtel



Annexe 22 : Localisation des projets et des pôles de développement stratégiques en ville de Neuchâtel



LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLE DES MATIERES

Graphique 1 : Poids des différentes parties des agglomérations selon leur type (2000) (Source : OFS, RFP)	52
Graphique 2 : Évolution démographique des 25 villes-centres (1850-2000) (Source : OFS, RFP)	53
Graphique 3 : Évolution de la population dans les 25 villes-centres, 1970-2000 (en %) (Source : OFS, RFP)	55
Graphique 4 : Évolution de la population dans les 25 villes-centres, 1970-2000 (en valeurs absolues) (Source : OFS, RFP).....	55
Graphique 5 : Types d'évolution démographique des agglomérations.....	56
Graphique 6 : Évolution des villes-centres et de leurs deux couronnes, 23 agglomérations, 1970-2000 (Source : OFS, RFP).....	57
Graphique 7 : Écart par rapport à l'évolution démographique de la Suisse (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	58
Graphique 8 : Évolution du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	61
Graphique 9 : Évolutions relatives de la population et du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP).....	62
Graphique 10 : Évolution du nombre de ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	63
Graphique 11 : Évolution du nombre de ménages selon leur taille (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	63
Graphique 12 : Taille moyenne des ménages dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP) ..	64
Graphique 13 : Évolution relative de la population et du nombre de ménages par décennie (1970-2000) (Source : OFS, RFP).....	65
Graphique 14 : Densité d'occupation des logements selon le nombre de pièces (en %) dans les 25 villes-centres (1970-2000) (Source : OFS, RFP).....	66
Graphique 15 : Répartition des ménages d'une et de deux personnes selon la taille du logement dans les 25 villes-centres (1970 et 2000) (Source : OFS, RFP)	67
Graphique 16 : Solde naturel et solde migratoire, 25 villes-centres (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)	69
Graphique 17 : Solde migratoire interne et international, 25 villes-centres (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP).....	70
Graphique 18 : Évolution de la population suisse et étrangère, 25 villes-centres (1950-2000) (Source : OFS, RFP)	71
Graphique 19 : Population des 25 villes-centres, selon le lieu de domicile cinq ans avant le recensement (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)	72
Graphique 20 : Évolution du solde migratoire entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	72
Graphique 21 : Évolution du solde migratoire entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	73
Graphique 22 : Mobilité selon l'âge, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	74
Graphique 23 : Évolution du rapport migratoire, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	76
Graphique 24 : Mobilité résidentielle selon l'état civil, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP). 77	
Graphique 25 : Solde migratoire selon l'âge et l'état civil, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)	78
Graphique 26 : Évolution du rapport migratoire selon l'état civil, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	78

Graphique 27 : Mobilité résidentielle selon la taille des ménages, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	79
Graphique 28 : Solde migratoire selon l'âge et la taille du ménage, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	79
Graphique 29 : Évolution du rapport migratoire selon la taille des ménages, 25 villes-centres (1975/1980-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	80
Graphique 30 : Mobilité résidentielle selon le type de ménages, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)	80
Graphique 31 : Évolution du rapport migratoire selon le type de ménages, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	81
Graphique 32 : Mobilité résidentielle selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)	82
Graphique 33 : Évolution selon l'âge du rapport migratoire des personnes au chômage, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	83
Graphique 34 : Évolution du rapport migratoire selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	83
Graphique 35 : Solde migratoire selon l'âge et le genre des « autres non actifs », 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	84
Graphique 36 : Mobilité résidentielle selon le niveau de formation, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	84
Graphique 37 : Évolution du rapport migratoire selon le statut d'activité, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	85
Graphique 38 : Mobilité résidentielle selon la catégorie socio-professionnelle, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	85
Graphique 39 : Solde migratoire selon l'âge et les catégories socio-professionnelles, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	86
Graphique 40 : Évolution du rapport migratoire selon la catégorie socio-professionnelle, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	87
Graphique 41 : Évolution du solde migratoire en fonction de l'âge et de la catégorie socio-professionnelle (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	87
Graphique 42 : Mobilité résidentielle selon l'origine nationale, 25 villes-centres (1995/2000) (Source : OFS, RFP)	88
Graphique 43 : Évolution du rapport migratoire selon l'origine nationale, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	89
Graphique 44 : Soldes migratoires entre les 25 villes-centres et le reste de la Suisse (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	89
Graphique 45 : Évolution des rapports migratoires, 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	90
Graphique 46 : Évolution de la population (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	92
Graphique 47 : Solde naturel (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP).....	93
Graphique 48 : Solde migratoire interne (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)	93
Graphique 49 : Solde migratoire international (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP)	94
Graphique 50 : Solde migratoire des 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	95
Graphique 51 : Évolution du rapport migratoire des 25 villes-centres (1975/80-1995/00) (Source : OFS, RFP)	96
Graphique 52 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : types S1 et S2 (Source : OFS, RFP)	97
Graphique 53 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : type S3 (Source : OFS, RFP).....	97

Graphique 54 : Solde migratoire selon l'âge (1995-2000) : types S4 et S5 (Source : OFS, RFP).....	98
Graphique 55 : Écart entre l'âge moyen au départ et à l'arrivée, 25 villes-centres (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	99
Graphique 56 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : type ER1 (Source : OFS, RFP)	100
Graphique 57 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : types ER2 et ER3 (Source : OFS, RFP)	100
Graphique 58 : Évolution du solde migratoire selon l'âge (1975/80-1995/2000) : types ER4 et ER5 (Source : OFS, RFP)	101
Graphique 59 : Évolution de l'écart entre l'âge au départ et à l'arrivée (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	102
Graphique 60 : Solde migratoire des couples avec enfant(s) (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	103
Graphique 61 : Évolution du rapport migratoire des couples avec enfant(s) (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	104
Graphique 62 : Solde migratoire des couples sans enfant (1995-2000)	105
Graphique 63 : Évolution du rapport migratoire des couples sans enfant (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	105
Graphique 64 : Solde migratoire des familles monoparentales (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	106
Graphique 65 :Évolution du rapport migratoire des familles monoparentales (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	107
Graphique 66 : Solde migratoire des personnes vivant seules (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	108
Graphique 67 : Évolution du rapport migratoire des personnes vivant seules (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	109
Graphique 68 : Solde migratoire des ménages privés non familiaux (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	110
Graphique 69 : Évolution du rapport migratoire des ménages privés non familiaux (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	110
Graphique 70 : Solde migratoire des CSP+ (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	112
Graphique 71 : Évolution du rapport migratoire des CSP+ (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	112
Graphique 72 : Solde migratoire des autres indépendants (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	113
Graphique 73 : Évolution du rapport migratoire des autres indépendants (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	114
Graphique 74 : Solde migratoire des employés et non manuels qualifiés (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	115
Graphique 75 : Évolution du rapport migratoire des non manuels qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	115
Graphique 76 : Solde migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	116
Graphique 77 : Évolution du rapport migratoire des ouvriers et travailleurs non qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	117
Graphique 78 : Évolution du rapport migratoire pour les CSP+ et les ouvriers et travailleurs non qualifiés (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP).....	119
Graphique 79 : Écart entre l'âge au départ et à l'arrivée des personnes appartenant aux CSP+ (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	120
Graphique 80 : Solde migratoire des personnes appartenant aux CSP+ et âgées de 25 à 34 ans (1995-2000) (Source : OFS, RFP).....	120

Graphique 81 : Évolution de l'écart entre l'âge au départ et à l'arrivée des personnes appartenant aux CSP+ (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	121
Graphique 82 : Évolution du rapport migratoire des personnes appartenant aux CSP+ et âgées de 25 à 34 ans (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	122
Graphique 83 : Lieu de travail (2000) des nouveaux arrivants (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	123
Graphique 84 : Solde migratoire des pendulaires interurbains (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	124
Graphique 85 : Évolution du rapport migratoire des pendulaires interurbains (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	125
Graphique 86 : Axe 1 : scores factoriels	132
Graphique 87 : Axe 2 : scores factoriels	133
Graphique 88 : Axe 3 : scores factoriels	134
Graphique 89 : Scores factoriels moyens selon le type de villes-centres	134
Graphique 90 : Taux de croissance annuel des villes-centres et de leurs couronnes (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)	142
Graphique 91 : Les composantes de l'évolution démographique, 24 villes-centres (2001-2006) (Source : OFS, ESPOP)	144
Graphique 92 : Nombre de naissances et de décès, 24 villes-centres (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)	145
Graphique 93 : Nombre de naissances selon la nationalité, 24 villes-centres (1981-2006) (Source : OFS, ESPOP)	145
Graphique 94 : Taux de réponse selon le projet immobilier à Zurich West	166
Graphique 95 : Part de la population vivant dans des nouveaux bâtiments, 25 villes-centres (2000)	169
Graphique 96 : Population vivant dans les nouveaux bâtiments, 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	170
Graphique 97 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	171
Graphique 98 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)	172
Graphique 99 : Indice de localisation dans les nouveaux bâtiments selon les principales catégories de population, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)	173
Graphique 100 : Indice de localisation des CSP+ dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)	174
Graphique 101 : Indice de localisation des employés et non manuels qualifiés dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)	175
Graphique 102 : Indice de localisation des autres indépendants dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)	175
Graphique 103 : Indice de localisation des ouvriers et travailleurs non qualifiés dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP)	176
Graphique 104 : Répartition de la population ayant déménagé dans les 25 villes-centres selon leur provenance et le type de bâtiment (2000) (Source : OFS, RFP)	176
Graphique 105 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant de la ville-centre même (2000) (Source : OFS, RFP)	177
Graphique 106 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant d'une autre commune suisse (2000) (Source : OFS, RFP)	178
Graphique 107 : Part de la population des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger (2000) (Source : OFS, RFP)	178
Graphique 108 : Taille des ménages	182

Graphique 109 : Type de ménages	183
Graphique 110 : Classe d'âge.....	183
Graphique 111 : Niveau de formation	184
Graphique 112 : Statut d'occupation	184
Graphique 113 : Statut d'occupation des couples.....	185
Graphique 114 : Revenu mensuel net des ménages.....	186
Graphique 115 : Lieux de travail cités par les actifs occupés.....	187
Graphique 116 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et celle résidant en ville en 2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire).....	189
Graphique 117 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et entre 1995-2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire).....	190
Graphique 118 : Poids des différentes catégories de ménages à Neuchâtel	192
Graphique 119 : Ancien lieu de domicile des habitants selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent	194
Graphique 120 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile	195
Graphique 121 : Nombre de pièces des nouveaux logements	196
Graphique 122 : Loyers des nouveaux logements	196
Graphique 123 : Évolution du loyer	198
Graphique 124 : Probabilité de déménager en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs pour l'ensemble des ménages.....	199
Graphique 125 : Changements dans la structure des ménages	202
Graphique 126 : Changements dans la vie professionnelle des ménages	202
Graphique 127 : Importance des facteurs liés au logement	203
Graphique 128 : Importance des facteurs liés au quartier.....	204
Graphique 129 : Importance des facteurs liés à la ville et à la localisation du logement	205
Graphique 130 : Score moyen des différents facteurs dans le choix de domicile.....	206
Graphique 131 : Scores factoriels moyens obtenus par les catégories de ménages.....	208
Graphique 132 : Proportion de ménages disposant de différents véhicules et proportion de personnes âgées de plus de six ans détentrices d'abonnements de transports publics	210
Graphique 133 : Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement.....	212
Graphique 134 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour l'ensemble des ménages.....	212
Graphique 135 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour les ménages dont au moins un des membres habitait dans la région urbaine	213
Graphique 136 : Taille des ménages.....	214
Graphique 137 : Type de ménages	215
Graphique 138 : Classe d'âge.....	216
Graphique 139 : Niveau de formation	216
Graphique 140 : Statut d'occupation des résidents.....	217
Graphique 141 : Statut d'occupation des couples.....	217
Graphique 142 : Revenu mensuel net des ménages.....	219

Graphique 143 : Lieux de travail cité par les actifs occupés	219
Graphique 144 : Âge des résidents selon les projets	221
Graphique 145 : Revenu des ménages selon les projets.....	223
Graphique 146 : Indice de localisation des différentes catégories de population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et celle de 2000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire).....	224
Graphique 147 : Indice de localisation des différentes catégories de la population (rapport entre la population habitant dans les bâtiments construits entre 2001-2007 et entre 1995-20000) (Source : OFS, RFP et enquête par questionnaire).....	225
Graphique 148 : Poids des différentes catégories de ménages à Zurich West	226
Graphique 149 : Ancien lieu de domicile des habitants selon la catégorie de ménages à laquelle ils appartiennent.....	228
Graphique 150 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile.....	229
Graphique 151 : Nombre de pièces des nouveaux logements	230
Graphique 152 : Loyer des nouveaux logements	231
Graphique 153 : Évolution du loyer	232
Graphique 154 : Probabilité de déménager en ville, dans le canton ou ailleurs pour l'ensemble des ménages	233
Graphique 155 : Changements dans la structure des ménages.....	236
Graphique 156 : Changements dans la vie professionnelle des ménages.....	237
Graphique 157 : Importance des facteurs liés au logement.....	238
Graphique 158 : Importance des facteurs liés au quartier	239
Graphique 159 : Importance des facteurs liés à la ville et à la localisation du logement	240
Graphique 160 : Score moyen des différents facteurs dans le choix de domicile	241
Graphique 161 : Scores factoriels moyens obtenus par les catégories de ménages	243
Graphique 162 : Proportion de ménages disposant de différents véhicules et proportion de personnes âgées de plus de six ans détentrices d'abonnements de transports publics.....	244
Graphique 163 : Fréquence d'utilisation des différents modes de déplacement	247
Graphique 164 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour l'ensemble des ménages	247
Graphique 165 : Évolution de la fréquence des déplacements selon le mode de transport pour les ménages dont au moins un des membres habitait dans la région urbaine	248
Graphique 166 : Typologie des ménages selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques	250
Graphique 167 : Provenance des résidents.....	252
Graphique 168 : Écart entre le pourcentage de réponses « important » et « très important » entre Neuchâtel et Zurich West.....	254
Graphique 169 : Activité du marché immobilier (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)	263
Graphique 170 : Taux de vacance en ville de Neuchâtel (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)	268
Graphique 171 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction).....	275
Graphique 172 : Activité du marché immobilier (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction)	300

Graphique 173 : Nombre de logements selon l'année de construction à Zurich West (état début 2007) (Source : Stadt Zürich, Fachstelle Stadtentwicklung)	301
Graphique 174 : Taux de vacance en ville de Zurich (1984-2005) (Source : OFS, Statistiques de la construction).....	308
Graphique 175 : Nouveaux appartements en ville de Zurich selon le nombre de pièces (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction).....	315
Graphique 176 : Pyramide des âges de la population à l'échelle de la Suisse et des 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP).....	381
Graphique 177 : Évolution démographique selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	382
Graphique 178 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	383
Graphique 179 : Structure de la population selon l'état civil, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP).....	383
Graphique 180 : Évolution démographique selon l'état civil, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	384
Graphique 181 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon l'état civil (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	384
Graphique 182 : Structure de la population selon la taille des ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	385
Graphique 183 : Évolution démographique selon la taille des ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	385
Graphique 184 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon la taille du ménage (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	386
Graphique 185 : Structure de la population selon le type de ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	387
Graphique 186 : Évolution de la population selon le type de ménages, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000)(Source : OFS, RFP).....	388
Graphique 187 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon les types de ménages (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	388
Graphique 188 : Structure de la population selon le statut d'activité, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	389
Graphique 189 : Évolution démographique selon le statut d'activité, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	390
Graphique 190 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon le statut d'activité (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	390
Graphique 191 : Structure de la population selon le niveau de formation, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	391
Graphique 192 : Évolution démographique selon le niveau de formation, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	391
Graphique 193 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres selon le niveau de formation (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	392
Graphique 194 : Structure de la population selon la catégorie socio-professionnelle, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP).....	392
Graphique 195 : Évolution démographique selon la catégorie socio-professionnelle, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	393
Graphique 196 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon la catégorie socio-professionnelle (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	393

Graphique 197 : Structure de la population selon l'origine, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP)	394
Graphique 198 : Évolution démographique selon l'origine, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	394
Graphique 199 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, selon la nationalité (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	395
Graphique 200 : Pourcentage de la population étrangère selon l'âge, 25 villes-centres (Source : OFS, RFP)	395
Graphique 201 : Évolution des populations suisses et étrangères dans les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	396
Graphique 202 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres, population étrangère selon l'âge (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	396
Graphique 203 : Indice de localisation dans les 25 villes-centres des caractéristiques socio-démographiques et socio-professionnelles (2000) (Source : OFS, RFP)	397
Graphique 204 : Catégories dont l'effectif est en très forte croissance dans les villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	398
Graphique 205 : Catégories dont l'effectif est en croissance dans les villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	399
Graphique 206 : Catégories dont l'effectif est en diminution dans les villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	399
Graphique 207 : Évolution de l'indice de localisation (1980-2000) des catégories surreprésentées en 2000 (Source : OFS, RFP)	400
Graphique 208 : Évolution de l'indice de localisation (1980-2000) des catégories sous-représentées en 2000 (Source : OFS, RFP)	401

Figure 1 : Les deux facteurs explicatifs des migrations internes en direction des villes.....	22
Figure 2 : Zurich : agglomération, commune et quartiers (2000)	46
Figure 3 : Les limites de la commune de Thoune et ses quartiers (2000)	47
Figure 4 : Les 25 villes-centres et leurs couronnes	50
Figure 5 : La localisation des nouveaux logements en ville de Neuchâtel (Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme).....	152
Figure 6 : La localisation de Zurich West dans la ville	157
Figure 7 : La localisation des projets étudiés (Source : Stadt Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung)	158
Figure 8 : Communes de provenance des habitants des nouveaux bâtiments, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)	179
Figure 9 : Communes de provenance des habitants des nouveaux bâtiments, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)	180
Figure 10 : Lieux de travail cités par les actifs occupés.....	187
Figure 11 : Ancienne commune de domicile.....	193
Figure 12 : Probabilité des projets de déménagement (en ville de Neuchâtel, dans le canton ou ailleurs)	200
Figure 13 : Lieux de travail cités par les actifs occupés.....	220
Figure 14 : Ancienne commune de domicile.....	227
Figure 15 : Aire de prospection des ménages au moment du changement de domicile	229
Figure 16 : Probabilité des projets de déménagement (en ville de Zurich, dans le canton ou ailleurs).....	234

Figure 17 : Le projet « West-Art » prévoit la construction de 40 logements en propriété. Il remplacera cet ancien bâtiment industriel de Zurich West qui avait été reconvertis en magasin de meubles « design » (Source : Rérat 2007) 307

Tableau 1 : Les différentes dimensions de l'étalement urbain	16
Tableau 2 : Les composantes du régime démographique	20
Tableau 3 : Questions de recherche relatives aux caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements à Neuchâtel et à Zurich West	29
Tableau 4 : Questions de recherche par rapport à la production de logements à Neuchâtel et Zurich (2001-2007)	34
Tableau 5 : Les composantes du régime démographique	39
Tableau 6 : Hypothèses relatives aux mouvements d'intra-urbanisation	40
Tableau 7 : Hypothèse relative aux mouvements d'exurbanisation	40
Tableau 8 : Définition des indicateurs utilisés	43
Tableau 9 : Grille de lecture de l'évolution des rapports migratoires	44
Tableau 10 : Liste des variables utilisées dans l'analyse du profil des migrants	45
Tableau 11 : Taille démographique des villes-centres et agglomérations étudiées (2000) (Source : OFS, RFP, 2000)	49
Tableau 12 : Date du RFP lors duquel le maximum de population est atteint par chacune des 25 villes-centres (Source : OFS, RFP)	54
Tableau 13 : Types d'évolution dans les 23 agglomérations (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	59
Tableau 14 : Types d'évolution dans les 23 agglomérations (1970-2000), nombre d'occurrences (Source : OFS, RFP)	59
Tableau 15 : Surfaces et pièces occupées par personne, 25 villes-centres et Suisse (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	65
Tableau 16 : Solde migratoire selon le type de domicile (1995-2000) (Source : OFS, RFP)	73
Tableau 17 : Âge moyen des migrants arrivant ou quittant les 25 villes-centres (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	75
Tableau 18 : Évolution des soldes et rapports migratoires des couples selon l'état civil et la présence d'enfant(s) (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	82
Tableau 19 : Solde migratoire selon la classe d'âge (1995-2000), 25 villes-centres. Principaux éléments de différenciation (Source : OFS, RFP)	96
Tableau 20 : Solde migratoire (1995-2000) selon le type de ménages, éléments de différenciation entre villes-centres (Source : OFS, RFP)	104
Tableau 21 : Solde migratoire (1995-2000) selon la catégorie socio-professionnelle, éléments de différenciation entre les villes-centres (Source : OFS, RFP)	111
Tableau 22 : Matrice de corrélation entre les soldes et les rapports migratoires des différentes catégories socio-professionnelles (Source : OFS, RFP)	118
Tableau 23 : Lieu de travail des personnes qui s'installent dans l'une des 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	123
Tableau 24 : Facteurs explicatifs testés	126
Tableau 25 : Analyse en composantes principales : variance expliquée	131
Tableau 26 : Principales variables corrélées avec l'axe 1	131
Tableau 27 : Principales variables corrélées avec l'axe 2	132

Tableau 28 : Principales variables corrélées avec l'axe 3	133
Tableau 29 : Évolution du rapport migratoire selon l'âge, le type de ménages et la catégorie socio-professionnelle dans les 25 villes-centres (1975/80-1995/2000)	135
Tableau 30 : Cas d'intra-urbanisation récente (réc) et accrue (acc) : classes d'âge, types de ménages et catégories socio-professionnelles (1975/80-1995/2000).....	136
Tableau 31 : Évolution démographique des 24 villes-centres (1995-2000 et 2001-2006) (Source : OFS, ESPOP)	143
Tableau 32 : Questions de recherche relatives aux caractéristiques des ménages vivant dans les nouveaux logements à Neuchâtel et Zurich West.....	150
Tableau 33 : Nombre de logements créés selon le type de projets en ville de Neuchâtel (de début 2001 à mi-2007) (Source : Ville de Neuchâtel, Section de l'Urbanisme)	152
Tableau 34 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Sud ».....	153
Tableau 35 : Caractéristiques du projet « Crêt-Taconnet Est ».....	154
Tableau 36 : Caractéristiques du projet « Rue des Noyers ».....	154
Tableau 37 : Caractéristiques du projet « Résidence Le Tertre ».....	155
Tableau 38 : Caractéristiques du projet « Rue de l'Observatoire ».....	155
Tableau 39 : Caractéristiques du projet « Rue Maillefer ».....	156
Tableau 40 : Caractéristiques du projet « Rue des Messeillers »	156
Tableau 41 : Caractéristiques du projet « Limmatwest »	158
Tableau 42 : Caractéristiques du projet « KraftWerk1 »	159
Tableau 43 : Caractéristiques du projet « West-Side »	160
Tableau 44 : Caractéristiques du projet « Puls 5 »	161
Tableau 45 : Caractéristiques du projet « Steinfels-Areal 3 »	162
Tableau 46 : Caractéristiques du projet « Müller-Martini ».....	162
Tableau 47 : Les différents modes d'administration des questionnaires	163
Tableau 48 : Taux de réponse pour le questionnaire de Zurich West	165
Tableau 49 : Questions dont la proportion de non-réponses dépasse les 10%	167
Tableau 50 : Habitants des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger, Neuchâtel (2000) (Source : OFS, RFP)	180
Tableau 51 : Habitants des nouveaux bâtiments provenant de l'étranger, Zurich (2000) (Source : OFS, RFP)	181
Tableau 52 : Principales professions déclarées par les actifs de formation supérieure	185
Tableau 53 : Origine des résidents étrangers.....	188
Tableau 54 : Typologie des ménages habitant dans les nouveaux appartements de Neuchâtel et de Zurich West selon leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques	191
Tableau 55 : Évolution des conditions d'habitat	197
Tableau 56 : Types de mouvements	201
Tableau 57 : Analyse en composantes principales des critères de choix résidentiel (5 axes factoriels).....	207
Tableau 58 : Disponibilité de véhicules et d'abonnements (2005) (Source : OFS, microrecensement transport)	211
Tableau 59 : Principales professions déclarées par les actifs de formation supérieure	218
Tableau 60 : Origine des résidents étrangers.....	221
Tableau 61 : Types de ménages selon les projets (en pourcentage)	222

Tableau 62 : Évolution des conditions d'habitat	232
Tableau 63 : Types de mouvements	236
Tableau 64 : Analyse en composantes principales des critères de choix résidentiel (6 axes factoriels).....	242
Tableau 65 : Disponibilité de véhicules et d'abonnements (2005) (Source : OFS, microrecensement transport)	246
Tableau 66 : Questions de recherche par rapport à la production de logement à Neuchâtel et Zurich (2001-2007)	260
Tableau 67 : Type d'acteurs interrogés	261
Tableau 68 : Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier en ville de Neuchâtel	264
Tableau 69 : Les maîtres d'ouvrage actifs en ville de Neuchâtel (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction).....	270
Tableau 70 : Caractéristiques de la logique d'action des entreprises de construction/sociétés immobilières et des investisseurs institutionnels.....	271
Tableau 71 : Les trois figures de la Ville.....	284
Tableau 72 : Estimation des potentiels constructibles en ville de Neuchâtel.	285
Tableau 73 : Principaux projets immobiliers avec logements prévus en ville de Neuchâtel.	298
Tableau 74 : Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier en ville de Zurich et à Zurich West ..	302
Tableau 75 : Catégories de maîtres d'ouvrage (2001-2006) (Source : OFS, Statistiques de la construction)	310
Tableau 76 : Caractéristiques de la logique d'action des coopératives, propriétaires fonciers et sociétés immobilières cotées en bourse.....	311
Tableau 77 : Quelques dates clés du processus de régénération de Zurich West	323
Tableau 78 : Projets immobiliers avec logements prévus dans le périmètre de Zurich West.....	335
Tableau 79 : Variables utilisées et leurs modalités.....	380
Tableau 80 : Évolution de la population en Suisse et dans les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	380
Tableau 81 : Âge moyen de la population, comparaison entre la Suisse et les 25 villes-centres (1980-2000) (Source : OFS, RFP).....	381
Annexe 1 : Évolution démographique des villes-centres et de leurs couronnes (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	375
Annexe 2 : Évolution du nombre de ménages par ville-centre et par décennie (1970-2000) (Source : OFS, RFP)	376
Annexe 3 : Solde et rapport migratoire interne des 25 villes-centres pour différents sous-groupes de populaiton (1975/80-1995/2000 (Source : OFS, RFP)).....	377
Annexe 4 : Composition de la population vivant dans les villes-centres (1980-2000).....	379
Annexe 5 : Profil de la population en Suisse et dans les 25 villes-centres, composantes socio-démographiques et socio-professionnelles (1980-2000) (Source : OFS, RFP)	402
Annexe 6 : Évolution démographique, solde naturel, soldes migratoires internes et internationaux (1981-2000) (Source : OFS, ESPOP).	403
Annexe 7 : Évolution démographique (1980-2000), solde migratoire interne (1995-2000) et évolution du rapport migratoire des 25 villes-centres (1975/80-1995-2000) (Source : OFS, RFP)	403
Annexe 8 : Âge au départ et âge à l'arrivée, 25 villes-centres (1975/80 et 1995/2000) (Source : OFS, RFP)	404
Annexe 9 : Soldes et rapports migratoires selon les types de ménages (Source : OFS, RFP)	405

Annexe 10 : Soldes et rapports migratoires selon les catégories socio-professionnelles (Source : OFS, RFP)	407
Annexe 11 : Soldes et rapports migratoires des pendulaires interurbains (Source : OFS, RFP)	409
Annexe 12 : Liste alphabétique des variables testées dans les analyses explicatives.....	409
Annexe 13 : Variables explicatives : matrice des corrélations.....	410
Annexe 14 : Solde migratoire (1995-2000) et variables explicatives	411
Annexe 15 : Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000) (Source : OFS, RFP)	414
Annexe 16 : Profil de la population selon les caractéristiques des bâtiments, 25 villes-centres (2000) (Source : OFS, RFP).....	417
Annexe 17 : Catégories socio-professionnelles dans les nouveaux bâtiments (2000) (Source : OFS, RFP) .	418
Annexe 18 : Questionnaire envoyé aux ménages vivant dans les nouveaux logements à Neuchâtel.....	419
Annexe 19 : Questionnaire envoyé aux ménages vivant dans les nouveaux logements de Zurich West.....	427
Annexe 20 : Typologie des ménages (Neuchâtel et Zurich West)	435
Annexe 21 : Localisation des projets immobiliers cités dans l'étude sur la ville de Neuchâtel	437
Annexe 22 : Localisation des projets et des pôles de développement stratégiques en ville de Neuchâtel	438

PRESENTATION DE LA RECHERCHE **13**

1 LE DEBAT SUR LA FORME URBAINE	15
1.1 LA TENDANCE DOMINANTE DE L'URBANISATION : LA VILLE ETALEE	15
1.2 LES CRITIQUES DE L'ETALEMENT URBAIN	17
1.3 LA FORME URBAINE ALTERNATIVE : LA VILLE COMPACTE.....	17
1.4 LES CRITIQUES DE LA VILLE COMPACTE	18
2 LE QUESTIONNEMENT ET LES HYPOTHESES	19
2.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES VILLES-CENTRES	19
2.1.1 Le régime démographique des villes-centres.....	20
2.1.2 La gentrification.....	22
2.1.2.1 Quelques perspectives théoriques	22
2.1.2.2 La gentrification dans le contexte Suisse	24
2.1.3 La deuxième transition démographique	25
2.1.3.1 Les caractéristiques de la deuxième transition démographique	25
2.1.3.2 Les petits ménages	26
2.1.3.3 Les jeunes adultes	27
2.1.3.4 Les personnes âgées	27
2.1.4 Les sources et méthodes.....	29
2.2 LES MENAGES HABITANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS	29
2.2.1 Le profil	30
2.2.2 La trajectoire	31
2.2.3 Les motivations.....	31
2.2.4 Les habitudes de mobilité	32
2.2.5 Les sources et méthodes.....	32
2.3 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	33
2.3.1 Le rôle des acteurs privés et des pouvoirs publics	33
2.3.2 Les sources et méthodes.....	34

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES VILLES-CENTRES **37**

3 INTRODUCTION	39
3.1 QUESTIONNEMENT	39
3.2 METHODOLOGIE.....	40
3.2.1 Source de données	40
3.2.1.1 Statistique de l'état annuel de la population (ESPOP).....	41
3.2.1.2 Recensement fédéral de la population (RFP).....	41
3.2.2 Indicateurs utilisés	42
3.3 CADRE D'ETUDE.....	45
3.3.1 La délimitation des unités d'analyse.....	45
3.3.1.1 Les agglomérations	46
3.3.1.2 Les quartiers.....	46
3.3.1.3 Les communes	47
3.3.2 La sélection des villes-centres	48
3.3.3 Les villes-centres dans leurs agglomérations.....	50
4 L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE PEUPLEMENT DES VILLES-CENTRES	53
4.1 ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS	53
4.1.1 Évolution démographique à long terme des villes-centres	53
4.1.2 Évolution démographique à l'intérieur des agglomérations (1970-2000)	56
4.2 ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE DES MENAGES	60

4.2.1	Remarques méthodologiques	60
4.2.2	Évolution du nombre de ménages	62
4.2.3	Évolution de la taille moyenne des ménages	63
4.3	CONSOMMATION D'ESPACE HABITABLE PAR PERSONNE	65
4.4	CONCLUSION	68
5	L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ENSEMBLE DES 25 VILLES	69
5.1	INTRODUCTION.....	69
5.2	LES COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE (1981-2000)	69
5.2.1	Solde naturel et solde migratoire (1981-2000).....	69
5.2.2	Soldes migratoires internes et internationaux	70
5.2.3	Les composantes du solde migratoire interne (1975/80-1995/2000).....	71
5.3	LE PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DES MIGRANTS (1975/80-1995/2000).....	74
5.3.1	Classes d'âge.....	74
5.3.2	État civil	77
5.3.3	Taille des ménages	78
5.3.4	Type de ménages.....	80
5.3.5	Statut d'activité	82
5.3.6	Niveau de formation.....	84
5.3.7	Catégorie socio-professionnelle	85
5.3.8	Origine	88
5.4	CONCLUSION	89
6	L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE CHAQUE VILLE	91
6.1	INTRODUCTION.....	91
6.2	COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE (1980-2000)	91
6.2.1	Évolution de la population (1980-2000)	91
6.2.2	Solde naturel (1981-2000)	92
6.2.3	Solde migratoire interne (1981-2000).....	93
6.2.4	Solde migratoire international (1981-2000).....	93
6.2.5	Solde migratoire interne récent (1995-2000).....	94
6.2.6	Évolution du rapport migratoire global (1975/80-1995/2000).....	95
6.3	CLASSES D'AGE	96
6.3.1	Solde migratoire (1995-2000).....	96
6.3.2	Âge moyen au départ et à l'arrivée (1995/2000)	99
6.3.3	Évolution du rapport migratoire par classe d'âge (1975/80-1995/2000)	100
6.3.4	Évolution de l'âge moyen à l'arrivée et au départ	101
6.4	TYPES DE MENAGES	102
6.4.1	Couples avec enfant(s)	103
6.4.1.1	Solde migratoire (1995-2000).....	103
6.4.1.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	103
6.4.2	Couples sans enfant.....	104
6.4.2.1	Solde migratoire (1995-2000).....	104
6.4.2.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	105
6.4.3	Familles monoparentales.....	106
6.4.3.1	Solde migratoire (1995-2000).....	106
6.4.3.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	106
6.4.4	Personnes vivant seules.....	107
6.4.4.1	Solde migratoire (1995-2000).....	107
6.4.4.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	108
6.4.5	Ménages privés non familiaux	109
6.4.5.1	Solde migratoire (1995-2000).....	109
6.4.5.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	110
6.5	CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	111
6.5.1	Catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+).....	111
6.5.1.1	Solde migratoire (1995-2000).....	111
6.5.1.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000).....	112

6.5.2	Autres indépendants.....	113
6.5.2.1	Solde migratoire (1995-2000).....	113
6.5.2.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	113
6.5.3	Employés et non manuels qualifiés.....	114
6.5.3.1	Solde migratoire (1995/2000)	114
6.5.3.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	115
6.5.4	Ouvriers et travailleurs non qualifiés	116
6.5.4.1	Solde migratoire (1995/2000)	116
6.5.4.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	116
6.5.5	Analyse comparative de la mobilité résidentielle des catégories socio-professionnelles ..	117
6.5.6	Mobilité résidentielle selon l'âge des CSP+	119
6.6	LIEU DE TRAVAIL	122
6.6.1	Lieu de travail des nouveaux arrivants (1995/2000).....	123
6.6.2	Solde migratoire des pendulaires interurbains (1995-2000).....	124
6.6.3	Évolution du rapport migratoire des pendulaires interurbains (1975/80-1995/2000).....	124
6.7	ANALYSES EXPLICATIVES	125
6.7.1	Introduction.....	125
6.7.2	Bilans d'ensemble.....	126
6.7.2.1	Solde migratoire (1995-2000).....	126
6.7.2.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	127
6.7.3	Classes d'âge.....	127
6.7.3.1	Solde migratoire (1995-2000).....	127
6.7.3.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	127
6.7.4	Types de ménages	128
6.7.4.1	Solde migratoire (1995-2000).....	128
6.7.4.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	128
6.7.5	Catégories socio-professionnelles.....	129
6.7.5.1	Solde migratoire (1995-2000).....	129
6.7.5.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	129
6.7.6	Pendulaires interurbains.....	129
6.7.6.1	Solde migratoire (1995-2000).....	129
6.7.6.2	Évolution du rapport migratoire (1975/80-1995/2000)	130
6.7.7	Synthèse	130
6.8	CONCLUSION.....	131
6.8.1	Solde migratoire (1995-2000).....	131
6.8.1.1	Axe 1 : les migrations d'émancipation	131
6.8.1.2	Axe 2 : les couples et les actifs	132
6.8.1.3	Axe 3 : les familles et les catégories socio-professionnelles inférieures	133
6.8.1.4	Typologie des villes-centres	134
6.8.2	Évolution des rapports migratoires (1975/80-1995/2000)	135
7	CONCLUSION.....	137
7.1	LE REGIME DEMOGRAPHIQUE DES VILLES-CENTRES DE 1970 A 2000.....	137
7.1.1	Structure de peuplement	137
7.1.2	Composantes de l'évolution démographique	138
7.1.3	Soldes migratoires internes	138
7.1.4	Les différences entre villes-centres.....	140
7.2	LA RECENTE REPRISE DEMOGRAPHIQUE DES VILLES-CENTRES	141
	<u>LES MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS</u>	<u>147</u>
8	INTRODUCTION	149
8.1	QUESTIONNEMENT	149
8.2	PRESENTATION DES ETUDES DE CAS	150
8.2.1	Sélection des deux villes	150

8.2.2	Les nouveaux logements à Neuchâtel	151
8.2.3	Les nouveaux logements à Zurich West	157
8.3	METHODOLOGIE.....	163
8.3.1	Le choix de la méthode	163
8.3.2	Définition de la population-cible	164
8.3.3	Entretiens exploratoires et pré-tests	164
8.3.4	Distribution des questionnaires et taux de réponse	165
8.3.5	Les non-réponses	166
9	LA POPULATION VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS (1995-2000)	168
9.1	INTRODUCTION.....	168
9.1.1	Remarques méthodologiques	168
9.1.2	Poids démographique des nouveaux bâtiments (2000).....	169
9.2	PROFIL.....	170
9.2.1	Profil dans les 25 villes-centres (1995-2000).....	170
9.2.2	Profil dans le cas de Neuchâtel (1995-2000)	171
9.2.3	Profil dans le cas de Zurich (1995-2000).....	172
9.2.4	Les catégories socio-professionnelles dans les nouveaux bâtiments des 25 villes-centres (1995-2000).....	173
9.3	PROVENANCE DE LA POPULATION DES NOUVEAUX BATIMENTS (2000)	176
9.3.1	Provenance communale	177
9.3.2	Provenance nationale	177
9.3.3	Provenance internationale	178
9.3.4	Le cas de Neuchâtel	179
9.3.5	Le cas de Zurich.....	180
10	LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A NEUCHATEL (2001-2007)	182
10.1	PROFIL.....	182
10.1.1	Caractéristiques socio-démographiques.....	182
10.1.1.1	Taille des ménages	182
10.1.1.2	Type de ménages.....	182
10.1.1.3	Classe d'âge	183
10.1.2	Caractéristiques socio-économiques	184
10.1.2.1	Niveau de formation.....	184
10.1.2.2	Statut d'activité	184
10.1.2.3	Profession déclarée par les personnes de formation supérieure	185
10.1.2.4	Niveau de revenu	186
10.1.3	Lieu de travail	186
10.1.4	Nationalité.....	188
10.1.5	Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements	188
10.1.6	Typologie des ménages	190
10.2	TRAJECTOIRE	192
10.2.1	Type de domicile.....	192
10.2.2	Lieu de domicile précédent	193
10.2.3	Aire de prospection	194
10.2.4	Conditions d'habitat actuelles	195
10.2.5	Évolution des conditions d'habitat.....	196
10.2.6	Projets de déménagement.....	198
10.3	MOTIVATIONS	201
10.3.1	Typologie des mouvements	201
10.3.2	Changements dans la structure du ménage	201
10.3.3	Raisons professionnelles ou de formation.....	202
10.3.4	Facteurs ayant influencé le choix résidentiel	203
10.3.4.1	Logement	203
10.3.4.2	Quartier	204
10.3.4.3	Ville et localisation	204
10.3.4.4	Classement des facteurs	206

10.3.4.5 Des motivations différentes selon les catégories de ménages.....	206
10.4 HABITUDES DE MOBILITE.....	209
10.4.1 Possession et disponibilité de véhicules et d'abonnements	209
10.4.2 Choix modaux actuels.....	211
10.4.3 Évolution des choix modaux.....	212
11 LES RESIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS A ZURICH WEST (2001-2007).....	214
11.1 PROFIL.....	214
11.1.1 Caractéristiques socio-démographiques.....	214
11.1.1.1 Taille des ménages.....	214
11.1.1.2 Type de ménages	215
11.1.1.3 Classe d'âge	215
11.1.2 Caractéristiques socio-économiques	216
11.1.2.1 Niveau de formation	216
11.1.2.2 Statut d'activité	216
11.1.2.3 Profession déclarée par les personnes de formation supérieure.....	217
11.1.2.4 Niveau de revenu	218
11.1.3 Lieu de travail	219
11.1.4 Nationalité.....	221
11.1.5 Caractéristiques des habitants selon les différents projets	221
11.1.6 Spécificité de la population vivant dans les nouveaux logements	223
11.1.7 Typologie des ménages.....	225
11.2 TRAJECTOIRE	226
11.2.1 Type de domicile	226
11.2.2 Lieu de domicile précédent.....	226
11.2.3 Aire de prospection	228
11.2.4 Conditions d'habitat actuelles.....	230
11.2.5 Évolution des conditions d'habitat.....	231
11.2.6 Projets de déménagement	233
11.3 MOTIVATIONS	235
11.3.1 Typologie des mouvements	235
11.3.2 Changements dans la structure du ménage	236
11.3.3 Raisons professionnelles ou de formation	236
11.3.4 Facteurs ayant influencé le choix résidentiel	237
11.3.4.1 Logement	237
11.3.4.2 Quartier	238
11.3.4.3 Ville et localisation	239
11.3.4.4 Classement des facteurs	240
11.3.4.5 Des motivations différentes selon les catégories de ménages.....	241
11.4 HABITUDES DE MOBILITE.....	244
11.4.1 Équipement	244
11.4.2 Choix modaux actuels.....	246
11.4.3 Évolution des choix modaux.....	247
12 CONCLUSION.....	249
12.1 PROFIL.....	249
12.2 TRAJECTOIRE	252
12.3 MOTIVATIONS	253
12.4 HABITUDES DE MOBILITE.....	255
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	257
13 INTRODUCTION	259
13.1 QUESTIONNEMENT	259
13.2 METHODOLOGIE.....	261
14 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE NEUCHATEL	262

14.1 L'ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER	262
14.1.1 Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier.....	263
14.1.1.1 L'offre et la demande.....	264
14.1.1.2 La conjoncture économique	265
14.1.1.3 La financiarisation de l'immobilier.....	265
14.1.1.4 Le rôle des pouvoirs publics	267
14.1.2 Un marché immobilier en situation de pénurie	267
14.2 L'IDENTITE DES MAITRES D'OUVRAGE	269
14.2.1 Les entreprises de construction et sociétés immobilières.....	271
14.2.2 Les investisseurs institutionnels.....	273
14.3 LES CARACTERISTIQUES DES NOUVEAUX LOGEMENTS	275
14.3.1 La taille des logements.....	275
14.3.2 Le statut d'occupation des logements	277
14.3.3 Le standing des logements	278
14.3.3.1 Des logements de standing moyen à supérieur	278
14.3.3.2 La question des logements « bon marché »	280
14.3.4 Le succès des logements récents	281
14.3.5 Le profil de la demande	281
14.3.6 Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations	282
14.4 LES POLITIQUES DE LA VILLE DE NEUCHATEL	284
14.4.1 La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme	284
14.4.1.1 Le plan directeur	284
14.4.1.2 Les plans d'affectation	285
14.4.1.3 Les contacts avec les autres acteurs impliqués	287
14.4.2 La politique du logement	288
14.4.2.1 Les objectifs de la Ville	288
14.4.2.2 La politique du logement au sens strict.....	289
14.4.2.3 La politique foncière	291
14.4.3 La question de la mixité sociale dans les projets immobiliers	293
14.4.3.1 La marge de manœuvre de la Ville	293
14.4.3.2 Le droit de superficie comme élément central	294
14.4.3.3 La voie des coopératives ?	296
14.5 LES PERSPECTIVES	297
15 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN VILLE DE ZURICH	300
15.1 L'ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER	300
15.1.1 Les facteurs du regain d'activité du marché immobilier.....	301
15.1.1.1 L'offre et la demande	302
15.1.1.2 La conjoncture économique	303
15.1.1.3 La financiarisation de l'immobilier.....	303
15.1.1.4 Le rôle des pouvoirs publics	304
15.1.1.5 L'impulsion des acteurs culturels	305
15.1.2 Un marché immobilier en situation de pénurie	307
15.2 L'IDENTITE DES MAITRES D'OUVRAGE	309
15.2.1 Les coopératives.....	311
15.2.2 Les propriétaires fonciers.....	312
15.2.3 Les sociétés immobilières cotées en bourse	313
15.3 LES CARACTERISTIQUES DES NOUVEAUX LOGEMENTS	314
15.3.1 La taille des logements.....	314
15.3.2 Le statut d'occupation des logements	315
15.3.3 Le standing des logements	316
15.3.4 Le succès des logements récents	318
15.3.5 Le profil de la demande	318
15.3.6 Le type d'opérations : constructions neuves versus rénovations	320
15.4 LES POLITIQUES DE LA VILLE DE ZURICH	321
15.4.1 Liminaires	321

15.4.2	La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme	322
15.4.2.1	Un changement de paradigme dans la politique territoriale.....	322
15.4.2.2	Le processus de régénération de Zurich West	323
15.4.3	La politique du logement	327
15.4.3.1	Les différents programmes concernant le logement	327
15.4.3.2	La politique foncière	330
15.4.4	La question de la mixité sociale	331
15.4.4.1	La marge de manœuvre de la Ville	331
15.4.4.2	Le débat sur la gentrification	332
15.5	LES PERSPECTIVES	334
16	CONCLUSION.....	336
16.1	LE REGAIN D'ACTIVITE DU MARCHE IMMOBILIER DANS LES VILLES	336
16.1.1	Les facteurs explicatifs	336
16.1.2	Les différents acteurs privés et leur logique d'action	337
16.2	LA QUESTION DE LA GENTRIFICATION	338
CONCLUSION.....	341	
17	VERS UN RETOUR EN VILLE ?.....	343
17.1	PROBLEMATIQUE ET CONTEXTE DE LA RECHERCHE	343
17.2	L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES VILLES-CENTRES	343
17.2.1	Le régime démographique des villes-centres de 1970 à 2000	343
17.2.1.1	Structure de peuplement	344
17.2.1.2	Composantes de l'évolution démographique.....	344
17.2.1.3	Soldes migratoires internes	345
17.2.1.4	Les différences entre villes-centres.....	346
17.2.2	La récente reprise démographique des villes-centres	348
17.3	LES MENAGES VIVANT DANS LES NOUVEAUX LOGEMENTS	349
17.3.1	Profil	349
17.3.2	Trajectoire	351
17.3.3	Motivations	352
17.3.4	Habitudes de mobilité	353
17.4	LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	355
17.4.1	Le regain d'activité du marché immobilier dans les villes	355
17.4.1.1	Les facteurs explicatifs	355
17.4.1.2	Les différents acteurs privés et leur logique d'action	356
17.5	REGAIN D'ATTRACTIVITE DES VILLES ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE.....	358
17.5.1	L'attractivité résidentielle des zones centrales	358
17.5.2	La sélectivité sociale des villes-centres	360
17.5.3	Reconstruire la ville en ville en préservant l'attractivité et l'équité sociale et sans oublier les couronnes.....	361
BIBLIOGRAPHIE	363	
ANNEXES.....	373	
LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLE DES MATIERES.....	439	

}