LOGEMENT *Des projets immobiliers qui revalorisent les centres urbains fleurissent partout en Suisse. Avec comme corollaire un retour des classes moyennes supérieures en ville.*

Le nouveau visage des villes

PROPOS RECUEILLIS PAR
SOPHIE DUPONT

D'anciennes friches industrielles accueillent des projets immobiliers qui offrent confort, mobilité douce et espaces verts. Des immeubles sont rénovés et les loyers explosent, faisant fuir les ménages modestes. Epiceries, bazars et bistrots populaires sont remplacés par des galeries d'art, des magasins bio et des boutiques design. Dans les villes suisses, certains quartiers se transforment pour accueillir les classes moyennes supérieures. Entre 1970 et 2000, les centres urbains avaient perdu des habitants, partis chercher une meilleure qualité de vie dans les périphéries. Depuis, la tendance s'est clairement inversée. Les villes suisses sont en proie à un phénomène dit de gentrification. Eclairage de Patrick Rérat, géographe à l'université de Neuchâtel.

Patrick Rérat. LDD

Dans les villes suisses (ici à Vevey), certains quartiers se transforment pour accueillir les classes moyennes supérieures. KEYSTONE

JOURNÉES DES ALTERNATIVES URBAINES
Lausanne
3-4 mai 2013

Deux jours pour penser la ville

Quelle évolution connaissent les villes suisses et avec quelles conséquences? Comment conjuguer à l'avenir développement urbain, diversité sociale et écologie? Ces questions, et bien d'autres, seront au cœur des premières Journées des alternatives urbaines, qui se tiennent aujourd'hui et demain à Lausanne (maison de quartier sous-gare). Ce vendredi, plusieurs tables rondes réuniront responsables politiques, professionnels de l'immobilier, chercheurs et acteurs associatifs. Samedi, place à la découverte des expériences citoyennes, coopératives ou écologiques menées dans les villes suisses et européennes. AC

Programme et renseignements: http://alternativesurbaines.ch/

Qui sont les nouveaux habitants qui regagnent les centres urbains?
Patrick Rérat: Ils ont entre 30 et 45 ans, un diplôme universitaire ou de haute école en poche et vivent généralement seuls ou en couple. Il y a trente ans, ces habitants auraient quitté la ville pour les régions périphériques. Maintenant, ils y restent pour la qualité du logement, pour la proximité des services et des commerces, qui leur permettent de concilier leurs activités professionnelles, sociales et culturelles.

Dans quelle ville la transformation est-elle la plus perceptible?
A Zurich. Le quartier Kreis 4, par exemple, concentrait une forte proportion d'immigrés et une scène de la drogue jusqu'au début des années 2000. Aujourd'hui, des immeubles vétustes, avec des paraboles sur les balcons côtoient des bâtiments flambants neufs avec portes vitrées et interphones. Une nouvelle classe moyenne branchée s'installe. Sur l'Arc lémanique, Genève est la plus touchée par le phénomène, notamment dans les quartiers de la Jonction et des Pâquis. On constate aussi une gentrification silencieuse: à Lausanne et à Genève, les loyers augmentent en moyenne de 15% à chaque changement de locataire.

La pénurie de logements n'y est pas pour rien.
En effet, la pénurie a pour conséquence une augmentation des prix et rend la situation difficile pour les revenus les moins élevés. Mais en même temps, c'est aussi la volonté des classes moyennes supérieures de réoccuper le centre-ville qui provoque une pression sur le marché, donc une pénurie. Cela va dans les deux sens.

La mixité sociale est-elle en danger aujourd'hui?
C'est difficile à dire. Certains prétendent qu'implanter des logements haut de gamme permet un rééquilibrage de la population. On ne constate en effet pas encore en Suisse d'homogénéité en termes de statut socio-économique. Le risque est cependant présent. Des phénomènes d'éviction voient le jour lorsque les bâtiments autour des nouvelles constructions sont rénovés et deviennent hors de prix pour les revenus modestes. A Zurich, ces derniers se déplacent dans les communes environnantes, proches de l'aéroport par exemple.

Les politiques de logement contribuent-elles à limiter la gentrification ou, au contraire, la favorisent-elles?
Certaines villes essaient de favoriser la construction de logements et sont ravies de voir les investisseurs s'intéresser à leur territoire. Mais les investisseurs privés construisent avant tout pour les classes moyennes supérieures. Si les villes ont d'un côté un intérêt à attirer de «bons contribuables», elles devraient aussi tenir compte des personnes âgées, des personnes en formation et des bas revenus. Mentionnons aussi que la majorité des communes n'ont pas de véritable politique de logement. Et les cantons y consacrent peu de moyens.

Que préconisez-vous?
Les collectivités publiques doivent développer des politiques actives, pour éviter la gentrification. Certaines villes commencent à en prendre conscience. Lausanne, à travers son projet de trois mille logements durables, exige qu'un tiers des nouvelles habitations soient des locations à loyer modéré. Les coopératives, très répandues à Zurich, permettent aussi de freiner la hausse des loyers. Mais il y a lieu de se demander qui y habite vraiment: est-ce que les coopératives profitent aux revenus modestes ou est-ce que c'est un entre-soi de classes moyennes supérieures qui partagent un même mode de vie? La revalorisation des villes ne doit pas concerner qu'une seule catégorie de la population. I

Les SEL, des réseaux d'échanges en plein essor

ARNAUD CREVOISIER

Si les Systèmes d'échanges locaux (ou SEL) sont relativement récents en Suisse romande, le phénomène des «trocs communautaires» connaît depuis quelque temps une accélération. Signe d'un engouement croissant, plusieurs réseaux d'échanges ont été constitués ces derniers mois ou sont en passe de l'être. On en comptera bientôt vingt-deux à l'échelle romande. «D'ici à deux ou trois ans, j'imagine qu'il y en aura un peu partout», anticipe André Meilland, du SEL de la Glâne, une structure de référence dans ce domaine.

Comment expliquer cet essor? En tant que système d'échanges sans argent (lire ci-contre), les SEL représentent aujourd'hui une alternative à la logique marchande. «Les gens ont envie de sortir d'un système qui les plume, où tout est cher et où l'aspect humain est de plus en plus relégué à l'arrière-plan», avance Marc Brunaud, qui anime le nouveau SEL de Martigny. «Beaucoup de gens ne trouvent plus de sens dans la surconsommation. Ils ont besoin de retourner à des valeurs différentes, de revenir à des échanges avec leurs voisins», abonde Isabelle Brzegowy, active dans le réseau de Bagnes (VS), lui aussi tout récent. L'usage des SEL permettrait ainsi de renouer avec une pratique autrefois plus spontanée. Pour leur part, ces «sélistes» valaisans revendiquent leur attachement au principe de la «sobriété heureuse» et à la réduction de l'empreinte écologique (par exemple, en favorisant les échanges de covoiturage).

L'existence des SEL est aussi indissociable de leur dimension relationnelle. Qu'ils soient organisés à l'échelle d'un quartier urbain, d'un village ou d'une région, ils constituent un moyen de susciter des rencontres et de favoriser la mixité culturelle, sociale et générationnelle. A Bagnes, c'est d'ailleurs une priorité, souligne Isabelle Brzegowy: «Nous voulions réaliser un projet à échelle humaine pour créer des liens et développer les échanges dans la commune même, notamment pour faciliter l'intégration des personnes venues d'ailleurs.»

«La convivialité est un moteur», confirme André Meilland. Le Fribourgeois sait de quoi il parle. Le SEL régional dont il est, avec son épouse, une des chevilles ouvrières, a acquis une solide réputation festive. Chaque mois, à date fixe, se tient à Romont une réunion des membres, immanquablement ponctuée d'un souper canadien. Une façon de joindre l'utile (conclusion d'échanges, intronisation de nouveaux membres) à l'agréable (rencontres, animations). Pas étonnant que le SEL de La Glâne revendique cent cinquante utilisateurs. L'enthousiasme contagieux de ses animateurs a d'ailleurs inspiré la création des trois nouveaux SEL de quartier à Lausanne, raconte Sylvia Keller, qui est une de leurs membres fondateurs.

Un bémol? Si les SEL encouragent des rapports basés sur le partage, la pratique montre aussi que certains réflexes ont la vie dure. «La plus grande difficulté est de savoir demander ce dont on a besoin», relève Marc Brunaud. Sylvia Keller va plus loin: «On a souvent tendance à reproduire les comportements induits par l'économie marchande: on compte, au lieu de donner ou de recevoir sans compter. Typiquement, une personne se dira: 'Si mon solde est négatif (*plus de services sollicités que rendus, ndlr*), je n'ose plus demander un service.' Il faut donc faire un effort de déconstruction de notre manière de voir les choses.» André Meilland veut croire à une évolution des habitudes: «Les SEL se développent pour répondre à un besoin. Ils ne sont toutefois qu'un passage. Peut-être qu'un jour on pourra se passer d'un intermédiaire entre les gens, et les SEL deviendront inutiles. Si on atteint ce but, c'est gagné.» I

COMMENT ÇA MARCHE?

Le principe des SEL est l'échange de services, de savoirs ou de biens, entre membres d'un réseau. Un service rendu peut être échangé contre un autre, de gré à gré. Mais il peut aussi être «rémunéré» par l'intermédiaire de l'unité d'échange du SEL, qui est généralement basée sur le temps (une heure correspondant à un nombre déterminé d'unités). Le système permet ainsi des échanges multilatéraux. Exemple: si je suis prêt à aider un autre membre à jardiner, mais que sa proposition de covoiturage ne m'est pas utile, il peut me «payer» en «monnaie» virtuelle. Le SEL me créditera ensuite du nombre d'unités correspondant à mon service, que je pourrai ensuite utiliser dans un autre échange, et ainsi de suite. De la sorte, les possibilités de troc sont multipliées. Les SEL peuvent aussi échanger entre eux. L'utilisation d'une plateforme commune est un avantage, puisqu'elle permet de convertir automatiquement les unités. AC