

# Quelle diversité d'habitants dans les villes?

*Table-ronde, vendredi 3 mai 2013. Intervenants: Grégoire Junod, Municipal en charge du logement et de la sécurité publique, Lausanne; Rémi Pagani, Maire de Genève et Conseiller administratif en charge des constructions et de l'aménagement; Sylvie Podio, Municipale en charge de la jeunesse, de la sécurité sociale et du logement, Morges; Patrick Rérat, géographe, Université de Neuchâtel; Urs Zuppinger, urbaniste. Modération: David Gaillard, chargé de recherche, Fondation Braillard Architectes.*

**Questions de départ.** Observe-t-on en Suisse un phénomène d'exclusion, un déplacement et un remplacement de ceux qui habitent déjà au centre, par des nouveaux habitants plus fortunés? La mixité tant recherchée par les pouvoirs publics, selon le parti-pris mixité=urbanité, serait-elle en danger?

**Regain d'attractivité des villes.** On assiste depuis le début des années 2000 à une reprise démographique des villes et un maintien en ville des classes moyennes supérieures qui, pendant trois décennies, ont eu tendance à fuir les centres urbains, le bruit et la pollution, pour aller chercher une meilleure qualité de vie en périphérie. Aujourd'hui, les villes connaissent un regain d'attractivité pour ces catégories sociales moyennes supérieures, attirées par la diversité et l'accessibilité des infrastructures et services urbains: transport, commerces, lieux de culture et espaces de loisirs. Si les représentants publics sont heureux de voir le regain d'intérêt pour la ville et la fin de l'exode urbain, ils souhaitent une ville «mixte», lieu de «mélange pour toutes les populations» ou «rempart contre le communautarisme».

**La gentrification.** Patrick Rérat explique qu'on observe dans les villes suisses une gentrification émergente, c'est-à-dire une transformation de quartiers urbains par et pour des classes moyennes supérieures et l'éviction des classes populaires. Selon Patrick Rérat, la notion de gentrification recouvre plusieurs aspects: la gentrification «classique» par la rénovation des immeubles, la résiliation des baux et l'augmentation des loyers; la «new built» gentrification par de nouvelles constructions; et la gentrification commerciale qui élimine des petits commerces de quartier par des commerces de luxe.

**Pour qui construit-on la ville?** Si la gentrification est souvent silencieuse et se réalise au cas par cas, elle n'en existe pas moins et devrait à l'avenir encore se renforcer en Suisse. Patrick Rérat évoque Zürich comme la ville la plus clairement touchée par ce phénomène et qui augure peut-être de ce qui pourrait se passer en Suisse romande. Il ajoute que si l'évolution des villes est intéressante d'un point de vue environnemental (plus de proximité, de mobilité douce, de transports en commun, etc.) leur évolution pose question: pour qui construit-on la ville et la transforme-t-on, qui peut vivre en ville et qui peut bénéficier d'une bonne qualité de vie?

**Constat nuancé des Villes quant à la gentrification, mais clair sur le prix des logements.** Les représentants des villes estiment qu'elles ne sont pas touchées par une vague uniforme de gentrification – M. Paganì évoque à Genève des luttes pour sauvegarder des quartiers populaires – et qu'elles restent autant mixtes que par le passé (avec à Lausanne un enrichissement de catégories de la population et un appauvrissement d'autres catégories). Les élu-e-s constatent néanmoins une gentrification rampante particulière à certains bâtiments ou quartiers, en particulier lors de densification, rénovations et surélévations, le prix très élevé des nouveaux logements et le nombre élevé de PPE, le doublement en 10 ans du loyer des logements disponibles sur le marché, l'importance de l'enjeu de mixité sociale dans la construction de nouveaux quartiers, etc.

**Politique du logement et mixité sociale: les marges de manoeuvre des Municipalités et le besoin de bases légales cantonales.** Les représentants des villes soulignent la différence de marge de manoeuvre entre les terrains et logements en mains publiques et ceux en mains privées. S'agissant des terrains privés, Sylvie Podio relève qu'en l'absence d'instruments légaux, les villes disposent seulement d'un pouvoir d'influence et de mesures d'incitation envers les propriétaires et promoteurs privés. Les terrains privés, constituant dans la plupart des cas la majorité sinon l'essentiel du territoire d'une commune, les autorités communales dépendent de bases légales cantonales (voire fédérales) pour agir sur les terrains privés et développer une politique du logement et de mixité sociale: droits d'emption et de pré-emption, plans d'utilisation du sol, lois cantonales LDTR, dans le canton de Vaud un projet de loi en faveur du logement d'utilité publique, etc. Urs

Zuppinger propose quant à lui un droit d'expropriation afin de lutter contre la thésaurisation des terrains et immeubles, ainsi qu'un contrôle du prix du sol pour que ce prix se rapproche des besoins de la population. Les cantons sont donc appelés en renfort des communes.

**Les habitants face aux densifications et rénovations.** Tous les intervenants soulignent la nécessité de densifier les espaces urbains pour éviter le mitage du territoire, mais ils pointent les dérives spéculatives et les risques de gentrification, d'éviction des habitants et de déstabilisation des quartiers. Grégoire Junod estime que les densifications et rénovations doivent être effectuées dans le respect des locataires existants et d'un revenu locatif stabilisé. Urs Zuppinger constate quant à lui que la population est très méfiante face à la densification – elle est vue comme une baisse de leur qualité de vie, une augmentation du loyer ou un risque de gentrification – et que de nombreux groupes s'y opposent. Comme alternative aux batailles rangées qui menacent des densifications nécessaires, il propose que les projets respectent les habitants existants et que, pour ce faire, les autorités et aménagistes dialoguent le plus en amont possible avec eux. La mobilisation et la participation des habitants est, selon M. Zuppinger, un des moyens de lutter contre la gentrification.

Références:

- Patrick Rérat, Ola Södeström, Roger Besson, Etienne Piguet, Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses, Revue Espaces et sociétés, 2008. Voir sur [www.cairn.info](http://www.cairn.info)
- Sophie Dupont «Le nouveau visage des villes», Le Courrier, 3 mai 2013, p.3.