

Cet article est disponible en ligne à l'adresse :

[http://www.cairn.info/article.php?ID\\_REVUE=ESP&ID\\_NUMPUBLIE=ESP\\_132&ID\\_ARTICLE=ESP\\_132\\_0039](http://www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=ESP&ID_NUMPUBLIE=ESP_132&ID_ARTICLE=ESP_132_0039)

---

## Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses

par Patrick RÉRAT, Ola SÖDERSTRÖM, Roger BESSON et Étienne PIGUET

| érès | Espaces et sociétés

2008/1-2 - n° 132

ISSN 0014-0481 | ISBN 2-7492-0915-9 | pages 39 à 56

---

Pour citer cet article :

— Rérat P., Söderström O., Besson R. et Piguet n., Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses, *Espaces et sociétés* 2008/1-2, n° 132, p. 39-56.

---

Distribution électronique Cairn pour érès.

© érès. Tous droits réservés pour tous pays.

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



## Une *gentrification* émergente et diversifiée : le cas des villes suisses

Patrick Rérat  
Ola Söderström  
Roger Besson  
Étienne Piguet

**L**a *gentrification* est un « terme résilient » (Bondi, 1999) dans le vocabulaire de la recherche urbaine contemporaine. Autrement dit, et ceci plus particulièrement dans les travaux anglophones, la *gentrification* constitue l'un des rares thèmes de recherche que l'on retrouve de façon continue depuis une trentaine d'années.

Cela est dû, nous semble-t-il, à deux caractéristiques de ce concept. Il s'agit, d'une part, d'un terme désignant un processus observable et clairement défini : transformation du bâti et des caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident. Il a, d'autre part, été utilisé pour décrire des

---

*Patrick Rérat, chercheur FNS, Institut de géographie, université de Neuchâtel (Suisse)*  
*Patrick.rerat@unine.ch*

*Ola Söderström, professeur, Institut de géographie, université de Neuchâtel (Suisse)*  
*ola.soderstrom@unine.ch*

*Roger Besson, chercheur FNS, Institut de géographie, université de Neuchâtel (Suisse)*  
*roger.besson@unine.ch*

*Étienne Piguet, professeur, Institut de géographie, université de Neuchâtel (Suisse)*  
*Etienne.Piguet@unine.ch*

réalités diverses au fil du temps : pour certains auteurs, nous assistons ainsi actuellement à une troisième phase de *gentrification* (Hackworth et Smith, 2001), qui renvoie à de nouveaux processus, notamment au rôle actif et *pro-gentrification* des pouvoirs publics<sup>1</sup>. Or, à chacune de ces phases correspond une extension du concept. À la fois concrète et large, cette catégorie d'analyse présente donc aussi la propriété d'être devenue œcuménique et durable<sup>2</sup>.

L'objectif de cet article est double. Il vise d'abord à dégager un positionnement sur ce que peut et doit recouvrir le concept de *gentrification*. Est-il souhaitable, et si oui pourquoi, d'en adopter une définition extensive ? Ceci, d'abord, afin de préciser ce qui constitue aujourd'hui à nos yeux sa valeur heuristique et, ensuite, de définir les dimensions du phénomène qui sont abordées dans la partie empirique de cette contribution. Dans cette optique, nous traiterons brièvement pour commencer des *formes*, des *acteurs* et des *espaces* qui caractérisent les processus de *gentrification* contemporains.

Dans un second temps, nous aborderons, à partir des résultats d'une recherche portant sur le retour en ville en Suisse<sup>3</sup>, les différents aspects de la *gentrification* dans ce pays. Nous analyserons principalement les évolutions récentes de la mobilité résidentielle et nous nous arrêterons sur les différentes évolutions susceptibles de favoriser la *gentrification* des villes suisses (politiques fédérales, stratégie des collectivités locales, rôle du marché immobilier, regain d'attrait des quartiers centraux).

## LES REDÉFINITIONS DU CONCEPT DE *GENTRIFICATION*

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 qui présentent souvent un caractère patrimonial et qui sont situés dans des quartiers populaires. Depuis lors, au fil des phases, cette situation a évolué et la définition du

1. 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).

2. Même si, nous le verrons, elle est investie de valeurs différentes selon les auteurs ou les acteurs urbains.

3. Projet « Back to the City ? » financé par le Fonds national suisse de la recherche scientifique (requête 107033).

---

concept s'est transformée afin d'inclure d'autres formes d'« élitisation<sup>4</sup> », d'autres acteurs et d'autres espaces.

### *Les formes*

Dans son acception classique, la *gentrification* concerne donc le logement. Dès les années 1990, cependant, différents auteurs ont étudié des processus d'« élitisation » relatifs aux espaces publics et aux commerces. Sharon Zukin (1995) a par exemple décrit la transformation d'espaces publics à New York, en montrant que le mobilier urbain et le style architectural utilisés contribuent à filtrer socialement les fréquentations et à exclure des catégories sociales qui auparavant y avaient leurs habitudes.

Plus récemment, certains auteurs ont analysé des processus de transformation des activités commerciales. Van Criekingen et Fleury (2006, p. 3) ont ainsi étudié les dynamiques commerciales liées aux initiatives d'entrepreneurs indépendants à Bruxelles et à Paris, et montré « comment le commerce peut être acteur et moteur de dynamiques de *gentrification* à l'échelle d'un quartier [et] non seulement le reflet de transformations socio-résidentielles en amont ». Le processus analysé par ces deux auteurs est au fond similaire à celui qui a été décrit en matière de *gentrification* résidentielle, à savoir qu'il évolue à la fois sous l'impact d'acteurs pionniers qui enclenchent une dynamique d'investissement et de contagion dans un secteur urbain et sous celui de grandes entreprises de distribution emboîtant le pas des pionniers qui, eux, dans bien des cas, iront prospecter ailleurs. Le jeu offre/demande, si fréquemment étudié depuis les années 1980 (Ley, 1986) est donc à l'œuvre ici. La plus-value de ces travaux réside cependant dans le fait qu'ils montrent que le rapport de causalité entre *gentrifications* résidentielle et commerciale peut être réciproque.

Dans les deux cas, il s'agit de formes de *gentrification* complémentaires à la forme canonique évoquée précédemment et pointant le rôle des éléments architecturaux et urbanistiques ainsi que celui des fréquentations et des initiatives commerciales.

Parallèlement, différents auteurs ont qualifié de « *new-build gentrification* » des opérations de construction de 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 : ils représentent un réinvestissement de capital dans des zones centrales délaissées, impliquent une modification de l'environnement construit et du paysage urbain, et concer-

---

4. Terme qui est sans doute le meilleur équivalent du terme anglais *social upgrading*.

nent les mêmes catégories sociales. Toutefois, le processus d'éviction n'est dans ce cas 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<sup>5</sup>.

### *Les acteurs*

Dans les travaux de Van Criekingen et Fleury, les entrepreneurs commerciaux et les entreprises de distribution viennent rejoindre les acquéreurs/rénovateurs de logements pour peupler le monde des acteurs de la *gentrification*. David Ley, de son côté, a 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 urbain sont prometteurs (Ley, 2003). Il a ainsi souligné le rôle d'attracteur exercé par les artistes et leur mode de vie urbain sur une partie des classes moyennes supérieures – 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 – qu'il considère comme les moteurs de la demande en matière de *gentrification* (Ley, 1996). D'autres auteurs se sont également penchés sur le processus de « production » des « gentrificateurs » en mettant en exergue 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), la multiplication des petits ménages non familiaux formés de jeunes adultes (Ogden et Hall, 2004), l'influence de la position dans le parcours de vie (Smith, 2002) ou l'émergence d'une élite circulante et globalisée (Rofe, 2003).

Neil Smith a de son côté analysé le rôle des investisseurs et acteurs immobiliers dans le repérage et l'exploitation du différentiel de loyer (*rent gap*), considérant la *gentrification* avant tout 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* 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'ori-

---

5. 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, Butler, 2007). Certains chercheurs préfèrent la notion plus large de *réurbanisation* et réservent le terme de *gentrification* à des processus impliquant un remplacement de population (Buzar, Hall, Ogden, 2007).

gine une anomalie locale, s'est généralisée en devenant une stratégie urbaine globale (Smith, 2003).

Des études plus agnostiques que celles de Smith sur le rôle des pouvoirs publics restent toutefois encore peu nombreuses. Ceux-ci n'agissent en effet pas systématiquement en promoteurs de la *gentrification*, mais tentent aussi dans certains cas de la juguler au nom de la mixité sociale, de combiner des politiques d'attraction des classes aisées – afin de favoriser l'équilibre fiscal des villes – avec la création de logements à loyers modérés, ou encore de concilier objectifs environnementaux et sociaux<sup>6</sup>. Il serait à cet égard utile de développer des études visant à déconstruire le discours des pouvoirs publics en matière de programmation urbaine, en particulier hors du contexte anglophone<sup>7</sup>.

### *Les espaces*

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) – et cela constitue d'ailleurs un des thèmes de ce numéro spécial d'*Espaces et sociétés* ainsi que de l'ouvrage de Bidou-Zachariassen (2003) –, les différents échelons de la hiérarchie urbaine (Van Weesep, 1994), des espace ruraux (Phillips, 2004), des espaces touristiques (Gotham, 2005) ainsi que des quartiers centraux « élités » par le passé et par la suite super- ou « regentrifiés » (Lees, 2003a). 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.

Considérer la spatialité de la *gentrification* revient à considérer non seulement la contextualité du phénomène, mais également celle des théorisations développées pour en rendre compte. Car, comme l'a noté Loretta Lees, les approches théoriques principales sont, partiellement du moins, liées au contexte dans lequel elles ont été élaborées. On peut estimer ainsi que la thèse de Smith n'est pas uniquement déterminée par ses orientations politiques et philosophiques, mais également par le caractère très polarisé et parfois brutal des transformations des villes états-uniennes, où il a réalisé l'essentiel de son

---

6. Cette cohabitation, *a priori* difficile, de la densification de l'environnement construit et de la diversité sociale dans les politiques de développement urbain durable, constitue un des objectifs de la recherche que nous menons.

7. Voir, dans le monde anglophone, l'analyse de Lees (2000 ; 2003b).

travail d'enquête. Les thèses, généralement plus culturalistes, de Ley ou de Caulfield, insistant sur le rôle moteur des projets de vie, des valeurs ou des désirs des « gentrificateurs », sont elles aussi à rapporter aux caractéristiques du processus de *gentrification* au Canada (Lees, 2000).

Dans les deux acceptions du terme qui viennent d'être mentionnées, il s'agit donc de considérer une « géographie de la *gentrification* » (Ley, 1996 ; Phillips, *op. cit.*).

### *Avantages et dangers d'une définition extensive du concept*

Les formes de la *gentrification* se diversifient, les acteurs deviennent plus nombreux, les espaces concernés se multiplient et s'étendent. La question que l'on peut dès lors se poser est double. S'agit-il, d'une part, d'un changement dans la nature du phénomène ou d'un simple effet de catégorisation (on appelle *gentrification* ce qu'on nommait autrement auparavant) ? S'agit-il, d'autre part, d'une évolution souhaitable ou, au contraire, porteuse de confusion ?

En ce qui concerne la première question, on peut certainement répondre que les deux explications sont recevables et complémentaires. Les politiques explicitement pro-*gentrification* développées par les gouvernements nationaux ou locaux sont, dans leur forme actuelle, inédites. En revanche, d'autres processus comme la *gentrification* en milieu rural ou la *gentrification* liée aux nouvelles constructions semblent naviguer sous le pavillon de la *gentrification*, parfois par simple commodité. On peut cependant estimer que le rattachement à la problématique de la *gentrification* permet d'analyser des phénomènes anciens sous un jour nouveau, cela en portant, dans le cas par exemple de la « *new-build gentrification* », l'attention sur une « élitisation » des secteurs avoisinants.

En ce qui concerne la seconde question, on peut certes estimer que la signification du concept est devenue plus floue, puisqu'elle peut désigner désormais des mécanismes bien plus divers que ceux identifiés par Ruth Glass. L'avantage d'un tel élargissement réside toutefois dans le fait qu'il rassemble dans un seul mouvement d'analyse des phénomènes qui autrement seraient considérés séparément. Cela permet de faire fonctionner ce qui constitue l'intérêt même d'un bon concept (quel qu'il soit), à savoir de dégager un « plan d'immanence » (Deleuze et Guattari, 1991) sur lequel des liens *a priori* non attendus entre des phénomènes peuvent être observés. Une *gentrification* étendue permet ainsi, et c'est à notre sens appréciable, de saisir ensemble les différentes facettes – résidentielle, commerciale, esthétique – de l'« élitisation » des villes.

Dans la seconde partie de cet article, nous n'aurons pas l'ambition de faire un bilan général de la « *gentrification* élargie » en Suisse. Nous présen-

terons tout d'abord des résultats issus d'une analyse de la mobilité résidentielle dans les villes suisses indiquant l'amorce d'un processus de *gentrification*. Nous nous arrêterons ensuite sur les facteurs susceptibles de le renforcer dans les années à venir. Cette partie empirique permettra ainsi d'aborder certains aspects de l'élargissement de la définition de la *gentrification* (« *new-build gentrification* ») et le rôle de différents acteurs.

### ÉVALUATION DE LA GENTRIFICATION RÉSIDENTIELLE DANS LES VILLES SUISSES

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 a montré que les villes présentent un statut social inférieur à celui de leurs couronnes (ce qui tend à confirmer l'hypothèse dite de la « *A-Stadt*<sup>8</sup> »), 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. Cela 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, Genève<sup>9</sup>, Bâle et, dans une

---

8. Proposée par Frey (1996), elle désigne la surreprésentation dans les villes des catégories de la population jugées vulnérables : personnes âgées, jeunes adultes, étrangers, familles monoparentales, personnes vivant seules, ménages à bas revenu, etc. Le nom de ces catégories commence par la lettre « A » en allemand.

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



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 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 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 précisément cette lacune que la recherche « *Back to the City ?* », sur laquelle se fonde cette contribution, propose de combler. Son objectif est de mesurer l'existence de mouvements de retour en ville (et, le cas échéant, de déterminer s'ils sont liés à un processus de *gentrification*), d'analyser le profil, les trajectoires et les motivations des personnes s'installant en ville et, finalement, d'étudier les stratégies des collectivités locales et le rôle des acteurs privés dans les processus de régénération urbaine. Nous montrons, dans ce qui suit, que la *gentrification*, limitée encore à quelques centres, a de fortes chances de se développer dans le contexte actuel d'urbanisation en Suisse.

### *Précisions méthodologiques*

L'analyse porte sur vingt-cinq villes<sup>10</sup> qui regroupaient en 2000 plus d'un million et demi de personnes. Représentant chacune une commune politique, ces villes<sup>11</sup> constituent les centres les plus importants du pays selon une combinaison de critères démographiques et fonctionnels (Schuler *et al.*, 2005).

Nous avons utilisé comme indicateur de *gentrification* le comportement résidentiel des catégories socioprofessionnelles supérieures (CSP+)<sup>12</sup>. Les

10. Les villes concernées sont Aarau, Baden, Bâle, Bellinzone, Berne, Bienne, Coire, Fribourg, Genève, Lausanne, Locarno, Lucerne, Lugano, Neuchâtel, Olten, Saint-Gall, Schaffhouse, Sion, Soleure, Thoune, Vevey/Montreux, Wil, Winterthour, Zoug, Zurich.

11. Selon la définition suisse, le terme de ville est réservé aux communes de plus de 10 000 habitants.

12. Celles-ci regroupent les dirigeants, les professions libérales et les professions intellectuelles et d'encadrement.

informations relatives à la mobilité résidentielle sont fournies tous les dix ans par le recensement de la population, dans lequel figure une question sur le lieu de domicile cinq ans auparavant. Pour le dernier recensement en date (2000), nous avons calculé le solde migratoire<sup>13</sup> et le rapport migratoire<sup>14</sup>. Seules ont été prises en compte les migrations internes, c'est-à-dire celles qui se déroulent à l'intérieur des frontières helvétiques, quelle que soit la nationalité<sup>15</sup>.

L'indicateur peut paraître relativement grossier et l'échelle sélectionnée est plus vaste que celle du quartier, niveau d'analyse généralement retenu dans l'étude de la *gentrification*. Ce parti pris méthodologique se justifie par l'objectif de fournir quelques premières indications sur l'existence d'un processus de *gentrification* en Suisse, d'évaluer l'attractivité résidentielle des villes pour les classes moyennes supérieures et de quantifier les différences d'intensité entre les centres.

### ***Une gentrification émergente à l'échelle nationale***

À l'échelle des 25 villes, toutes les catégories socioprofessionnelles présentent des soldes migratoires négatifs entre 1995 et 2000. Le déficit le plus important est mesuré pour les autres indépendants (- 3.77 %), suivis par les CSP+ (- 2.86 %) et les ouvriers (- 1.40 %). Chez les employés, les arrivées compensent quasiment les départs (- 0.03 %). De prime abord, nous n'assistons donc pas à un processus généralisé de *gentrification*. La situation se révèle cependant plus contrastée lorsqu'on la considère historiquement et géographiquement.

Les autres indépendants et les CSP+ sont en effet les catégories dont le rapport migratoire a évolué le plus favorablement entre 1975-1980 et 1995-2000 : le nombre d'arrivées pour cent départs passe ainsi de 67.63 à 89.50 pour les CSP+. Les employés et les ouvriers affichent des progressions plus mesurées. Autrement dit, les centres tendent à devenir à nouveau attractifs pour les classes supérieures, après une longue période où leur attractivité avait diminué.

---

13. Il représente la différence entre le nombre de personnes d'une catégorie qui se sont installées ou qui ont quitté une des 25 villes entre 1995 et 2000, divisé par l'effectif de cette même catégorie qui résidait en ville en 1995.

14. Il exprime le nombre d'arrivées pour cent départs. Cet indicateur permet de mesurer l'évolution de l'attractivité des villes pour les différentes catégories entre les recensements de 1980 et 2000. Indépendant de l'évolution quantitative des catégories, il présente l'avantage d'enlever l'effet de structure dû à l'élévation globale du niveau de qualification de la population active.

15. Les migrations internationales n'ont pas été prises en compte, car il n'est pas possible d'obtenir des informations sur le profil des personnes quittant la Suisse.

Si l'on considère les villes individuellement, on constate que la majorité d'entre elles enregistrent un solde migratoire négatif pour les CSP+. Zoug, Zurich, Coire et, dans une moindre mesure, Winterthour et Thoune se montrent néanmoins attractives pour cette catégorie. Ce sont les villes où, du point de vue résidentiel, on observe un phénomène de *gentrification*. Si la présence de Coire peut paraître anecdotique, le centre économique du pays, Zurich, se distingue en étant accompagné de deux villes – Zoug et Winterthour – intégrées à son aire métropolitaine. Thoune présente des caractéristiques similaires en tant que ville moyenne située à proximité de Berne. Une géographie spécifique de la *gentrification* se dessine donc avec une région en Suisse alémanique où le phénomène est pour l'instant plus avancé.

Des disparités apparaissent également avec le rapport migratoire. Pour les cinq centres susmentionnés, les rapports migratoires indiquent une « intra-urbanisation récente ». Le nombre d'arrivées pour cent départs passe par exemple de 77.71 à 133.85 à Zoug et de 69.84 à 112.28 à Zurich. Parmi les autres évolutions positives, on identifie neuf cas d'« exurbanisation atténuée ». À Lugano, Lucerne, Neuchâtel, Genève et Vevey/Montreux, le rapport migratoire se rapproche de l'équilibre avec plus de neuf arrivées pour dix départs. De manière générale, plus une ville est grande et spécialisée dans le tertiaire supérieur, plus le rapport migratoire progresse.

Il ne semble pas y avoir d'effet d'éviction direct à l'échelle des villes. Le solde et le rapport migratoires des CSP+ sont en effet corrélés positivement avec ceux des autres indépendants et des employés (les relations avec les ouvriers sont également positives mais statistiquement non significatives). En d'autres termes, lorsqu'une ville est attractive pour les CSP+ (ou qu'elle le devient), un phénomène similaire est observé pour les autres catégories<sup>16</sup>. Ces résultats tendent à montrer que nous sommes en présence, non pas d'un phénomène classique de *gentrification*, mais plutôt de « *new-build gentrification* ».

La comparaison entre les deux périodes censitaires montre donc une évolution clairement positive pour les villes en ce qui concerne les CSP+. Ce retournement de tendance témoigne probablement de l'amorce d'un processus de *gentrification* et plus particulièrement dans certaines villes telles que Zurich. Un faisceau de facteurs favorables à la revalorisation des villes vient ces dernières années étayer cette hypothèse.

---

16. Seule la ville de Zoug fait exception : l'attractivité des CSP+ (solde migratoire de + 9.49 %) s'accroît et contraste avec le comportement du reste de la population active (solde migratoire de + 0.49 % pour les employés, - 1.12 % pour les autres indépendants et - 5.01 % pour les ouvriers).

---

## LA REVALORISATION DES VILLES

Quatre évolutions récentes concourent à une requalification des centres urbains : la politique fédérale qui donne davantage de poids aux villes, les stratégies adoptées par ces dernières pour améliorer leur attractivité (notamment en ce qui concerne l'habitat), le regain d'activité du marché immobilier et, enfin, la renaissance de certains quartiers centraux.

### *Les politiques fédérales*

En raison d'une organisation institutionnelle à trois niveaux (Confédération, canton, commune), les villes suisses n'ont, jusqu'à une période récente, pas reçu une attention particulière. Cette situation a évolué ces dernières années avec la reconnaissance de leur rôle et la volonté de garantir leur compétitivité. Ce changement se manifeste entre autres par l'inscription d'un article sur les villes dans la nouvelle Constitution fédérale, le lancement d'une politique des agglomérations et l'élaboration d'une nouvelle politique régionale.

Dans les documents définissant le développement souhaité par la Confédération, l'étalement urbain fait l'objet de nombreuses critiques en raison de ses impacts jugés négatifs sur les plans environnemental (consommation de sol, importance de la voiture individuelle), social (ségrégation sociale, problèmes d'équité fiscale) et économique (coûts de l'urbanisation, charges de centre). Sur la base de ce constat, la Confédération a formulé des lignes directrices d'un développement territorial qui soit davantage en adéquation avec les principes de durabilité : reconstruire la ville sur la ville, orienter l'urbanisation vers l'intérieur, densifier le tissu urbain, régénérer les friches urbaines (Conseil fédéral, 1996 ; ODT, 2005).

### *Les stratégies des villes*

Au niveau local, de plus en plus de villes tentent de renforcer leur attractivité résidentielle. Les actions envisagées ne concernent pas uniquement l'amélioration de la qualité de vie (modération du trafic, maintien d'espaces verts et d'espaces publics, etc.) mais aussi des programmes visant à favoriser la construction de logements. On retrouve de tels plans à Zurich (« *10 000 Wohnungen in 10 Jahren* » ; objectif atteint en 2006 après seulement huit ans), Bâle (« *Logis Bâle* » ; 5 000 logements en dix ans) ou encore à Lausanne (« *3 000 logements durables pour Lausanne* » ; constructions prévues de 2006 à 2016). D'autres villes, si elles n'ont pas créé un programme *ad hoc*, n'en ont pas moins pris des mesures afin de favoriser la construction de logements sur leur territoire.

Relevons à ce propos qu'il peut y avoir aujourd'hui en Suisse, entre niveaux institutionnels, une convergence sur les moyens du développement urbain, mais cela pour des finalités divergentes. L'intérêt premier des villes n'est en effet pas tant de concrétiser la volonté fédérale de densifier le tissu urbain, mais plutôt d'élargir leur assiette fiscale afin de pallier leur taux d'imposition élevé et les problèmes engendrés par la concentration de catégories socialement vulnérables et les charges de centre. Les villes souhaitent ainsi attirer des « contribuables intéressants », comme le montrent de nombreuses initiatives ces dernières années.

### *Les acteurs immobiliers*

Une caractéristique essentielle des villes helvétiques est la pénurie qui règne sur le marché immobilier de la plupart d'entre elles. Pour l'ensemble des 25 villes, la proportion de logements déclarés vacants se monte à 0.69 % du parc immobilier en 2005, selon l'Office fédéral de la statistique. Des valeurs bien plus basses sont enregistrées à Zurich (0.07 %), Thoune (0.15 %), Genève (0.20 %) ou Lausanne (0.28 %). Cette situation montre qu'une demande latente existe pour une localisation en zone centrale dense et que l'offre actuelle n'est pas suffisante. Cette pénurie provoque une pression sur les loyers qui suivent une tendance à la hausse. Elle est aussi à l'origine d'un phénomène nouveau : dans certaines villes, les surfaces de bureaux diminuent avec la transformation de locaux en logements, alors que l'inverse était de mise il y a une vingtaine d'années.

Parallèlement à la volonté affichée par les collectivités locales, le secteur immobilier fait preuve d'un regain d'activité dont bénéficient notamment les villes. Relativement peu d'objets ont été construits à la fin des années 1990 : les investisseurs privilégiaient la Bourse et les produits financiers où les perspectives de profit semblaient meilleures. Avec la baisse brutale des cours en 2002, les marchés financiers ont redonné du poids aux investissements immobiliers dans leur stratégie, intérêt qui a été maintenu malgré la reprise observée dès 2005, cela en raison d'une logique de diversification des risques (Theurillat, Corpataux et Crevoisier, 2006). On observe parallèlement le rôle nouveau des grandes régions publiques partiellement privatisées – les Chemins de fer fédéraux (CFE) et La Poste – qui ont récemment lancé des opérations de valorisation de leurs parcs immobiliers (localisés en grande partie à proximité immédiate des gares). Le secteur privé détermine pour sa part le *standing* des logements construits et joue, conformément à la thèse de l'offre, un rôle important dans ce phénomène de *gentrification* émergente. De manière générale en effet, les promoteurs privés concentrent leurs activités sur des objets destinés à la propriété et les nouveaux logements locatifs sont en règle générale prévus pour les revenus moyens ou supérieurs (Schüssler et Thalmann, 2005).

Les constructions de logements ces dernières années ont permis une reprise démographique. Entre 2000 et 2005, la ville de Zurich a gagné près de 10 000 habitants (+ 2.85%), Winterthour 4 779 (+ 5.38 %), Genève 3 723 (+ 2.13 %) et Lausanne 2 499 (+ 2.18 %). Ces chiffres contrastent avec l'évolution constatée entre 1970 et 2000, période pendant laquelle les 25 villes avaient perdu près de 200 000 habitants, soit un habitant sur dix.



**Fig. 1 – Le projet Puls 5 à Zürich West**  
comprend des activités économiques sur quatre niveaux  
et une centaine de nouveaux « lofts » aux trois derniers étages  
(source : Rérat, 2007)

### *L'attrait résidentiel et culturel des villes*

La reprise démographique découle donc de l'action conjuguée des pouvoirs publics et du secteur privé et s'est notamment concrétisée par la récupération de friches industrielles ou ferroviaires : Zürich West et Neu Oerlikon à Zürich, Erlennatt à Bâle. Ce phénomène touche également des villes plus petites comme Neuchâtel, Vevey ou Winterthour.

Ce processus de régénération urbaine est parfois initié et accompagné par une renaissance de la vie culturelle. C'est le cas de Zürich West où des activités culturelles, d'abord de niche, se sont installées sur d'anciens sites industriels, se sont ensuite développées et ont été finalement rejointes par des acteurs culturels plus institutionnalisés (Wehrli-Schindler, 2002). Un processus semblable – mais à une échelle réduite – s'est déroulé dans le quartier du Flon à Lausanne.

Enfin, les stratégies promotionnelles des investisseurs immobiliers sont également significatives de ce retournement de tendance et de cette requalification des centres en Suisse. À Lausanne, le récent projet « Résidence-en-ville » vante, par exemple, sa localisation urbaine, la proximité des commerces, d'une salle de concerts, de théâtres, d'un *skate-park* et de lieux de vie nocturne. À Zurich, certains projets jouent de manière similaire la carte de l'urbanité : c'est le cas de « West Side » qui propose aux clients potentiels d'« habiter et vivre là où la ville bouge » ou de « Limmatwest » qui insiste sur la vie culturelle et urbaine du quartier.

Ces différents mécanismes portent donc à penser que nous assistons actuellement à l'amorce d'une *gentrification* concernant la plupart des grandes villes du pays et plus spécifiquement celles où les investisseurs et les pouvoirs publics sont les plus actifs.



**Fig. 2 – Le projet « Résidence-en-ville »**  
comprend la construction de 135 logements sur une friche urbaine du centre  
de Lausanne et met en avant dans ses documents promotionnels  
les avantages de l'urbanité et de la densité  
(source : Söderström, 2007)

## CONCLUSIONS

Le champ de recherche auquel correspond aujourd'hui le concept de *gentrification* est vaste. Il présente l'intérêt d'accueillir de façon convergente et complémentaire des regards théoriques<sup>17</sup> et disciplinaires variés, cela en raison du développement de débats théoriques, de démarches méthodologiques et de terrains d'investigation visant à en saisir les différentes déclinaisons. On connaît désormais mieux les multiples géographies de la *gentrification* : en Amérique du Nord, en Europe, dans les pays du Sud, les villes moyennes, les zones rurales, etc.

Nous avons soutenu dans cet article, dans un premier temps, que cette extension du concept, problématique pour certains, constitue un phénomène qui peut au contraire être heuristiquement profitable. Elle permet en effet de mieux articuler des travaux portant sur les différents mécanismes par lesquels les villes acquièrent de nouvelles valeurs et, en particulier, « s'élitissent » (au bénéfice de certaines catégories de la population et au détriment d'autres).

Dans un second temps, nous avons décrit certains aspects de la *gentrification* élargie des villes suisses en nous intéressant aux formes spécifiques de l'urbanisation helvétique, à différents acteurs de la *gentrification* et à la renaissance de certains quartiers centraux. Pour saisir des tendances à l'échelle nationale, nous avons pris comme indicateur le comportement résidentiel des CSP+. Notre analyse montre que ces dernières quittent toujours majoritairement les villes mais que leur bilan migratoire est devenu nettement moins négatif. Dans certains cas, un retournement de l'orientation dominante des flux résidentiels est observé. Malgré une envergure limitée, on peut donc conclure à une tendance à la *gentrification* et, plus précisément, à la « *new-build gentrification* », puisqu'il s'agit majoritairement de nouvelles constructions plutôt que de réhabilitations.

Plusieurs éléments sont susceptibles de renforcer ce phénomène émergent : la politique de développement territorial de la Confédération qui propose de favoriser la reconstruction de la ville sur la ville, les stratégies des collectivités locales visant à encourager la construction de logements sur leur territoire, le regain d'activité du marché immobilier et l'existence d'une demande pour un mode de vie plus urbain, comme en témoigne la création de nouveaux quartiers, combinant une offre résidentielle haut de gamme et la proximité d'activités culturelles.

---

17. Permettant en particulier de sortir de l'alternative entre lectures néomarxistes ou culturalistes du phénomène.



## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ATKINSON, R. ; BRIDGE, G. (sous la dir. de) 2005. *Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism*, London, Routledge.
- BASSAND, M. 1997. *Métropolisation et inégalités sociales*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (sous la dir. de) 2003. *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie.
- BONDI, L. 1991. « Gender Divisions and Gentrification : A Critique », *Transactions of the Institute of British Geographers*, n° 16, p. 190-198.
- BONDI, L. 1999. « Gender, Class and Gentrification », *Society and Space*, n° 17, p. 261-282.
- BUZAR, S. ; HALL, R. ; OGDEN, P. 2007. « Beyond gentrification : the demographic reurbanisation of Bologna », *Environment and Planning A*, n° 39, p. 64-85.
- CONSEIL FÉDÉRAL. 1996. *Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse*, Berne, Office fédéral de l'aménagement du territoire.
- DAVIDSON, M. ; LEES, L. 2005. « New-build "Gentrification" and London's Riverside Renaissance », *Environment and Planning A*, n° 37, p. 1165-1190.
- DELEUZE, G. ; GUATTARI, F. 1991. *Qu'est-ce que la philosophie ?*, Paris, Éditions de Minuit.
- DELIGNE, C. ; GABIAM, K. ; VAN CRIEKENGEN, M. ; DECROLY, J.-M. 2006. « Les territoires de l'homosexualité à Bruxelles : visibles et invisibles », *Cahiers de géographie du Québec*, n° 50, p. 135-150.
- FREY, R. 1996. « Quelle a été la contribution du PNR "Ville et Transport" ? » dans P. Güller ; T. Breu (sous la dir. de), *Conjuguer l'urbain au futur, une entreprise collective*, Zurich, VDF Georg, p. 47-50.
- GERHEUSER, F. 2004. *Logement et conditions d'habitation*, Neuchâtel, Office fédéral de la statistique.
- GLASS, R. 1964. « Introduction » dans Centre for Urban Studies, *London : Aspects of Change*, London, MacGibbon & Kee, p. XIII-XLII.
- GOTHAM, K. 2005. « Tourism Gentrification: The Case of New Orleans'Vieux Carre », *Urban Studies*, n° 42, p. 1099-1121.
- HACKWORTH, J. ; SMITH, N. 2001. « The Changing Face of Gentrification », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, n° 22, p. 464-477.
- HERMANN, M. ; HEYE, C. ; LEUTHOLD, H. 2005. *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz*, Neuchâtel, Office fédéral de la statistique.
- HERMANN, M. ; LEUTHOLD, H. 2002. « The Consequences of Gentrification and Marginalisation on Political Behaviour » dans *Proceedings to the Conference « Upward Neighbourhood Trajectories »*, Glasgow, Department of Urban Studies.
- HEYE, C. ; LEUTHOLD, H. 2004. *Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich*, Zürich, Statistik Stadt Zürich.
- HEYE, C. ; ODERMATT, A. 2006. « Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbane Raum Zürichs », *DISP*, n° 167, p. 52-65.
- HITZ, H. ; KEIL, R. ; LEHRER, U. ; RONNEBERGER, K. ; SCHMID, C. ; WOLFF, R. 1995. *Capitales fatales: Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich*, Zürich, Rotpunkt Verlag.

- INURA, 2004. *The Contested Metropolis : Six Cities at the Beginning of the 21st Century*, Basel, Boston, Berlin, Birkhäuser.
- LEES, L. 2000. « A Re-appraisal of Gentrification: towards a Geography of Gentrification », *Progress in Human Geography*, n° 24, p. 398-408.
- LEES, L. 2003a. « Super-gentrification: The Case of Brookly Heights, New York City », *Urban Studies* n° 40, p. 2487-2500.
- LEES, L. 2003b. « Visions of “Urban Renaissance” : the Urban Task Force Report and the Urban White Paper », dans R. Imrie et M. Raco (sous la dir. de), *Urban Renaissance ? New Labour, Community and Urban Policy*, Bristol, Policy Press, p. 61-92.
- LEY, D. 1986. « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, n° 76, p. 521-535.
- 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*, n° 40, p. 2527-2544.
- ODT (Office fédéral du développement territorial), 2005. *Rapport 2005 sur le développement territorial*, Berne, DETEC.
- OGDEN, P. E. ; HALL, R. 2004. « The Second Demographic Transition, New Household Forms and the Urban Population of France During the 1990s », *Transactions of the Institute of British Geographers*, n° 29, p. 88-105.
- PHILLIPS, M. 2004. « Other Geographies of Gentrification », *Progress in Human Geography*, n° 28, p. 5-30.
- ROFE, M. 2003. « I want to be Global: Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community », *Urban Studies*, n° 40, p. 2511-2526.
- SCHULER, M. ; DESSEMONTET, P. ; JOYE, D. ; PERLIK, M. 2005. *Les niveaux géographiques de la Suisse*, Neuchâtel, Office fédéral de la statistique.
- SCHÜSSLER, R. ; THALMANN, P. 2005. *Qu'est-ce qui pousse et freine la construction de logements ?*, Granges, Office fédéral du logement.
- SMITH, D. P. 2002. « Extending the Temporal and Spatial Limits of Gentrification: A Research Agenda for Population Geographers », *International Journal of Population Geography*, n° 8, p. 385-394.
- SMITH, D. P. ; BUTLER, T. 2007 « Conceptualising the Sociospatial Diversity of Gentrification: *to Bodly go* into Contemporary Gentrified Spaces, the *Final Frontier ?* », *Environment and Planning A*, n° 39, p. 2-9.
- 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, Routledge.
- SMITH, N. 2003. « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la “régénération” urbaine comme stratégie urbaine globale », dans C. Bidou-Zachariassen (sous la dir. de), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, p. 45-72.
- THEURILLAT, T. ; CORPATAUX, J. ; CREVOISIER, O. 2006. « Property Sector Financialisation: The Case of Swiss Pension Funds (1994-2005) », *Working Papers in Employment, Work and Finance*.

- VAN CRIEKENGEN, M. ; FLEURY, A. 2006. « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Paris et à Bruxelles », *Belgeo*, n° 1-2, p. 113-133.
- VAN WEESEP, J. 1994. « Gentrification as a Research Frontier », *Progress in Human Geography*, n° 18, p. 74-83.
- WEHRLI-SCHINDLER, B. 2002. « Kulturelle Einrichtungen als Impulsgeber für Stadtentwicklung ? Beobachtung am Beispiel Zürich West », *DISP*, p. 4-10.
- ZUKIN, S. 1995. *The cultures of cities*, Oxford, Blackwell.