

**ne.ch**

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT  
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



# ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE, MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE

## Problématique et enjeux

21 novembre 2017



POUR TRAITER

Département de la gestion du territoire et de l'environnement (DDTE)

Service de l'aménagement du territoire

Rue de Tivoli 5

Case postale

2002 Neuchâtel

[Service.AmenagementTerritoire@ne.ch](mailto:Service.AmenagementTerritoire@ne.ch)

+41 32 889 67 40

# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Avant-propos</b> .....	<b>4</b>
Définition.....	4
Problématique .....	4
Enjeux régionaux et leviers .....	5
<b>Introduction</b> .....	<b>7</b>
Objectif du document.....	7
Contexte, problématique .....	7
<b>1. Partie théorique</b> .....	<b>8</b>
1.1 Définition.....	8
1.2 Compétitivité des territoires versus attractivité .....	8
1.3 Économie productive, économie résidentielle et économie présentielle.....	9
1.3 Critères qualitatifs dans les choix de la mobilité résidentielle .....	14
1.4 Le marketing urbain.....	15
1.5 Les mesures de l'attractivité .....	15
1.6 Types de ménage et choix résidentiels .....	18
1.7 Les âges de la ville : mobilité résidentielle et parcours de vie .....	22
<b>2. Vers la mise en œuvre</b> .....	<b>23</b>
2.1 Mandat donné par la LAT .....	23
2.2 Planifications et travaux en cours au plan cantonal .....	24
2.3 Planifications régionale et locale .....	24
2.4 Renforcer l'attractivité résidentielle dans le cadre de la planification.....	25
Enjeu n°1 : identifier les demandes et les besoins.....	25
Enjeu n°2 : garantir une offre bien ciblée .....	26
Enjeu n° 3 : mettre en place des règles simples et efficaces.....	26
Enjeu n° 4 : accompagner la mise en œuvre (gouvernance).....	27
<b>Bibliographie</b> .....	<b>28</b>
<b>Autres références utiles</b> .....	<b>29</b>
<b>Crédits photographiques</b> .....	<b>29</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>29</b>
<b>Définitions</b> .....	<b>37</b>

## AVANT-PROPOS

La révision de la LAT, entrée en force au 1<sup>er</sup> mai 2014, a renforcé le dispositif sur le dimensionnement des zones à bâtir, la coordination urbanisation/transport et le développement d'une urbanisation de qualité. La LAT prévoit que la Confédération, les cantons et les communes tiennent compte, dans l'accomplissement de leurs tâches, des besoins de la population et de l'économie (art.1 al.1 et art. 1, al.2 litt. a bis qui traite spécifiquement de la qualité ; art.3).

Le modèle de répartition de la croissance (HE) entre les régions retenu par la C<sup>3</sup>DC et le Conseil d'Etat est fondé sur les postulats et hypothèses de réussite suivants d'ici 2030-2040:

- Relance à moyen et long termes des régions confrontées à des problèmes de croissance importants ces deux dernières décennies (Val-de-Travers, Ville du Locle, Vallées de La Sagne et des Ponts, Vallée de La Brévine) ;
- Ralentissement du rythme de croissance soutenu de la région Val-de-Ruz et diversification de l'assiette habitants/emplois ;
- Densification interne qualitative et mise en valeur de secteurs stratégiques au sein de l'Agglomération (pôles de développement économiques, pôles de gare, pôles de logements, pôles mixtes et friches), tant sur le Littoral que dans Les Montagnes.

A l'orée de la révision des plans d'aménagement, le canton souhaite accompagner les communes et les régions par le biais de guides, aides thématiques et études de base pour que ces objectifs quantitatifs et qualitatifs puissent être atteints d'ici 2030-2040.

## DÉFINITION

L'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes ressources (humaines, économiques et financières). Elle peut être mesurée par les flux entrants et sortants de populations, d'emplois ou de capitaux. Cette première définition objective et chiffrée de l'attractivité doit néanmoins rapidement être complétée par une autre dimension plus subjective et plus complexe: celle de l'attrait. En effet, les ressorts de l'attractivité sont également de nature psychosociologique. Ils reposent sur des décisions individuelles ou collectives, décisions qui elles-mêmes dépendent des représentations, des goûts ou des intérêts des acteurs concernés.

In fine, les villes et les régions attirent non seulement en raison des opportunités économiques qu'elles procurent, mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale et urbanistique, leur charme, leur ambiance, les animations culturelles qu'elles proposent, leur passé historique et les avantages qu'elles représentent comparativement, comme le montre la partie théorique du présent document. La force gravitationnelle des villes fait place à celle du désir : désir de s'y installer ou de continuer à y vivre, d'y investir ou de visiter.

## PROBLÉMATIQUE

L'attractivité résidentielle se présente donc comme un enjeu majeur pour les autorités en matière de développement territorial dans le canton de Neuchâtel, lequel connaît une dynamique démographique moins forte que le reste de la Suisse. En effet, dans un contexte de concurrence accrue entre les territoires et les villes, l'attractivité résidentielle constitue un

puissant levier pour défendre sa place dans un cercle géographique, économique et social élargi sous le coup de la globalisation et d'une mobilité toujours plus renforcée.

Pour une collectivité, accroître son attractivité dépend non seulement de la capacité à faire face à des aspects quantitatifs liés à la mobilité des personnes (gestion des flux, adaptation de l'offre en logement, par exemple) mais aussi de répondre à leurs attentes en termes de la qualité de l'environnement, du cadre bâti, et des services et équipements proposés.

Le critère qui fait la différence lorsqu'on a le choix de sa mobilité résidentielle est celui du cadre de vie, généralement compris comme « cadre de vie de qualité », intrinsèquement lié aux aspirations et aux valeurs des individus. L'attractivité résidentielle est aussi une question d'image (marketing urbain), qui ne porte toutefois ses fruits que si les conditions-cadre sont favorables.

A priori, il y a 4 moments charnières dans le parcours de vie où l'on est amené à prendre une décision importante concernant son domicile :

- Lorsqu'on quitte le ménage parental (formation, 1<sup>er</sup> emploi, besoin d'indépendance)
- Lorsqu'on fonde une famille (proximité crèche, écoles, espaces de jeu);
- Lorsqu'on s'installe dans la vie (accès à la propriété quelle que soit sa forme)
- Lorsque les enfants sont partis et que l'on cherche à optimiser sa retraite (3<sup>ème</sup> âge)

## ENJEUX RÉGIONAUX ET LEVIERS

La deuxième partie du rapport essaie de tirer des enseignements des apports théoriques et esquisse des pistes vers la mise en œuvre.

- Quels sont les moteurs qui sont à l'origine d'une décision de s'installer dans le canton ou l'une de ses 4 régions (offre de logements, services, accessibilité, offre culturelle et de formation, environnement, etc.)
- Quels sont les obstacles et les éléments déclencheurs pour l'acquisition d'un bien immobilier (ex. fiscalité, taxes et droits de mutation, droits de succession) ; réflexion autour de la notion d'effet de seuil.
- Quels leviers pourraient être actionnés dans les différentes parties du canton pour atteindre les objectifs des régions en matière d'accueil de la croissance, de diversification de la population et du parc de logement et de renforcement de la cohésion sociale ?

La réponse à ces questions est différente selon les objectifs à atteindre et les parties du canton.

Il ferait sens d'identifier les éléments constitutifs de cette attractivité cantonale sous forme d'un « paquet de prestations » (pistes de solutions) dont tout ou partie pourrait être approfondi par les communes dans le cadre de la révision des PAL et des accords de positionnement stratégiques entre les régions et le Conseil d'Etat. Les réflexions ne font que commencer, mais le gouvernement a fait de l'attractivité résidentielle un « axe stratégique » de son programme de législature 2017-2021.

Dans l'immédiat, les communes et les villes sont invitées à approfondir la thématique à leur niveau, pour non seulement être en mesure d'accueillir la croissance au plan quantitatif aux échéances convenues (surfaces à disposition sur le marché), mais également pour accompagner le développement sous l'angle qualitatif.

Il n'est pas attendu que toutes les communes appliquent les mêmes stratégies et les mêmes recettes. Les enjeux territoriaux sont forcément nuancés et la réalité complexe. Si l'on veut que le canton profite de cette politique, chaque région doit y contribuer de manière complémentaire, en considérant ses forces et faiblesses et en tirant au mieux partie de ses avantages concurrentiels.

En 1<sup>ère</sup> approche, les enjeux en matière d'attractivité résidentielle se présentent ainsi :

#### Régions en croissance spontanée (orienter l'offre en fonction du contexte extra-cantonal)

- **Dans la grande région « Littoral »** : développer une offre de logement spécifiques sur le site des pôles susceptibles d'attirer et retenir les bons contribuables du type « avant-garde urbaine » et « citoyens engagés » originaires de ou travaillant dans la Métropole lémanique, ville de Berne attirés par les environnements urbains (+ Eviter les départs vers les régions limitrophes ; offre concurrentielle au niveau des prix fonciers)
- **Dans la région Val-de-Ruz** : Faire évoluer l'offre de logements vers des villas urbaines de manière à attirer de nouveaux ménages de type urbain et rural intéressés par la connexité (travail à distance, réseaux) et l'accueil de personnes qui souhaitent optimiser leur retraite (donc plus uniquement des familles avec enfants).

#### Régions en décroissance (avantages concurrentiels à l'intérieur du canton à renforcer)

- **Dans la région « Montagnes »** : en premier lieu rénover le parc immobilier urbain vétuste à l'origine du haut taux de logements vacants ; augmenter de manière ciblée le standing des logements et des quartiers afin de favoriser le renouvellement de la population. Favoriser la réaffectation du patrimoine rural plus lié à l'agriculture (Vallées). En second lieu, proposer une offre susceptible de séduire les cadres de l'horlogerie.
- **Dans la région « Val-de-Travers »** : développer une offre pour les familles affectivement attachés à la campagne, qui valorisent avant tout un environnement vert « socialement ancré », néanmoins assez bien connecté, et souhaite devenir propriétaire.

En sus, dans toutes les régions, une part ad hoc d'appartements avec encadrement (PMS) et de logements à loyer abordable (mixité sociale ; Fiche U\_14 liée au bonus QD) doit être proposée.

Le défi du vieillissement de la population concerne également toutes les régions, mais de manière plus accrue les Montagnes.

# INTRODUCTION

## OBJECTIF DU DOCUMENT

Le présent document fait état de la problématique de l'attractivité résidentielle et du renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle dans les nouveaux quartiers, notamment dans les secteurs définis comme stratégiques pour le développement du canton dans le plan directeur cantonal de l'aménagement du territoire, ci-après PDC. Ces thèmes constituent aussi des champs d'action des axes stratégiques définis par le CE dans son Programme de législature 2017-2021.

Le document est destiné à alimenter la réflexion au plan cantonal et à appuyer les communes dans leurs tâches de planification locale et leur accompagnement des planifications de détail.

L'objectif premier du rapport consiste à clarifier les notions définies dans le PDC en lien avec la densification et son corollaire, la qualité urbaine, à savoir la mixité fonctionnelle et sociale et l'attractivité résidentielle. Le premier chapitre balaie donc ces différentes notions et en donne une définition succincte.

Le second objectif est de clarifier ce qui mériterait d'être approfondi au plan cantonal et communal pour appuyer la mise en œuvre de la LAT et atteindre les buts et objectifs visés définis dans le projet de territoire et les fiches de coordination du PDC, respectivement dans les plans directeurs régionaux (ci-après PDR).

## CONTEXTE, PROBLÉMATIQUE

L'**attractivité** se présente comme un enjeu majeur en matière de développement territorial pour les autorités communales et cantonales. Dans un contexte de concurrence accrue entre les territoires et entre les villes, elle constitue un puissant levier pour trouver et défendre sa place dans un cercle géographique, économique et social élargi et toujours plus ouvert et mobile sous le coup de la globalisation. La **compétitivité** seule n'est pas suffisante. Il faut encore savoir se profiler et créer de l'envie, du désir. En effet, si l'attractivité des territoires repose bien sur des critères économiques (bassin d'emplois, niveau de salaires, fiscalité, coût du logement, revenu disponible in fine), cette notion renvoie également à des dimensions culturelle, urbaine et sociale.

<p>Pour une collectivité, accroître son attractivité dépend non seulement de sa capacité à faire face à des aspects quantitatifs liés à la mobilité des personnes (gestion des flux, adaptation de l'offre en logement, par exemple) mais aussi de répondre à leurs attentes en termes de la qualité de l'environnement, du cadre bâti, et des services et équipements proposés.</p>
--

Le critère qui fait la différence lorsqu'on a le choix de sa **mobilité résidentielle** est celui du cadre de vie, généralement compris comme « cadre de vie de qualité », intrinsèquement lié aux aspirations et aux valeurs des individus, comme autant de leviers psychosociologiques des projets de mobilité des ménages. L'attractivité repose donc sur des éléments objectifs et factuels, mais également sur des éléments subjectifs et symboliques qui se varient selon les catégories sociales, culturelles et générationnelles. Les besoins de tout un chacun ne sont pas identiques, tout comme on ne rêve pas tous de la même chose.

L'attractivité résidentielle est aussi une question d'image comme en témoigne les démarches effectuées par de nombreuses villes européennes et au plan mondial le domaine du **marketing urbain**, et qui semble porter ses fruits si l'on se réfère à divers exemples. Toutefois sans conditions-cadre favorables, il ne saurait toutefois suffire.

## 1. PARTIE THÉORIQUE

### 1.1 DÉFINITION

L'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes ressources (humaines, économiques et financières). Elle peut être mesurée par les flux entrants et sortants de populations, d'emplois ou de capitaux.

Cette première définition, objective et chiffrée de l'attractivité, doit néanmoins rapidement être complétée par une autre dimension plus subjective et plus complexe: celle de l'attrait au plan symbolique et pas seulement matériel. En effet, les ressorts de l'attractivité sont également de nature psychosociologique. Ils reposent sur des décisions individuelles ou collectives, décisions qui elles-mêmes dépendent des représentations que l'on se fait du monde, des goûts ou des intérêts des acteurs en question.

Les villes attirent non seulement en raison des opportunités économiques qu'elles procurent et de leur côté pratique (concentration des services), mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale et urbanistique, leur charme, leur ambiance, les animations culturelles qu'elles proposent, leur passé historique et l'image inventive et ludique qu'elles donnent d'elles-mêmes. La force gravitationnelle des villes, comme l'a décrit le géographe Christaller dans sa théorie des lieux centraux, fait ici place à celle du désir : désir de s'y installer ou de continuer à y vivre, d'y investir ou de visiter. « L'attraction et le rayonnement sont complémentaires » (Marcel Roncayolo).

### 1.2 COMPÉTITIVITÉ DES TERRITOIRES VERSUS ATTRACTIVITÉ

Si la compétitivité d'une ville dépend de ses avantages comparatifs en termes de coût des facteurs de production, de capacité à innover et à créer des richesses, l'attractivité qui a des implications économiques évidentes, elle déborde largement le cadre de l'efficacité économique.

En effet, une ville, une région attire pour de nombreuses raisons non directement économiques. Non seulement parce que l'image même des villes influe sur les décisions d'investissement ou d'implantation des entreprises, mais parce qu'une économie tertiarisée fondée sur la connaissance et l'innovation nécessite une forte concentration de main d'œuvre très qualifiée

Dans le contexte de la globalisation, et de la recherche constante d'efficacité dans l'allocation des ressources, les territoires et les villes sont de plus en plus mis en concurrence les uns par rapport aux autres. Selon Hervé Alexandre, François Cusin, Claire Juillard [1] (2010), cette concurrence territoriale ne porte plus seulement sur la compétitivité : la notion d'attractivité est devenue incontournable dans les discours des élus, tout comme dans les médias et les études d'expert. Dans ce contexte, une nouvelle discipline a vu le

jour : le marketing territorial susceptible de valoriser non seulement les biens et services de la ville et des régions, mais également la ville et le territoire comme produit.

L'accent mis aujourd'hui sur l'attractivité tient au fait que le mouvement des hommes, des marchandises, des capitaux et des informations s'accélère. Dans un contexte plus concurrentiel, la capacité à capter ces flux est à la fois plus vitale et moins acquise une fois pour toute. À tous les niveaux, les décideurs arbitrent entre des localisations offrant des opportunités de développement, de gain, de travail ou de vie.

En conséquence de ce qui précède, pour attirer cette main d'œuvre de plus en plus mobile et exigeante, il ne suffit pas d'offrir des opportunités de gain et de carrière. Les nouvelles élites socio-économiques font aujourd'hui des arbitrages qui intègrent la qualité de vie, l'offre urbaine, le degré d'insertion de la ville dans les réseaux de transport ou encore le dynamisme culturel local ou régional.

Dans des économies de plus en plus ouvertes fondées sur la mobilité et sur la capacité à innover, les rentes de situation sont remises en question. L'attractivité apparaît donc comme une condition nécessaire à la compétitivité [2] DATAR (2003).

Inversement, un territoire qui n'est plus compétitif s'expose à des pertes de population, à des phénomènes de désinvestissement et de délocalisation des entreprises [3] Thiard (2009). Les deux notions apparaissent de plus en plus complémentaires dans un univers plus concurrentiel.

### 1.3 ÉCONOMIE PRODUCTIVE, ÉCONOMIE RÉSIDENIELLE ET ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

Les travaux principaux de la science régionale se sont surtout basés sur les approches par la production, où le territoire est considéré avant tout comme un facteur de croissance économique (théorie de la base, systèmes de production régionaux, modèles territoriaux d'innovation, clusters, nouvelle économie géographique, etc.) Selon ces approches, le développement régional dépend de la présence d'activités motrices industrielles et de services à forte valeur ajoutée. Le modèle de développement qui sous-tend ces approches est le modèle de la base économique.

Cependant, d'autres approches orientées sur la demande de la population ont aussi été élaborées par certains auteurs qui considèrent le territoire davantage comme un support de vie de la population. Ces travaux abordent le développement régional par un autre angle d'attaque en considérant que les mécanismes de formation du revenu sont déterminés en partie par l'offre productive présente sur un territoire, mais surtout par la demande socio-économique de la population. Aux Etats-Unis, Markusen et Schrock (2009) se sont intéressés au cadre de vie comme élément majeur favorisant le peuplement et le dynamisme économique des territoires ruraux par le biais de la consommation. Plusieurs autres approches tentent de comprendre la géographie de l'habitat en se focalisant sur les facteurs de localisation de la résidence en milieu rural ou périurbain par rapport à la localisation de l'emploi et des centres urbains (complémentarité). Voir les travaux de Alain Segessemann et Olivier Crevoisier [9].

Les activités économiques peuvent être séparées en trois catégories :

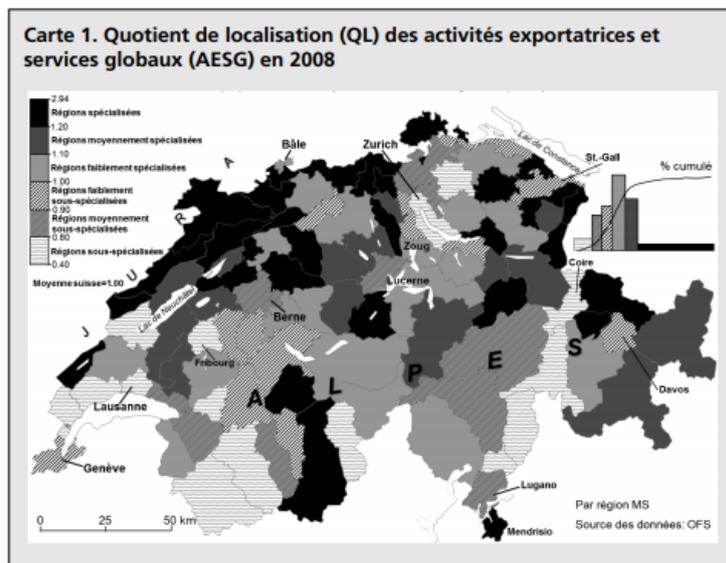
- Les activités exportatrices et services globaux (AESG)
- L'économie résidentielle urbaine (ERU)
- L'économie résidentielle locale (ERL)

#### *Les activités exportatrices et services globaux (AESG)*

Ce groupe d'activités s'inspire de la théorie de la base économique de HOYT (1954) et de toute la littérature sur les systèmes de production et d'innovation territoriaux (COMBES et al., 2006). Il met en exergue le captage sur un territoire donné des revenus par le biais des emplois basiques. Ces revenus sont ensuite redistribués sur le territoire par le biais des emplois induits (commerce de détail, services de proximité). Les AESG intègrent les industries et les services qui se localisent sur le territoire avant tout pour produire. Ces activités ont une aire de marché nationale, voire internationale. De même, les services globaux, c'est-à-dire ceux dont l'orientation géographique de marché est nationale et/ou internationale sont aussi inclus dans les AESG, notamment les administrations publiques fédérales.

Les AESG se composent principalement des branches économiques suivantes (cf. Annexe : Liste NOGA) :

1. toutes les industries (industries alimentaires, industries pharmaceutiques, etc.),
2. tous les services généraux à vocation nationale ou internationale (la finance, les grandes banques, la banque centrale, les grandes entreprises de production d'électricité, la production cinématographique, les grands instituts de recherche & développement scientifique, etc.),
3. l'hébergement touristique,
4. les services publics fédéraux (administration nationale).



A noter la faible représentation des AESG dans les agglomérations de Genève, Bâle, Zürich, Lausanne ou Berne, voire même Fribourg en comparaison de l'Arc jurassien.

## Rôle de l'économie résidentielle

Comme on le sait l'économie productive (activités industrielles, recherche et développement) sont très importante pour le canton de Neuchâtel, lequel gagne CHF 9.- sur 10 grâce à l'exportation (25% du PIB Suisse dans l'industrie). Le rôle de l'économie résidentielle n'est pas pour autant à négliger car il s'agit également de retenir une partie de cette richesse, notamment grâce aux activités induites et à la consommation. Des personnes qui obtiennent un revenu ailleurs peuvent également le dépenser dans le canton si elles y sont établies (pendulaires).

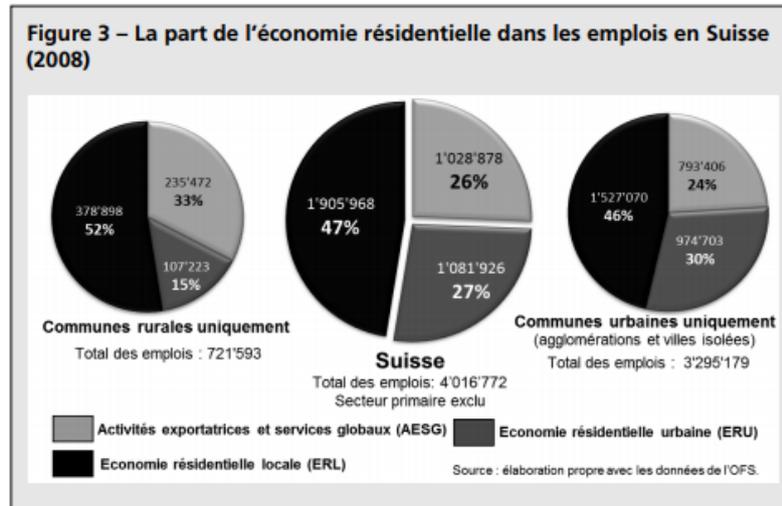


Figure : La part de l'économie résidentielle en Suisse (2008)

### L'économie résidentielle urbaine (ERU)

Ce groupe d'activités s'inspire de la théorie des lieux centraux (Christaller, 1933). Les pourvoyeurs de services, pour ne pas se concurrencer, maintiennent entre eux une certaine distance, appelée portée-limite qui dépend de trois éléments, à savoir le prix du service, le coût direct et indirect de transport et le coût-plafond que les gens refusent de dépasser pour leur achat.

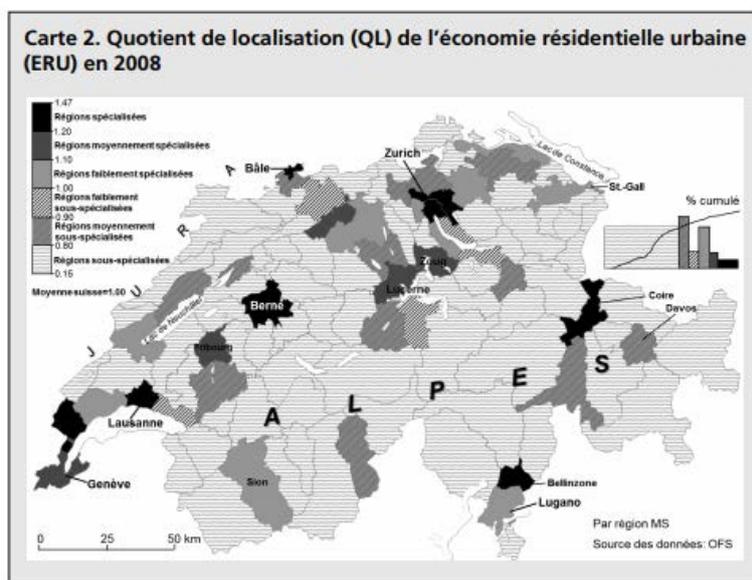
L'ERU intègre les services organisés suivant une logique hiérarchique qui détermine leur aire d'influence sur les ménages. Ils se répartissent spatialement selon la hiérarchie des centres urbains pourvoyeurs de services dans une dynamique de concurrence. Les grands centres urbains, qui attirent un grand nombre de consommateurs (notamment les pendulaires), concentrent davantage ce type d'activités (centres commerciaux d'envergure, universités, etc.). La taille de ces établissements est également importante puisqu'elle dépasse 50 emplois pour la plupart des services.

Des effets de seuil importants sont donc à relever, notamment :

- Dans la distinction ville/campagne, les villes concentrent la majorité de ces emplois de services (hôpitaux, universités, sièges d'assurances, centres commerciaux, etc.) qui attirent la population des couronnes des agglomérations et des espaces périurbains. La dimension de centralisation est donc fondamentale à ce groupe d'emplois qui se caractérisent par une aire de marché régionale.
- Dans l'organisation fédérale du secteur public, la majorité des emplois de l'administration publique cantonale se localise dans les chefs-lieux de chaque canton, qui sont aussi des centres urbains d'importance.

L'ERU se compose principalement des branches économiques suivantes (cf. Annexe) :

1. tous les services dont l'aire de marché est régionale (hôpitaux, supermarchés, aéroports, transports urbains de voyageurs, grands établissements de formation, grandes institutions culturelles, etc.),
2. les services publics cantonaux (administration régionale).



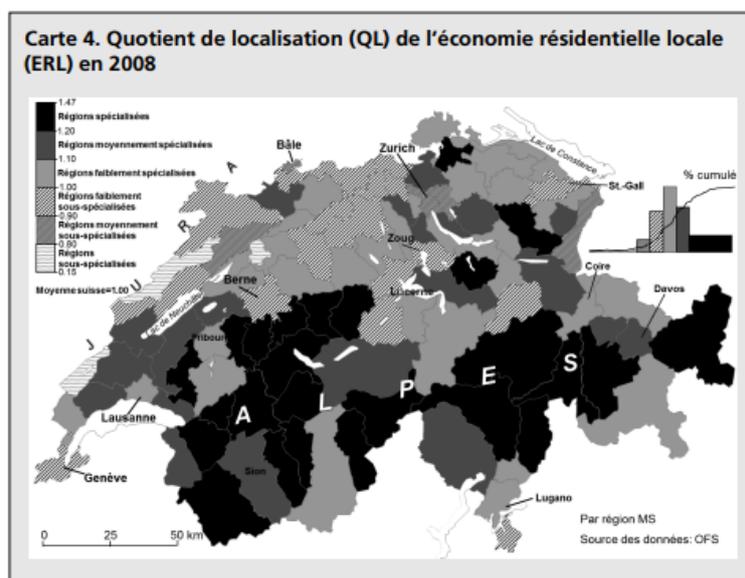
L'Arc jurassien est considéré comme une région sous-spécialisée à l'instar des Alpes, en comparaison des métropoles suisses.

### *L'économie résidentielle locale (ERL)*

Ce groupe intègre les services qui se localisent essentiellement à proximité de leurs clients. Il s'agit de petits établissements (moins de 50 emplois) qui répondent localement à la demande de la population. Ainsi, ils ont une aire de marché locale et sont pour la plupart non-hiérarchiques. De même, ces emplois sont souvent localisés à proximité de l'habitat ou du lieu de séjour de la population qui tend à dépenser de manière temporaire ou permanente là où elle trouve des services qui lui conviennent. Cependant, on précise que la spécificité du territoire suisse fait que certaines régions de montagne ou rurales concentrent certaines de ces activités dans des petits centres (par exemple situées en aval dans des vallées alpines), parfois assez éloignés du lieu de résidence ou de séjour de la population. En conséquence, ces emplois n'entrent pas complètement dans la définition des emplois domestiques ou de l'économie présenteielle qui désignent les activités induites qui répondent à la demande locale. Dans ce cas, il s'agit plutôt d'une demande extérieure (basique).

Le groupe de l'ERL se compose principalement des branches économiques suivantes :

1. tous les services dont l'aire de marché est locale (commerces de détail, banques de proximité, restauration, hébergements médicaux-sociaux, écoles, établissements postaux locaux, entreprises de réparation automobile et autres services personnels, etc.),
2. les services publics communaux et de district (administration locale, voirie, services d'entretien du patrimoine, etc.).



La situation du canton de Neuchâtel est meilleure en ce qui concerne l'économie résidentielle locale, mais nous restons globalement sous dotés dans ce type d'activités (en comparaison de la France voisine, par exemple).

### *Economie présentielle*

L'ERL recoupe grosso modo l'économie présentielle.

L'économie présentielle désigne les activités induites qui répondent à la demande locale. Le thème de l'économie présentielle est un axe de recherche du nouveau programme Interreg V au sein de l'Arc-jurassien (CTJ), porté activement par l'Université de Neuchâtel (O. Crevoisier). L'importance de ce type d'activités a trop longtemps été négligée, or c'est celui qui offre le plus grand potentiel pour créer « la ville des courtes distances », et répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle locale, et aux besoins de rencontre de la population.

### *Penser à la consommation comme levier de développement*

L'économie productive est la référence dans une région encore fortement industrialisée. Elle l'est peut-être trop, au point de faire oublier un autre levier du développement économique : la consommation. Sociologue à l'université de Neuchâtel, Olivier Crevoisier explique que « l'industrie n'est peut-être qu'une des composantes de ce qui fera vivre l'Arc jurassien, après avoir été la seule ». A la Haute école de gestion Arc, Nicolas Babey, doyen de l'Institut du management des villes et des territoires, partage cet avis. Il cite l'expert en économie Laurent Davezies, qui en 2004 affirmait : « L'enjeu du développement d'un territoire n'est pas de créer le plus de richesses possibles, mais d'en capter le plus possible. La production marchande n'étant qu'un moyen parmi d'autres de le faire. »

Dans une étude réalisée à la demande d'arcjurassien.ch, Nicolas Babey et son équipe ont analysé les sources de développement des dix-neuf communes du Réseau des villes de l'Arc jurassien (RVAJ). Au-delà du bilan économique, l'étude débouche sur des préconisations concrètes qui bousculent les schémas classiques ou en tout cas se révèlent innovantes en matière de gestion du territoire. Car les points forts d'une ville, son patrimoine, son agrément, ses offres de service, ne valent que par les flux financiers qui vont permettre de les entretenir et de les dynamiser. « Or lieux de travail, de résidence et de consommation sont trois zones qui se recoupent aujourd'hui de moins en moins, souligne Olivier Crevoisier.

Pour inciter à faire se rejoindre ces trois zones, le rapport présenté par l'équipe de Nicolas Babey propose une série de leviers de développement potentiellement exploitables par les communes, pour limiter leurs problèmes et domicilier les flux financiers sur leur territoire.

Pour valoriser l'Arc jurassien à l'extérieur, Olivier Crevoisier préconise de développer de nouvelles activités génératrices de consommation, en renforçant par exemple le tourisme. Pour attirer les revenus, certaines villes et certains territoires adoptent une politique de développement intégrant complètement l'accueil des visiteurs, comme Lausanne ou Montreux. Ce n'est pas le modèle de développement choisi par Neuchâtel, ville charmante et disposant certes d'attraits, mais plutôt réservés à ses habitants. « Aujourd'hui on assiste à une « marchandisation des régions », que l'on retrouve toutes dans les guides Michelin. Il est important de mettre en scène les territoires de façon symbolique, et de manière concrète aussi, avec la création d'infrastructures à destination des touristes. » L'édition en 2013 du Guide du routard franco-suisse, à l'initiative de la CTJ, suivie d'une réédition cette année, entre dans cette perspective et a le mérite de valoriser l'existant.

O. Crevoisier comme N. Babey soulignent la nécessité de créer davantage de structures pour faire exister le territoire : création de musées, développement du cyclotourisme, des commerces et des services, d'infrastructures hôtelières, etc. La Route des microtechniques, la Maison de l'absinthe et autres musées horlogers sont des réalisations bien pensées, mais ils doivent s'inscrire dans un schéma de développement concerté pour de l'impact.

### 1.3 CRITÈRES QUALITATIFS DANS LES CHOIX DE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

Les enjeux de l'attractivité résidentielle sont multiples. Il s'agit certes d'attirer du capital humain pour faire fonctionner l'économie, mais aussi des contribuables, des consommateurs, des électeurs, des résidents « secondaires », des touristes. Bref, tous ceux qui sont susceptibles de stimuler le développement économique local et de participer positivement à l'image de la ville.

C'est pourquoi la concurrence territoriale ne porte pas seulement sur l'économie « productive » (production de biens destinés à l'exportation), mais aussi sur **l'économie « résidentielle »** (production de services destinés aux habitants) et **présentielle** (toute la chaîne des activités induites). Avec l'essor de l'économie résidentielle, il devient tout aussi important pour un territoire de capter des richesses que de les créer [4].

Le volet résidentiel est devenu au moins aussi déterminant que le volet économique, comme le montre le classement des villes basé sur la méthode Paris-Dauphine, laquelle mesure l'attractivité des villes à l'intensité des flux de populations qui s'y fixent (Thiard (2007). Nombre de villes attractives ne font pas partie des villes les plus dynamiques sur le plan de l'économie « productive », mais elles connaissent néanmoins une forte croissance démographique.

La propension des habitants (nouveaux et anciens) à s'ancrer dans un territoire urbain dépend d'une part de **la qualité de vie** et de **l'offre de services** qui s'y trouve, mais également de leur **degré d'identification à ce territoire**. Y sont-ils attachés ? Se reconnaissent-ils dans le mode de vie et les valeurs qui y sont associés ? En sont-ils fiers ? Voilà autant de questions décisives pour l'avenir des villes.

La qualité de vie est un enjeu qui croît avec l'augmentation de la propension à la mobilité des ménages. Lorsqu'ils sont en mesure d'arbitrer, ceux-ci recherchent de plus en plus le meilleur compromis entre opportunités professionnelles et qualité de vie. La situation

géographique, le cadre de vie, l'offre urbaine (espaces publics, équipements, services, commerces, etc.), la sécurité, l'offre scolaire et les possibilités de formation de niveau universitaire deviennent des éléments décisifs dans les choix de localisation résidentielle.

#### 1.4 LE MARKETING URBAIN

Slogans publicitaire, logos, campagnes de promotion font partie de la palette de ce que l'on appelle le « **city branding** », pour redorer l'image d'une ville ou d'une région.

Les villes cherchent également à accroître la notoriété de leur territoire à travers des projets urbains à la fois structurants et à fort potentiel de rayonnement régional, national, voire international. Cette **stratégie du « flagship »** (création de « têtes de pont » urbanistiques) doit permettre d'initier un processus de création de valeur, via l'afflux de capitaux, la revalorisation du foncier, l'implantation d'entreprises, l'arrivée de nouveaux habitants et de nouveaux commerces et des rentrées fiscales supplémentaires.

Outre le « city branding » et les projets urbains à fort impact de notoriété de type « flagship », **les politiques événementielles** jouent un rôle déterminant dans les politiques d'attractivité. Les retombées symboliques en termes de notoriété d'un grand événement (JU.O, exposition universelle, capitale européenne de la culture, Cité de l'Energie, etc.) sont sans doute plus décisives à l'ère de la société de l'information.

#### 1.5 LES MESURES DE L'ATTRACTIVITÉ

Comment mesurer l'attractivité résidentielle des villes ? La ville idéale existe-t-elle ?

Les classements de villes et autres Benchmarking sont nombreux (economiesuisse, Bilanz, Crédit Suisse, BAK, Cercle indicateurs, City Statistics, OFS, etc.) et pas toujours représentatifs de la qualité de vie perçue, vécue par les habitants.

Un écueil fréquemment rencontré provient de la confusion instaurée entre la mesure et les facteurs explicatifs du phénomène. En particulier, les indicateurs de qualité de vie renseignent sur l'attrait potentiel d'une ville, mais pas directement sur son attraction effective.

François Cusin et Julien Damon [5] (2010) proposent un tableau à double entrée à partir des distinctions entre attractivité objective/subjective et effective/potentielle. Cette double distinction recoupe la différenciation opérée entre l'attraction (capacité à drainer des flux et à fixer durablement des populations et des ressources) et l'attrait (capacité à se rendre désirable, quelle qu'en soit la raison).

**Tableau 1.1.**  
**Dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires**

Attractivité	Objective	Subjective
<b>Effective</b>	<p align="center"><b>Force d'attraction 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flux migratoires entrants et sortants = effet démographique</li> <li>Evolution des prix immobiliers et place dans la hiérarchie des prix des villes = effet valorisation</li> </ul>	<p align="center"><b>Attrait 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intensité des motivations des entrants et des sortants (choix <i>versus</i> contrainte)</li> <li>Diversité ou non des motifs qui président à leur choix</li> <li>Satisfaction des habitants</li> <li>Sentiments d'appartenance et d'identité</li> </ul>
<b>Potentielle</b>	<p align="center"><b>Force d'attraction 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projets en suspens. Ex. : demandes de mutation des fonctionnaires ou des salariés</li> <li>Recherche d'un logement par des entrants potentiels = effet « file d'attente »</li> </ul>	<p align="center"><b>Attrait 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Souhaits d'habiter dans la ville</li> <li>Opinions à l'égard de la ville</li> <li>Notoriété et rayonnement</li> </ul>

Une fois mesurée, l'attractivité des villes doit encore être expliquée.

Afin d'identifier les indicateurs possibles, les auteurs proposent de distinguer **11 composantes de l'attractivité résidentielle** :

- la géographie et le climat
- l'accessibilité,
- la démographie
- l'organisation politique,
- l'économie,
- l'urbanisme,
- le logement
- les conditions sociales
- les infrastructures,
- la culture et le patrimoine
- l'environnement et la politique de développement durable.

Chacune de ces composantes se déclinent en ressources objectives et ressources symboliques, méritent d'être documentées à travers des indicateurs quantitatifs et qualitatifs (cf. tableau ci-après).

**Tableau 1.2.**  
**Les composantes de l'attractivité résidentielle**

Composantes	Ressources objectives	Ressources symboliques	Exemples d'indicateurs
Géographie et climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Géographie physique : proximité de la mer, d'un fleuve, zone frontalière, espaces naturels, etc.</li> <li>Le territoire tel qu'il a été façonné à travers l'histoire</li> <li>Climat (héliotropisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valeur paysagère attribuée au territoire</li> <li>Valeur symbolique (lieu de mémoire, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mer, fleuve, montagnes</li> <li>Ressources naturelles</li> <li>Nombre de jours d'ensoleillement</li> <li>Moyenne des températures</li> </ul>
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position au sein des réseaux de transports interurbains</li> <li>Externalités de réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sentiment de centralité des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densité des réseaux maritimes, fluviaux, automobiles, ferroviaires et aériens</li> <li>Situation transfrontalière</li> <li>Centralité géographique nationale ou internationale</li> </ul>
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poids et dynamisme démographiques</li> <li>Caractéristiques et évolution des populations présentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Image des populations et de leurs modes de vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'habitants</li> <li>Croissance démographique</li> <li>Répartition par âge, profession, pays d'origine, etc.</li> </ul>
Organisation politique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Position dans le système politique national et international</li> <li>L'organisation du pouvoir local</li> <li>Montant des recettes fiscales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rayonnement politique de la ville</li> <li>Image médiatique et rayonnement national ou international des élus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statut politique de la ville (capitale, etc.)</li> <li>Nombre d'institutions internationales présentes</li> <li>Rôle politique national et international des élus</li> </ul>
Économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamisme économique</li> <li>Secteurs d'activité</li> <li>Situation du marché de l'emploi</li> <li>Niveau des rémunérations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Image de la ville auprès des actifs, des entrepreneurs et des médias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du PIB local</li> <li>Nombre, chiffre d'affaire et évolution des établissements</li> <li>Présence de sièges sociaux</li> <li>Investissements et innovation</li> <li>Nombre, structure et évolution de l'emploi</li> <li>Niveau des salaires</li> <li>Disparités économiques</li> </ul>
Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densité du tissu urbain</li> <li>Qualité des espaces publics</li> <li>Projets urbains structurants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Notoriété des projets urbains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densité de population</li> <li>Ampleur des projets structurants à potentiel de rayonnement</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de logements</li> <li>Coût du logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opinions des habitants sur les conditions de logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre de logements</li> <li>Caractéristiques du parc : Individuel/collectif, logement social, ancienneté, nombre moyen de pièces, etc.</li> </ul>
Conditions sociales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inégalités sociales</li> <li>Coût de la vie</li> <li>Sécurité</li> <li>Cohésion sociales</li> <li>Capacité à intégrer les nouveaux entrants</li> <li>Politiques sanitaires et sociales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Image de la ville, qualité de vie, convivialité, ambiance</li> <li>Cosmopolitisme mesuré et vécu</li> <li>Capacité de la ville à se construire une identité et à la diffuser auprès des populations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de commerces, de lieux de loisirs (bars, restaurants, cinémas, etc.)</li> <li>Indice du coût de la vie</li> <li>Quantité et qualité des logements</li> <li>Nombre de médecins par habitant</li> <li>Nombre d'établissements classés en ZEP</li> <li>Taux de criminalité</li> </ul>
Infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre d'équipements et services aux personnes</li> <li>Services de transport (du vélo aux aéroports)</li> <li>Ressources éducatives (de la maternelle à l'Université)</li> <li>Services sanitaires et sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appréciations et réputation de la qualité des services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'utilisateurs des transports collectifs</li> <li>Densité du réseau routier (par habitant)</li> <li>Nombre de places en crèche</li> <li>Classement des écoles</li> <li>Nombre de médecins et de lits d'hôpitaux par habitant</li> </ul>
Culture et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monuments historiques et architecturaux</li> <li>Infrastructures culturelles</li> <li>Production culturelle</li> <li>Sites touristiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Notoriété touristique et médiatique</li> <li>Rayonnement scientifique et universitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'étoiles au Michelin des monuments historiques</li> <li>Patrimoine classé par l'Unesco</li> <li>Lieux de pèlerinage religieux</li> <li>Nombre et fréquentation des musées et sites touristiques</li> <li>Offre de théâtres</li> <li>Nombre d'étudiants</li> <li>Classements des universités</li> <li>Nombre de brevets scientifiques déposés</li> </ul>
Environnement et politique de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces verts</li> <li>Nuisances environnementales et mesures visant à les réduire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité à être emblématique des villes durables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie d'espaces verts</li> <li>Propreté</li> <li>Niveau de pollution</li> <li>Présence ou projet d'éco-quartiers</li> <li>Budgets dépensés pour l'environnement</li> </ul>

Certaines ressources influent directement sur la qualité de vie, et donc sur l'attractivité résidentielle (la géographie et le climat, l'urbanisme, le logement, les conditions sociales de vie, les infrastructures, la culture ou l'environnement). D'autres, ont trait à des conditions - cadres telles que les composantes économiques, politiques ou d'accessibilité, donc renvoient à des dimensions non strictement résidentielles. Elles peuvent néanmoins influencer sur la qualité de vie urbaine, et le choix de s'établir ou non dans un territoire.

Si l'on prend l'exemple de l'accessibilité, c'est-à-dire de la position de la ville dans les réseaux interurbains de transports, les effets en termes de qualité de vie peuvent être doubles : une bonne insertion dans les réseaux est favorable aux déplacements interurbains des habitants mais peut occasionner des nuisances (pollution, bruit, hausse de coût de la vie, etc.) en facilitant l'accès aux touristes.

Certaines composantes de l'attractivité pour le canton de Neuchâtel sont déclinées dans les accords de positionnement signés entre le Conseil d'Etat et les différentes régions.

## 1.6 TYPES DE MÉNAGE ET CHOIX RÉSIDENTIELS

Quelle population attirer et que recherchent les ménages lorsqu'ils font le choix d'un logement ?

L'enjeu pour les élus et les acteurs des marchés locaux n'est pas seulement l'accroissement numérique de la population, mais aussi **l'attraction de ménages disposant d'un fort pouvoir d'achat** (cadres et professions libérales, retraités, population appartenant à la « classe créative », à savoir les professions intellectuelles et artistiques qui constituent la nouvelle élite économique) [6].

Parce que la compétition économique entre les villes est de plus en plus fondée sur la flexibilité, la variété, la qualité, la compétence et l'innovation, plutôt que sur la seule variable des coûts, l'attractivité est devenue essentielle pour attirer les élites. Si l'implantation des entreprises (en particulier des sièges sociaux) reste un enjeu majeur pour un territoire, cet objectif ne se limite plus à l'offre de subventions, d'avantages fiscaux ou d'infrastructures. Elle passe aussi par une **offre urbaine ciblée à destination des personnes travaillant en lien avec ces entreprises**. Les nouvelles élites économiques : la « creative class » selon l'expression de Richard Florida. Ces élites sont à la fois plus enclines à la mobilité et plus attentives au cadre de vie, et ce d'autant plus que la socialisation professionnelle et la socialisation personnelle sont souvent intimement liées.

Richard Florida a montré que les villes les plus adaptées à l'attraction des « classes créatives » ne sont pas nécessairement les plus peuplées, à l'exemple de Seattle, Vancouver, Melbourne ou Helsinki. La règle d'or de l'attractivité se résume selon lui par la « loi des trois T » :

- 1) **le talent** : il s'agit de rendre la ville désirable pour les talents, à savoir les diplômés au fort potentiel de création de richesses, les innovateurs et les créateurs artistiques ;
- 2) **la technologie** : elle détermine la capacité à transformer la recherche, les idées et les innovations des créateurs talentueux en produits marchands ;
- 3) **la tolérance** : elle dépend de l'existence d'organisations et de communautés urbaines ouvertes à des populations différentes, aux nouvelles idées et aux styles de vie « alternatifs ».

La « classe créative » se singularise par son style de vie axé sur la centralité, par sa contribution à la valorisation des quartiers anciens (les « quartiers village ») et de l'architecture avant-gardiste, par la consommation de biens culturels. La promotion d'un nouveau style de vie urbain passe par la multiplication de lieux de consommation et de loisir dits « branchés » (restaurants, bars, boutiques, espaces culturels). Les métropoles dotées d'un patrimoine architectural ancien se sont ainsi largement engagées dans la rénovation et dans le développement de leurs centres villes, afin d'y implanter de nouveaux lieux de consommation et de socialisation ouverts sur la ville.

Mais ces politiques d'attractivité ne rendent que partiellement compte des enjeux liés à la mobilité des populations. **Le développement des villes repose sur leur capacité à accueillir une grande diversité de populations et à assurer l'équilibre social de l'ensemble.**

L'afflux d'une main d'œuvre très qualifiée en particulier crée d'importants besoins en main d'œuvre peu ou pas qualifiée par exemple, notamment dans les services. Il faut également tenir compte du tissu économique et social local préexistant.

Il y a donc lieu de veiller à accompagner l'afflux des différentes catégories de personnes pour éviter de créer des « villes duales » marquées par d'importantes inégalités, et d'agir sur les deux facettes essentielles de l'attractivité, à savoir :

- **les attributs du rayonnement** d'une part
- **la « ville à vivre »** pour toutes les couches de population, d'autre part.

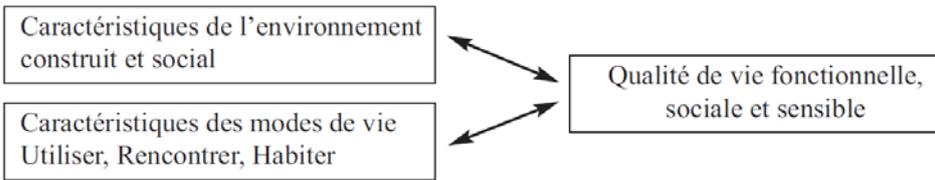
*Différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse*

Les réflexions de Marie-Paule Thomas et Luca Pattaroni, EPFL [7] (2012) sont particulièrement intéressantes. Depuis les années 90 on a vu émerger toute une série de travaux portant sur l'hypothèse d'une réorientation des aspirations résidentielles et des pratiques territoriales d'une partie des classes moyennes. L'étude s'inscrit dans la continuité de ces travaux et utilise le prisme de la mobilité résidentielle pour interroger les motivations de cette catégorie de population, dont les modes de vie, les ressources et les valeurs se sont largement diversifiées. Les auteurs relèvent une **pluralité de logiques d'engagement à l'origine du choix résidentiel.**

Trois logiques sous-tendent les arbitrages résidentiels, comme autant de facettes de la « qualité de vie », plus ou moins présentes dans les modes de vie:

- motivations fonctionnelles (utiliser) : mobilité quotidienne, accessibilité, services;
- motivations sociales (rencontrer) : ancrage social local, relations de voisinage, positionnement politique et social) ;
- motivations sensibles (habiter) : préférences quant à la qualité sensible de l'environnement construit : moderne/ ancien, nature/urbain ; pratiques culturelles

La qualité de vie est donc une rencontre entre modes de vie et environnement construit et social. **Il n'y a pas « une qualité de vie valable pour tous**, mais autant de conceptions de qualité(s) de vie qu'il y a de modes de vies.



**Figure 1 – La qualité de vie : une rencontre entre modes de vie et environnement construit et social**

(Source : Pattaroni, Thomas et Kaufmann, 2009)

Source : Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles, M.-P. Thomas, L. Pattaroni

### *Préférences résidentielles*

M.-P. Thomas et L. Pattaroni distingue six axes de différenciation des préférences résidentielles, qui représentent six critères permettant d'évaluer l'environnement où l'on souhaiterait vivre (qualités recherchées par les familles dans leur environnement quotidien) : (pour plus d'information voir l'annexe 1)

- sécurité (préférence pour un environnement sécurisé avec bonne réputation)
- densité (préférence pour un environnement dense en aménités de proximité et connecté aux réseaux de transports publics)
- convivialité (préférence pour un environnement convivial avec une vie associative riche et diversifiée)
- ancrage social (préférence pour un environnement permettant une vie sociale localement ancrée ; proximité amis, famille, travail)
- tranquillité (préférence pour un environnement vert et tranquille)
- élitisme (préférence pour des environnements « hauts de gamme » favorisant un mode de vie individualiste et aisé financièrement ; accessibilité voiture, réputation du quartier).

L'étude a permis de dégager, sur la base d'une enquête auprès des ménages sur leur environnement idéal, des groupes-types qui ne recherchent donc pas la même chose en termes de choix résidentiel :

- *Les familles communautaristes* sont très exigeantes envers les qualités sensibles, sociales et fonctionnelles de leur cadre de vie. Elles valorisent avant tout la sécurité, la réputation du quartier, la présence d'un tissu social traditionnel et la convivialité de voisinage. Ces familles sont fortement sédentaires, bien intégrées dans leur quartier qu'elles fréquentent de manière soutenue. Elles combinent mobilité douce, transports publics et usage de la voiture. Elles ont une plus grande proportion de personnes ayant une formation professionnelle supérieure, ainsi que de ménages où la femme reste au foyer. Elles tendent à voter au centre droit.
- *Les familles bourgeoises* valorisent avant tout la sécurité et le statut social de leur quartier. Elles fréquentent très peu leur quartier. Leur lieu de vie doit avant tout être pratique et confortable dans un contexte social valorisé. Elles préfèrent clairement un quartier chic et résidentiel plutôt qu'un quartier populaire et animé. D'un point de vue sensible, elles ont tendance à éviter les villes et préfèrent vivre en périphérie, dans un village proche de la ville, au calme, de préférence dans une maison individuelle ou un

logement neuf. Ces familles ont généralement deux voitures ou plus pour déployer leur mode de vie individualiste. Elles comptent une grande proportion de ménages propriétaires, où la femme reste au foyer et l'homme est cadre, votant clairement à droite.

- *Les champêtres ancrés* sont les héritiers des modes de vie ruraux traditionnellement opposés aux modes de vie urbains, tout en s'inscrivant désormais dans le territoire d'une agglomération fortement urbanisée. Dans ce groupe, les ménages sont affectivement attachés à ce terroir campagnard auquel ils se sentent appartenir. Ce type valorise avant tout un environnement central et vert socialement ancré. Pour ces familles, l'usage de la voiture est central et le lieu de résidence idéal est la ferme rénovée dans un village de campagne. On compte une surreprésentation de ménages de formation secondaire (apprentissage, école professionnelle) qui ont plutôt tendance à voter au centre.
- *Les citadins engagés* regroupent les familles dont le mode de vie est plus clairement attiré par les environnements urbains. Ces familles valorisent un contexte urbain communautaire à ambiance « villageoise », tout en recherchant un environnement sécurisé pour leurs enfants. Valorisation des formes de mobilité douce et ancrage de leurs activités dans un réseau de proximité ; aspiration à vivre au centre-ville dans des immeubles anciens, dans un environnement dense, bien desservi, aux aménités diversifiées et à la population mixte. Nous trouvons dans ce groupe une proportion significativement plus importante de familles universitaires qui votent à gauche, dont les deux parents travaillent à temps partiels ou encore de familles monoparentales.
- *Les citadins individualistes* n'ont pas un ancrage social particulièrement fort là où ils vivent. Ces familles fréquent néanmoins au quotidien leur quartier pour leurs achats et aiment sortir le soir. Ainsi elles aspirent à vivre dans un lieu pratique et bien connecté par les TP, là où elles peuvent atteindre une offre culturelle rapidement. Les familles de ce groupe ont tendance à être plus éduquées (universitaires), à voter à gauche et être bi-actives à temps partiel.
- *Les paisibles apparaissent* comme les figures fortes d'un mode « connexionniste » disposant d'un fort capital de mobilité et de réseaux sociaux large. Ces ménages et leur mode de vie s'inscrivent dans la nouvelle économie mondiale et les processus de métropolisation. En termes de choix résidentiel, le maître mot de ces familles est le calme (logement calme et confortable, accessible en voiture). Ces familles « libérales » sont les plus désancrées socialement et fonctionnellement. Privilégiant la connexité, leur mode de vie est cosmopolite et apparaît détaché du lieu. Leurs réseaux sociaux sont dispersés en Suisse et ailleurs, et en général ont vécu un certain temps à l'étranger.

La catégorisation des ménages suisses proposée par Dr. Corina Heye mérite également d'être considérée (cf. annexe 2). La part des ménages traditionnels a tendance à baisser et de nouveaux types de ménages et de comportement et choix résidentiels font leur apparition, notamment la catégorie dite « avant-garde urbaine ». Si posséder une maison familiale et s'installer à la campagne a fait rêver nos parents, les jeunes et les migrants en provenance des nouveaux pays émergents, dotés d'un haut niveau de formation, aspirent d'avantage à un logement bien connecté situé dans les centres urbains.

### Que pouvons-nous en retirer ?

- A l'échelle des communes et des quartiers, le potentiel d'accueil d'un quartier dépend non seulement de ses caractéristiques morphologiques et fonctionnelles, mais également beaucoup de ses caractéristiques sociales. Certains quartiers pourront être attractifs pour certains modes de vie résidentiels et excluant pour d'autres ;
  - o Les citadins engagés et individualistes sont dans l'ensemble nettement plus présents dans les quartiers anciens centraux ;
  - o Les quartiers anciens centraux sont très peu attractifs pour les champêtres ancrés, les bourgeois et les paisibles ;
  - o Les « beaux quartiers » sont très attractifs pour les bourgeois mais sont excluant pour les citadins engagés ;
  - o Les quartiers suburbains et périurbains villageois (mal desservis par les TP) sont très attractifs pour les champêtres ancrés et les paisibles, mais sont clairement des lieux « repoussoirs » pour les communautaristes et les citadins engagés privilégiant une vie de quartier ;
  - o Finalement les quartiers suburbains et périurbains bien desservis par les TP font office de « compromis ». C'est dans ces quartiers que l'on retrouve la plus grande diversité des modes de vie résidentiels. Ces lieux ont un potentiel d'accueil élevé de par l'hybridation de leurs caractéristiques : morphologie variée, accès facilité à la nature, bonne accessibilité au TP et en voiture, convivialité de proximité tout comme la possibilité d'être anonyme et une certaine mixité sociale.
- On retiendra le potentiel d'accueil offert par les espaces périurbains et suburbains pour accueillir différents types de population.
- Une réflexion nuancée sur la question de la mixité fonctionnelle, sociale et la desserte en TP dans les différents quartiers / parties du territoire cantonal mérite d'être faite. En effet, cela ne fait pas sens d'exiger la même chose partout.
- A contrario, il peut être intéressant d'examiner ce qui manque dans un quartier pour attirer une population différente (sans oublier de tenir compte des habitants déjà établis). Une partie des résistances au changement peut peut-être s'expliquer par les modifications de paradigmes introduits par les projets de densification.

### 1.7 LES ÂGES DE LA VILLE : MOBILITÉ RÉSIDENIELLE ET PARCOURS DE VIE

Si l'on s'intéresse à renforcer l'attractivité résidentielle, il y a lieu également de tenir compte des cycles de vie, ou plutôt des parcours de vie des habitants.

Le modèle de Rogers, cité dans l'ouvrage « Les âges de la ville : mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses ». P. Rérat (2008) [8] distingue **quatre pics dans la propension à migrer** :

- Le premier correspond aux jeunes enfants et renvoie à la trajectoire résidentielle des parents ;
- Le second reflète la transition de l'adolescence à l'âge adulte et se manifeste par la décohabitation (Les jeunes quittent le logement parental pour une formation supérieure, la recherche d'un emploi, l'aspiration à l'indépendance) ;

- suivi de la formation d'une union (couple), puis d'une famille qui engendre des mouvements migratoires supplémentaires (élargissement du ménage). On assiste à plusieurs déménagements successifs dans cette première étape de la vie jusqu'à l'installation de la famille lorsque les enfants arrivent à l'âge scolaire. Puis en général, il y a moins de mouvements.
- Le troisième pic survient avec le passage à la retraite, lorsque les migrations, parfois de longue distance, sont motivées par des aménités ou un retour dans la région d'origine (exemple : migrations de retraite en direction des côtes espagnoles à une certaine époque)
- La propension à migrer tend à augmenter au cours du 4<sup>ème</sup> âge avec des déménagements sur des distances relativement courtes en vue d'un rapprochement avec d'autres membres de la famille ou un emménagement en institution.

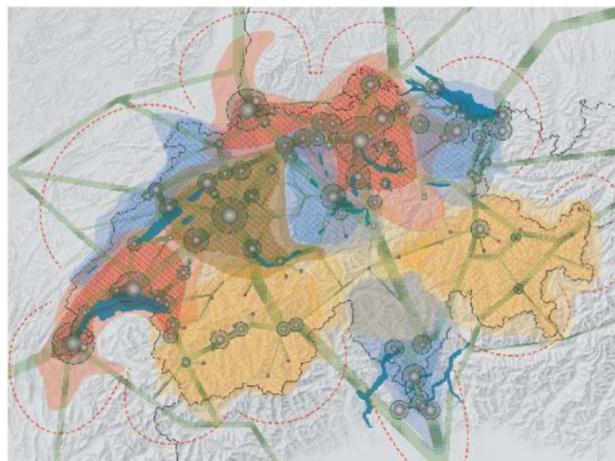
L'âge des enfants, autant que leur nombre semble être un facteur décisif du choix résidentiel. Les familles s'installent de manière préférentielle dans les communes périurbaines et suburbaines où elles semblent trouver une offre immobilière plus adaptée à leurs besoins en surface, à leurs aspirations en termes de cadre de vie et compatible avec leurs ressources économiques.

Selon Patrick Rérat, les familles apparaissent comme le moteur principal de la croissance des couronnes au détriment des centres (base RF 2000). Malheureusement, il n'existe plus de données statistiques généralisées sur le thème de la mobilité résidentielle au plan national (OFS). Par contre il existe des données partielles récoltées par sondage et extrapolées.

## 2. VERS LA MISE EN ŒUVRE

### 2.1 MANDAT DONNÉ PAR LA LAT

Le Projet de Territoire Suisse établi de concert entre la Confédération, les cantons et les communes en 2005 postule un développement territorial du pays basé sur le concept de polycentrisme: chaque « territoire d'action » doit pouvoir participer et se profiler et renforcer sa compétitivité à partir de ses avantages comparatifs. Le canton de Neuchâtel est rattaché à deux territoires d'action, la Région Capitale Suisse et l'Arc Jurassien. La figure ci-dessous illustre de manière schématique les liens et enjeux par-delà les frontières.



Source : Projet de territoire Suisse, 2005

A l'occasion de sa révision, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT1) a été consolidée sur le thème de l'utilisation des zones à bâtir pour l'accueil d'habitants et d'emplois supplémentaires, tant sur le plan quantitatif, que qualitatif.

Au-delà de la question générale de l'accueil de la croissance en Suisse (différents scénarios), d'autres enjeux se profilent comme la mixité sociale et intergénérationnelle, l'intégration, les mesures d'accompagnement à la densification. (cf. *Densités, mixités, qualités, catalogue de quartiers, SAT 2017*)

## 2.2 PLANIFICATIONS ET TRAVAUX EN COURS AU PLAN CANTONAL

Les fiches U\_12 « Concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine », U\_13 « Privilégier la concentration d'un développement mixte à proximité des gare et le long des axes structurants de TP », U\_14 « Développer les quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement » et U\_21 « Valoriser et revitaliser les espaces publics » sont en lien avec la thématique de la qualité du cadre de vie, partant de l'attractivité résidentielle.

La fiche S\_21 et suivantes : maintien de la vitalité de l'espace rural, et préservation du patrimoine et d'un paysage de qualité, de même que celles qui visent à développer les activités de loisirs dans la nature et les villes, sont également à comprendre comme des enjeux dans le cadre de l'attractivité des territoires, de même que la fiche S\_12 consacrée à la planification médico-sociale, qui vise à répondre aux besoins d'appartements avec encadrement de populations spécifiques.

En fait de très nombreuses fiches du PDC concernent d'une manière ou d'une autre l'attractivité résidentielle, mais il y a aussi d'autres thèmes hors AT comme la question de la culture, la fiscalité, l'offre de formation, qui sont pris en charge par d'autres politiques publiques.

Les principes d'aménagement définis dans ces fiches soutenant la mise en œuvre de cet objectif, explicite ou implicite, posent les bases de la politique cantonale sur le thème de l'attractivité résidentielle, complétée par d'autres réflexions conduites sous la direction du Conseil d'Etat (*Rapport sur les flux de contribuables (STAT), Groupe de réflexion sur le thème de la domiciliation, réforme de la fiscalité des personnes morales et physique, ...*).

Les accords sur le positionnement stratégique des régions sont également une traduction de cette préoccupation d'attractivité et d'image positive du canton, en complément à l'excellence dans le domaine de l'économie productive.

Les principes directeurs du développement du tourisme (ACE) y participent également, à l'appui de la mise en œuvre de la LTour et du Masterplan Jura&3Lacs dans le domaine du tourisme, ainsi que les planifications directrices et d'affectation cantonale visant à maintenir et renforcer la qualité du cadre de vie ; pour n'en citer que quelques-uns, le Plan directeur des rives du lac de Neuchâtel ou le plan d'affectation Creux-du-Van.

## 2.3 PLANIFICATIONS RÉGIONALE ET LOCALE

La stratégie en matière d'attractivité résidentielle mérite d'être correctement ciblée selon les enjeux en présence, c'est-à-dire se décliner de manière nuancée selon les types d'espaces et les objectifs poursuivis.

On distinguera d'une part la situation des agglomérations et des centres urbains, et d'autre part le reste du territoire qui participe également de l'attractivité territoriale (espace périurbain périphérique – espace rural).

Le projet d'agglomération RUN de 3<sup>ème</sup> génération, déposé en décembre 2016 auprès de la Confédération, consacre l'un de ses axes stratégiques à la qualité de l'urbanisation, aux vocations des territoires et à leurs atouts respectifs (trésors).

Les communes organisées en région ont défini des axes de développement non seulement sur le plan quantitatif (dimensionnement) mais également sur le plan qualitatif dans leur projet de territoire régional (PDR).

La plateforme UrbaiNE soutenue par le canton et les villes vise également à donner de la visibilité et à encourager les projets urbains de qualité.

## 2.4 RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DANS LE CADRE DE LA PLANIFICATION

### **Enjeu n°1 : identifier les demandes et les besoins**

*Demande d'habitat (types de logement) - autres attentes de la population dans le domaine de la mobilité et des services à la population en lien avec la mobilité résidentielle – autres conditions-cadre (selon différents profils sociologiques). Les réflexions doivent aussi porter sur la qualité du cadre de vie (environnement, nature, paysage) et l'offre touristique et de loisirs.*

Des liens sont à faire entre les choix de localisation résidentielle et la mobilité dans le domaine des transports d'une part, et les modes de vie et parcours de vie des ménages d'autre part concernant l'offre de logement proposée et l'aménagement des quartiers.

Indépendamment ou en sus des principes d'aménagement définis dans le PDC en matière de coordination urbanisation-transport, il convient d'approfondir ce qu'il est nécessaire de développer pour répondre aux besoins des populations concernées. Certaines catégories sociales sont plus attachées à un type de mobilité ou apte à changer leur pratique, les jeunes et les personnes âgées étant généralement considérés comme des captifs. Pour certains types de ménages, la présence de service de proximité est indispensable. Pour d'autres, c'est surtout la qualité de l'environnement et la préservation d'un paysage de qualité qui sera déterminante. Il s'agit également de satisfaire non seulement l'objectif d'accueillir de la croissance, partant l'arrivée de nouveaux habitants et emplois, mais également de préserver la qualité du cadre de vie de ceux qui y résident déjà.

- Qui souhaitons-nous attirer dans notre commune, dans notre région ?
- Est-ce raisonnable (opportun, faisable, réalisable) en regard de notre vocation et notre localisation et des conditions-cadres qui sont les nôtres ?
- Comment pouvons-nous participer au projet cantonal, régional ?
- Quels sont nos atouts spécifiques et que faut-il changer pour attirer ces personnes de manière durable ?

## **Enjeu n°2 : garantir une offre bien ciblée**

A l'intérieur de l'agglomération et dans les centres régionaux, l'enjeu est de s'appuyer en priorité sur les secteurs stratégiques définis dans le plan directeur cantonal (pôles de gare, pôles mixtes/de logements sis sur des axes structurants, pôles de développement économique, etc.) pour renforcer l'attractivité résidentielle du canton et répondre à l'ensemble des besoins de la population, actuelle et future.

Cette approche ne dispense d'une réflexion générale sur les autres quartiers de la ville et les villages des espaces périurbains et ruraux qui présentent également un potentiel de développement interne et de renouvellement important, sans parler de la requalification des centres anciens, et des mesures en faveur du maintien du patrimoine rural dans les secteurs concernées par l'habitat traditionnellement dispersé, par exemple.

- Quelle population veut-on en priorité attirer et fidéliser à travers ces différentes opérations ?
- Comment envisage-t-on la mixité sociale et fonctionnelle
- Des instructions complémentaires doivent-elles être données aux promoteurs et aux architectes pour la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs liés au développement de la commune, en lien avec la mixité fonctionnelle et sociale, et l'attractivité résidentielle (cahier des charges, fiches de mesures du règlement d'aménagement, périmètres de planification de détail, concours).
- Laisse-t-on au contraire le marché s'exercer librement ? (car en effet, il n'est pas opportun de réguler plus que nécessaire) ? Dans ce cas comment la commune compte-elle accompagner ces évolutions ?

Pour garantir les objectifs chiffrés ambitieux définis par la loi, il semble en effet important que les communes s'impliquent dans les processus de planification et de réalisation dans le domaine de la création d'appartements avec encadrement, par exemple.

## **Enjeu n° 3 : mettre en place des règles simples et efficaces**

Le guide sur la révision des PAL et ses différentes aides thématiques et annexes, y compris le règlement-type, visent à faciliter la mise en place d'un dispositif de de régulation et de gestion ciblé sur les enjeux et les priorités d'action, tout en préservant une marge de manœuvre aux propriétaires et aux futurs concepteurs.

La révision des plans d'aménagement locaux ouvrent de nouvelles opportunités d'œuvrer pour la qualité urbaine, tant au niveau des espaces bâtis que non bâtis. La densification et le développement vers l'intérieur sont en effet indissociablement liés à la satisfaction d'autres enjeux liés à l'environnement naturel, l'environnement construit et l'environnement social, ainsi que la mise en place d'un processus de qualité.

*Cf. Les enjeux du développement vers l'intérieur : 32 exemples de densification réalisés en Suisse », FR-NE-VS 2017)*

*Cf. guide du plan d'aménagement local*

#### **Enjeu n° 4 : accompagner la mise en œuvre (gouvernance)**

L'encouragement à la qualité urbaine à travers les concours et les mandats d'études parallèles (MEP) découle du plan directeur cantonal, et s'impose particulièrement dans les secteurs stratégiques et d'une certaine taille et complexité. La question sociale mérite d'y être associée, et pas seulement les questions constructives et environnementales.

Pour rappel, les QD sont susceptibles de recevoir un bonus supplémentaire de densité s'ils remplissent les critères fixés. Les conditions doivent être définies préalablement et vérifiées à travers le processus de planification, et le portage du projet. L'engagement de la commune en amont (politique foncière active) ou dans le cadre du développement du projet (permettant la prise en charge de besoins d'intérêt général) peut être déterminant.

## BIBLIOGRAPHIE

- [1] Hervé Alexandre, François Cusin, Claire Juillard (2010), « L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises », Observateur de l'immobilier, pp.3-66.
- [2] Céline Rozenblat, Patricia Cicille (2003), « Les villes européennes. Analyse comparative », Paris, DATAR, La Documentation française.
- [3] Philippe Thiard (2009), « Attractivité et compétitivité : offre territoriale, approches marketing et retombées », in PUCA (2009), L'attractivité des territoires : regards croisés, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, p. 47-48.
- [4] Laurent Davezies (2008), « La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses », Paris, Seuil.
- [5] François Cusin, Julien Damon (2010), « L'attractivité des villes : définitions, enjeux et mesures » (à paraître dans Futuribles). Lire aussi « Les villes face aux défis de l'attractivité : classement, enjeux et stratégies urbaines », Université Paris-Dauphine / Institut d'études politiques de Paris <http://www.futuribles-revue.com>.
- [6] Richard Florida (2005), "Cities and the Creative Class", New York, Routledge; ainsi que "Who's your city? How the creative economy is making where to live the most important decision of your life", New-York, 2008. / Lire aussi: « La classe créative selon Richard Florida. Un paradigme urbain plausible ? », Presses universitaires du Québec, 2010, 258 p.
- [7] Marie-Paule Thomas, Luca Pattaroni, «Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse », Espaces et sociétés 2012/1 (n° 148-149), p. 111-127. / Laboratoire de Sociologie urbaine, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2012-1-page-111.htm>
- [8] Patrick Rérat, Etienne Piguet, Roger Besson et Olaf Söderström (2008), « Les âges de la ville : mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses », / Institut de géographie, Université de Neuchâtel, Geographica Helvetica 63, p. 261-271, <https://www.geogr-helv.net/63/261/2008/>
- [9] Alain Segessemann, Olivier Crevoisier, « L'économie résidentielle en Suisse : une approche par les emplois », Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2013/4 (octobre), p. 705-735 / Groupe de recherche en économie territoriale (GRET), Institut de sociologie, Université de Neuchâtel <http://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2013-4-page-705.htm> /
- [10] Nicolas Babey et Dominique Giauque (2009), Management urbain. Essai sur le mimétisme et la différenciation, Presses de l'Université Laval, Québec.
- [11] Antoine Bailly (1993), Les représentations urbaines : l'imaginaire au service du marketing urbain, Revue d'économie régionale et urbaine, 5, pp. 863-867.

## AUTRES RÉFÉRENCES UTILES

1. Perspectives démographiques du canton de Neuchâtel 2017-2040, STAT, 2017
2. Statistique fiscale 2014, Etat de Neuchâtel, Service de statistique (DEAS), Service des contributions (DFS), Juin 2017 ;
3. Statistique fiscale et flux migratoires de contribuables entre 2010 et 2011, STAT, 2012
4. Perspectives de ménages, population active et demandes de logements (2003-2020), Canton de Neuchâtel, SCRIS-VD, Juin 2005
5. Rapports sur l'aménagement du territoire (RAT) 2011 et 2015.
6. Cercle indicateurs, résultats cantonaux 2015 et 2017.
7. Statistique suisse des zones à bâtir 2012 et 2017 (ARE)
8. Observatoire transfrontalier de l'Arc Jurassien (OSTAJ).
9. Observatoire du territoire cantonal OT\_NE.
10. Vivre en ville : une comparaison des principales villes-centres et de leurs ceintures d'agglomération, City Statistics (Audit urbain), Office fédéral de la statistique (OFS), août 2017
11. Densités, mixités, qualités : catalogue de quartiers, service de l'aménagement du territoire, Canton et République de Neuchâtel, 2017
12. Plateforme de l'urbanisme durable urbaine.ch : <http://www.urbaine.ch/accueil/>
13. Les enjeux du développement vers l'intérieur : 32 exemples de densification réalisés en Suisse, Etat de Fribourg, Canton du Valais, République et canton de Neuchâtel, Presses centrales SA, Renens, 2016
14. Liste non exhaustive

## CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Vignettes de couverture (à titre illustratif) :

- Eco-quartier Camille Claudel, Palaiseau (91) France ; Carré d'Arch. Architectes associés 2017 (tous droits réservés)
- Quartier de la Monzaïa, Paris
- Quartier des halles – Projet, Morges Gare sud [www.quartiers-des-halles.ch](http://www.quartiers-des-halles.ch)
- Ile de Nantes – le programme intègre jardins et espaces de travail partagés ; Vinci Promotion et Groupe Brémont. Crédit DR.

Remerciements à ces auteurs et contributeurs.

## ANNEXES

## Annexe 1: Choix résidentiels et différenciation des modes de vie selon M-P. Thomas

Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles...

119

Variables significatives*		Citadins engagés	Communautaristes	Bourgeois	Citadins individualistes	Indifférents insatisfaits	Champêtres ancrés	Paisibles	
<b>Caractéristiques des modes de vie des personnes</b>									
UTILISER	Type de mobilité quotidienne	Auto/moto exclusif	--		++	-		+++	+++
		TP exclusif	+++		--	++		-	
		Auto+TP	-		+++		+++	-	
	Fréquentation du quartier (loisirs, achats et bars/restaurants)	++++	+++	--	++		-	--	
RENCONTRER	Ancrage social local		+	++	--		--	++	--
	Convivialité de proximité	Voisins		+++					
		Coopérative	++	--	--	++			
		Vie associative	++	++	-		-		-
	Politique**	Gauche	Centre D.	Droite	Gauche		Centre	NSP	
HABITER	Préférences sensibles	Nature	+	+	++		-	++	+
		Urbain (pratiques culturelles + centre valorisés)	++		--	+	-	-	
	Capital culturel et économique***		Form. III	Form. II	Revenu sup.	Form. III		Form. II	
	Type de ménage		Bi-actif tps part.	H. actif F. foyer	H. actif F. foyer	Bi-actif tps part.			
<b>Préférences résidentielles (critères de choix du quartier)</b>									
	Sécurité	++	+++	++	---	--		---	
	Densité	+++	++	+	++++	-	---	---	
	Convivialité	++++	++	---	-	---		---	
	Ancrage social		+++	---		-	++	---	
	Tranquillité	++	++	+		---	++	+++	
	Élitisme / Statut social		+++	++	---			---	
	Taille du groupe	13 %	17 %	21 %	15 %	13 %	10 %	10 %	

\* nous n'avons noté dans ce tableau récapitulatif que les variables statistiquement significatives. Plus il y a le signe « + », plus la variable est significative. Le signe « - » signifie que la variable est significative négativement. Si la case est vide, cela signifie que le groupe est dans la moyenne de l'échantillon (N = 1060).

\*\* Centre D. = Centre-droit

\*\*\* Form. III = Formation tertiaire ; Form. II = Formation secondaire ; Rev. sup. = Classes de revenu supérieur de l'échantillon

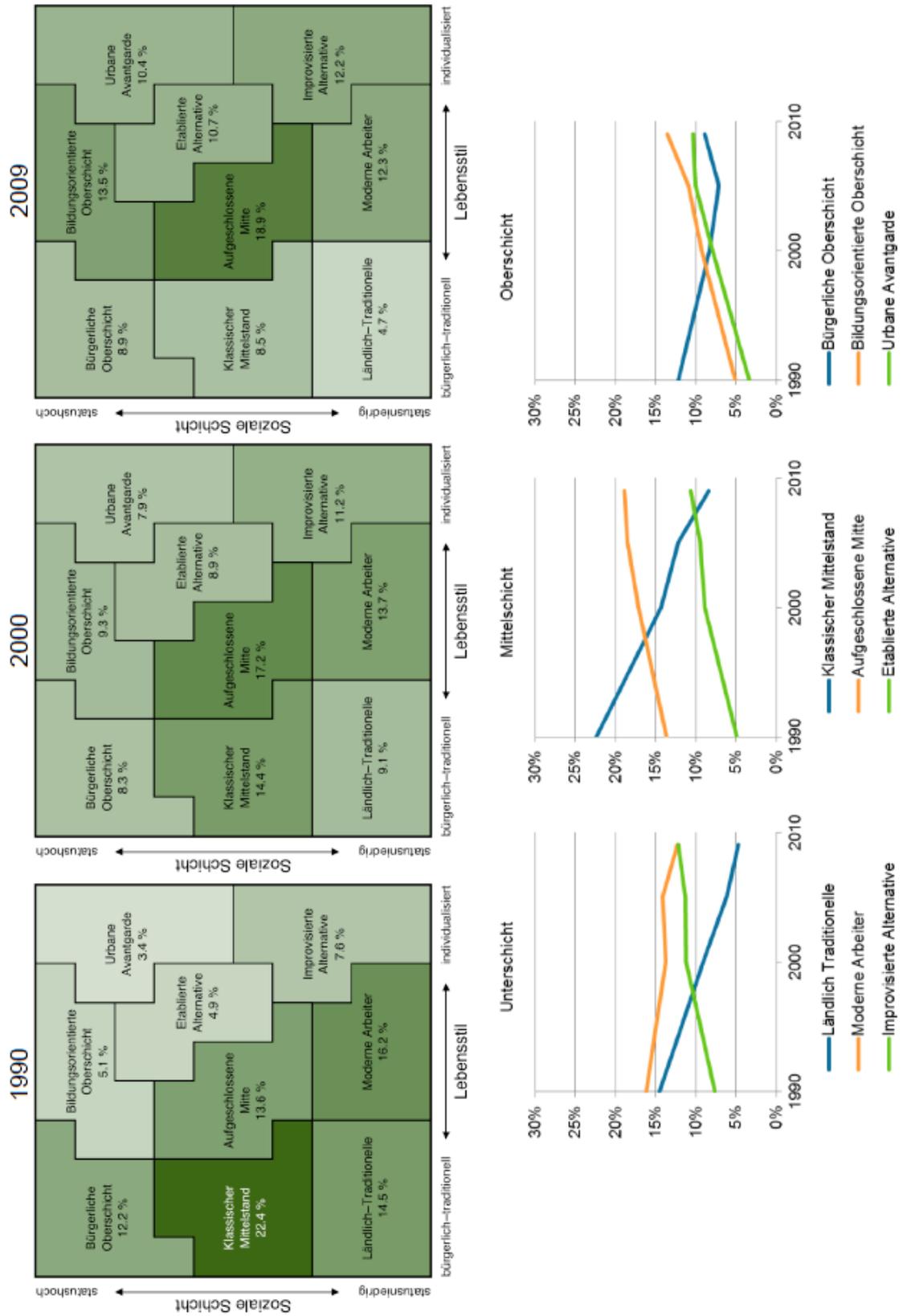
Bi-actif tps part. = Bi-actif temps partiel ; H. actif = Homme actif ; Foyer = Femme au foyer.

**Figure 2 – Les modes de vie résidentiels**

(Source : Thomas, *op. cit.*)

## Annexe 2 : Profils sociologiques en Suisse selon C. Heye

# Sozialer Wandel in der Schweiz



Source : Changements sociaux, chances et défis, Dr. Corinna Heye, Conférence centrale FSU 2011

**Annexe 3 : Répartition des branches économiques entre économie productive, économie résidentielle urbaine et économie résidentielle locale**

Alain SEGESSEMAN, Olivier CREVOISIER

**- 6 -  
Annexe**

**Tableau des branches économiques de la NOGA 2008 (secteur primaire exclu) qui composent les trois groupes d'emploi**

Section	Codes	Titres 2008	AESG	ERU	ERL
B	08	Autres industries extractives	X		
B	09	Services de soutien aux industries extractives	X		
C	10	Industries alimentaires	X		
C	11	Fabrication de boissons	X		
C	12	Fabrication de produits à base de tabac	X		
C	13	Fabrication de textiles	X		
C	14	Industrie de l'habillement	X		
C	15	Industrie du cuir et de la chaussure	X		
C	16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	X		
C	17	Industrie du papier et du carton	X		
C	18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	X		
C	19	Cokéfaction et raffinage	X		
C	20	Industrie chimique	X		
C	21	Industrie pharmaceutique	X		
C	22	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	X		
C	23	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	X		
C	24	Métallurgie	X		
C	25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	X		
C	26	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	X		
C	27	Fabrication d'équipements électriques	X		
C	28	Fabrication de machines et équipements n.c.a.	X		
C	29	Industrie automobile	X		
C	30	Fabrication d'autres matériels de transport	X		
C	31	Fabrication de meubles	X		
C	32	Autres industries manufacturières	X		

Document téléchargé depuis www.cairn.info - Centre neuchâtelois de psychiatrie - 148.196.30.40 - 22/09/2017 14h22. © Armand Collin

(suite)

			Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
C	33	Réparation et installation de machines et d'équipements		
D	35	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
E	36	Captage, traitement et distribution d'eau		X
E	37	Collecte et traitement des eaux usées		X
E	38	Collecte, traitement et élimination des déchets; récupération		X
E	39	Dépollution et autres services de gestion des déchets	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
F	41	Construction de bâtiments	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
F	42	Génie civil	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
F	43	Travaux de construction spécialisés	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
G	45	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
G	46	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
G	47	Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
H	49	<b>Transports terrestres et transport par conduites</b>		
H	491	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs	X	
H	492	Transports ferroviaires de fret	X	
H	493	Autres transports terrestres de voyageurs		X
H	4941	Transports routiers de fret	X	
H	4942	Services de déménagement		X
H	495	Transports par conduites	X	
H	50	<b>Transports par eau</b>		
H	501	Transports maritimes et côtiers de passagers	X	
H	502	Transports maritimes et côtiers de fret	X	
H	503	Transports fluviaux de passagers		X
H	504	Transports fluviaux de fret		X
H	51	Transports aériens	X	
H	52	<b>Entreposage et services auxiliaires des transports</b>		
H	521	Entreposage et stockage	X	
H	522	Services auxiliaires des transports		X

<b>(suite)</b>					
H	53	<b>Activités de poste et de courrier</b>			
H	531	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel			X
H	532	Autres activités de poste et de courrier		X	
I	55	Hébergement	X		
I	56	Restauration			X
J	58	Édition		X	
J	59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision; enregistrement sonore et édition musicale	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois	
J	60	Programmation et diffusion		X	
J	61	Télécommunications		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
J	62	<b>Programmation, conseil et autres activités informatiques</b>			
J	6201	Programmation informatique		X	
J	6202	Conseil informatique			X
J	6203	Gestion d'installations informatiques		X	
J	6209	Autres activités informatiques			X
J	63	Services d'information		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
K	64	<b>Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite</b>			
K	6411	Activités de banque centrale	X		
K	641901	Établissements à statut particulier		X	
K	641902	Banques cantonales		Etablissements/Commune > 1	Etablissements/Commune =1
K	641903	Grandes banques	Etablissements/Commune > 30	Etablissements/Commune > 1 < 30	Etablissements/Commune =1
K	641904	Banques régionales et caisses d'épargne			X
K	641905	Banques Raiffeisen			X
K	641906	Banques commerciales	X		
K	641907	Établissements spécialisés dans les opérations boursières	X		
K	641908	Banques en mains étrangères	X		
K	641909	Succursales de banques étrangères	X		
K	641910	Banquiers privés	X		

<b>(suite)</b>					
K	641911	Autres banques		X	
K	641912	Autres intermédiations monétaires n.c.a.		X	
K	642	Activités des sociétés holding	X		
K	643	Fonds de placement et entités financières similaires		X	
K	649	Autres activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite		X	
K	65	Assurance		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
K	66	<b>Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance</b>			
K	661	Activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite	X		
K	662	Activités auxiliaires d'assurance et de caisses de retraite		X	
K	663	Gestion de fonds		X	
L	68	Activités immobilières		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
M	69	Activités juridiques et comptables		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
M	70	Activités des sièges sociaux; conseil de gestion	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois	
M	71	Activités d'architecture et d'ingénierie; activités de contrôle et analyses techniques		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
M	72	Recherche-développement scientifique	Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois	
M	73	Publicité et études de marché		X	
M	74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques		X	
M	75	Activités vétérinaires		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
N	77	Activités de location et location-bail		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
N	78	Activités liées à l'emploi		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
N	79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
N	80	Enquêtes et sécurité		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
N	81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager			X

<b>(suite)</b>					
N	82	Activités administratives et autres activités de soutien aux entreprises			X
O	84	Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire	Classée en fonction de la forme juridique		
O	84	Administration fédérale	X		
O	84	Administration cantonale		X	
O	84	Administration de district			X
O	84	Administration communale			X
O	84	Autres		X	
P	85	Enseignement		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
Q	86	Activités pour la santé humaine		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
Q	87	Hébergement médico-social et social			X
Q	88	Action sociale sans hébergement			X
R	90	Activités créatives, artistiques et de spectacle		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
R	91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
R	92	Organisation de jeux de hasard et d'argent		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
R	93	Activités sportives, récréatives et de loisirs		Établissements > 49 emplois	Établissements < 50 emplois
S	94	Activités des organisations associatives			X
S	95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques			X
S	96	Autres services personnels			X

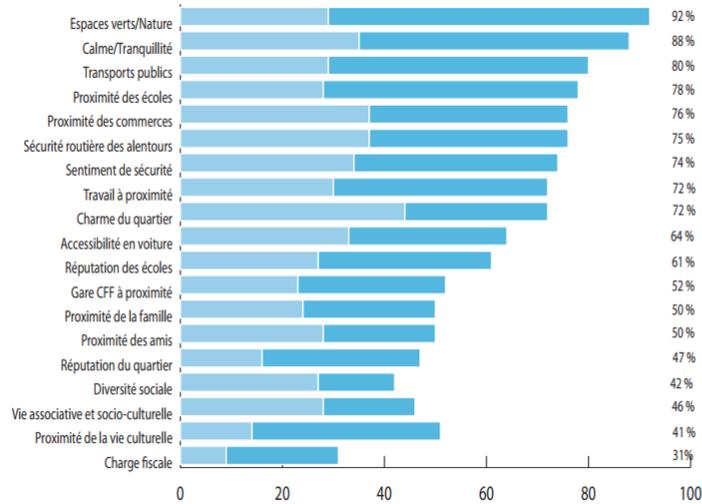
Source : OFS, Recensement fédéral des entreprises (RFE)

## DÉFINITIONS

<p><b>Accessibilité</b></p>	<p>On peut définir l'accessibilité comme l'offre de mobilité, qui ne dépend pas de celui qui est mobile ou qui décide de la mobilité mais des autres composantes du système de déplacements qu'il utilise. L'accessibilité comprend l'ensemble des déplacements dans une situation donnée. Ce n'est pas seulement l'infrastructure des transports, mais la possibilité effective de l'utiliser concrètement (voirie encombrée, trains trop peu fréquents, transports trop coûteux sont autant de restrictions à l'accessibilité). La LAT stipule que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et qu'il convient de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur <i>des sites desservis de manière appropriée par les transports publics</i> (art.3 LAT).</p>																																																																					
<p><b>Agglomération</b></p>	<p>Une agglomération est un groupe de communes totalisant plus de 20'000 habitants (y c. nuitées dans l'hôtellerie converties). Elle se compose d'un centre dense et en règle générale d'une couronne. La délimitation de la couronne se base sur l'intensité des flux de pendulaires. <i>Source : OFS 2017</i></p> <p>Le projet d'agglomération RUN (PA 3) intègre les périmètres statistiques d'agglomération Le Locle-La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel pour former une seule et même agglomération de plus de 120'000 habitants, conformément à la Conception directrice de l'aménagement du territoire (2005). L'agglomération constitue l'espace urbain au sens du plan directeur cantonal, complété par l'espace périurbain et l'espace rural.</p>																																																																					
<p><b>Attractivité résidentielle</b></p>	<p>L'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes ressources (humaines, économiques et financières). Elle peut être mesurée par des flux entrants et sortants de populations, d'emplois et de capitaux. Pour une collectivité, accroître son attractivité dépend non seulement de sa capacité à faire face à des aspects quantitatifs liés à la mobilité des personnes (gestion des flux, offre de logements, offres d'emplois), mais aussi de répondre à leurs attentes en termes de qualité de l'environnement, du cadre bâti et des services et équipements proposés.</p>																																																																					
<p><b>Critères de choix résidentiels</b></p>	<p><b>CRITÈRES DU CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT ACTUEL</b></p> <table border="1"> <caption>CRITÈRES DU CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT ACTUEL</caption> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>très important (%)</th> <th>moins important (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Calm-tranquillité</td><td>55</td><td>45</td></tr> <tr><td>Espaces verts-nature</td><td>50</td><td>50</td></tr> <tr><td>Prix logement</td><td>45</td><td>55</td></tr> <tr><td>Sentiment sécurité</td><td>45</td><td>55</td></tr> <tr><td>Proximité travail</td><td>40</td><td>60</td></tr> <tr><td>Commerces-services</td><td>35</td><td>65</td></tr> <tr><td>Charme quartier</td><td>35</td><td>65</td></tr> <tr><td>Transports en commun</td><td>35</td><td>65</td></tr> <tr><td>Accessibilité voiture</td><td>30</td><td>70</td></tr> <tr><td>Sécurité routière</td><td>30</td><td>70</td></tr> <tr><td>Image quartier</td><td>30</td><td>70</td></tr> <tr><td>Proximité famille</td><td>30</td><td>70</td></tr> <tr><td>Crèches/écoles</td><td>25</td><td>75</td></tr> <tr><td>Réputation écoles</td><td>25</td><td>75</td></tr> <tr><td>Proche centre ville</td><td>20</td><td>80</td></tr> <tr><td>Proximité amis</td><td>20</td><td>80</td></tr> <tr><td>Gare ferroviaire</td><td>20</td><td>80</td></tr> <tr><td>Taxe habitation</td><td>15</td><td>85</td></tr> <tr><td>Vie associative</td><td>15</td><td>85</td></tr> <tr><td>Vie culturelle</td><td>15</td><td>85</td></tr> <tr><td>Diversité sociale</td><td>15</td><td>85</td></tr> <tr><td>Vie nocturne</td><td>10</td><td>90</td></tr> </tbody> </table> <p>source : ADEUS, EMV 2012</p>	Critère	très important (%)	moins important (%)	Calm-tranquillité	55	45	Espaces verts-nature	50	50	Prix logement	45	55	Sentiment sécurité	45	55	Proximité travail	40	60	Commerces-services	35	65	Charme quartier	35	65	Transports en commun	35	65	Accessibilité voiture	30	70	Sécurité routière	30	70	Image quartier	30	70	Proximité famille	30	70	Crèches/écoles	25	75	Réputation écoles	25	75	Proche centre ville	20	80	Proximité amis	20	80	Gare ferroviaire	20	80	Taxe habitation	15	85	Vie associative	15	85	Vie culturelle	15	85	Diversité sociale	15	85	Vie nocturne	10	90
Critère	très important (%)	moins important (%)																																																																				
Calm-tranquillité	55	45																																																																				
Espaces verts-nature	50	50																																																																				
Prix logement	45	55																																																																				
Sentiment sécurité	45	55																																																																				
Proximité travail	40	60																																																																				
Commerces-services	35	65																																																																				
Charme quartier	35	65																																																																				
Transports en commun	35	65																																																																				
Accessibilité voiture	30	70																																																																				
Sécurité routière	30	70																																																																				
Image quartier	30	70																																																																				
Proximité famille	30	70																																																																				
Crèches/écoles	25	75																																																																				
Réputation écoles	25	75																																																																				
Proche centre ville	20	80																																																																				
Proximité amis	20	80																																																																				
Gare ferroviaire	20	80																																																																				
Taxe habitation	15	85																																																																				
Vie associative	15	85																																																																				
Vie culturelle	15	85																																																																				
Diversité sociale	15	85																																																																				
Vie nocturne	10	90																																																																				

Selon Marie-Paule Thomas

## Les critères de choix résidentiels familiaux



Centralité

Au sens étroit, position centrale d'un lieu ou d'une aire dans l'espace.  
Par extension, capacité de polarisation de l'espace ou d'un lieu ou d'une aire qui concentre acteurs, fonctions et objets de société

Charte d'Athènes (1933)

Le texte fondateur de l'urbanisme est la Charte d'Athènes de 1933 rédigée par l'architecte Le Corbusier, et les membres du CIAM (Congrès International de l'Architecture Moderne). Il est demandé pour la ville et sa région une organisation harmonieuse des fonctions essentielles présentes sur les territoires bâtis :

- habiter ;
- travailler ;
- se récréer ;
- circuler.

Deux préoccupations sont absentes : la participation de la population et l'environnement.

Charte d'Athènes II (1998)

Charte d'Athènes II, avril 1998 : « Charte pour l'urbanisme des villes du XXIème siècle ». Les architectes et les urbanistes se réunissent en 1998, et rédigent une deuxième Charte d'Athènes.

Points mis en évidence :

- la polycentralité
- la mixité des fonctions
- l'aménagement participatif
- l'importance de l'environnement
- l'importance des espaces ouverts
- placer l'individu au centre des préoccupations

Densité

Il s'agit d'un rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface. Les géographes, les sociologues, les ingénieurs, les architectes, les investisseurs utilisent les notions de densité. Les contenus de la densité diffèrent d'un intérêt à l'autre. Ainsi selon la profession on utilisera : la densité de population (ou la densité humaine) pour le géographe, l'urbaniste ou le politicien, la densité de construction pour le constructeur, la densité des réseaux autoroutiers pour l'ingénieur, la densité artisanale ou commerciale pour le gestionnaire, la densité de population étrangère, de population jeune ou âgée, des logements pour le sociologue, etc.

**La densité humaine (HE)** informe sur l'intensité de la présence des hommes et de ces activités sur un territoire donné.

La densité du bâti indique la mesure d'utilisation du sol. La densité d'une certaine partie de population ou d'un certain type d'activités est en fait un indice de mixité sociale ou fonctionnelle (voir ces termes).

**La densité du bâti** ne donne pas de précision sur la forme urbaine, c'est à dire sur la typologie des constructions et leur composition, et ne donne aucune information sur la qualité de vie.

**La densité « perçue »** intervient dans toutes les appréciations sur les densités ; le vécu joue un rôle déterminant dans le degré d'acceptation des densités, et, la présence de la

	<p>nature transforme la perception de la densité.</p> <p><b>La densité nette</b> se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot si celui-ci est homogène. C'est la seule dont la définition est rigoureuse.</p> <p><b>La densité brute</b>, au contraire, prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.), la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. Plus l'espace sur lequel on calcule la densité est vaste, plus la liste des équipements à prendre en compte sera longue. <b>La difficulté est de définir le périmètre de la densité prise en compte.</b> Le rapport entre les densités et les formes urbaines est loin d'être direct.  <i>Source : Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme</i></p>
Densité d'emplois	<p><b>La densité d'emplois</b> est le rapport entre le nombre d'emplois et la surface du périmètre d'étude.</p> <p><b>DE</b> = Nombre d'emplois/Surface du périmètre d'étude</p>
Densité d'habitants	<p><b>La densité d'habitants</b> est le rapport entre le nombre d'habitants augmenté du tiers des lits d'hôtellerie et de parahôtellerie, et la surface du périmètre d'étude (SPE)</p> <p><b>DH</b> = Nombre d'habitants + 1/3 Nombre de lits d'hôtellerie et de parahôtellerie/SPE</p>
Densité humaine brute (DHB)	<p><b>La densité humaine brute</b> est le rapport entre le nombre équivalent-habitants et la surface du territoire d'agglomération</p> <p>DHB = <math>\frac{\text{Equivalent-habitants}}{\text{Surface urbanisée}}</math></p> <p>La densité humaine brute informe sur le nombre d'usagers du territoire, sédentaires (population locale) et chalands (population touristique) sur un territoire diminué de ses surfaces improductives, de ses alpages et de ses forêts. La densité humaine brute s'utilise prioritairement de l'échelle de l'agglomération à celle de la grande région.</p>
Densité résidentielle	<p>Quand il s'agit de répondre à une pression de construction de logement, <b>la densité résidentielle</b> est alors ce qui intéresse les gestionnaires et les constructeurs : c'est le rapport du nombre de logements à la surface de terrain occupée.</p>
Densification	<p>La densification vise un usage plus intense du tissu urbain, tout en préservant la qualité du milieu bâti. Avec une population accrue sur une même surface, elle permet une meilleure utilisation des équipements et des infrastructures, notamment des transports collectifs. La transformation d'un quartier d'habitat individuel (quartier de villas) en un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles à plusieurs appartements) est une opération de densification urbaine. Selon le contexte, la densification peut être forte, intermédiaire ou modérée. Elle doit s'appuyer sur une réflexion globale et particulière sur l'évolution des territoires et des quartiers (avantages, désavantages ; éventuelles mesures d'accompagnement de cette densification).</p>
Diversité	<p>En urbanisme, la densité et la diversité sont des concepts indissociables. Sans densité, la diversité s'affaiblit, sans diversité la densité affaiblit la ville. Au milieu de vingtième siècle, Jane Jacobs observa finement les villes américaines, et arriva au constat suivant : la densité urbaine est un instrument puissant pour comprendre la ville, et la diversité est une question de survie de nos sociétés.</p> <p>Les aspects de la diversité peuvent se classer en quatre groupes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>La diversité sociale</b> : elle prend place dans la réalité sociale, elle est aussi nommée « mixité sociale ».</li> <li>2. <b>La diversité biologique ou biodiversité</b> : elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, et la diversité des écosystèmes.</li> <li>3. <b>La diversité économique</b> : elle correspond à la diversité des activités productives, et elle comprend la diversité des entreprises, des commerces, des institutions culturelles, éducatives, administratives, sportives. Elle est aussi nommée « mixité fonctionnelle »</li> <li>4. <b>La diversité urbaine</b> est la combinaison et le mélange des fonctions de la ville. Bien plus qu'une somme de fonctions (habiter, travailler, se divertir, circuler, se former, soigner, protéger), dans la diversité urbaine, ce qui compte ce sont les relations qui lient les fonctions de la ville.</li> </ol>
Economie présenteielle	<p>Son principe est que la présence de personnes à un moment donné sur un territoire induit des consommations et donc une activité économique. Ainsi, la présence de touristes stimule l'activité des commerces et des services les plus courants : boulangers, coiffeurs, médecins, etc.</p>

Equivalent-habitants	<p>L'équivalent-habitants comprend la somme des habitants, des emplois, et du tiers des lits d'hôtellerie et de parahôtellerie, exprimant ainsi l'ensemble des usagers d'un territoire, sédentaires et chalands.</p> <p><b>Equivalent-habitants</b> = Nombre d'emplois + Nombre d'habitants + <math>\frac{1}{3}</math> Nombre de lits d'hôtellerie et de parahôtellerie. Rapporté à un périmètre donné, on l'utilise par exemple pour mesurer la densité humaine brute (DHB) d'un territoire.</p>
Economie résidentielle	<p>Selon une définition couramment admise, font partie des activités relevant de l'économie résidentielle, toutes les activités locales dont les produits et services sont destinés à être consommés directement par les personnes présentes sur un territoire. Ainsi, les services à la personne, le commerce de détail, la restauration, les agences bancaires et immobilières et d'autres types d'activités classées soit dans la santé, soit dans l'administration publique regroupe l'essentiel de cette notion.</p>
Fonctions urbaines	<p>Il s'agit des éléments indispensables au fonctionnement et au rayonnement de la ville : habitat, commerce, activités économiques, infrastructures de transport, équipements (éducatifs, de santé, culturels, administratifs, de loisir, etc...).</p>
Fonctions métropolitaines	<p>Il s'agit des activités économiques et des équipements qui contribuent au rayonnement et à l'image internationale de la ville : université, laboratoire de recherche, activités de haute technologie, tertiaire supérieur, siège d'institutions internationales ou de grandes entreprises, grands équipements ou événements culturels et sportifs, aéroports internationaux, gares TGV, etc.</p>
Hiérarchie urbaine	<p>Classement des villes selon les critères de taille (nombre d'habitants) et de fonction (quantité, rareté, variété, des biens et des services offerts).</p>
Indice d'accessibilité (aux services de base)	<p>L'analyse de l'accessibilité permet de considérer les services à disposition selon le trajet ou la durée du déplacement. Les distances ont été calculées sur la base du réseau routier entre le centre de chaque hectare habité en Suisse et 22 services publics ou privés (par exemple: magasins d'alimentation, offices postaux, pharmacies, cabinets médicaux, restaurants-cafés, écoles, crèches, cinémas), la pondération étant la même pour chacun de ceux-ci. <i>Source : OFS 2017</i></p>
Logement	<p>Un logement est un ensemble de pièces qui constitue une unité de construction dotée d'un accès autonome depuis l'extérieur ou depuis un espace commun intérieur (escaliers par exemple), et qui dispose d'un équipement de cuisine. Une maison individuelle comporte un seul logement; les maisons individuelles avec un ou plusieurs petits logements supplémentaires sont considérées comme maisons à plusieurs logements. Sont dénombrés tous les logements, qu'ils soient destinés à des ménages privés ou des ménages collectifs. <i>Source : OFS, OCSTAT</i></p>
Logement vacant	<p>Logement qui n'est occupé, ni à titre principal (en permanence par un ménage), ni à titre secondaire (de façon intermittente par un ménage disposant par ailleurs d'une résidence principale. Un logement vacant est donc un logement vide, au moins temporairement. <i>Source : densite.ch</i></p>
Ménage	<p>Groupe de personnes vivant généralement ensemble, c'est-à-dire partageant le même logement. On fait la distinction entre les ménages privés (qui peuvent aussi ne comprendre qu'une seule personne) et les ménages collectifs. <i>Source : OFS 2017</i></p>
Métropolisation	<p>Le processus de métropolisation est une dynamique de concentration des fonctions économiques supérieures (liées notamment à la recherche et à l'innovation, à la finance, à l'organisation des échanges) et aux éléments de rayonnement international (culture, loisirs, grands événements) dans un nombre limité de grandes régions urbaines qui exercent généralement une grande attractivité démographique en raison de leur dynamisme économique. De ce fait, la métropole n'est plus seulement « une grande ville » qui fournit des services (universités, grands hôpitaux,) et administre son aire d'influence régionale. C'est surtout un « nœud » de l'économie mondiale au travers d'un rôle particulier dans le système d'innovation, de production, d'échanges et de consommation.</p> <p>Au-delà de cette dimension « objective », la métropolisation est aussi une stratégie d'aménagement et de développement territorial pour certaines grandes villes, qui se recoupe avec le « marketing urbain » : l'objectif est d'apparaître comme une métropole au plan européen et mondial pour espérer « tirer son épingle du jeu » de la concurrence entre les villes.</p>
Mixité	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Qualité de ce qui est formé de deux éléments de nature différente ;</li> <li>2. Mélange sur un même territoire, sur un même lieu, de fonctions différentes (dont nécessairement la fonction d'habiter), ou de gens différents (nationalités, âges, niveau de formation).</li> </ol> <p>Pour l'urbaniste, la mixité revêt plusieurs aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>mixité fonctionnelle</b> qui se caractérise par un nombre d'emplois par habitant</li> <li>- la <b>mixité sociale</b> qui se caractérise par des pourcentages de population appartenant à</li> </ul>

	<p>un même groupe de catégories socioprofessionnelles CSP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>mixité intergénérationnelle</b> qui est une forme de la mixité sociale en lien avec les âges (mélange de générations).</li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<p>La proportion emplois/habitants est définie par le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants, et par un territoire concerné délimité caractérisé par sa dimension et ses accès. <math>P \text{ empl./hab.} = \text{Nombre d'emplois/Nombre d'habitants}</math></p> <p>La proportion emplois/habitants indique l'importance du travail sur un territoire donné. En-dessous de 1, le nombre d'habitant prévaut sur le nombre d'emplois, et inversement lorsque le rapport est supérieur à 1. Si la proportion est de 1, le nombre d'emplois est égal au nombre d'habitants. Il est utile de préciser si le périmètre étudié se trouve à proximité ou non d'un nœud ou d'une ligne ferroviaire, d'une ligne d'autobus urbaine principale ou régionale, d'une ligne de bus ou de minibus urbain, d'un accès autoroutier, ou d'une route cantonale principale.</p>
Mixité sociale	<p>La <b>mixité sociale</b> désigne la présence simultanée ou la <b>cohabitation</b>, en un même lieu, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge <b>différentes</b>. En matière d'habitat, la mixité sociale se traduit par des <b>quartiers hétérogènes</b> où vivent des personnes de niveau de vie, de cultures, d'origines variées. Ce mélange peut s'apprécier à différentes échelles, au niveau de l'immeuble, d'un ensemble d'habitations, d'un quartier.</p> <p>La notion de mixité sociale, qui est de plus en plus utilisée dans les politiques du logement, a été élaborée en réaction à la concentration de populations défavorisées dans les zones périurbaines, notamment dans des quartiers d'habitat social. Elle a été introduite dans le droit par la "Loi d'Orientation pour la Ville" du 13 juillet 1991 (France).</p>
Mobilité résidentielle	Changement de logement par un ménage, qui a pour objet de modifier la localisation (quartier, ville), le statut (location, accession à la propriété), le type (appartement, maison individuelle) ou la taille du logement, ou souvent plusieurs de ces caractéristiques à la fois.
Mondialisation	Tendance à l'organisation du monde en un seul système économique, informationnel et politique.
Mouvements pendulaires	Déplacements quotidiens entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Ces mouvements pendulaires s'effectuent entre le centre et la périphérie, ou de périphérie à périphérie. En tant que bassin d'emploi, la métropole favorise les migrations alternantes. L'aire urbaine se définit en grande partie par ces migrations domicile-travail.
Pendulaires	Le terme pendulaire englobe les personnes actives occupées âgées de 15 ans et plus ainsi que les personnes en formation qui quittent leur bâtiment de domicile pour se rendre sur leur lieu de travail ou de formation. On distingue également les pendulaires qui effectuent un trajet dans les limites de leur commune de domicile (pendulaires infra communaux) de ceux qui quittent leur commune de domicile pour une autre commune (pendulaires extra communaux ou intercommunaux ou sortants) ou pour l'étranger (frontaliers). <i>Source OFS 2017</i>
Qualité de vie	La qualité de vie d'une personne (d'un groupe de population ou d'une société) est définie comme une grandeur multidimensionnelle qui comporte tous les aspects importants de la vie (vie professionnelle, santé, situation financière, conditions de logement, intégration sociale, etc.) ainsi que des facteurs aussi bien objectifs (conditions de vie) que subjectifs (degré de satisfaction, attitudes, valeurs). <i>Source OFS 2017</i>
Revenu brut des ménages	Le revenu brut des ménages comprend les revenus de l'ensemble des membres du ménage, soit: les salaires bruts (avant déductions sociales), les revenus issus de l'activité indépendante, les rentes, les intérêts, les transferts reçus d'autres ménages, les revenus en nature de l'entreprise propre, les prestations de l'employeur, les produits du jardin, etc. <i>Source : OFS 2017</i>
Revenu disponible	Le revenu disponible est obtenu à partir du revenu brut auquel on soustrait les dépenses de transfert obligatoires, à savoir: les cotisations aux assurances sociales (cotisations à l'AVS/AI, prévoyance professionnelle, etc.), les impôts, l'assurance maladie de base et les transferts réguliers entre les ménages (par exemple les pensions alimentaires). <i>Source : OFS 2017</i>
Scénario démographique	Série de projections démographiques décrivant les évolutions futures possibles de la population au niveau national, ou cantonal. Un scénario démographique est la traduction, en termes d'effectifs de population par sexe et par âge, d'hypothèses portant sur l'évolution future de la fécondité, de la mortalité et des migrations. <i>Source : OFS 2017</i>
Ville-centre	Commune centrale dans une agglomération (par opposition à la périphérie et aux communes périurbaines). A ne pas confondre avec le centre-ville qui désigne le noyau central (en général le cœur historique ou le centre décisionnel) de la ville. Est considérée comme ville-centre, la commune qui, parmi les communes-centres d'une agglomération, a le plus grand nombre de HEN (= somme des habitants, places de travail et nuitées dans l'hôtellerie converties). Dans des cas particuliers, il est possible qu'une agglomération compte plusieurs villes-centre. <i>Source : OFS 2017</i>