

Zeitschrift: Revue économique et sociale : bulletin de la Société d'Etudes Economiques et Sociales
Herausgeber: Société d'Etudes Economiques et Sociales
Band: 71 (2013)
Heft: 4

Artikel: Investir et réinvestir la ville
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-390970>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 15.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

INVESTIR ET RÉINVESTIR LA VILLE

> Cet article synthétise l'apport de deux sociologues qui s'emploient à appréhender le fonctionnement du marché immobilier, puis à rendre compte de la demande de logement dans les villes à l'aune de différentes variables dont l'évolution de la population

Mots-clés: ville, territoire, immobilier, logement, financement immobilier.

«Comment investir et réinvestir la ville?» est la question que se sont posés le professeur Olivier Crevoisier et le Dr Patrick Rérat, membres du groupe de recherche en économie territoriale de l'Université de Neuchâtel. Une première partie, consacrée au fonctionnement du marché immobilier aborde les systèmes de production que comprend l'offre immobilière. Une seconde partie retrace l'évolution démographique et l'attractivité résidentielle des villes-centres. Elle porte sur la demande de logements.

Le propos des deux auteurs s'appuie sur de nombreuses études de cas: leur comparaison a montré que les différences ne relèvent pas seulement de la spécificité des terrains mais de caractéristiques structurelles. Ce qui suggère l'existence de systèmes aux logiques de fonctionnement propres. Le manque de littérature et d'articles académiques exposant de façon simple qui sont les acteurs du secteur immobilier, leur organisation, les institutions en place, a conduit les auteurs vers une démarche de méta-synthèse pour rendre compte de la diversité des situations observées sur le terrain.

Les auteurs se sont interrogés sur ce qu'il y a de commun entre différentes régions, comme la Vallée de Joux, La Chaux-de-Fonds ou la réalisation d'un grand projet comme Sihlcity à Zurich. Pour appréhender la diversité des situations constatées, ils ont cherché un cadre théorique chez Fernand Braudel, historien de l'économie, auteur de divers ouvrages sur l'histoire économique du monde sur cinq siècles et dont la thèse s'articule autour de ce qu'il appelle trois étages.

TROIS ÉTAGES DISTINCTS

Le 1er étage est celui de l'autoproduction et de l'autoconsommation, prédominantes pendant plusieurs siècles. Le 2ème étage est celui du marché caractérisé par l'existence d'une offre et d'une demande. Le 3ème étage est ce que Fernand Braudel appelle le capitalisme, clairement distingué de l'économie de marché. Cette grille de lecture a été utilisée pour interpréter les situations auxquelles les auteurs se sont confrontés au cours de leurs entretiens.

Dans la Vallée de Joux, certains éléments laissent penser à l'autoproduction et l'autoconsommation, avec un recours assez systématique à l'autopromotion. Elle concerne des ménages qui souhaitent construire eux-mêmes leur propre maison. Après avoir cherché un terrain, l'avoir identifié et être entrés en négociation, les acheteurs font appel, ou pas, à un architecte, vont mobiliser leurs connaissances, leur réseau, et éventuellement travailler eux-mêmes à la construction ou à la rénovation du bien acheté. Du point de vue financier, le capital est plutôt restreint avec un recours assez systématique au 2ème pilier. Leur démarche est basée sur

la valeur d'usage, c'est-à-dire celle d'un objet qui correspond à leurs besoins, en fonction du nombre d'enfants ou de personnes vivant dans le foyer. Cette valeur d'usage conduira le processus. Les échanges monétaires sont réduits au minimum et il y a un recoupement partiel entre producteurs et consommateurs. L'autre élément très fort recherché par ces ménages est de se mettre à l'écart du marché, avec l'idée que l'immobilier est une façon de se protéger des fluctuations économiques. Dans ce cas de figure, les objets concernés sont des maisons individuelles, des biens à restaurer ou venus d'héritage (cf. tableau, page 15, première colonne). Autre contexte, celui de La Chaux-de-Fonds. On entre dans le 2ème étage défini par Fernand Braudel, celui du marché, en l'occurrence le marché de l'immobilier, où l'on voit apparaître des promoteurs par métier, avec une offre et une demande spécialisées. Dans ce cas de figure, les promoteurs ont l'habitude de recourir à des sous-traitants, des architectes, des artisans, des industriels de la construction. Ils basent leurs projets d'investissement sur l'apport d'un capital propre et un recours systématique aux crédits bancaires. Leur démarche est construite sur la valeur d'échange, pour vendre ces immeubles à des particuliers (PPE) ou à des petits investisseurs. Les promoteurs calculent la différence entre les coûts monétaires de production et les prix du marché pour réaliser leur marge (cf. tableau, page 15, deuxième colonne).

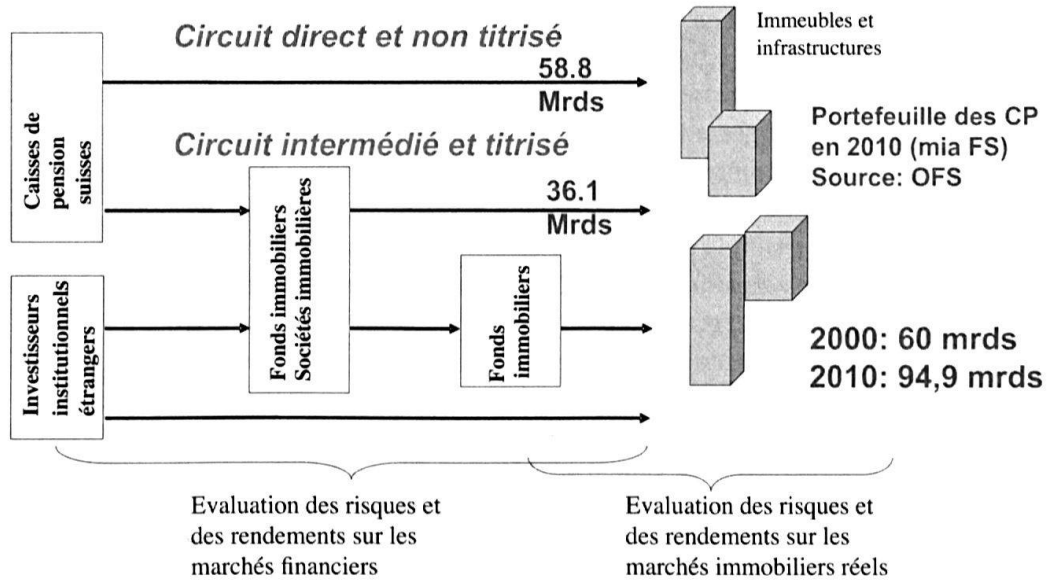
Le décor suivant est celui de Zurich avec des grands projets. Là, les acteurs sont totalement différents. Ce ne sont plus des promoteurs tels qu'on les trouve dans une ville moyenne, mais, cette fois, de grands intervenants: entreprises générales, investisseurs institutionnels tels que des caisses de pension ou des compagnies d'assurances. Il s'agit également de fonds cotés en bourse, actifs sur les marchés financiers. On parle alors d'intervenants financiarisés. Leur apport en capital sera constitué de capitaux propres, d'un recours systématique au crédit et d'une grande diversité d'outils en lien avec les marchés financiers, afin d'approvisionner ce secteur en capitaux. La logique découle du profit, avec la nécessité d'investir des capitaux importants détenus, par exemple, par des investisseurs institutionnels. Le 3ème étage est l'étage du capitalisme; les acteurs ne poursuivent plus une logique d'usage ou d'échange mais recherchent la rentabilité d'un investissement en capital, un profit. Ils ont, individuellement ou collectivement, un certain pouvoir pour influencer les prix et le cadre institutionnel de leurs activités (cf. tableau, page 15, troisième colonne).

Dans ce cas de figure, l'objectif est de réaliser des grands projets pour placer des capitaux. Les entreprises générales, qui en sont les opérateurs, ont à cœur de penser ces projets pour mettre en valeur leurs investissements. Le schéma est tout à fait différent de celui observé jusque là. Les objets proposés sont de grands ensembles résidentiels ou projets multifonctionnels et des infrastructures urbaines.

APPARITION DES FONDS COTÉS

Selon les auteurs, un nouvel étage devrait être ajouté à cet édifice, en lien avec les marchés financiers, à travers les fonds cotés, obéissant à une logique différente de celle des grands investisseurs traditionnels. Il faut en effet distinguer plusieurs circuits (cf. schéma page 15). Le circuit direct concerne des caisses de pension, ou des assurances, qui seront directement propriétaires d'immeubles, les géreront et compteront sur un rendement à moyen et long terme constant.

Capitalisme et capitalisme financiarisé



Evaluation et financement

	Autopromotion	Marché immobilier urbain	Capitalisme réel	Immobilier financiarisé
<i>Origine du capital</i>	Capital individuel privé local	Capital local/régional, crédit bancaire	Capital institutionnel financier national et international, crédit	Capital financier (inter)national, liquide et mobile
<i>Connaissances des marchés immobiliers</i>	Tacites, basées sur les réseaux de proximité	Tacites, basées sur les succès récents et les relations interpersonnelles	Codifiées et quantifiées (études de marché) et relations interpersonnelles	Standardisées et abstraites
<i>Valeur immobilière</i>	Valeur d'usage	Valeur d'échange (marges)	Valeur de rendement ou spéculative (profits capitalistes)	Valeur évaluée sur le marché financier (indices, comparaison entre classes d'actifs)
<i>Critères et méthodes d'évaluation</i>	Evaluation fonctionnelle et symbolique, non monétaire	Evaluation par le marché local du logement (coûts de construction, marché local)	Risques / rendements réels comparés, basés sur des "nouvelles méthodes" (DCF) en fonction des marchés locaux	Basés sur une modélisation rendement/risque financiers comparés sur les marchés financiers

Mais il existe un 2ème circuit, intermédié et titrisé, qui s'est considérablement développé depuis une dizaine d'années. Sa particularité est de s'appuyer sur des fonds immobiliers souvent cotés en bourse. Les marchés financiers deviennent à leur tour un endroit d'évaluation de la valeur (cf. tableau, page 15, quatrième colonne). On n'est plus du tout sur des marchés locaux car l'on voit apparaître toute une série d'autres variables qui vont influencer un portefeuille immobilier, telles que les évolutions macro-économiques des différentes régions du monde et des différents secteurs.

La dynamique immobilière dans une grande ville est donc bien à comprendre entre les différentes forces de ces «étages». Dans ce contexte, qu'en est-il des grands projets commerciaux financiarisés que l'on retrouve dans des villes comme Bâle, Neuchâtel, Saint-Gall ou Zurich depuis une dizaine d'années? Il s'agit de projets dont la caractéristique-clé est la multifonctionnalité, tels que les stades de football combinés à des centres commerciaux ou des centres commerciaux et de loisirs – Urban Entertainment Centers – comme West Side à Berne ou Sihlcity à Zurich.

Du point de vue financier, ces projets dépassent les 100 millions de francs. Leur rendement économique, très complexe, s'appuie à la fois sur la rente commerciale, la plus-value et la plus-value boursière qui peuvent être dégagées de l'opération. De telles infrastructures sont mises en oeuvre par des entreprises générales, qui vont élaborer des coalitions. Ces projets requièrent cinq à six années de travail, en lien étroit avec les municipalités, car de nouveaux quartiers urbains s'imaginent et se développent autour d'eux. Mais ces entreprises n'ont pas vocation à exploiter elles-mêmes les projets. Leurs premiers clients sont les investisseurs institutionnels qui disposent des capitaux et des fonds cotés. Dans ce cas de figure, on retrouve également des enseignes commerciales telles que Migros et Coop à côté de l'acteur public, qui a lui-même des besoins et demande que soient réalisés sur le site des équipements dévolus à des services publics (caserne de pompiers, stade, école, etc.).

DES MARQUEURS URBAINS

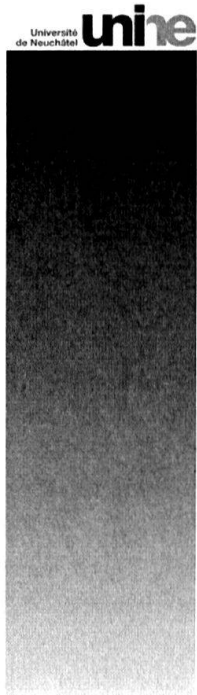
Enfin, ces projets s'inscrivent dans une logique civique, car ils sont des marqueurs importants, dans le temps, du tissu urbain. Du point de vue de la communication, de telles opérations sont complexes et menées auprès de différents publics, avec des négociations auprès d'associations, des habitants, etc. A la fin, il en résulte certaines rentes, avec des utilisations très diverses des objets construits.

Dans les faits, deux logiques ont été jusque là observées en Suisse. La première repose sur un marché national de production de grands projets, qui s'est en effet constitué en quelques années. Selon ce schéma, une poignée d'entreprises, souvent issues du secteur de la construction, se partagent le marché avec quelques grands distributeurs financés par certaines institutions, notamment les fonds d'investissement des grandes banques et les grandes caisses de pension. Un peu partout en Suisse, ce sont les mêmes coalitions qui s'organisent en fonction des projets et des villes.

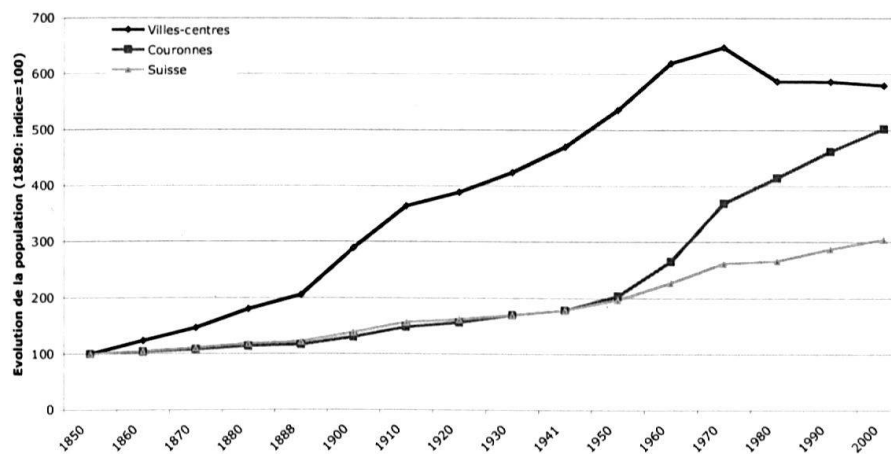
En face de ce système de production, qui est stabilisé avec ses propres techniques et méthodes d'évaluation, on trouve des municipalités et des contextes locaux confrontés à différents éléments: tout d'abord la législation en matière d'urbanisme local, déterminante dans ces opérations, mais également la politique de la ville avec laquelle il faut trouver des articulations, et enfin des capacités locales de négociation et d'expertise, parfois en place comme à Zurich.

VERS LA RÉURBANISATION

A cette étude des acteurs du marché immobilier, correspondent des grilles de lecture sur ce que l'on a pu observer en Suisse ces dernières années en matière de demande de logements. Historiquement, on constate une forte croissance de la population des villes-centres quasiment ininterrompue entre 1850 et 1970 (cf. tableau ci-dessous).



Évolution de la population (1850-2000)



1970-2000	Population (%)	Population (abs)
Ville-centre	-10%	-190,000
Couronnes	+36%	+765,000



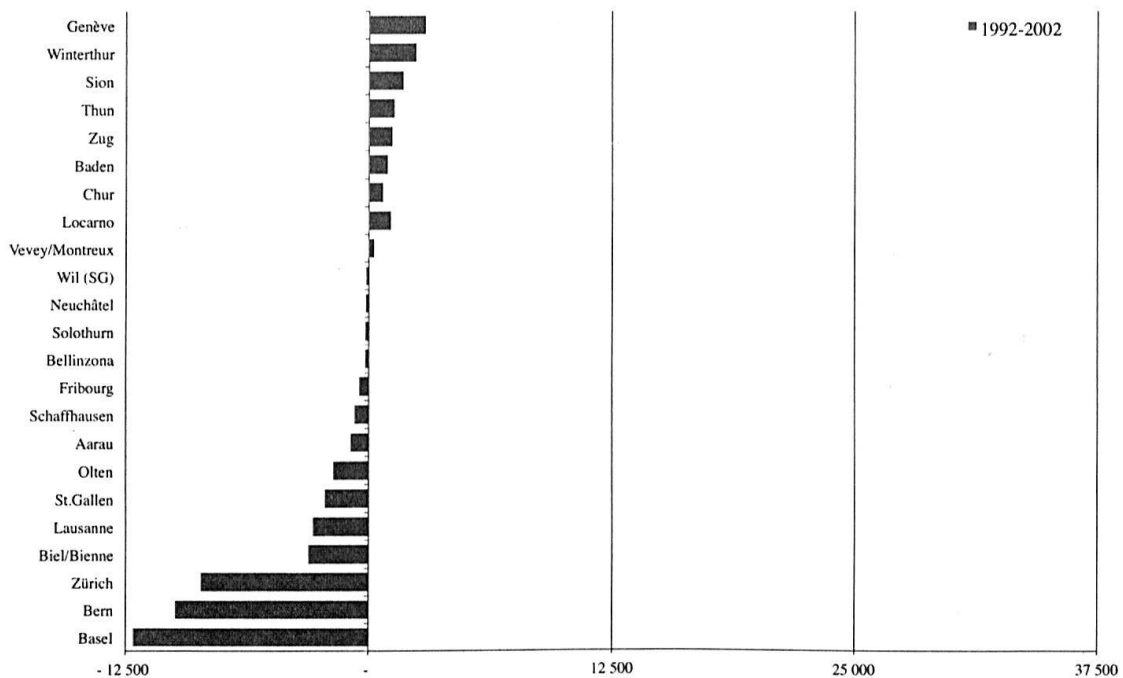
Un retournement de tendance s'opère alors et les villes commencent à perdre des habitants. À l'inverse, l'évolution de la population dans les couronnes périurbaines et suburbaines est marquée par une très forte progression dès les années 50 et encore davantage dans les années septante, quatre-vingt et nonante. Les 25 principales villes helvétiques ont ainsi perdu 10% de leur population entre 1970 et 2000, soit quelque 190 000 habitants. Cette évolution a souvent été interprétée, à la fois dans le discours politique et dans le discours scientifique, comme une conséquence d'un manque d'attractivité résidentielle des villes. La littérature aborde le phénomène en parlant d'exode urbain, de fuite de la ville. En Suisse alémanique, apparaît la notion de A-Stadt qui caractérise la surreprésentation en ville de catégories socialement vulnérables: les bas revenus, les étrangers, les personnes âgées, les étudiants, etc. Selon cette idée, habitent à la ville ceux qui n'ont pas les moyens d'en sortir pour s'établir à la campagne.

Cette interprétation dominante ne correspond toutefois pas tout à fait à ce que l'on observe sur le terrain. Il y a en réalité de plus en plus de ménages, des ménages de plus en plus petits, une consommation d'espace habitable de plus en plus importante, qui fait que les villes

ne peuvent pas faire face à cette croissance des besoins avec leurs parcs de logements. Une partie de cette croissance s'est donc déversée sur les couronnes périurbaines et suburbaines. Le recul démographique des villes perdure jusqu'à la fin des années 90. A cette période, la majorité des principales villes suisses perd encore des habitants – plus de 1 000 par an à Bâle par exemple – même si certaines, à l'instar de Genève, font déjà exception. Un nouveau retournement de tendance est observé au début des années 2000: les villes suisses connaissent depuis une nouvelle phase de croissance démographique (phénomène de réurbanisation).



Evolution de la population (1992-2002)



La comparaison de l'évolution des années nonante à celle plus récente de 2002 à 2012 est parlante (cf. tableau ci-dessus). Toutes les villes qui ont gagné des habitants dans les années nonante en gagnent encore plus dans la décennie suivante. De surcroît, les villes qui perdaient des habitants dans les années nonante enregistrent désormais une augmentation de leur population. On relève notamment le comportement de Zurich, dépouillée de 10 000 habitants dans les années nonante et repourvue de presque 40 000 dix ans plus tard. La seule exception à cette tendance est Bâle mais l'évolution laisse penser, à terme, à un solde positif pour la cité rhénane.

Comment expliquer ce phénomène de réurbanisation? Différents facteurs interviennent. En matière de politique publique, tout d'abord, plusieurs lignes directrices de la Confédération en matière de développement territorial ont été adoptées. Les efforts consentis pour sensibiliser à la densification, à l'orientation de l'urbanisation vers l'intérieur, à la régénération

des friches urbaines, ont porté leurs fruits. Ces principes ont été adoptés par les collectivités locales à Zurich, à Winterthour, à Bâle, et, en Suisse romande, notamment à Lausanne avec le projet Métamorphose et à Genève avec le projet PAV (Praille-Acacias-Vernets).

En outre, le marché immobilier a enregistré un regain d'activité dans les villes-centres. Quant à la demande, à la base de ce retournement de tendance, elle a elle-même évolué sous l'effet de différents éléments, au premier rang desquels figurent les migrations internationales. Les villes suisses sont des portes d'entrée pour l'immigration. Dans les années 2000, la bonne conjoncture économique a suscité une demande de forces de travail. S'y est ajoutée l'entrée en vigueur de l'accord de libre-circulation entre l'Union européenne et la Suisse, qui s'est traduite par l'arrivée de jeunes actifs hautement qualifiés orientant leurs choix résidentiels vers les villes-centres.

Un autre phénomène s'est, par ailleurs, renforcé en quelques années, avec la demande provenant de petits ménages et de jeunes adultes pour leur premier appartement, leurs études et leur emploi.

Le dernier élément concerne le changement de comportement résidentiel des classes moyennes à supérieures, phénomène que l'on appelle aussi gentrification.

QUELLE POPULATION POUR QUELS LOGEMENTS?

L'une des manifestations les plus visibles de la réurbanisation est la régénération de friches urbaines. Parmi les cas emblématiques figure le quartier d'Escher-Wyss à Zurich, qui accueille de grandes entreprises industrielles jusqu'au début des années 90. Avec la fermeture de nombreuses usines, des bâtiments sont laissés à l'abandon ou réutilisés pour des activités culturelles, donnant une nouvelle image au quartier. Ce dernier fait ensuite l'objet d'importants projets de régénération. Il change de nom et s'appelle désormais Zurich West. Ce phénomène de «reconstruction de la ville en ville», très marqué à Zurich, se retrouve également dans des villes plus petites comme Neuchâtel. Autour de la gare, une friche urbaine a été redéveloppée, dès les années 90 et durant la décennie suivante, pour accueillir l'Office fédéral de la statistique, la Haute école spécialisée et 150 logements.

Dans ces deux cas, des enquêtes par questionnaire et des entretiens ont été réalisés auprès des habitants. L'objectif visé par ces enquêtes a été de déterminer quelle population s'est installée dans ce type de logements, d'où venaient ces ménages et quelles étaient leurs motivations. Il s'est agi de comprendre pourquoi ces personnes ont choisi de déménager pour un nouveau logement à Zurich West ou à Neuchâtel. Les principaux résultats ont fait ressortir quelques caractéristiques: les ménages disposent de moyens nettement supérieurs à la moyenne avec une grande part d'universitaires ou de diplômés de hautes écoles spécialisées (67% à Zurich West et 51% à Neuchâtel), alors que dans le reste de ces deux villes, on ne dépasse pas une proportion de 25% ayant ce niveau de formation. Le taux d'activité de ces ménages est très élevé et on trouve beaucoup de couples à double carrière. Autre élément, une surreprésentation des 25-45 ans, des Suisses et de personnes qui habitaient déjà en ville auparavant (70% à Zurich West et 57% à Neuchâtel). Enfin, le choix de vivre en ville est clair: 90% des Zurichois et 55,3% des Neuchâtelois interrogés n'ont pas prospecté le marché immobilier en dehors des frontières de la ville-centre.

L'étude passe ensuite au crible les motivations résidentielles de ces ménages au moyen d'une trentaine de critères. Trois familles de facteurs sont à la base de ces choix résidentiels. Tout

d'abord, les caractéristiques du logement influent fortement: le confort, la taille, le statut d'occupation pour les nouveaux propriétaires, la vue à Neuchâtel. Ce qui est assez logique car les prix de ces logements sont supérieurs à la moyenne des marchés locaux. Le déménagement correspond bien à la volonté d'améliorer le statut résidentiel. Viennent ensuite les avantages pratiques de la vie en ville avec tout un discours sur la proximité des lieux de la vie quotidienne (lieu de travail, centre-ville, commerces et services). Enfin, on relève l'attraction pour le mode de vie urbain, qui comporte des éléments plus sensibles au contexte résidentiel de la ville (animation, diversité de la population, anonymat, mode de vie plus dynamique par rapport aux couronnes périurbaines).

Dans les entretiens comme dans les questionnaires, est apparue l'importance centrale des pratiques de mobilité dans le choix résidentiel, avec une redécouverte de la proximité (valorisation de la marche et du vélo à Neuchâtel comme à Zurich). L'importance des transports publics prend également toute sa place, grâce à l'intégration au réseau urbain et à la proximité de la gare. Une logique de connectivité s'ajoute à la logique de proximité (20% des actifs à Neuchâtel sont des pendulaires interurbains, 10% à Zurich West). Enfin, il n'y pas de renoncement à la voiture mais celle-ci remplit un rôle ponctuel (taux de motorisation de 86% à Neuchâtel, 59% à Zurich West).

Cette nouvelle relation à la mobilité est motivée de plusieurs manières. Le but est d'abord d'éviter le recours fréquent ou quotidien à la voiture et de concilier les différents aspects de la vie quotidienne (forte proportion de couples à double carrière, vie sociale, familiale, culturelle plus faciles). Le but est aussi de faire face à la structure et à la taille du marché du travail: c'est le cas notamment des jeunes actifs. Logés près d'une gare, ils peuvent atteindre aisément d'autres marchés de l'emploi. Enfin, les ménages cherchent à préserver un ancrage territorial, même s'il y a une certaine contradiction: ils sont très mobiles pour leur travail, mais veulent à tout prix éviter de déménager. Cette tendance est forte en Suisse. Alors que la mobilité quotidienne augmente, les mouvements de population entre cantons diminuent. En conclusion, on peut parler de certaines métamorphoses des villes suisses tant du point de vue de la production de l'environnement construit que de leur attractivité résidentielle. Depuis vingt ou trente ans, on assiste à l'émergence de grands projets tels que les centres multifonctionnels, le projet Métamorphose à Lausanne ou le PAV à Genève.

Les enjeux ne manquent pas. En premier lieu, il s'agit de répondre à une poursuite de la croissance de la demande de logements ou encore, dans l'Arc lémanique notamment, à la réticence de certains riverains à la densification. Il s'agit aussi de favoriser l'intégration d'aspects écologiques (réduction de la consommation de sol et d'énergie) et sociaux (mixité) et de créer des quartiers permettant une certaine appropriation des habitants, grâce à la qualité de vie qu'ils offrent.