

La fin de l'étalement urbain ?

FORUM ECOPARC

Depuis une quarantaine d'années, le développement territorial de la Suisse a été marqué par l'étalement urbain. Principale manifestation de cette tendance, les communes situées à proximité des villes ont enregistré une importante croissance de leur population, grâce notamment à la construction de quartiers de villas. Les centres urbains ont quant eux connu un déclin voire une stagnation démographique. Depuis les années 2000 toutefois, les villes gagnent à nouveau des habitants. Assisterait-on à un retournement de tendance annonçant la fin de l'étalement urbain et l'émergence à terme de friches résidentielles dans les zones villas ? Voici un rapide survol des éléments permettant d'appuyer ou de rejeter cette hypothèse.

L'avenir des quartiers de villas a fait l'objet d'une attention particulière ces derniers mois aux Etats-Unis. Avec la crise des « subprimes » et l'augmentation brutale des taux hypothécaires, de nombreuses villas ont dû être abandonnées par leurs occupants, ce qui a marqué le déclin de quartiers entiers. Outre cet aspect conjoncturel et spécifique au marché im-

obilier états-unien, plusieurs arguments plaident en faveur de l'émergence de friches résidentielles dans les couronnes. Tout d'abord, la maison individuelle est étroitement liée à la famille traditionnelle qui, en quittant majoritairement les villes, constitue le moteur de l'étalement urbain. Or, celle-ci perd de son importance en raison de différentes évolutions d'ordre sociologique (augmentation de la divortialité et des recompositions familiales, diminution du taux de fécondité, etc.). Ensuite, le vieillissement de la population pourrait non seulement contribuer à une régression de la demande de maisons individuelles mais aussi à une offre pléthorique avec la mise sur le marché d'objets construits ces dernières décennies. Finalement, selon les prévisions des démographes, la population devrait décliner en Suisse dès les années 2030.

Si ces facteurs semblent à même de réduire l'attractivité des zones de villas, d'autres en revanche vont à l'encontre d'une telle hypothèse. Premièrement, l'étalement urbain est notamment induit par un phénomène de desserrement : le nombre de ménages – et donc le nombre de logements occupés – augmente plus vite que la population, leur taille moyenne est de plus en plus petite et, même à taille égale, un ménage habite dans un logement bien plus grand actuel-

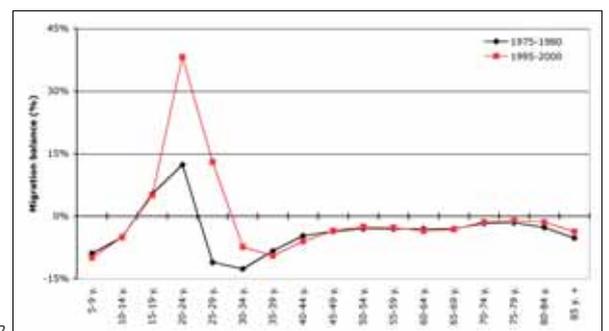
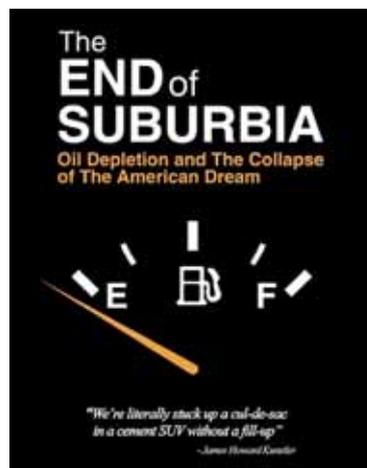
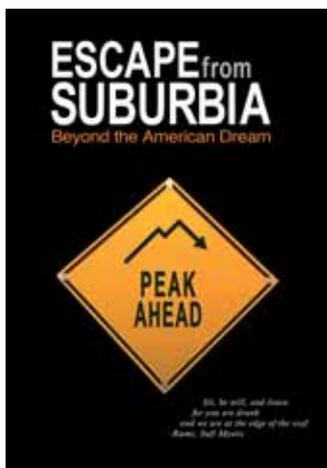


Fig. 1 : Fin du pétrole, fin de l'étalement urbain ?

Fig. 2 : Les seniors ne reviennent pas en ville

Fig. 3 : Villas en construction à Cottens (FR)

(Photo Yves André, © Enquête photographique fribourgeoise 2008)



lement qu'il ne l'aurait fait il y a quelques décennies. Si la densité d'occupation des logements avait été constante entre 1970 et 2000, les 25 villes les plus importantes du pays, avec l'évolution de leur parc immobilier, auraient dû compter en 2000 environ 500 000 habitants de plus qu'en réalité, soit une bonne partie de la croissance suburbaine et périurbaine. Cette tendance à consommer davantage d'espace habitable ne semble pas prête de s'arrêter – notamment lors des périodes de croissance économique – et continuera à alimenter la demande de logements. Par ailleurs, le marché immobilier

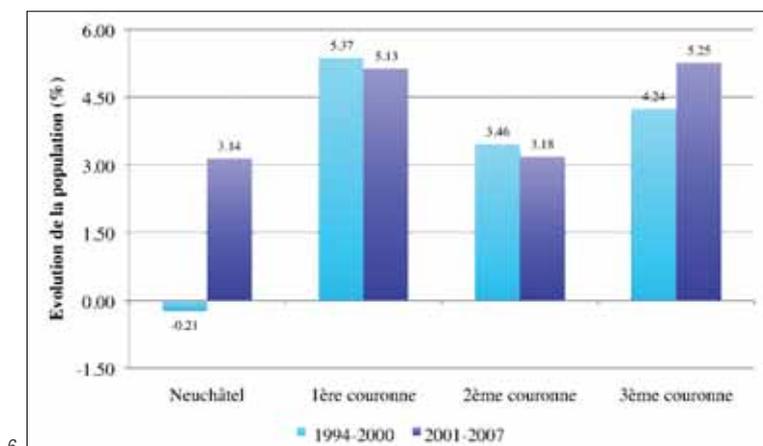
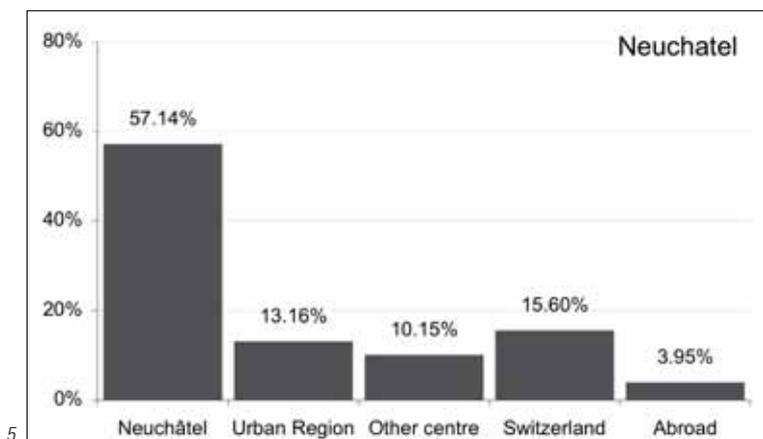
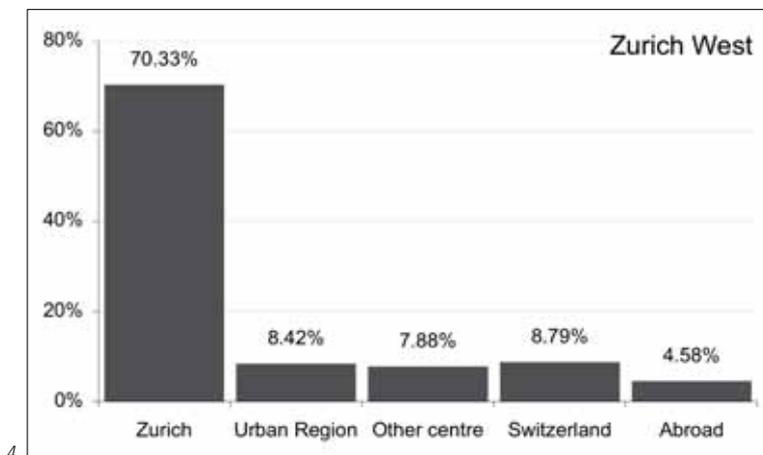
helvétique est tendu : moins de 1% des logements étaient déclarés vacants en 2008 à l'échelle du pays et cette valeur est encore inférieure dans les agglomérations. Cette caractéristique ainsi que les réserves foncières limitées montrent qu'il n'y a actuellement pas vraiment de marge de manœuvre entre l'offre et la demande qui rendrait possible l'abandon d'une partie du parc immobilier (et ceci contrairement à ce qui est observé aux Etats-Unis).

Un autre facteur fréquemment évoqué dans les débats est la volonté des seniors, d'une part, de vendre leur villa afin de

Fig. 4 et 5 : Provenance des ménages habitant dans les nouveaux appartements de Zurich West et Neuchâtel

Fig. 6 : Réurbanisation et étalement urbain

(Sauf mention, tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'auteur.)



ne plus être dépendants de la voiture et de ne plus avoir une maison et un jardin à entretenir et, d'autre part, de s'installer en ville où ils pourraient profiter de la proximité de différentes infrastructures. Ce phénomène relève en fait davantage de l'exception que d'une tendance de fond. Si certains ménages suivent cette trajectoire, une analyse des recensements de la population de 1980 et 2000 montre que la grande majorité des villes perdent des habitants pour l'ensemble des classes d'âge supérieures à 35 ans, seniors y compris. Des enquêtes menées auprès des ménages vivant dans les appartements récemment construits en ville de Neuchâtel et dans le quartier de Zurich West ont également révélé le rôle limité de ce segment de la demande.

Finalement, la reprise démographique des villes-centres observée ces dernières années représente un retournement de tendance majeur après le déclin des années 1970 à 2000. Néanmoins, les couronnes ont jusqu'à présent continué leur croissance. L'étalement urbain touche également une troisième couronne, non intégrée dans la définition actuelle des agglomérations, si bien que cette dynamique territoriale se poursuit.

Dans l'ensemble, il semble donc plus probable d'assister ces prochaines décennies à une reconfiguration des quartiers de villas (par un changement de population, le développement d'un marché secondaire en plus de la construction neuve, etc.) qu'à l'émergence de véritables friches résidentielles. Ainsi, les réflexions portant sur le développement territorial durable ne devraient pas uniquement envisager la densification du tissu bâti des centres urbains (régénération des friches industrielles, surélévation des immeubles, agrandissement et rénovation du parc immobilier, etc.). Elles devraient également inclure les modalités de développement des zones suburbaines et périurbaines en favorisant notamment des modèles d'habitat alternatifs à la maison individuelle et l'articulation entre urbanisation et réseaux de transports publics.

Patrick Rérat, géographe
King's College London et Université de Neuchâtel
Rue de la Côte 139
CH – 2000 Neuchâtel

Références

- 1 P. RÉRAT (dir.), « Reconstruire la ville en ville », in *Géo-Regards* (revue neuchâteloise de géographie) n° 1/2008, <www.alphilrevues.ch>
- 2 P. RÉRAT, E. PIGUET, O. SÖDERSTRÖM et R. BESSON, « Back to the City? Analyse de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes-centres helvétiques », Fonds national de la recherche scientifique, 2008