iconsulting
immobilier | analyse | expertise | formation

Rencontre entre la Municipalité et les acteurs-clé de l'économie aiglonne

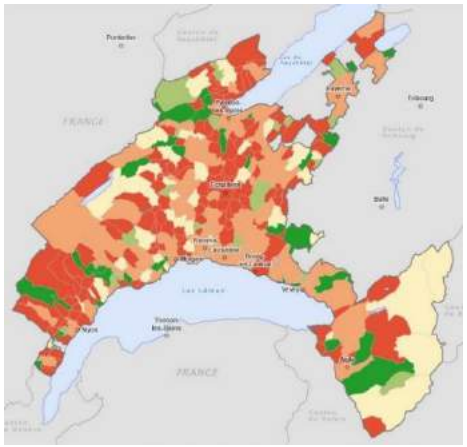
L'OBJECTIF LOGEMENT DE LA COMMUNE D'AIGLE

29 mars 2019

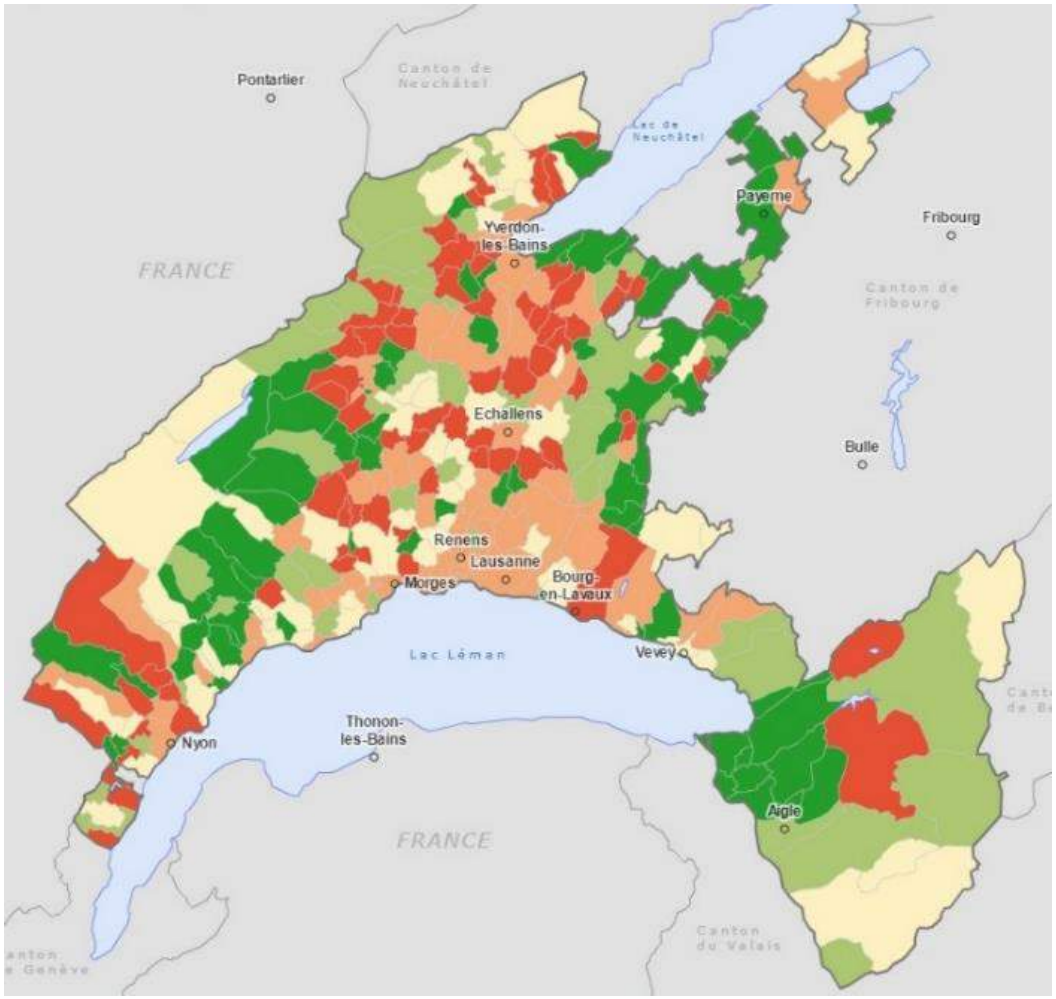
François Yenny, architecte-économiste, arch. EPFL, MBA HEC

La pénurie de logements touche à sa fin

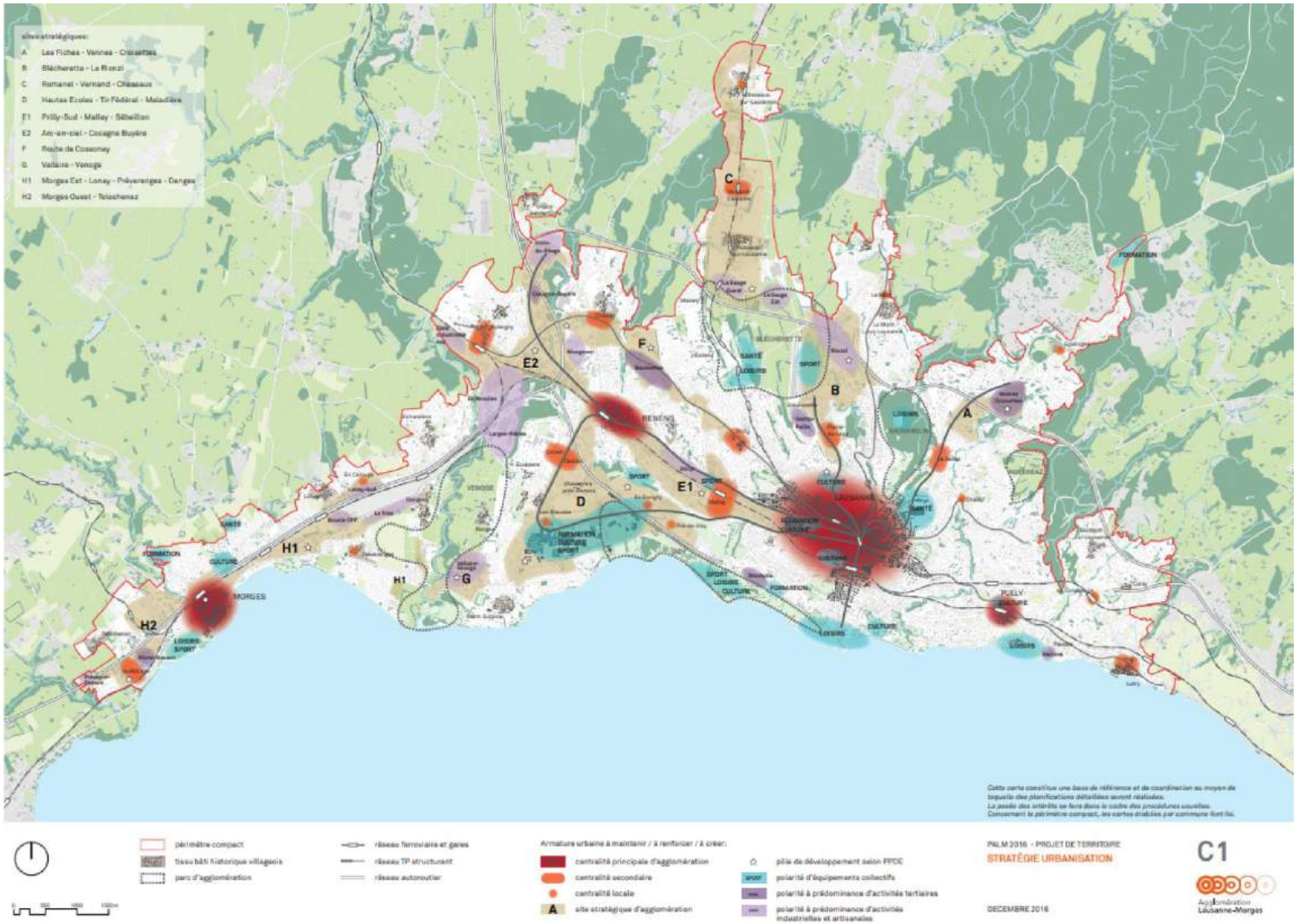
Vacance VD 2012 = 0.56 %



Vacance VD 2018 = 1.08 %



Il sera à nouveau possible de trouver un logement à Lausanne



Les ménages auront donc le choix d'où ils souhaitent habiter

Jeune famille avec deux enfants

Dans la famille Kunz, Marc est architecte et travaille à Lausanne, Justine est psychologue indépendante. Elle travaille soit à la maison, au café ou dans un cabinet collectif en ville. Leurs enfants vont à l'école et à la crèche. Jules fait du basket et Célestine de la danse. Le week-end, la famille aime aller se balader. Ils vont 4 fois par semaine à la Migros et/ou à la boulangerie. Ils sortent parfois au restaurant. Ils se déplacent volontiers en transports en commun.

Couple d'âge moyen

James, 40 ans et Diana, 43 ans Stevens travaillent 50h par semaine à Genève où ils se rendent en train. Ils aiment sortir et boire un verre en «afterwork» en ville. Parfois ils vont à la Coop le samedi matin. Le dimanche, ils aiment aller skier en hiver et se baigner au lac en été. Ils se déplacent plutôt en voiture.

-> La concurrence entre communes pour attirer certains ménages sera plus forte.

-> C'est pour l'aider à se positionner et agir face à cette concurrence territoriale que la commune d'Aigle à élaborer son Objectif Logement.

Les questions du jour

- Qui est i Consulting ?
- Qu'est-ce que la « planification stratégique » du développement communal ?
- Comment se comportent les ménages ?
- Qu'est qu'un Objectif Logement ?
- Quel est l'Objectif Logement de la commune d'Aigle ?
- Comment la commune d'Aigle peut-elle atteindre son Objectif Logement ?
- La commune d'Aigle va-t-elle atteindre son Objectif Logement ?

i Consulting = société de conseil indépendante et neutre

Indépendance

- Exclusion de toute activité commerciale
- Absence de conflits d'intérêts
- Garantie de neutralité

Transparence

- Indication des données utilisées
- Mise en exergue des méthodes et postulats
- Explication des résultats

Domaines d'activité de l'équipe «stratégie et programmation»

- Analyses immobilières et recherche appliquée au territoire
- Commerces, services et habitudes de consommation
- Développement économique
- Etude de marché et de positionnement
- Finances publiques et planification des infrastructures
- Marketing territorial
- Politique du logement
- Programmation urbaine et design orienté usagers

Compétences métiers/formations

- Architecte/Urbaniste
- Economiste
- Géographe
- Sociologue
- Experts immobiliers

L'équipe «Stratégie et programmation»…

… ALLIE des compétences pluridisciplinaires issues de l'économie, de la géographie, de l'urbanisme et de la sociologie pour réaliser des analyses quantitatives, qualitatives et cartographiques.

… INNOVE grâce à des approches systémiques centrées sur la compréhension des **besoins des usagers et de leurs modes de vie** (habitants, commerçants, entreprises, clients) et l'utilisation **de méthodes qualitatives et quantitatives.**

… ACCOMPAGNE les collectivités publiques et **les acteurs privés** dans la mise en œuvre de stratégies résidentielles, économiques et commerciales, adaptées à leur contexte.

… EST A l'INTERFACE entre le **savoir-faire académique** et un ancrage dans **les réseaux professionnels.**

… COMPREND les usages et les usagers des territoires, et leur donne la parole afin d'aider les clients à **PLANIFIER et à AGIR !!!**

Références

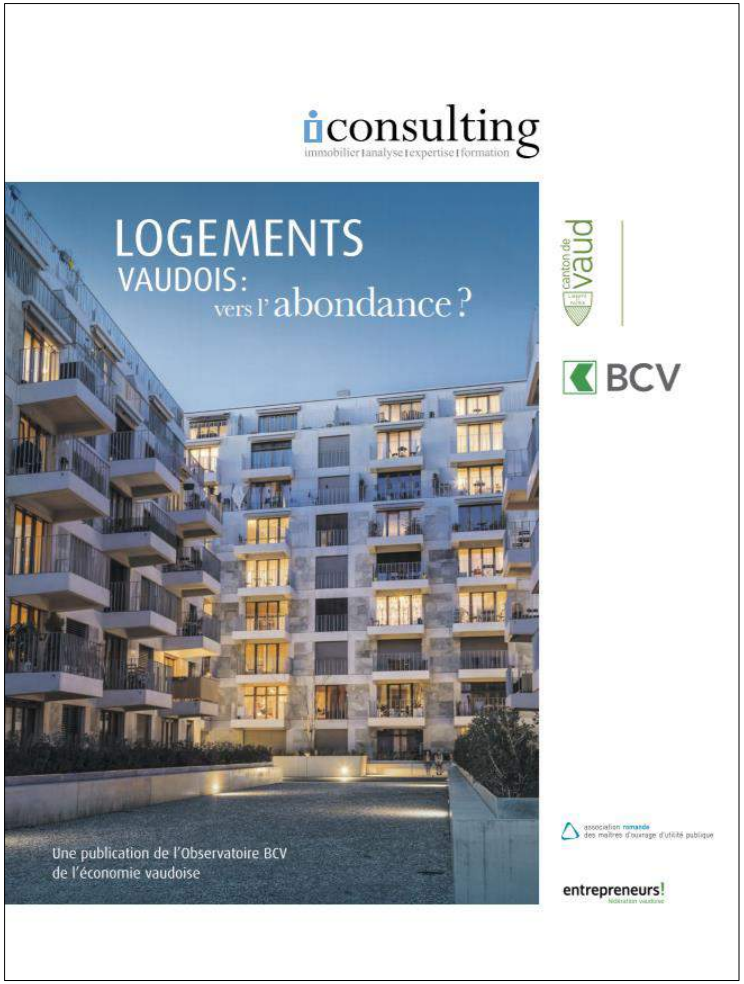
CANTONS
- Etat de Vaud : étude LDTR, étude foncier disponible, animation groupe de réflexion «Processus foncier»
- Etat de Genève : grands projets, DIMZA

GROUPES DE COMMUNES
- Groupements de commune Objectif logement Riviera vaudoise (10 communes), projet OFL
- SDNL: étude prévisionnelle du logement 2015-2030

COMMUNES
- Objectif logement : **Aigle**, Gland, Ecublens, Morges, Nyon, Préverenges, Prilly, Pully, Renens, Savigny**,** Villeneuve, Lausanne

PARA-PUBLIQUE
- Études de programmation urbaines,
- études projets de développement ; études de marché

PRIVÉS
- Expertises immobilières tous types d'objets : CVI, banques, entreprises générales, fonds de placement, etc.



Intervenant

François Yenny

Partenaire

Formation

MBA HEC
Architecte EPFL SIA

Parcours

Responsable analyses marché immobilier dans un établissement bancaire
Architecte indépendant ayant exercé sur Genève, Lausanne et à l'étranger

Activités annexes

Chargé de cours en finances publiques et politique territoriale à la HES-SO

Contact

fyenny@iconsulting.ch

La planification stratégique du développement communal

Les questions sous-jacentes au développement communal

- Combien de personnes ?
- Quelles personnes ?

Quels enjeux?

Quels impacts sociologiques ?

Quels impacts économiques ?

Quel calendrier ?

Le processus de génération de réponses

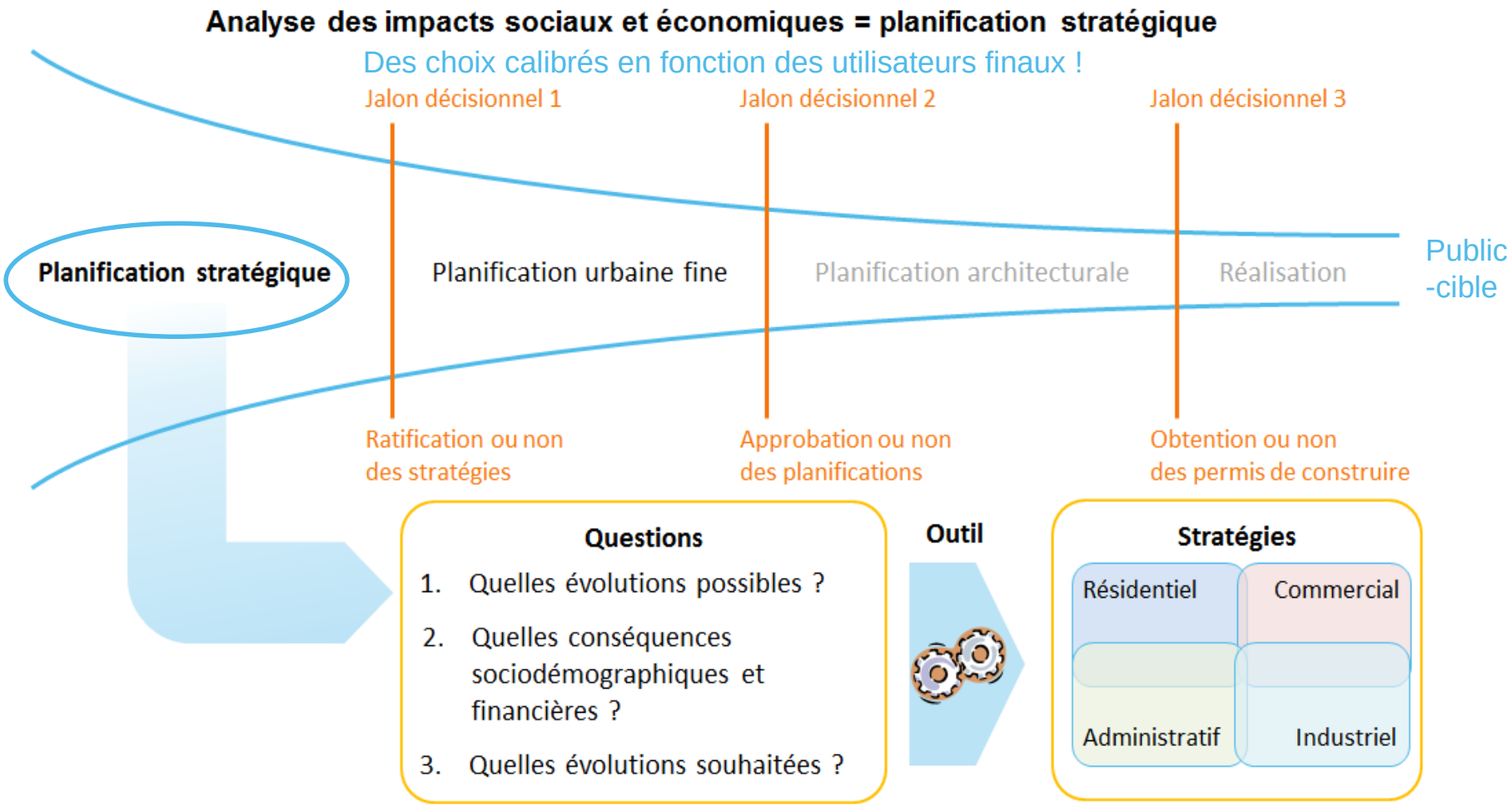
Comprendre son évolution passée :
structure socio-économique des dernières années > spécificités de la population existante

Identifier ses forces et faiblesses actuelles : besoins et potentiels sociodémographiques

Identifier son potentiel de développement territorial : quantité + qualité

Choisir et programmer son développement : enjeux + impacts des choix

L'application à la planification territoriale = la planification stratégique



LES COMPORTEMENTS DES MENAGES

Le processus de recherche d'un logement

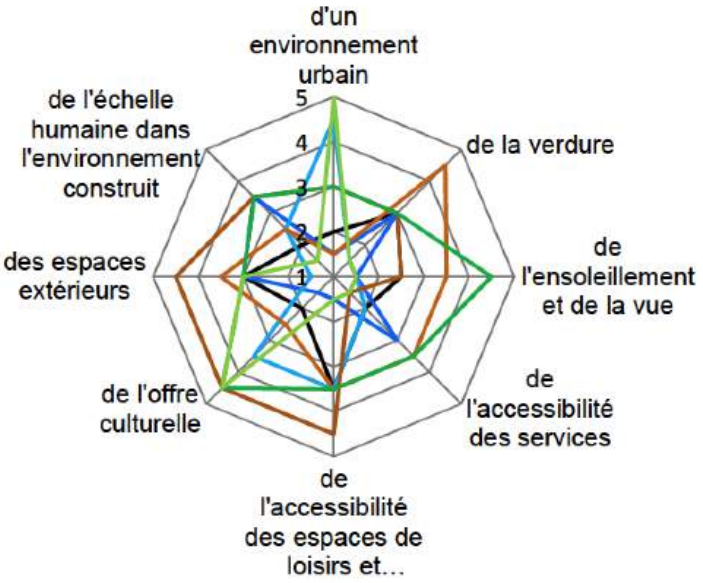
1ère échelle: définir une aire géographique de résidence

- Modes de vie et parcours de vie:
  > *Moyens de transport*
  > *Services de proximité*
  > *Environnement résidentiel*

2ème échelle: chercher un logement dans ce périmètre:

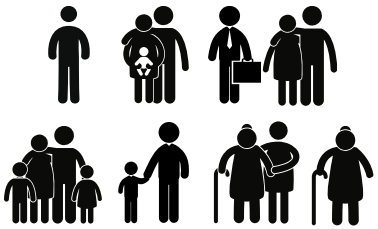
- **Modes de vie** > *type d'architecture (ambiances, matériaux, espace public)*
- **Parcours de vie** > *taille du logement (2, 3, 4 pièces…)*
- **Revenu** > *prix du logement, statut d'occupation (location ou propriété)*

Les ménages sont attirés par les qualités spécifiques de chaque site et sont à la recherche plus ou moins… :



Les 3 caractéristiques qui influencent les choix résidentiels

8 parcours de vie



Critères de localisation
Critères de qualité urbaine
Critères de qualité architecturale
Nombre de pièces du logement
Surface

+

Revenu

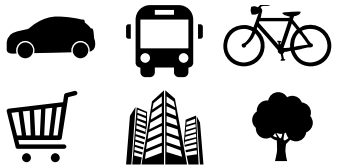
$
$$
$$$

Niveau de loyer admissible
Nombre de pièces du logement
Surface

+

Modes de vie
Organisation de sa vie quotidienne

CLASSIQUE
ou
CONTEMPORAIN



Critères de localisation
Critères de qualité urbaine
Critères de qualité architecturale
Services

Le public-cible: mieux comprendre les modes de vie

DES ASPIRATIONS PLUS CLASSIQUES AUX ASPIRATIONS PLUS CONTEMPORAINES

Se déplacer en…?

VOITURE ⟷ TRANSPORTS PUBLICS & MOBILITE DOUCE

Fréquenter intensément son quartier, sa commune, sa région…?

ANCRAGE LOCAL ⟷ ANCRAGE REGIONAL

Valoriser la…?

NATURE ⟷ VILLE

Apprécier l'anonymat ou partager une vie de voisinage intense…?

PRIVACITE ⟷ CONVIVIALITE

DE LA STRATEGIE RESIDENTIELLE A L'OBJECTIF LOGEMENT

Qualifier les cibles de modes de vie retenus

Chaque lieu du territoire a un **potentiel d'accueil spécifique** pour un ou des modes de vie (planification en fonction des pratiques et usages) ?

- Quels sont les « modes de vie » **naturellement attirés** ?

- Quels sont les « modes de vie » **naturellement exclus** ?

Quelles actions puis-je mener pour capter les groupes cibles naturellement attirés et ceux que je souhaiterais attirer?

3 actions de la politique du logement

QUI ?

DEFINIR LE PUBLIC-CIBLE

«Mode de vie »
« Parcours de vie »
Séniors / familles / jeunes
Capacité économique
Ancrage et mixité

Aspirations du public-cible
> A même niveau de revenu et à type de ménage équivalent, des modes de vie différents aux aspirations résidentielles variées !!!

OÙ ?

COMPRENDRE & REPARTIR LE PUBLIC-CIBLE

Localisation
Services
Transports
Parc existant
Topographie

Adéquation aspirations et potentiel

COMMENT ?

AGIR POUR LE PUBLIC-CIBLE

Prix
Taille de logement
Programme (Services)
Critère d'attribution

Adéquation aspirations et objet immobilier

Les 4 dimensions d'action de la politique résidentielle

Influencer le neuf ?

Agir sur l'existant ?

Moyens « *Matériels* »
Aménagement du territoire, urbanisme, architecture

Moyens « *Immatériels* »
Social, Culture, Sports, petite enfance, Communication/Marketing

L'action doit être systémique et déployer des moyens «**matériels**» **et** «**immatériels**» sur le **neuf et l'existant.**

Les 3 échelles d'action de la politique résidentielle

Politique d'urbanisme et des constructions Politique des transports Développement de nouvelles infrastructures/équipements …	**QUALITE DE VILLE**	Politique de marketing et de communication Politique culturelle Politique familiale, de la jeunesse, des aînés …
Quotas d'affectations/Densité Morphologie urbaine (gabarits) Aménagement des espaces publics (grain, ambiances, matériaux) …	**QUALITE DE QUARTIER**	Programmation Usages/usagers Modes de gestion et animation des espaces publics …
Typologie Taille/Surface Aménagement intérieur Matériaux/Ambiances …	**QUALITE DE l'HABITAT**	Type de maitre d'ouvrage (privé, coopérative) Gestion de l'immeuble Services aux habitants Vie de voisinage

Objectif Logement: une démarche globale

Enoncé des **objectifs** pour la production de logement

Elaboration d'une **stratégie** de développement résidentiel

Elaboration d'une **feuille de route** pour atteindre les objectifs

Etablissement d'une politique de logement proactive

Le processus de travail

Un processus participatif jalonné d'ateliers permettant l'implication et l'appropriation de la démarche et de ses résultats par la ou les collectivité(s) impliquées.

Diagnostic
- Collecte de données
- Identification des options possibles

Atelier Scénarios
- Discussion des options de développement
- Co-construction des scénarios à simuler

Prospective
- Calibrage du modèle
- Evaluation des impacts des scénarios

Atelier Objectif
- Appropriation des résultats
- Choix du scénario à mettre en œuvre

Mise en oevure
- Elaboration de la feuille route
- Formalisation de l'objectif
- Lancement de la mise en œuvre

L’OBJECTIF LOGEMENT DE LA COMMUNE D’AIGLE

DIAGNOSTIC
AIGLE, UNE COMMUNE DIVERSIFIEE

Diagnostic: méthode

Etat des lieux

Quels **types de ménages** habitent à Aigle ?
(nombres, âges, niveaux sociaux, aspirations résidentielles, etc.)
→ **Socio-démographie**

Quels **types de logements** les ménages d'Aigle habitent-ils ?
(logements collectifs, individuels, taille, etc.)
→ **Résidentiel**

Quels **types de ménages** pourraient habiter Aigle ?
(types de ménages en fonction de la nature des lieux)
→ **Foncier**

Quelle est la **marge de manœuvre** de la commune?
(produits fiscaux, charges, etc.)
→ **Stratégie politique**

2 échelles d'analyse: la commune et le quartier

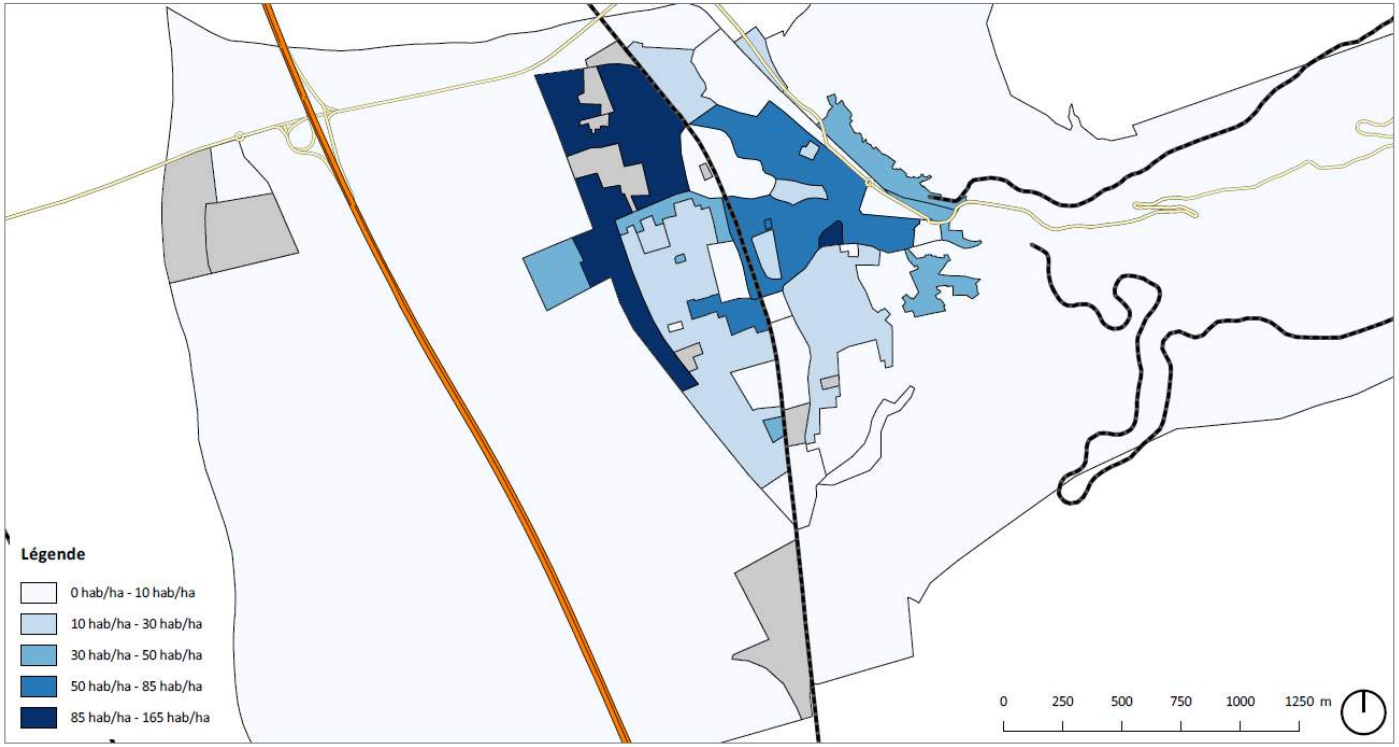
Forte interaction entre ces deux échelles

Extrait du diagnostic : une grande diversité de densités des quartiers

Densité de population

Nombre d'habitants par hectare

Source : StatPop 2014, OFS. Modélisation : iConsulting



***Densités variables** :*

- 0.4 hab./ha à Aigle-Périphérie (quartier B): 459 habitants sur 1'059.3 ha

- 161.8 hab./ha à La Planchette (quartier C): 3'158 habitants sur 19.5 ha.

Conclusions principales du diagnostic

1. **Importante croissance démographique** et du parc résidentiel depuis les années 2000.

3. **Progression régulière du taux de population étrangère** depuis les années 50's.

3. **Diversité socio-économique supérieure** à celle de bon nombre de communes VD.

4. **Taux de vacance régional de plus en plus élevé** mais encore sous l'équilibre à Aigle.

5. **Maîtrise foncière importante** sur deux sites de développement.

Enjeu global – Quelle croissance viser ?

Opportunités d'une croissance dynamique :

- Economie: Augmentation du bassin de chalandise et d'emploi et des recettes fiscales,
- Sociologie: diversification potentielle de la population, nouveaux programmes rendus possibles (bassin de population plus important) notamment dans le domaine de la culture.
- Urbanisme: nouvelle image (friches régénérées), renforcement potentiel de l'urbanité de la commune, meilleure attractivité pour la desserte des transports publics et renforcement potentiel du réseau.

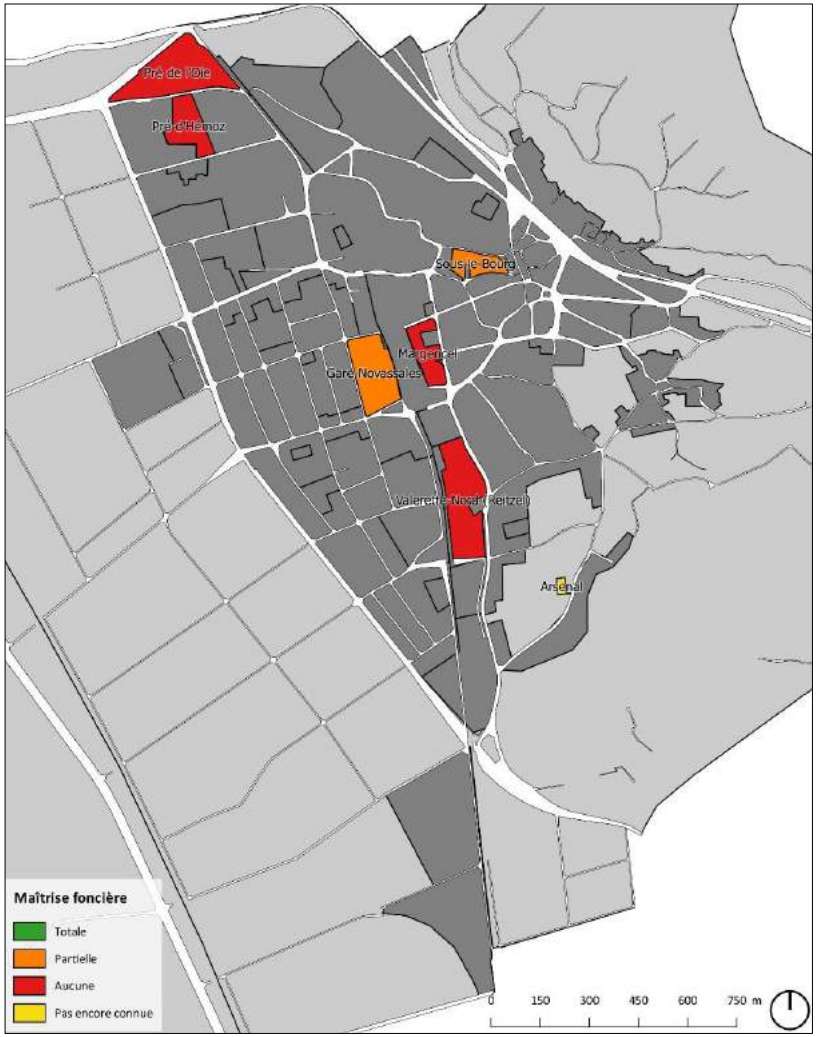
Menaces d'une croissance dynamique :

- Economie: augmentation des dépenses (équipements, infrastructures).
- Sociologie: modification potentielle de l'équilibre sociodémographique (jeunes-âges, suisses-étrangers, hauts revenus-bas revenus).
- Urbanisme: détérioration potentielle de l'image actuelle si projets faiblement qualitatifs (En Suisse: 1 bâtiment pour 100 ans).
- Risque d'absorption par le marché de plus en plus détendu.

PROSPECTIVE
POUR UNE CROISSANCE DYNAMIQUE

Ressources foncières communales

Les simulations portent sur les quartiers existants ainsi que sur toutes les ressources foncières permettant le développement de la commune.



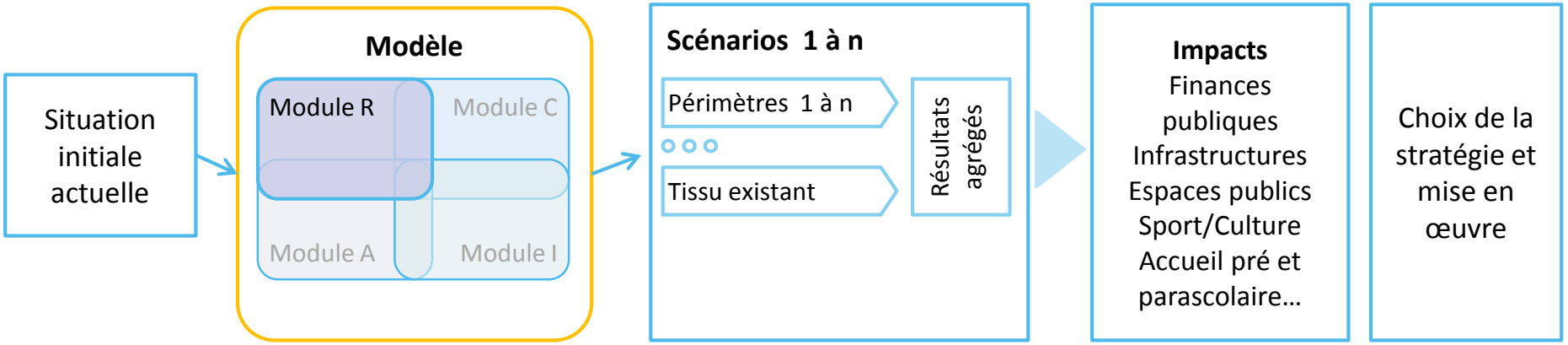
Carte des principaux périmètres de développement d'Aigle (modélisation iConsulting selon données Commune) .

Choix de l'orientation stratégique à simuler

Afin de capter les opportunités offertes par la croissance, Aigle souhaite soutenir, accompagner et mettre en œuvre un développement qualitatif de son territoire.

Les simulations ont donc permis de tester les impacts de deux scénarios de développement : le scénario « marché » et le scénario « commune ».

Elles sont réalisées à l'aide d'un outil d'aide à la décision spécifiquement développé.



Simulations – Hypothèses des scénarios de développement

Hypothèses de simulation dans les nouveaux quartiers selon le « scénario marché »

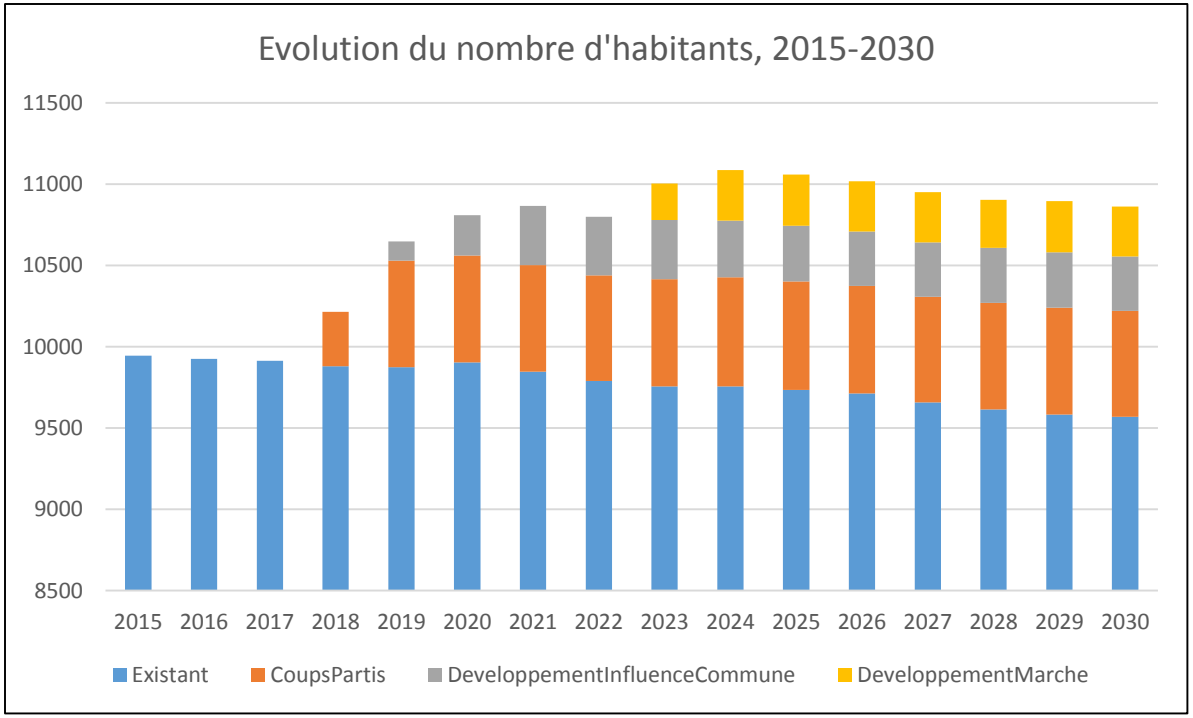
- Action uniquement indirecte de la Commune sur les « développements marché »
- Scénario marché: 20% 2p., 60m²; 40% 3p., 85m²; 35% 4p., 100m²; 5% 5p., 120m² et **occupation selon répartition actuelle dans le parc vaudois.**

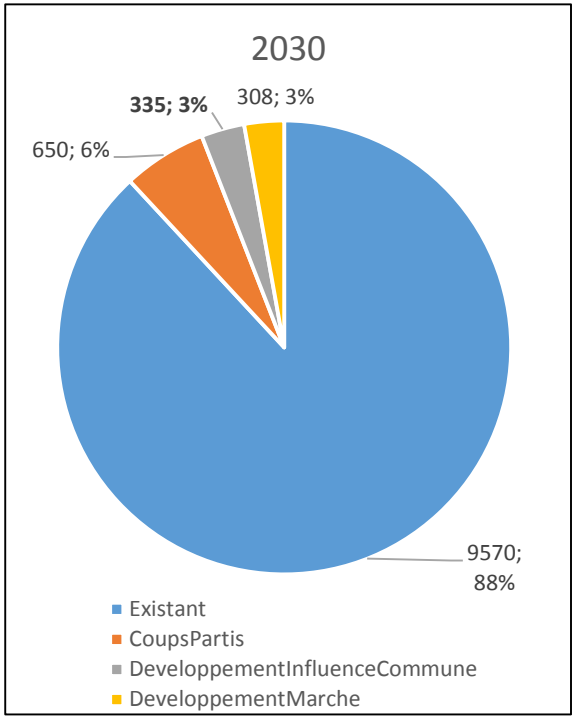
Hypothèses de simulation dans les nouveaux quartiers selon le « scénario commune »

-- Action directe possible pour la Commune sur les « développements influence commune »

- **Hypothèse retenue que tout le périmètre Gare-Novassales fonctionne selon la demande communale et non seulement la part où la maitrise foncière existe.**
- Similaire au scénario marché pour tous les développements « coups partis » et « développement marché ». Le site unique qui diffère (développement influence commune) est Gare-Novassales.
- Application des souhaits de la Municipalité pour Gare-Novassales, c.à.d. favoriser les (jeunes) couples sans enfant et les jeunes seniors. Pour ce faire, la traduction suivante a été appliquée en termes de mix typologique : 35% de 2p., 55% de 3p., 10% de 4p., 0% de 5p. (surfaces identiques au scénario marché).

Simulations – extrait des résultats à l'échelle de la commune





Simulations – Principaux résultats et conséquence stratégique

Evolution globale attendue

Progression globale de la population malgré une diminution de la population dans l'existant, en particulier dans certains quartiers résidentiels individuels.

Evolutions attendues dans le "scénario marché"

- Stabilité de la structure des ménages par groupes d'âge dans l'existant.

- Principale augmentation des ménages dans le neuf par des ménages d'âge moyen.

Variations des évolutions attendues dans le "scénario commune"

Léger renforcement des ménages jeunes, mais évolution globalement similaire au « scénario marché » du fait du poids relativement faible des périmètres sous influence communale directe (conséquence de la diminution des potentiels sous l'effet de la révision de la LAT)

Conséquence stratégique

Lorsque le potentiel d'influence communale directe est quantitativement restreinte et que l'offre destinée aux ménages qu'elle souhaite attirer devient progressivement suffisante, voire excédentaire, il s'agit pour elle de porter un regard plus attentif aux aspects qualitatifs qui deviennent déterminants pour attirer ces ménages.

MISE EN ŒUVRE
VERS UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PROACTIVE

Stratégie pour le neuf – mobiliser des effets de levier ponctuels

Des interventions quantitativement modestes peuvent être socialement déterminantes, notamment pour des segments de la population peu représentés et/ou défavorisés…

Exemple de mesure

Commune d'Ecublens: Croset-Parc, 2009-2012 *(architectes: al30).*

Dans la zone d'utilité publique, la Commune a pu réaliser un ensemble accueillant plusieurs fonctions faisant défaut sur son sol, constituant une vraie plus-value qualitative: un centre socio-culturel ; un immeuble de logements protégés ; un parc public.

De plus, un accueil pour les enfants de la commune (crèche, APEMS, réfectoire) ont permis de constituer une offre plus attractive pour les familles habitant dans le parc existant.

Stratégie pour le neuf – mobiliser des effets de levier ponctuels

Des interventions quantitativement modestes peuvent offrir des plus-values qualitatives importantes, potentiellement à même d'attirer certains segments qui ne viendraient pas naturellement sur les périmètres de développement communaux.

Exemple de mesure

Coopérative d'habitation Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ): Ensemble Grünmatt, 2007-2013 *(architectes: Graber & Pulver).*

La réalisation de cet ensemble coopératif a permis de densifier un quartier suburbain existant par démolition-reconstruction. La coopérative, maître de l'ouvrage, a garanti des loyers attractifs.

L'implantation de coopérative, déficitaire en Suisse romande, serait stratégique: en 2016, la part de logements coopératifs par rapport au parc locatif, sur Vaud, était de 4.4%, contre 11.6% dans le canton de Zurich.

Stratégie pour l'existant : requalifier les quartiers collectifs

Dans certains quartiers, le bâti et les espaces publics pourraient être requalifiés grâce à des opérations qui pourraient être partiellement financées par de la densification modérée

Exemple de mesure

Transformation et densification Grand-Parc, Bordeaux (F), 2016 *(architectes: Lacaton Vassal).*

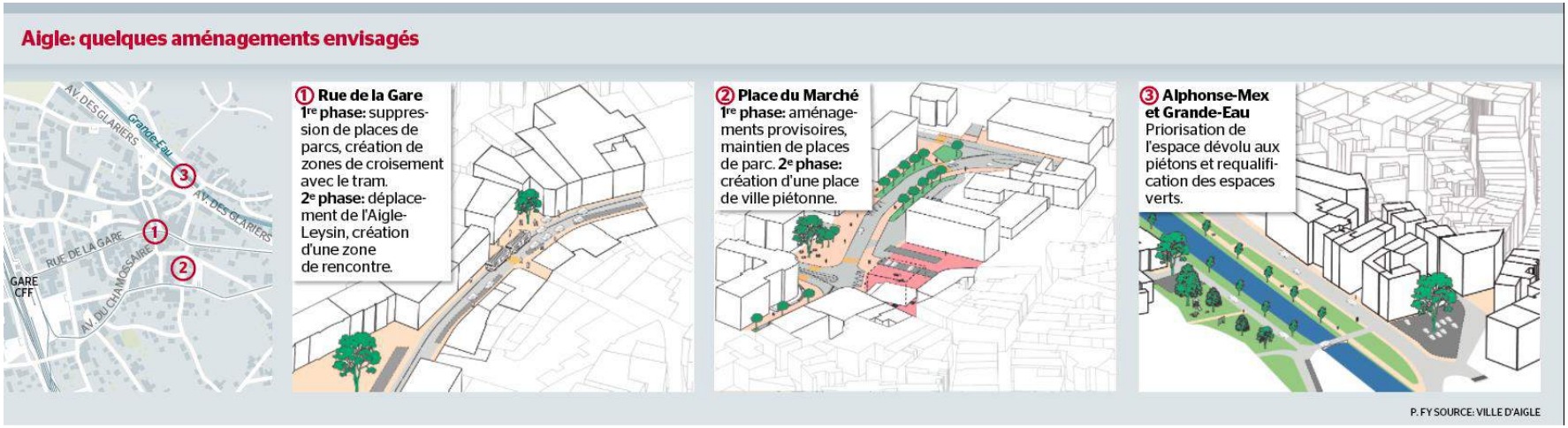
La transformation de ce grand-ensemble (530 logements) du Sud-ouest de la France a permis de renouveler l'image du quartier dans lequel il se situe, tout en améliorant les qualités des appartements offerts.

Stratégie pour l'existant – requalification du Bourg (en cours)

Le Schéma Directeur des espaces publics permettra de renforcer et d'étendre le processus de gentrification déjà en cours dans les quartiers du Cloître et du Château.

Il aura un effet direct sur l'attractivité de la commune pour des ménages moins présents actuellement, notamment des ménages aux modes de vie contemporains, particulièrement attitrés par les bâtiments patrimoniaux et les centres historiques présentant une bonne qualité architecturale.

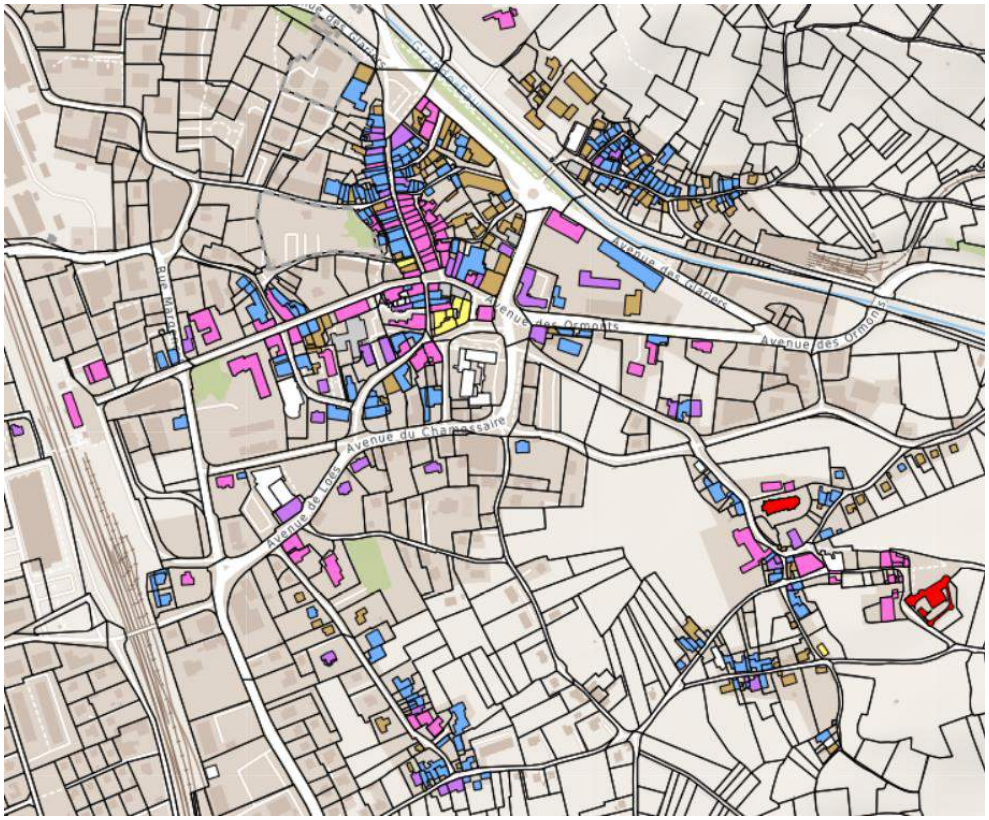
Cela permettra d'attirer des ménages qui désirent s'installer à Aigle pour bénéficier de ses qualités intrinsèques et non seulement de ses logements disponibles à des prix attractifs.



Source: 24 Heures, 14.02.2018

Stratégie pour l'existant – activer le patrimoine bâti

Aigle a encore plus d'une carte à jouer pour valoriser son patrimoine architectural et urbain de grande qualité…



Recensement architectural vaudois

La ville est à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS). La grande proportion de bâtiments ayant une note élevée en termes de patrimoine ressort aussi sur la carte ci-contre (inventaire cantonal). Un aspect qui pourrait être valorisé dans le futur, notamment le long de la rue du Bourg et de la rue de Jérusalem.

Légende:

Rouge: note 1, monument d'intérêt national (château d'Aigle, église)
Rose: note 2, monument d'intérêt régional (nombreux édifices, notamment le long de la rue du Bourg, de la rue de la Gare et autour du château).
Violet: note 3, objet d'intérêt local.
Bleu: note 4, objet bien intégré.
Gris: non inventorié (modernité).
Autres couleurs: pas d'intérêt patrimonial.

Stratégie pour l'existant – activer les espaces interstitielles

Toujours dans l'existant, des potentiels insoupçonnés existent aussi dans les espaces ouverts entre bâtiments…

Exemple de mesure

Ecoquartier Bo01, Malmö (S), 2001 *(divers architectes).*

Urbanisé d'un seul tenant sur une ancienne friche portuaire, l'écoquartier de Malmö présente un cas intéressant de mixité de types de logements, entre appartements et maisons en rangées (townhouses).

Le même principe pourrait être appliqué à des structures existantes, par exemple au sein de grands-ensembles collectifs où seraient insérées des townhouses contribuant à la mixité sociale et économique du quartier.

Une stratégie systémique qui portera ses fruits en termes d'attractivité

L'établissement de son Objectif Logement a contribué aux réflexions de la commune d'Aigle sur les moyens à mobiliser pour atteindre son but de continuer à se développer qualitativement face à une concurrence territoriale en augmentation.

Il n'y a pas de doute que les futurs habitants seront sensibles aux effets cumulés de cette stratégie d'attractivité résidentielle systémique.

A chaque projet son identité

Un adage immobilier dit que :

« Les trois principaux facteurs de succès d'un projet immobilier sont :

1) Son emplacement

2) Son emplacement

3) Son emplacement »

Aujourd'hui, cet adage devrait plutôt dire que ces trois principaux facteurs de succès sont:

1) Son identité

2) Son identité

3) Son identité

Dans un marché détendu, il n'y aura presque plus de projets qui seront automatiquement absorbés, par contre, les projets offrant des réponses cohérentes à leur emplacement et aux attentes des cibles qu'ils auront choisi de viser, continueront de maximiser leurs chances d'être durablement remplis.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION.