

Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey

Ville de Vevey



Préambule.....	2
Vevey, « Objectif Logement »	2
De la politique du logement à la politique de l'habitat	4
Méthodologie de « l'Objectif Logement ».....	5
Le choix d'un cadre de vie : facteur de localisation résidentielle n°1.....	6
Comprendre le public-cible.....	7
Définir le public-cible.....	8
Attirer et concevoir le projet pour le public-cible : trois échelles d'action et deux leviers d'action sur le neuf et l'existant	8
Cinq leviers d'action à disposition des communes.....	10
Découpage en quartiers : méthodologie et contextualisation	12
Portrait de la Ville de Vevey	14
Constat 1 : Une commune attractive pour tous les types de ménage dans un contexte de marché résidentiel tendu	14
.....	14
Constat 2 : Un parc de petits logements avec des grands logements en partie sous-occupés.....	15
Une commune avec une croissance régulière avec un resserrement des ménages.....	15
Un parc de petits logements anciens répartis dans sept types morphologiques	16
Constat 3 : Des ménages aux besoins diversifiés et aux capacités économiques variables dans un marché veveysan en gentrification.....	21
Les revenus des veveysans et des vaudois	21
Les taux d'effort.....	22
Les prix du marché à Vevey.....	24
Constat 4 : Une structure socio-démographique de ville-centre en vieillissement progressif.....	25
Des besoins en logement différents selon le parcours de vie	25
Le logement des jeunes.....	28
Le logement des familles.....	30
Le logement des ménages d'âge moyen.....	33
Le logement des seniors.....	35
Constat 5 : Vevey, des types morphologiques avec une attractivité différenciée	38
Mobilité résidentielle à Vevey.....	38
Vers une gentrification « lente » des trois quarts de son parc	40
Prospective.....	42
Le modèle de simulation sociodémographique.....	42
Résultats des scénarios de simulation démographique pour le parc existant	44

Bilan des ressources foncières	45
Des constats aux enjeux	46
Des enjeux aux mesures	49
Une vision : une Ville de toutes les mixités, trois objectifs	50
Objectif 1 : Répondre aux besoins d'habitat et de logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics moins servis par le marché immobilier.....	50
Objectif 2 : Développer une politique pro-active du logement à caractère social	50
Objectif 3 : Développer une Ville à son image grâce à une programmation qualitative, innovante et résiliente de son parc résidentiel.....	50
Les public-cibles prioritaires de la politique de l'habitat	51
De la vision à la feuille de route : 10 mesures.....	54
Mise en œuvre opérationnelle des 10 mesures.....	55
Mesure 1. Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinés aux familles de Vevey (exemple).....	57
Mesure 7 : Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer).....	58
Mesure 9 : Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée et en main publique.....	59

Equipe CBRE « Research & Consulting »

Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr. ès sciences EPFL, directrice, cheffe de projet

François Yenny, architecte-économiste, MBA HEC, directeur senior, chef de projet

Virgil Menetrey, ingénieur-urbaniste HES, consultant junior

Alexandre Andenmatten, ingénieur HES en informatique, traitement des données

Contact : mariepaule.thomas@cbre.com ; francois.yenny@cbre.com

Site : www.cbre.ch ; www.iconsulting.ch

Rapport du 5 février 2023, validé en séance novembre 2022, mise à jour 9.01.205, version finale

Equipe Ville de Vevey

Christyl Vasserot, Cheffe de Service Cohésion sociale, coordinatrice du projet

Julien Cainne, chef du service de l'urbanisme

Claude Lehrian, chef du service Bâtiment, gérance et énergie

Groupe de travail de la Ville de Vevey

Gabriela Kämpf, Municipale, Cohésion sociale et logement, représentante du mandant

Yvan Luccarini, Syndic de Vevey

Antoine Dormond, Municipal, Urbanisme et Mobilité

Pascal Molliat, Municipal, Bâtiments, Gérance et Energie

Alexandra Melchior, Municipale, Culture et Sécurité

Préambule

Vevey, « Objectif Logement »

Les Villes vaudoises ont un rôle actif à jouer en matière de logement. Selon la brochure « Produire des logements » que le SELT a publiée en mai 2010, le canton s'est engagé à « susciter, soutenir et suivre les actions communales pour pallier la pénurie de logements. » Cette triple action se déploie selon plusieurs axes dont celui d'un soutien technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal. Il s'agit d'un document synthétique fixant des objectifs clairs de production de logement dans un délai déterminé. Le Canton a défini le contenu général de ce rapport, mais a laissé libre les moyens à mettre en œuvre pour le générer.

Sur la base de ces objectifs, nous, l'équipe « Research and Consulting » du bureau CBRE, avons conçu une démarche d'élaboration d'une politique de l'habitat systémique. Cette démarche est basée sur un état des lieux de la situation sociologique et économique de la commune, puis une analyse prospective de celle-ci. Le résultat permet aux autorités d'évaluer les impacts des évolutions attendues afin de gouverner de manière durable au moyen de cette politique de l'habitat.

Cette approche apporte des éléments de réponse aux questions qui se posent le plus souvent, notamment sur les évolutions possibles de la population de la commune (p. ex. croissance) et de la structure de celle-ci (p. ex. vieillissement). Elle évalue aussi les besoins de prestations publiques qui seraient engendrées (p. ex. besoins scolaires et parascolaires, LLA, appartements adaptés, etc.). Ainsi, cette démarche offre non seulement des éléments utiles aux décisions liées aux évolutions de la commune, mais elle est aussi une base pertinente pour étayer les choix politiques et les communiquer aux habitants et leurs représentants ainsi qu'aux développeurs et investisseurs. Ceci particulièrement en ce qui concernent les actions qui seront traduites dans les planifications territoriales à différentes échelles.

La démarche que nous réalisons est basée sur une analyse détaillée du « qui habite où » dans la commune en fonction du marché du logement communal et régional. Elle vise l'établissement d'un portrait détaillé des situations socio-résidentielles des habitants de la commune puis une prospective de ces situations à l'horizon d'environ 15 ans. Son but est de permettre de mieux comprendre les enjeux résidentiels et les besoins en logement de la commune pour informer les actions que celle-ci pourrait entreprendre dans le domaine résidentiel à travers, notamment, la politique communale en matière de logement. Cette étude permet de fixer des objectifs stratégiques à poursuivre au niveau des logements neufs et existants en vue d'améliorer la qualité de l'habitat sur la commune pour tous les types de ménages : solos, seniors, familles, etc.

Ainsi, l'étude comporte trois étapes : 1) un diagnostic permettant de mettre en exergue les enjeux et les besoins de la commune 2) une prospective visant à établir une stratégie et 3) des objectifs-cibles et une feuille de route de mise en œuvre qui permet d'identifier les mesures à déployer. L'étude vise à favoriser un développement équilibré de l'habitat de la commune.

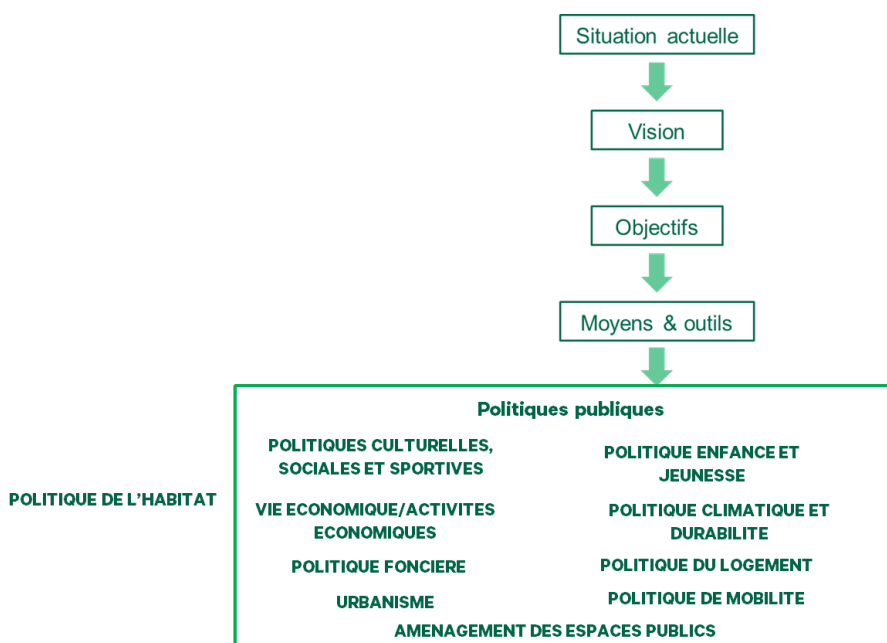


ILL.1: DIVERSITÉ DE TYPOLOGIE D'HABITAT À VEVEY (CRÉDITS PHOTOS FRANÇOIS YENNY).

De la politique du logement à la politique de l'habitat

Souvent confondus le logement et l'habitat sont complémentaires mais non identiques. **Le logement** désigne un local fermé et séparé destiné à l'habitation. **L'habitat** désigne plus largement **l'ensemble des conditions d'environnement du logement, à savoir la qualité de vie au sens large** (c'est-à-dire les qualités fonctionnelles, sociales et sensibles du quartier et de la ville dans lequel on réside). Habiter ne se résume pas à occuper un logement pour répondre au besoin fondamental de se loger.

La politique d'habitat permet d'étendre le regard strict porté sur le logement et de considérer d'une part les différentes dimensions de la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (usages et pratiques sociales, dimensions affectives et identitaires, normes et coutumes) et d'autre part le contexte social et spatial dans lequel s'inscrit le logement. Dès lors, un ménage va ainsi effectuer toute une série de choix implicites ou explicites qui vont le conduire à habiter une commune, un quartier et un logement. Dans une société où les loisirs et l'expérience « vécue » sont prédominants, le cadre de vie devient le facteur de localisation résidentielle n°1. Les ménages n'habitent pas non seulement un logement mais une commune qui propose une certaine qualité de vie. **Ainsi, afin d'attirer et ancrer ses habitant-e-s sur le long terme, la politique de l'habitat et du logement touchent l'ensemble des politiques publiques d'une Ville.**



Pour passer d'une réponse quantitative (nombre X de logements à construire) à une réponse qualitative (pour qui, comment et où construire), il est nécessaire de comprendre finement le territoire de la Ville de Vevey afin d'identifier les principaux enjeux pour les prochaines années et de pouvoir agir en conséquence. Cette étude a permis de dégager plusieurs constats et enjeux résidentiels pour la Ville de Vevey. Forts de ses constats, la Municipalité a posé une vision du développement résidentiel de la Ville de Vevey de laquelle découle 3 objectifs et 10 mesures (Objectif Logement de Vevey).

ILL.2 : POLITIQUE DE L'HABITAT : DE LA VISION AUX MOYENS (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Méthodologie de « l'Objectif Logement »

La démarche « Objectif Logement » vise à identifier les besoins, définir des objectifs et élaborer des scénarios pour un développement équilibré de l'offre de logements à l'échelle communale. La démarche est un processus participatif en trois étapes, jalonné de deux ateliers participatifs permettant l'implication des autorités politiques et des services techniques (co-création).

COMPRENDRE				PLANIFIER	AGIR	
DIAGNOSTIC		PROSPECTIVE		STRATEGIE	FEUILLE DE ROUTE	MISE EN OEUVRE
Atelier Portrait	Diagnostic Portrait commune	Atelier Scénarios	Evaluation des Impacts des scénarios	Atelier Objectifs	Enoncé de la feuille de route (moyens, mesures et outils) +exemples	Implémentation de la politique d'habitat et du logement
ATELIER POLITIQUE 1		ATELIER POLITIQUE 2		ATELIER POLITIQUE 3		
<ul style="list-style-type: none"> - Constats et enjeux du diagnostic - Choix/validation des scénarios 		<ul style="list-style-type: none"> - Présentation des impacts des scénarios - Enoncé de la vision résidentielle préférée et des public-cibles à privilégier (objectifs Ville et sites) 		<ul style="list-style-type: none"> - Restitution de la feuille de route - Validation 		

ILL.3 : PROCESSUS DE LA DÉMARCHE OBJECTIF LOGEMENT (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING).

Cette démarche est structurée en trois phases :

Diagnostic

Cette étape a permis de dégager un portrait de la situation du marché résidentiel de Vevey en mettant en relation la structure du parc de logement (offre) et un état des lieux des caractéristiques des ménages de la commune et de leurs aspirations (demande). Le travail de diagnostic permet d'apprécier comparativement les évolutions de la commune et des quartiers.

Prospective

Une comparaison des différents scénarios de développement résidentiel a été réalisée en mettant en exergue les impacts résidentiels et sociodémographiques possibles.

Mise en œuvre

La dernière étape permet de formaliser une politique communale du logement et de l'habitat proactive et ciblée en s'appuyant sur les constats du diagnostic et sur les enjeux de l'étape prospective. Grâce à ces derniers, la Ville identifie les public-cibles prioritaires et détermine les mesures prioritaires à réaliser en leur faveur sur le parc existant et le parc neuf, à l'aide d'une feuille de route ciblée et contextualisée pour les différentes opérations en développement et les quartiers du parc existant.

Quatre questions essentielles se posent quant à l'évolution des quartiers existants de la commune de Vevey et aux futurs sites à développer : Qui habite où aujourd'hui et pourquoi ? Quelles sont les différentes options de développement résidentiel qui détermineront qui pourrait habiter où et pourquoi ? Quels enjeux résultent de ces différents scénarios d'évolution ? Dans ce contexte, comment développer une politique de l'habitat garantissant une offre adaptée aux besoins et aux aspirations des ménages ?

Le choix d'un cadre de vie : facteur de localisation résidentielle n°1

Les approches en termes de choix résidentiel sont très diverses et reposent sur des bases théoriques multiples. **Le résultat de nos études montre qu'il y a un lien fort entre le mode de vie des ménages et le lieu où ils habitent.** Ce constat est vulgarisé par la maxime « *Décris moi où tu vis, je te dirai qui tu es* ». Dans le processus de recherche d'un logement, nous constatons que les ménages procèdent souvent en deux étapes :

Dans une société individualisée où la qualité de vie prédomine, les ménages cherchent avant tout un CADRE DE VIE (une commune ou une aire géographique de résidence) **qui leur permette de déployer leur MODE DE VIE de prédilection.** Les ménages évaluent ce cadre de vie en fonction des qualités qu'il présente. Ainsi selon son mode de vie, on valorisera certaines formes d'accessibilité (accessibilité en transports publics ou en voiture), un certain type de services de proximité, une commune à « bonne réputation » ou à forte « diversité sociale », un certain type de loisirs associatifs, culturels ou sportifs, la proximité des écoles ou des crèches, le charme de la commune, le dynamisme de sa vie nocturne, etc.

Dans un second temps, les ménages se concentrent sur les qualités de leur **LOGEMENT qu'ils sélectionnent en fonction de leur budget (prix du logement), de la taille de leur ménage (taille du logement) mais également de leurs goûts et de leur mode de vie** : type d'architecture (ambiances, matériaux, espace public, prédilection pour les coopératives, etc.).

Dès lors, un ménage va ainsi effectuer toute une série de choix implicites ou explicites qui vont le conduire à sélectionner une commune, un quartier et un logement. **Dans une société où les loisirs et l'expérience « vécue » sont prédominants, le cadre de vie est LE facteur de localisation résidentielle n°1. On n'habite pas un logement mais une commune qui propose un CADRE DE VIE et une QUALITE DE VIE.**

Nous choisissons de retenir des approches hybrides à la croisée de ces différentes théories économiques/démographiques et sociales. **Ainsi la propension à bouger/déménager et les arbitrages de localisation résidentielle pourront s'expliquer tant par des facteurs rationnels (parcours de vie et ressources économiques) que par des facteurs sociaux (modes de vie : attachement et ancrage social, valeurs, système d'activités de la vie quotidienne).** Ainsi à type de ménage et à revenu équivalent, il est possible d'avoir des modes de vie différents et par conséquent des aspirations résidentielles variées. La méthodologie établie part de ces approches théoriques et définit trois étapes pour la mise en place d'une politique du logement proactive : définir le public-cible ; répartir le public-cible ; attirer et/ou stabiliser le public-cible. Nous rappelons ici, brièvement, ces trois étapes :



IL.4 : MÉTHODOLOGIE POUR LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PROACTIVE (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Comprendre le public-cible

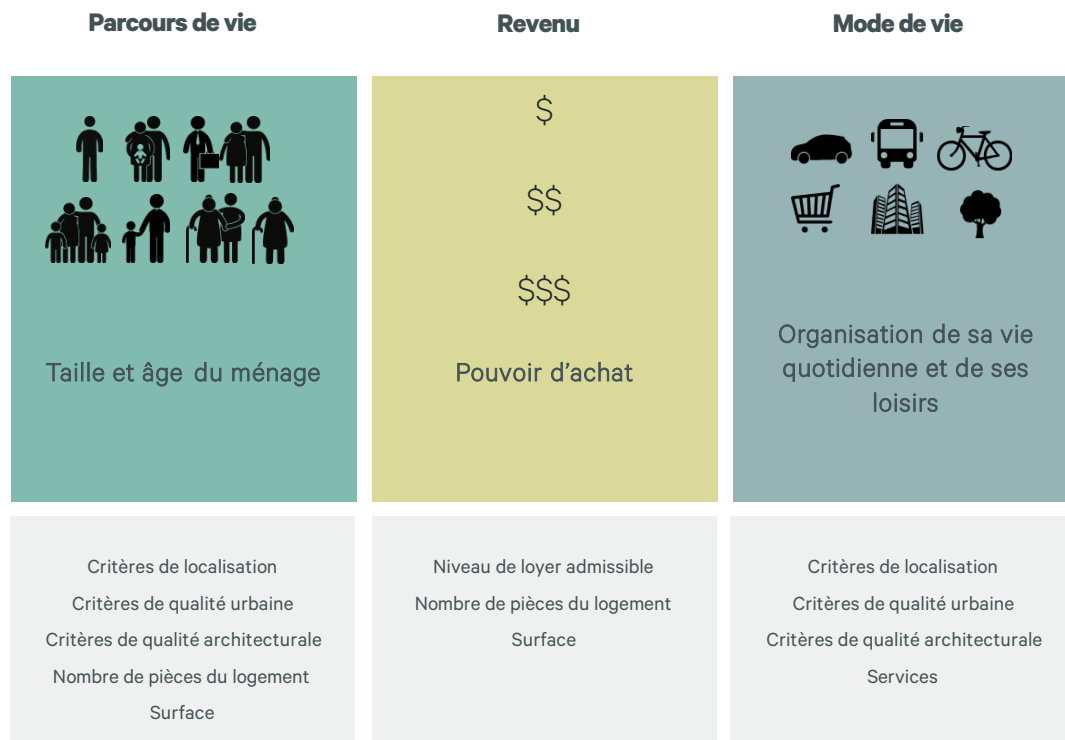
Les logements créés ou remis en location du parc existant devraient correspondre aux attentes des publics ciblés par l'offre future en logement. Cette offre variera selon les catégories de ménage. Trois paramètres principaux interviennent dans le processus de recherche de son logement : le mode de vie, le type de ménage et le revenu. Chaque public-cible a des aspirations spécifiques qu'il cherche à satisfaire dans le processus de recherche d'un logement : situation ; qualités architecturales ; tailles de logement ; surfaces ; niveaux des prix.

- Le mode de vie influence notamment les ménages dans leurs critères de localisation, le type de formes architecturales ou urbaines recherchées et les services du quartier sollicités. Ainsi une famille avec des enfants en bas âge recherchera une localisation proche de l'école et des structures préscolaires tandis qu'un-e jeune sera moins contraint dans sa localisation.

- Le type de ménage (familles, jeunes couples, célibataires, etc.) influence les ménages dans la taille des logements et le nombre de pièces des appartements recherchés.

- Le revenu détermine la charge économique locative que les ménages peuvent supporter mais influence aussi fortement le statut d'occupation du logement (propriétaire, locataire).

Ainsi chaque public-cible a des aspirations spécifiques qu'il cherche à satisfaire dans le processus de recherche d'un logement : situation ; qualités architecturales ; tailles de logement ; surfaces ; niveaux des prix. Nous définissons 2 modes de vie principaux, 8 types de ménage et 3 classes de revenus ce qui conduit à 48 segments-cibles ayant chacun ses spécificités (ill.4). Dès lors, cela signifie aussi que tous les lieux ne peuvent donc pas attirer tous les types de ménages ; ils peuvent accueillir uniquement ceux qui acceptent de s'y implanter car un certain nombre d'éléments primordiaux, issus de leurs aspirations résidentielles, y sont satisfaits.



ILL5. DÉTERMINATION DES TYPES DE MÉNAGES SELON 3 CRITÈRES (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Définir le public-cible

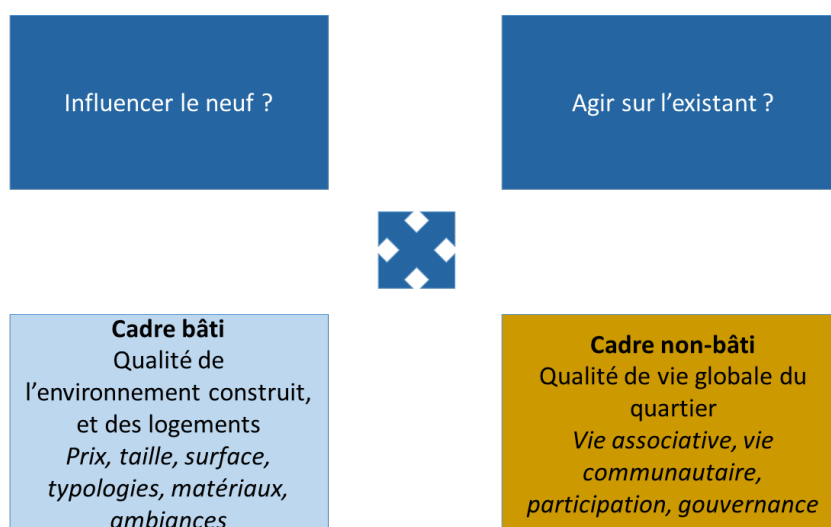
Connaître les aspirations des différents publics-cibles permet ensuite de questionner celles-ci à la lumière de l'entité spatiale prise en considération. Pour ce faire, il s'agit d'analyser le territoire à plusieurs échelles, de la commune aux parcelles à développer en passant par le quartier. Les critères d'analyse que nous avons défini sont de trois natures différentes : fonctionnels (accessibilité, services) ; sociaux (réputation du lieu, ancrage social, dynamisme associatif) ; sensibles (nuisances, qualité de l'environnement).

L'analyse met ensuite en évidence, pour chaque entité territoriale (commune, quartier, parcelles), les forces et faiblesses, selon la perception du public-cible considéré. En d'autres termes, une force pour un des 48 segments-cibles peut s'avérer une faiblesse pour un autre de ces segments-cibles. Un site urbain animé, par exemple, est une force pour certains types de ménages alors que pour d'autres, il serait perçu comme une faiblesse.

Le degré d'adéquation entre aspirations et potentiels ayant été défini de façon théorique, trois questions essentielles se posent quant aux sites à développer : Quels sont les publics-cibles naturellement attirés ? Quels sont les publics-cibles potentiels ? Quels sont les publics-cibles naturellement exclus ?

Attirer et concevoir le projet pour le public-cible : trois échelles d'action et deux leviers d'action sur le neuf et l'existant

L'objectif de cette étude sur le logement est de réaliser un diagnostic et une prospective des besoins des ménages en termes de logement et de cadre de vie puis de proposer un accompagnement dans la mise en œuvre de cette politique d'habitat communale. Ainsi les services techniques et les politiques concernés **pourront agir de manière ciblée et contextualisée à la fois sur le parc neuf**, par un profilage ciblé des nouveaux quartiers **mais également et surtout sur le parc existant** pour répondre aux besoins et aux évolutions de la population habitant la commune. **Le devenir du parc existant et de ses habitants, notamment le maintien de ses qualités d'usages et de ses qualités techniques constitue un enjeu majeur des communes.**



ILL6. DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR LE PARC EXISTANT ET LE PARC NEUF (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Pour répondre aux besoins des ménages dans leurs singularités, il est proposé une politique de l'habitat qui se fonde sur les différences entre les manières de vivre des ménages. La politique de l'habitat comprendra donc des actions tant sur le cadre bâti (politique du logement) que sur le cadre non-bâti (garantir la qualité de vie générale du quartier par des actions renforçant le lien social et la cohésion sociale par exemple). Elle est au carrefour de différentes

politiques menées par différents services. les habitants cherchent non seulement des logements de qualité mais également un cadre de vie de qualité. La politique de l'habitat peut se déployer selon trois échelles (la commune, le quartier, la parcelle). Deux catégories d'actions ou de moyens sont à considérer : le matériel (« hardware ») et l'immatériel (« software »). Leurs faisceaux d'action sont définis dans le schéma ci-dessous (ill.6).

En travaillant avec ces catégories d'action ou de moyens diversifiées, il est possible de maximiser l'adéquation des aspirations des publics-cibles et les objets immobiliers réalisés pour ceux-ci. L'interaction entre le matériel et l'immatériel permet d'agir dans quasiment toutes les situations rencontrées, qu'il y ait une focalisation sur les bâtiments (matériel) ou plutôt sur les processus (immatériel), qu'il y ait des parcelles à bâtir (matériel) ou non (immatériel). Les questions qui se posent, dès lors, sont les suivantes : Quels publics souhaite-t-on servir dans une commune ? Quelles politiques publiques et quelle stratégie globale d'attractivité met-on en place ? Quels types d'activités et d'architecture programme-t-on ? Quelles ambiances souhaite-t-on créer dans une ville ou un quartier ?

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 maître d'ouvrage (privé, coopérative) Gestion de l'immeuble Services aux habitants Vie de voisinage

ILL.7 : 3 ÉCHELLES ET 2 CATÉGORIES D' ACTIONS OU DE MOYENS : EN BLEU, LE « HARDWARE » ; EN BEIGE, LE « SOFTWARE » (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Cinq leviers d'action à disposition des communes

5 leviers d'action permettent d'agir via une politique de l'habitat et du logement

- 1. Déployer une politique intégrée et systémique du logement, de la famille et de la jeunesse, de la culture, du marketing territorial, du transport et de la mobilité.** Répondre aux aspirations des ménages à l'échelle de la Ville.
- 2. Influencer le programme, la qualité architecturale et urbaine, le mode de gouvernance de l'opération.** Répondre aux aspirations des ménages à l'échelle des quartiers.
- 3. Influencer la taille, la typologie et l'agencement des logements.** Répondre aux besoins spécifiques des ménages selon leur âge et leurs modes de vie.
- 4. Influencer les prix (loyers) et/ou la surface et/ou le mode de détention (location vs propriété).** Répondre aux capacités économiques des ménages (revenus).
- 5. Influencer les critères d'attribution des logements.** Répondre aux attentes de certains groupes de ménages (habitants de la commune, les jeunes, personnes du 4ème âge, les familles).

Ces leviers d'action peuvent se décliner sous différentes mesures en fonction de si la Ville est « planificatrice » ou « propriétaire ».

Leviers	Ville	Quartier	Bâtiment (permis de construire)
Politiques publiques systémiques	Vision stratégique et objectifs sur le public-cible à servir : seniors, familles, jeunes qui ont un impact systémique sur un ensemble de politiques publiques sociales et territoriales (et par conséquent PGA)	Politique foncière : Droit de préemption L3PL	
Urbanisme et programmation		Indice de densité, morphologie/gabarits (marge de manœuvre de négociation) pour obtenir prix et attribution), types de service, programmes, usages du quartier, espaces publics, processus de production (concours, MEP, etc.)	
Programmation des logement		Mix typologique Surface des logements Normes d'accessibilité Plan des logements/conception (qualité architecturale) Programmation de rez-de-chaussée d'utilité publique ou de locaux communautaires en lien avec les logements (buanderie, locaux vélos, poussettes, ateliers bricolage, etc.)	
Prix	Fixer un quota général de LUP dans le PGA	Fixer dans les plans d'affectation un quota de LUP (de 0 à 100%) au sens de la L3PL	Définir le type de LUP au plus tard au stade du permis de construire
Attribution	Règlement d'attribution des LLA (L3PL) Règlement d'attribution du parc immobilier communal Aide individuelle au logement (AIL)	Logement loyer libre : négociation avec développeur pour attribution ciblée	
Ville : propriétaire	MO : Libre choix sur tous les critères MO déléguée : Inscire tous les critères souhaités dans les conventions de DDP (typologies de logement, attribution, critères sociaux, locaux communautaires, etc.)		

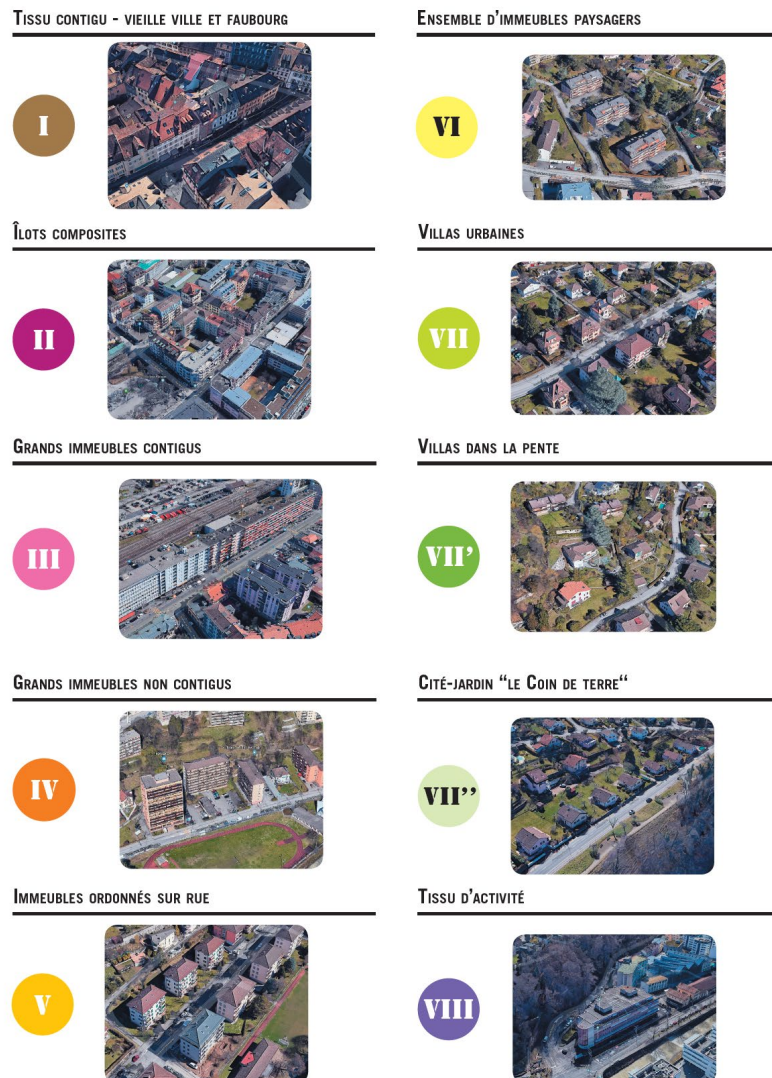
ILL.8 : 5 LEVIERS D'ACTION : EXEMPLE DE MESURES (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING).

Découpage en quartiers : méthodologie et contextualisation

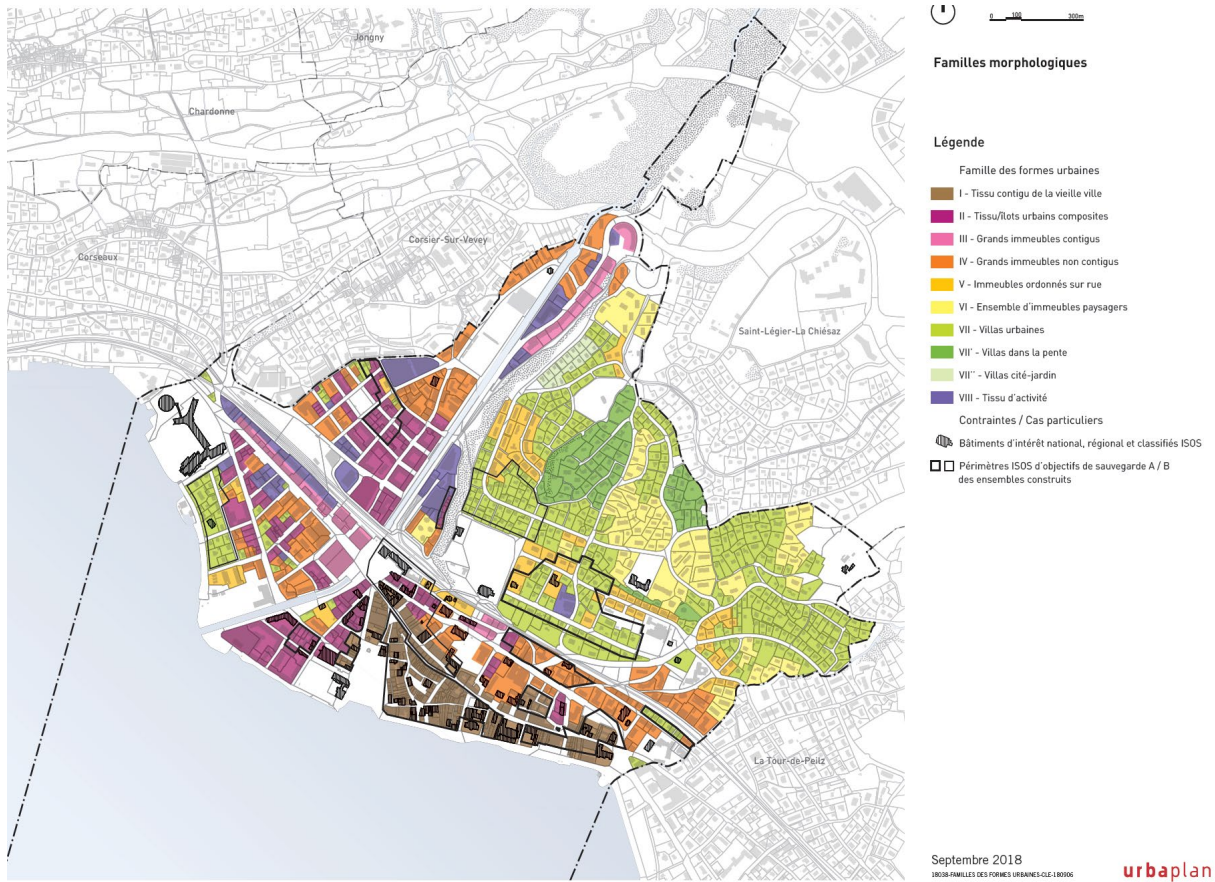
La commune de Vevey comprend plusieurs entités géographiques aux caractéristiques sociodémographiques diversifiées. Selon le PDCom, la trame urbaine de la ville, issue de son développement historique et de la topographie particulière du terrain peut être analysé en quatre quadrants possédant chacun une identité, un fonctionnement, une topographie et un rapport particulier au paysage. La subdivision de la ville par quadrants est définie par ses éléments infrastructurels ou paysagers, à savoir la Veveyse, le cordon boisé des Bosquets et les voies CFF.

Afin d'appréhender cette réalité, nous avons procédé au découpage de la commune en quartiers, en se basant sur le plan directeur communal établi par Urbaplan en se basant sur trois découpages :

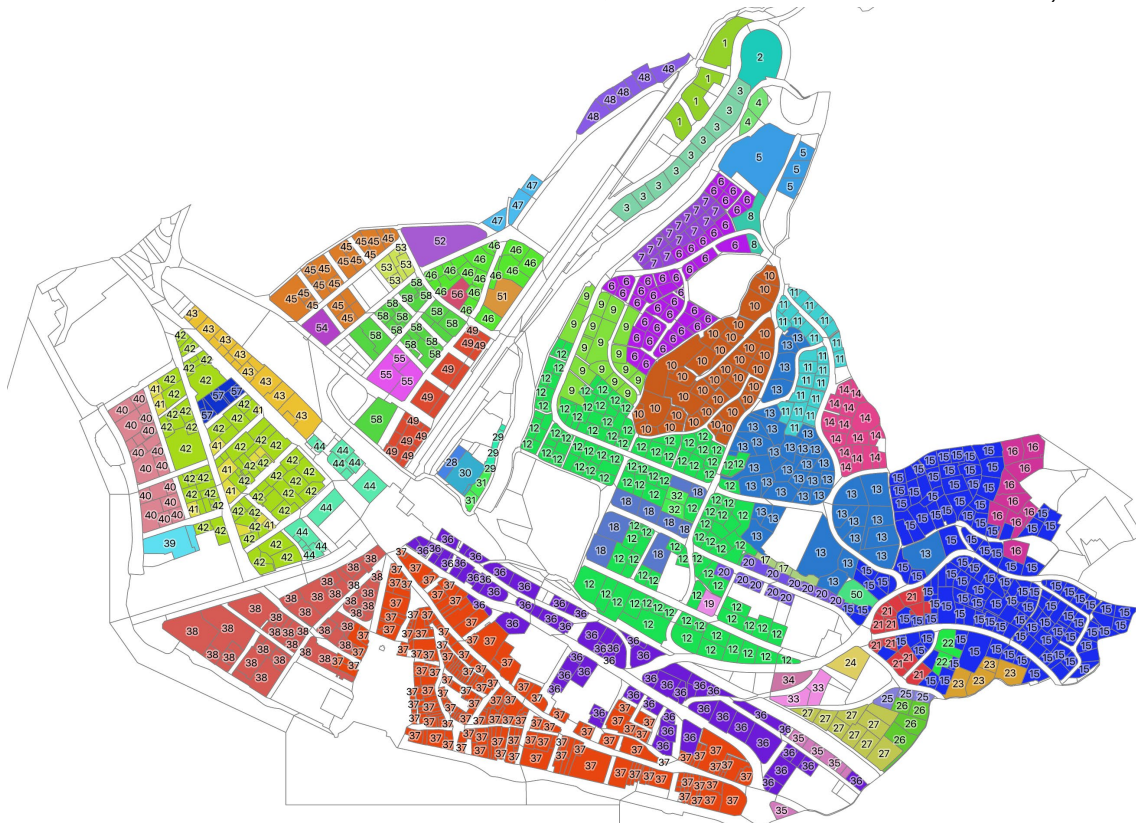
(1) Les quatre quadrants, (2) les caractéristiques morphologiques selon les huit types ci-contre (I à VIII), (3) des sous-secteurs statistiques basés sur les quadrants et ce découpage morphologique.



ILL9. TYPOLOGIE MORPHOLOGIQUE ÉTABLIE DANS LE CADRE DU PDCom, SOURCE URBAPLAN



ILL10. RÉPARTITION DE LA TYPOLOGIE MORPHOLOGIQUE ÉTABLIE DANS LE CADRE DU PDCOM, SOURCE URBAPLAN



ILL11. SOUS-SECTEUR STATISTIQUE D'ANALYSE ÉTABLI DANS LE CADRE DE CETTE ÉTUDE, SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING.

Portrait de la Ville de Vevey

Constat 1 : Une commune attractive pour tous les types de ménage dans un contexte de marché résidentiel tendu

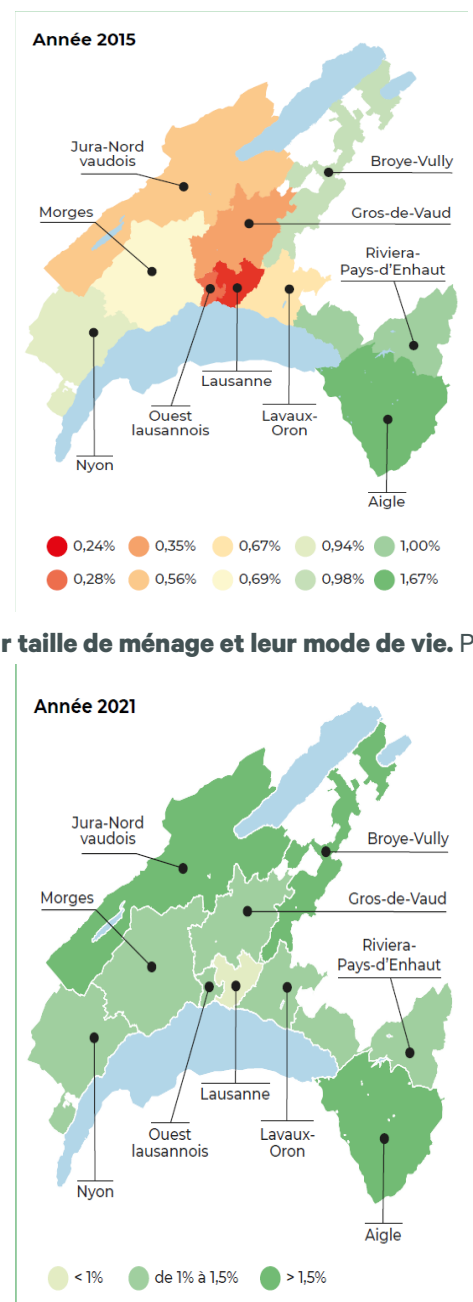
Après plusieurs années de pénurie dans le Canton de Vaud, **une détente globale du marché du logement est observée** récemment : le taux de vacance devrait rester proche de l'équilibre (1,5%) ces prochaines années. Il est passé de 0,68% en 2015 à 1,1% en 2022. A Vevey, le taux de vacance est de 0,72% en 2022.

Pour les logements locatifs, cela signifie que dans les communes et les quartiers les moins demandés **une stagnation voir une baisse des prix commence à être observée**. Cette baisse des prix ne concerne pas les logements en PPE et les villas individuelles pour lesquelles les prix continuent d'augmenter, ces objets étant plus rares à la vente.

Dans un marché plus équilibré, présentant même un risque de suroffre à l'échelle cantonale, les ménages **se retrouveront moins contraints dans leurs choix résidentiels et auront davantage le choix d'habiter leur commune de prédilection dans un logement adapté à leur budget, leur taille de ménage et leur mode de vie**. Par conséquent, **la concurrence territoriale pour attirer certains types de ménages ou de contribuables sera plus forte à l'avenir**.

Pour autant, la commune de Vevey étant une ville-centre, **la pression sur le marché immobilier neuf en bonne situation resta importante car les niveaux de loyer du marché sont en décalage avec les capacités économiques des ménages veveysans**.

Malgré cela le taux de vacance de Vevey reste faible (0,7% en 2022) et en-dessous du seuil d'équilibre pour toutes les catégories de logements. La ville est une commune-centre avec une très bonne attractivité pour toutes les cibles de la population.



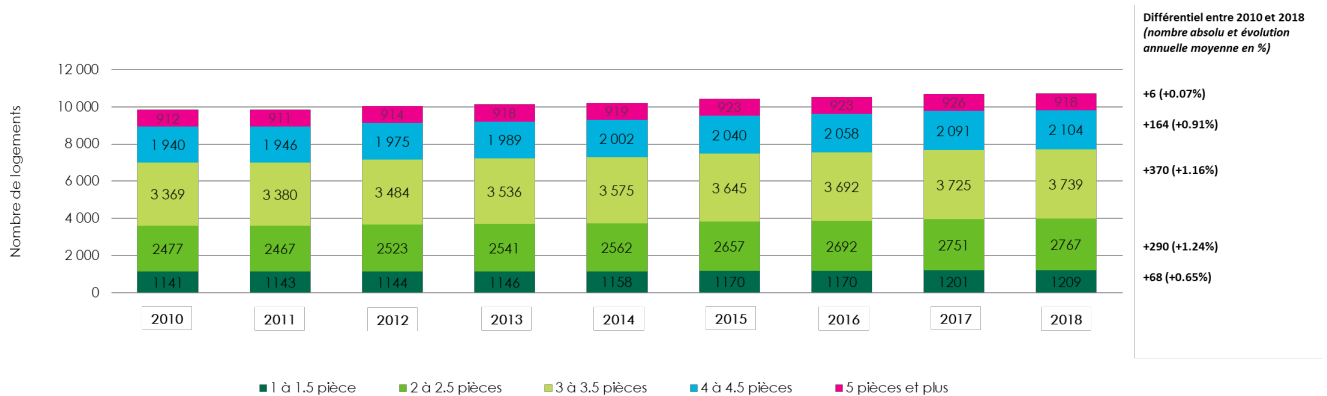
ILL.12 : EVOLUTION DES TAUX DE VACANCE PAR DISTRICT ENTRE 2015 ET 2021 (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Constat 2 : Un parc de petits logements avec des grands logements en partie sous-occupés.

Une commune avec une croissance régulière avec un resserrement des ménages

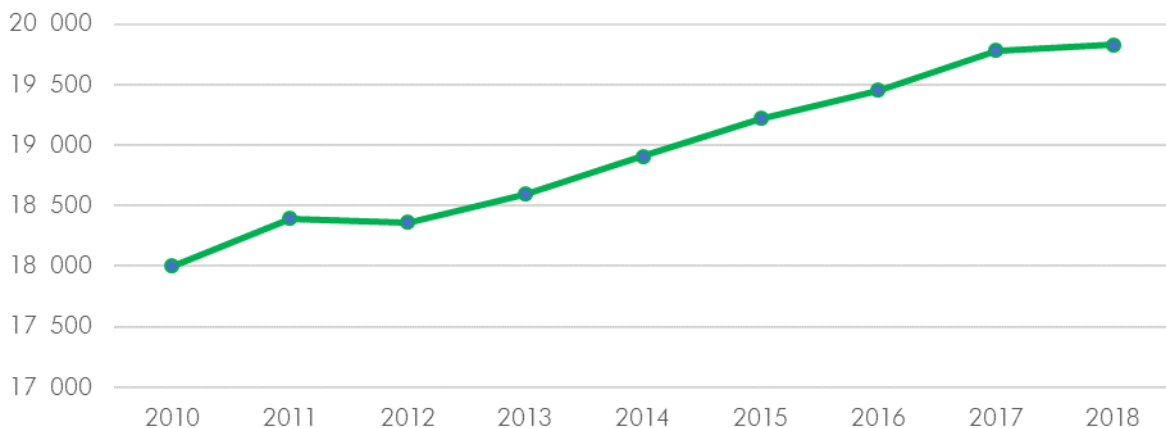
Entre 2010 et 2018, le parc de logement a crû de 1% en moyenne par année. Le parc de la Ville de Vevey est constitué de 10'737 logements.

Parmi l'ensemble de ce parc, la Ville de Vevey compte environ 400 logements dans son parc immobilier. (soit 4% du parc environ). Le parc de logement de deux pièces et de trois pièces est celui qui a connu la plus forte croissance alors que les autres typologies ont connu des croissances plus faibles. Ceci s'explique vraisemblablement par le fait que ces petits logements répondent à une certaine demande et tendent à être plus rentables que les plus grands.



ILL13. EVOLUTION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT À VEVEY ENTRE 2010 ET 2018, SOURCE FPPE, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

Pendant la même période la population a crû de 1.12% en moyenne par année, soit plus que le parc de logement. **Nous observons ainsi un léger phénomène de resserrement des ménages, c'est-à-dire qu'il y a en moyenne plus de personnes dans les logements.**

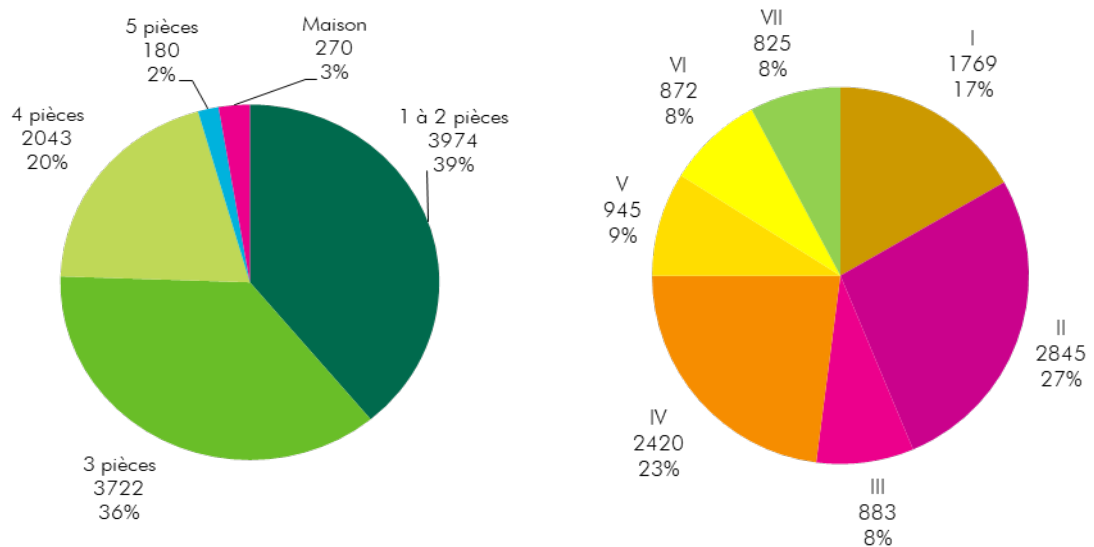


ILL14. EVOLUTION DE LA POPULATION À VEVEY ENTRE 2000 ET 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

Un parc de petits logements anciens répartis dans sept types morphologiques

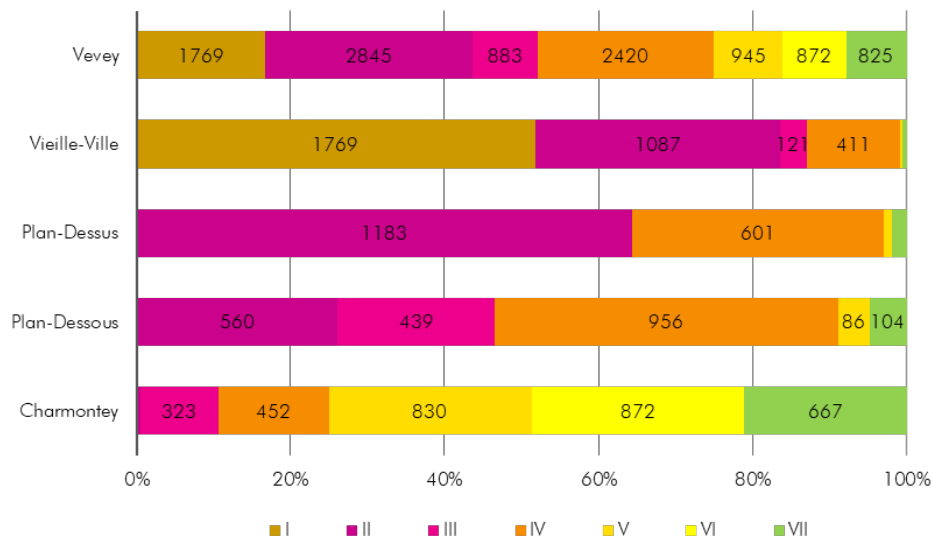
Le parc de logements de Vevey est constitué aux trois quarts de logements collectifs de 3 pièces et moins (dont 40% de petits logements de 1 ou 2 pièces). La Ville de Vevey compte 3% de logements en maisons individuelles, soit 270 logements. La majorité de ces villas se situent dans le quartier de Charmontey. Vevey comporte une structure de parc similaire à la Ville de Lausanne, typique des villes-centre.

16% du parc est du tissu ancien de Vieille-Ville, 27% du parc des îlots composites, 8% du parc des grands immeubles contigus, 24% du parc des grands immeubles non contigus, 9% du parc des immeubles ordonnées sur rue, 8% du parc des ensembles d'immeubles paysagers, 8% du parc un tissu de villas urbaines et de villas.



ILL15. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT À VEVEY EN 2018 ET NOMBRE DE LOGEMENTS PAR MORPHOLOGIE (LEGENDE VOIR P.12), SOURCE : OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

Les quadrants de la Ville ne comporte pas la même structure morphologique. La Vieille-Ville comprend un tiers du parc de Vevey. 50% de la Vieille-Ville est constitué de tissu contigu de faubourg et 30% d'îlots composites. Plan-Dessus constitue 17% du parc de la Ville. Les deux tiers de Plan-Dessus sont des îlots composites et le tiers restants de grands immeubles non contigus. Plan-Dessous constitue 20% du parc de la Ville. Il compte un quart d'îlots, 20%



ILL16. RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR MORPHOLOGIE (ILL17.) ET PAR QUADRANTS À VEVEY EN 2018, SOURCE : OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

de grands immeubles contigus le long de l'avenue du général Guisan notamment (secteurs statistiques 43 et 44), 40% de grands immeubles non contigus. Finalement Charmontey comprend 30% du parc de la Ville. Charmontey compte 10% de grands immeubles non contigus au nord le long de l'avenue de Gilamont, 14% de grands immeubles non contigus au sud-est vers le Rollicz, un quart d'immeubles ordonnés sur parc, 28% d'ensemble d'immeubles paysagers, 21% de villas urbaines et de villas.

TISSU CONTIGU - VIEILLE VILLE ET FAUBOURG



I

1'769 logements, 16% du parc

ENSEMBLE D'IMMEUBLES PAYSAGERS



VI

872 logements, 8% du parc

ÎLOTS COMPOSITES



II

2'845 logements, 27% du parc

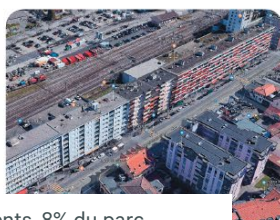
VILLAS URBAINES



VII

726 logements, 7% du parc

GRANDS IMMEUBLES CONTIGUS



III

883 logements, 8% du parc

VILLAS DANS LA PENTE



VII'

83 logements, 1% du parc

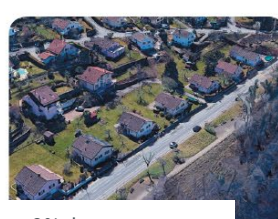
GRANDS IMMEUBLES NON CONTIGUS



IV

2'420 logements, 23% du parc

CITÉ-JARDIN "LE COIN DE TERRE"



VII''

16 logements, 0% du parc

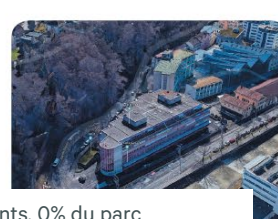
IMMEUBLES ORDONNÉS SUR RUE



V

945 logements, 9% du parc

I ISSU D'ACTIVITE

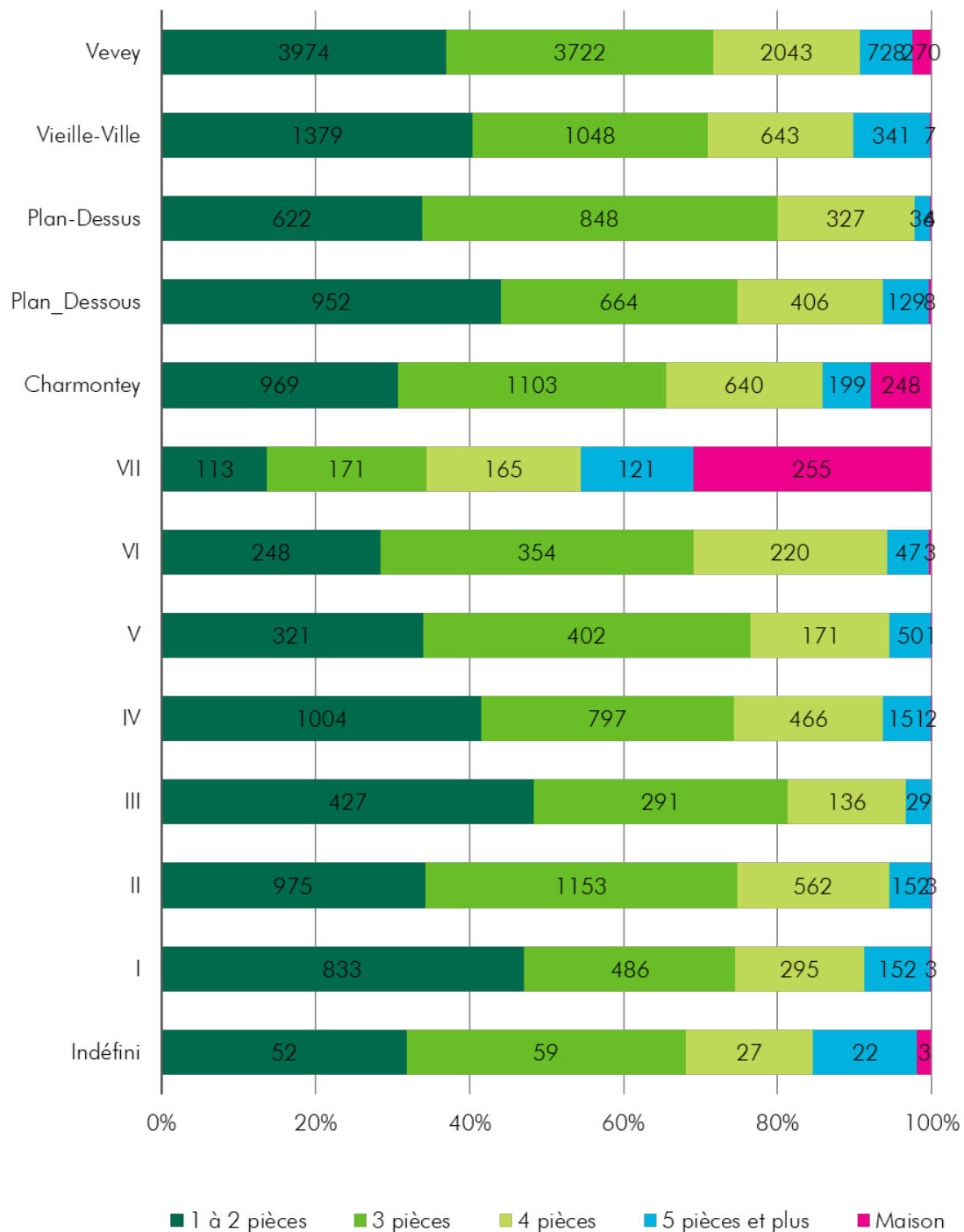


VIII

14 logements, 0% du parc

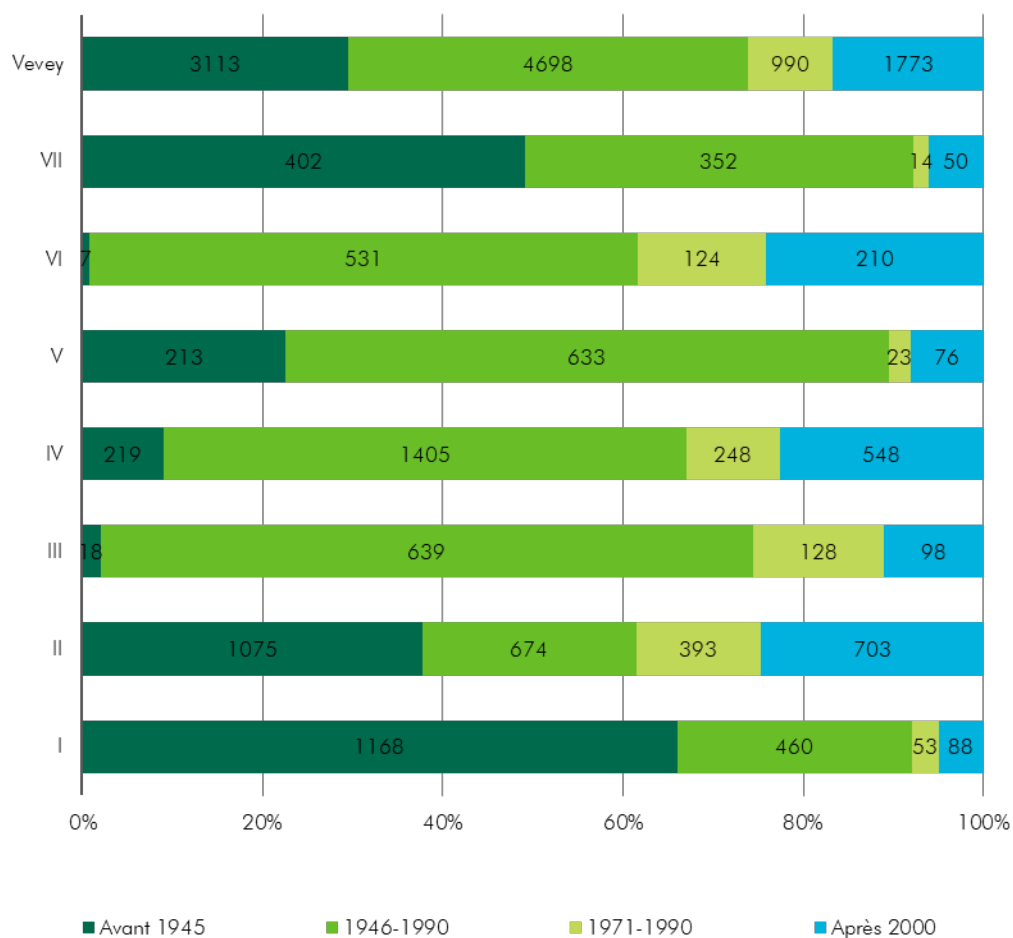
ILL17. RÉPARTITION DU PARC PAR MORPHOLOGIE, SOURCE : OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

Dans tous les quadrants, nous retrouvons globalement la même proportion de logements selon leur typologie (deux pièces, trois pièces, quatre pièces, cinq pièces). Seul Charmontey a un peu plus de grands logements (un tiers au lieu d'un quart). La variation typologique est principalement expliquée plutôt par la morphologie. Les grands immeubles contigus et la Vieille-Ville comprennent une part plus importante de petits logements (près de 50% de leur parc). Les grands immeubles non contigus ont la même répartition que Vevey. Les immeubles ordonnés sur rue et paysagers comptent légèrement plus de trois pièces tandis que le tissu de villas urbaines/villas comptent deux tiers de grands logements (4 pièces et plus).



ILL18. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT PAR MORPHOLOGIE (ILL17.), SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

Les trois quarts du parc de logement ont été construits avant 1990. 30% du parc a été construit avant 1945, 45% entre 1946 et 1990, 10% entre 1990 et 2000. 17% des logements sont «neufs» et datent d'après 2000, soit 1'773 logements. La surface moyenne des logements à Vevey est de 74 m². Les morphologies sont très différenciées selon l'époque de construction. Les logements d'avant 1945, très recherchés par l'élite contemporaine sont surreprésentés en Vieille-Ville, dans les îlots urbains et dans le tissu de villas urbains. Au contraire les autres tissus comptent une nette dominante du parc des années 1946 à 1990.



ILL19. RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÂGE DU BÂTI DANS LES MORPHOLOGIES EN 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

La surface moyenne des logements a baissé jusqu'en 2000 où elle atteint 65 m² puis elle a ré-augmenté jusqu'en 2010. Depuis 2010, les développeurs ont construit davantage de petits logements (en termes de typologies) et la surface des logements a diminué à 83 m².



avant 1919 1919 à 1945 1946 à 1970 1971 à 1990 1991 à 2000 2001 à 2010 après 2010 Vevey

Nombre de pièces	Surface moyenne à Vevey
1 pièce	31
2 pièces	52
3 pièces	73
4 pièces	98
5 pièces	138
Maison	145
Vevey	74

ILL20. SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS PAR ÉPOQUE ET PAR TYPOLOGIE, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING »

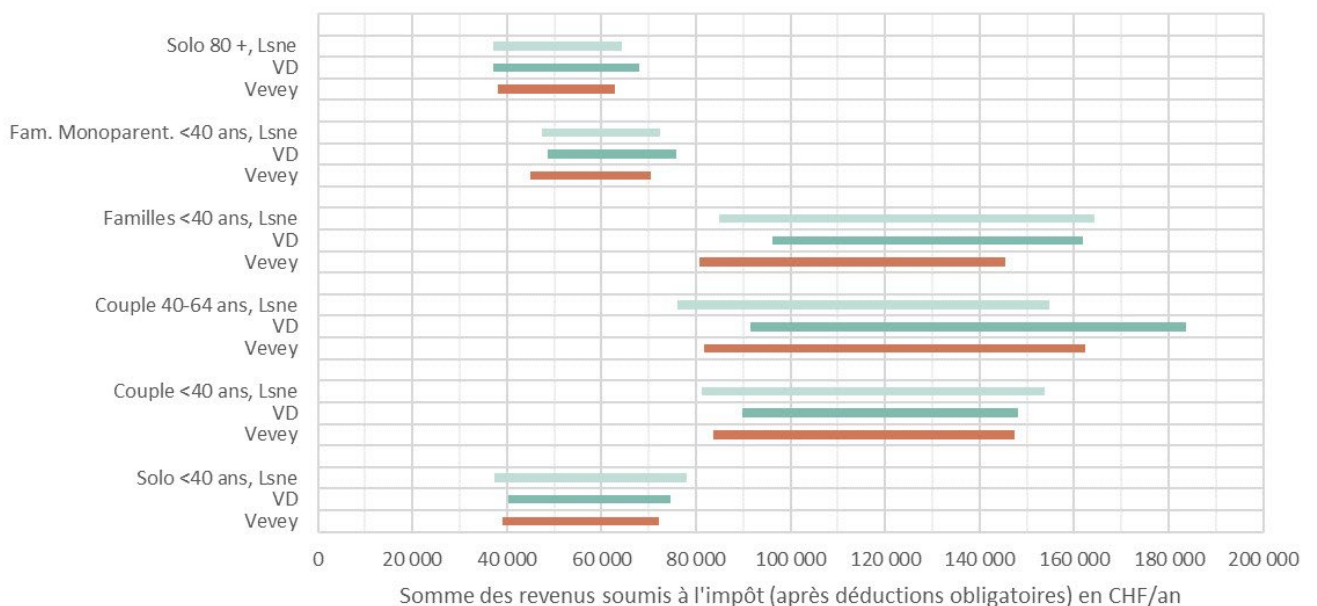
Constat 3 : Des ménages aux besoins diversifiés et aux capacités économiques variables dans un marché veveysan en gentrification

Les revenus des veveysans et des vaudois

Afin de déterminer dans quelle mesure l'offre future en termes de loyers des logements permettra de satisfaire la demande des ménages veveysans (et vaudois pour ce qui serait des nouveaux arrivants), la répartition des revenus considérés est celle de ces deux groupes de ménages. Au niveau des données des revenus fournies par le SCRIS, chaque type de ménage est répartis en 10 classes aux effectifs égaux (déciles).

Au niveau des analyses les ménages ont été répartis en quatre groupes : les ménages à faibles revenus, dit « \$ », qui correspondent aux déciles jusqu'à 20, soit à 20% des ménages, les ménages de la première moitié de la classe moyenne « \$\$- » des déciles entre 20 et 50, soit 30% des ménages, les ménages de la seconde moitié de la classe moyenne « \$\$+ » des déciles entre 50 et 80, soit 30% des ménages et les ménages à forts revenus « \$\$\$ » des déciles au-dessus de 80, soit 20% des revenus. La classe moyenne représente 60% des ménages.

Les revenus des personnes seules jeunes et âgées de Vevey sont globalement les plus faibles de tous les ménages et sont comparables à ceux de leurs homologues vaudois. Par contre les familles avec enfants en bas âges et les couples d'âges moyens de Vevey gagnent moins que les mêmes ménages au niveau du canton entier. Ce décalage est vraisemblablement dû à la nature de ville historiquement plutôt ouvrière ainsi qu'à la nature de son parc immobilier.



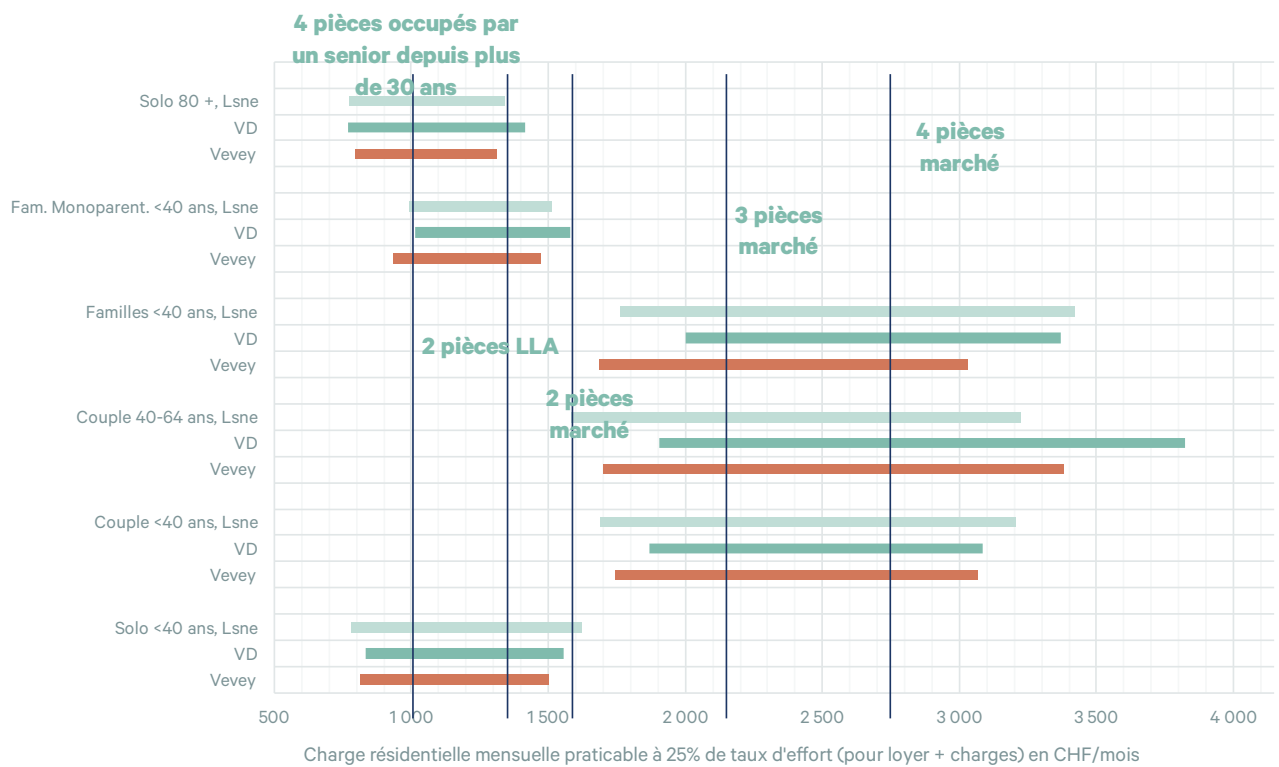
ILL21. NIVEAU DE REVENU DES MÉNAGES DE VEVEY ET DU CANTON DE VAUD, SOURCE SCRIS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH & CONSULTING ».

Les taux d'effort

Le taux d'effort représente la part de ressources qu'un ménage consacre à payer son logement. Ce taux découle donc de la relation entre les prix des loyers (les charges résidentielle) et les capacités économiques des demandeurs (les revenus du ménage). Il représente ainsi le ratio entre le revenu et la charge résidentielle (le loyer et les charges). Ainsi avec un taux d'effort de 25%, une jeune famille avec un ou deux enfants de classe moyenne inférieure gagnant entre 80'000 et 103'000 CHF annuel pourra consacrer entre 1700 CHF et 2200 CHF par mois charges comprises. Avec un niveau de loyer de 250 CHF/m²an (et des charges de 20 CHF/m²an), elle pourra se payer un appartement neuf d'une surface de 70 m² à 90m².

Au prix du marché (situation moyenne), les jeunes familles veveysannes de la première moitié de la classe moyenne accèderaient difficilement à des logements neufs 4 pièces au prix du marché qui leur seraient destinés.

Sans aide, au prix du marché, les personnes seules jeunes et du 4e âge accèderaient difficilement à des logements neufs de 2.5 pièces qui leur seraient destinés qu'ils soient au prix du LLA ou au prix du marché.



ILL.22 : CHARGES RESIDENTIELLES DES MENAGES DE VEVEY SELON LA TYPOLOGIE DE MENAGE ET LE DECILE DE REVENU AVEC UN TAUX D'EFFORT DE 25%, SCRIS 2019 (SELON CBRE RESEARCH AND CONSULTING)

Deux variables sont clés pour déterminer les loyers de sortie possibles des logements selon les catégories de ménage : la surface du logement et le prix au m². Ainsi par exemple, une famille de classe moyenne inférieure pourrait aisément payer un 4 pièces de 80 à 90 m² LLA avec le bonus énergétique de 5% dont le loyer serait compris entre 1900 et 2100 CHF charges comprises. Par contre si le même logement faisait entre 100 et 110 m² (2300 à 2500 CHF), elle pourra plus difficilement y loger. Ainsi, de manière générale, mieux vaut concevoir des logements efficaces en terme de surface tout en offrant une pièce en plus. (4 pièces de 80 m² à la place d'un 3 pièces de 75 m²).

		<P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	>P90
Solos	<40 ans	18 171	31 456	39 119	45 318	51 579	58 003	63 955	72 119	86 201	130 452
Pas d'enfants	40-64 ans	25 981	33 813	38 674	43 074	51 789	60 001	69 282	83 168	106 060	189 864
	65-79 ans	28 476	34 464	37 083	39 637	40 864	45 461	53 186	64 144	82 921	126 448
	80+ ans	29 976	34 973	38 052	39 627	40 854	45 077	52 200	62 857	78 290	130 529
Couples	<40 ans	44 631	68 096	83 679	95 332	105 413	115 931	130 172	147 452	176 681	235 772
Pas d'enfants	40-64 ans	48 987	67 578	81 645	92 919	103 628	118 040	133 529	162 228	197 886	331 769
	65-79 ans	51 140	61 661	67 488	73 653	83 531	93 549	106 628	125 138	161 057	251 975
	80+ ans	48 219	57 146	61 530	67 907	74 194	86 736	100 242	118 820	150 282	236 273
Familles, 1 ou 2 enfants	<40 ans	57 704	68 537	80 788	92 663	103 864	115 036	127 353	145 480	173 702	229 090
	40-64 ans	67 226	86 591	100 199	111 240	123 056	137 450	151 042	174 170	214 082	327 608
3+ enfants	<40 ans	62 432	75 087	79 429	82 154	86 962	91 308	102 546	117 336	149 058	191 969
	40-64 ans	63 258	82 090	92 414	102 802	120 467	138 575	159 456	193 965	226 655	359 640
Familles monoparentales	<40 ans	33 192	38 715	44 908	53 022	57 314	60 486	65 823	70 468	80 763	110 108
	40-64 ans	41 833	51 219	59 482	66 182	72 593	78 790	91 307	106 832	128 579	185 270
Charges résidentielles avec un taux d'effort de 25%		<P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	>P90
Solos	<40 ans	380	660	810	940	1070	1210	1330	1500	1800	2720
Pas d'enfants	40-64 ans	540	700	810	900	1080	1250	1440	1730	2210	3960
	65-79 ans	590	720	770	830	850	950	1110	1340	1730	2630
	80+ ans	620	730	790	830	850	940	1090	1310	1630	2720
Couples	<40 ans	930	1420	1740	1990	2200	2420	2710	3070	3680	4910
Pas d'enfants	40-64 ans	1020	1410	1700	1940	2160	2460	2780	3380	4120	6910
	65-79 ans	1070	1280	1410	1530	1740	1950	2220	2610	3360	5250
	80+ ans	1000	1190	1280	1410	1550	1810	2090	2480	3130	4920
Familles, 1 ou 2 enfants	<40 ans	1200	1430	1680	1930	2160	2400	2650	3030	3620	4770
	40-64 ans	1400	1800	2090	2320	2560	2860	3150	3630	4460	6830
3+ enfants	<40 ans	1300	1560	1650	1710	1810	1900	2140	2440	3110	4000
	40-64 ans	1320	1710	1930	2140	2510	2890	3320	4040	4720	7490
Familles monoparentales	<40 ans	690	810	940	1100	1190	1260	1370	1470	1680	2290
	40-64 ans	870	1070	1240	1380	1510	1640	1900	2230	2680	3860

ILL.23 : NIVEAU DE REVENU ET CHARGES RESIDENTIELLES DES MENAGES DE VEVEY SELON LA TYPOLOGIE DE MENAGE ET LE DECILE DE REVENU AVEC UN TAUX D'EFFORT DE 25%, SCRIS 2019 (SELON CBRE RESEARCH AND CONSULTING). ¹Le revenu est le revenu net (code 650 de la déclaration d'impôts, avant ajouts ou déductions, ou équivalent calculé). Le revenu ne comprend pas les aides publiques. Décile 0 à 20 = classes populaires, décile 30 à 50 = classes moyennes inférieures, décile 50 à 80 = classes moyennes supérieures, décile 80 et plus = classes aisées.

Les prix du marché à Vevey

Les prix des logements neufs de chaque catégorie dépendent principalement de leur emplacement : qualités du quartier, âge du bâti et type de construction, niveau d'attractivité pour les ménages, de la valeur du terrain, de leur taille et de leur standing. Pour tenir compte de l'effet de l'emplacement, les prix sont distingués par qualité de situation. Afin de pouvoir comparer les prix entre eux, ils sont convertis en francs par m2 de plancher par année (CHF/m2 an), une unité usuelle dans le domaine de l'immobilier. Notons que plus les logements sont petits, plus les prix au m2 sont élevés et qu'il existe donc une différence relativement importante entre les prix unitaires des logements les plus petits et des logements les plus grands.

Les prix des logements existants dépendent de la façon dont le logement a été occupé et entretenu car cela conditionne la manière dont son loyer initial a pu être ajusté au fil du temps (normalement dans le respect de ce que permet le droit du bail). Des logements qui auraient souvent changé de locataires tendront plus souvent à avoir des prix plus proches de ceux du marché que des logements qui auraient été occupés pendant très longtemps par le même ménage. Ainsi les petits logements sont souvent plus proches des prix du marché tandis que c'est moins le cas pour les grands logements occupés pendant longtemps par des personnes âgées et qui reviennent par conséquent plus rarement sur le marché.

Notons que dans les situations moins favorables, les prix du marché neuf et existant sont proches des prix des logements d'utilité publique de type LLA pour les grands logements (240 CHF/m2an hors charges) par contre cela est moins le cas pour les petits logements. Les loyers du LLA pour les logements de 1 et 2 pièces restent 40% moins chers que les loyers du marché, d'où l'importance de construire en priorité des petits logements d'utilité publique à prix abordable car ceux-ci sont de plus en plus rares sur le marché.

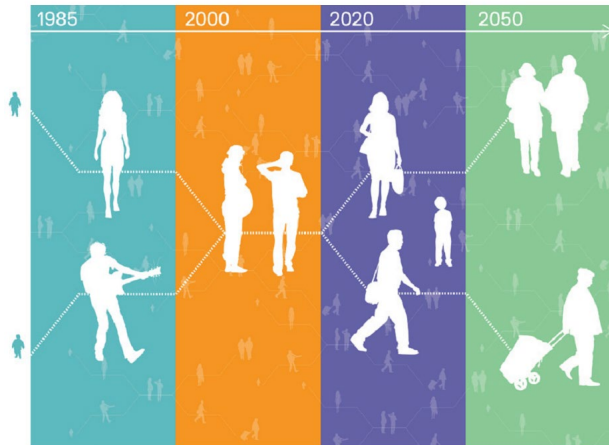
Prix du neuf en CHF/m2 et en loyer charges comprises (20 CHF/m2 pour les charges)																
Typologie	Surface	LLA+E%	LLA	LLM	Marché neuf -	Marché neuf moyen	Marché neuf +	Marché existant	LLA+E%	LLA	LLM	Marché -	Marché moy.	Marché +	Marché existant	
																1S
1M	1 pièce	30	273	260	208	330	350	370	320	730	700	570	880	930	980	850
1L	1 pièce	35	273	260	208	330	350	370	320	850	820	670	1020	1080	1140	990
2XS	2 pièces	40	266	253	202	310	330	350	300	950	910	740	1100	1170	1230	1070
2S	2 pièces	45	266	253	202	310	330	350	300	1070	1020	830	1240	1310	1390	1200
2M	2 pièces	50	266	253	202	290	310	330	280	1190	1140	930	1290	1380	1460	1250
2L	2 pièces	55	266	253	202	290	310	330	280	1310	1250	1020	1420	1510	1600	1380
3XS	2,5/3 pièces	60	263	250	200	280	300	320	270	1410	1350	1100	1500	1600	1700	1450
3S	3 pièces	65	263	250	200	280	300	320	270	1530	1460	1190	1630	1730	1840	1570
3M	3 pièces	70	263	250	200	270	290	310	260	1651	1575	1283	1690	1810	1930	1630
3L	3 pièces	75	263	250	200	270	290	310	260	1770	1690	1380	1810	1940	2060	1750
4XS	4 pièces	80	258	246	197	270	290	310	260	1860	1770	1450	1930	2070	2200	1870
4S	4 pièces	85	258	246	197	260	280	300	250	1970	1880	1540	1980	2130	2270	1910
4M	4 pièces	90	258	246	197	260	280	300	250	2090	2000	1630	2100	2250	2400	2030
4L	4 pièces	95	258	246	197	250	270	290	240	2200	2110	1720	2140	2300	2450	2060
4XL/5S	5 pièces	100	255	243	194	250	270	290	240	2290	2190	1790	2250	2420	2580	2170
5M	5 pièces	110	255	243	194	240	260	280	230	2520	2410	1970	2380	2570	2750	2290

ILL.24 : PRIX DU MARCHE DES LOGEMENTS NEUFS ET EXISTANTS A VEVEY, SOURCE : CBRE, 01.2023

Constat 4 : Une structure socio-démographique de ville-centre en vieillissement progressif

Des besoins en logement différents selon le parcours de vie

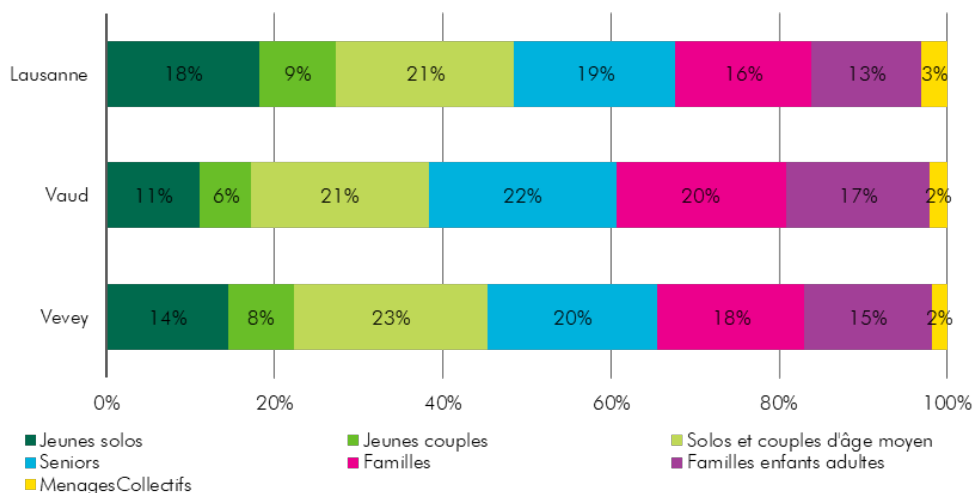
Les besoins en logement évoluent, selon la trajectoire de vie des individus. A chaque cycle de vie émergent des besoins spécifiques.



Quatre grandes «situations» de vie constituent des déclencheurs de besoins en logement et en habitat différenciés :

- Le logement des jeunes (moins de 40 ans)
- Le logement des familles (y compris monoparentales et familles enfants adultes)
- Le logement des solos et des couples d'âge moyen (40-64 ans)
- Le logement des seniors (3ème et 4ème âge)

Les jeunes ménages (solos et couples) sont sur-représentés à Vevey par rapport au Canton de Vaud (22% versus 17%). Les familles sont sous-représentées. (33% vers 37%) La proportion des ménages solos et couples d'âge moyen et seniors est quasiment similaire à la moyenne cantonale. La structure sociodémographique de Vevey est proche de celle de Lausanne.

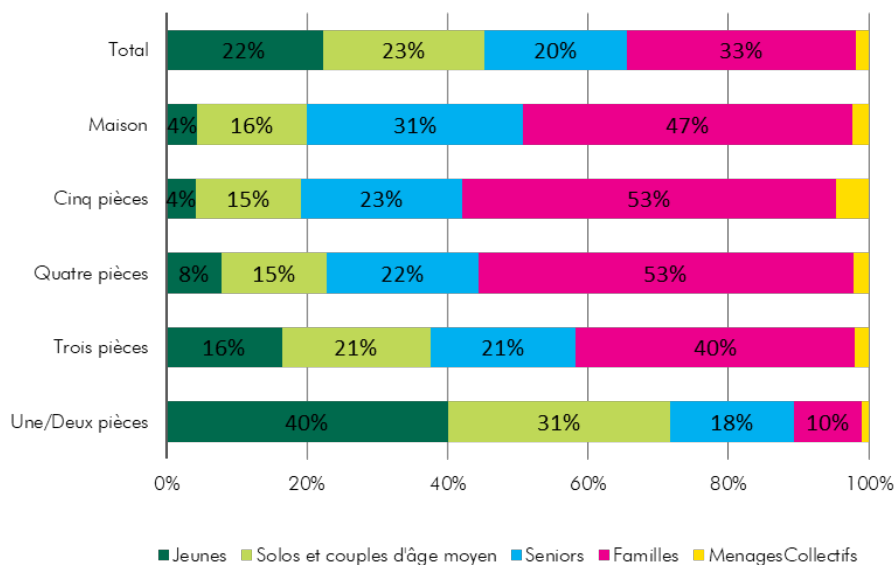


ILL25. RÉPARTITION DES MÉNAGES À VEVEY EN 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »

A l'instar du parc de logement, la proportion des types de ménage dans les quadrants varie assez peu. Vevey comporte 22% de jeunes, 23% de solos et couples d'âge moyen, 20% de familles et 33% de ménages seniors. La morphologie a un plus grand impact sur la répartition sociodémographique. (Ill 26).

- Le tissu contigu de la Vieille-Ville (I) est habitée par une proportion plus importante de jeunes mais comprend moins de familles.
- Près de 40% de ménages familiaux habitent le parc de « villas et villas urbaines » (VII) mais également une part plus importante de seniors (30%).
- Le tissu, de grands immeubles contigus (III), malgré son parc de petits logements, compte une part plus importante de familles (qui sont souvent serrées dans leur logement).
- Les autres morphologies se rapprochent de la structure démographique globale de Vevey, si ce n'est que les tissus IV et VI ont une part plus importante de personnes âgées.
- Les petits logements sont occupés quasi exclusivement par des petits ménages solos ou en couples de tout âge.
- Les trois pièces sont habités par 40% de familles et 60% de petits ménages.

Les quatre et cinq pièces ainsi que les maisons sont occupés par près de 50% de familles mais également par 50% de petits ménages. Dans certains quartiers, la part de grands logements occupés par des petits ménages peut varier de 3% (Rolliez, logements subventionnés soumis à attribution) à 60% (Charmontey, Est, zones de villas urbaines et de villas). La structure du parc et la politique d'attribution a une grande influence sur le type de ménage qui y loge.

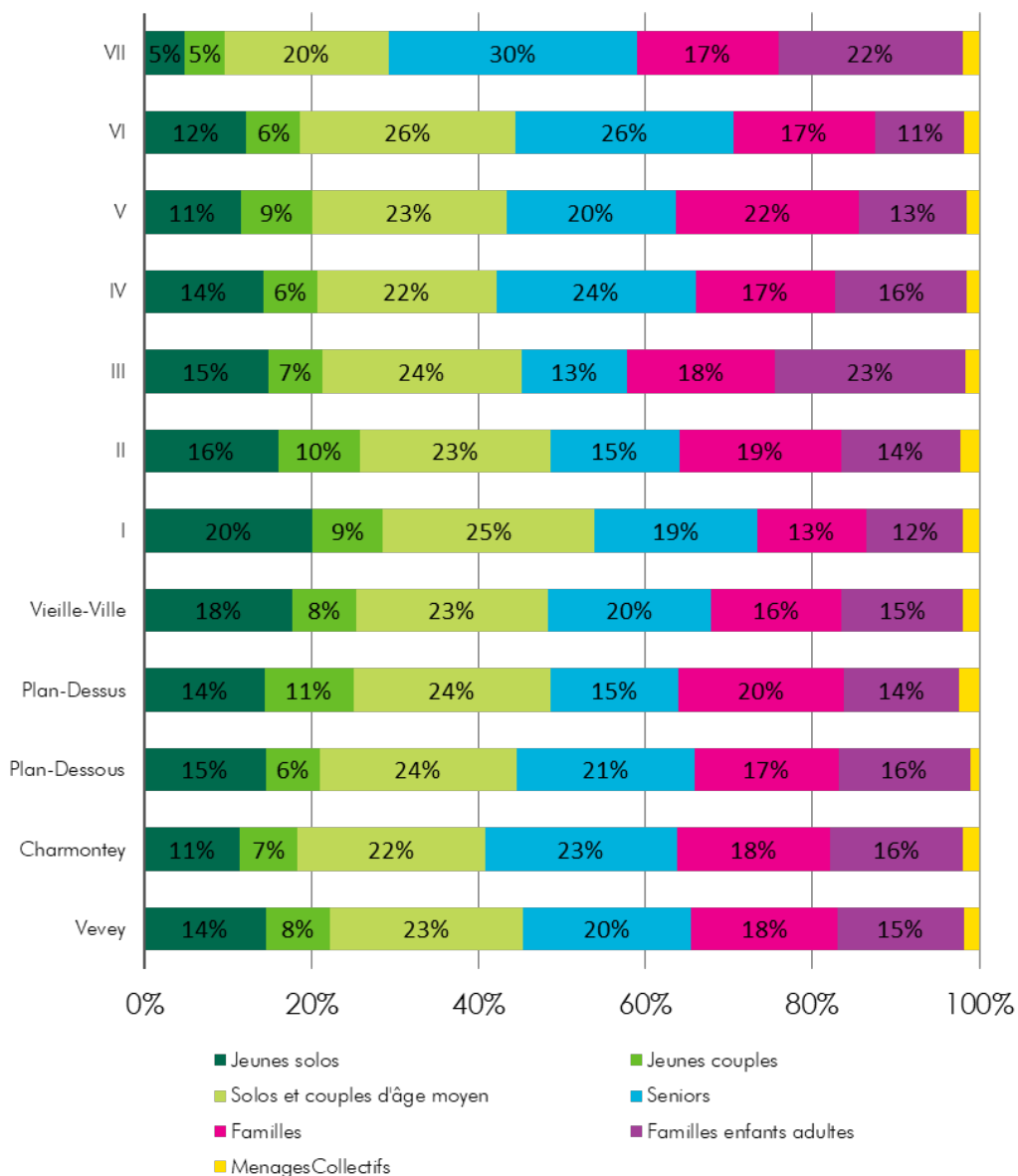


ILL26. RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2017, SOURCE OFS, MODÉLISATION ICONSULTING



ILL27. QUARTIER DU ROLLIEZ ET VILLAS, CRÉDITS PHOTOS FRANÇOIS YENNY.

	Jeunes solos	Jeunes couples	Solos et couples d'âge moyen	Seniors	Familles	Familles enfants adultes	Menages collectifs	Nombre de ménages
I	287	122	364	278	189	165	28	1433
II	411	250	587	397	498	365	60	2568
III	119	53	192	102	143	184	13	806
IV	316	144	480	529	373	351	33	2226
V	99	74	201	175	189	112	13	863
VI	97	51	206	207	136	85	14	796
VII	34	34	139	211	121	156	14	709
Charmontey	324	197	641	658	522	453	57	2852
Plan_Dessous	280	123	456	410	332	304	21	1926
Plan-Dessus	242	181	400	259	334	234	41	1691
Vieille-Ville	517	227	672	572	461	427	56	2932
Vevey	1363	728	2169	1899	1649	1418	175	9401



ILL28. RÉPARTITION DES TYPES DE MÉNAGES PRIVÉS À VEVEY PAR MORPHOLOGIE (LEGENDE P.12) ET QUADRANT EN 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ». N.B le nombre de ménages est moins important que le nombre de logements car 10% du parc n'est pas occupé par des habitants mais présente d'autres fonctions (indépendants, personnes non déclarés, bureaux). Cette situation est usuelle dans toutes les communes.

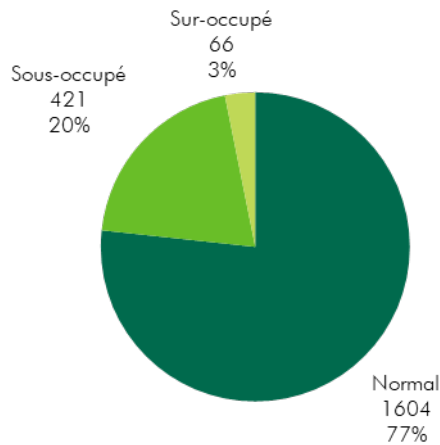
Le logement des jeunes

La localisation résidentielle quand on est jeune correspond au moment où le besoin ou l'envie d'indépendance poussent les jeunes à quitter le domicile des parents. Les jeunes cherchent souvent au vu de leurs revenus et de leur lieu d'études ou d'emploi un petit logement à louer situé près des aménités qui accompagnent leur mode de vie. Ils se localisent par conséquent souvent dans les pôles urbains, plutôt en centre-ville proche des services.

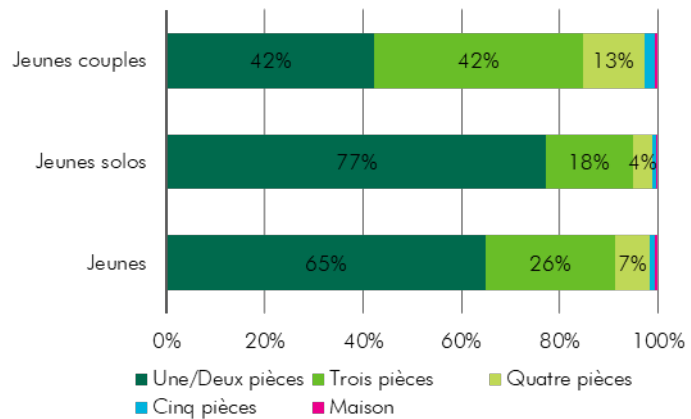
Deux tiers des jeunes habitent des petits logements et 25% des trois pièces. Dans ce groupe, il faut différencier deux sous-groupes (essentiellement par leur niveau de revenu et leur pouvoir d'achat qui diffère) : les étudiants (solos et couples) et les jeunes solos ou couples actifs.

A Vevey, les jeunes ménages (solos et couples) représentent respectivement env. 1'363 ménages solos et 728 couples.

Les jeunes sont dans l'ensemble bien logé (en adéquation avec la taille de leur ménage), seul un cinquième occupe des logements trop grand et 3% des logements trop petits.



ILL29. TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PAR LES JEUNES, OFS 2018, SOURCE OFS, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »



ILL30. RÉPARTITION DES JEUNES MÉNAGES PAR TYPE DE LOGEMENT, OFS 2017, SOURCE OFS, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »

Les jeunes sont sur-représentés dans les quartiers de Plan-Dessous et de Plan-Dessus mais également en Vieille-Ville. A Charmontey, ils sont sur-représentés dans les grands immeubles ordonnés sur rue le long du boulevard Paderewski.

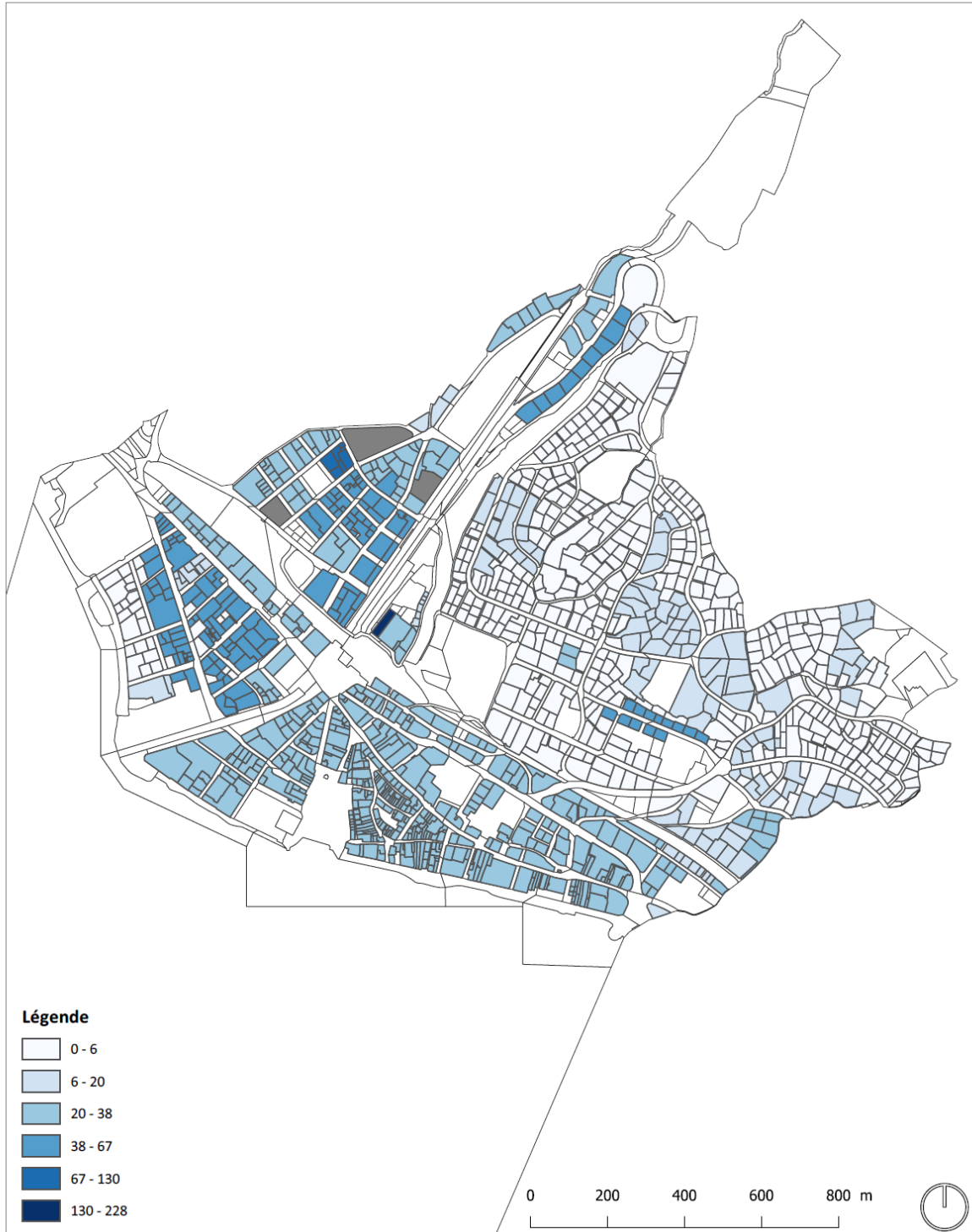
Ce groupe est dans l'ensemble bien logé et seuls les plus modestes auraient « besoin d'aide » spécifique en termes de politique du logement. Du fait de leur flexibilité par rapport au quartier, ces ménages trouvent généralement à se loger quitte à déployer des stratégies de « mutualisation et de partage de loyers » en optant pour de la colocation dans des grands logements de lieux moins prisés des familles ou en prenant des petits logements « plus vétustes » moins accessibles par exemple par des personnes seniors.

A long terme, c'est un groupe qui devrait rester stable à Vevey du fait de la structure du parc de logement constituée d'une part importante de 1 à 3 pièces.

Densité de jeunes par quartier

Nombre de ménages de type "Jeune célibataire" et "Jeune couple" par hectare

Source : StatPop 2018, OFS. Modélisation : CBRE



CBRE

Commune de Vevey

5.2.2020

Le logement des familles

La mise en couple et l'arrivée du premier enfant fait évoluer les aspirations résidentielles des ménages : l'enfant devient souvent le centre des préoccupations. Les familles recherchent alors un cadre de vie « accueillant » pour les enfants. La proximité des écoles à pied tout comme de l'accueil pré-scolaire et parascolaire ainsi que des espaces verts avec des places de jeu deviennent des critères de choix importants. Au fur et à mesure que l'enfant grandit et acquiert de l'autonomie, les besoins évoluent et l'accessibilité en transport public aux écoles et aux activités parascolaires deviennent de plus en plus importante.

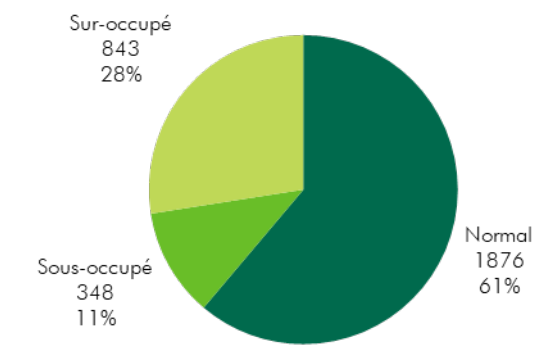
A Vevey, les familles représentent 33% des ménages alors que dans le Canton de Vaud, elles sont 37%. Les familles représentent respectivement env. 1'649 ménages avec enfants mineurs et 1'418 ménages avec enfants adultes ¹.

Dans ce groupe, il faut différencier quatre sous-groupes (dont les besoins se distinguent essentiellement par l'âge des enfants).

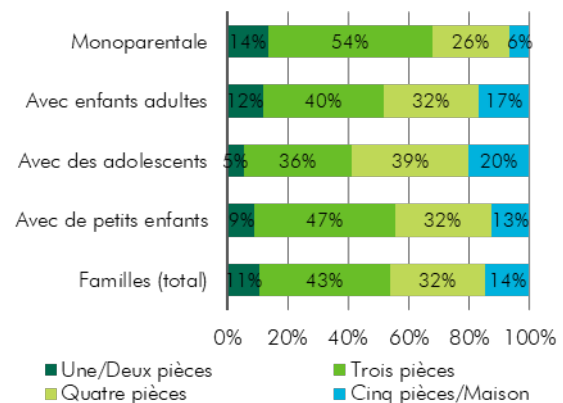
- Les familles avec de jeunes enfants (l'ainé des enfants a moins de 13 ans), 10%
- Les familles avec des adolescents (l'ainé des enfants a entre 13 et 17 ans), 3%
- Les familles avec des enfants adultes (l'ainé des enfants a plus de 18 ans), 15%
- Les familles monoparentales (un seul parent avec au moins un enfant-> ces ménages sont souvent plus contraints financièrement), 4%

40% des familles habitent des trois pièces et près de 50% des grands logements. Ces proportions varient selon la situation familiale (près de 60% des familles avec adolescent-e-s logent dans un 4 pièces et plus et seulement 27% des familles monoparentales).

Vevey compte environ 3'000 ménages familiaux. Parmi ces familles, environ 28%, soit presque un tiers est trop serré dans son logement, c'est-à-dire avec un nombre de pièces inférieur à la taille du ménage. Cela représente 850 ménages. Parmi ces familles « sur-occupées », 20% habitent la Vieille-Ville ou Charmontey, 40% les îlots urbains composites, 25% les grands immeubles non contigus et les immeubles ordonnées sur rue et 16% les grands immeubles contigus. Nous remarquons que les familles « trop serrées » sont sur-représentées dans les quartiers populaires ou de classes moyennes.



ILL31. TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PAR LES FAMILLES, OFS 2018, SOURCE OFS, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »



ILL32. RÉPARTITION DES FAMILLES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2017, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE, « RESEARCH AND CONSULTING »

¹ Dont l'ainé est adulte.

A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part des familles devrait diminuer d'environ 15% dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf) du fait de trois effets croisés : le vieillissement, la gentrification tendancielle du parc qui privilégie à chaque rotation les ménages solos ou en couple au détriment des familles dans les grands logements et la structure du parc de Vevey davantage constituée de petits et moyens logements.

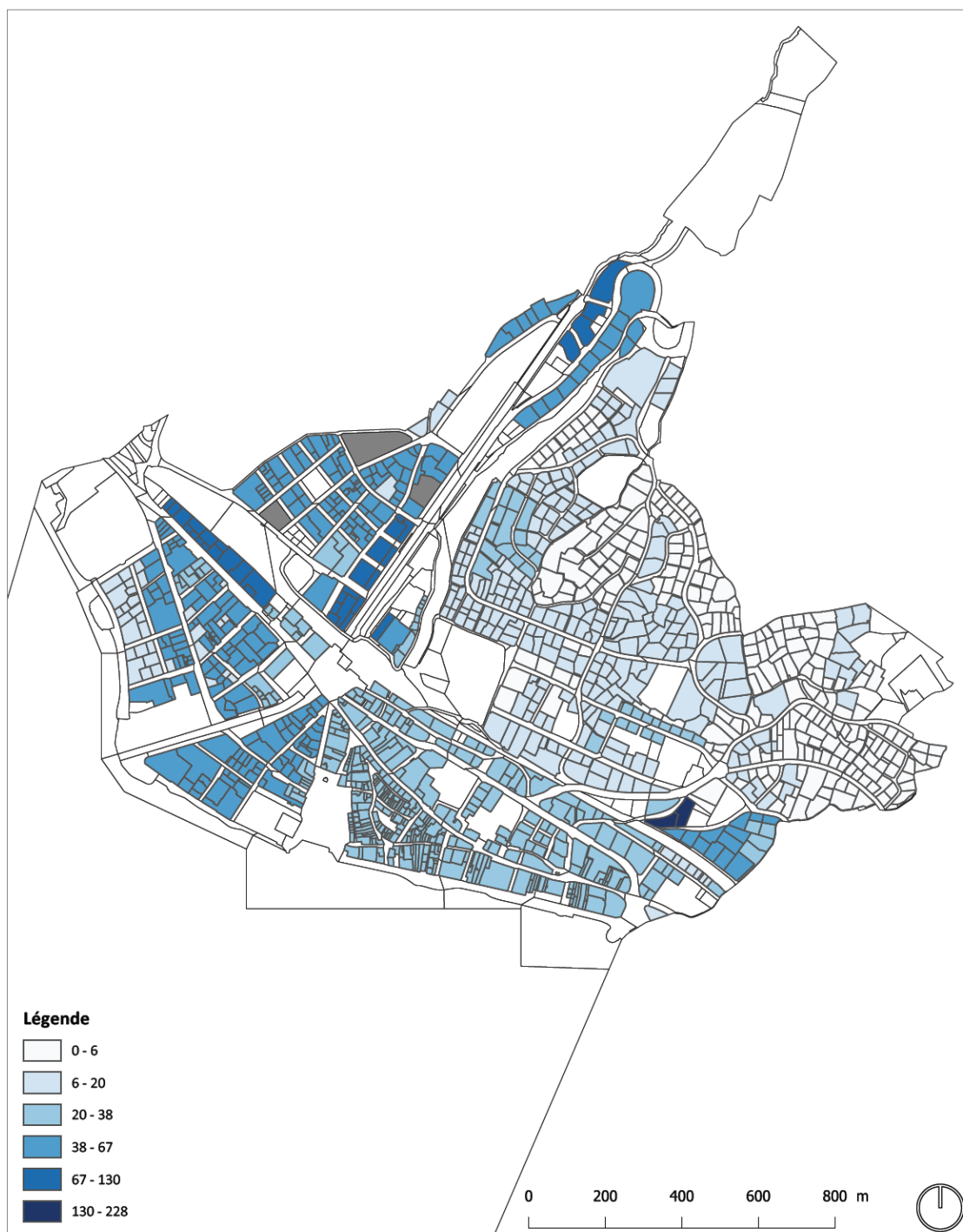
Ainsi les familles de Vevey sont clairement un groupe qui auraient des « besoins » en logement et à laquelle la politique du logement pourrait répondre. (voir partie synthèse et recommandations).

Les familles sont présentes dans tous les quartiers mais avec une plus forte présence à Plan-Dessus et à Plan Dessous et au sud-est et au nord de Charmontey dans les ensembles de logements collectifs plus denses.

Densité de familles

Nombre de ménages de type "Famille [un ou deux/trois et plus] [petits/grands] enfants (adultes)" et "Famille monoparentale" par hectare

Source : StatPop 2018, OFS. Modélisation : CBRE



Le logement des ménages d'âge moyen

A cette période de la vie les ménages déménagent moins souvent que les autres groupes et restent ancrés dans leur logement et leur quartier sauf dans le cas de séparation où la proximité des enfants reste importante. Les ménages de ce groupe sont un peu plus exigeants que les jeunes quant aux qualités de leur environnement social et construit du fait de leur pouvoir d'achat souvent un peu plus important. Ils cherchent souvent un logement à proximité des aménités dans un cadre agréable.

Dans ce groupe, il faut différencier deux sous-groupes (dont les besoins se distinguent essentiellement par la taille du ménage).

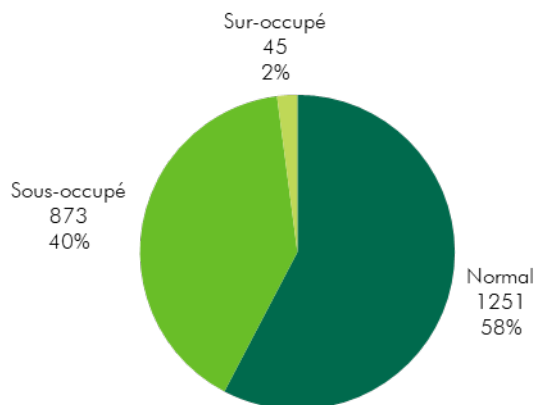
- Les solos d'âge moyen (40-64 ans)
- Les couples d'âge moyen (40-64 ans)

A Vevey, ces ménages représentent 23% des ménages, soit 16.6% de solos et 6.5% de couples. Les ménages d'âge moyen représentent respectivement env. 1'560 ménages solos et 610 couples.

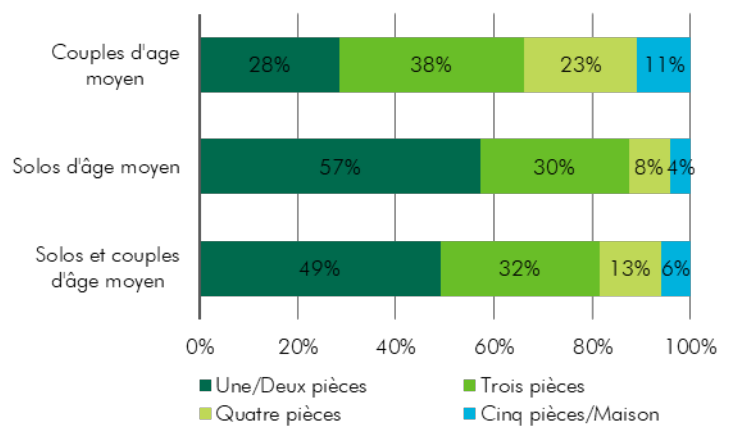
Ces ménages sont globalement répartis de manière assez homogène selon les quartiers.

28% de ces ménages habite des petits logements, 38% des trois pièces et 40% des grands logements.

Les ménages d'âge moyen sont très bien logés (en adéquation avec la taille de leur ménage), 40% occupe des logements plus grands que la taille de leur ménage (2 pièces de plus que le nombre de personnes du ménage)



ILL33. TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PAR LES MÉNAGES D'ÂGE MOYEN, OFS 2018, SOURCE OFS, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »



ILL34. RÉPARTITION DES MÉNAGES D'ÂGE MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE, « RESEARCH AND CONSULTING »

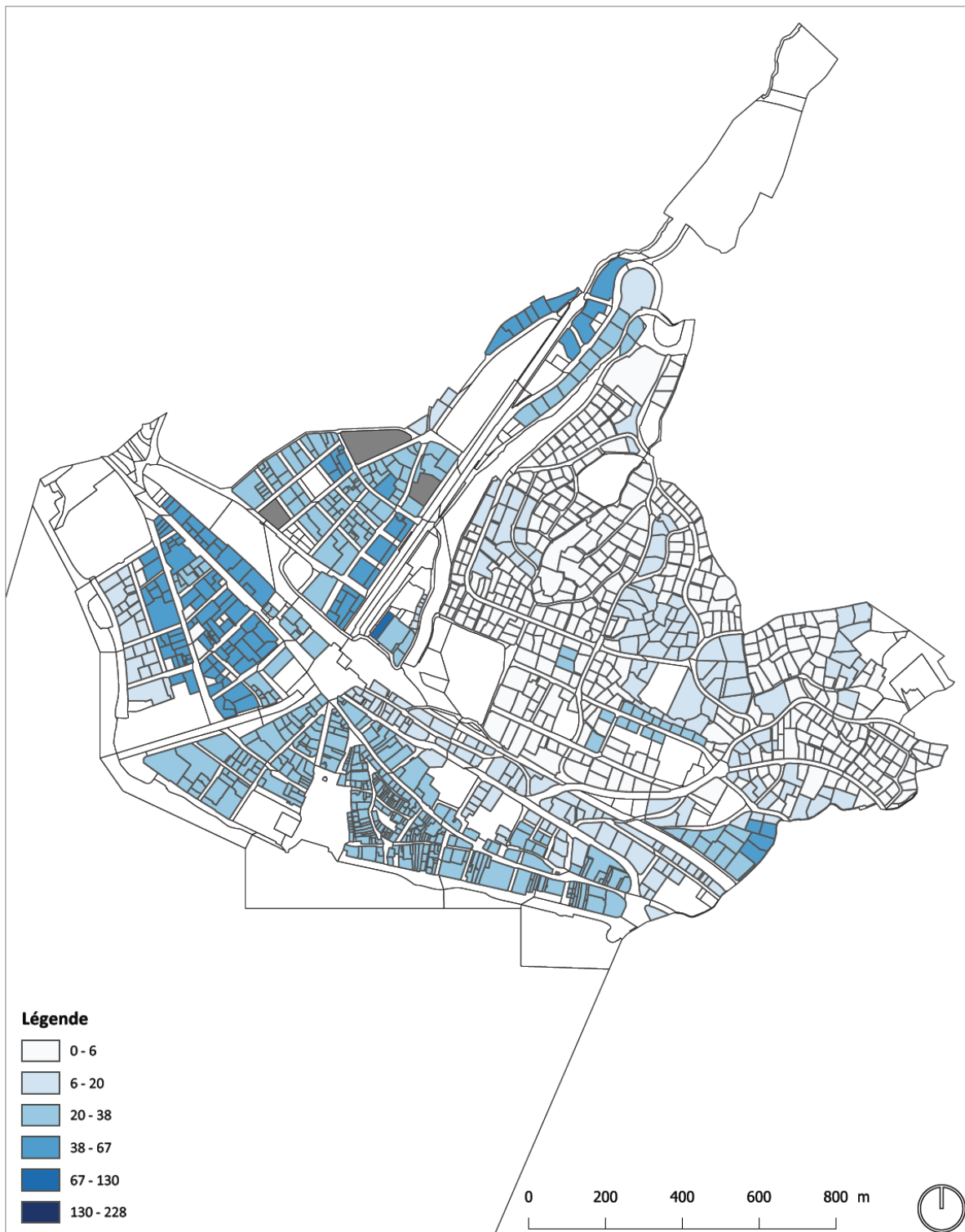
A long terme, c'est un groupe qui devrait croître à Vevey du fait à la fois du vieillissement de la population, de la structure du parc de logement (constitué de 1 à 3 pièces) et, car ces ménages sont souvent sélectionnés en priorité par les régies tant pour les petits logements que pour les grands (plus de 4 pièces) du fait de leur profil intéressant (forte capacité économique tout en étant « calme »).

Ce groupe n'a pas spécialement « besoin d'aide » spécifique en termes de politique du logement.

Densité de solos âge moyen/DINKs par quartier

Nombre de ménages de type "Célibataire âge moyen" et "Couple âge moyen" par hectare

Source : StatPop 2018, OFS. Modélisation : CBRE



Commune de Vevey

5.2.2020

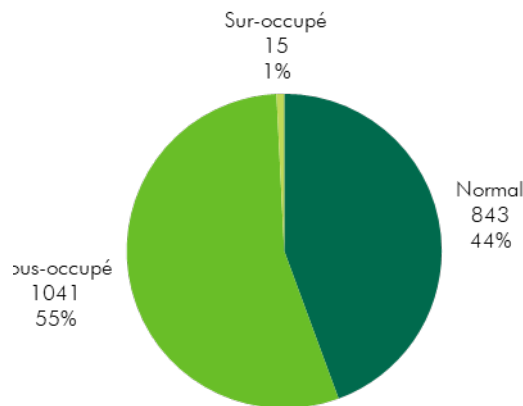
Le logement des seniors

Comme ville centre, Vevey est très attractive pour une population devenant âgée et cherchant à s'approcher ou à garder la proximité des services offerts par un centre urbain (santé, transports publics, contact social, culturel, loisirs). A cette période de la vie, les ménages déménagent moins souvent que la moyenne. Le taux de rotation des seniors est de 4%, soit une fois tous les 25 ans en moyenne. Cependant dans le cas d'un déménagement, ils privilégieront davantage leur quartier voir leur commune de domicile afin de garder leurs attaches sociales. Deux comportements sont néanmoins observés. La mobilité de «confort» survient plutôt vers l'âge de la retraite où les jeunes seniors cherchent un logement mieux adapté à leur nouveau mode de vie proche de leur ancien domicile ou à l'étranger dans leur région d'origine. La mobilité «d'ajustement» est plutôt observée vers le 4^{ème} âge et est souvent consécutive à la solitude suite au décès d'un conjoint, à l'apparition d'un handicap ou à la perte progressive d'autonomie. Dans ce cas les distances parcourues sont assez courtes en vue d'un rapprochement avec les membres de la famille ou d'un emménagement en institution ou dans des logements «adaptés».

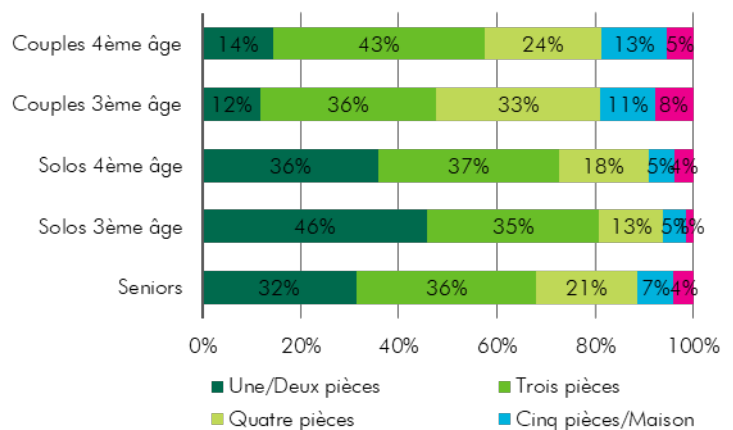
A Vevey, ces ménages représentent 20% des ménages, soit légèrement moins que la moyenne du Canton de Vaud. Dans ce groupe, il faut différencier deux sous-groupes (dont les besoins se distinguent essentiellement par l'avancement en âge).

- Les solos et les couples jeunes retraités (65-79 ans) du 3^{ème} âge (8.1% et 5.2%, soit 12.2%), env. 1'251 ménages du 3^{ème} âge (762 solos et 489 couples)
- Les solos et les couples du 4^{ème} âge (80 ans et plus) (4.9% et 2%, soit 6.8%), 648 ménages du 4^{ème} âge (460 solos et 188 couples) parmi l'ensemble des ménages de Vevey.

Un tiers des seniors habite un petit logement, près d'un tiers un trois pièces et un tiers un logement de plus de 4 pièces.



ILL35. TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PAR LES MÉNAGES SENIORS, OFS 2018, SOURCE OFS, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »



ILL36. RÉPARTITION DES MÉNAGES SENIORS PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2018, SOURCE OFS, MODÉLISATION CBRE, « RESEARCH AND CONSULTING »

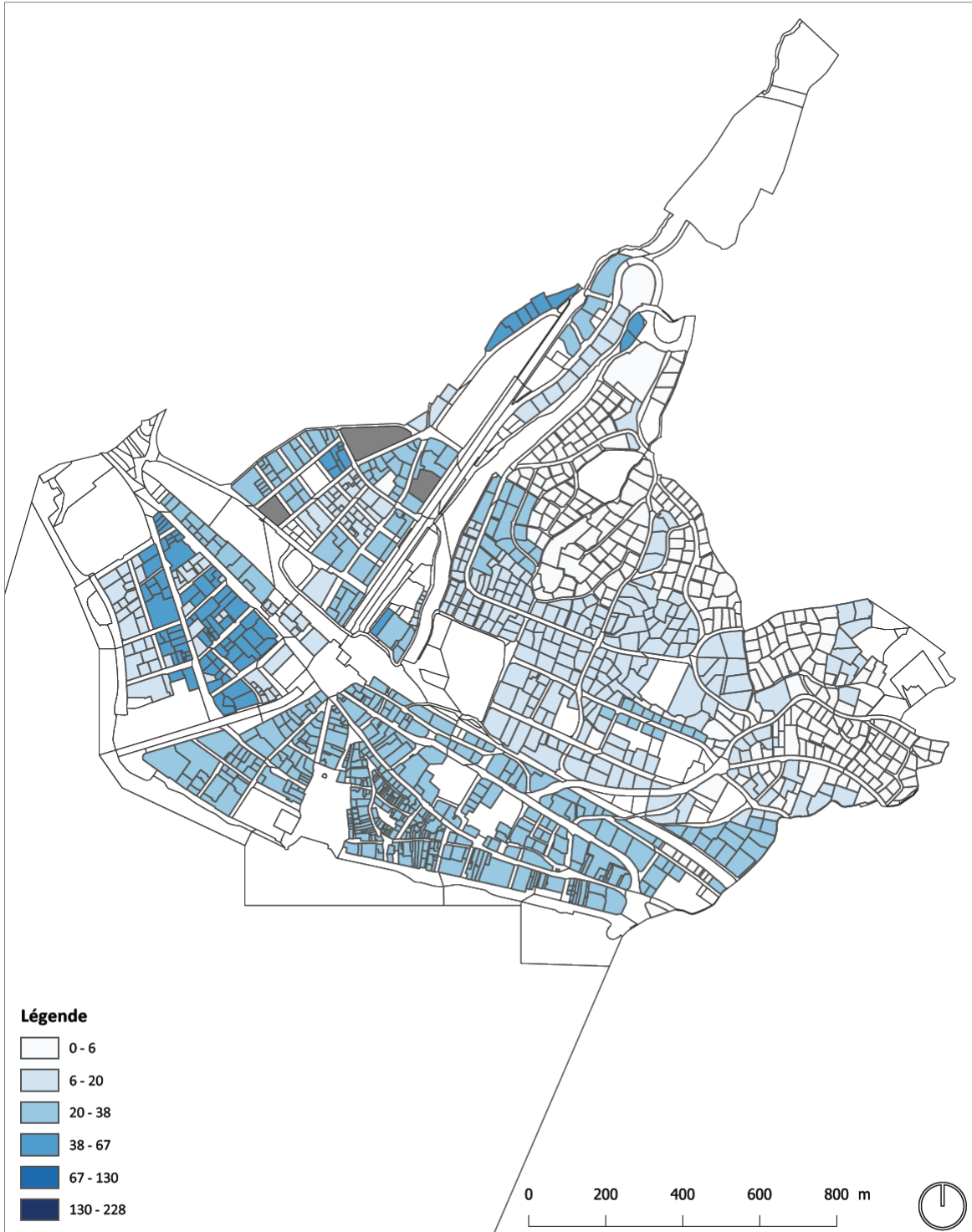
Vevey compte environ 1'900 ménages seniors. Parmi ces seniors, environ 55%, soit plus de la moitié occupe un logement trop grand par rapport à la taille de son ménage (soit 2 pièces de plus que la taille de leur ménage). Ce taux monte à 64% chez les solos du 4^{ème} âge. Cela représente environ 1'050 ménages. Deux tiers de ces ménages sont seuls et un tiers sont en couple. Parmi ceux-ci 15% environ habitent la Vieille-Ville, 30% Charmontey, 30% les ilots urbains composites, 25% les grands immeubles non contigus et les immeubles ordonnés sur rue et 4% les grands immeubles contigus. Nous remarquons que les seniors « à l'aise dans leur logement » sont sur-représentés dans les quartiers aisés ou de classe moyenne supérieure.

A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part de ce groupe devrait augmenter de 16 % dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf).

Densité de séniors par quartier

Nombre de ménages de type "Célibataire 3ème âge", "Couple 3ème âge", "Célibataire 4ème âge" et "Couple 4ème âge" par hectare

Source : StatPop 2018, OFS. Modélisation : CBRE



CBRE

Commune de Vevey

5.2.2020

Nos analyses mettent en évidence que seul environ 20% des solos seniors pourraient se payer un deux pièces de 50 m² au prix du marché libre. Cette part augmente à 30% pour le LLA et 40% pour le LLM. Comme pour les familles, la surface du logement est un fort levier d'inclusion/exclusion d'un plus grand nombre de ménages car plus le logement est petit (rationnel), moins les loyers seraient élevés.

Il faut relever qu'une population d'âge mûr ou à la retraite n'est pas nécessairement assistée ou dépendante des services sociaux-sanitaires. La plupart des personnes arrivant aujourd'hui à la retraite sont en très bonne santé physique et possèdent un deuxième pilier et disposent de revenus suffisants. Au contraire des jeunes, les seniors sont souvent très ancrés : il est important pour eux de pouvoir trouver à se loger à Vevey.

Cependant, contrairement aux ménages d'âge moyen les ménages seniors restent souvent dans leur logement par contraintes, car ils ne trouvent pas un logement plus petit avec des prix similaires voir inférieur à leur logement actuel. Ce groupe constitue une population qui aurait « besoin » de logements adaptés dans la commune tant architecturalement qu'au niveau des loyers (que ce soit pour une mobilité de confort à la retraite) ou une mobilité d'ajustement (consécutives à la perte progressive d'autonomie). Le parc existant ancien ne comprend pas toujours des ascenseurs ou une qualité de logement permettant de se projeter avec l'avancée en âge.

La population des seniors est une population qui aurait « besoin » d'une intervention en termes de politique du logement. Cependant plusieurs points sont à relever pour cette population :

- Afin d'inciter ces ménages à quitter leur logement existant actuel trop grand, il faudrait proposer des logements neufs à des prix inférieurs aux loyers des logements existants (soit autour de 1'000 CHF).

- Il faudrait proposer des logements neufs « adaptés architecturalement ». Nous considérons que la catégorie « logements adaptés » est plus adéquate que les logements « protégés » car il s'adresse à un public plus large et est potentiellement réversible.

S'il était possible de créer des logements architecturalement et économiquement adaptés aux personnes âgées, une nouvelle dynamique pourrait être instaurée car elle permettrait (moyennant un suivi de l'attribution) de libérer de grands appartements du parc existant, occupés par des solos ou des couples de seniors en faveur des familles.

Constat 5 : Vevey, des types morphologiques avec une attractivité différenciée

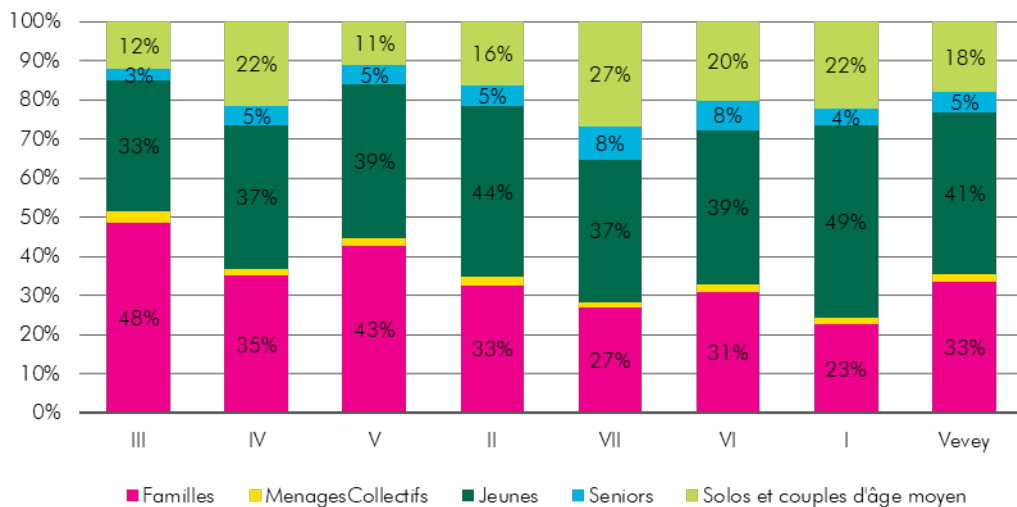
Mobilité résidentielle à Vevey

Le taux de rotation des logements de Vevey est de 11% par année, soit un déménagement tous les 9 ans en moyenne.

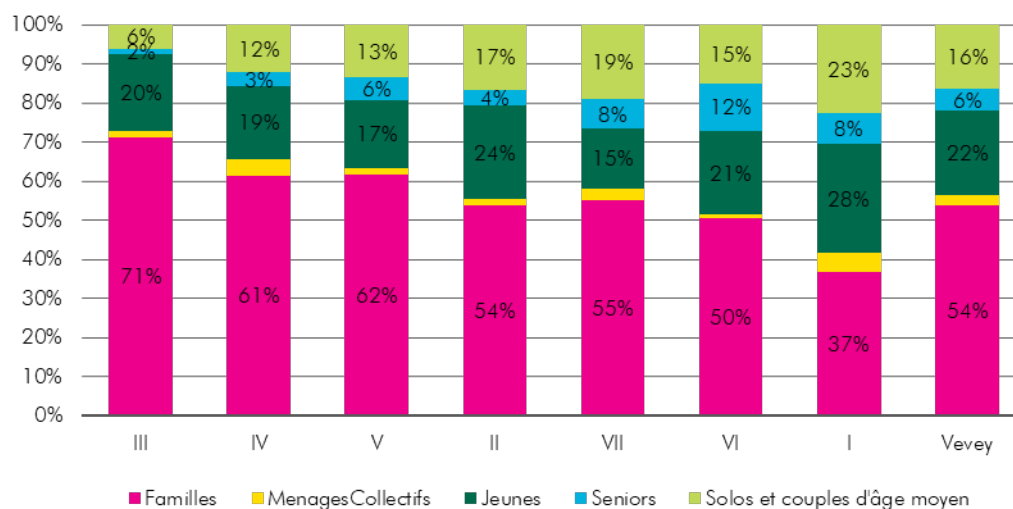
Cela signifie qu'environ 1'100 logements reviennent sur le marché chaque année et sont reloués à des nouveaux locataires. Lorsqu'un ménage déménage, il libère un logement. Ce logement est alors convoité par un nouveau ménage. Dans les analyses suivantes, nous avons effectué des typologies d'attractivité qui permettent d'identifier pour chaque secteur statistique de la Ville, le degré d'attractivité de chaque catégorie de logement du parc (petits logements, trois pièces, quatre pièces et cinq pièces) pour les différents types de ménage.

Dans une logique « marché », parmi l'ensemble des logements se libérant chaque année, environ 50% sont pris par des jeunes, un quart par des familles, 20% par des ménages d'âge moyen, 5% par des seniors. 54% des grands logements sont reloués à des familles et 46% à des solos/couples de tous types. Plus de deux tiers des logements de une à trois pièces sont reloués à des jeunes, 16% à des ménages d'âge moyen, 3% à des seniors.

Selon l'attractivité de chaque quartier, les types de logement se remplissent avec des ménages différents. Alors que les logements de plus de 4 pièces des grands immeubles contigus de Gilamont seront remplis à 75% par des familles (III), les 4 pièces de la Vieille-Ville (I) seront remplis seulement par 37% de familles à chaque rotation.



ILL37. ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS DE TROIS PIÈCES SELON LA MORPHOLOGIE, SOURCE OFS 2018, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING



ILL38. ATTRACTIVITÉ DES GRANDS LOGEMENTS SELON LA MORPHOLOGIE, SOURCE OFS 2018, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ». Quand les grands logements de 4 pièces et plus se libère à Vevey, il sont repris par 54% de familles, 22% de jeunes, 6% de seniors et 16% de ménages d'âge moyen.

L'analyse de ces degrés d'attractivité est précieuse pour la politique publique et notamment la programmation car sans politique d'attribution ciblée il n'y a aucune garantie que les grands logements de quatre pièces et plus soient pris par des familles à chaque relocation ou construction neuve. En ce qui concerne les petits logements, si la commune souhaitait privilégier ou inciter le logement de ménages seniors ou d'âge moyen, elle devrait également mettre en place une politique d'attribution claire.

Le taux de rotation des petits logements est de 16%, soit un déménagement tous les 6 ans en moyenne. Environ 500 logements de une à deux pièces reviennent sur le marché chaque année tandis que pour les cinq pièces c'est dix fois moins. Du fait de la part moins importante de grands logements sur la commune couplé à leur plus faible taux de rotation, la compétition est par conséquent forte pour ce type d'objet.

Typologie	Taux de rotation	Nombre par année
Un/Deux pièces	16%	510
Trois pièces	9%	300
Quatre pièces	8%	130
Cinq pièces	8%	50
Maison	4%	10
Vevey	11%	1010

ILL39. TAUX ANNUEL DE ROTATION DES LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE, SOURCE OFS 2018, MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Vers une gentrification « lente » des trois quarts de son parc

Le territoire de Vevey est socialement hétérogène non pas selon ses quadrants mais selon la morphologie du bâti. En effet, les morphologies ont des profils sociodémographiques et résidentiels ainsi qu'une attractivité pour les différents types de ménage différenciés. Ainsi nous pouvons émettre un « potentiel d'attractivité » des morphologies pour les différents types de ménage. Ce potentiel d'attractivité déterminera à court, moyen et long terme l'évolution probable des loyers dans les différents quadrants et morphologies.

Vevey compte environ 9'400 ménages. Parmi ces ménages, environ 60%, soit plus de la moitié sont "bien logés", 30% occupent un logement trop grand par rapport à la taille de leur ménage et 10% sont trop serrés.

15% des ménages habitent le tissu contigu Vieille-Ville, 16% Charmontey, 37% les ilots urbains composites et les grands immeubles non contigus de Plan-Dessous et Plan-Dessus, 23% le reste des grands immeubles non contigus et les immeubles ordonnées sur rue et 9% les grands immeubles contigus.

Le déplacement de populations issues des classes moyennes s'est amorcé dans les années 1960 puis s'est accéléré dans les années 1990². Le géographe britannique Neil Smith a proposé un modèle d'analyse en trois étapes de la gentrification. La première étape est la gentrification sporadique ; elle concerne l'arrivée d'artistes et d'intellectuels qui réhabilitent progressivement un certain nombre de bâtiments. La deuxième étape est l'ancrage du processus ; les pouvoirs publics mènent des politiques incitatives et les pionniers sont suivis par les promoteurs immobiliers. La troisième étape est la gentrification généralisée ; les prix de l'immobilier en hausse chassent parfois même les pionniers de la gentrification.

Parmi les quartiers gentrifiés, deux types peuvent être identifiés : les quartiers « bohèmes » et les quartiers « bourgeois-bohèmes ». Les quartiers « bohèmes » ont un fort capital culturel et social mais un faible capital économique. Ils rassemblent une majorité de cadres et de professions intellectuelles et intermédiaires, avec une surreprésentation des professions dans le domaine des sciences sociales, des sciences de la vie et des sciences physiques ainsi que de personnes actives dans le domaine de la santé et dans le domaine social, cadres des services publics, bibliothécaires, architectes et artistes. Les quartiers bohèmes se situent plutôt dans la première phase de gentrification telle que définie par Neil Smith. Une recherche menée pour le Fonds National pour la Recherche Scientifique (FNS) sur les agglomérations de Berne et de Lausanne à la fin des années 2000³ a révélé que les quartiers bohèmes sont en majorité des quartiers de type urbain dense ou espacé. La présence d'anciens entrepôts industriels et de bâti historique apparaît centrale dans l'installation d'artistes et dans les processus de gentrification spontanée. **Ces quartiers sont en voie de « gentrification » et se situe plutôt dans la première étape : les prix sont encore raisonnables mais vont augmenter progressivement à chaque rotation d'appartements.** Nous mettons dans cette catégorie les ilots composites (type II, 25% du parc et une partie des grands immeubles non contigus, environ 15%). Ces catégories de bâti et de population plutôt « bohèmes » sont très fortement présents à Plan-Dessus, notamment autour de la place Robin. **Nous estimons ainsi que 40% du parc est en voie de gentrification lente avec une montée progressive des prix. (phase 1 de gentrification). Actuellement les prix sont équivalents à ceux du parc existant, situation moyenne.**

Les quartiers bourgeois-bohèmes, quant à eux, ont un fort capital culturel et social mais un fort capital économique. Ils rassemblent une forte majorité de cadres et de professions intellectuelles et intermédiaires dans le domaine de la santé, de l'enseignement, des sciences sociales et des arts mais aussi dans les domaines juridiques et de l'ingénierie. Des médecins, des commerciaux, des membres exécutifs et des dirigeants de petites entreprises y élisent également

² Pour la rédaction de ces éléments et pour de plus amples informations voir notamment l'ouvrage suivant et les travaux de notre collaboratrice Marie-Paule Thomas : Thomas M.P., *Urbanisme et modes de vie. Enquête sur les choix résidentiels des ménages*, Editions Alphil, Neuchâtel, 2013.

³ Thomas M.P., *En quête d'habitat : choix résidentiels et différenciation des modes de vie familiaux en Suisse*, Thèse EPFL n°5010, Lausanne, 2011.

domicile. Les quartiers bourgeois-bohèmes accueillent majoritairement des ménages à plus grand capital économique, notamment dû au fait que les prix de l'immobilier sont plus élevés que dans les quartiers bohèmes.

La population du tissu ancien de la Vieille-Ville (15%) est caractéristique de ces quartiers. **De par le vieillissement progressif du cœur de ville, nous assistons à un stade déjà plus avancé de la la gentrification dans ce secteur.** La pression immobilière exercée sur la ville de Vevey, l'attractivité de ce secteur pour les ménages aisés et cosmopolites contemporains couplées aux taux de rotation liés au départ des personnes âgées et la plus forte mobilité intrinsèque du centre auront très certainement une incidence sur l'augmentation progressive des prix dans ces secteurs (augmentation des loyers à chaque changement de bail et rénovations). **Les ensembles d'immeubles paysagers, les villas urbaines et les villas de Charmontey, historiquement plus aisés, sont également à ce stade de gentrification avec des niveaux de prix à chaque relocation proche des prix du marché. L'ensemble de ce parc, à un stade 2 de gentrification avancée, se déploie sur environ 30% du parc.**

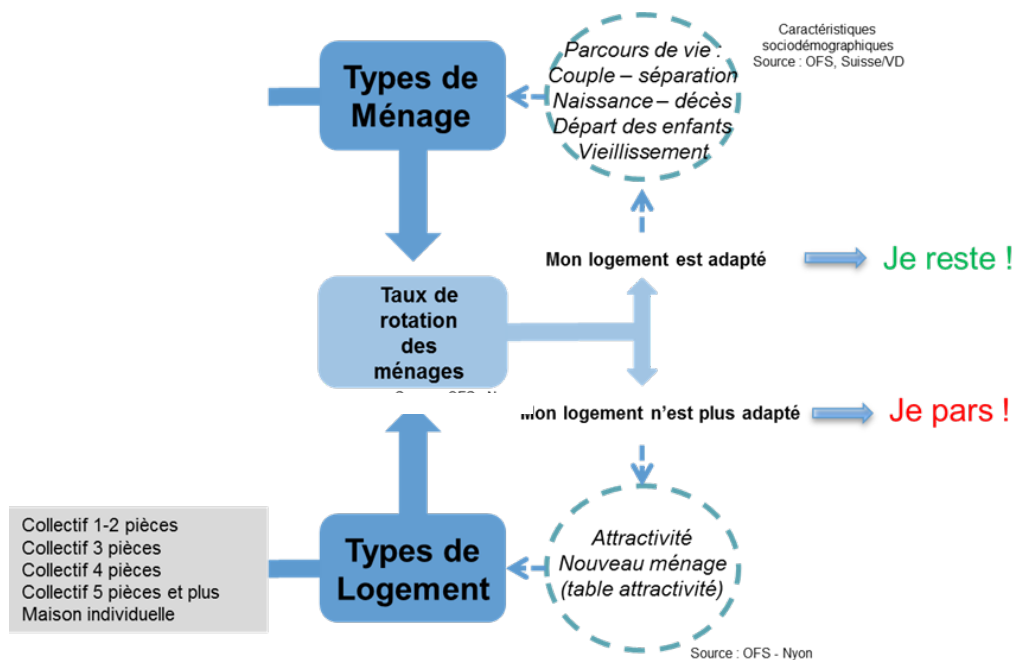
Finalement, nous estimons qu'environ 30% du parc de Vevey : les grands immeubles contigus, une partie des grands immeubles non contigus et les immeubles ordonnés sur rue **devraient conserver à long terme des loyers abordables et bon marché (en-dessous des loyers du subventionné neuf) du fait de leurs caractéristiques moins attractives pour les ménages les plus aisés.**

Ainsi, environ un tiers du parc existant auraient déjà des prix proches de ceux du marché neuf, 40% du parc a des loyers abordables mais qui devraient augmenter lentement sur les 20 prochaines années, 30% du parc devraient rester avec des loyers « abordables », inférieurs au prix du marché neuf abordable sur le long terme.

Prospective

Le parc existant a été simulé selon un scénario « tendanciel » en laissant évoluer la composition démographique selon les tendances par morphologie observées ces cinq dernières années dans la commune.

Le modèle de simulation sociodémographique



ILL40. LE MODÈLE DE SIMULATION SOCIODÉMOGRAPHIQUE. MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

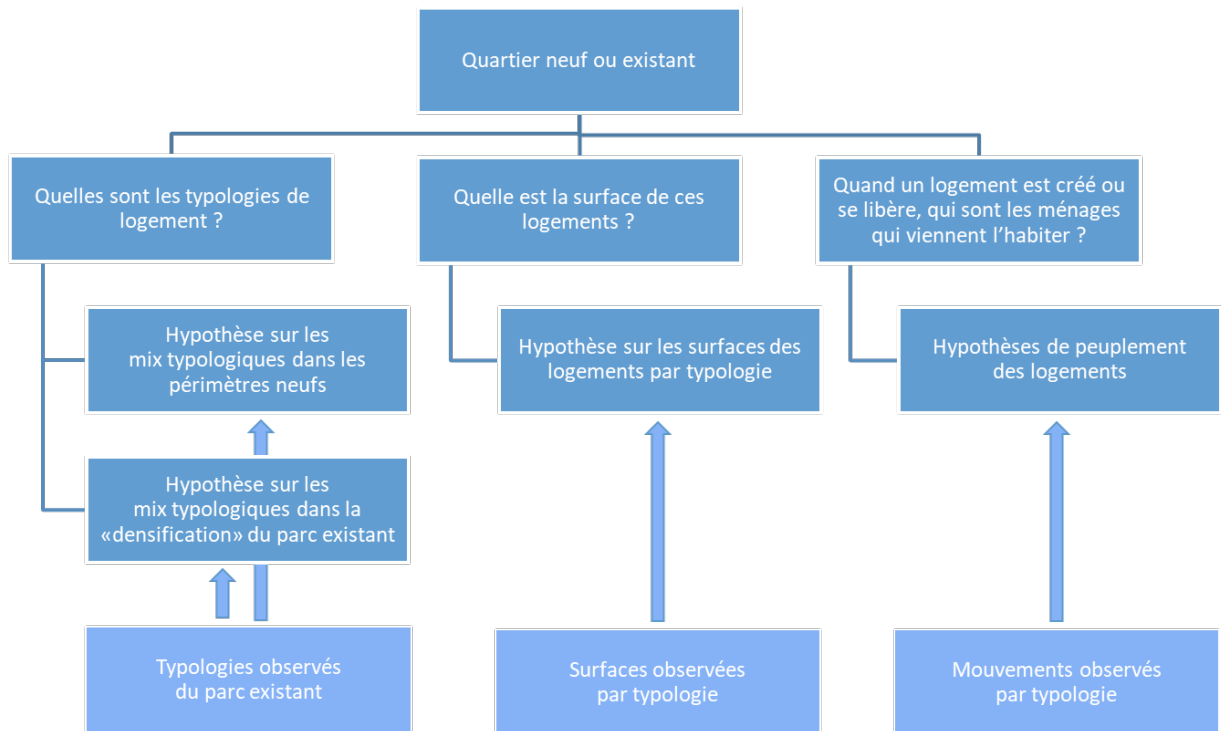
La méthode utilisée pour la simulation sociodémographique est un modèle prospectif de mobilité résidentielle se basant sur deux modules évolutifs :

-**Un module socio-démographique** fait évoluer les ménages de Vevey selon les composantes socio-démographiques de chaque individu et ménage (mortalité, natalité, mise en couple, séparation, etc.). Le modèle part ainsi de la répartition par type de ménage dans le parc de logement. Il fait évoluer la population du parc en fonction des caractéristiques socio-démographiques des individus (âge, sexe, etc.) et chaque année les personnes composant le ménage vieillissent d'une année et/ou changent de type de ménage. Les caractéristiques sociodémographiques (taux de fécondité, mise en couple, taux de mortalité, structures des ménages) se basent sur les données disponibles les plus récentes (StatVD et OFS)

-**Un module du parc du logement** auquel est associé un taux de vacance, la typologie des logements et l'évolution du parc (construction, rénovation, destruction).

Les mouvements de mobilité résidentielle dépendent de la relation entre les deux modules et notamment de **l'adéquation** entre le type de ménage et le type de logement. En fonction du type de ménage, de la taille de son logement et des taux de rotation observés pour ce type de ménage, le ménage aura une probabilité plus ou moins grande de quitter son logement. Ainsi à chaque quartier est paramétré **un taux de départ**.

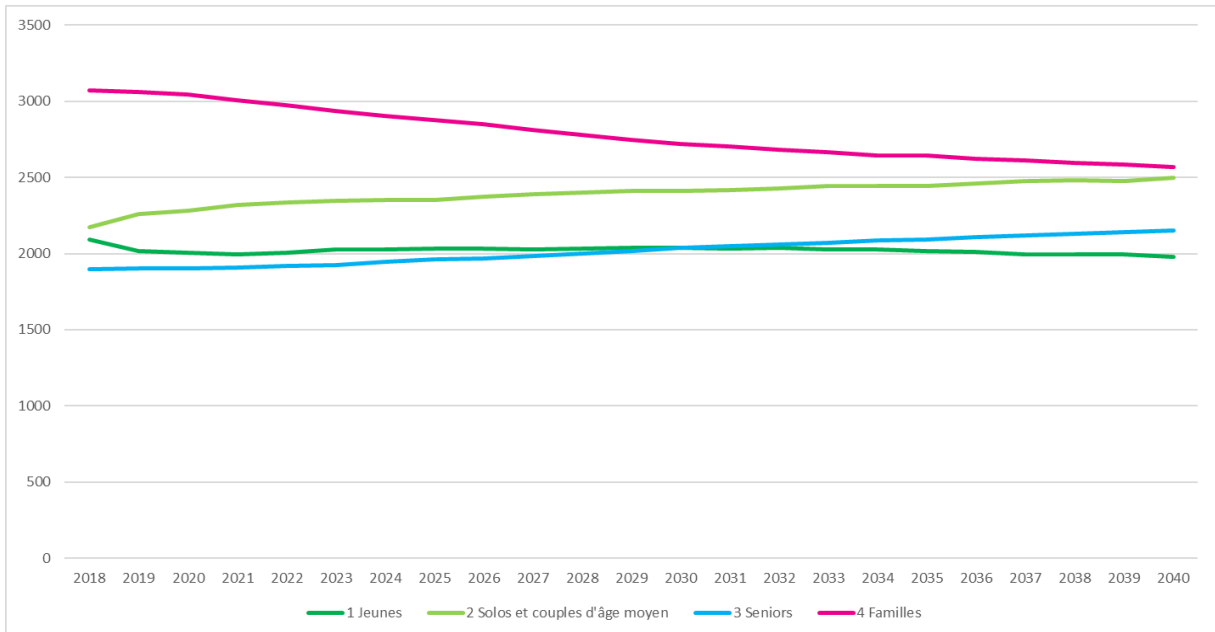
Si un logement est libéré, **la table d'attractivité** permet de paramétrer **le profil des nouveaux ménages** arrivant dans ce nouveau logement. Cette table est produite selon l'observation du profil des ménages arrivés dans les logements libérés ces 5 dernières années.



ILL41. LE MODÈLE DE SIMULATION SOCIODÉMOGRAPHIQUE, LES HYPOTHÈSES. MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Résultats des scénarios de simulation démographique pour le parc existant

Dans ce chapitre nous retrouvons les résultats des simulations du parc existant selon une hypothèse « tendancielle ». Plus précisément la « table d'attractivité » de chaque morphologie a été paramétrée pour chaque typologie de logement. Par exemple pour le quartier de la Vieille-Ville, les 3 pièces attireront 49% de jeunes, 23% de familles, 22% d'âge moyen (voir III 36 et 37).

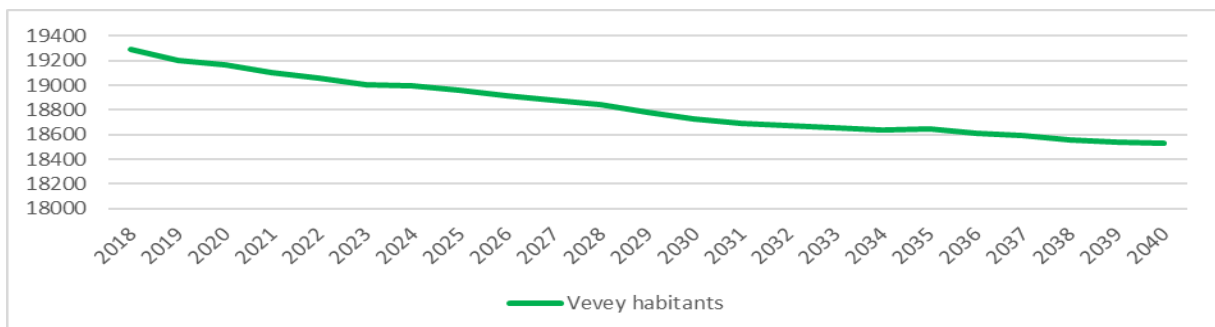


ILL42. EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TENDANCIELLE DES MÉNAGES DU PARC EXISTANT. MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Tendanciellement à Vevey dans le parc existant (sans addition du parc neuf), nous observons une baisse des ménages familiaux et une augmentation des ménages d'âge moyen et des seniors du à l'effet croisé du vieillissement et de la gentrification. En effet, à degré de vieillissement égal, les grands logements des quartiers « prime location » (très demandé) attire tendanciellement davantage de solos/couples que des familles.

Ainsi la proportion des ménages jeunes (moins de 40 ans) seraient stables dans le parc existant tandis que l'on constaterait une augmentation de +15% de ménages d'âge moyen (40-64 ans) et de +13% de seniors et une baisse de -16% des ménages familiaux (avec au moins un enfant à charge), soit une perte d'environ 500 familles.

Du fait des cycles de vie long, les ménages vieillissent dans le parc sans quitter leur logement. Ainsi un jeune solo déménage en moyenne une fois tous les 6 ans, un solo d'âge moyen une fois tous les 12 ans et un solo sénior tous les 25 ans. Le vieillissement est ainsi la tendance de fond qui explique les principaux changements démographiques à l'horizon 2040. Ainsi, dans cette hypothèse tendancielle, la population pourrait décroître dans le parc existant



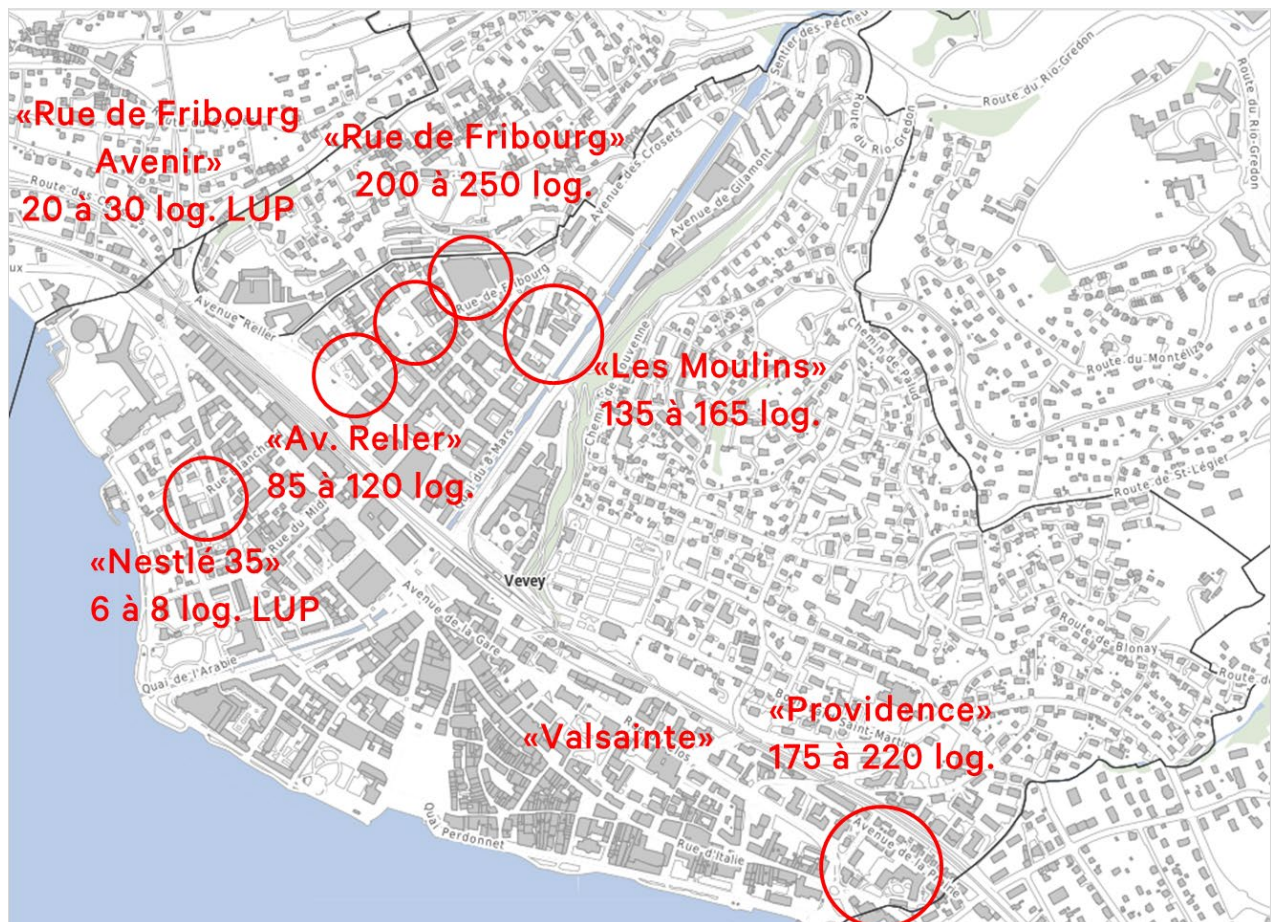
ILL43. EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TENDANCIELLE DES HABITANTS DES MÉNAGES PRIVÉS DU PARC EXISTANT. MODÉLISATION CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Bilan des ressources foncières

Le parc neuf se décompose en quatre catégories :

- **Les « coups partis sur foncier communal »** sont les périmètres déjà planifiés par la commune en cours de construction ou récemment terminés
- **Les périmètres « en développement sur foncier communal »** sont les quartiers où la commune peut encore exercer son influence et avoir un impact grâce à sa politique du logement.
- **Les périmètres « en développement sur foncier privé »** sont l'ensemble des développements prévus recensés qui seront développés par des promoteurs ou investisseurs privés.
- **La « densification » du parc existant :** ce phénomène concerne l'ensemble du parc de la commune. Il concerne les opérations menées par des investisseurs privés qui vont progressivement démolir, reconstruire ou rénover le parc notamment pour densifier leurs parcelles. Cette densification dépend du PGA.

La carte ci-dessous présente les projets en cours de développement sur le territoire de la Ville de Vevey (les nombres de logement sont données à titre indicatif mais peuvent évoluer).



Des constats aux enjeux

Constat 1 : Une commune attractive pour tous les types de ménages dans un contexte de marché tendu

- Après plusieurs années de pénurie dans le Canton de Vaud, une détente globale du marché du logement a été observée en 2021 pour à nouveau se retendre ces trois dernières années.
- La commune de Vevey étant une ville-centre, la pression sur le marché immobilier neuf en bonne situation reste importante car les niveaux de loyer du marché sont en décalage avec les capacités économiques des ménages veveysans.
- Le taux de vacance de Vevey reste faible (0,7% en 2022) et en-dessous du seuil d'équilibre pour toutes les catégories de logements. La ville est une commune-centre avec une très bonne attractivité pour toutes les cibles de la population.

Enjeu 1 : Les communes doivent se positionner dans une logique de concurrence territoriale en sachant qui elles peuvent attirer, puis en choisissant qui elles souhaitent, attirer et ancrer à long terme sur leur territoire.

Enjeu 2 : La Ville de Vevey est très attractive pour tous les types de ménages ce qui est à la fois une opportunité mais aussi une menace d'exclusion d'un certain type de ménages.

Constat 2 : Un parc de petits logements avec des grands logements en partie sous-occupés.

- Le parc de la Ville de Vevey est constitué de 10'737 logements. Le parc de logements de Vevey est constitué aux trois quarts de logements collectifs de 3 pièces et moins (dont 40% de petits logements de 1 ou 2 pièces). Le parc de logement de deux pièces et de trois pièces est celui qui a connu la plus forte croissance alors que les autres typologies ont connu des croissances plus faibles. Ceci s'explique vraisemblablement par le fait que ces petits logements répondent à une certaine demande et tendent à être plus rentables que les plus grands.
- Les trois quarts du parc de logement ont été construits avant 1990. 17% des logements sont «neufs» et datent d'après 2000, soit 1'773 logements. La surface moyenne des logements à Vevey est de 74 m². Les morphologies sont très différenciées selon l'époque de construction. Les logements d'avant 1945, très recherchés par l'élite contemporaine sont surreprésentés en Vieille-Ville, dans les îlots urbains et dans le tissu de villas urbains. Au contraire les autres tissus comptent une nette dominante du parc des années 1946 à 1990.
- Les grands logements ne sont pas toujours habités par des grands ménages. Vevey compte environ 9'400 ménages. Parmi ces ménages, environ 60%, soit plus de la moitié sont "bien logés", 30% occupent un logement trop grand par rapport à la taille de leur ménage et 10% sont trop serrés.

Enjeu 3 : Au-delà des quartiers neufs en cours de planification, le parc existant représente près de 95 % du parc bâti.

Enjeu 4 : La commune comporte beaucoup de petits logements et tendanciellement leur nombre pourrait augmenter du fait de leur rentabilité supérieure au grand.

Constat 3 : Des ménages aux besoins diversifiés et aux capacités économiques variables dans un marché veveysan en gentrification.

- **Les couples jeunes et d'âge moyen n'ont pas spécialement « besoin d'aide » spécifique en termes de politique du logement. Par contre, les solos les plus modestes de ces deux groupes de ménages rencontrent plus de difficulté pour se loger du fait des prix élevés des petits logements.**
- Vevey compte environ 3'000 ménages familiaux. Parmi ces familles, environ 28%, soit presque un tiers est trop serré dans son logement, c'est-à-dire avec un nombre de pièces inférieur à la taille du ménage. Cela représente 850 ménages. A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part de ce groupe devrait diminuer d'environ 15% dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf) du fait de trois effets croisés : le vieillissement, la gentrification tendancielle du parc qui privilégie à chaque rotation les ménages solos ou en couple au détriment des familles dans les grands logements et la structure du parc de Vevey davantage constituée de petits et moyens logements. **Ainsi les familles de Vevey sont clairement un groupe qui auraient des « besoins » en logement et à laquelle la politique du logement pourrait répondre.**
- Vevey compte environ 1'900 ménages seniors. Parmi ces seniors, environ 55%, soit plus de la moitié occupe un logement trop grand par rapport à la taille de son ménage (soit 2 pièces de plus que la taille de leur ménage). A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part de ce groupe devrait augmenter de 16 % dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf). Contrairement aux ménages d'âge moyen les ménages seniors restent souvent dans leur logement par contraintes, car il ne trouve pas un logement plus petit avec des prix similaires voir inférieur à leur logement actuel. Ce groupe constitue une population qui aurait « besoin » de logements adaptés dans la commune tant architecturalement qu'au niveau des loyers (que ce soit pour une mobilité de confort à la retraite) ou une mobilité d'ajustement (consécutives à la perte progressive d'autonomie). Le parc existant ancien ne comprend pas toujours des ascenseurs ou une qualité de logement permettant de se projeter avec l'avancée en âge. **La population des seniors est une population qui aurait « besoin » d'une intervention en termes de politique du logement.**
- Les revenus des personnes seules jeunes et âgées de Vevey sont globalement les plus faibles de tous les ménages et comparables à ceux de leurs homologues vaudois. Par contre les familles avec enfants en bas âges et les couples d'âges moyens de Vevey gagnent moins que les mêmes ménages au niveau de canton entier. Ce décalage est vraisemblablement dû à la nature de ville historiquement plutôt ouvrière ainsi qu'à la nature de son parc immobilier. **Au prix du marché (situation moyenne), les jeunes familles veveysannes de la première moitié de la classe moyenne accèderaient difficilement à des logements neufs de 3 pièces ou 4 pièces au prix du marché qui leur seraient destinés. Sans aide, au prix du marché, les personnes seules de toutes catégories de revenu accèderaient difficilement à des logements neufs de 2.5 pièces qui leur seraient destinés.**

Enjeu 5 : Les revenus des ménages de Vevey sont globalement comparables à ceux des ménages vaudois pour les solos mais un peu inférieur pour les couples et les familles. Il y a des écarts importants au sein de chaque type de ménages et tous ne sont donc pas « aisés » alors que les prix de l'immobilier sont proches des prix lausannois.

Enjeu 6 : La Ville est déjà gentrifiée sur environ un tiers de son territoire et tendra à l'être sur plus de deux tiers de son parc résidentiel (en main privée et en main publique). Notons que 4% du parc est en main de la Ville. Un tiers du parc joue le rôle de «réserve» de logements abordables. L'enjeu serait donc d'encourager la rénovation énergétique de ce parc tout en minimisant l'augmentation des loyers (grâce aux contrôles opérés par la Division Logement du Canton dans le cadre de la L3PL ou via d'autres mécanismes d'équilibre financier). Notons cependant qu'avec la récente acceptation de la motion Jobin – Pour que la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114) –, cela sera de plus en plus difficile sous le contrôle de l'Etat.

Constat 4 : Une population de ville-centre en vieillissement

- Les jeunes ménages (solos et couples) sont sur-représentés à Vevey par rapport au Canton de Vaud (22% versus 17%). Les familles sont sous-représentées. (33% vers 37%) La proportion des ménages solos et couples d'âge moyen et seniors est quasiment similaire à la moyenne cantonale. La structure sociodémographique de Vevey est proche de celle de Lausanne.
- Tendanciellement à Vevey dans le parc existant (sans addition du parc neuf), nous observerons une baisse des ménages familiaux et une augmentation des ménages d'âge moyen et des seniors du à l'effet croisé du vieillissement et de la gentrification. En effet, à degré de vieillissement égal, les grands logements des quartiers «prime location» (très demandé) attire tendanciellement davantage de solos/couples que de familles.
- Ainsi la proportion des ménages jeunes (moins de 40 ans) seraient stables dans le parc existant tandis que l'on constaterait une augmentation de +15% de ménages d'âge moyen (40-64 ans) et de +13% de seniors et une baisse de -16% des ménages familiaux (avec au moins un enfant à charge), soit une perte d'environ 500 familles d'ici 2040 (sans prendre en compte les nouveaux projets). **La construction du parc neuf et son attribution pour un type de ménage spécifique permettrait de rééquilibrer cette situation.**

Enjeu 7 : Les besoins en logements évoluent selon les trajectoires de vie des individus et les déménagements/rotations représentent des besoins mais aussi des opportunités.

Enjeu 8 : 20% des ménages de Vevey sont seniors et la moitié d'entre eux « sous-occupent » leur logement. Au contraire, près de 30% des familles habitent un logement trop petit.

Constat 5 : Vevey, des types morphologiques avec une attractivité différenciée

- Le territoire de Vevey est socialement hétérogène non pas selon ses quadrants mais selon la morphologie du bâti. En effet, les morphologies ont des profils sociodémographiques et résidentiels ainsi qu'une attractivité pour les différents types de ménage différenciés. Ainsi nous pouvons émettre un « potentiel d'attractivité » des morphologies pour les différents types de ménage. Ce potentiel d'attractivité déterminera à court, moyen et long terme l'évolution probable des loyers dans les différents quadrants et morphologies.
- Ainsi, environ un tiers du parc existant auraient déjà des prix proches de ceux du marché neuf, 40% du parc a des loyers abordables mais qui devraient augmenter lentement sur les 20 prochaines années, 30% du parc devraient rester avec des loyers « abordables », inférieurs au prix du neuf sur le long terme.

Enjeu 9 : Selon la morphologie du bâti, les ménages y habitant auront des profils socio-démographiques et socio-économiques différenciés. Dans certains quartiers la problématique de la cohésion sociale se posera à court et moyen terme.

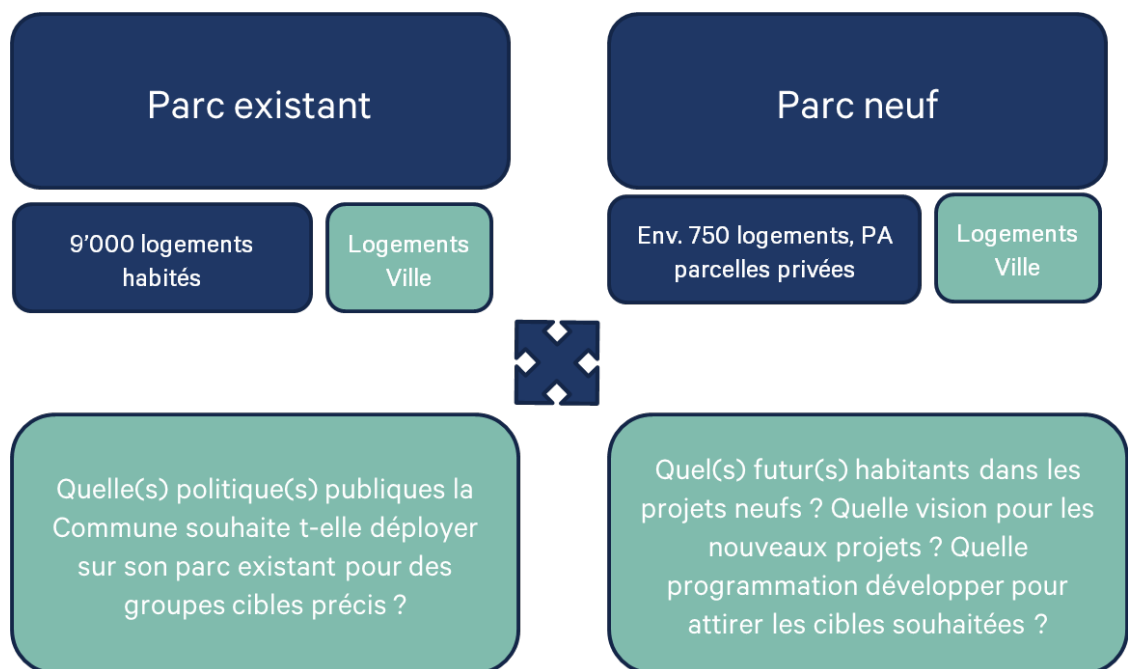
Des enjeux aux mesures

Fort de ces constats et de ces enjeux, la Municipalité de Vevey souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et du logement pro-active. Elle a ainsi élaboré une « stratégie habitat » comprenant une feuille de route organisée en 10 mesures qui se déclinent en actions opérationnelles prises en charge par les différents services de la Ville.

Cette feuille de route comprend des mesures de politiques de l'habitat qui touchent l'ensemble des activités (finances, bâtiments, infrastructures, logement, communication, politiques sociales, urbanisme, etc.) et visent à agir de manière ciblée et contextualisée à la fois sur le parc neuf, par un profilage ciblé des nouveaux quartiers mais également sur le parc existant pour répondre aux besoins et aux évolutions de la population habitant la commune.

Agir à l'échelle de la politique de l'habitat supposera donc d'agir sur le neuf (leviers d'action à exercer par le mix typologique, la politique d'attribution, le mode de gouvernance de l'opération et des recommandations qualitatives) mais aussi sur tout le parc existant qui comporte des profils différenciés des quartiers et sur lequel la commune peut agir via son plan d'affectation et grâce à la loi L3PL sur le logement. La révision du PGA par plan d'affectation sectoriels et les plans d'affectation des nouveaux quartiers permettent d'agir tant sur le parc existant que sur le parc neuf.

La collectivité pourrait ainsi agir grâce à sa stratégie « habitat » via différents outils de programmation, règlementaires et/ou de négociation soit (1) sur le parc existant privé ou public (patrimoine immobilier de la Ville de Vevey, 359 logements) soit sur (2) le parc neuf (parcelles en développement privées ou publiques).



ILL44. AGIR SUR LE PARC NEUF ET LE PARC EXISTANT, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

* Nombre de logements donnés à titre indicatif mais qui peuvent évoluer selon les achats et les préemptions.

Une vision : une Ville de toutes les mixités, trois objectifs

Objectif 1 : Répondre aux besoins d'habitat et de logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics moins servis par le marché immobilier

Les simulations prospectives montrent qu'à l'horizon 2040, la commune pourrait se déséquilibrer socio-démographiquement tant en termes de proportions entre les petits ménages et les grands ménages qu'en termes de structures des âges de vie : jeunes ménages, ménages d'âge moyen, ménages seniors, familles. Tendanciellement, dans le parc existant (sans prendre en compte les nouveaux projets), nous observerons une baisse des familles et une augmentation des ménages d'âge moyen et seniors. Selon un développement « tendanciel » des fonciers neufs de la Ville, les développeurs auraient plutôt tendance à développer des petits logements ce qui attireraient naturellement plus de petits ménages jeunes. Ces logements ne seraient pas pour autant habités par des ménages plus âgés pour des raisons de prix du marché mais surtout de freins psychologiques au déménagement avec l'avancée en âge. Hors afin de fluidifier le marché et de libérer potentiellement des grands logements sous-occupés et de répondre aux besoins en logement des seniors, il serait important de développer une offre adéquate tant en terme de prix que de qualité architecturale adaptée. De même tant afin de rééquilibrer son parc de logement que de proposer une offre aux familles, les projets devraient comporter une part de logement de plus de quatre pièces.

Ainsi si la Ville souhaite maintenir son équilibre démographique à long terme, elle devrait développer une politique ciblée pour les jeunes ménages familiaux et les ménages seniors en agissant sur son parc neuf et sur son parc existant. Elle ne devrait également pas oublier les ménages solos et d'âge moyen de conditions modestes, également exclus du marché immobilier libre.

Objectif 2 : Développer une politique pro-active du logement à caractère social

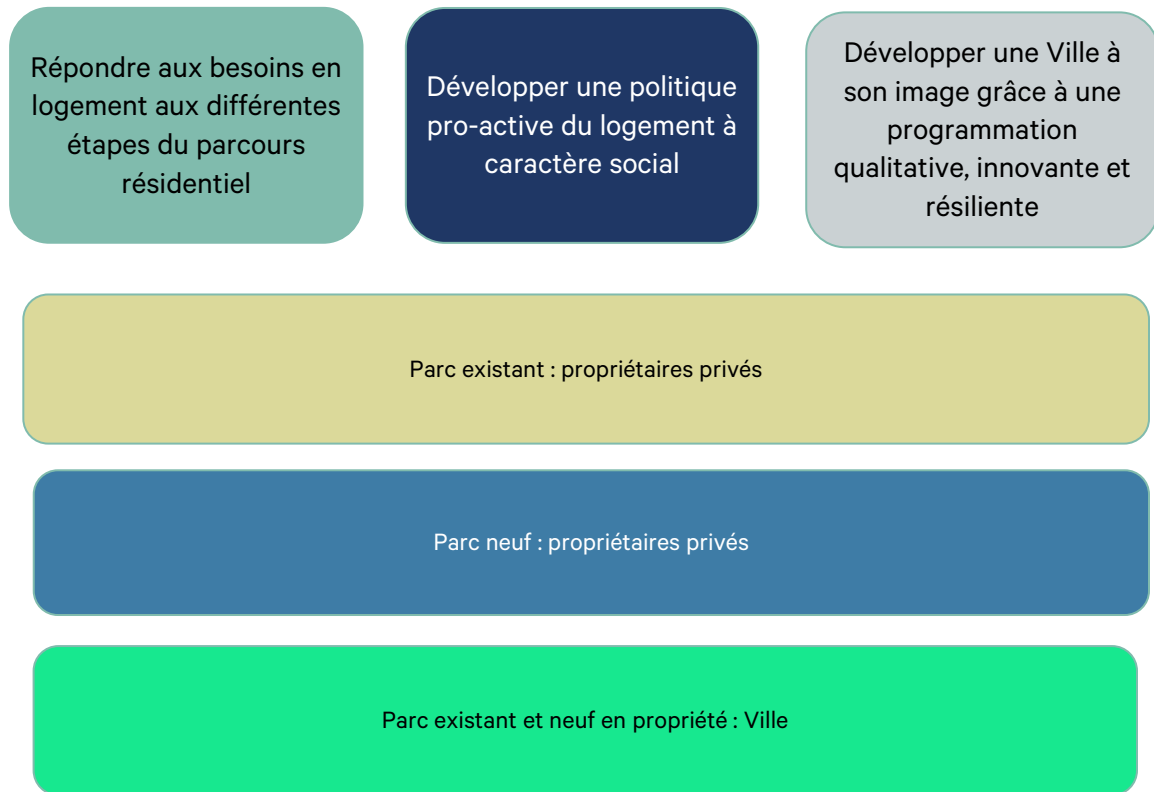
La fragmentation économique est forte à Vevey car on constate une élévation du niveau socio-économique de la commune dans plus des deux tiers des quartiers. Seules certaines poches de résidentiels collectifs denses resteront effectivement populaires. Vevey est une ville où les classes moyennes et supérieures augmenteront progressivement.

Si la Ville souhaite atténuer l'effet de gentrification à long terme du parc immobilier de son territoire et maintenir une mixité socio-économique de la Ville, elle doit définir une politique de l'habitat et du logement à caractère social ciblée à destination des ménages modestes et de classes moyennes inférieures.

Objectif 3 : Développer une Ville à son image grâce à une programmation qualitative, innovante et résiliente de son parc résidentiel

La problématique de la mixité sociale est complexe et ne renvoie pas seulement aux questions de revenus (mixité socio-économique) ou de types de ménage (mixité générationnelle) comme facteur de différenciation. Ainsi à type de ménage et à revenu équivalent, il est possible d'avoir des modes de vie différents et par conséquent des aspirations résidentielles variées. Vevey, Ville d'images plus que d'apparences, est habitée majoritairement par des habitants aux profils et aux modes de vie « résilients » privilégiant les mobilités douces et/ou les transports publics et s'engageant pour une société alternative.

Si la Ville souhaite développer une Ville à son image, elle devrait être particulièrement attentive à la qualité architecturale et urbaine, à la programmation, aux modes de gouvernance et à l'image des projets qu'elle pourrait développer sur son propre foncier ou en partenariat avec des acteurs privés.



ILL45. TROIS OBJECTIFS ET AGIR SUR LE PARC NEUF ET LE PARC EXISTANT PUBLIC ET PRIVE, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

Les public-cibles prioritaires de la politique de l'habitat

La démarche « Objectif Logement », qui s'attache aux composantes des ménages, à leurs besoins et à leurs aspirations résidentielles, permet ainsi aux autorités communales d'aller au-delà de la simple mise à disposition de nouveaux logements. En effet, elle délivre des pistes pour **générer un développement qualitatif de la Ville et non plus uniquement quantitatif**. En résumé, le débat ne se place plus seulement sur **le nombre de logements à construire**, mais sur **leurs caractéristiques et leurs qualités qui découlent directement des publics-cibles que la Ville de Vevey souhaiterait accueillir/ancrer dans le cadre de sa politique de l'habitat**.

L'objectif de la politique de l'habitat et du logement de Vevey est de servir en priorité les publics-cibles qui ne seraient pas servis naturellement par le marché immobilier soit du fait des prix élevés du marché immobilier (logements aux prix trop élevés) soit **par une lacune d'offre** (logements peu adaptés en termes de taille, surface ou qualité).

En termes de publics-cibles, l'enjeu est de **maintenir l'équilibre socio-démographique actuel** et de garder une **mixité générationnelle** tout en s'assurant de **l'équilibre socio-économique** sur la commune. Les publics cibles visés permettraient de maintenir l'équilibre économique et la cohésion sociale à long terme de la Ville de Vevey qui est à un stade de gentrification avancée. Il faudrait pouvoir **ancrer/attirer** :

- **Les familles de tous niveaux de revenu. (40% dont 10% de familles monoparentales)**

Ces ménages ont de la peine à se loger tout d'abord par une lacune d'offre (grands logements) mais également à cause de prix trop élevés pour les plus modestes.

- **Les seniors du 3^{ème} âge de toutes catégories de revenu** (solos ou en couple) souhaitant rester en Ville de Vevey sont également des publics à viser. **(30%)**
- **Les seniors du 4^{ème} âge** ayant besoin d'un logement «adapté» avec l'avancée en âge doivent pouvoir trouver à se loger en Ville de Vevey. **(15%)**

Ces ménages ont de la peine à se loger à la fois par une lacune d'offre (manque de logements « adaptés » à l'avancée en âge) mais également à cause de prix trop élevés. Des logements adaptés aux seniors doivent être développés à des loyers abordables (actuellement, Beau-Séjour et Pro Senectute en collaboration avec les Retraites populaires) et les seniors auraient un potentiel de libérer des appartements adaptés aux familles.

- **Les ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes. (15%)**

Ces ménages ont de la peine à se loger essentiellement à cause des prix trop élevés du marché immobilier. La solution réside actuellement souvent dans la collocation occupant ainsi des logements qui pourraient être destinés aux familles veveysannes à l'étroit.

- **Les ménages en situation de précarité** ayant besoin soit d'un logement d'urgence ou d'un logement de transition.

Ces ménages ont de la peine à se loger du fait d'une lacune d'offre, notamment de logements de transition. La Municipalité souhaite développer une offre prévenant la précarisation des publics à risque en subsidiarité aux programmes cantonaux ou en collaboration avec ceux-ci.

		PUBLIC-CIBLES SELON MARCHÉ ACTUEL			
		\$	\$\$	\$\$\$	
	Toutes les cibles de la population sont attirées par la Commune de Vevey				
	Cibles pouvant se loger au prix du marché				
	Cibles pouvant se loger au prix du marché avec un taux d'effort important				
	Cibles pouvant difficilement se loger au prix du marché				
	Offre de logement adaptée et suffisante pour cette cible (surface, typologie, qualité)				Manque de grands logements
	Offre de logement suffisante (surface, typologie) mais non adaptée/suffisante en termes de qualité pour cette cible				
	Offre de logement insuffisante et non adapté pour cette cible (surface, typologie, qualité)				
	Jeunes solos (moins de 40 ans)				
	Jeunes couples (moins de 40 ans)				
	Familles				
	Familles monoparentales				
	Solos d'âge moyen				
	Couple d'âge moyen				
	Solos seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge				Manque de logements adaptés
	Couples seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge				Manque de logements adaptés

		PUBLIC-CIBLES POLITIQUE DE L'HABITAT			
		\$	\$\$	\$\$\$	
	Toutes les cibles de la population sont attirées par la Commune de Vevey				
	Cibles pouvant se loger au prix du marché				
	Cibles pouvant se loger au prix du marché avec un taux d'effort important				
	Cibles pouvant difficilement se loger au prix du marché				
	Offre de logement adaptée et suffisante pour cette cible (surface, typologie, qualité)				Manque de grands logements
	Offre de logement suffisante (surface, typologie) mais non adaptée/suffisante en termes de qualité pour cette cible				
	Offre de logement insuffisante et non adapté pour cette cible (surface, typologie, qualité)				
	Jeunes solos (moins de 40 ans), 7%				
	Jeunes couples (moins de 40 ans)				
	Familles, 30%				
	Familles monoparentales, 10%				
	Solos d'âge moyen, 8%				
	Couple d'âge moyen				
	Solos seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge, 30%				Manque de logements adaptés
	Couples seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge, 15%				Manque de logements adaptés

ILL46. LES PUBLICS-CIBLES SELON « MARCHÉ » ET PRIORITAIRES DE LA STRATEGIE « HABITAT », CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

De la vision à la feuille de route : 10 mesures

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL EN PRIORISANT LES PUBLICS LES MOINS SERVIS PAR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Mesure 1	Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinées aux familles de Vevey
Mesure 2	Développer une politique de l'habitat et une offre de logement répondant aux besoins des ménages seniors de Vevey
Mesure 3	Répondre aux besoins en logement des ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes de Vevey
Mesure 4	Répondre aux besoins en logement des ménages en situation de précarité (urgence et transition)

DEVELOPPER UNE POLITIQUE PRO-ACTIVE DU LOGEMENT A CARACTERE SOCIAL

Mesure 5	Mettre en place des quotas de logement d'utilité publique dans les documents réglementaires d'urbanisme (déjà mise en œuvre, voir ci-dessous)
Mesure 6	Mettre en place un règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et une directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey en marché libre

DEVELOPPER UNE VILLE A SON IMAGE GRACE A UNE PROGRAMMATION QUALITATIVE, INNOVANTE ET RESILIENTE

Mesure 7	Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer)
Mesure 8	Contrôler les demandes de permis de construire adressées à la reconstruction (L3PL, rénovation, reconstruction)
Mesure 9	Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée (négociation/charte) et programmer/attribuer les parcelles propriété de la commune
Mesure 10	Mettre en place une politique foncière proactive afin d'acheter des terrains et/ou immeubles répondant aux objectifs de politique de l'habitat de la Ville

ILL47. RESUME DE LA FEUILLE DE ROUTE ET DES 10 MESURES, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

*L'article suivant est introduit dans tous les PA :

Art Logements d'utilité publique

Conformément au droit cantonal (LPPPL), la Municipalité fixe les quotas de LUP suivants :

- à partir de 4 logements nouveaux ou rénovés complètement, un minimum de 20 % de la SPd affectée aux logements est dédié à des LUP.
- à partir de 6 logements nouveaux ou rénovés complètement, 2 LUP sont exigés par tranche de 6 logements. Ces LUP représentent, ensemble, un minimum de 20 % de la SPd affectée aux logements.

b. Le type de LUP (logements à loyers modérés, logements à loyers abordables, logements adaptés avec accompagnement, logements étudiants) et la répartition typologique (nombre de pièces) sont fixés par la Municipalité selon la politique communale du logement (objectif logement). Sous réserve de la politique communale du logement, la priorité est donnée à la construction de logements à loyers abordables (LLA) de 2 pièces et moins.

c. La Municipalité établit et actualise un règlement communal d'attribution des LUP conformément à l'évolution de la situation du parc logement communal.

Par ailleurs, le règlement dans l'article « Bonus de droits à bâtir » précise les points suivants :

Conditions d'octroi du bonus :

Réalisation d'au moins 20% de LUP en plus des minimums exigés à l'article 14, soit au minimum 40% des nouvelles SPd réalisées.

Mise en œuvre opérationnelle des 10 mesures

Afin de renforcer la mise en œuvre de ces mesures, il est nécessaire de pouvoir disposer d'outils concrets de gestion qui permettront d'optimiser la gestion du parc immobilier en assurant les objectifs sociaux, économiques et environnementaux. Bien que les services concernés collaborent de manière ciblée et avec une orientation solution selon les résultats déjà connus de l'objectif logement, ceci implique une réflexion sur les rôles et responsabilités dans les services respectifs, de développer une approche commune et de définir les besoins de priorisation et coordination.

A cet égard, le service de la Cohésion sociale a mandaté CBRE pour proposer des mesures d'opérationnalisation à la suite de cet Objectif Logement. Pour les différentes mesures, les actions suivantes seront engagées par les services concernés.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL EN PRIORISANT LES PUBLICS LES MOINS SERVIS PAR LE MARCHÉ IMMOBILIER

- Mesure 1** Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinées aux familles de Vevey
- Mesure 2** Développer une politique de l'habitat et une offre de logement répondant aux besoins des ménages seniors de Vevey
- Mesure 3** Répondre aux besoins en logement des ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes de Vevey
- Mesure 4** Répondre aux besoins en logement des ménages en situation de précarité (urgence et transition)

Mise en œuvre Intégrer une réflexion systémique sur ces publics-cibles prioritaires dans les différentes politiques publiques de la Commune, les programmations par la mise en place d'actions interservices (URB, COS, BAT) et d'indicateurs de suivi

DEVELOPPER UNE POLITIQUE PRO-ACTIVE DU LOGEMENT A CARACTERE SOCIAL

- Mesure 5** Mettre en place des quotas de logement d'utilité publique dans les documents règlementaires d'urbanisme

Mise en œuvre Article concernant le LUP dans le nouveau PDCom (déjà mise en œuvre, voir ci-dessus*)
Rédaction des articles concernant la politique de l'habitat et du logement à intégrer aux différents règlements d'urbanisme des futurs PA (pourcentage de LUP, recommandations typologiques, etc.)

- Mesure 6** Mettre en place un règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et une directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey en marché libre

Mise en œuvre Directive d'attribution du parc immobilier public de la Ville de Vevey et règlement d'attribution des logements d'utilité publique du territoire

DEVELOPPER UNE VILLE A SON IMAGE GRACE A UNE PROGRAMMATION QUALITATIVE, INNOVANTE ET RESILIENTE

- Mesure 7** Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer)

Mise en œuvre Mettre en place un processus de gouvernance opérationnel interservices COS et BAT pour la mise en œuvre de cette régie immobilière publique (ressources économiques et humaines, rôles et responsabilités, communication)

- Mesure 8** Contrôler les demandes de permis de construire adressées à la reconstruction (L3PL, rénovation, reconstruction)

- Mesure 9** Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée (négociation/charte) et programmer/attribuer les parcelles propriété de la commune

Mise en œuvre Fiches-actions avec programme détaillé pour les quartiers Plan-Dessus, Providence, Valsainte, Nestlé 35, l'Avenir (public-cible, mix typologique, prix-cible, surface, plans-type, qualité architecturale, etc.)

- Mesure 10** Mettre en place une politique foncière proactive afin d'acheter des terrains et/ou immeubles répondant aux objectifs de politique de l'habitat de la Ville

Mise en œuvre Mise en œuvre de la stratégie foncière communale pilotée par le service URB, en cours.

ILL48. RESUME DE LA FEUILLE DE ROUTE, DES 10 MESURES ET DE LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Ci-dessous plusieurs exemples de mise en oeuvre pour les mesures 1 et 7.

Mesure 1. Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinés aux familles de Vevey (exemple)

Contexte	La commune comporte beaucoup de petits logements et tendanciellement leur nombre pourrait augmenter du fait de leur rentabilité supérieur au grand. Ainsi les développeurs tendent à les privilégier dans les développements. La rareté des grands logements conduit les familles à quitter la Ville de Vevey souvent lorsque les enfants viennent de sortir des structures préscolaires.	
Objectifs	Permettre aux familles avec enfants de toutes les catégories de revenu de se loger à Vevey et de s'y maintenir	
Actions	Attribuer les grands logements du parc de la Ville en priorité aux ménages familiaux et monoparentaux (4 pièces et plus et trois pièces) de la Ville de Vevey	BAT
	Dans le développement des nouveaux projets, encourager la construction sur les parcelles privées d'au minimum 40% de 4 pièces et plus. Si possible mettre une référence dans le PGA sur la typologie des logements.	URB
	Attribuer prioritairement aux familles les grands logements neufs de 4 pièces et plus (libres et LUP) développés sur parcellaire privé (article à inscrire dans les conventions de développement)	URB
	Attribuer prioritairement aux familles monoparentales une partie des logements de 3 pièces neufs LUP développés sur parcellaire privé (article à inscrire dans les conventions de développement)	
	Mettre en place un partenariat avec les régies afin d'attribuer prioritairement les grands logements du marché à des ménages familiaux	COS
	Veiller dans les projets accueillant des logements familiaux à la qualité d'accueil des espaces publics pour les familles (places de jeu, lien entre le logement et les espaces collectifs, etc.)	URB
	Coordonner les développements urbains avec les politiques familiales et de la jeunesse : anticiper les besoins de structures pré-scolaires, parascolaires, locaux communs associatifs, etc.	URB, FAM et COS
	Continuer les actions « sociales » en faveur des familles : offre de vacances, offre de loisirs parascolaires, etc.	FAM, ANI
Indicateurs	Nombre de grands logements construits chaque année	
	Taux d'occupation par les familles des grands logements	

Cette fiche sera complétée ultérieurement avec les services concernés.

Mesure 7 : Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer)

Le patrimoine financier de la Ville de Vevey est constitué des biens immobiliers de rendement. Ce patrimoine financier grâce à son rendement permet de financer d'autres politiques publiques de la collectivité. Ainsi il est important de veiller à assurer que la régie immobilière publique de la Ville de Vevey pourrait avoir une double mission :

- (1) **Une mission de service public** : répondre **aux objectifs sociaux de la Ville** en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat » qui ne peuvent pas se loger dans le parc immobilier classique soumis au marché
- (2) **Une mission de gérance classique** : répondre **aux objectifs économiques de rendement** de patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer

En sous-jacent, **répondre aux objectifs écologiques** en rénovant son patrimoine selon les objectifs du Plan Climat.

La régie publique de la Ville de Vevey répondrait prioritairement aux besoins de ceux qui ne peuvent pas se loger sur le marché, tout en maintenant sur l'ensemble du parc de la ville un rendement économique suffisant permettant à la fois d'exploiter, de gérer, de maintenir le parc locatif en état et de garantir des rentrées financières à la Ville afin de financer d'autres politiques publiques.



ILL49. OBJECTIFS DE LA REGIE IMMOBILIERE PUBLIQUE DE LA VILLE DE VEVEY, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

Mesure 9 : Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée et en main publique

Actuellement à Vevey tous les ménages sont logés. L'étude montre que pour certains d'entre eux, cela est possible grâce à un taux d'effort ou une sur-occupation des logements et des prix de l'existant encore assez bas dans certaines situations potentiellement vétustes.

S'il était possible de créer des logements architecturalement et économiquement adaptés aux personnes âgées dans le parc neuf, une nouvelle dynamique pourrait être instaurée car elle permettrait (moyennant un suivi de l'attribution du parc existant) de libérer de grands appartements du parc existant, occupés par des solos ou des couples de seniors en faveur des familles. Pour rappel, notons qu'environ 1'000 logements se libèrent chaque année à Vevey et que l'action politique globale de la Ville a un effet sur chaque relocation. Un partenariat ou une charte pourrait être établi avec les régies et les grands propriétaires de la place afin de prioriser les familles dans la relocation des grands logements existants et les seniors dans les petits logements qui seraient « adaptés ».

Pour que la politique du logement et de l'habitat ait un effet, **la Ville devrait être attentive à établir une politique d'attribution claire** pour toutes les catégories de logement permettant de réserver

-les grands logements « exclusivement aux familles »,

-les petits logements (1 et 2 pièces) aux solos seniors du 3^{ème} âge et 4^{ème} âge et/ou aux solos actifs modestes

les 3 pièces prioritairement, aux couples seniors et aux petites familles ou familles monoparentales.

Comme nous l'avons vu les autres types de ménage ont moins besoin de la collectivité car ils trouvent à se loger dans le parc existant ou le neuf où la collectivité ne peut pas agir alors que les groupes cités auparavant en sont plus dépendants.

Par ailleurs, nos analyses mettent clairement en évidence **l'importance d'une programmation fine des nouveaux quartiers.**

- **La surface du logement influe fortement sur l'inclusion/exclusion d'un plus grand nombre de ménages.** Des surfaces de logement « raisonnées » avec une architecture qualitative et innovante permettent de loger un plus grand nombre de ménages (à condition que le loyer par CHF/m² reste constant !). Notons que pour les ménages, une pièce de plus est souvent plus « utile » que seulement des m² en plus. Ainsi une famille préférera un 4 pièces de 80 m² plutôt qu'un trois pièces de 80 m² au même prix. Un senior préférera une zone jour (salon-cuisine) et une chambre de 40 m² plutôt qu'un studio de 40 m².
- La catégorie « **logements adaptés** » est plus adéquate que les logements « protégés » car il s'adresse à un public plus large et est potentiellement réversible.
- En fonction du public-cible visé, **le « produit logement » proposé devrait être adapté tant en terme de prix-cible, que de surface voir de plans du logement proposé.** Par exemple, si l'objectif est de loger des seniors du 3^{ème} ou du 4^{ème} âge, les loyers ne devraient pas dépasser 1000 CHF charges comprises pour un 2 pièces. Du coup celui-ci devrait être prioritairement un 2 pièces de type S ou XS de catégorie LLA (avec bonus énergétique), LLA ou LLM. (voir tableaux 23 et 24). Le plan de ce logement devrait être « adapté ».

De manière générale, nous recommanderions de faire une étude détaillée pour chaque site/opération afin de proposer le mix typologique et de prix le plus adapté selon les qualités de la micro-localisation et les public-cibles « politique de l'habitat » choisi pour chaque site.

Ci-après un exemple de de fiche de priorisation possible des publics pour le parc existant dont la Ville est propriétaire. Ce tableau pour être affiné avec les instances politiques et les services techniques dans la phase de mise en œuvre opérationnelle.

Priorisation des publics de la politique de l'habitat selon la typologie de logement du parc de la Ville de Vevey

Parc de la Ville de Vevey (propriétés publiques – Existant- Exemple)

		7%		30%		10%		8%		30%		15%
	Nombre de logements possibles	Jeunes solos \$	Jeunes couples \$	Famille	Famille monoparentale	Solos d'âge moyen \$	Solos seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge	Couple seniors 3 ^{ème} et 4 ^{ème} âge				
PARC VILLE 1 à 2 pièces	114 logements	Public prioritaire dans parc Ville sans ascenseur de 1 à 2 pièces	Cibles possibles si très très faible capacité économique	Public exclu	Public prioritaire si un enfant et droit de visite restreint	Public prioritaire dans parc Ville sans ascenseur de 1 à 2 pièces	Public prioritaire seulement si ascenseur et logement adapté	Public possible si ascenseur, logement adapté et surface généreuse du 2 pièces				
PARC VILLE 3 pièces	230 à 300 logements	Public exclu	Cible possible si très très faible capacité économique et phase pré-famille	Public prioritaire si 1 enfant	Public prioritaire	Public exclu	Public exclu	Public prioritaire si ascenseur et logement adapté				
PARC VILLE 4 pièces et +	79 logements	Public exclu	Public exclu	Public prioritaire	Public prioritaire	Public exclu	Public exclu	Public exclu				

Favorable
Possible
Exclu
Données

Source : CBRE Research&Consulting,modélisation

ILL50. LES PUBLIC-CIBLES PRIORITAIRES DU PARC DE LA VILLE DE VEVEY PAR TYPOLOGIES, EXEMPLE, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING ».

CBRE, Research and Consulting, se tient à disposition pour toutes questions concernant ce rapport. Ce rapport sera complété ultérieurement avec une liste des actions opérationnelles par mesure après la validation politique de la feuille de route de l'Objectif Logement.

Le présent document reflète la situation au moment de l'étude et se base sur les dernières données à disposition. Il s'agit d'un document exclusivement destiné à l'usage interne du mandant.

Contacts

Pour plus d'informations

Dr. Marie-Paule THOMAS

Director, Research & Consulting, sociologue-urbaniste

076 544 59 62

mariepaule.thomas@cbre.com

François Yenny

Senior director, Research & Consulting, architecte-économiste EPFL, MBA HEC

francois.yenny@cbre.com

CBRE Lausanne, Research & Consulting

Rue Saint-Martin 26

CH- 1005 Lausanne