

ÉTALEMENT URBAIN ET MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES OU LE PARADOXE DE LA DENSIFICATION ET DE LA DÉPRISE D'UNE VILLE-CENTRE

PATRICK RÉRAT (INSTITUT DE GÉOGRAPHIE, UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL)

INTRODUCTION

Les zones urbaines helvétiques représentent le lieu de domicile et de travail d'un nombre croissant de personnes. En 2000, 73.3% de la population réside dans une des agglomérations ou villes isolées. Celles-ci représentent par ailleurs le lieu de travail de 80.1% des actifs. Ce processus de concentration de la population et des activités économiques n'est sans doute pas prêt de s'interrompre. À l'échelle intra-urbaine toutefois, on observe un phénomène d'étalement et la croissance démographique ne se répartit pas de façon homogène. Le plus souvent, les couronnes enregistrent une forte progression tandis que les villes-centres subissent une érosion du nombre de leurs habitants.

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

L'objectif de cette contribution consiste à apporter des éléments de réponse à ces interrogations en prenant comme exemple la région urbaine de Neuchâtel. Dans cette optique, nous entendons lier les métamorphoses de l'urbain et les changements démographiques. Nous analyserons la dynamique du peuplement en comparant l'évolution de la population et celle des ménages. Les résultats obtenus nous permettront de mieux appréhender les mécanismes sous-jacents à l'étalement urbain.

MUTATIONS URBAINES, MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES

Un nouveau régime d'urbanisation

Les modifications observées ces dernières décennies dans les tendances de l'urbanisation peuvent être décomposées en plusieurs processus territoriaux successifs. Certains auteurs ont ainsi différencié l'urbanisation stricto sensu, la suburbanisation et la périurbanisation (Aydalot et Garnier, 1985 ; Bassand, 2004). Da Cunha reformule ces phases en utilisant le concept de régime d'urbanisation. Ce concept regroupe l'ensemble des modalités de territorialisation (localisation, délocalisation et relocalisation des activités et des ménages) conditionnant le renouvellement des centralités urbaines, ainsi que la reproduction et le fonctionnement des villes et agglomérations en tant qu'espaces économiques, sociaux et physiques (Bochet et Da Cunha, 2003 ; Da Cunha et Both, 2004). Sous cet angle, les transformations morphologiques de la ville contemporaine apparaissent comme une transition entre le régime d'urbanisation industriel et le régime d'urbanisation métropolitain.

Les villes du régime industriel représentent des unités denses et compactes, où la logique de proximité spatiale s'érige en nécessité, étant donné la vitesse de déplacement relativement faible. Lors de la phase d'urbanisation, la croissance reste confinée à l'intérieur des frontières d'une seule commune : la ville. On peut toutefois ajouter au régime industriel l'étape de la suburbanisation. Apparue dès la deuxième moitié du XIX^e siècle, elle représente la première grande mutation de la ville traditionnelle. À ce stade, la ville déborde sur les communes adjacentes et provoque la formation d'agglomérations, c'est-à-dire d'entités regroupant plusieurs communes morphologiquement continues.

Dans les années 1970, on assiste à l'émergence du régime métropolitain. La superposition et la juxtaposition des densités résidentielles et des activités économiques sont remplacées par l'exurbanisation de certaines catégories sociales et entreprises. Ce régime renvoie à la périurbanisation, phénomène qui peut être défini comme une urbanisation diffuse – et sans continuité du bâti – observable dans les zones rurales entourant les centres urbains.

On peut identifier trois faisceaux de facteurs à l'origine de l'étalement urbain (Camagni et al., 2002) : l'urbanisme résidentiel, les stratégies de localisation des entreprises (délocalisation des établissements qui ne requièrent pas une proximité immédiate avec le centre, etc.) et des éléments d'ordre institutionnel et fiscal (concurrence entre communes, fragmentation des compétences dans le domaine de l'aménagement du territoire, etc.).

En ce qui concerne l'urbanisme résidentiel, qui nous intéresse plus spécifiquement ici, il est possible de distinguer des facteurs de répulsion du milieu urbain (moindre qualité de vie, peu de terrains disponibles, concurrence des activités tertiaires) et des facteurs d'attraction des zones périurbaines (cadre de vie perçu comme plus favorable, davantage de terrains constructibles, prix du mètre carré moins élevé, contraintes légales plus souples). En filigrane, on retrouve le marché immobilier constitué de l'offre (taux de vacance, nouvelles constructions, composition du parc de logements) et de la demande (motivations résidentielles, augmentation du niveau de vie).

Les nouvelles modalités de localisation des entreprises et des ménages ont été rendues possibles par les innovations en matière de mobilité et de télécommunication. Wiel, par exemple, parle de la transition de la ville à mobilité restreinte vers la ville à mobilité facilitée, de la ville pédestre vers la ville motorisée. La mobilité facilitée – et plus particulièrement la généralisation de la voiture individuelle – a ouvert de vastes territoires à l'urbanisation en permettant aux ménages d'être encore liés à la ville agglomérée sans y habiter (Wiel, 1999).

L'irruption de la thématique du développement durable a contribué à remettre en question l'étalement urbain en soulignant ses impacts économiques, sociaux et environnementaux. Parmi les critiques adressées à la ville étalée, on peut citer les atteintes à l'environnement et, plus précisément, la consommation de sol et d'agents énergétiques non renouvelables, la croissance des flux pendulaires et la dépendance vis-à-vis de la voiture individuelle. D'autres enjeux sont également mis à l'index comme l'existence de charges de centres (spill overs), le coût des infrastructures, la différenciation sociale, la fragmentation politique et institutionnelle.

En réaction à la ville étalée est apparu le modèle de la ville compacte. Considéré comme davantage compatible avec les principes de durabilité, ce modèle alternatif se caractérise par des densités élevées, un urbanisme de trajets courts, une forte accessibilité, une mixité fonctionnelle, une articulation accrue aux différents réseaux de transports en commun. Un riche débat a lieu depuis une quinzaine d'années sur les avantages supposés de la ville compacte et sur les inconvénients susceptibles de l'accompagner. Des références à cette forme urbaine sont de plus en plus présentes dans les lignes directrices en matière de développement territorial. En Suisse par exemple, la volonté de contenir l'étalement urbain en favorisant une réurbanisation a été intégrée par la Confédération dans sa politique d'aménagement du territoire (Conseil fédéral, 1996), dans sa politique des agglomérations (Conseil fédéral, 2001) ainsi que dans sa stratégie de développement durable (Conseil fédéral, 2002).

Un nouveau régime démographique

Parallèlement à ce nouveau régime d'urbanisation, un nouveau régime démographique, identifié par Lesthaeghe et Van de Kaa comme la deuxième transition démographique (Van de Kaa, 1987), est apparu il y a trois ou quatre décennies en Europe. Depuis, ces pays se caractérisent 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.

Ces chercheurs décèlent derrière ces attitudes une transition dans le comportement des Européens que l'on peut résumer par un mouvement de l'altruisme vers l'individualisme. Les nouvelles valeurs qui émergent, davantage basées sur la réalisation personnelle et la liberté de choix, n'impliquent plus forcément la constitution d'une famille (Van de Kaa, 1987).

La deuxième transition démographique amène 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 et la réduction de la taille moyenne des ménages. Cette caractéristique est particulièrement importante dans le cadre de cette contribution. La famille nucléaire traditionnelle a en effet progressivement perdu du terrain au profit d'autres types de ménages (familles monoparentales, familles recomposées, couples sans enfant, personnes vivant seules, etc.). On trouve derrière cette évolution des facteurs tels que le décalage, bien plus courant que par le passé, entre la décohabitation des jeunes (en raison des études ou d'un désir d'indépendance) et la formation d'un couple, la croissance du nombre de divorces, la réduction de la fécondité, le recul de l'âge au mariage et à la naissance du premier enfant, l'accroissement des naissances hors mariage, 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'augmentation du nombre de personnes vivant seules – les solos – joue un rôle central dans la diminution de la taille moyenne des ménages et dans la multiplication de leur effectif. Elle s'explique par l'effet des structures démographiques (évolution globale de la population, modification de la pyramide des âges), des transformations sociologiques (changements des comportements matrimoniaux, de la cohabitation transgénérationnelle) et d'autres facteurs tels que le marché du logement, le niveau de vie, la féminisation de la force de travail (Ogden et Hall, 1998).

Relier les deux régimes

Dans cette recherche, nous entendons étudier l'étalement urbain à la lumière de la deuxième transition démographique en focalisant notre attention à la fois sur la population et sur les ménages. Nous tenterons alors de montrer dans quelle mesure l'évolution du nombre de ménages apporte des nuances et des précisions aux enseignements basés uniquement sur la population. Parmi les auteurs qui ont adopté une démarche similaire, certains ont montré que, dans les villes-centres, la déconcentration – et donc la diminution – de la population peut aller de pair avec un processus de densification. Paradoxal de prime abord, ce phénomène s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages provoquée par l'augmentation du nombre de petites unités. Il a notamment été reconnu par Bunting (2004) au Canada, Ogden et Hall (1998, 2000, 2004) en Grande-Bretagne et France, Frey et Kobrin (1982) aux États-Unis.

Afin d'explorer les interactions entre les deux nouveaux régimes, nous prendrons comme étude de cas la région urbaine de Neuchâtel qui compte, en plus de la ville-centre éponyme, 41 communes¹ réparties en trois couronnes selon leur période d'inclusion à l'agglomération ou à la région urbaine¹¹. De précédentes études ont mis en exergue les différentes dimensions de l'étalement urbain dans ce périmètre (Rérat, 2004, 2005). Les données relatives à la population et aux ménages sont tirées des recensements fédéraux de la population réalisés tous les dix ans par l'Office fédéral de la statistique (OFS, 2002, 2005).

Travailler avec les ménages offre également l'avantage de tisser un lien plus étroit avec le marché immobilier. En effet, selon la statistique suisse, un ménage est considéré comme un ensemble de personnes vivant dans un même logement, et ce, quels que soient les relations qui les unissent. Dans le cas d'un individu ayant plusieurs lieux de résidence, c'est le concept de résidence principale – soit le logement habité pendant la semaine – qui prime. Nous avons pris en compte les ménages privés qui peuvent être familiaux (familles avec ou sans enfants) ou non familiaux (ménages de frères et/ou de sœurs, collocations, etc.). Définis par opposition aux ménages privés, les ménages collectifs tels que les hôpitaux, les prisons, etc., n'ont pas été retenus.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

L'ensemble de la région urbaine compte, en 2000, 103'400 habitants ; la ville-centre en recense à elle seule 32'914. La structure de peuplement actuelle est le résultat d'une tendance à la concentration qui a culminé dans les années 1960, laquelle a été suivie, dès la décennie suivante, par un processus de déconcentration. Ce retournement de tendance, qui correspond à la transition vers le nouveau régime d'urbanisation, est mise en évidence par l'indice de Gini qui représente le degré de concentration de la population de 1850 à 2000 dans la région urbaine (figure 1).

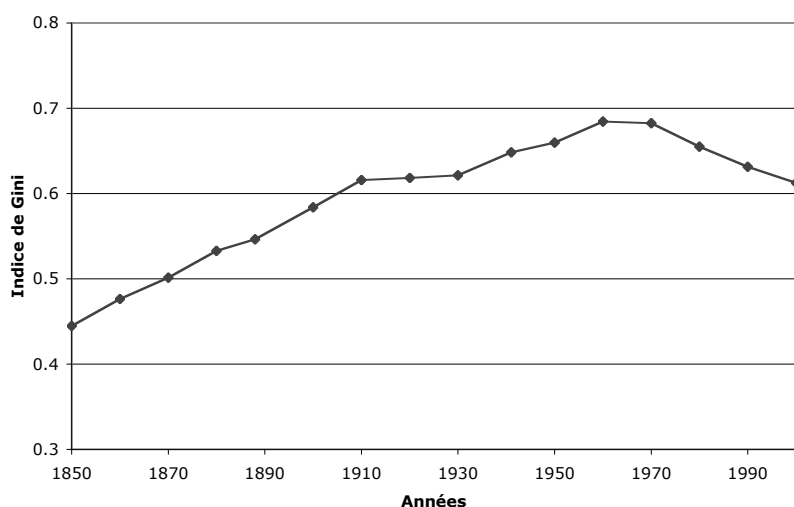


Fig. 1 Évolution de l'indice de Gini (1850-2000)

Le régime métropolitain se caractérise par une évolution démographique différenciée et par une déconcentration du peuplement. Le poids de la ville-centre s'affaiblit en regard des couronnes. L'évolution récente (1970-2000) met en exergue le phénomène d'étalement urbain. Alors que le centre souffre d'une déprise démographique (-15.14%, soit -5'870 habitants), on observe un dynamisme des couronnes particulièrement marqué, qui augmente selon un gradient centre-périphérie. Ainsi, la croissance s'élève à +14.31% pour la première couronne (+2'529), +32.00% pour la deuxième (+4'997), et de +39.30% en ce qui concerne la troisième (+8'372).

ÉVOLUTION DES MÉNAGES

Exprimée en ménages, une diminution de la population pourrait traduire en premier lieu une baisse du nombre de ménages (et donc de logements occupés). Ceci s'expliquerait par la destruction d'objets immobiliers, par des logements vides qui témoigneraient d'une attractivité affaiblie de l'entité spatiale considérée ou, finalement, par la concurrence exercée par les activités tertiaires à l'encontre de la fonction résidentielle et qui engendrerait la transformation d'appartements en bureaux.

Ce faisceau d'explications ne correspond pas à la situation de la ville de Neuchâtel. Le parc immobilier s'est en effet développé entre 1970 et 2000 (de 13'763 à 15'447 logements occupés, soit +10.90%) et le taux de vacanceⁱⁱⁱ est très faible (il faut remonter à 1977 pour trouver une valeur supérieure à 1.5%^{iv}). La concurrence des activités de service existe, mais elle a été canalisée par différentes mesures légales. Précisons à ce propos que le changement d'affectation non-officiel d'appartements en bureaux demeure un phénomène limité.

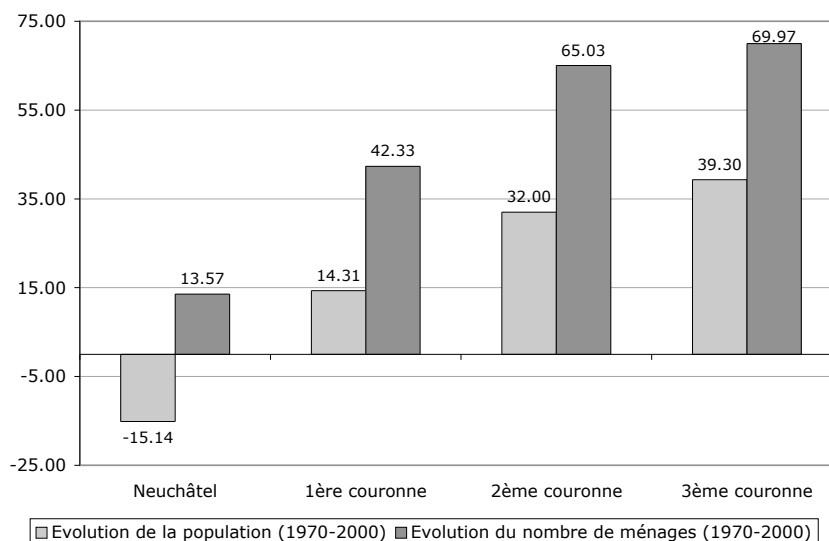


Fig. 2 Évolution de la population et du nombre de ménages en % (1970-2000)

Dans le même intervalle, le nombre de ménages a crû de 39.39% (+12'760) dans la région urbaine, soit à un rythme plus rapide que la population (+10.74% ; +10'028). Environ 30 points séparent les deux tendances dans les différentes entités (figure 2). Ainsi, la ville de Neuchâtel, qui perd 15.14% d'habitants entre 1970 et 2000, enregistre 13.57% de ménages supplémentaires (+1'904 unités). Comme pour l'évolution de la population, un gradient centre-périphérie caractérise l'augmentation des ménages, cette dernière étant de plus en plus prononcée au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre. Nous pouvons donc conclure à un processus de déconcentration absolue de la population (déclin de la zone centrale et croissance des couronnes) et à un processus de déconcentration relative des ménages (taux de croissance plus élevés dans les couronnes que dans le centre).

L'apparente contradiction observée ci-dessus s'explique par la deuxième forme que peut prendre une baisse de la population en termes de ménages : la diminution de leur taille moyenne. La déprise de la ville de Neuchâtel semble effectivement être la conséquence de ce facteur, puisque l'on passe de 2.63 personnes par ménage en 1970 à 1.95 en 2000. Un recul du nombre de personnes par ménage a donc engendré une diminution de la population, malgré un effectif de logements/ménages à la hausse.

ÉVOLUTION DES MÉNAGES SELON LA TAILLE EN VILLE DE NEUCHÂTEL

L'augmentation du nombre de ménages en ville de Neuchâtel montre qu'il existe une demande pour une localisation résidentielle en zone centrale. On peut même affirmer qu'elle n'est pas totalement couverte par le parc immobilier existant, le taux de vacance demeurant très faible malgré de nouvelles constructions. En étudiant l'évolution des ménages selon leur taille (figure 3), on peut cerner quelque peu le profil de cette demande. La ville-centre a attiré ces trois dernières décennies les petits ménages. Ainsi, les individus vivant seuls ont plus que doublé (+121.46% ; +4'030) et les unités de deux personnes ont augmenté de 10.10% (+437). Par contre, les ménages plus grands, qui correspondent le plus souvent à des familles, perdent de leur importance.

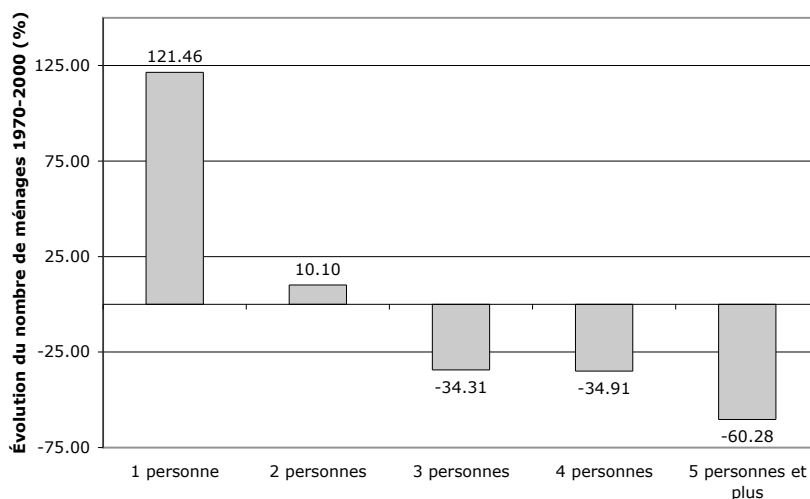


Fig. 3 Évolution des ménages selon la taille en ville de Neuchâtel (1970-2000)

Cette évolution s'explique en raison de la réduction de la taille des ménages en général, mais aussi par le fait que les familles se dirigent de façon préférentielle vers les couronnes. L'étalement urbain ne touche en effet pas toutes les catégories de la population de la même manière. Parmi les caractéristiques sociodémographiques, l'étape dans le cycle de vie, et plus particulièrement la fondation d'une famille, constitue un critère sélectif de premier ordre. La figure 4 étaye ces propos en montrant une surreprésentation des ménages d'une et deux personnes en ville alors que ceux comptant trois personnes et plus y sont sous-représentés.

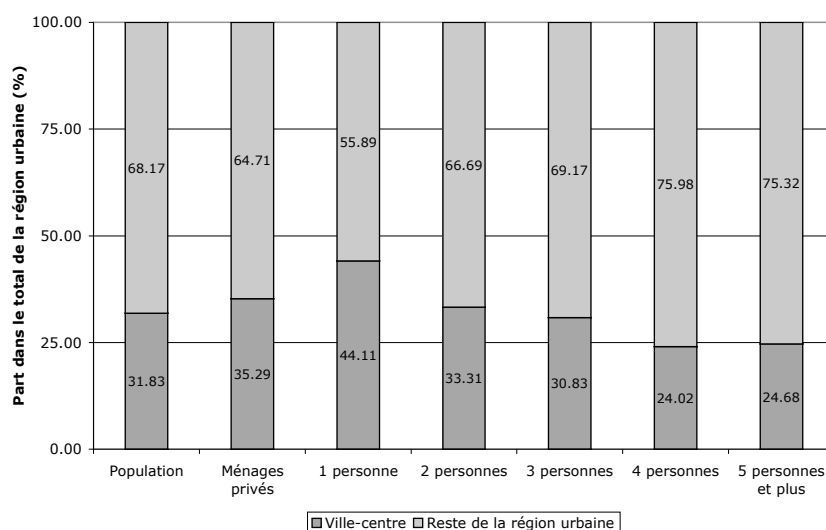


Fig. 4 Répartition des ménages selon la taille entre la ville de Neuchâtel et le reste de la région urbaine (2000)

On peut expliquer ce phénomène par les aspirations résidentielles et le marché immobilier. Il est généralement convenu que les ménages non-familiaux sont davantage attirés par les *lumières de la ville* et notamment par les équipements (comme les lieux d'étude pour les jeunes adultes) et les manifestations de la vie citadine. Cette dernière est considérée comme plus attractive pour les ménages non-familiaux (*adult-centered*) par opposition aux ménages familiaux (*child-centered*) qui se localisent de préférence en zones suburbaines ou périurbaines (Bunting, 2004). Par rapport au marché immobilier, la taille moyenne des unités d'habitation est plus petite dans les villes-centres. On peut donc s'attendre à une certaine corrélation entre la taille moyenne des ménages et des logements^v. En outre, une plus grande proportion des objets immobiliers sont à louer dans les villes-centres, ce qui correspond davantage aux aspirations des solos qui n'ont généralement pas le projet d'accéder à la propriété. En effet, la monorésidentialité se caractérise par une forte instabilité et s'inscrit par séquence dans le cycle de vie (Kaufmann, 1994). À l'inverse, on observe un lien étroit entre l'achat d'un logement ou d'une maison et la constitution d'une famille.

LA CROISSANCE DES SOLOS EN VILLE DE NEUCHÂTEL

La figure 5 précise le profil des solos qui habitent en ville de Neuchâtel en les ventilant selon leur âge et leur genre. Elle donne également des indications sur l'évolution de leur effectif qui est globalement passé de 3'318 à 7'348 en l'espace de 30 ans.

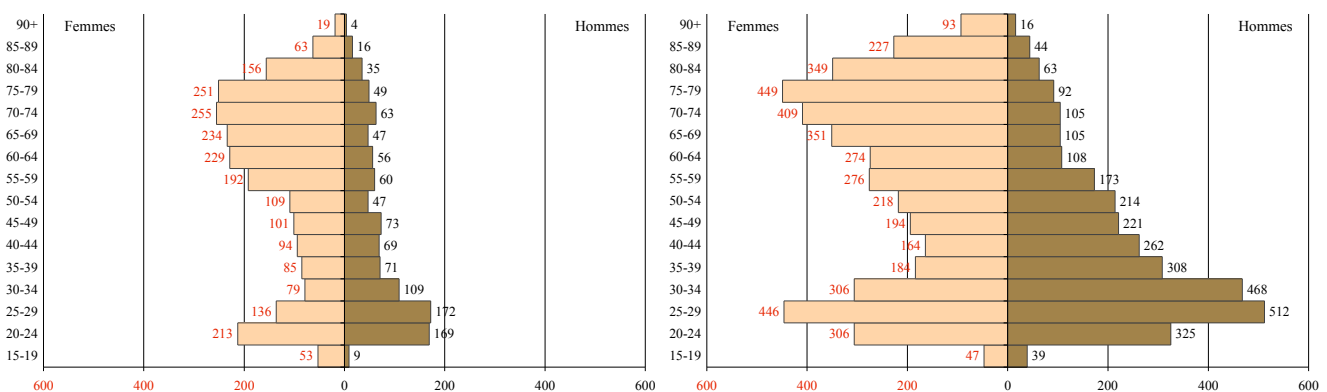


Fig. 5 Pyramides des âges des ménages d'une personne en ville de Neuchâtel en 1970 et 2000

Un premier enseignement est que la monorésidentialité est en majorité féminine, même si l'écart se resserre. Les femmes représentent 68.38% des solos en 1970 et 58.42% en 2000. À cette dernière date, les hommes sont plus nombreux pour les classes d'âge qui s'étendent de 20 à 49 ans. On constate donc que la féminité des ménages d'une personne est due aux cohortes les plus âgées. Une distinction supplémentaire entre les sexes renvoie à la structure par âge. La distribution des solos correspond à une courbe bimodale chez les femmes (deux pics sont situés entre 25 et 29 ans ainsi qu'entre 75 et 79 ans) et unimodale chez les hommes (entre 25 et 34 ans).

L'évasement de la base de la pyramide s'explique par l'émergence d'une étape de monorésidentialité de plus en plus répandue après le départ du foyer parental. Si les jeunes accèdent plus tardivement à l'indépendance résidentielle (en raison de l'allongement de la durée de formation, des difficultés d'insertion professionnelle), cette dernière est de moins en moins accompagnée de l'entrée dans un rôle conjugal ou familial. Ce phénomène est englobé dans ce que Galland (2001) a identifié comme la désynchronisation des trois étapes majeures de l'entrée dans la vie d'adulte (départ de la famille d'origine, entrée dans la vie professionnelle et formation d'un couple). Quant aux jeunes les plus qualifiés, ils se distinguent en quittant assez tôt le domicile parental et profitent d'une longue période intermédiaire entre ce départ et la constitution d'une famille. Cet aspect n'est pas sans influence sur la ville de Neuchâtel qui abrite un certain nombre de centres de formation dont une université. En 2000, 9.17% des personnes qui vivent seules sont des étudiants à plein temps, soit un total de 674 individus^{vi}. Les solos sont davantage masculins dans ces cohortes (à l'exception de la cohorte entre 15 et 19 ans où l'on recense 47 femmes et 39 hommes). Une explication plausible réside dans la persistance du décalage des calendriers conjugaux entre hommes et femmes.

À l'autre extrémité de la pyramide, l'augmentation des seniors vivant seuls peut être vu comme la conséquence de l'allongement de l'espérance de vie et du risque accru de veuvage qui en découle. En outre, la vieillesse est vécue dans de meilleures conditions. Le recul de l'incapacité lourde permet une autonomie résidentielle plus longue et retarde l'entrée en

institution ou la prise en charge par la famille. La multiplication de certains services – tels que les soins à domicile – et l'amélioration de la situation financière des seniors – grâce notamment au système de retraite et aux assurances sociales – sont les garants d'une autonomie résidentielle prolongée. L'isolement résidentiel est aussi rendu possible par les transformations sociologiques de la cohabitation entre générations qui est en nette perte de vitesse. Il est ainsi de plus en plus rare de rencontrer des ménages regroupant trois générations.

La monorésidentialité après la retraite est nettement plus prononcée chez les femmes que chez les hommes (1'878 contre 425 en 2000). Cette différence s'explique par la double conjonction du différentiel de mortalité persistant entre les sexes et de l'âge au mariage de l'homme fréquemment plus élevé que celui de son épouse. Les femmes basculent donc plus précocement et massivement dans le veuvage. Finalement, le nombre de femmes vivant seules diminuent dès l'âge de 80 ans du fait du placement en institution et de la mortalité.

Entre les deux périodes que nous venons de commenter, on remarque une augmentation des adultes vivant seuls. Les unions étant devenues plus instables, ces solos sont moins des célibataires et des veufs – comme c'était le cas auparavant – mais davantage des divorcés ou des séparés. Avec l'évolution de la société, le célibat, les familles monoparentales, les unions libres sont de plus en plus acceptés, alors que le mariage perd une partie de sa fonction sociétale. Des périodes transitoires de monorésidentialité ne sont pas rares dans le cycle de vie. Dans cette phase, les solos sont majoritairement des hommes. Lors d'un divorce ou d'une séparation, la garde des enfants est en effet fréquemment attribuée à la mère. Un autre type de ménage, encore numériquement peu répandu mais qui entre dans cette catégorie, concerne les pendulaires hebdomadaires, qui habitent et travaillent à un endroit la semaine et rejoignent leur famille le week-end.

CONCLUSION

La déconcentration de la population constitue une caractéristique du nouveau régime d'urbanisation que l'on retrouve dans le cas neuchâtelois. En 30 ans, la ville-centre a perdu près de 6'000 habitants alors que ses couronnes en ont gagné 15'000. L'image diffère quelque peu si l'on étudie l'évolution des ménages. Avec cette variable, il est possible de préciser la nature de la déprise démographique de la ville-centre. Le fait que celle-ci ait gagné près de 2'000 ménages entre 1970 et 2000 nous amène à rejeter les hypothèses relatives à la destruction de logements, à la reconversion d'appartements vers d'autres affectations, ou à une attractivité déficiente dont témoignerait un taux de vacance substantiel.

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

L'érosion de la population des villes-centres est souvent citée comme preuve de leur perte d'attrait. La croissance du nombre d'appartements, le succès des derniers projets immobiliers réalisés, la pénurie qui persiste sur le marché du logement en ville de Neuchâtel, semblent au contraire montrer qu'il existe un réservoir de demandes insatisfaites pour des localisations résidentielles en milieu urbain. Par rapport au modèle de la ville compacte et aux stratégies visant à favoriser un retour en ville, on peut estimer que densifier n'est pas s'opposer au marché mais répondre à une demande. Les résultats obtenus précisent le rôle des petits ménages (les solos essentiellement et les ménages de deux personnes dans une moindre mesure) comme vecteur de réurbanisation. Il semblerait par contre plus difficile d'attirer ou de retenir les familles comme le montrent la régression des ménages de plus de deux personnes en ville de Neuchâtel, mais également l'échec de certaines mesures prises dans d'autres villes. À Zurich, par exemple, la construction de grands appartements n'aurait pas suffi à attirer des familles (Haag, 2005).

Les affirmations de la perte d'attractivité des villes-centres doivent non seulement être corrigées en fonction de l'évolution des ménages, mais aussi selon un autre paramètre que nous n'avons pas abordé jusqu'à présent : la tendance manifeste à l'augmentation de la surface moyenne occupée par personne dans un logement renforce encore les pressions qui poussent de nombreux ménages hors des centres (Charmes, 2002). L'approfondissement de cet aspect permettrait de mieux appréhender encore le lien entre structure de la population et demande de logements. En effet, en plus des changements liés à la deuxième transition démographique, la dynamique urbaine est influencée par l'évolution de la demande d'espace habitable. Alors que la taille des ménages diminue, la surface des logements suit une tendance inverse (Fouchier, 2001 ; Gerheuser, 2004). Par conséquent, la densification ne devrait pas être réalisée uniquement dans la ville-centre. Une stratégie s'inspirant du modèle de la ville compacte devrait intégrer les potentialités dans le tissu bâti du reste de la région urbaine

que ce soit par la densification des premières couronnes ou par le renforcement des petits noyaux urbains des couronnes externes (Charmes, 2002)

Freiner l'étalement urbain nécessite également de connaître les aspirations résidentielles des différentes catégories de la population. Dans ce contexte, le nouveau régime d'urbanisation et le nouveau régime démographique sont en étroite interaction. La deuxième transition démographique – avec la complexification du cycle de vie, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de ménages, la multiplication de leurs types, la part décroissante de la famille nucléaire – génère de nouveaux segments de demande adressés au marché immobilier. Un des enjeux sous-jacents serait de déterminer si ces nouveaux ménages, additionnés à une plus grande mobilité résidentielle et professionnelle, à la diffusion de la double activité, à l'insécurité régnant sur le marché du travail, pourraient remettre – partiellement du moins – en question l'attrait du modèle culturel en termes d'habitat que représente la villa individuelle en zone périurbaine comme l'avancent certains auteurs (Fouchier, 2001 ; Champion, 2001 ; Bonvalet et Lelièvre, 1997). Est-ce qu'une tendance inverse de retour en ville, de réurbanisation pourrait s'affirmer comme pourrait le laisser supposer non seulement le potentiel de densification des villes suisses (ODT et OFEFP, 2004) mais aussi la régénération réussie de certaines friches urbaines (ODT, 2005) ?

BIBLIOGRAPHIE

- AYDALOT P., GARNIER A., (1985) « Périurbanisation et suburbanisation : des concepts à définir », *DISP*, 80/81, pp. 53-55.
- BASSAND M., (2004) *La métropolisation de la Suisse*. Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.
- BOCHET B., DA CUNHA A., (2003) « Métropolisation, forme urbaine et développement durable », in DA CUNHA A., RUEGG J. (dir.), *Développement durable et aménagement du territoire*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, pp. 83-100.
- BONVALET C., LELIÈVRE E., (1997) « The Transformation of Housing and Household Structures in France and Great Britain », *International Journal of Population Geography*, 3, pp. 183-201.
- BUNTING T., (2004) « Decentralization or recentralization ? A question of household versus population enumeration, Canadian Metropolitan areas 1971-1996 », *Environment-and-planning-A*, 36, pp. 127-147.
- CAMAGNI R. *et al.* (2002) « Formes urbaines et mobilité: les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 1, pp. 105-140.
- CHAMPION A. G., (2001) « A Changing Demographic Regime and Evolving Polycentric Urban Regions : Consequences for the Size, Composition and Distribution of City Populations », *Urban Studies*, 38(4), pp. 657-677.
- CHARMES E., (2002) « Densifier les banlieues », *Études foncières*, 99, pp. 32-35.
- CONSEIL FÉDÉRAL, (1996) *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*, OFAT, Berne.
- CONSEIL FÉDÉRAL, (2001) *Politique des agglomérations de la Confédération*, ODT, Berne.
- CONSEIL FÉDÉRAL, (2002) *Stratégie 2002 pour le développement durable*, Ci-Rio, Berne.
- DA CUNHA A., BOTH J.-F., (2004) *Métropolisation, villes et agglomération*, OFS, Neuchâtel.
- FOUCHIER V., (2001) « Mesurer l'étalement, la densification, le desserrement : différentes formes de gain d'espace en Ile-de-France », in ADEF, *La ville aux champs*, ADEF, Paris, pp. 29-48.
- FREY W. H., KOBRIN F. E., (1982) « Changing Families and Changing Mobility : Their Impact on the Central City », *Demography*, 19(3), pp. 261-277.
- GERHEUSER F. W., (2004) *Logement et conditions d'habitation: évolution de 1990 à 2000*, OFS, Neuchâtel.
- HAAG H., (2005) « Changement démographique – que fait l'aménagement du territoire ? », *Territoire & environnement VLP-ASPAN*, pp. 21-31.
- JULIEN P., (2000) « Mesurer un univers en expansion », *Économie et statistique*, 336, pp. 3-33.
- KAUFMANN J.-C., (1994) « Les ménages d'une personne en Europe », *Population*, 4-5, pp. 935-958.
- ODT, (2005) *Rapport 2005 sur le développement territorial*, DETEC, Berne.
- ODT et OFEFP, (2004) *La Suisse et ses friches industrielles : des opportunités de développement au coeur des agglomérations*, DETEC, Berne.
- OFS, (2002) *Recensement fédéral de la population 2000 : évolution de la population des communes 1850-2000*, OFS, Neuchâtel.

- OFS, (2005) *Recensement fédéral de la population 2000 : ménages et familles*, OFS, Neuchâtel.
- OGDEN P. E., HALL R., (1998) « La mobilité des personnes seules en France et Grande-Bretagne », *Économie et statistique*, 316-317, pp. 77-95.
- OGDEN P. E., HALL R., (2000) « Households, Reurbanisation and the Rise of Living Alone in the Principal French Cities, 1975-90 », *Urban Studies*, 37, pp. 367-390.
- OGDEN P. E., HALL R., (2004) « The seconde demographic transition, new household forms and the urban population of France during the 1990s », *Transactions of the Institute of British Geographers*, 29, pp. 88-105.
- RÉRAT P., (2004) *Dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel*, Institut de géographie, Neuchâtel, Géoregards n°66.
- RÉRAT P., (2005) « Etalement, fragmentation, mobilité : analyse des tendances de l'urbanisation dans la région de Neuchâtel », *Urbia*, 1.
- SCHULER M., JOYE D., (1997) *Les niveaux géographiques de la Suisse*, OFS, Neuchâtel.
- VAN DE KAA D., (1987) « Europe's Second Demographic Transition », *Population Bulletin*, 42(1).
- WIEL M., (1999), *La transition urbaine*, Mardaga, Sprimont.

ⁱ La région urbaine a été déterminée de manière itérative par agrégation de communes. Reprenant la méthode appliquée par l'INSEE dans le découpage des aires urbaines (Julien : 2000), nous avons identifié les communes où un minimum de 40% des actifs sont employés dans la ville-centre. Les localités répondant à ce critère sont incorporées à la zone centrale. On détermine alors les communes dont 40% des actifs travaillent dans cette nouvelle zone centrale et l'on recommence l'opération. L'application de cette méthode aboutit à la délimitation de la région urbaine de Neuchâtel qui comprend un total de 42 communes.

ⁱⁱ Les 15 communes des deux premières couronnes et la ville-centre correspondent à l'agglomération, soit au découpage officiel de l'urbain en Suisse (Schuler et Joye : 1997).

ⁱⁱⁱ Soit le nombre d'objets inoccupés rapporté au parc de logements dans son ensemble.

^{iv} On a coutume de qualifier le marché du logement d'équilibré lorsqu'il présente un taux de vacance de 1.5%. Au-dessous de ce seuil, on estime généralement qu'il se trouve en situation de pénurie. L'enquête sur les logements vacants réalisée par le Canton de Neuchâtel le 1^{er} juin de chaque année recense 33 logements libres en ville de Neuchâtel en 2002 (soit 0.19% du parc de logements), 34 (0.20%) en 2003 et 68 (0.39%) en 2004.

^v Dans la région urbaine de Neuchâtel, il existe une forte corrélation ($R^2=0.61$) entre les ménages d'une personne et les appartements de maximum trois pièces.

^{vi} Ceux qui travaillent à temps partiel parallèlement à leurs études sont considérés quant à eux comme actifs.