

Projet-modèle «Objectif Logement»

*Un outil de planification stratégique et d'aide à la décision
destiné aux autorités communales*

Présentation de i Consulting

Fondamentaux

Indépendance

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

Transparence

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

Domaines d'activité

- Analyse de marché / Programmation urbaine
- Expertise immobilière
- Formation
- Accompagnement

Partenariat

- Fahrländer, Partner à Zürich

Une équipe pluridisciplinaire

- Architecte
- Gérant et courtier
- Banque
- Economiste
- Docteur en sociologie urbaine
- Géographe
- Diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers
- MBA en économie
- Brevet fédéral d'expert immobilier
- Brevet fédéral de gérant d'immeubles

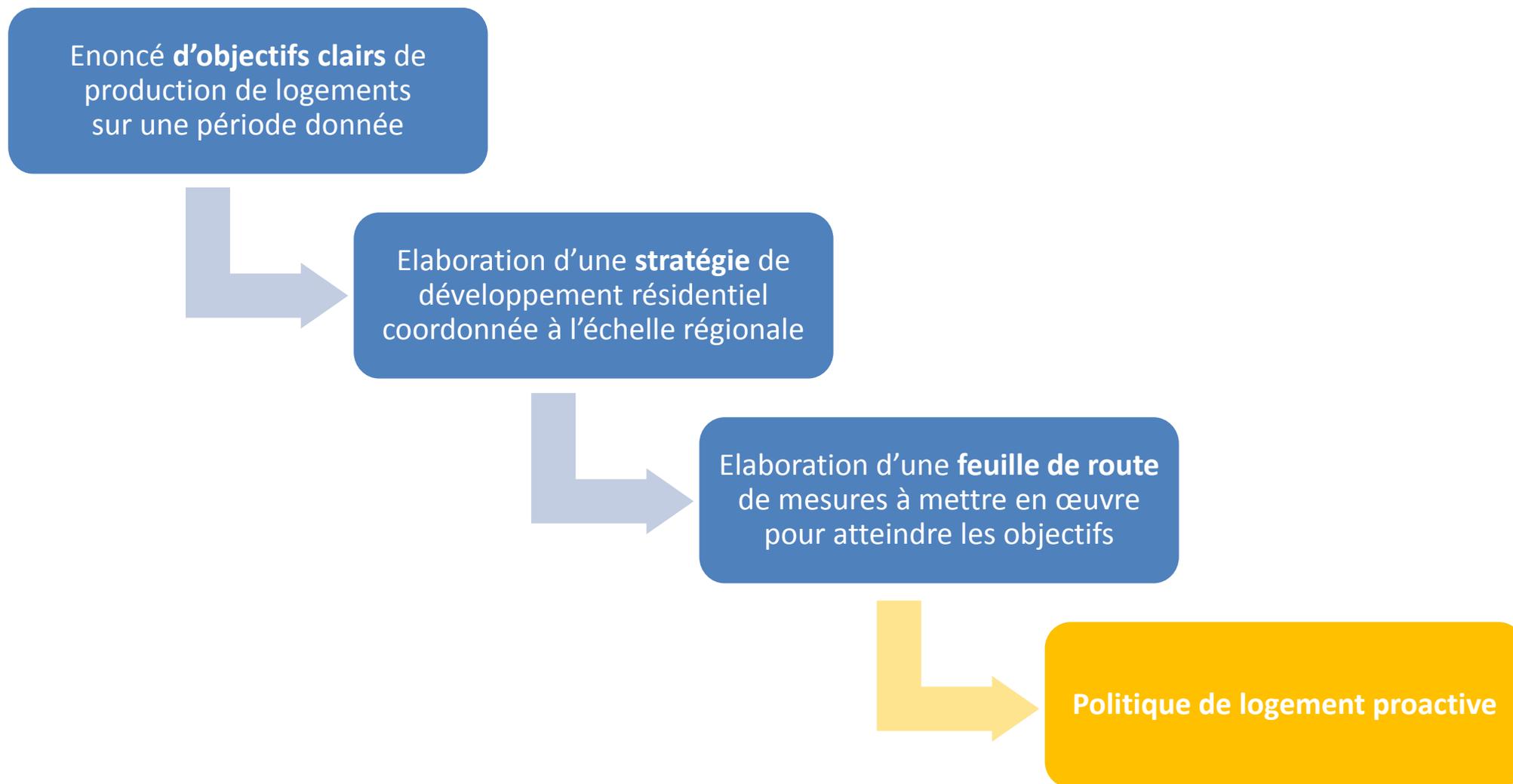


Plan de la présentation

- Axes principaux de la démarche
- Contexte de la démarche
- Processus et calendrier optimal
- Etape 1 - Diagnostic
- Atelier scénarios
- Etape 2 - Analyse prospective
- Atelier Objectif logement
- Validation politique
- Etape 3 - Mise en œuvre
- Démarrage et suivi du projet



Axes principaux de la démarche



Contexte de la démarche

Aspirations résidentielles des ménages

Il n'y a pas de lieu et de logement idéal pour tous, mais autant de « qualités de vie » que de « modes de vie ».

En fonction de leurs **types, revenus et valeurs**, les ménages sont répartis en groupes qui cherchent différentes :

- Qualités **fonctionnelles**, qui rendent pratique leur quotidien.
- Qualités **sociales**, qui favorisent leurs relations.
- Qualités **sensibles**, qui favorisent leur bien-être.



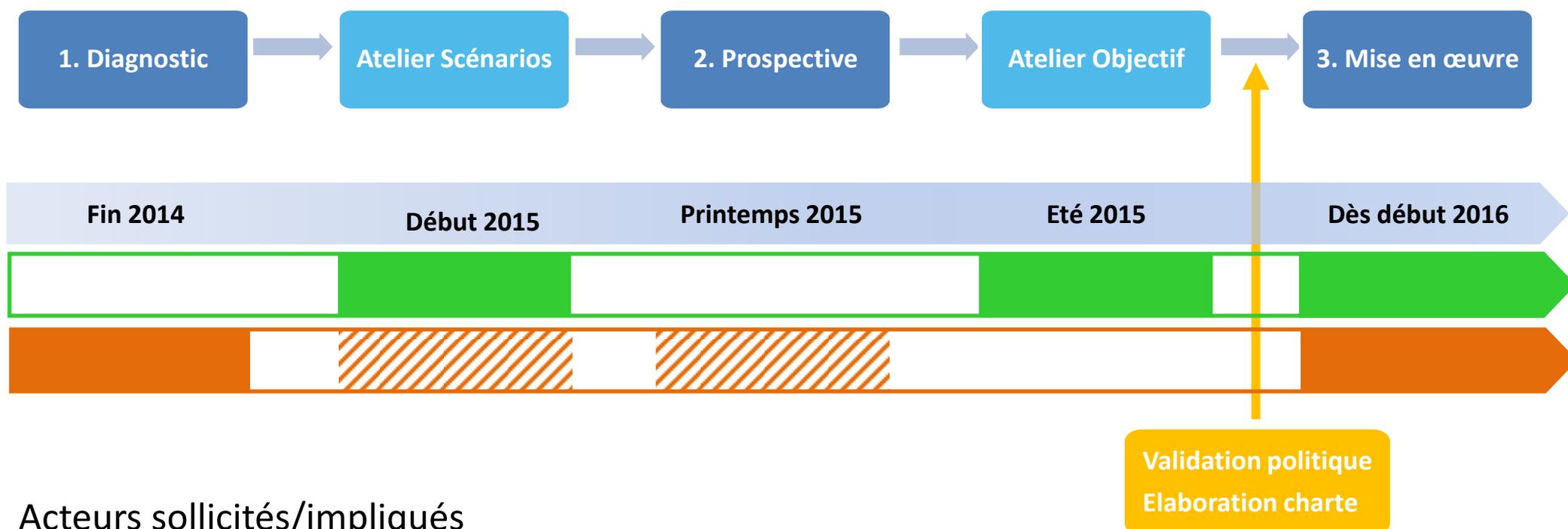
Enjeux de la démarche

- Le développement résidentiel sous l'égide de la nouvelle **LAT**.
- La conduite d'une politique du logement proactive malgré un faible degré de **maitrise foncière**.
- L'élaboration d'une stratégie partagée par des **communes disparates**.
- La conduite de la démarche dans une **durée suffisamment courte** pour être pertinente.
- La mise en place un **développement réellement durable**.

Processus et calendrier optimal

Un processus participatif en trois étapes, jalonné de 2 ateliers permettant l'implication et l'appropriation de la démarche et de ses résultats par les collectivités impliquées.

La durée des étapes 1 et 2 du processus est un de ses enjeux car les évolutions sont continues.



Acteurs sollicités/impliqués



Etape 1 – Diagnostic

Etats des lieux

Quels **types de ménages** habitent la périmètre concerné ?
(nombres, âges, niveaux sociaux, aspirations résidentielles, etc.)



Sociodémographique

Quels **types de logements** les ménages du périmètre concerné habitent-ils ?
(logements collectifs, individuels, taille, etc.)



Résidentiel

Quels **types de ménages** pourraient habiter le périmètre concerné ?
(types de ménages en fonction de la nature des lieux)



Foncier

Quels sont les **états de charge** des différentes infrastructures ?
(routes, réseaux de distribution, STEP, écoles, etc.)



Infrastructurel

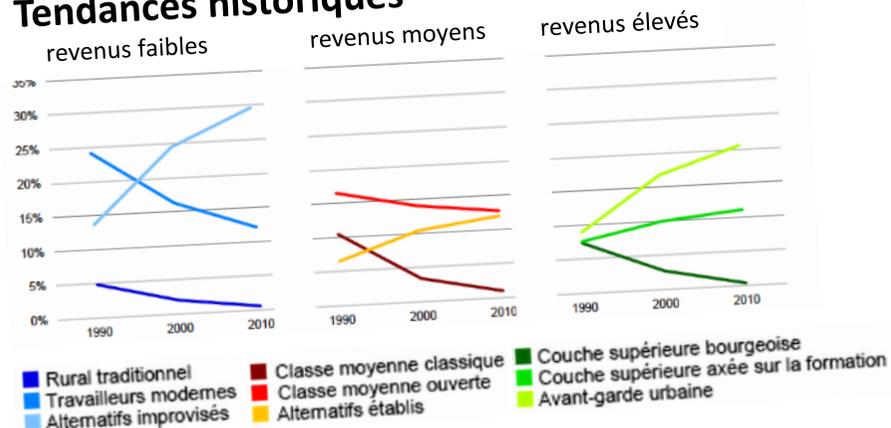
Quels sont les **impacts financiers** attendus des différentes options
de développements résidentiels envisagés ? (produits fiscaux, charges, etc.)



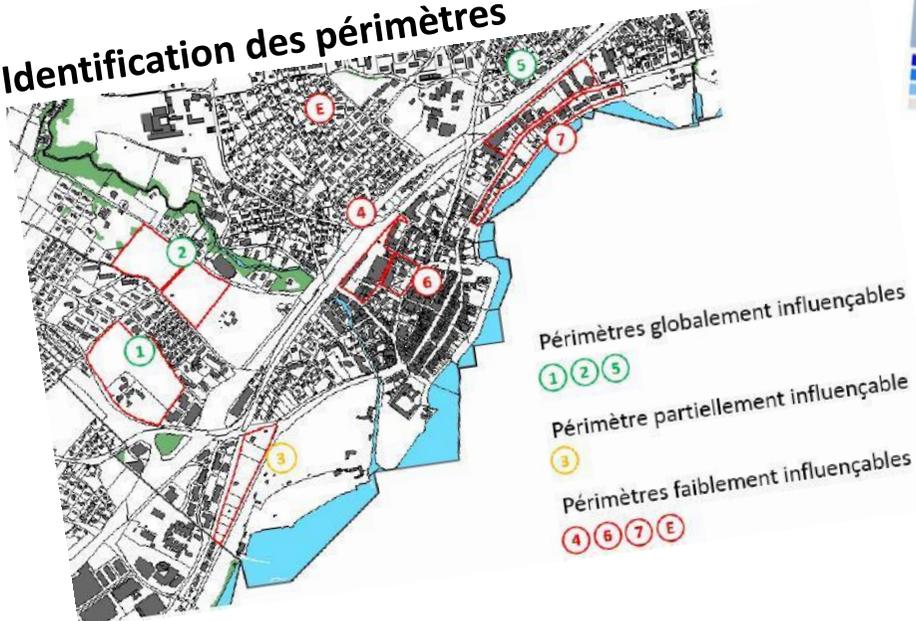
Economique et financier

Exemples de résultats du diagnostic

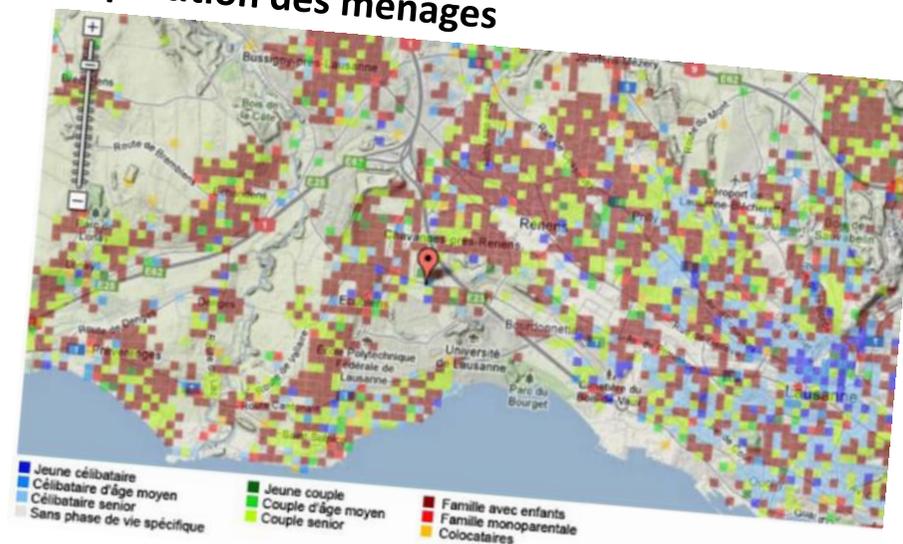
Tendances historiques



Identification des périmètres



Répartition des ménages

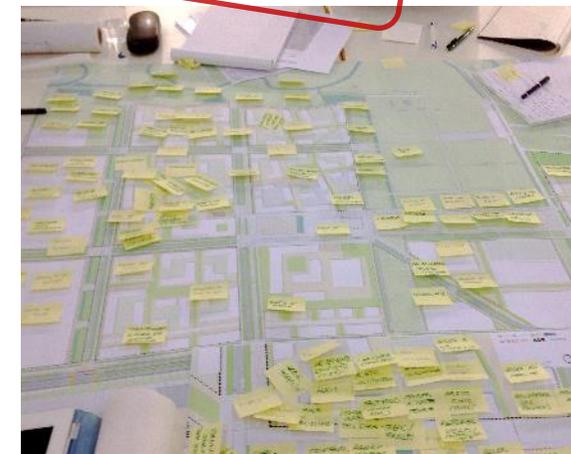


Atelier Scénario

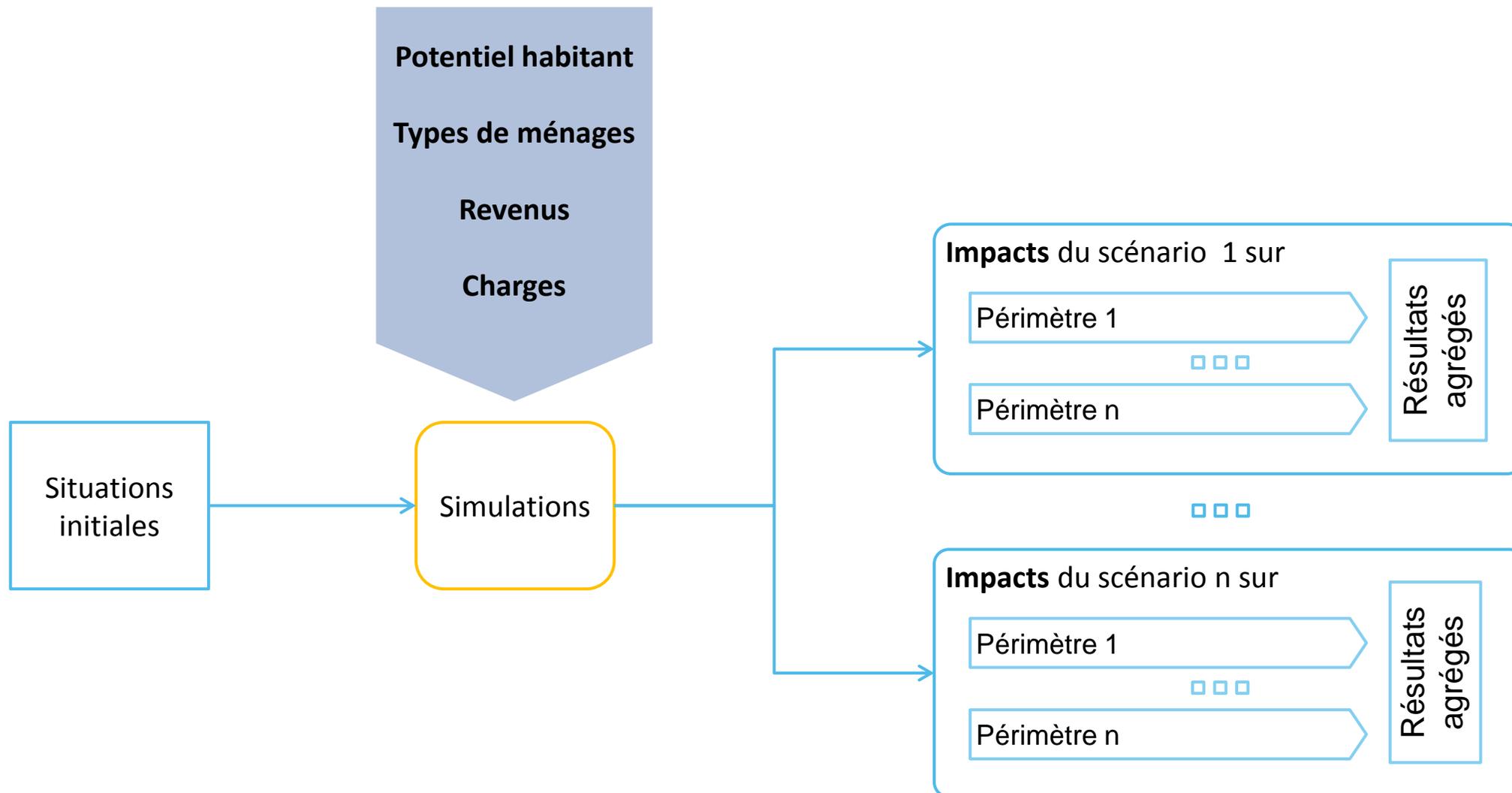
Buts de l'Atelier Scénario:

- Permettre aux dix communes de **co-construire des options d'évolution** de leur territoire.
- **Identifier les scénarios** dont les impacts doivent être évalués à travers les simulations.

PARTICIPATIF

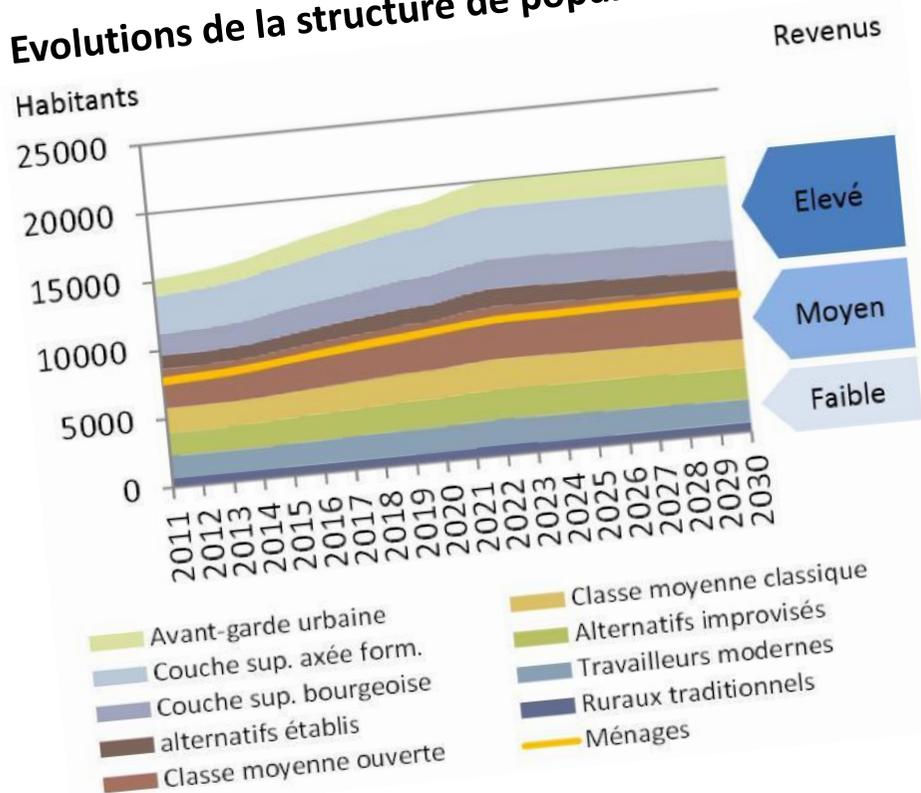


Etape 2 – Analyse prospective



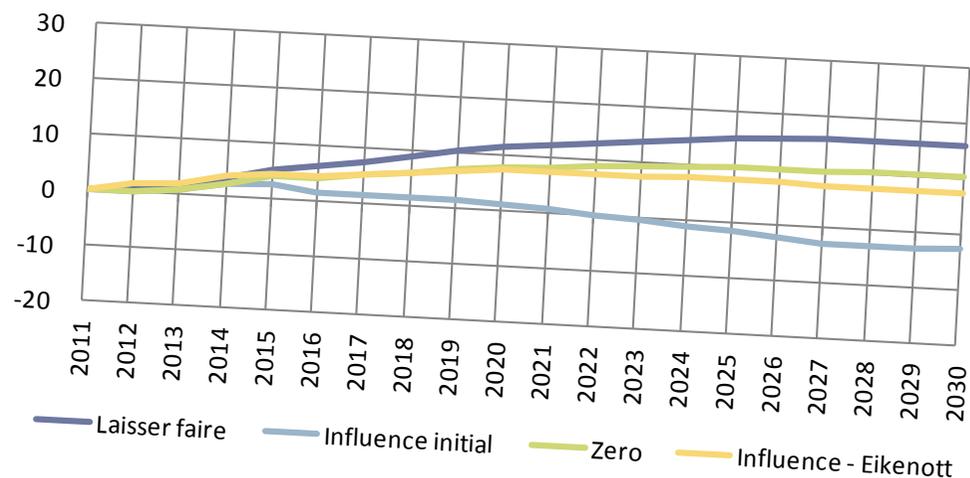
Exemples de résultats de l'analyse prospective

Evolutions de la structure de population



Evolutions financières

Bilan revenus - coûts

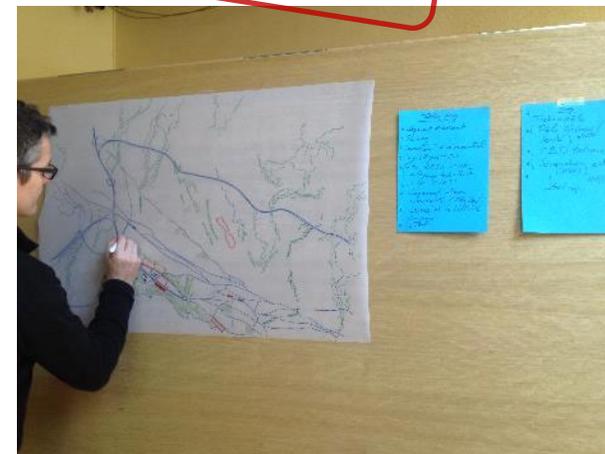
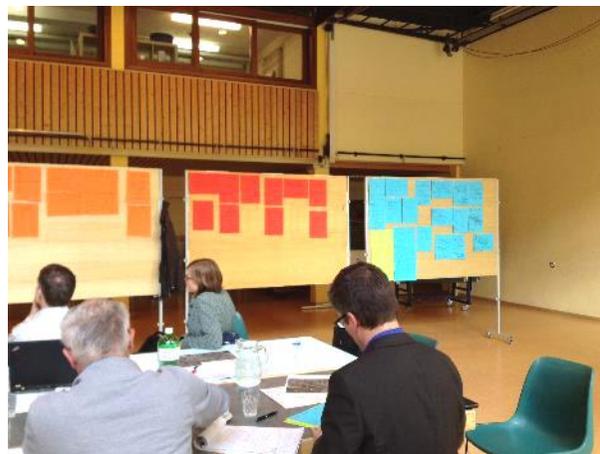


Atelier Objectif Logement

But de l'atelier Objectif Logement:

- Permettre l'**appropriation des résultats** de l'analyse prospective
- **Choisir les stratégies** de développement à implémenter
- **Elaborer une feuille de route** de mesures à mettre en œuvre

PARTICIPATIF



Validation politique

Les résultats de l'analyse prospective sont présentés dans un rapport de synthèse pour **validation par les municipalités**, puis transmission pour information aux conseils communaux, au canton et à la Confédération.

Après cette validation, ces résultats serviront de base à **l'établissement de la charte intercommunale**.

Avantage :

Avec cette approche, **chaque commune peut choisir sa stratégie** en fonction des impacts estimés dans une perspective à la fois communale et supra-communale.

- ✓ *Communication via la presse et si nécessaire via des documents ad hoc «tout public».
(possibilité de séances de présentation à la population)*

Etape 3 – Mise en œuvre

Le **projet est inscrit dans la durée** de par son ancrage politique.

Une fois la charte signée, **débute la phase de mise en œuvre** proprement dite.

Une **structure ad hoc** est mise en place et chargée de l'application de la charte.

Avantage :

La mise en œuvre est **un processus dynamique** dont les effets seront mesurés et évalués dans le temps, grâce à des **indicateurs**, pour permettre aux communes de suivre l'évolution des impacts sociodémographiques et économiques de leur nouvelle politique de logement et cas échéant de l'adapter. Cette manière de faire devrait aussi permettre d'**agir de manière plus proactive** en fonction de l'évolution des conditions cadres.

- ✓ *Le projet-modèle est aussi un «projet laboratoire» dont les enseignements pourront être tirés afin de les appliquer à d'autres périmètres.*

Les bénéfices de la démarche

- Disposer d'une lecture précise des évolutions démographiques de la commune durant les **15 dernières années**.
- Etablir un **panorama sociologique de la population** qui permette de voir quelles typologies de ménages sont regroupés dans les différents quartiers.
- Faire une projection des évolutions attendues sur les **15 prochaines années** : avec le vieillissement de la population, **quels seront les besoins à cet horizon temps** ? Le calibrage des infrastructures nécessaires et suffisantes peut être effectué de manière adaptée.
- Faire une **projection des ressources économiques** nécessaires pour permettre le développement des infrastructures ainsi qu'une tendance de l'assiette fiscales communale attendues Un calendrier des dépenses et recettes peut être établi.
- **Choisir des options stratégiques** qui permettront de répondre au mieux aux besoins des ménages, soit en termes d'infrastructures ou en termes de logements.
- Mettre en place une **feuille de route** qui permette aux planificateurs de matérialiser les choix des autorités.
- Faire un **suivi des évolutions** qui permette de s'assurer de la cohérence du suivi des objectifs et d'intégrer les éventuels changements de paradigmes.
- **Communiquer sur un plan politique** sur une stratégie explicite et basée sur des objectifs clairs.