

Objectif Logement Riviera

Rapport final à l'échelle régionale, rapport A

14.06.2016



Objectif Logement Riviera

INTRODUCTION	4
1. Genèse du projet	4
1.1. Objectifs.....	4
1.2. Démarche	4
1.3. Conduite du projet	5
2. La démarche « Objectif Logement »	6
2.1. Etapes de travail	6
2.2. Structure du rapport.....	7
2.3. Evaluer les choix résidentiels des ménages.....	7
DIAGNOSTIC	10
3. Etat des lieux sociodémographique (diagnostic).....	10
3.1. Evolutions démographiques de la Riviera	11
3.2. Profil des nouveaux habitants et mobilité résidentielle	12
3.3. Riviera, trois groupes de communes avec des profils sociodémographiques marquées	13
3.4. Evolution des niveaux de revenu.....	14
4. Etat des lieux résidentiel (diagnostic)	15
4.1. Croissance du parc de logement	15
4.2. Caractéristiques du parc de logement.....	15
4.3. Evolution des taux de vacance	16
5. Ressources foncières (diagnostic)	17
5.1. Inventaire des ressources foncières	17
LES CIBLES : ATTRACTIVITE DE LA RIVIERA	19
6. Identification des ménages-cibles.....	20
7. Quantification de l'évolution sociodémographique potentielle (demande) et comparaison à l'offre (foncier disponible)	22
PROSPECTIVE	23
8. Evolutions sociodémographiques des communes (avec et sans projets de développement).....	23
8.1. Evolutions tendanciennes démographiques.....	23
8.2. Impact des projets de développement.....	24

ENJEUX	25
9. Des constats aux enjeux	25
9.1. Synthèse du diagnostic et de la phase prospective	25
9.2. Des identités démographiques et résidentielles complémentaires : un potentiel d’attractivité élevé de la région	25
9.3. Un vieillissement démographique marqué	26
9.4. Un potentiel de croissance limité	26
9.5. Des taux de vacance bas	27
10. Cinq objectifs pour une politique du logement régionale	28
10.1. Favoriser une croissance de la Riviera quantitative et qualitative	28
10.2. Accompagner le vieillissement de la population	29
10.3. Attirer ou stabiliser les jeunes actifs tout en accompagnant le vieillissement de la population.	29
10.4. Développer une politique pour la construction de logement abordable.	29
10.5. Mettre en œuvre une stratégie d’attractivité régionale.	30
11. Conclusion	31
12. Cahier statistique : la Riviera à l’échelle de la région	34
13. Cahier méthodologique	49
BIBLIOGRAPHIE	54

Couverture : Vevey et les communes du nord de la Riviera (iConsulting, 2014).

INTRODUCTION

1. Genèse du projet

À l'instar de la plupart des agglomérations, la Riviera connaît depuis plusieurs années une situation tendue sur le marché du logement. En 2012, lors de la conférence intermunicipalité de La Tour-de-Peilz, Montreux et Vevey, les trois communes, conscientes de la pénurie aigüe de logements sur leur territoire, ont décidé d'initier un groupe de travail (GT initial) mettant en évidence les problématiques communales et intercommunales relatives au marché du logement. Assez rapidement, le GT initial a proposé d'étendre la réflexion aux dix communes de la Riviera.

En parallèle, l'*Étude fusion(s) et gouvernance régionale*, mandatée par les dix communes de la Riviera sous l'égide du Conseil administratif (CA) de la Communauté intercommunale du Haut-Léman (CIEHL), réunissant les dix syndicats, et sous l'égide du Service des Affaires Intercommunales de la Riviera (ci-après SAI), a mis en évidence, dès 2013, la problématique du logement comme axe de réflexion prioritaire au niveau régional.

Suite au lancement de l'appel d'offres de la Confédération pour la sélection des *Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018*, en novembre 2013, le SAI a proposé à la Conférence des Syndicats de la Riviera (CSD) de déposer un projet sur la thématique du logement.

Validé par la CSD en février 2014, le projet *Objectif logement Riviera / Vers une charte intercommunale du logement pour la Riviera* a finalement été retenu par la Confédération parmi les six projets-modèles portant sur le volet *Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins*.

Une séance de lancement, présentant la démarche à l'ensemble des partenaires, a été organisée en octobre 2014.

1.1. Objectifs

Les objectifs du projet, tels qu'énoncés dans le document cadre validé par la Confédération, sont les suivants:

- Maintenir et développer une offre de logement répondant aux besoins prépondérants de la population, en particulier pour les jeunes adultes, les familles et les aînés.
- Analyser les besoins et définir des objectifs partagés au niveau intercommunal en matière de production et de mise à disposition de logements abordables sur le marché, ceci à court, moyen et long terme.
- Identifier les mesures et moyens d'action à disposition des communes, en tenant compte notamment des objectifs de planification et du potentiel de développement de chaque commune, dans une perspective communale et supracommunale.
- Promouvoir une répartition équilibrée de l'offre de logements sur tout le territoire de la Riviera, en veillant à favoriser une mixité économique et sociale, aussi bien dans les centres qu'en périphérie.
- Favoriser et développer un partenariat avec tous les acteurs concernés, publics, semi-publics et privés.

Idéalement, la réalisation de ces objectifs passe par la validation d'une charte intercommunale fixant les grandes lignes d'une politique du logement coordonnée sur la Riviera.

1.2. Démarche

Afin d'atteindre les objectifs énoncés ci-dessus, le projet propose d'adapter la démarche "Objectif logement communal" à l'échelle régionale.

Outil de planification stratégique et d'aide à la décision développé par le bureau iConsulting, la démarche Objectif logement repose sur le postulat qu'il est possible de prévoir et d'influencer, potentiellement, les types de ménage qui viendront s'installer dans les nouveaux quartiers développés par les communes en adaptant la nature des logements et des programmes proposés aux désirs, besoins et aux capacités économiques des ménages visés.

Transposé à l'échelle régionale, l'outil propose d'évaluer l'impact des différentes options de développement possibles pour les communes en fonction de leur profil sociodémographique, résidentiel et foncier, dans une perspective à la fois communale, pour la décision et l'application des mesures, et régionale pour la coordination. La finalité de la démarche est de respecter une certaine mixité sociale sur l'ensemble du territoire considéré.

La démarche, innovante et inédite, est soutenue par le Canton de Vaud dans le cadre de sa politique de soutien cantonal en faveur du logement, et par la Confédération dans le cadre des projets-modèles.

1.3. Conduite du projet

Placée sous la responsabilité d'un comité de pilotage politique constitué d'un délégué par municipalité, l'étude a fait l'objet d'une démarche participative, associant le groupe de conduite politique à un groupe de travail technique réunissant les représentants des services techniques communaux du logement et de l'urbanisme. Étroitement associé à la démarche, ce groupe de travail politico-technique (GT) a suivi le déroulement du projet et participé à l'élaboration des propositions d'objectifs et de mesures contenues dans le présent rapport.

Partenaires institutionnels et financiers du projet, le Service des communes et du logement du Canton de Vaud et l'Office fédéral du logement ont également été étroitement associés à l'élaboration et au suivi de l'étude.

Le Service des affaires intercommunales de la Riviera assure la conduite opérationnelle, en coordination avec le bureau iConsulting, mandataire responsable de l'étude.

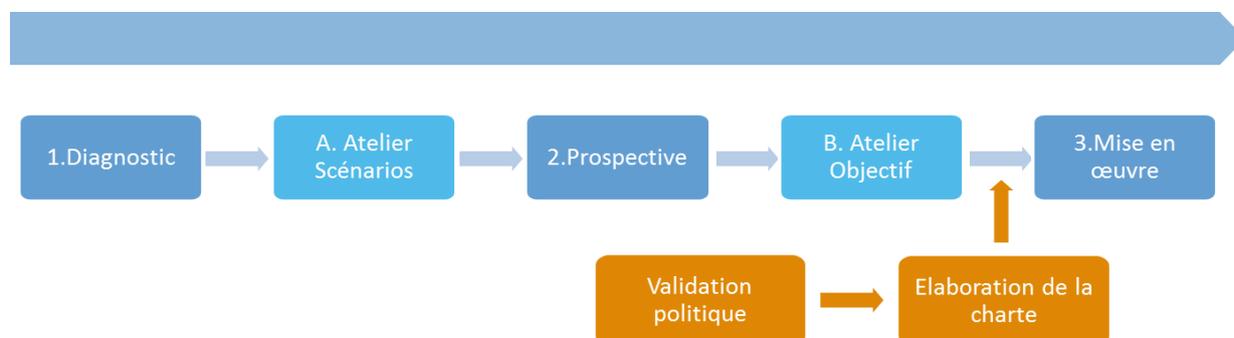
L'équipe pluridisciplinaire de travail du mandataire, iConsulting SA, est formée de :

- Rosalie de Souza, économiste-démographe
- Frédéric Frank, architecte-urbaniste, dr. ès sciences EPFL
- Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr. ès sciences EPFL
- François Yenny, architecte-économiste, MBA HEC

2. La démarche « Objectif Logement »

2.1. Etapes de travail

Calquée sur la démarche "Objectif logement", l'étude se déroule en trois étapes, jalonnées de 2 ateliers participatifs permettant l'implication des membres du GT politico-technique.



II.1 : Etapes de travail de la démarche Objectif logement (selon iConsulting).

La première étape « diagnostic » a consisté à regrouper les données de base et statistiques permettant d'établir le portrait sociodémographique, résidentiel et foncier des communes ainsi que, par extension, d'identifier la répartition géographique de la population à l'échelle de la Riviera en fonction de l'âge et de la composition des ménages ainsi que de la typologie des bâtiments. Le diagnostic a permis en outre de mettre en évidence les tendances globales d'évolution sociodémographique et du parc résidentiel ainsi qu'à identifier et localiser les périmètres de développement potentiels par commune.

Ces résultats ont été présentés de manière synthétique aux membres du GT politico-technique lors du **premier atelier participatif, le 18 février 2015**. En fonction des enseignements du diagnostic, les membres du GT ont été invités à définir les potentiels d'accueil dans les périmètres de développement de leur commune. Les scénarios ainsi élaborés ont servi de base à l'analyse et l'évaluation prévues dans la suite de l'étude.

La deuxième étape "prospective" a consisté à évaluer les impacts démographiques et économiques des scénarios retenus par rapport au développement souhaité. Les résultats de l'analyse ont permis de dégager les principaux enjeux à relever pour la région et de formuler des propositions pour définir les stratégies d'un développement résidentiel coordonné.

Le résultat des analyses ainsi que les propositions en découlant ont été présentés aux membres du GT lors du **second atelier participatif, le 30 septembre 2015**. Les membres du GT ont en outre été invités à formuler des objectifs, mesures et moyens d'actions afin de formaliser les bases de lignes directrices pour la mise en place d'une politique de logement régionale.

Les résultats de l'analyse et les travaux du GT ont permis la formulation d'objectifs et l'élaboration de recommandations à l'intention des municipalités en vue de **la troisième étape « mise en œuvre »**. Celle-ci dépendant d'une validation politique, le présent rapport s'arrête aux propositions de recommandations qui serviront de base pour une charte intercommunale. Contrairement au diagnostic, qui a été établi par commune puis synthétisé à l'échelle de la région, les recommandations ont été formulées par rapport aux enjeux et objectifs définis à l'échelle régionale.

2.2. Structure du rapport

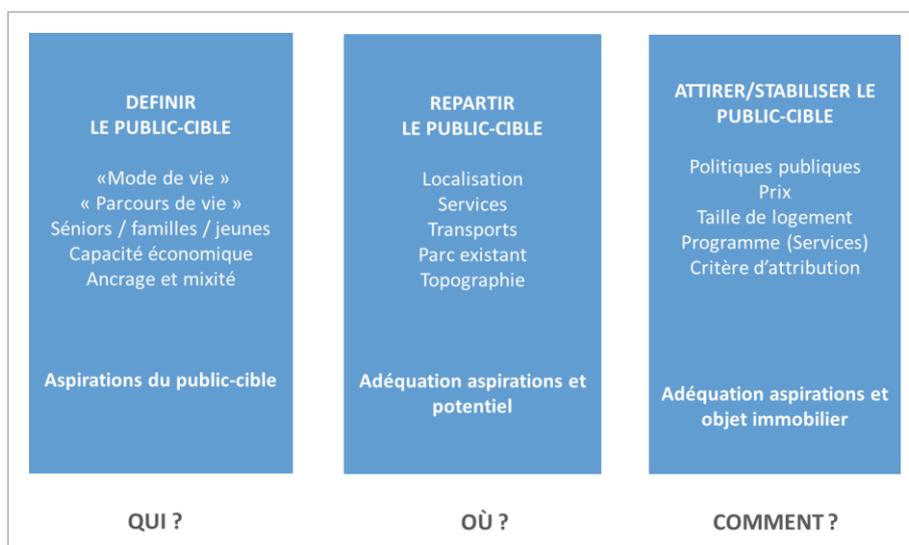
La transposition de la démarche "Objectif logement" de l'échelle d'une commune à celle de toute une région a nécessité de travailler à l'échelle communale, pour ce qui concerne la récolte des données et l'état des lieux statistique. A l'échelle de la région, soit des dix communes de la Riviera, une synthèse a permis de dégager une vision globale des forces, faiblesses, enjeux et axes stratégiques à développer dans le cadre d'une politique du logement coordonnée.

Au vu de la masse importante et complexe de données statistiques issues de l'analyse croisée des dix communes, le présent document est scindé en deux rapports : le rapport A est le document de synthèse à l'échelle de la Région tandis que le document B synthétise les constats et les enjeux majeurs pour chacune des communes de la Riviera. Ces rapports sont accompagnés des annexes statistiques, détaillant l'ensemble des résultats.

2.3. Evaluer les choix résidentiels des ménages¹

Les approches en terme de choix résidentiel sont très diverses et reposent sur des présupposés épistémologiques et méthodologiques différents. Nous choisissons de retenir des approches hybrides à la croisée de ces différentes théories. Le résultat de nos études montre qu'il y aurait un lien très fort entre le mode de vie des individus et 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* ». 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 par iConsulting part de ses 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 dont nous proposons une description complète en annexe (cahier méthodologique).

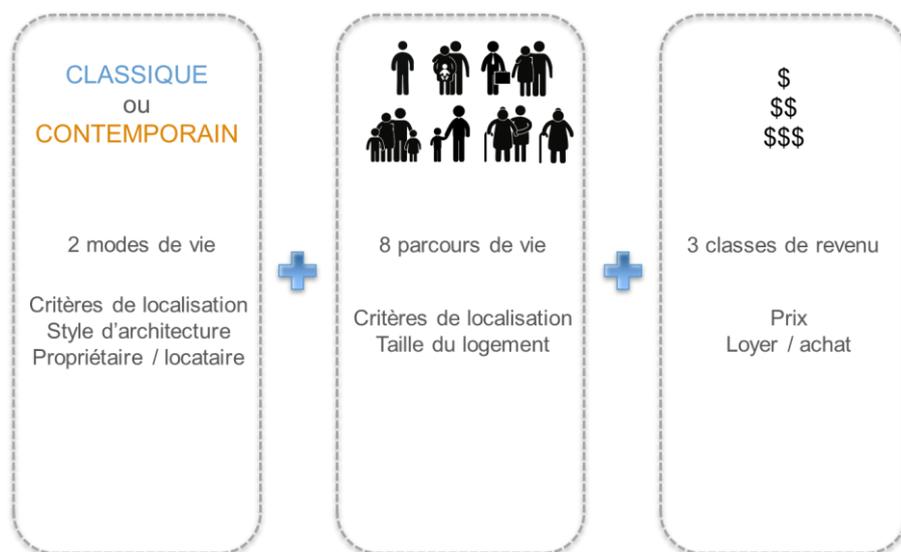


II.2 : Méthodologie pour la mise en place d'une politique du logement proactive (selon iConsulting).

¹ Ce sous-chapitre est issu du livre et du travail de doctorat 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. La méthodologie globale et l'adaptation à la démarche Objectif Logement ont été élaborées chez i-Consulting à l'aide des compétences interdisciplinaires suivantes issues de l'architecture, de la démographie, de l'économie et de la sociologie.

Définir le public-cible

La diversité des modes de vie rend attentif au fait que la problématique de la mixité sociale est complexe et qu'elle ne renvoie pas seulement aux dimensions de revenus ou de types de ménage comme facteurs de différenciation. L'approche retenue considère que le ménage « choisit » son logement et réalise des « arbitrages » de localisation résidentielle selon son appartenance à un « type ou groupe » de ménages déterminé selon trois critères : le mode de vie ; le type de ménage ; le revenu.



Il.3 : Détermination des types de ménages selon 3 critères (selon iConsulting).

Répartir le public-cible

Afin d'analyser les communes et les quartiers, nous avons défini plusieurs critères **fonctionnels** (accessibilité, services), **sociaux** (réputation du lieu, ancrage social, dynamisme associatif) et **sensibles** (nuisances, qualité de l'environnement) qui permettent de caractériser au mieux les profils d'une commune et son potentiel d'accueil. Afin d'identifier les public-cibles potentiels, nous mettons en relation les attentes et besoins des différents segments de population avec les qualités de la commune et des sites.

En fonction des qualités d'un site et de son potentiel d'accueil implicite, nous pouvons identifier quel public-cible pourrait être intéressé à s'installer dans le quartier. Chaque périmètre a un **potentiel d'accueil spécifique** pour un ou plusieurs groupes-cibles. Dès lors, trois questions essentielles se posent : Quelles sont les « cibles » **naturellement attirées** ? Quelles sont les « cibles » **potentielles** ? Quelles sont les « cibles » **naturellement exclues** ?

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

L'élaboration d'une politique du logement proactive invite à comprendre le point de vue des usagers, leurs pratiques, leurs modes de vie et leurs appropriations des différents espaces. Comprendre ce que font et ce que veulent les utilisateurs permet d'anticiper la programmation et la planification stratégique des villes et des territoires. Il est par conséquent important de considérer la capacité d'accueil d'une commune en relation aux attentes et aux besoins des groupes-cibles que celle-ci désire attirer : **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 véhiculer ?**

Afin d'attirer un public-cible déterminé, il est possible d'adapter les politiques publiques, le développement urbanistique des quartiers et l'habitat. Pour cela, nous pouvons jouer sur trois échelles d'action (la commune, le quartier, le logement) et deux catégories d'outils ou de moyens : le matériel (« hardware ») et l'immatériel (software).

Chaque projet présente ainsi un potentiel d'accueil pour différents segments de la population. En jouant sur les politiques publiques, le programme, l'architecture, l'identité et l'ambiance du projet, un nombre plus ou moins important de cibles résidentielles peut être attiré.

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

II.4 : 3 échelles et 2 types d'outils de nature différente : en bleu, le « hardware » ; en beige, le software (selon iConsulting).

DIAGNOSTIC

La région de la Riviera comprend dix communes : Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, St-Légier, Vevey, Veytaux. Elles présentent une grande diversité dans leurs caractéristiques sociologiques et économiques en fonction de leur position géographique et sociale. Si cette remarque n'a rien d'exceptionnel en Suisse, il s'agit de relever que la gradation du centre à la périphérie s'y effectue de façon hétérogène, ce que l'étude des données statistiques met en évidence (voir annexe cahier statistique).

3. Etat des lieux sociodémographique (diagnostic)

Synthèse des constats sociodémographiques à l'échelle de la Riviera

- Croissance démographique modérée, inférieure à celle du canton (16.6% vs 20.7%), représentant 11'000 nouveaux habitants entre 2000 et 2013.
- Croissance inégalement répartie entre les communes de la Riviera : Vevey et Montreux ont accueilli deux tiers des nouveaux habitants et Blonay et Saint-Légier 22%.
- Taux de croissance annuels moyens différenciés : Blonay, Saint-Légier et Vevey ont connu des croissances supérieures au Canton, Montreux a eu une croissance dans la moyenne cantonale tandis que les autres communes se sont peu développées.
- Croissance de la Riviera essentiellement soutenue par le facteur migratoire international qui est nettement supérieur à l'accroissement naturel : dans l'état actuel, la Riviera ne pourrait pas croître sans immigration externe.
- Perte d'habitants en faveur d'autres communes vaudoises voire d'autres communes suisses, notamment dans la région d'Aigle ou dans le canton de Fribourg.
- Attractivité essentiellement pour une population vaudoise : près de 60% des personnes qui se sont installées proviennent du canton tandis que 20% arrivent d'un autre canton suisse et 20% de l'étranger.
- Stabilité et ancrage des habitants de la Riviera: un habitant sur six déménage chaque année.
- Mobilité accrue des jeunes adultes (20-39 ans) dans toutes les communes, ce qui correspond aux phénomènes classiques de parcours de vie où la propension à quitter sa commune décroît avec l'âge.
- Trois groupes de communes aux profils sociodémographiques variés. Le premier groupe est constitué des communes du bas qui ont quatre profils différents (Vevey, Montreux, La Tour-de-Peilz et Veytaux). Ces quatre communes reflètent des caractéristiques de centralité, notamment en raison de la part importante d'actifs (jeunes adultes ou adultes d'âge moyen). Le deuxième groupe est caractérisé par un déficit de jeunes adultes et par une surreprésentation d'enfants et d'adultes d'âge mûr (commune familiale): il s'agit de Blonay et de Saint-Légier. Le troisième groupe est constitué des communes villageoises du cercle (Chardonne, Corseaux, Corsier, Jongny). Elles présentent une évolution classique de communes résidentielles pavillonnaires, soit une forte proportion de séniors et une faible part de familles et de jeunes adultes. La Riviera connaît de fortes disparités socio-économiques entre les communes du haut et les communes du bas où les revenus sont plus bas que les moyennes cantonales.

3.1. Evolutions démographiques de la Riviera

Entre 2000 et 2013, la Riviera a connu une croissance démographique de 16.6%, inférieure à celle du canton de Vaud (20.7%). Elle a accueilli près de 11'000 habitants entre 2000 et 2013. Alors que la tendance semblait suivre celle du canton entre 2000 et 2008, l'écart s'est creusé entre 2008 et 2013, avec un ralentissement marqué dès 2009. Depuis 2013, une légère reprise semble s'amorcer, avec une progression qui reste malgré tout inférieure à la croissance cantonale.

A l'échelle communale, la croissance se répartit essentiellement dans les centres villes, Vevey et Montreux accueillant près de deux tiers des nouveaux habitants entre 2000 et 2013 (64%). Les communes de Blonay et Saint-Légier ont également connu une croissance soutenue (22% des nouveaux habitants), tandis que La Tour-de-Peilz a connu une croissance plus modérée (8% des nouveaux habitants). A l'inverse, les populations des communes de Chardonne, Corseaux, Corsier, Jongny et Veytaux sont restées relativement stables, avec seulement 5% des nouveaux habitants de la région pour ces cinq communes.

En termes de taux de croissance annuelle, des disparités marquées sont à relever. Une croissance annuelle moyenne tendancielle forte et supérieure au canton (1.5%) a été relevée à Blonay (1.8%), à Saint-Légier (2%) et dans une moindre mesure à Vevey (1.6%). Montreux a connu une croissance modérée (1.2%) tandis que toutes les autres communes ont connu des croissances modérées – Jongny (0.9%), La Tour de Peilz et Chardonne (0.6%), Corsier (0.5%) – voire inexistantes comme à Corseaux (0.2%) et Veytaux (0.1%).

	Croissance absolue	Croissance totale	Croissance annuelle	Part de la croissance 2000-2013 à l'échelle de la Riviera
Blonay	1'276	27%	1.8%	12%
Chardonne	207	8%	0.6%	2%
Corseaux	54	3%	0.2%	0%
Corsier	203	7%	0.5%	2%
Jongny	163	13%	0.9%	1%
La Tour-de-Peilz	870	9%	0.6%	8%
Montreux	3'545	16%	1.2%	32%
St-Légier	1'134	29%	2.0%	10%
Vevey	3'490	23%	1.6%	32%
Veytaux	8	1%	0.1%	0%
Total général	10'950	16.6%	1.2%	100%

III.1 : Evolution de la population 2010-2013 (Données OFS & STATVD, selon iConsulting).

Si nous observons les bilans démographiques, le développement de la Riviera est soutenu essentiellement par le facteur migratoire qui est nettement supérieur à l'accroissement naturel. La majorité des communes de la Riviera, à l'exception de Vevey, ont un solde naturel soit très faible, soit négatif.

Fait marquant, la région perd des habitants en faveur d'autres communes du canton et d'autres cantons de Suisse, notamment en faveur des régions voisines (district d'Aigle et canton de Fribourg). Seules les communes de Corseaux, Chardonne, Blonay et Saint-Légier ont connu un solde migratoire intra-cantonal positif. La croissance de la Riviera est donc essentiellement tributaire de l'immigration internationale.

Globalement, les portes d'entrée de l'immigration internationale sont les communes du bas : Montreux, Vevey et de Tour-de-Peilz. Elles présentent des soldes intercantonaux et intracantonaux négatifs ce qui signifie qu'elles perdent des habitants en faveur d'autres communes du canton ou d'autres cantons. Blonay et Saint-Légier sont les seules communes à avoir un solde intracantonal positif élevé, ce qui signifie qu'elles attirent plus de personnes du canton qu'elles n'en perdent. Les communes du cercle accueillent également des habitants en provenance du canton et de l'étranger mais dans une moindre mesure, vu leur faible croissance démographique.

3.2. Profil des nouveaux habitants et mobilité résidentielle

En analysant la provenance des personnes qui se sont récemment installées dans la Riviera, nous constatons que la région est majoritairement attractive pour une population locale. Ainsi, entre 2000 et 2013, près de 60% des personnes nouvellement installées dans chaque commune de la Riviera sont arrivées d'une commune vaudoise. Les 40% restant provenaient pour moitié de l'étranger (20%) et pour moitié d'un autre canton suisse (20%). Ce résultat confirme les tendances classiques de localisation résidentielle où l'on observe que les ménages déménagent principalement dans un périmètre de proximité.

En termes de mobilité, les ménages de la Riviera sont relativement stables : un habitant sur six déménage chaque année. Notons que la population est plus mobile à Veytaux où un ménage sur trois déménage chaque année : cet indicateur peut être mis en regard d'un taux de vacance élevé et dénote une baisse d'attractivité de la commune. A Montreux, un ménage sur quatre déménage chaque année ; ce chiffre est toutefois induit par une forte population estudiantine mobile.

L'analyse plus fine des courbes de mobilité résidentielle (voir annexe statistique) met en évidence des comportements de mobilité résidentielle différents selon l'âge. La forte mobilité des jeunes adultes est systématiquement observée (tendance universelle).

Quatre pics classiques de mobilité résidentielle sont identifiables. Le premier correspond aux jeunes enfants et renvoie à la trajectoire résidentielle des parents : ces pics sont très présents à Saint-Légier et Blonay, qui attirent les familles. Le deuxième pic reflète la transition de l'adolescence à l'âge adulte, soit le départ du domicile parental. Cette phase est souvent suivie d'une union ou d'une mise en couple puis de la constitution d'une famille, ce qui explique la forte propension à déménager entre 20 et 29 ans. La mobilité des adultes diminue ensuite jusqu'à l'approche de la retraite. La propension à déménager tend à augmenter vers le 4^{ème} âge lors de rapprochement auprès de la famille ou d'un emménagement en home médicalisé. Les communes de Blonay, Chardonne, Jongny et St-Légier enregistrent de plus fortes arrivées en raison de leur offre en places d'EMS. En revanche les séniors de Corsier, Vevey et Veytaux semblent contraints de quitter leur commune pour accéder à un home médicalisé en EMS.



III.2 Deux vues de Saint-Légier et de Montreux (iConsulting).

3.3. Riviera, trois groupes de communes avec des profils sociodémographiques marqués

Entre les spécificités propres à chaque commune et la vision régionale, une analyse plus fine des structures de population permet de classer les communes en fonction de leur "centralité" ou de leur "caractère urbain". On peut ainsi classer les communes en trois groupes selon la part que représente la population active (jeunes adultes et adultes d'âge moyen) par rapport à la population totale.

Le premier groupe est constitué des communes du bas ; elles ont chacune un profil sociodémographique différent (Vevey, Montreux, La Tour-de-Peilz et Veytaux). Ces quatre communes reflètent des caractéristiques de centralité, notamment en raison de la part importante d'actifs (jeunes adultes ou adultes d'âge moyen). Chacune d'elle présente toutefois des spécificités. A cet effet, Vevey présente le profil typique d'une commune centrale avec une surreprésentation de jeunes actifs et de familles (20-39 ans), induite par une proportion importante d'étudiants et de jeunes professionnels. Montreux comprend une surreprésentation très marquée d'étudiants – elle accueille en effet de nombreuses écoles de formation internationale – et, dans une moindre mesure, de séniors. La structure de la population de La Tour-de-Peilz témoigne d'une surreprésentation de sénior. Enfin, la commune de Veytaux présente une forte proportion de séniors et d'adultes (jeunes et d'âge moyen) mais une faible part de familles.

Le deuxième groupe de communes est caractérisé par un déficit de jeunes adultes et par une surreprésentation d'enfants et d'adultes d'âge mûr, ce qui correspond au profil type des communes familiales: il s'agit de Blonay et de Saint-Légier.

Le troisième groupe est constitué des communes villageoises du cercle : Chardonne, Corseaux, Corsier, Jongny. Ces communes présentent l'évolution typique de communes résidentielles pavillonnaires, c'est-à-dire le passage d'une population familiale à une forte proportion de séniors. La rotation de population n'ayant pas encore été effectuée dans de nombreuses villas, une faible part de familles et de jeunes adultes y prend place actuellement, contrairement aux décennies précédentes. Ce phénomène est observé dans une moindre mesure à Corsier-sur-Vevey car il est dilué par la présence des ensembles collectifs du sud de la commune.

En synthèse, nous pouvons constater que la population de la Riviera présente des caractéristiques sociodémographiques très différentes entre les communes du bas et les communes du haut, voire une grande hétérogénéité des communes au sein d'un groupe d'appartenance.

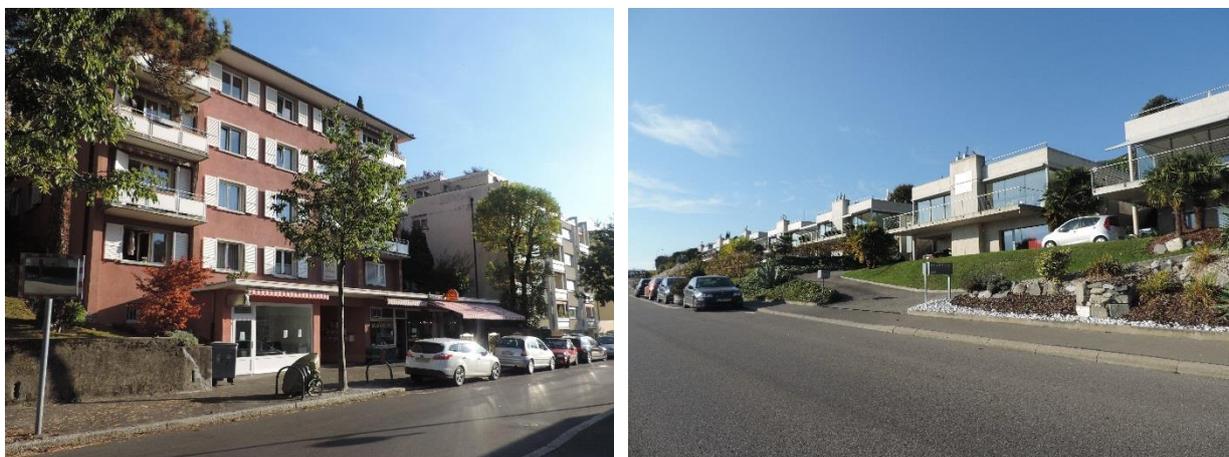
Nous observons que les communes centrales du bas (Vevey, Montreux, La Tour-de-Peilz et Veytaux) ont une composition hétérogène entre elles. Le second groupe constitué de Blonay et St-Légier et le troisième groupe composé des communes du cercle ont un profil assez homogène entre elles. A l'exception de Corsier qui se démarque des trois autres communes de par la distinction entre le bas de la commune (qui jouxte Vevey) et le haut de la commune dont le profil sociodémographique se rapproche des communes voisines (Chardonne, Corseaux et Jongny).

De manière globale, la Riviera devrait connaître un vieillissement de sa population supérieur au vieillissement généralisé du canton. En effet, à l'exception de Vevey, les indices de renouvellement de la population sont en décroissance dans toutes les communes. Globalement, cela signifie qu'il y aura un accroissement progressif de la part des séniors (+ de 65 ans) au détriment de la part des jeunes (0-19 ans). En outre, le rapport de dépendance actuel, soit la part de séniors par rapport à la population active, est déjà inversé dans les communes de Corsier, Chardonne, Corseaux, La Tour de Peilz et Veytaux, où la population de séniors dépasse désormais celle des jeunes. Ces proportions sont plus ou moins équivalentes à Montreux et à Jongny. Seules les communes de Vevey, Saint-Légier et Blonay ont un nombre de jeunes supérieur au nombre de séniors. Notons néanmoins que Saint-Légier et Blonay ont une part de séniors en constante augmentation depuis les années 2000 et que leurs rapports de dépendance ne cessent d'augmenter. Cette tendance au vieillissement, structurelle et inévitable, va s'accélérer si les communes n'accueillent pas de nouveaux jeunes actifs.

3.4. Evolution des niveaux de revenu

Le revenu médian² des différentes communes de la Riviera a connu une évolution positive suivant la tendance générale du canton de Vaud. Notons que Veytaux a subi une légère baisse de son revenu médian ces dernières années. Cet indicateur, corrélé avec un fort taux de mobilité, laisse présager que la commune connaît une perte d'attractivité depuis quelques années.

Le salaire médian révèle en outre de fortes disparités, variant du simple au double au sein de la Riviera. Sur la base des statistiques de 2009, deux groupes de communes sont identifiables: premier groupe où le salaire médian est inférieur à 70'000.-, ce qui est inférieur au revenu médian du canton et de la Riviera (La Tour de Peilz, Corsier Montreux, Veytaux et Vevey); deuxième groupe où le salaire médian oscille entre 90'000.- et 102'000.-, ce qui est au-dessus du revenu médian du canton et de la Riviera (Blonay et Saint-Légier ainsi que les trois autres communes du cercle). Ces différences indiquent un clivage socio-économique entre les communes du bas et les communes du haut.



III.3 Deux vues de Vevey et de Corseaux (iConsulting).

² Selon l'office de statistique du Canton de Vaud, la médiane est la valeur qui sépare un ensemble considéré (population) en deux groupes de taille égale composés d'éléments (ici, en l'occurrence, les salaires) classés par ordre croissant (ou décroissant). Ainsi, à un revenu médian donné, la moitié des revenus se situe au-dessous de ce montant, tandis que l'autre moitié se situe au-dessus.

4. Etat des lieux résidentiel (diagnostic)

Synthèse des constats résidentiels

- Croissance du parc de logement inférieur à la croissance de la population et en-dessous de la moyenne du canton de Vaud.
- Nature des bâtiments révélant la diversité résidentielle de la Riviera : la part des maisons individuelles s'échelonne de 1% du parc à Vevey à 62% à Saint-Légier.
- Taux de vacance bas pour les logements standards et élevé pour les logements de très haut standing.

4.1. Croissance du parc de logement

Durant la période 2000-2013, nous relevons que la croissance du parc de logement a été légèrement inférieure à la croissance de la population et qu'elle a été en-dessous de la moyenne du canton de Vaud. Globalement, le parc de logement a ainsi connu une augmentation de 13 % entre 2000 et 2013. Blonay et Saint-Légier ont enregistré une croissance annuelle moyenne supérieure à 1.5%. Montreux, Vevey, Chardonne et Jongny ont eu des croissances modérées entre 1 et 1.2% annuelles. La Tour-de-Peilz, Corseaux, Corsier et Veytaux ont eu des croissances très faibles voire nulles de leur parc.

4.2. Caractéristiques du parc de logement

La nature des bâtiments de logement révèle la diversité résidentielle au sein de la Riviera, en particulier la part des maisons individuelles présente sur chaque commune qui s'échelonnait, en 2013, de 1% à Vevey à 62% à Saint-Légier.

Le premier groupe de commune est constitué par les communes centrales dont la part de maisons individuelles constitue moins d'un quart du parc de logements (Montreux : 15% ; Vevey : 1%, La Tour de Peilz : 27% ; Veytaux : 24%). La part d'immeubles mixtes est relativement importante. Nous notons néanmoins que le pourcentage de maisons individuelles est passablement élevé par rapport à d'autres communes centrales du canton dont le pourcentage dépasse rarement les 5% du parc. La Tour de Peilz a un taux très bas d'immeubles mixtes (moins de 10% comme les communes du haut).

Le second groupe constitué de Blonay et Saint-Légier compte respectivement 37% et 62% de maisons individuelles. Blonay affirme plus fortement son caractère de centralité locale vu que quasiment la moitié de son parc est constitué d'immeubles collectifs.

Certaines communes du cercle ont un parc important de maisons individuelles en propriété, c'est le cas de Jongny (58%) et Corsier (53%), alors que d'autres communes ont un parc constitué de petits immeubles collectifs en PPE, c'est le cas de Chardonne et Corseaux (respectivement 72% et 71% d'immeubles collectifs).

Un enjeu serait de proposer des opérations de rénovation ou de densification du parc existant qui soient adaptées au tissu résidentiel de chaque commune.

4.3. Evolution des taux de vacance

Sur la Riviera, les taux de vacance sont relativement bas même s'ils présentent des spécificités propres à chaque commune. A l'exception de Veytaux, ce sont les communes du bas, ainsi que Blonay et Saint-Légier, qui connaissent la pénurie de logement la plus marquée. Le taux de vacance se situe nettement en-dessous de 0.5% dans 4 communes : Corsier, Saint-Légier, La Tour de Peilz et Vevey, autour de 1% pour Montreux et Blonay. Celui-ci dépasse le taux d'équilibre de 1.5% à Jongny (1.5%), Corseaux (2.5%) et Chardonne (1.8%) ce qui peut s'expliquer par une augmentation de la vacance dans les objets de très haut standing. Notons néanmoins que les taux de vacance pour ces trois communes sont en constante augmentation depuis 2011. Le marché est donc en situation de saturation de l'offre pour certains types de logement ce qui nécessitera de cibler le profilage des futures constructions. Veytaux se situe dans une situation particulière avec un taux de vacance, pour toutes les catégories de logement, qui est supérieur au taux d'équilibre et supérieur aux taux de vacance de la Riviera et du Canton : 4.2% en 2014. Cela traduit la difficulté de la commune à attirer de nouveaux habitants sur le long terme.



IV. 1 Deux vues de Blonay et de la Tour-de-Peilz (iConsulting).

5. Ressources foncières (diagnostic)

Synthèse des constats liés aux ressources foncières

- 52 périmètres de développements recensés à l'échelle de la Riviera.
- Potentiel de développement de 500'000 m² de surfaces brutes de plancher, soit 3000 logements.
- Faible détention de foncier public, à l'exception des communes de Montreux et de Saint-Légier.
- Potentiel de densification qui permettrait d'étendre la capacité d'accueil en termes d'habitants.

5.1. Inventaire des ressources foncières

52 périmètres de développement ont été identifiés à l'échelle de la Riviera³. Les projets de développement en cours, ayant des indices de densité bâtie élevés, représentent un potentiel d'environ 3000 logements, soit près de 500 000 m² de surfaces brutes de plancher.

En termes de foncier, la Riviera présente des réalités diverses. Saint-Légier possède 27% de ce potentiel, Montreux 18%, La Tour de Peilz 14%, Corsier 11%, Blonay 8% et Vevey 7%. Toutes les autres communes ont moins de 5% chacune de la surface totale à développer. Près de un cinquième de ce potentiel est en mains publiques, le reste est en main de promoteurs ou de propriétaires privés.

Commune	Projets ⁴	Logements	Surfaces brutes de plancher (m ²)	% foncier maîtrise communale	% du potentiel foncier de la Riviera	Nouveaux log. en % du parc communal 2014
Blonay	4	113	35'675	6%	7.6%	4%
Chardonne	1	62	20'542	0%	4.3%	4%
Corseaux	2	140	13'763	82%	2.9%	12%
Corsier	2	94	52'504	51%	11.1%	5%
Jongny	3	176	27'337	0%	5.8%	25%
La Tour-de-Peilz	12	533	65'020	8%	13.8%	9%
Montreux	8	564	85'151	57%	18.0%	4%
St-Légier	13	642	127'428	15%	27.0%	27%
Vevey	2	410	31'034	0%	6.6%	4%
Veytaux	4	40	13'958	19%	3.0%	7%
Total Riviera	52	2'843	472'412	24%	7.6%	100%

IV.1 : Potentiel foncier des communes de la Riviera (Données des services techniques communaux, selon iConsulting).

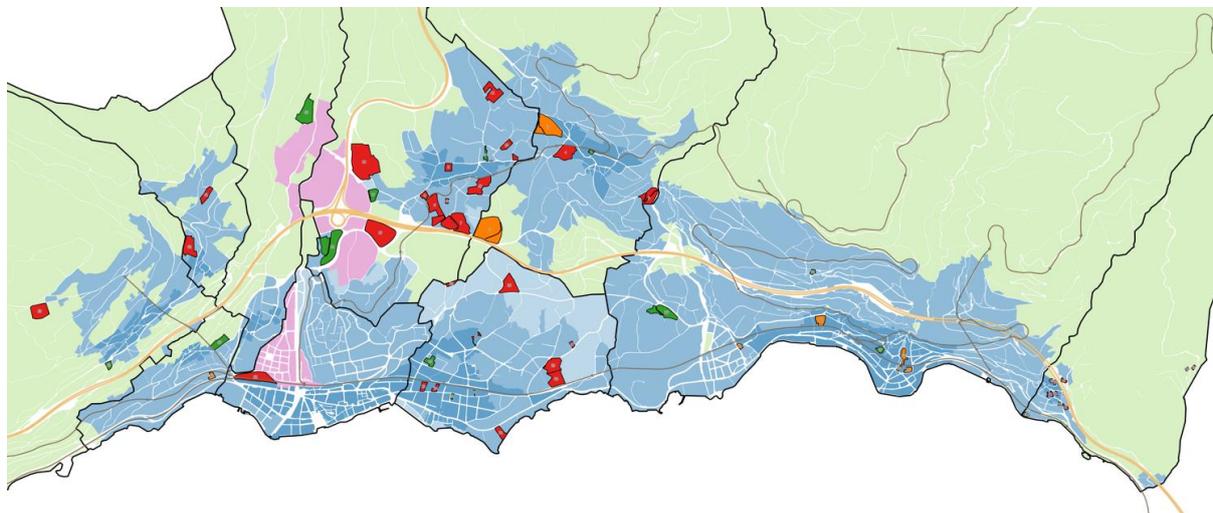
La marge de manœuvre communale⁵ a également été déterminée en fonction de sa maîtrise foncière complète ou partielle des périmètres. Si la commune détient le foncier, elle pourra influencer la programmation du projet et décider par exemple de favoriser le logement d'utilité publique. En revanche, lorsque son degré d'influence est modéré, voire même faible, elle peut tenter d'actionner d'autres leviers, notamment de négociation avec le promoteur ou le propriétaire pour permettre la réalisation de son objectif. Aussi, une attitude proactive de la commune est nécessaire pour valoriser l'utilité publique (logements abordables, équipements publics, etc.) auprès

³ Alors que certains projets suffisamment avancés bénéficiaient d'informations déjà connues, telles que le nombre de logements programmés, cette information a dû être déterminée par l'approche du ratio CUS vraisemblable connu pour chacun des sites non précisément renseignés (dans le cas où le projet était à un stade antérieur). Le Coefficient d'Utilisation du Sol permet une approximation de la Surface Brute de Plancher (SPB). En estimant que le ratio SPB-SN (Surface Nette) est de 0.8 et qu'un ménage consomme en moyenne 100m², il est possible d'estimer le nombre de ménage à partir du CUS et de la (SP) surface parcellaire selon le calcul suivant : $(SP * CUS * 0.8) / 100 = \text{Nombre de logements} = \text{Nombre de ménages}$.

⁴ La liste des projets ci-contre n'est pas exhaustive. Elle repose sur les informations transmises par la commune et reflète un développement potentiel minimal. D'autres projets encore non connus (petits projets de densification) pourraient être réalisés.

⁵ Pouvoir de blocage > influence forte ; mise en place de négociations actives et de propositions compensatoires > influence moyenne ; impossibilité d'action de la commune > influence faible.

des acteurs privés. A cet égard l'office fédéral du logement a produit une brochure en 2014 recensant les différents outils des communes pour mettre en œuvre une politique du logement proactive pour la construction de logements abordables intitulée « Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes »⁶.



IV.2 : Cartes des périmètres de développement (en vert marge de manœuvre forte, orange : moyenne, rouge : faible)

A l'exception des communes de Montreux et de Saint-Légier, les communes de la Riviera détiennent un faible degré d'influence sur les projets (un cinquième du total).

Ces calculs ne prennent pas en compte les potentiels de densification qui pourraient permettre d'augmenter la capacité d'accueil en termes d'habitants. En effet, de nombreuses simulations à l'échelle du territoire cantonal révèlent que l'existant recèle d'importants réservoirs de potentiels à bâtir. Ceux-ci existent soit, dans l'état actuel de la planification, sous la forme de parcelles où les indices de densité ne sont pas pleinement utilisés, soit, en entrevoyant une modification des règlements communaux, dans certains périmètres où les indices de densité sont trop faibles.

L'obstacle que représente une maîtrise foncière restreinte peut toutefois être surmonté dans plusieurs périmètres quand le foncier est en mains de partenaires institutionnels (commune voisine) ou semi-publics (CFF par exemple). Ceci implique toutefois une collaboration intense et parfois complexe.

⁶ <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=fr>

LES CIBLES : ATTRACTIVITE DE LA RIVIERA

Les ménages cibles

- La Riviera possède un potentiel d'attractivité pour tous les publics-cibles en termes de revenus, de types de ménages (solos, familles, couples, séniors, etc.) et de modes de vie (classiques et contemporains). Les caractéristiques sociodémographiques et résidentielles différenciées des communes répondent, en effet aux aspirations résidentielles des différentes catégories de ménage.
- Trois groupes de communes aux potentiels d'accueil diversifiés ont été identifiés.
 - ✓ Le premier groupe est constitué des communes du bas (Vevey, Montreux, La Tour de Peilz, Veytaux). L'attractivité retrouvée des communes urbaines, au cours des dernières années, les prédispose désormais à accueillir toutes les cibles de la population en termes de types de ménages, de revenus et de modes de vie.
 - ✓ Le second groupe est constitué des communes centrales en devenir (Blonay et Saint-Légier). Ces deux communes sont caractérisées par une forte population de familles établies qui constituent leurs cibles "naturelles". Un niveau de service et d'infrastructures relativement élevé ainsi qu'une certaine maîtrise foncière, notamment à Saint-Légier, permettraient à ces communes d'accueillir potentiellement toutes les cibles, à condition d'optimiser les projets en fonction des attentes des différents types de ménages.
 - ✓ Le troisième groupe est constitué des communes villageoises du cercle. Caractérisées par une population vieillissante et plutôt aisée, ces communes ont un potentiel d'attractivité plus restreint.
- Du fait de sa très forte attractivité à l'échelle cantonale, la Riviera aurait le potentiel d'accueillir près de 14'000 habitant supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui représente 6'000 à 7'000 logements. L'offre en logement (estimée à 3'000 unités) sera, par conséquent, largement inférieure à la demande potentielle. A l'avenir, nous pouvons ainsi prévoir une stabilité de la pression sur les prix du foncier et de l'immobilier dans les communes de la Riviera.



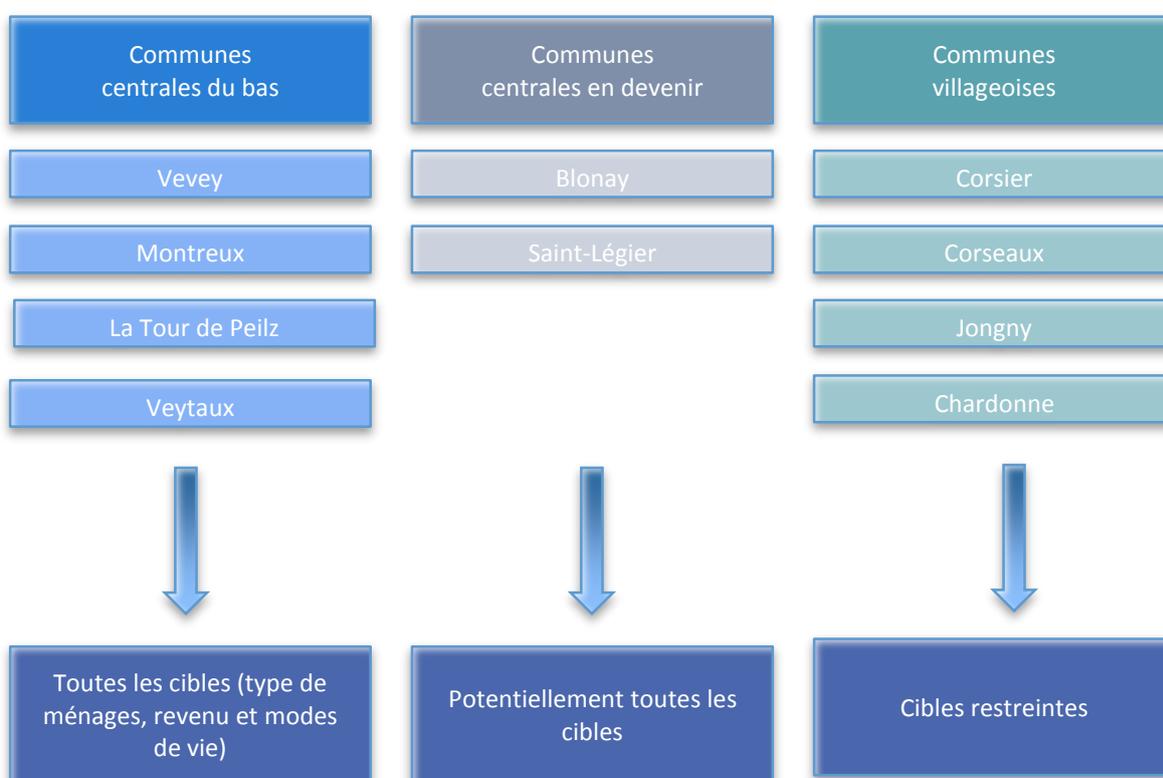
VI.1 Deux vues de Veytaux et de Corsier (iConsulting).

6. Identification des ménages-cibles

La diversité et l'hétérogénéité de la Riviera invitent à identifier les ménages cible en fonction des trois catégories de communes définies précédemment selon leurs caractéristiques socio-économiques. En fonction du diagnostic sociodémographique, résidentiel et foncier, nous pouvons prévoir quels publics cibles seront naturellement attirés dans quelle commune et lesquels seront naturellement exclus.

De manière générale, la diversité des communes de la Riviera, entre centres urbains et entités villageoises notamment, offre un potentiel d'attractivité étendu pour toutes les cibles de la population en termes de revenus, de types de ménages (solos, familles, couples, séniors, etc.) et de modes de vie (classiques et contemporains). Chaque entité territoriale composant la région répond en effet aux aspirations résidentielles de différents types de ménages.

Les résultats des potentiels d'accueil des différents ménages-cibles peuvent être synthétisés par groupe de communes, comme dans la figure ci-dessous.



VI.1 : Potentiel d'attractivité des communes de la Riviera (selon iConsulting).

Le premier groupe est constitué des communes du bas : Vevey, Montreux, La Tour de Peilz, Veytaux. L'attractivité retrouvée des communes urbaines au cours des dernières années les prédispose naturellement à accueillir toutes les cibles de la population en termes de types de ménages, de revenus et de modes de vie. Elles offrent des sites aux caractéristiques variées, qui pourraient ensemble répondre aux besoins de tous les types de ménages.

En effet, ces communes sont bien desservies aussi bien en transports publics qu'en transports individuels, elles offrent une diversité de services et de prestations sociales ainsi qu'une diversité d'environnement résidentiel : des environnements denses et animés au centre-ville et des ambiances plus calmes dans leur quartier périphérique.

Malgré ce potentiel important, nous constatons que les quatre communes n'ont pas un profil sociodémographique homogène mais qu'elles ont des identités très marquées possédant ainsi des forces et faiblesses respectives. Vevey se profile comme une commune jeune et créative qui a le « vent en poupe » ces dernières années. Cependant elle pourrait être victime de son succès et se gentrifier progressivement du fait de sa faible réserve foncière et de son faible taux de vacance. Au contraire Montreux et la Tour de Peilz ont plus de terrains à développer mais leur identité peine encore à s'affirmer notamment pour les classes créatives ou les ménages contemporains. La valorisation de leur image spécifiquement pour ces cibles sera leur principal défi. Veytaux quant à elle, aurait un fort potentiel d'attractivité intrinsèque mais la commune souffre d'un fort taux de rotation de sa population. Son défi sera de revaloriser la commune comme « lieu à vivre » pour des cibles plus ancrées comme, par exemple, les familles⁷. Ces communes centrales ont néanmoins un point commun : même si elles affichent des profils sociodémographiques et des dynamiques internes qui leur sont propres, elles ont toutes un revenu médian nettement inférieur à la moyenne cantonale, à l'instar des autres communes centrales vaudoises, ce qui témoigne de la diversité économique de leur population.

Le second groupe est constitué des communes centrales en devenir (Blonay et Saint-Légier). Ces deux communes sont caractérisées par une forte population de familles établies – assez aisées et occupant de grands logements de standing – qui constituent leurs cibles "naturelles". Un niveau de service et d'infrastructures relativement élevé ainsi qu'une certaine maîtrise foncière, notamment à Saint-Légier, permettraient à ces communes d'accueillir potentiellement toutes les cibles, à condition d'optimiser les projets en fonction des attentes des différents types de ménages.

Le troisième groupe est constitué des communes villageoises du cercle. Caractérisées par une population vieillissante et plutôt aisée, ces communes ont un potentiel d'attractivité plus restreint. Leur situation plus excentrée, ainsi que leur image de commune plutôt villageoise limitent leur potentiel d'accueil, notamment pour les jeunes et les ménages contemporains. Les prix élevés de l'immobilier restreignent, quant à eux, l'accueil de certaines cibles, dont les familles. A l'intérieur de ce groupe, la commune de Corsier représente un cas particulier. En effet si le profil général de la commune correspond plutôt à celui des communes villageoises, une analyse plus fine, par quartier, montre que le bas de la commune, proche de Vevey, a un profil similaire aux communes centrales, tandis que les quartiers du haut de la commune ont un profil apparenté aux autres communes du cercle.

⁷ A cet effet, voir le rapport B qui présente les forces et faiblesses de chacune de ces communes.

7. Quantification de l'évolution sociodémographique potentielle (demande) et comparaison à l'offre (foncier disponible)

Du fait de sa très forte attractivité intrinsèque, la Riviera présente un fort potentiel d'accueil quantitatif. En supposant un taux de croissance annuel moyen de 1% par année à l'horizon 2030, nous pourrions avoir une croissance potentielle de 14'000 habitants, soit 6'000 à 7'000 logements. Du fait de la très forte attractivité de la Riviera, nous pourrions supposer une croissance de 2%. Dans ce cas-là, la croissance potentielle serait de près de 30'000 habitants supplémentaires, soit une demande potentielle de 13'000 à 15'000 logements.

	<i>Croissance potentielle</i>	<i>2013</i>	<i>2020</i>	<i>2030</i>	<i>Nouveaux habitants potentiels</i>	<i>Nouveaux logements potentiels</i>
Riviera	1%	76'961	82'513	91'145	14'184	6000-7000
Riviera	1.5%	76'961	85'415	99'127	22'166	9500-11000
Riviera	2%	76'961	88'404	107'764	30'803	13000-15000

VII.1 : Croissance potentielle des communes de la Riviera (selon iConsulting).

L'offre en logement (3'000 logements) est par conséquent largement inférieure à la demande potentielle (estimée entre 6'000 et 15'000 logements selon les hypothèses). Nous pouvons ainsi prévoir à l'avenir une stabilité de la pression sur les prix du foncier et de l'immobilier dans les communes de la Riviera.



VII.1 Deux vues de Chardonne et Jongny (iConsulting).

Synthèse de la phase prospective

- Un vieillissement systématique plus ou moins marqué de la population des différentes communes.
- Un impact faible voire marginal des projets de développement sur les structures de population. Globalement, les simulations démographiques ont permis d'identifier que les impacts des projets sur la structure démographique de la population à l'horizon 2030 sont relativement faibles, excepté pour les communes de Jongny et de Saint-Légier.

8. Evolutions sociodémographiques des communes (avec et sans projets de développement)

La phase prospective a consisté à évaluer les impacts démographiques des scénarios retenus par rapport au développement souhaité. Les résultats de l'analyse ont permis de dégager les principaux enjeux à relever pour la région et formuler des propositions pour définir les stratégies d'un développement résidentiel coordonné.

Deux scénarios ont été formulés :

- Le scénario « nul » met en exergue l'évolution de la population selon l'hypothèse de stabilité du parc de logement, c'est-à-dire sans réalisation des potentiels de développement foncier.
- Le scénario influence met en évidence l'évolution de la population en ayant intégré l'impact démographique potentiel des projets de logements réalisés.

Les évolutions de la population ont été déterminées selon un modèle statistique démographique. Les habitants des nouveaux projets ont été projetés selon les scénarios définis par les représentants des communes lors du premier atelier participatif

Ces analyses mettent en évidence deux phénomènes : un vieillissement systématique plus ou moins marqué de la population des différentes communes et un impact faible voire marginal des projets de développement sur les structures de population.

8.1. Evolutions tendancielle démographiques

Alors que le vieillissement est général pour les dix communes, l'intensité de ce vieillissement dépend de la structure démographique initiale.

Plus spécifiquement, il est d'ores et déjà possible d'anticiper un vieillissement conduisant à un déséquilibre sociodémographique, à l'horizon 2030, dans la commune de Corseaux (rapport de dépendance⁸ des séniors supérieur à 65 alors que la moyenne vaudoise se situe autour de 40), ainsi que dans une moindre mesure à Blonay, Chardonne, Jongny, St-Légier et Veytaux (rapport de dépendance des séniors autour de 50).

Alors que les autres communes connaîtront vraisemblablement ce phénomène de vieillissement, il ne devrait toutefois pas induire de déséquilibre à l'horizon 2030 (situation initiale favorable du fait d'une forte proportion de jeunes actifs, et maintien d'une attractivité des jeunes actifs/renouvellement). En parallèle à ce phénomène de vieillissement par le haut, un vieillissement par le bas sera tendanciellement observé (décroissance de la part relative des jeunes). Les graphiques (en annexe) présentent l'évolution des rapports de dépendance par âge. Ils permettent d'apprécier ces phénomènes.

⁸ Rapport de dépendance = nombre de personnes âgées de plus de 65 ans par rapport à la population active (20-64 ans)

8.2. Impact des projets de développement

Globalement, les simulations démographiques ont permis d'identifier que les impacts des projets sur la structure démographique de la population à l'horizon 2030 sont relativement faibles, excepté pour les communes de Jongny et de Saint-Légier.

Les projets auront un très faible impact sur la structure de la population à l'horizon 2030 dans les communes de Blonay, de Chardonne, de Corseaux, de Corsier, de Vevey, de Montreux, de La Tour de Peilz et de Veytaux. Dans ces communes, les projets de développement futurs représentent entre 4% et 10% du parc de logement actuel. Les scénarios « influence » proposés lors du premier atelier n'auront, par conséquent, aucun impact structurel sur la constitution sociodémographique communale actuelle.

A Jongny et à Saint-Légier, le potentiel de développement est important (25% du parc de logement actuel). Les projets auront par conséquent un impact sur la structure démographique de la population à l'horizon 2030. Cependant les scénarios « influence » définis pour ces deux communes, proposent une mixité de population. Ces projets induisent par conséquent une augmentation des effectifs suivant la structure définie par la population existante, mais peu de changements démographiques majeurs car la population ciblée suit la structure démographique actuelle.

Ce résultat relativise l'importance qui doit être accordée aux projets en termes d'impact démographique et met en exergue la nécessité d'une action en faveur d'une politique du logement plus large portant également sur le parc existant.

9. Des constats aux enjeux

Constats majeurs

1. Des identités démographiques et résidentielles complémentaires : un potentiel d'attractivité élevé de la région.
2. Un vieillissement démographique marqué.
3. Un potentiel de croissance limité.
4. Des taux de vacance bas.

9.1. Synthèse du diagnostic et de la phase prospective

Afin d'identifier les principaux enjeux face auxquels la Riviera doit se positionner, il s'agit de revenir sur les principaux constats élaborés dans les chapitres précédents (chapitre 4 à 8). Nous avons présenté dans l'encadré bleu, ci-dessus, les 4 constats majeurs issus du diagnostic et de la prospective avant de revenir, dans le chapitre suivant, sur la priorisation de ces enjeux qui orientera la formulation d'objectifs et de recommandations pour une politique du logement régionale. Ces constats ont été soit présentés lors du second atelier du 30 septembre 2016, soit relevés lors des discussions avec les techniciens et les politiques de la commune.

9.2. Des identités démographiques et résidentielles complémentaires : un potentiel d'attractivité élevé de la région

La région de la Riviera bénéficie d'une réputation positive et attractive. Les facteurs induisant cette attractivité sont fonctionnels et sensibles : accessibilité (Lausanne-Berne-Valais, transport public ou individuel) ; cadre de vie (proximité du lac et des montagnes, dégagement et vue) mais également sociaux de par l'hétérogénéité des dynamiques démographiques, résidentielles et socio-culturelles des différentes communes de la Riviera.

Opportunités

La diversité de nature démographique et résidentielle des communes de la Riviera, entre centres urbains et entités villageoises, permet un potentiel d'attractivité étendu à l'échelle de la région. Chaque entité territoriale composant la région répond aux aspirations résidentielles de différents types de ménages. La nature ainsi que les évolutions récentes contrastées des dix communes de la Riviera, tant sur le plan de la population que du parc résidentiel, induisent des problématiques et des enjeux différents selon les communes. La conduite d'une stratégie globale de politique du logement doit ainsi intégrer des réalités différentes et répondre à des problématiques individuelles (ou propres à des groupes de communes) tout en proposant des lignes directrices communes. L'analyse croisée des constats démographiques, résidentiels et fonciers et du potentiel d'accueil des communes met en exergue le fait qu'aucune commune n'a toutes les cartes en main pour relever ses propres défis et enjeux. En effet à dix, les communes seront plus fortes que toutes seules pour négocier avec les acteurs privés, construire une identité territoriale forte.

Menaces

Le développement d'une politique régionale en matière de logement est rendue difficile de par l'hétérogénéité des problématiques communales. Un clivage nord-sud de plus en plus marqué entre les communes urbaines et villageoises, aux populations structurellement différentes, pourrait se renforcer. Afin de l'éviter, il est nécessaire de présenter les synergies potentielles. En l'absence d'une telle démarche, l'approche régionale pourrait ne pas être comprise par les communes et ainsi mise en échec. La conduite d'une stratégie globale de politique du logement devrait ainsi intégrer des réalités différentes et répondre à des problématiques individuelles, ou propres à des groupes de communes, tout en proposant des lignes directrices régionales.

Les enjeux de ce constat résident dans la mise en place d'une vision territoriale régionale permettant de mettre en avant les synergies et les complémentarités potentielles entre commune.

9.3. Un vieillissement démographique marqué

Sans croissance du parc et sans intervention politique, l'ensemble des communes de la Riviera devrait connaître un renforcement du vieillissement progressif de sa population. Bien qu'elle ait fait figure d'exception ces dernières années en présentant un rajeunissement, Vevey devrait aussi connaître, prochainement, une phase de vieillissement de sa population.

Opportunités

Une population d'adultes d'âge moyen ou de séniors peut aussi représenter un atout pour une commune et devenir une réelle opportunité sociale et économique pour une région. La mobilité plus faible de cette population peut signifier un fort ancrage, à long terme. Cette population aura alors plus tendance à consommer localement ou à s'engager dans des associations ou organisations ce qui peut avoir un impact positif tant sur la vie citoyenne communale que sur le développement des services de proximité : commerces et/ou développement d'emplois de services à la personne d'aide aux personnes âgées. Dans certaines situations la population sénior peut également être intéressante fiscalement car elle aura moins tendance à coûter que la population familiale, qui nécessite de développer des infrastructures scolaires et parascolaires, parfois chères pour la collectivité.

Menaces

Une population vieillissante est une menace en termes d'équilibre sociodémographique global et de cohésion sociale pour une région ou une commune. Les séniors souhaitent en effet de plus en plus vieillir à domicile ce qui augmente la population « dépendante » pour une commune. Cela nécessite des adaptations en termes de structures et de services favorisant l'autonomie des personnes au domicile mais aussi plus largement dans la commune : transports publics performants, services de proximité, ergonomie physique et sociale des espaces publics, mise en place de réseaux sociaux d'entraide, etc.

Les enjeux de ce constat résident dans un accompagnement du vieillissement de la population tout en développant une politique d'attractivité pour les jeunes actifs.

9.4. Un potentiel de croissance limité

La Riviera possède un potentiel de développement foncier limité en comparaison avec la demande potentielle de ménages qui souhaiteraient y habiter. La révision de la LAT et ses applications concrètes, bientôt connues dans le cadre du nouveau Plan directeur cantonal, laissent de nombreuses questions en attente quant aux potentiels de développement futur des communes.

Opportunités

Le faible impact des projets de développement sur les structures sociodémographiques et économiques laisse le libre choix aux communes de leur futur public-cible : à qui souhaitent-elles donner la place ? Les communes ont la possibilité de réaliser des opérations exemplaires pour des cibles prioritaires, sans risque d'induire des déséquilibres

sociodémographiques. Par ailleurs, le faible potentiel foncier invite à engager des réflexions sur les potentiels de densification et de rénovation du parc existant, qui représente une opportunité de développement non négligeable.

Menaces

A l'horizon 2030, le faible potentiel de développement foncier disponible à l'échelle de la Riviera risque de freiner la croissance potentielle et de renforcer encore la pression sur les prix de l'immobilier dans l'ensemble des communes de la Riviera. Par ailleurs il existe également un risque de décohésion sociale accru : fragilisation des ménages à bas revenus, mobilité résidentielle entravée et phénomène de resserrement (plus de personnes dans le même nombre de logement).

Les enjeux de ce constat résident dans la mise en place d'une politique de logement permettant de réaliser un arbitrage en termes de priorisation du public-cible à attirer et dans le développement d'une réflexion sur les opportunités de densification/rénovation du parc existant. Du fait de la faible disponibilité de foncier, un risque réel existe de ne pas pouvoir servir toutes les populations.

9.5. Des taux de vacance bas

La Riviera affiche des taux de vacance très bas, notamment dans les catégories de logements pour les classes moyennes et inférieures. Le parc s'est en effet fortement reposé sur la construction de logements de standing, répondant à une population aisée (familles établies et ménages sans enfants de classe supérieure) et excluant une part de la population n'ayant pas accès à ce marché (spécifiquement les jeunes adultes et les familles de classes moyennes). Suite aux changements récents des conditions-cadres (conjoncture économique, changement de la politique de participation au logement des grandes entreprises comme Nestlé et Philips Morris), le marché du logement de standing semble saturé et une augmentation récente de la vacance des grands logements est observée. Ainsi, deux faiblesses se superposent: une saturation du marché des logements de standing et une pénurie accrue du marché des logements abordables pour la classe moyenne.

Opportunités

La réflexion conjointe des dix communes de la Riviera pourrait permettre l'exploitation de synergies potentielles en termes de ménages cibles à accueillir et/ou maintenir dans le cadre de développement de réflexions conjointes pour une politique du logement d'utilité publique. Alors que la coopération présente une difficulté de par l'hétérogénéité des problématiques communales, elle pourrait permettre, dans ce cas-là, d'étendre le rayonnement des forces individuelles et d'augmenter le pouvoir de négociation communale face à des promoteurs ou investisseurs grâce à un positionnement commun régional.

Menaces

Le maintien des taux de vacance à des niveaux bas, couplé au potentiel de développement limité, risque d'accroître davantage la pression sur les prix de l'immobilier et de contraindre les parcours résidentiels au sein de la Riviera. En effet, la réalisation d'une mobilité résidentielle régionale est difficilement réalisable et les ménages sont souvent contraint de choisir entre deux options non-optimales : quitter la Riviera, à l'image des jeunes actifs qui quittent la région pour le canton de Fribourg ou le district d'Aigle ; rester et se resserrer dans leur logement, notamment dans les communes du bas, malgré une inadéquation entre la taille du logement et les besoins du ménage, à l'image des familles qui restent dans des petits logements malgré l'agrandissement de leur ménage.

Les enjeux de ce constat résident dans la mise en place d'une réflexion régionale sur les outils d'une politique de logement abordable pour tous.

10. Cinq objectifs pour une politique du logement régionale

Forts des constats et des enjeux énoncés auparavant, cinq objectifs pourraient être énoncés pour la région. Ces objectifs ont été énoncés collectivement par les membres du groupe de travail politique et technique lors de la phase participative de l'atelier du 30 septembre 2016. Dans une seconde phase, une série de mesures ont été énoncées. Ces recommandations sont présentées au regard des cinq objectifs et pourraient être implémentées à l'échelle régionale, à l'échelle des groupes de communes ou à l'échelle communale. L'ensemble de ces objectifs et recommandations ont été reformulés et complétés par iConsulting. Ces objectifs constituent une proposition qui pourrait servir de base à une charte intercommunale du logement. Les cinq objectifs majeurs et les recommandations proposées pour répondre à ces objectifs sont résumés dans l'encadré ci-dessous.

Cinq objectifs pour une politique du logement régionale

1. Favoriser une croissance de la Riviera quantitative et qualitative.
2. Attirer des jeunes actifs (jeunes solos, jeunes couples sans enfants, jeunes familles).
3. Accompagner le vieillissement de la population.
4. Développer une politique pour la construction de logement abordable.
5. Mettre en œuvre une stratégie d'attractivité régionale.

10.1. Favoriser une croissance de la Riviera quantitative et qualitative

Les enjeux mettent en évidence une croissance limitée par un foncier insuffisant et la nécessité d'orienter la politique du logement vers certains publics-cibles. Le premier objectif pour la Riviera est donc, d'une part, de continuer à développer ses réserves existantes en favorisant une croissance quantitative du parc de logement à travers une réflexion sur les périmètres de développement et sur le tissu existant et, d'autre part, d'assurer une croissance qualitative en orientant sa politique du logement vers certains publics-cibles clés.

Au-delà du potentiel de développement limité des projets, le parc existant aurait un potentiel de densification dans toutes les communes de la Riviera sous la forme de densification des zones villas, par exemple, mais également des centres. Si les répartitions exactes des zones à bâtir ne sont pas encore connues, il est certain qu'une grande partie des communes devront densifier leurs périmètres déjà urbanisés. Des démarches portant sur les potentiels de densification du parc existant et sur les moyens de mettre en œuvre un tel processus permettraient de développer une vision coordonnée du parc tout en anticipant également sa croissance en fonction de l'attractivité souhaitée..

Pour s'assurer une réponse qualitative adaptée aux besoins réels des cibles en termes de prix, de taille de logements mais aussi en termes de programmation et d'ambiance de quartier, il est nécessaire de proposer une qualité urbaine et architecturale et une programmation des futurs périmètres de développement adaptées aux cibles choisies. Des études de marché ad-hoc pourrait être développée sur les sites les plus stratégiques.

Les communes pourraient également développer une stratégie commune de négociation auprès des promoteurs dans le but de les sensibiliser aux besoins des collectivités ou engager des réflexions pour acquérir du foncier. Dans le cadre de ces négociations avec les différents acteurs, les communes pourraient également, par exemple, proposer des bonus de densité, de façon à encourager les promoteurs ou les coopératives à répondre aux objectifs d'utilité publique (logements abordables, logements adaptés, création d'équipements publics). Afin d'être plus fort dans la négociation, il paraît opportun de fixer les conditions et la nature de ces bonus de manière conjointe à l'échelle de la Riviera.

10.2. Accompagner le vieillissement de la population

Le vieillissement démographique est un enjeu structurel généralisé de la société suisse. L'ensemble des communes de la Riviera y sera confrontée prochainement. Une réflexion à l'échelle régionale permettrait de proposer une réponse commune à cette problématique. Ainsi, plusieurs actions peuvent être entreprises à l'échelle régionale. La région pourrait encourager la mise en place de projets de quartiers intergénérationnels, à l'instar de l'exemple de la démarche « quartiers solidaires », à travers des négociations avec les promoteurs, des séances d'informations pour sensibiliser les acteurs aux bénéfices de ce type de quartiers. La création de logements adaptés pourrait être également encouragée à l'échelle régionale. En effet, le logement adapté et réversible est préférable au logement protégé. Le logement protégé impose souvent une rigidité légale en termes de critères d'attribution et de construction et une stigmatisation des personnes y habitant. Le logement adapté et réversible permet une souplesse d'attribution (ménages jeunes ou séniors) ainsi qu'une adaptabilité progressive du logement dans le temps.

Les ménages s'attachent de plus en plus à leur cadre de vie au fur et à mesure de leur avancée en âge. Cependant de nombreuses personnes âgées habitent des logements surdimensionnés par rapport à leur taille de ménage. Il pourrait être intéressant de favoriser les déménagements de ces ménages tout en leur permettant de rester à proximité de leurs réseaux sociaux. Les communes de la Riviera pourraient, d'une part, formuler une stratégie d'encouragement à la mobilité résidentielle régionale, notamment par l'introduction de critères d'attributions des logements à l'échelle régionale et, d'autre part, contribuer au développement des centres médico-sociaux et de l'aide à domicile.

10.3. Attirer ou stabiliser les jeunes actifs tout en accompagnant le vieillissement de la population.

Afin de contrebalancer le vieillissement structurel et tendanciel, la région devrait se doter d'une politique d'attractivité de la région pour certaines cibles : jeunes solos, couples sans enfants, actifs, jeunes familles. Cet objectif est fortement lié au précédent car il permettrait de contrer la tendance au vieillissement en encourageant un renouvellement de la population jeune et active.

La réussite de cet objectif serait garantie par l'élaboration d'une stratégie systémique d'attractivité pour ces cibles de jeunes actifs par la mise en œuvre de politiques publiques urbaines et sociales ciblées telles que les politiques de communication, la politique du logement, la politique familiale, l'encouragement des politiques culturelles et sportives, le développement des transports publics, etc.

10.4. Développer une politique pour la construction de logement abordable.

Une forte pression immobilière pèse sur la Riviera du fait du potentiel foncier limité et d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Ce phénomène se traduit par des taux de vacance bas et une pénurie de logements pour les classes moyennes et inférieures. A cet égard, le troisième objectif serait de développer une politique communale pour la construction de logement abordable.

Cet objectif est passablement lié aux objectifs précédents en termes d'exemples d'actions à implémenter tels que le développement de stratégie de négociation coordonnée avec les promoteurs ou constructeurs par le biais notamment de bonus de densification. Un autre objectif pourrait être de s'accorder régionalement sur la définition du logement abordable. La Riviera pourrait poursuivre les collaborations avec les coopératives d'habitants afin d'encourager la réalisation de logements pour les classes moyennes et inférieures.

10.5. Mettre en œuvre une stratégie d'attractivité régionale.

Les communes de la Riviera ont des caractéristiques leur conférant un potentiel d'attractivité varié selon leur situation. L'analyse croisée des enjeux communaux met en exergue qu'aucune commune n'a toutes les cartes en main pour relever ses propres défis et enjeux. Il semble ainsi nécessaire de profiter des synergies et des forces des différentes communes pour construire une identité et une image territoriale forte. La mise en place d'une stratégie d'attractivité régionale reposerait sur la mise en cohérence de politiques publiques autour d'une stratégie d'image commune et d'attractivités pour des cibles résidentielles (et non-résidentielles) définies. Ces politiques publiques devraient être tant urbaines stratégie de revitalisation des centres villageois, plan directeur des espaces publics, ambiances et qualité urbaine des projets, développement des transports publics, etc. que socio-économiques : politique familiale, culturelle, sportive, etc.. Ce type de démarche comprend plusieurs phases : l'identification et la mobilisation des acteurs clés de l'attractivité (acteurs culturels, entreprises emblématiques, personnalités renommées), le diagnostic territorial, la définition des objectifs de la stratégie d'attractivité – dont le choix des publics ciblés – et, enfin, la construction, la mise en oeuvre et l'évaluation d'un plan d'actions. A titre d'exemples plusieurs grandes villes européennes ont déjà mené ces démarches : Amsterdam, Lyon, Saint-Etienne, etc..

L'équilibre habitants-emploi permet le dynamisme des territoires et l'accroissement de leur attractivité. Une démarche régionale portant sur la politique de promotion économique et le soutien au développement d'emploi pourrait ainsi être conduite en complémentarité à l'*Objectif logement Riviera*.

13 exemples de recommandations à implémenter

- Mettre en cohérence les politiques publiques autour d'une stratégie d'image et d'attractivité commune pour des cibles résidentielles (et non-résidentielles) définies
- Conduire une démarche stratégique de promotion économique et de soutien à la création d'emplois.
- Engager une démarche sur les potentiels de densification/rénovation du parc existant.
- Proposer une qualité urbaine et architecturale et une programmation des projets adaptées aux cibles.
- Développer une stratégie commune de négociation auprès des promoteurs, par exemple par le biais de bonus de densité en échange de logements ou d'équipements d'utilité publique.
- S'accorder sur la définition du logement abordable.
- Développer une politique active d'acquisition de nouvelles ressources foncières par les communes. Introduire des critères d'attribution des logements dans les projets en main communale ou dans les projets négociés.
- Favoriser la mobilité résidentielle intra-communale et régionale des séniors.
- Encourager les projets de logement intergénérationnels.
- Développer les centres médico-sociaux et l'aide à domicile.
- Créer des logements adaptés et réversibles.
- Encourager les collaborations avec les coopératives de logement.

11. Conclusion

Ce projet-modèle a permis d'initier une démarche « Objectif Logement » à l'échelle régionale. Les différentes phases de ce projet ont mis en évidence toutes une série d'enjeux qu'il faudra relever par la mise en place de politiques du logement coordonnées aux échelles communales et régionales. Les différents moments participatifs du processus ont permis aux acteurs politiques et techniciens responsables de la question du logement des dix communes de se rencontrer dans un cadre extraordinaire et d'avoir des moments d'échange riches et constructifs sur cette problématique.

La volonté partagée des dix communes de la Riviera d'inscrire la politique du logement à l'échelle de la région est en soi un projet ambitieux et novateur. La mise en place d'une politique de logement régionale à travers une charte intercommunale pourrait être une manière de prolonger le fruit de cette démarche et de formaliser la co-construction d'un projet commun et fédérateur. Des démarches pourraient également être menées à l'échelle communale sous la forme d'études ciblées sur certains périmètres de développement stratégique.

Cahier statistique : la Riviera à l'échelle de la région



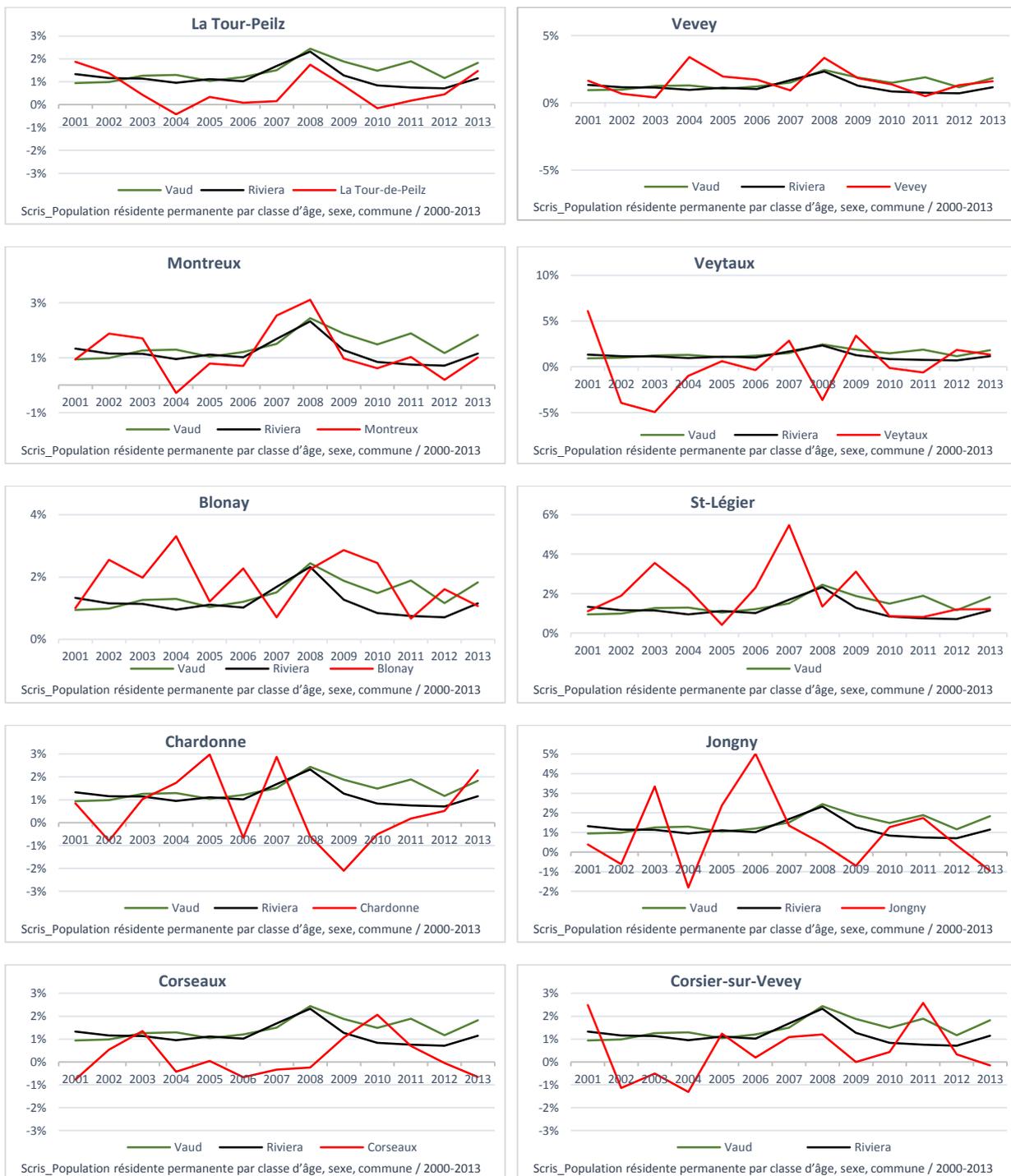
Cahier statistique : la Riviera à l'échelle de la région

12. Cahier statistique : la Riviera à l'échelle de la région	34
12.1. Croissance démographique	34
12.2. Facteurs de l'évolution démographique.....	35
12.3. Facteur migratoire selon la proximité	36
12.4. Intensité de la migration par âge.....	37
12.5. Indice de renouvellement de la population et pyramide des âges	39
12.6. Rapport de dépendance	42
12.7. Scénario d'évolution démographique	44

12. Cahier statistique : la Riviera à l'échelle de la région

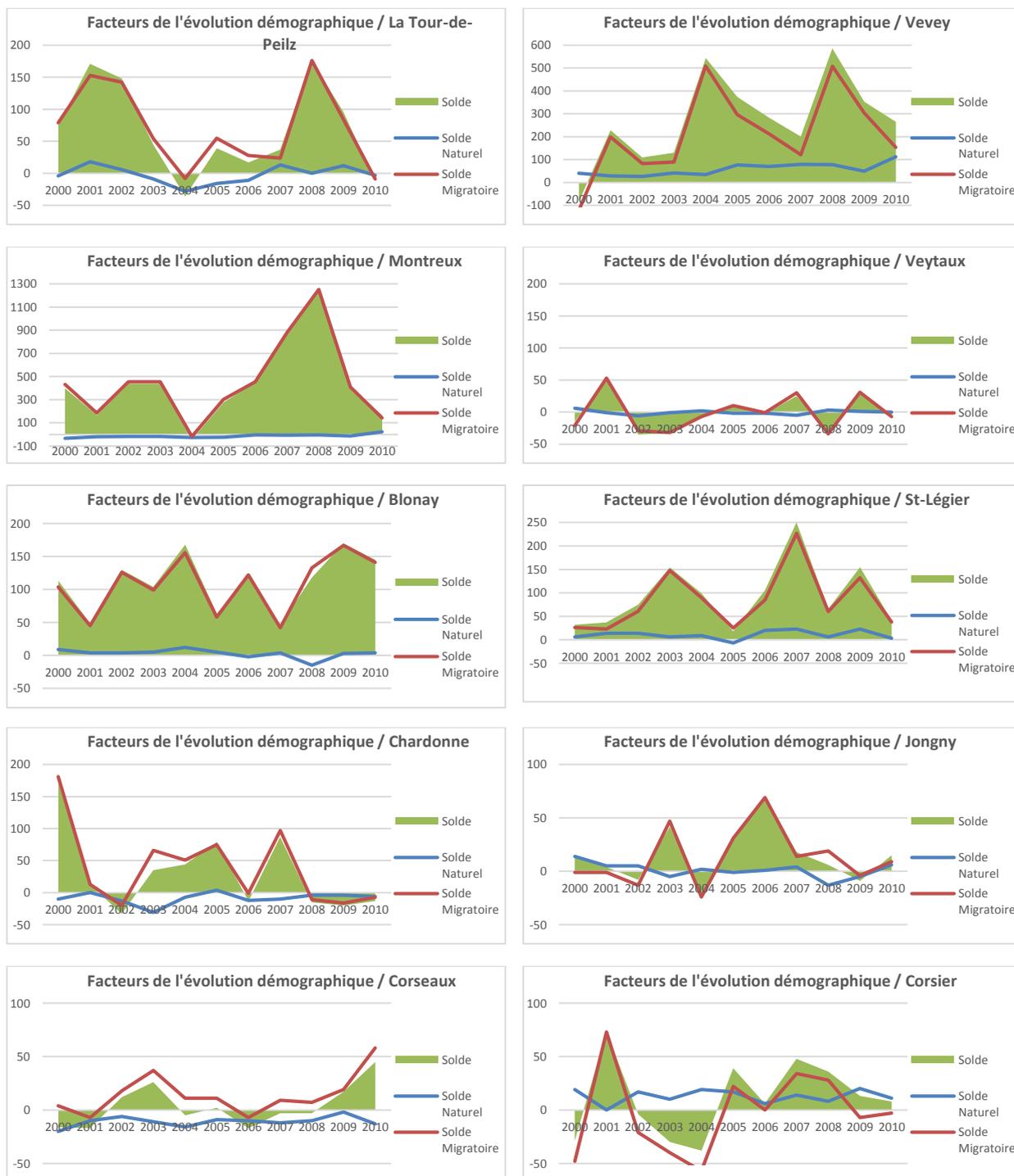
12.1. Croissance démographique

A l'échelle de la Riviera, la croissance démographique est diversifiée selon les types de commune. Des disparités marquées sont à relever. Une croissance annuelle moyenne, tendancielle forte et supérieure au canton (1.5%) a été relevée à Blonay (1.8%), à Saint-Légier (2%) et dans une moindre mesure à Vevey (1.6%). Montreux a connu une croissance modérée (1.2%) tandis que toutes les autres communes ont connu des croissances relativement basses : Jongny (0.9%), La Tour de Peilz et Chardonne (0.6%), Corsier (0.5%). Sur l'intervalle considéré, la croissance démographique a été presque nulle à Corseaux (0.2%) et à Veytaux (0.1%).



12.2. Facteurs de l'évolution démographique⁹

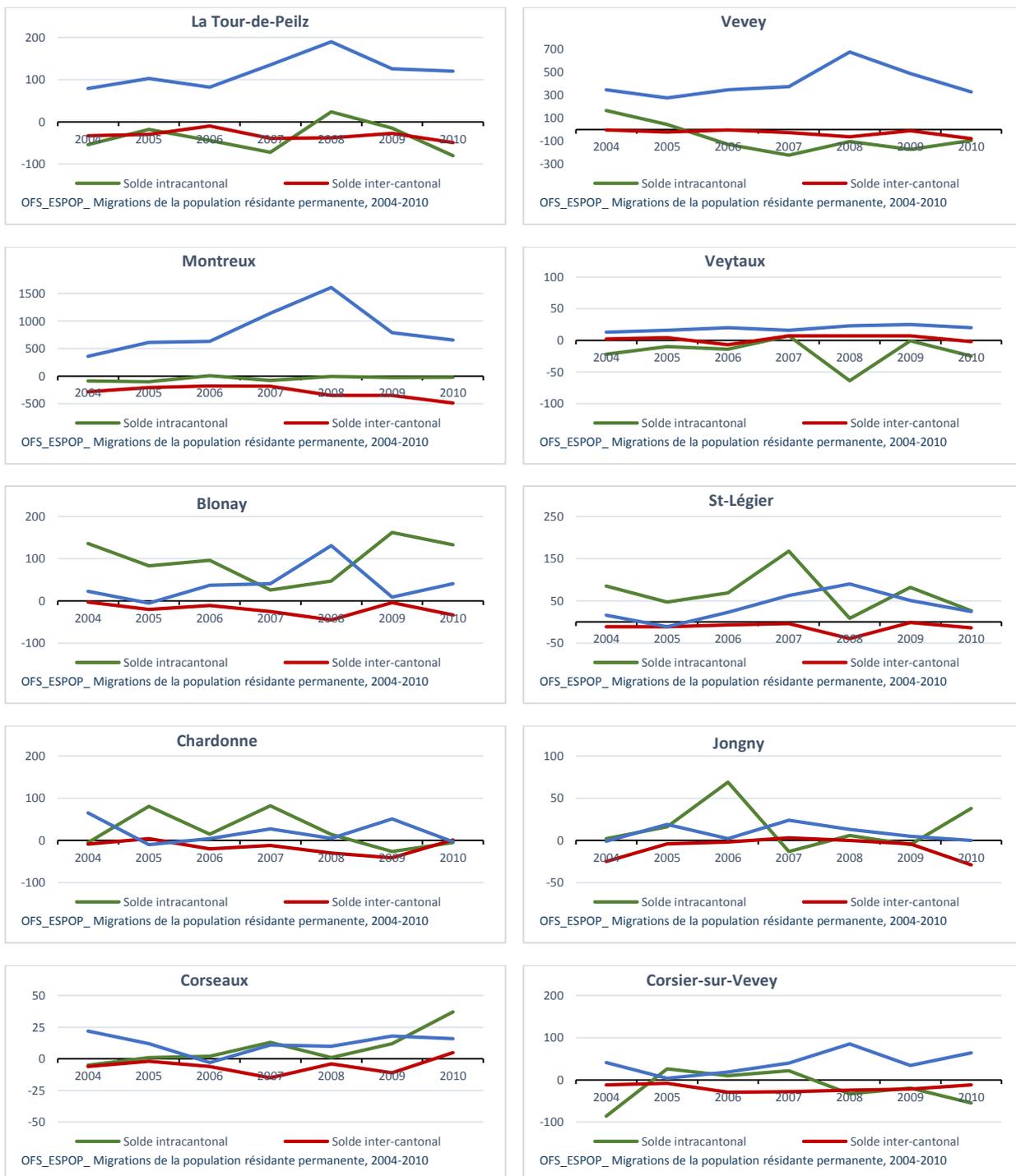
L'analyse comparative révèle que les facteurs de l'évolution démographique diffèrent selon les communes. Le solde de croissance suit systématiquement la courbe de tendance du solde migratoire, dont le poids statistique est supérieur à celui du solde naturel. Nous pouvons observer une contribution positive du facteur naturel dans les communes de Vevey, St-Légier, et Corsier, traduisant une capacité de croissance démographique sans arrivées externes de nouveaux habitants. Pour les autres communes de la Riviera, la tendance est inverse.



⁹ Source : SRIS, OFS, Statistiques de la population, 2000-2010.

12.3. Facteur migratoire selon la proximité

À l'instar de la situation générale en Suisse, le détail du facteur migratoire révèle que les communes les plus au centre de la Riviera connaissent un solde migratoire international très élevé: Montreux, Vevey et La Tour de Peilz ont des soldes intercantonaux et intracantonaux négatifs ce qui signifie qu'elles perdent des habitants en faveur d'autres communes du canton voire d'autres cantons. Blonay et Saint-Légier sont les deux seules communes à avoir un solde migratoire international et intracantonal positifs élevés. Les communes du cercle accueillent également des habitants du canton et de l'étranger mais dans une moindre mesure.



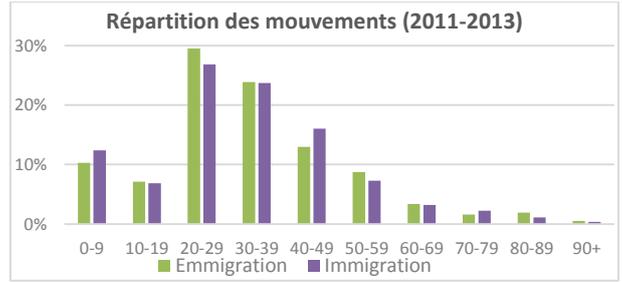
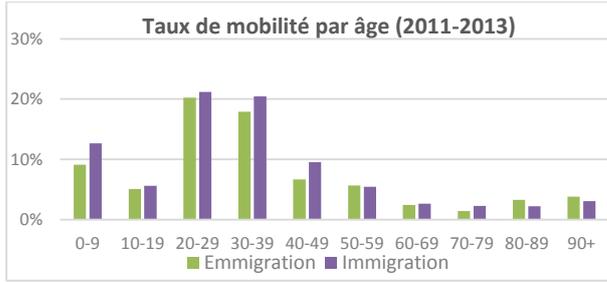
12.4. Intensité de la migration par âge¹⁰

Les taux de mobilité par âge permettent d'observer la mobilité individuelle de chaque groupe d'âge alors que la répartition des mouvements permet d'identifier l'âge des effectifs en mouvements. Une relativement forte mobilité des jeunes adultes est observée systématiquement à l'instar des sociétés occidentales. Nous pouvons observer une forte mobilité des séniors du 4^e âge, correspondant au phénomène d'hébergement en EMS. Les communes de Blonay, Chardonne, Jongny et St-Légier enregistrent de plus fortes arrivées en raison de leur offre étendue en la matière. En revanche, les séniors de Corsier, Vevey et Veytaux semblent contraints de quitter leur commune lors d'un déménagement en EMS.

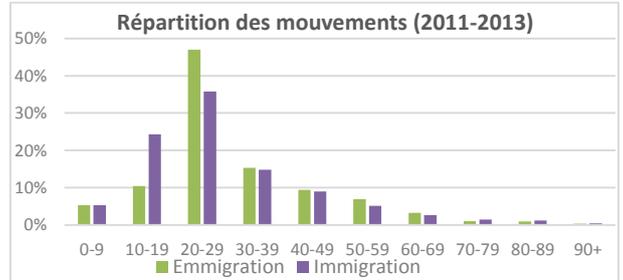
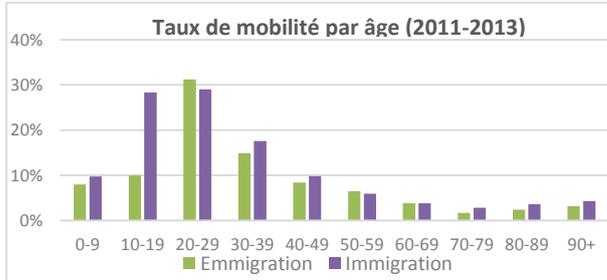


¹⁰ Source : Données statistiques de la population, Effectifs et mouvements, 2011-2013.

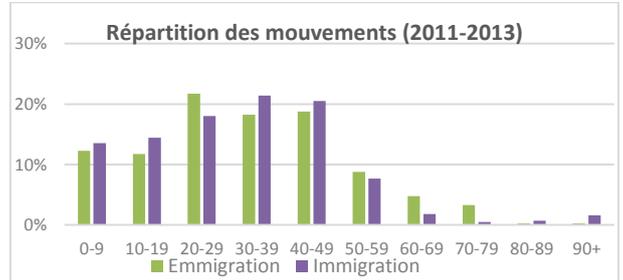
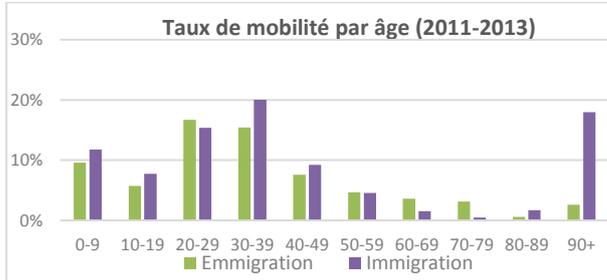
La Tour-de-Peilz



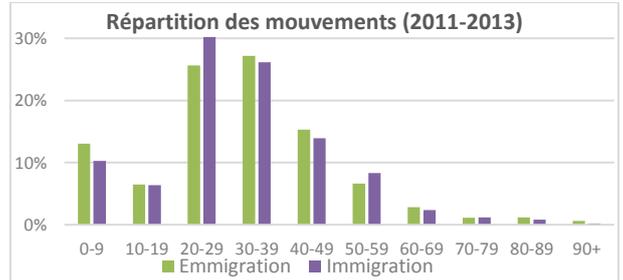
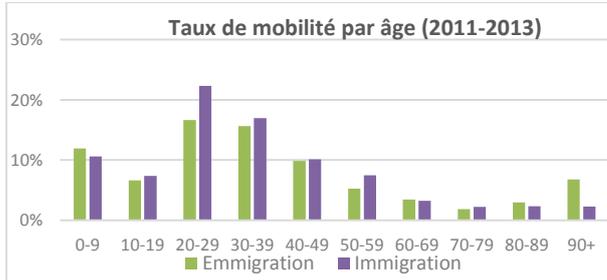
Montreux



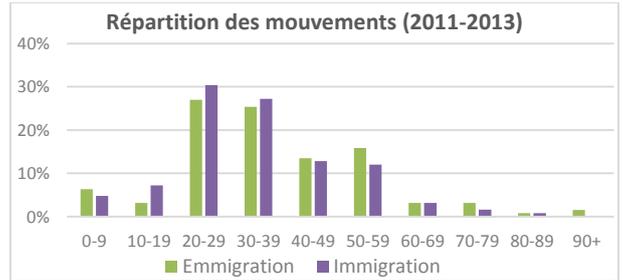
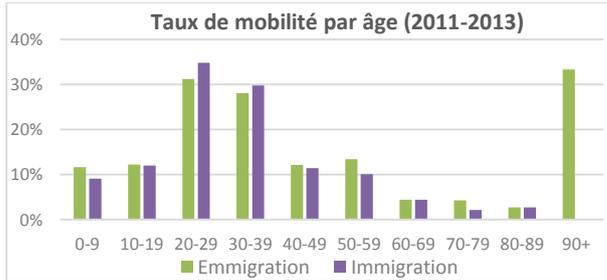
St-Légier



Vevey

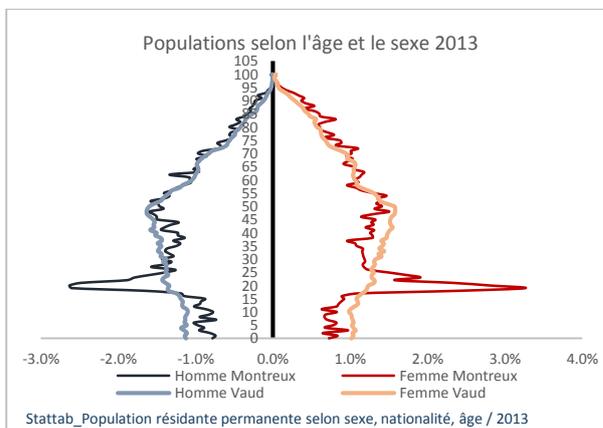
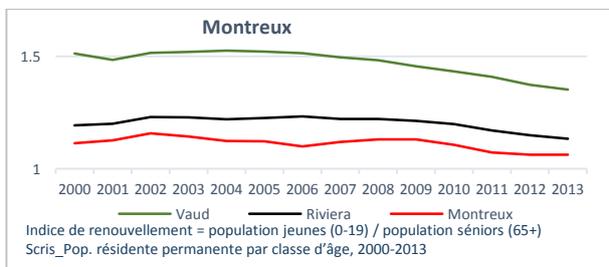
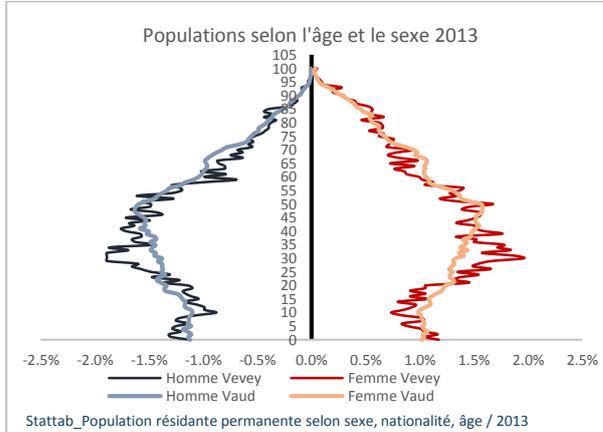
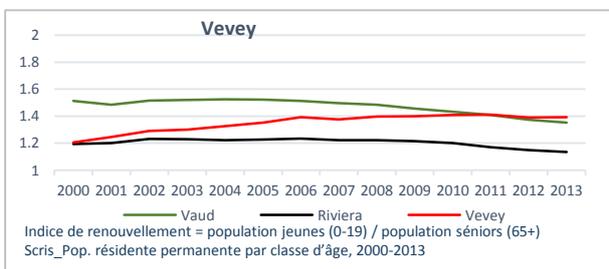
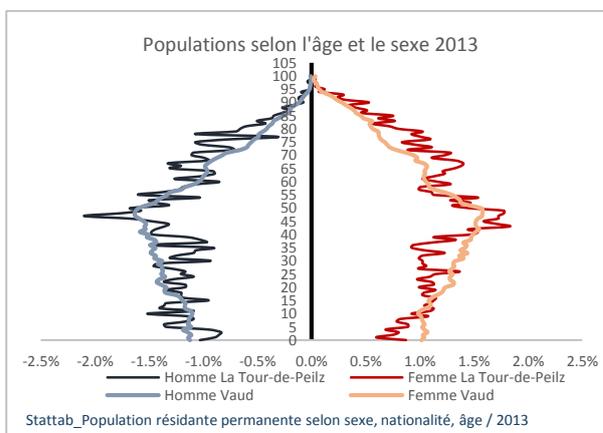
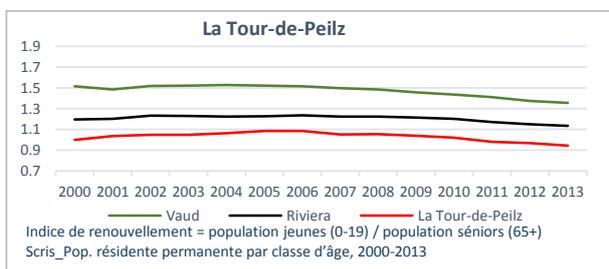


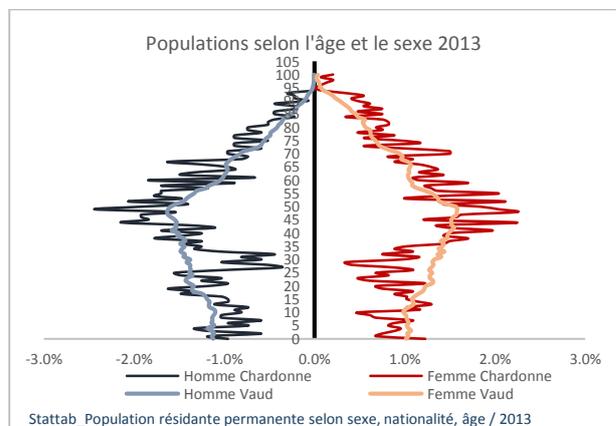
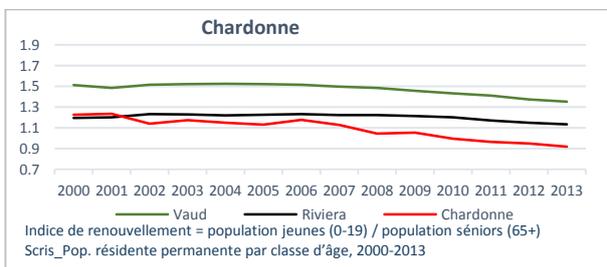
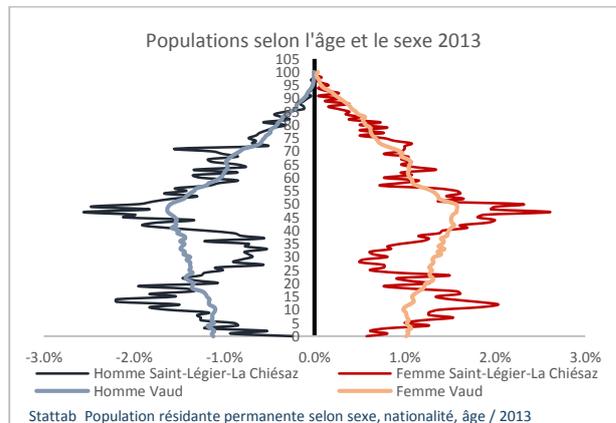
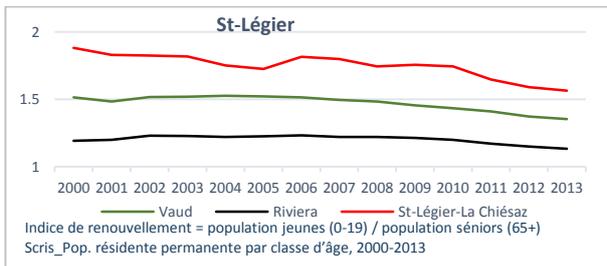
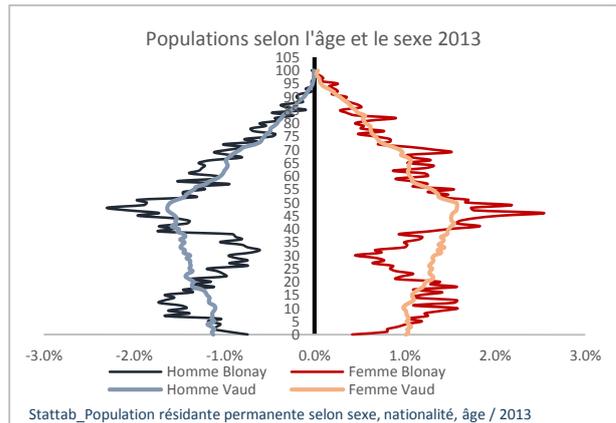
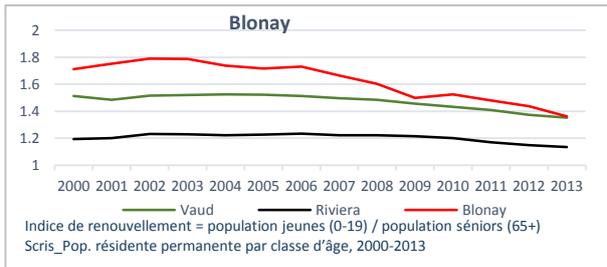
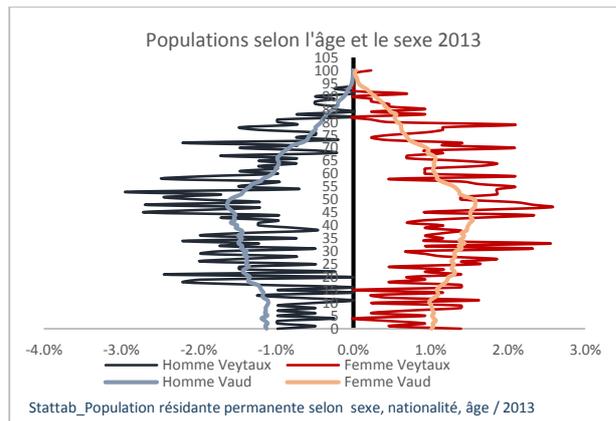
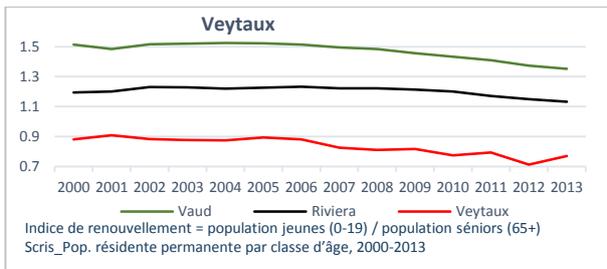
Veytaux

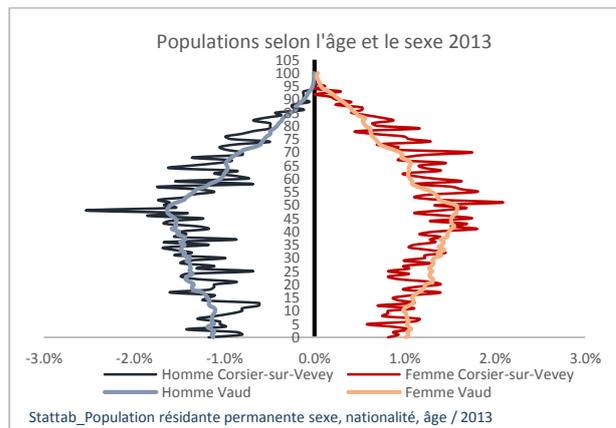
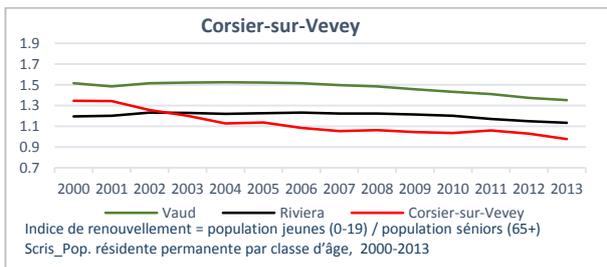
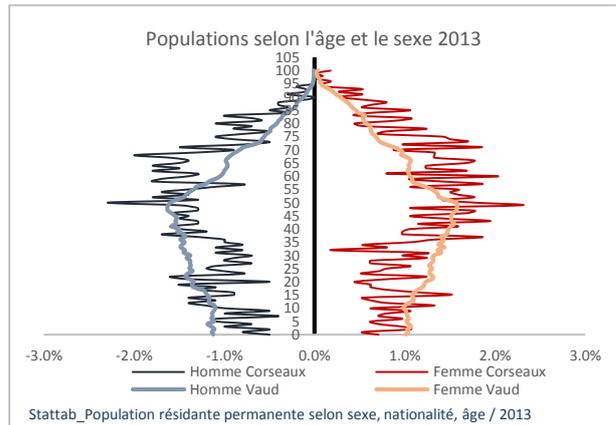
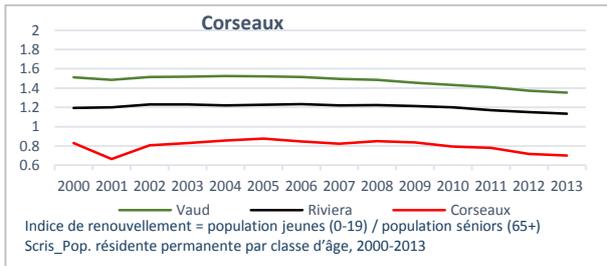
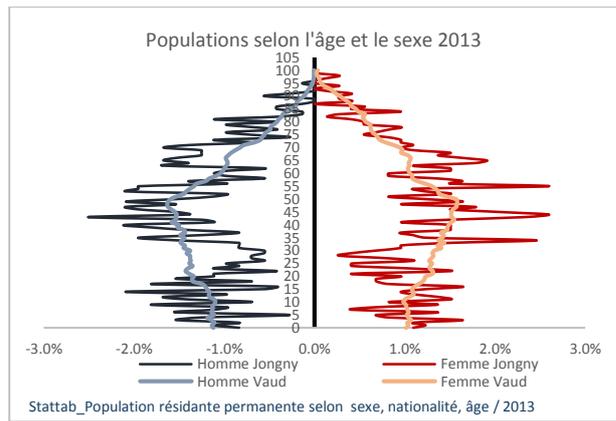
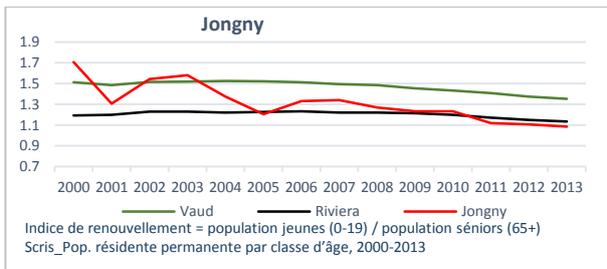


12.5. Indice de renouvellement de la population et pyramide des âges

La comparaison entre pyramides des âges permet d'établir une distinction claire entre trois types de communes. Le premier groupe est constitué des communes centrales du bas qui ont quatre profils assez différents. Vevey présente le profil typique d'une commune centrale avec une surreprésentation de jeunes actifs et familles (20-39 ans) induite par une proportion importante d'étudiants et de jeunes professionnels. Montreux comprend une surreprésentation très marquée d'étudiants et dans une moindre mesure, de séniors. La structure de la population de La Tour-de-Peilz témoigne d'une surreprésentation de séniors, soutenue par une population familiale d'âge moyen. Enfin, la commune de Veytaux présente une forte proportion de séniors ainsi que d'adultes (jeunes et d'âge moyen) ainsi qu'une faible part de familles. Le deuxième groupe de commune est caractérisé par un déficit de jeunes adultes et par une surreprésentation d'enfants et d'adultes d'âge mûr (commune familiale): il s'agit de Blonay et de Saint-Légier et dans une moindre mesure de Jongny. Le troisième groupe présente une évolution typique des communes résidentielles pavillonnaires, soit une forte proportion de séniors et une faible part de familles et de jeunes adultes. Il comprend Chardonne, Corseaux et, dans une moindre mesure, Corsier-sur-Vevey.

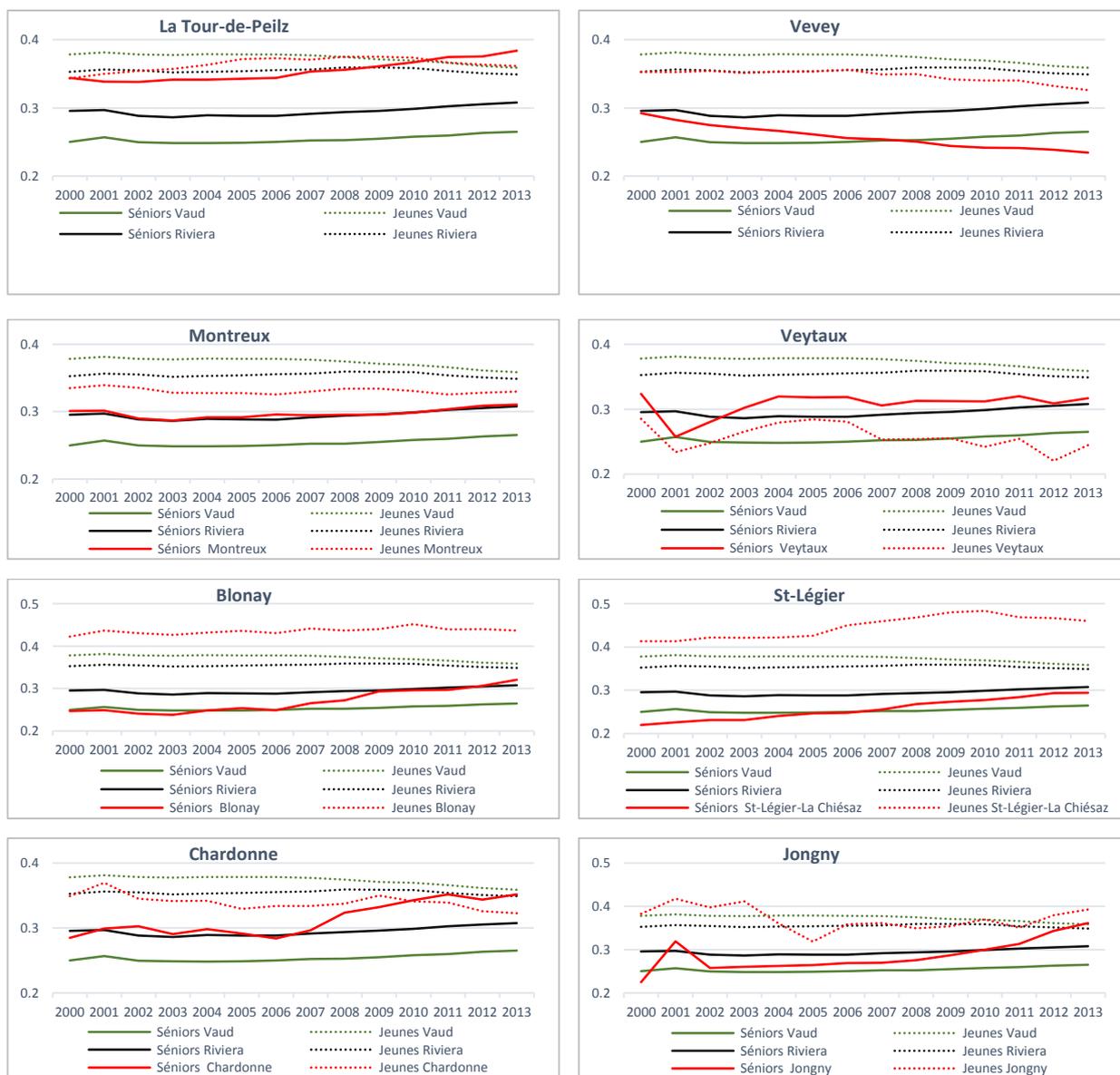






12.6. Rapports de dépendance

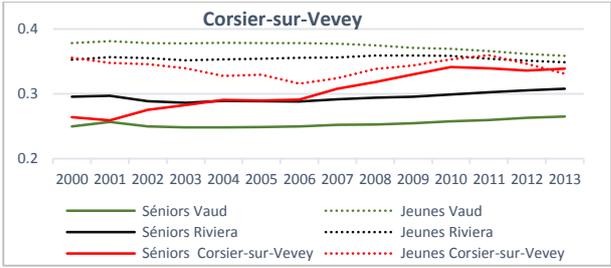
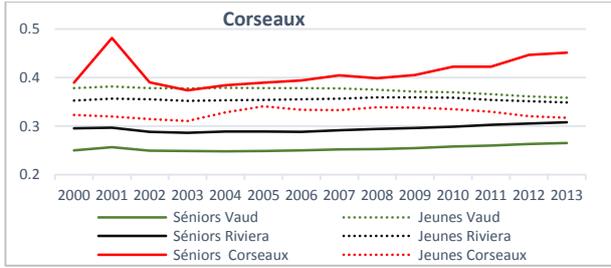
A l'échelle des communes considérées il s'agit de noter les disparités importantes en termes d'évolution des rapports de dépendance (RP)¹¹. Le ratio de dépendance démographique est fonction de la structure par âge de la population. C'est le rapport du nombre d'individus supposés « dépendre » des autres pour leur vie quotidienne – jeunes (0-19 ans) et personnes âgées (65 ans et plus) – et le nombre d'individus capables d'assumer cette charge (actifs 60-64 ans). Vevey fait figure d'exception en présentant une récente décroissance du RP des séniors, traduisant ainsi un rajeunissement de la population. Les neuf autres communes de la région suivent la tendance cantonale de vieillissement avec une augmentation du poids des séniors. La commune de St-Légier présente une forte augmentation de la part des jeunes (enfants et adolescents).



¹¹ Indice de dépendance séniors = population sénior (65+) / population actifs (20-64)

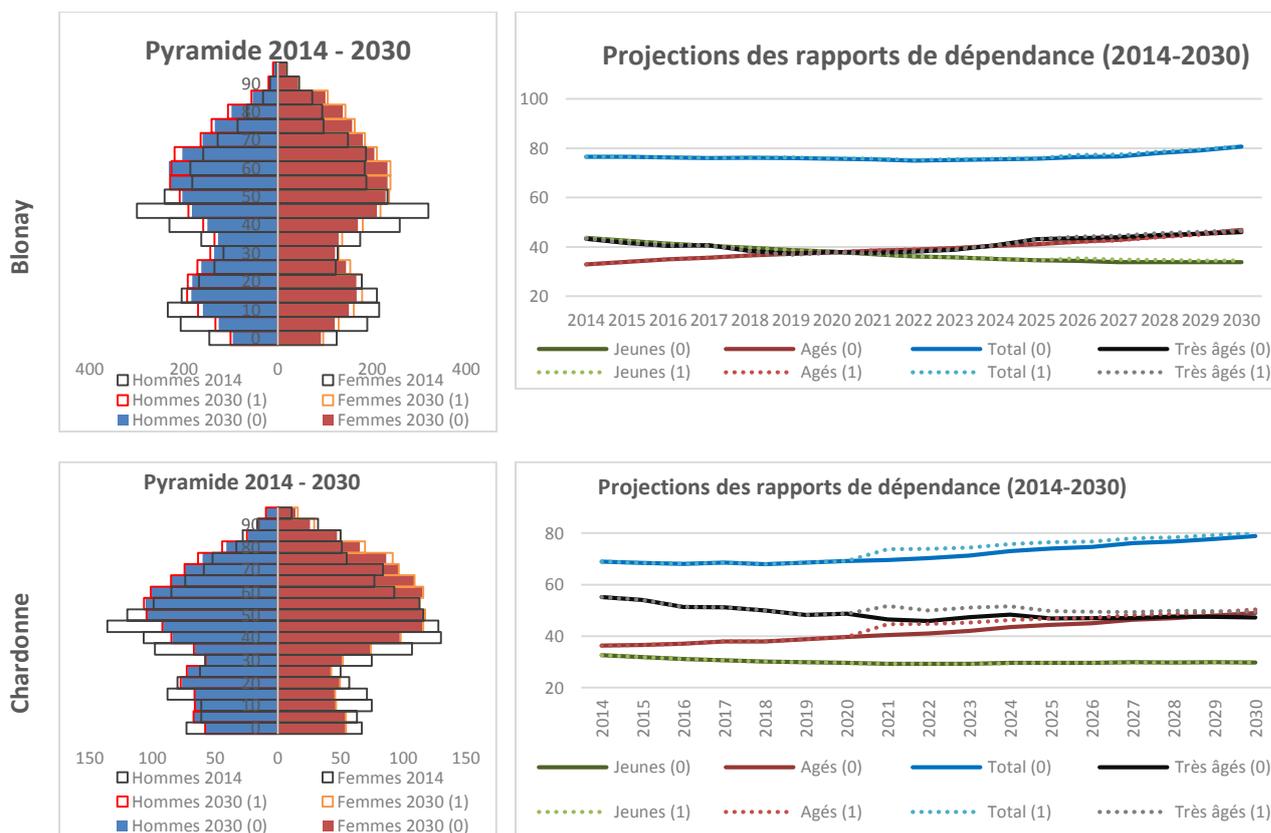
Indice de dépendance jeunes = population jeunes (0-19) / population actifs (20-64)

Source : Scris_Pop. résidente permanente par classe d'âge, sexe, commune, Vaud / 2000-2013



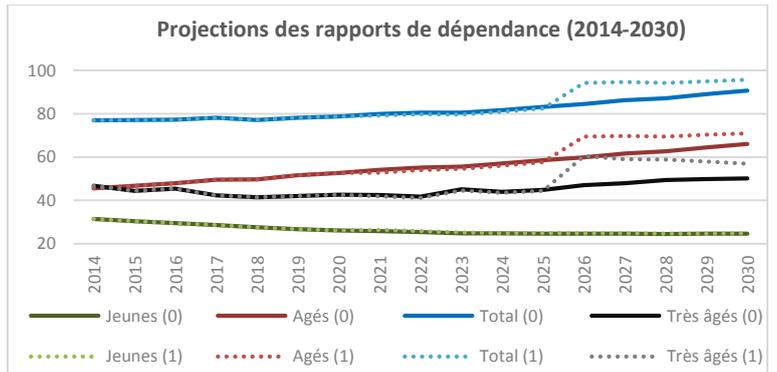
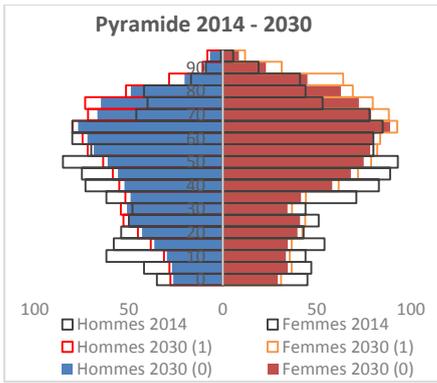
12.7. Scénarios d'évolution démographique¹²

Les graphiques ci-dessous présentent, pour chacune des communes, les évolutions probables de la population selon deux scénarios, à l'horizon 2030. Le scénario 0 présente l'évolution de la population selon l'hypothèse de stabilité du parc de logement (non réalisation des projets). Le scénario 1 présente l'évolution de la population selon l'hypothèse de réalisation des potentiels fonciers identifiés et selon l'hypothèse d'attribution des logements aux cibles définies par les acteurs communaux lors du premier atelier. Ces analyses mettent en évidence le faible poids des projets sur les structures de population. Systématiquement, un vieillissement de population issu d'une augmentation de la part des séniors est attendu. Alors que ce constat est général pour les dix communes, l'intensité de ce vieillissement est propre aux communes, dépendant de leur structure initiale et des comportements de mobilité observés. Spécifiquement, nous pouvons anticiper un vieillissement conduisant à un déséquilibre sociodémographique, à l'horizon 2030, dans la commune de Corseaux (rapport de dépendance des séniors de 65 ans et plus), ainsi que, dans une moindre mesure, à Blonay, Chardonne, Jongny, St-Légier et Veytaux (RP séniors autour de 50). En parallèle à ce phénomène de vieillissement par le haut, un vieillissement par le bas sera tendanciellement observé dans ces communes (décroissance de la part relative des jeunes). Alors que les autres communes connaîtront, vraisemblablement, aussi ce phénomène de vieillissement, il ne devrait toutefois pas induire de déséquilibre à l'horizon 2030 : la situation initiale est favorable par une forte proportion de jeunes actifs qui devrait être maintenue si l'attractivité de ces communes se confirme. Les graphiques présentant l'évolution des rapports de dépendance par âge permettent d'apprécier ces deux phénomènes parallèles.

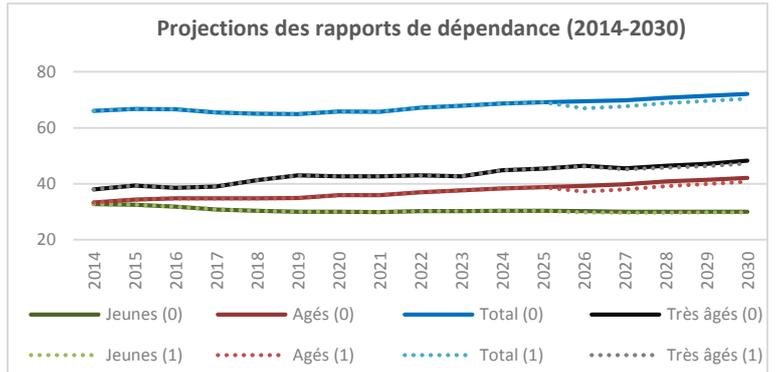
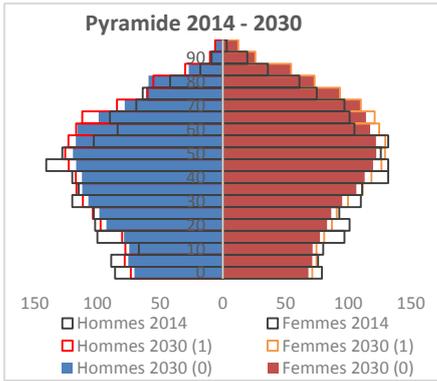


¹² Source : modélisation iConsulting d'après les données de la statistique de la population, OFS, 2010-2014
Jeunes : 0-19 ans. Agés : 65-79 ans. Très âgés : 80 ans et plus.

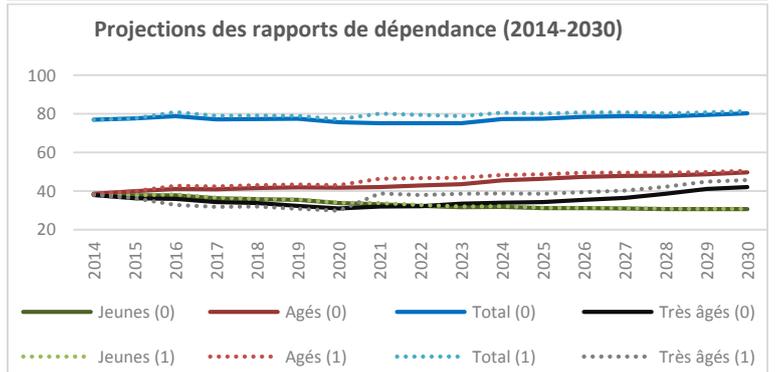
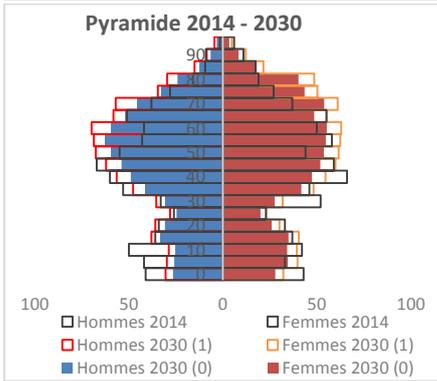
Corseaux



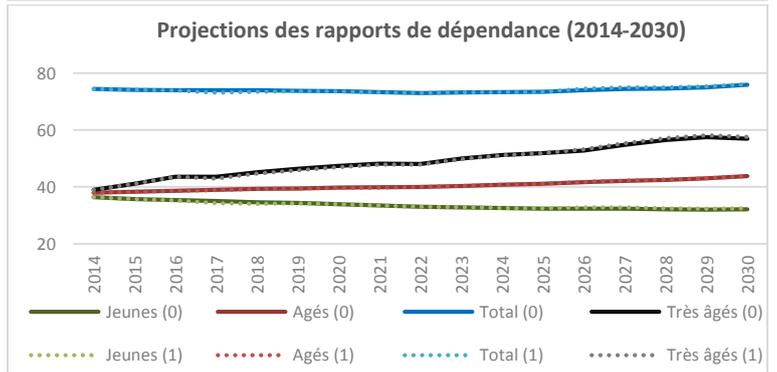
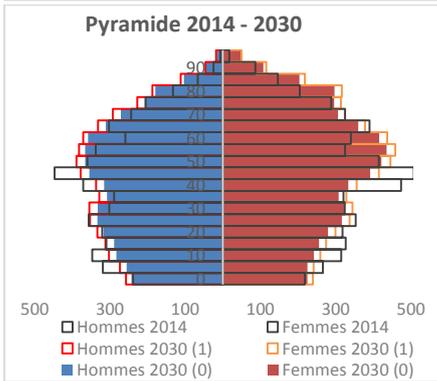
Corsier



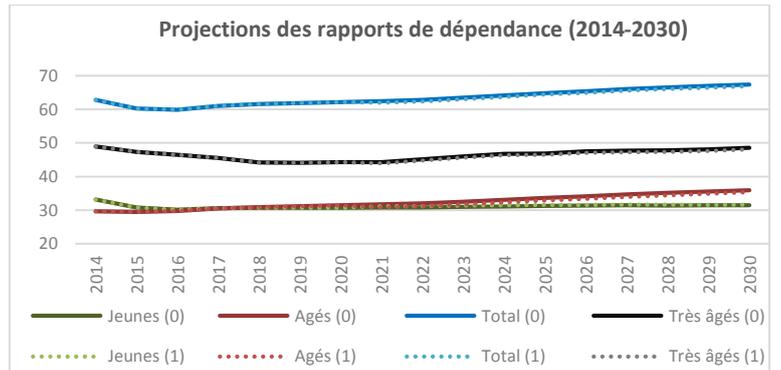
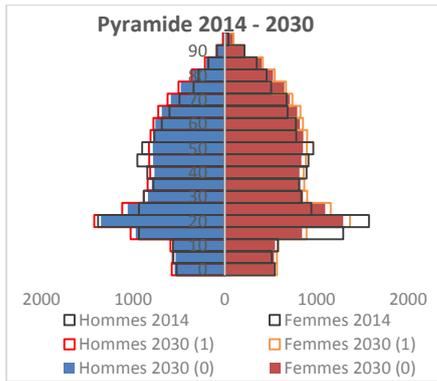
Jongny



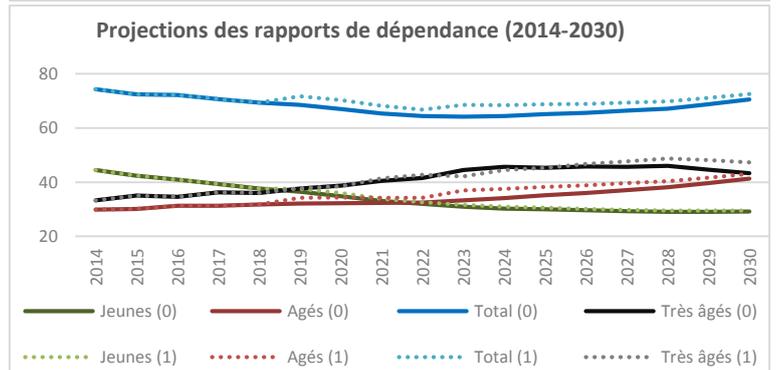
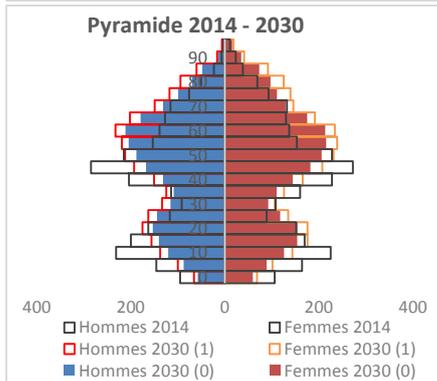
La Tour-de-Peiz



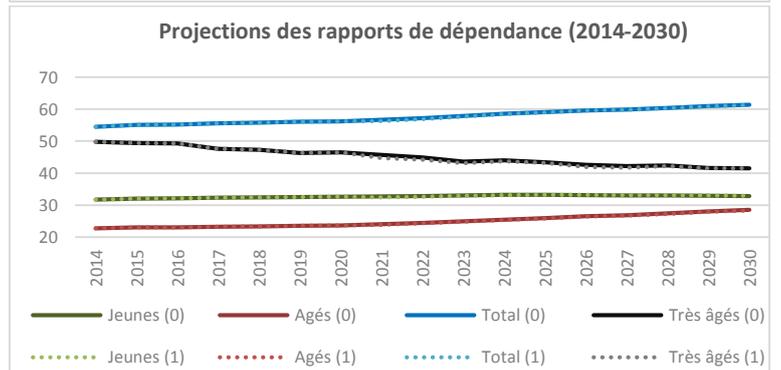
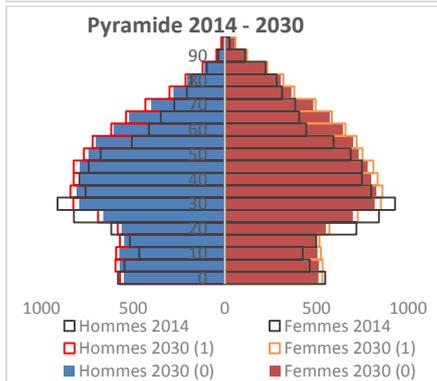
Montreux



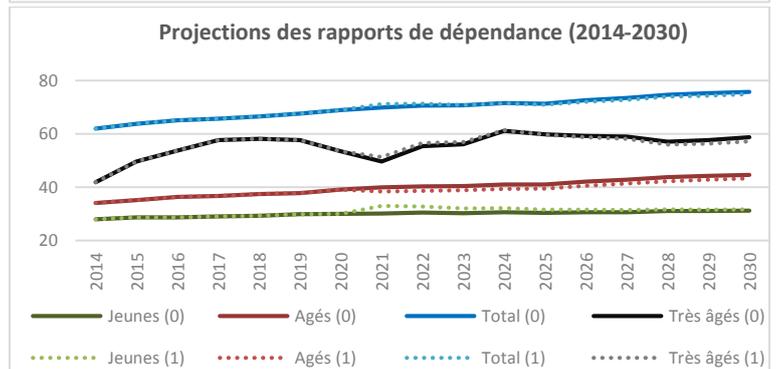
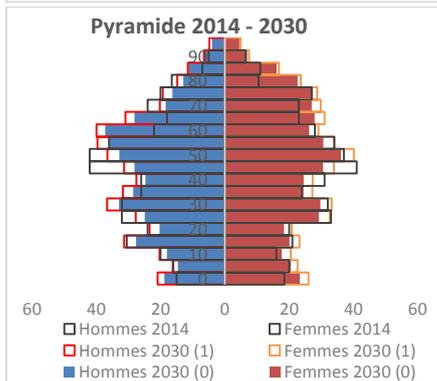
St-Légier



Vevey



Veytaux



Objectif Logement Riviera

Cahier méthodologique



Objectif Logement Riviera : cahier méthodologique

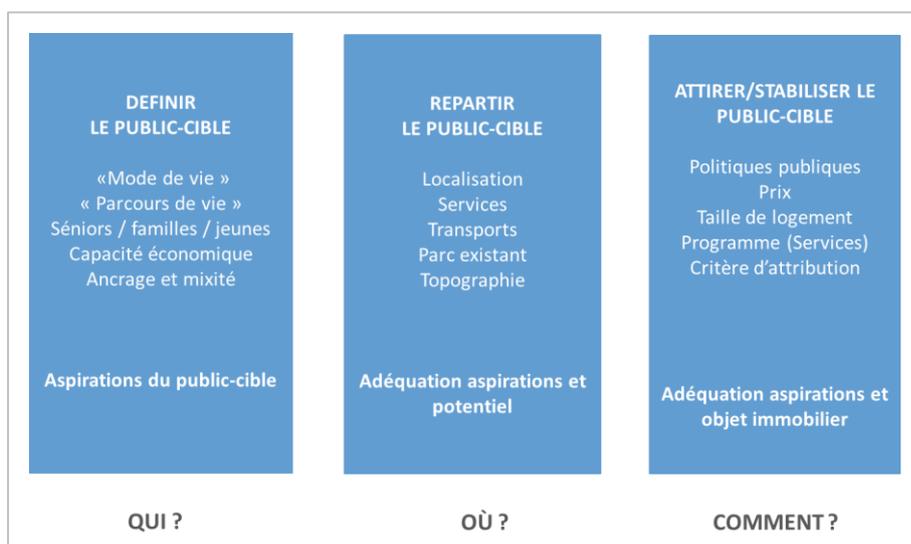
13. Cahier méthodologique.....	49
13.1. Les choix résidentiels des ménages.....	49
13.2. Définir le public-cible.....	49
13.2.1. Le mode de vie.....	50
13.2.2. Le parcours de vie.....	51
13.2.3. La capacité économique des ménages.....	52
13.3. Répartir le public-cible.....	52
13.4. Attirer-stabiliser le public-cible : trois échelles et deux leviers d'action sur le neuf et l'existant.....	52

13. Cahier méthodologique

13.1. Les choix résidentiels des ménages¹³

Les approches en terme de choix résidentiel sont très diverses et reposent sur des présupposés épistémologiques et méthodologiques différents. Nous choisissons de retenir des approches hybrides à la croisée de ces différentes théories. Le résultat de nos études montre qu'il y aurait un lien très fort entre le mode de vie des individus et 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* ». 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 par iConsulting part de ses 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.



I.1 : Méthodologie pour la mise en place d'une politique du logement proactive (selon iConsulting).

13.2. Définir le public-cible

La diversité des modes de vie rend attentif au fait que la problématique de la mixité sociale est complexe et qu'elle ne renvoie pas seulement aux dimensions de revenus ou de types de ménage comme facteurs de différenciation. Des ménages appartenant à la même classe de revenu et ayant une structure familiale similaire peuvent avoir des modes de vie divers, et donc des aspirations résidentielles contrastées (critères de valorisation d'un lieu de vie). Un mode de vie est une mise en cohérence de différents ingrédients spatiaux qui comptent pour la vie quotidienne d'un individu : des formes d'accessibilité (voiture, transports publics ou vélo), un certain type de services, la valorisation de certaines relations sociales, la prédilection pour certaines formes d'architecture. L'approche retenue considère que le ménage « choisit » son logement et réalise des « arbitrages » de localisation résidentielle selon son appartenance à un « type/groupe » de ménages déterminé selon trois critères :

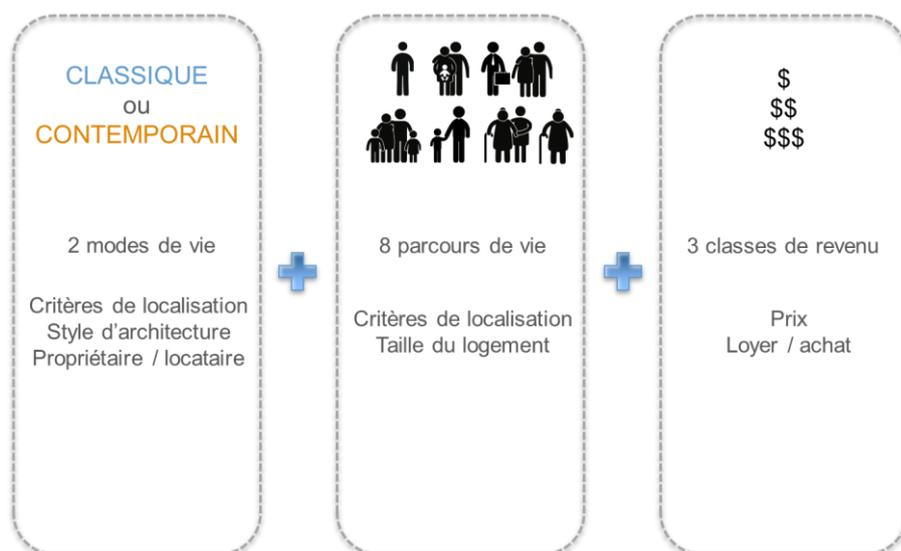
- Le mode de vie influence notamment les critères de localisation, le type de formes architecturales ou urbaines recherchées et les programmes ou services du quartier.

¹³ Ce sous-chapitre est issu du livre et du travail de doctorat 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. La méthodologie globale et l'adaptation à la démarche Objectif Logement ont été élaborées chez i-Consulting à l'aide des compétences interdisciplinaires suivantes issues de l'architecture, de la démographie, de l'économie et de la sociologie.

- Le type de ménage : parcours de vie (familles, seniors, jeunes couples, célibataires) détermine la taille des logements et le nombre de pièces des appartements.

- Le revenu détermine le niveau de loyer et le statut d'occupation (propriétaire/locataire) permettant de proposer une diversité de formes d'appropriation de son logement (PPE, maison en propriété, location, coopérative).

Ainsi chaque public-cible a des critères spécifiques dans le processus de recherche de logements : situation ; qualités architecturales ; tailles de logement ; surfaces ; niveaux des prix. La typologie iConsulting définit ainsi 48 segments-cibles ayant chacun une composition différente de critères (voir annexe 2.1 segmentation iConsulting).



I.2 : Détermination des types de ménages selon 3 critères (selon iConsulting).

13.2.1. Le mode de vie

La première dimension de distinction des ménages correspond au *mode de vie résidentiel*¹⁴ et repose sur l'hypothèse que des ménages appartenant à la même classe de revenu et ayant une composition similaire peuvent avoir des modes de vie divers, et donc des aspirations résidentielles contrastées (critères de valorisation d'un lieu de vie). La diversité des modes de vie résidentiels révèle une sédimentation historique des différentes manières de se rapporter au territoire, apparues au cours des siècles derniers. En d'autres termes, les transformations sociétales et économiques ont favorisé l'émergence de nouvelles formes de vie contemporaines sans toutefois faire disparaître les modes de vie résidentiels antérieurs, plus classiques. Aux modèles d'ascension sociale classiques, fondés sur l'aspiration à la propriété d'une villa et des valeurs matérialistes, répondent des modèles contemporains reposant sur l'épanouissement personnel, la critique des valeurs traditionnelles et la valorisation de l'urbanité. Le mode de vie résidentiel est à la croisée des aspirations sociales (voisinage, réputation, vie culturelle, etc.), fonctionnelles (transport et accessibilité, proximité des activités et services, etc.) et sensibles (attrait pour l'ancien VS pour le neuf, espaces verts, morphologie du bâti, etc.) d'un ménage. Selon son mode de vie résidentiel, un ménage choisira une localisation lui correspondant.

Deux modes de vie résidentiels sont retenus :

Les contemporains tantôt dénommés urbains, classes créatives, bourgeois-bohèmes, nouvelles classes moyennes correspondent aux modes de vie dont les aspirations résidentielles et les modes de vie sont alternatifs, indépendamment du revenu et du type de ménage. Ils préfèrent les environnements résidentiels animés, intenses, mixtes, conviviaux, denses et urbains où l'activité culturelle et artistique est intense. Ils privilégient les biens immobiliers anciens, jugés « authentiques », ou les objets immobiliers industriels et urbains. Ils préfèrent les

¹⁴ Thomas, M.-P., *Urbanisme et mode de vie : Enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse*. Alphil, 2013.

moyens de transports collectifs ou la mobilité douce. L'idéal résidentiel des contemporains est l'appartement dans un immeuble ancien (authentique), le loft (industriel), l'appartement dans une tour (urbain) ou la coopérative. Ce groupe est mu par d'autres aspirations et valeurs que les classiques : convivialité et mixité, immeuble ancien et densité, identité, valorisation de la coopérative répondant tant au souci d'authenticité qu'à la nécessité de s'engager localement.

Les classiques correspondent aux modes de vie dont les aspirations résidentielles et les modes de vie sont plus traditionnels, indépendamment du revenu et du type de ménage. Ils préfèrent les environnements résidentiels calmes, monofonctionnels, avec de beaux dégagements visuels, à l'échelle humaine, dans un quartier stable et sécurisé. Ils préfèrent les biens immobiliers récents, de préférence en propriété s'ils en ont les moyens. Ils privilégient les moyens de transports individuels. L'idéal résidentiel des classiques est la maison individuelle.

MODE DE VIE	CLASSIQUE	COMTEMPORAIN
Moyen de transport privilégié		
Importance accordée à la proximité piétonne des services		
Type d'environnement résidentiel préféré		
	Calme, échelle humaine, sécurité, stabilité	animation, densité, stimulation, mobilité
Type d'habitat préféré	modernité, accession à la propriété, maison ou petit immeuble	authenticité de l'ancien et/ou objet urbain (loft, tour, etc.), location, immeuble
\$		
\$\$		
\$\$\$		

I.3 : Aspirations résidentielles des cibles, iConsulting, 2015

13.2.2. Le parcours de vie

La seconde dimension définissant le ménage est le parcours de vie. Elle est composée de deux indicateurs : la composition du ménage et l'âge du ménage. Une typologie simplifiée en 8 parcours de vie est proposée. Elle correspond aux typologies classiques utilisées en sciences sociales (Widmer et al., 2014). Notons que le parcours de vie est l'un des paramètres explicatifs les plus forts expliquant la mobilité résidentielle et les déménagements successifs au cours de sa vie. En effet, les personnes jeunes adultes sont les personnes les plus mobiles de la population et plus on avance en âge, plus la probabilité de bouger décroît. Il y a ainsi de fortes corrélations entre le parcours résidentiel de la personne et des événements relevant de son parcours de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant, séparation, décès, nouveau travail, etc.)

Typologie des ménages : Parcours de vie							
Jeune célibataire (20-39 ans)	Jeune couple (20-39 ans)	Célibataire d'âge moyen (40-64 ans)	Couple d'âge moyen (40-64 ans)	Familles (tout âge)	Famille monoparentale	Ménage 3 ^e âge (65-79 ans)	Ménage 4 ^e âge (80+ ans)

I.4: Parcours de vie et type de ménage, iConsulting, 2015

13.2.3. La capacité économique des ménages

La troisième dimension permettant de définir les différents publics-cibles est la capacité économique du ménage. Aussi, trois catégories sont identifiées. Il s'agit de la *Classe à faible capacité économique* (\$), de la *Classe moyenne* (\$\$), et de la *Classe aisée* (\$\$\$). Afin de définir la répartition d'une population dans cette typologie en trois classes, une méthode statistique permettant de considérer trois classes autour du revenu cantonal a été considérée.

13.3. Répartir le public-cible

« Lorsque les gens se trouvent dans une région donnée, quand ils choisissent un logement, ils ne choisissent pas seulement la maison (ou l'appartement) mais le terrain ou le site, le pôté de maisons, la rue, le quartier de la ville ou la commune. Les gens commencent en général par choisir ces éléments situés à une plus grande échelle. »¹⁵

Lors de la recherche d'un logement, les ménages réalisent les premiers arbitrages à l'échelle des régions, présentant des qualités différentes. Ainsi, un ménage privilégiera une région offrant les caractéristiques généralement recherchées par le type de ménage auquel il appartient (accessibilité en TP ou en voiture ; réputation du lieu ; vie en ville, à la campagne ou dans une petite ville ; proximité de la famille ; proximité des services ou de la culture).

Dans un second temps, les ménages cherchent un logement en adéquation à leur revenu, à la taille de leur ménage et selon des critères qualitatifs (maison ou immeuble ; balcon ; vue ; architecture) dans le périmètre de recherche préalablement défini.

Afin d'analyser les communes et les quartiers, nous avons défini plusieurs critères **fonctionnels** (accessibilité, services), **sociaux** (réputation du lieu, ancrage social, dynamisme associatif) et **sensibles** (nuisances, qualité de l'environnement) qui permettent de caractériser au mieux les profils d'une commune et son potentiel d'accueil. Afin d'identifier les public-cibles potentiels, nous mettons en relation les attentes et besoins des différents segments de population avec les qualités de la commune et des sites.

En fonction des qualités d'un site et de son potentiel d'accueil implicite, nous pouvons identifier quel public-cible pourrait être intéressé à s'installer dans le quartier. Chaque périmètre a un **potentiel d'accueil spécifique** pour un ou plusieurs groupes-cibles. Dès lors, trois questions essentielles se posent : Quelles sont les « cibles » **naturellement attirées** ? Quelles sont les « cibles » **potentielles** ? Quelles sont les « cibles » **naturellement exclues** ?

13.4. Attirer-stabiliser le public-cible : trois échelles et deux leviers d'action sur le neuf et l'existant

L'individualisation de la société et la différenciation des modes de vie et d'habiter impliquent des manières très différentes de percevoir une commune, un quartier ou une opération de logements qui varient en fonction des aspirations des cibles. Dans cette perspective, les caractéristiques des communes, des quartiers et des logements neufs ou existants tant dans leurs dimensions urbanistiques que sociales jouent un rôle important dans la sélection du type de population qui y habitera.

L'élaboration d'une politique du logement proactive invite à comprendre le point de vue des usagers, leurs pratiques, leurs modes de vie et leurs appropriations des différents espaces. Comprendre ce que font et ce que veulent les utilisateurs permet d'anticiper la programmation et la planification stratégique des villes et des territoires.

¹⁵ Rapoport A., Sayegh S., *Culture, architecture et design*, InFolio, Gollion, 2003.

Il est par conséquent important de considérer la capacité d'accueil d'une commune en relation aux attentes et aux besoins des groupes-cibles que celle-ci désire attirer : **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 véhiculer ?**

Afin d'attirer un public-cible déterminé, il est possible d'adapter les politiques publiques, le développement urbanistique des quartiers et l'habitat. Pour cela, nous pouvons jouer sur trois échelles d'action et deux types d'outils de nature différente : le « software » et le « hardware ».

Chaque projet présentera ainsi un potentiel d'accueil pour différents segments de la population. En jouant sur les politiques publiques, le programme, l'architecture, l'identité et l'ambiance du projet, il est possible d'attirer un nombre plus ou moins important de cibles résidentielles et non-résidentielles. Pour attirer un public-cible, il est important de se rappeler qu'il est possible d'agir selon trois échelles d'action : la qualité de ville, la qualité de quartier et la qualité de l'habitat.



I.5 : Options d'action (selon iConsulting).

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

I.6 : 3 échelles et 2 types d'outils de nature différente (selon iConsulting).

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

RAPOPORT, A. *Culture, architecture et desing*. Infolio, Dijon (2003) : 160 p.

SCHULER, M., et Al. *Atlas des mutations spatiales de la Suisse*. Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, Editions Neue Zürcher Zeitung, Zurich. (2007) : 416 p.

THOMAS, M.-P. *Urbanisme et mode de vie ; Enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse*. Alphil, Neuchâtel (2013) : 507 p.

SAPIN M., SPINI D. et WIDMER E., les parcours de vie : de l'adolescence au grand âge, PPUR, Collection : Le Savoir Suisse, 2014.

Données utilisées

OFS / Table de mortalité par génération pour la Suisse (1900-2030), année de naissance, le sexe et l'âge / 2008.

OFS / GEOSTAT / STATPOP / 2013.

OFS / GEOSTAT / StatBL2013.

OFS / STATPOP / Effectifs et Mouvements / 2010-2013 (données exactes / commandes communales).

OFS / STATBAT & LOG / Bâtiments et Logements / 2010-2013 (données exactes / commandes communales).

Eurostat / 2015 / Population au 1er janvier par âge et sexe / CH / 2000- 2013.

Eurostat / 2015 / Naissances vivantes par âge de la mère et ordre de naissance / CH / 2000-2013.

Eurostat / 2015 / Naissances vivantes par âge de la mère et sexe du nouveau-né / CH / 2000-2013.

Eurostat / 2015 / Décès par âge et sexe / CH / 2000-2013.

StatVD. Population résidente permanente par classe d'âges quinquennale, district et commune, Vaud (2000-2013).

OFS_ESPOP. Commune, composante démographique, sexe, nationalité (2000-2010).

STATPOP. Population résidante permanente et non permanente selon les niveaux géographiques institutionnels, le sexe, la nationalité et l'âge (2010-2013).

