

## Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains

**Une étude contredit l'idée répandue d'un déplacement progressif des ménages pauvres hors des zones urbaines. L'examen de la mobilité résidentielle dans six grandes agglomérations de Suisse montre par exemple que ce sont surtout des personnes à faible revenu qui s'installent dans les villes-centres.**



Les grandes villes et leurs agglomérations deviennent-elles trop chères pour les personnes disposant de faibles revenus, du fait de la rarefaction des logements à prix abordables? Les villes-centres sont-elles réellement de plus en plus investies par des personnes au fort pouvoir d'achat, aux dépens de celles qui vivent avec peu de moyens? Les agglomérations connaissent-elles effectivement des changements profonds en ce qui concerne la composition et la répartition des habitants, creusant le fossé entre communes riches et communes pauvres?

Ce sont là des questions et inquiétudes souvent entendues dans le contexte d'un marché du logement très tendu régnant dans les grandes aires urbaines. Pour répondre à ces interrogations, l'Office fédéral du logement OFL a mandaté une recherche portant sur la mobilité résidentielle des personnes, en tenant compte de leur situation économique, dans les agglomérations de Genève, Lausanne, Berne, Bâle, Zurich et Lugano. Pour ce faire, l'Université de

Genève s'est intéressée aux individus en âge de travailler et domiciliés entre 2010 et 2014 dans une des six agglomérations et ayant déménagé. De ce fait, l'analyse ne prend pas en compte les ménages retraités. Elle classe la population en trois groupes – à revenus faible, moyen et élevé. Elle considère l'ampleur de la mobilité ainsi que les communes qui en sont concernées, en les distinguant selon la situation économique des habitants et le marché du logement.

### Ménages pauvres moins mobiles

Les résultats ont de quoi étonner et déjouent des opinions largement répandues. Ils montrent que plus de personnes actives quittent les villes-centres qu'elles ne s'y installent. Ce solde migratoire négatif indique un mouvement de départ de la population en âge d'exercer une activité en direction des communes suburbaines ou périurbaines. Il est surtout le fait des personnes aisées qui se dirigent alors de préférence vers des communes regroupant une population au statut social similaire. Mais ces départs se trouvent en partie compensés par des arrivées prépondérantes de personnes à faible revenu.

La mobilité des personnes disposant d'un budget très restreint se distingue clairement des autres deux groupes: celles-ci déménagent nettement moins souvent et quand elles changent de logement, elles le choisissent le plus souvent dans la commune où elles habitent déjà, en particulier lorsqu'elles vivent dans une ville-centre. Les déménagements hors de la ville-centre les mènent avant tout dans une autre commune plutôt pauvre de l'agglomération. Les relocalisations hors agglomération, dans des localités plus périphériques, sont plutôt rares.

### Inégalités territoriales grandissantes

La répartition inégale au sein des agglomérations des différents groupes de revenu s'observe à des degrés divers. La concentration entre personnes de statut économique similaire est en augmentation régulière entre 2010 et 2014. La ségrégation sociale est plus prononcée en Suisse romande et à Bâle. Dans ces trois agglomérations, les ménages à faibles revenus et ayant déménagé dans l'intervalle vivaient déjà au début de la période d'observation davantage parmi des gens de condition économique similaire et durant ce laps de temps, ce phénomène s'y est renforcé plus qu'ailleurs en Suisse.

Ceci montre que la mobilité résidentielle au sein des agglomérations est un facteur d'accentuation des inégalités territoriales entre les communes. Elle ne peut toutefois être tenue pour seule responsable de ce phénomène peu souhaitable. Par ailleurs, la propension de la catégorie des faibles revenus à déménager au sein des villes-centres pourrait indiquer un mouvement de concentration de cette population à l'échelle des quartiers. Il n'est pas exclu que les groupes précarisés soient progressivement repoussés vers des quartiers accueillant déjà des ménages de condition modeste.

### Et en Suisse romande?

Et comment se situent les agglomérations francophones par rapport au reste du pays? La propension à déménager à l'intérieur d'une même commune est moins prononcée dans les agglomérations latines (y compris Lugano), toutes catégories économiques confondues. Cette différence est particulièrement sensible pour l'agglomération du bout du lac, ce qui s'explique probablement par sa situation de région-frontière.

Les mouvements depuis les villes-centres romandes se distinguent de ceux observés ailleurs. Si à Lausanne, les communes plutôt pauvres de la couronne attirent une population modeste du centre et, parallèlement, les communes riches des ménages aisés, la constatation est inverse dans le contexte genevois: ici, les communes les moins fortunées sont attractives à la fois pour des ménages de condition modeste, moyenne et, dans une moindre mesure, pour ceux jouissant de revenus confortables.

Les changements de domicile au-delà des frontières communales dans l'agglomération lausannoise sont à l'image d'un large brassage de populations: il est difficile de détecter des mouvements bien distincts en fonction de la situation économique des ménages et des caractéristiques des communes de destination. Cela s'explique probablement par le dynamisme

démographique que connaît cette partie de l'arc lémanique et par l'essor d'urbanisation concomitant de certaines communes jusqu'alors de type populaire. La ville de Lausanne se singularise par ailleurs par un départ plus prononcé de personnes au niveau de revenu moyen ou élevé et une arrivée forte de personnes disposant de peu de moyens. L'agglomération genevoise est aussi concernée par ces mouvements résidentiels depuis son noyau, mais au contraire des autres aires urbaines, peu de ménages modestes y emménagent. Est-ce un impact de la Genève internationale et de l'installation de ménages arrivés de l'étranger?

#### Pour en savoir plus

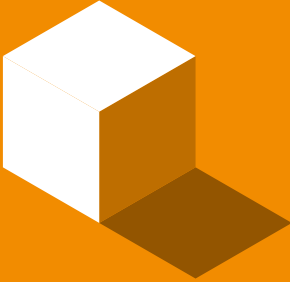
Cette étude très fouillée démontre la difficulté d'appréhender les comportements des ménages en matière de déménagements, et de comprendre leurs mécanismes et effets. Elle met en

évidence que les ménages défavorisés se maintiennent dans les centres des agglomérations ou trouvent à s'y reloger. Et elle confirme le fait que le revenu à disposition conditionne largement l'accès des ménages au marché immobilier. Ce travail, effectué par Philippe Wanner de l'Institut de démographie et socioéconomie (Université de Genève), est accessible depuis mai 2017 sur le site internet de l'OFL. Le rapport complet – en français! – ainsi qu'un résumé peuvent être téléchargés sous [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > marché du logement > Études et publications «marché du logement».

Par ailleurs, il fera l'objet d'une présentation, par son auteur, dans le cadre du séminaire des Journées du logement. Intitulé «Le logement en jeu: entre intégration et précarisation», cette manifestation aura lieu le 9 novembre 2017 au Parktheater de Granges (SO).

Doris Sfar, OFL

Journées du logement de Granges 2017



**LES JOURNÉES  
GREINCHNER  
DU LOGEMENT  
WOHNSTAGE  
DE GRANGES**

**08/11**  
Mercredi  
8 novembre 2017, 19h  
**La construction de logements en coopérative, ciment social?**  
TABLE RONDE ET VERNISSAGE  
Alte Turnhalle  
[Continuer >](#)

**09-15/11**  
du 9 au 15 novembre 2017, de 17h30 à 19h30, sa et di: 14h à 17h  
**«Umsicht – Regards – Sguardi 2017»**  
EXPOSITION ITINÉRANTE  
Alte Turnhalle  
[Continuer >](#)

**09/11**  
Jeudi  
9 novembre 2017, 10h  
**Le logement en jeu: entre intégration et précarisation**  
JOURNÉE DE SÉMINAIRE  
Parktheater  
Avec traduction simultanée  
Finance d'inscription:  
200 francs  
Clôture des inscriptions:  
2 novembre 2017  
[Continuer >](#)

**13/11**  
Lundi  
13 novembre 2017, 18h30  
**«Asphalte» de Samuel Benchetrit**  
FILM  
Cinéma Rex  
Introduction de Helmut Zipperlen, critique de cinéma  
[Continuer >](#)

**14/11**  
Mardi  
14 novembre 2017, 19h  
**Ne travailler que pour payer le loyer?**  
EXPOSÉ  
Kultur-Historisches Museum  
[Continuer >](#)

Office fédéral du logement  
Ville de Granges  
Canton de Soleure  
Forum de l'architecture,  
Touringhaus Soleure

Renseignements:  
058 480 91 11  
Informations supplémentaires:  
[www.journeesdulogement.ch](http://www.journeesdulogement.ch)