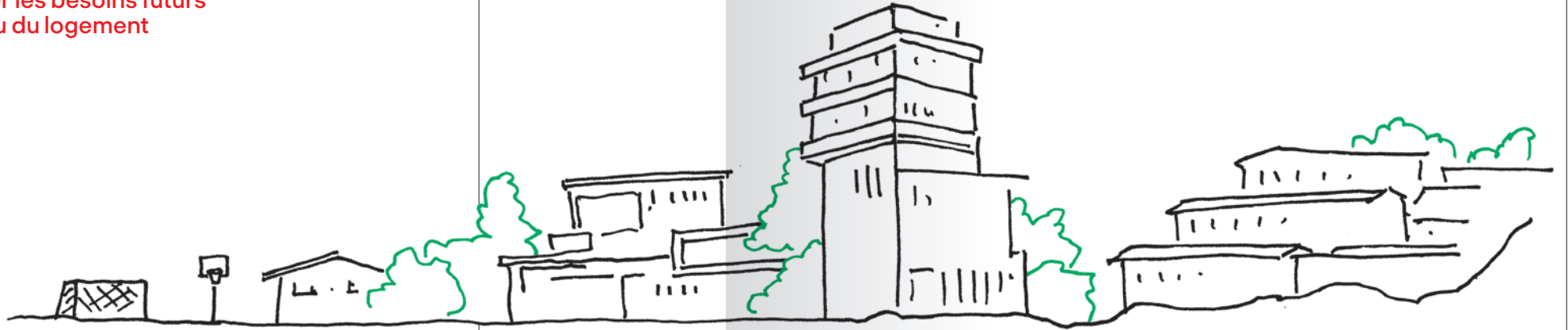


Objectif logement

2020 – 2030

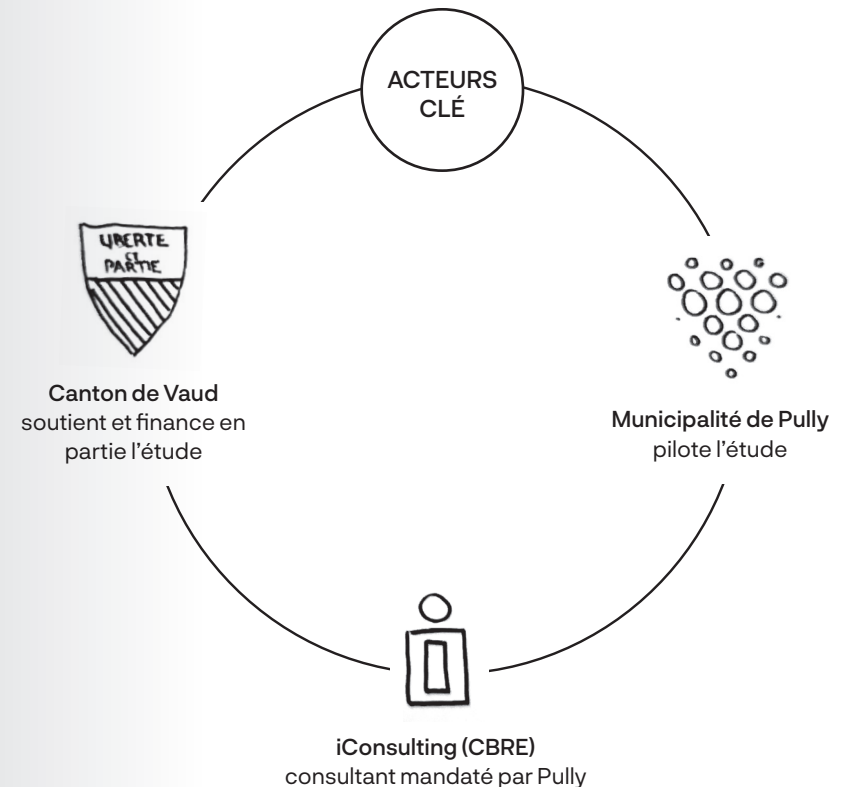
Qu'est Objectif logement ?

C'est la volonté de la Ville de Pully de cerner les besoins futurs au niveau du logement



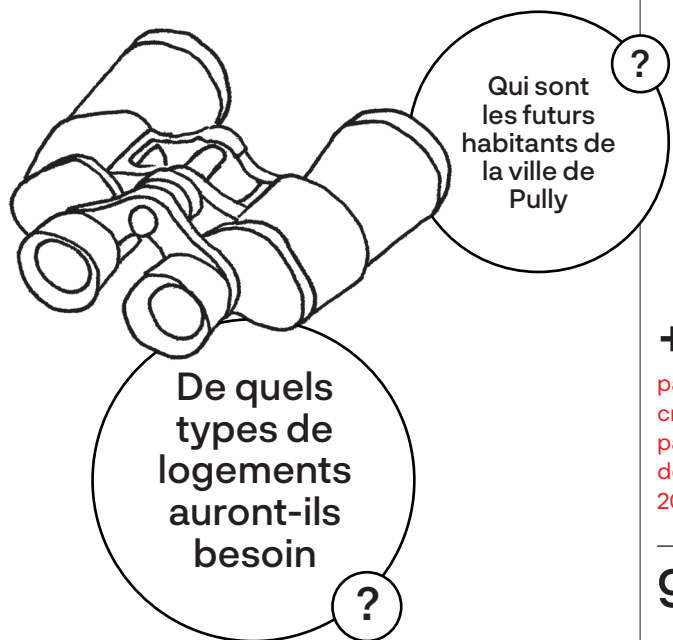
Le logement est une thématique récurrente en politique communale. Dans son programme de législature, la Municipalité a intégré le sujet avec la volonté d'y apporter des solutions bien étudiées. Depuis plusieurs décennies, une pénurie de logements a été observée sur le marché vaudois et pullièran en particulier. Par pénurie, on entend un faible taux de vacance dans les habitations d'un certain territoire à un moment « T ». Cette notion a depuis été précisée par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), qui prévoit qu'un taux de vacance inférieur à 1,5% correspond à une situation de pénurie. Cette tendance évolue depuis quelques années avec une tendance à la hausse du taux de pénurie dans le canton de Vaud.

- 2012 ● La Municipalité réalise une première analyse pour identifier les objectifs tendant à influencer le marché du logement entre 2012-2019
- 2018 ● Le second volet de cette analyse est mis en place, étendant la réflexion à l'ensemble du territoire communal, c'est la démarche **Objectif logement 2020-2030**



L'étude

Une étude complète donne des réponses concrètes aux questionnements de la Municipalité



Qui sont les futurs habitants de la ville de Pully ?

De quels types de logements auront-ils besoin ?

Accompagnée par l'entreprise iConsulting, la Municipalité a ainsi pu dresser un portrait de l'ensemble du parc immobilier pullièran actuel et, dans un second temps, identifier les probables évolutions des besoins de sa population sur les dix prochaines années.

L'étude **Objectif logement**, qui se présente comme un document scientifique, fournit de nombreuses indications sur la composition actuelle des logements, la composition de la population et son développement tendanciel. Elle a permis de détecter, dans les futures habitations des plans d'affectation, les types de logements opportuns en prenant en considération l'adéquation entre les quartiers et les besoins de la population comme notamment la tranquillité, des aires de jeu, la proximité des écoles et d'autres centres d'intérêts tels que les commerces, loisirs et les moyens de déplacement.

+ 1.2%

par année :
croissance du
parc de logement
de Pully entre
2000 et 2010

9'363

nombre de
logements existants
au moment de la
réalisation
de l'étude

0.7%

par année :
croissance
moyenne de la
population à Pully

1.9

nombre de
personnes par
ménage



Nous
avons donc
observé

Le but de la démarche était d'anticiper les besoins en logements et d'offrir à la population des habitations adaptées, répondant à ses attentes.

Au terme de la démarche, la Municipalité a par exemple constaté qu'une part importante de la demande en logements d'ici à 2030 allait émaner des familles et des seniors, le marché immobilier pullièran restant attractif mais parfois difficile d'accès pour des raisons de taille, de situation ou financières notamment. La création de logements adaptés aux familles et seniors permettra non seulement de répondre à un besoin identifié, mais également d'encourager une mixité intergénérationnelle souhaitée depuis longtemps par la Municipalité pour faire évoluer la commune vers une ville vivante pour l'ensemble de ses habitants.

un phénomène
de desserrement
de la population dans
le parc immobilier,
autrement dit, une
diminution de la
densité humaine pour
une densité bâtie
donnée.

Une ville, ça vit !

Les réponses contenues dans ce rapport (mixité générationnelle par exemple) vont dans le sens de la volonté de Pully de rendre la ville plus vivante.

20⁺

Plus d'une vingtaine
de clubs et
sociétés sportives

1

Centre sportif
Piste vita
Salle de spectacle
Bibliothèque
Café-théâtre
Salle de cinéma

5

Terrains
de football

2

Piscines
Musées

7

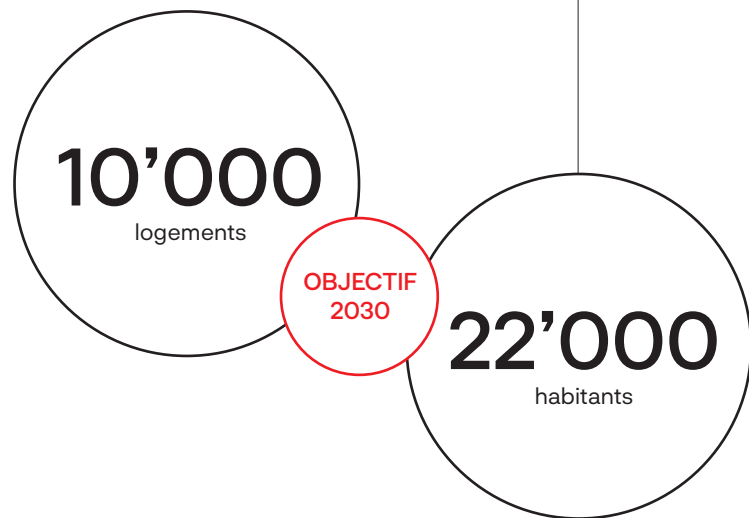
Courts de
tennis éclairés

La Ville de Pully présente de nombreux atouts fonctionnels (accessibilité, services), sociaux (bonne réputation, ancrage social, dynamisme associatifs, etc.), et esthétiques (cœur de ville charmant, bel environnement). Ces qualités lui permettent d'attirer un grand nombre de types de ménages différents (retraités, célibataires, familles, couples sans enfants, etc.).

Toutefois, le marché immobilier de Pully, de par sa nature, a tendance à octroyer des logements plus grands à des ménages plus petits. A titre d'exemple, un couple sans enfants dont les deux partenaires travaillent à 100% pourra plus facilement s'offrir un 4 pièces, qu'une famille avec enfants qui, de fait, a des dépenses plus importantes dans son quotidien et ne peut, par conséquent, pas forcément s'offrir un logement répondant à ses besoins, ne serait-ce qu'en terme de surfaces. La même problématique est observée vis-à-vis des retraités qui souhaiteraient déménager dans des logements plus petits mais peinent à en trouver. L'étude a également constaté que beaucoup de ménages qui vivent à Pully n'y déploient pas forcément leurs activités professionnelles, sociales, familiales ou de loisirs. Ainsi, la Ville de Pully, bien qu'attractive pour un grand nombre de ménages, doit utiliser les moyens dont elle dispose afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de son territoire.

Pully et son évolution

Par ses plans d'affectation, la Ville de Pully peut avoir un impact important sur son habitat.



Grâce à l'influence de la commune, le nombre de logements pourrait dépasser les 10'000 logements à l'horizon 2030, ce qui permettrait d'accueillir 22'000 habitants, parmi lesquels les familles et les seniors, qui disposeront de logements adaptés à leurs besoins.

PULLY SE RAJEUNIT

Dans le parc existant, à l'horizon 2035, la part du quatrième âge passerait de presque 11% à 7.5% du fait du remplacement des personnes très âgées par des personnes moins âgées. Ainsi, à l'horizon 2035, la population de Pully ne vieillirait plus, au contraire, elle rajeunirait. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il n'y aurait pas besoin de gérer la population âgée de la commune qui restera importante (25% des ménages en 2035).



La Ville de Pully souhaite favoriser la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de son territoire.

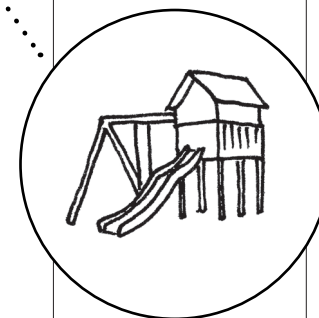
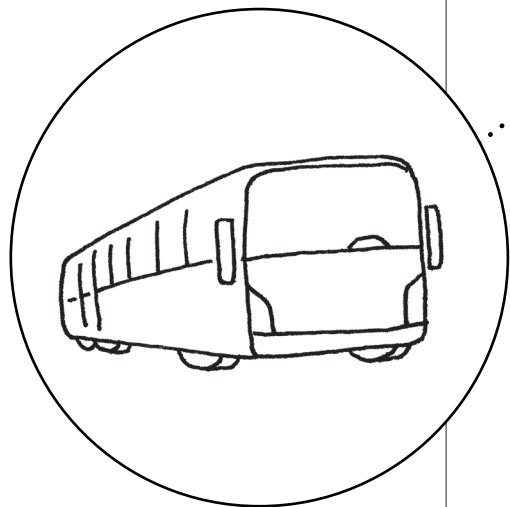
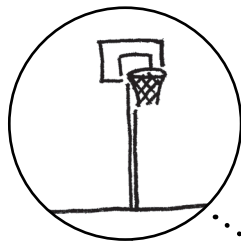
Objectif logement a simulé différents scénarios afin d'anticiper la venue des ménages permettant de renforcer la mixité générationnelle et d'animer la vie au sein de la commune. Ces simulations ont été réalisées sur la base des plans d'affectation actuellement en cours d'élaboration auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement. Suite à ces simulations, il a été décidé d'accorder une place importante aux familles et seniors, pour lesquels une forte demande en logements est à prévoir sur ces prochaines années. Cette orientation permettra également de favoriser une mixité intergénérationnelle sur l'ensemble de la commune et ainsi permettre à la Ville de Pully de bénéficier d'une population à la vie locale et animée.

Cela présente également l'avantage de soutenir les familles et les retraités qui ne trouvent pas forcément de logement adapté dans le parc locatif de la Ville de Pully d'aujourd'hui.

11% → 7.5%
évolution de la part
du quatrième âge
dans le parc existant,
à l'horizon 2035

La recherche de l'équilibre

Un bon projet urbain implique d'équilibrer un certain nombre de facteurs (par exemple, services publics, sports et loisirs, garderies, équipements seniors, transports publics).



Le rôle de Pully est de faciliter la coordination de tous les acteurs concernés.

Une fois les besoins identifiés, encore fallait-il trouver le moyen d'y répondre et de mettre en œuvre la réalisation des logements correspondants. Si la Ville de Pully pouvait certes déjà influencer son propre parc immobilier, la démarche **Objectif logement** souhaitait également encourager les influences communales sur des terrains en mains privées. La démarche **Objectif logement** s'est alors intéressée aux différents plans d'affectation actuellement en cours d'élaboration afin de déterminer, pour chaque quartier, les logements qui répondraient idéalement aux besoins de la population.

En effet, le meilleur moyen pour la Ville d'influencer la réalisation de logements dans ces nouveaux périmètres dont elle n'a pas la maîtrise foncière se fait principalement par le biais de négociations en amont avec les propriétaires des périmètres concernés et les promoteurs immobiliers. Ces échanges peuvent porter autant sur la qualité du logement en terme de taille ou nombre de pièces que sur la réalisation de logements d'utilité publique (LUP), tout en cherchant les moyens d'obtenir des rendements acceptables pour les propriétaires-promoteurs.



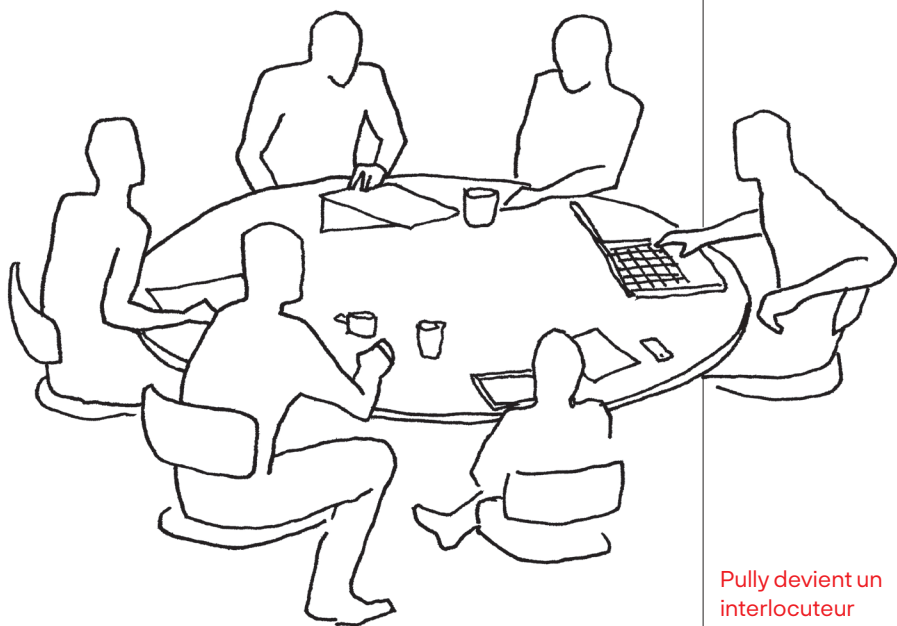
L'étude **Objectif logement** permet ainsi également de soutenir la réalisation de logements avec des loyers parfois plus bas que la moyenne, afin de faciliter l'accès au logement à tous les citoyens, en travaillant en harmonie avec les propriétaires souhaitant développer leurs biens immobiliers.

C'est par ce moyen également que la commune peut tenir compte des intérêts et besoins connexes au logement, comme par exemple service publics, sports et loisirs, garderies, équipements seniors et transports publics, permettant ainsi aux futurs constructeurs de réaliser des projets immobiliers cohérents et équilibrés.

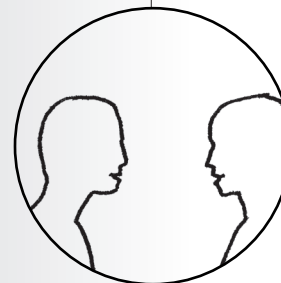
Loin d'être contraignant, **Objectif logement** permet d'identifier et de répondre aux besoins de la population d'aujourd'hui et de demain tout en facilitant les échanges avec les constructeurs afin d'offrir un parc de logements cohérent sur l'ensemble du territoire pullièran.

Pôle de compétences

Grâce aux connaissances acquises pendant la démarche, Pully devient un pôle de compétences important.



Pully devient un interlocuteur permettant aux promoteurs de mieux comprendre le marché de demain et de prévoir des projets adaptés, tant aux besoins de la population, à l'utilité publique et aux rendements souhaités.



LE RÔLE DE LA VILLE

Si le logement est la thématique centrale d'**Objectif logement**, force est de constater qu'un projet immobilier doit également tenir compte de différents paramètres tels que les transports à proximité, les écoles, les infrastructures publiques, le lieu de situation, etc. Ces paramètres ont également été incorporés dans l'étude afin d'analyser l'attractivité des différents quartiers de Pully. La commune devient ainsi un pôle de compétences prêt à partager ses connaissances avec les constructeurs afin de réaliser des projets adaptés et nécessaires à la population. Ainsi, lorsqu'un constructeur projette de développer son patrimoine immobilier à Pully, il peut prendre contact avec les services de la Ville afin d'identifier les logements qui répondront à la demande de demain.

Par cette analyse quartier par quartier, la Ville de Pully pourra assurer la création de nouveaux logements répondant aux besoins de la majorité de la population sur ces dix prochaines années, tout en conservant une cohérence à l'échelle de la commune, en collaboration étroite avec les promoteurs immobiliers.



UN PARTENAIRE POUR TOUS LES PROJETS IMMOBILIERS

Si une commune peut être perçue comme un frein administratif au développement urbanistique, par le biais d'**Objectif logement**, Pully devient le partenaire des développeurs de projets sur son territoire. La démarche **Objectif logement** ne doit donc pas être perçue comme une intrusion mais, au contraire, comme une base de coordination des intérêts de chacun autour du sujet du logement dans l'intérêt des citoyens de notre commune. La politique du logement, découlant des planifications urbanistiques, est placée en amont des réflexions sur l'avenir et le devenir de la commune, facilitant ainsi la réalisation des projets de demain.



Retrouvez tous les contacts utiles sur www.pully.ch/objectiflogement