



Objectif logement de la Commune de Morges

Sommaire

1. Préambule

2. Explication de la méthode

L'outil de planification stratégique
La démarche

3. Etat des lieux

Situation socio-démographique
Inventaire du foncier
Indicateurs financiers

4. Simulations des évolutions possibles

Déroulement des simulations
Variables des simulations

5. Choix et propositions de la Municipalité

- 5.1. Stratégie globale
 - Analyse des résultats
 - Propositions de la Municipalité
- 5.2. Mise en oeuvre
 - Enoncé de l'Objectif logement
 - Fiches périmètre
 - Fiche périmètre de développement - La Longeraie
 - Date de référence
 - Fiche périmètre de développement - Eglantine
 - Date de référence
 - Fiche périmètre de développement – Prairie-sud
 - Date de référence

Annexes

- Segments des ménages
- Phases de vie des ménages
- Considérations sur la mixité
- Précisions fournies sur les évaluations par le Service de l'Aménagement du territoire et du développement durable

1. Préambule

Après l'éclatement de la bulle immobilière à la fin des années 80, le Canton de Vaud connaît aujourd'hui une pénurie de logements aiguë. Le 1^{er} juin 2010, le taux de vacance vaudois était de 0.5%, ce qui ne représente que 1'627 logements disponibles sur l'ensemble du canton.

Face à l'acuité de cette pénurie, le Conseil d'Etat a décidé de renforcer la politique cantonale du logement, notamment en adoptant des nouvelles mesures de soutien cantonal aux politiques communales du logement. En somme, les communes sont invitées à développer une politique de logement active visant à atténuer de manière significative la pénurie actuelle de logements. Une de ces mesures est un instrument appelé Objectif logement qui désigne la démarche par laquelle s'initie une politique du logement. Il se matérialise en un document qui fixe des objectifs clairs de production de logements sur une période donnée.

De son côté, la Commune de Morges a identifié le besoin de se doter d'une véritable politique de logement, avec une politique foncière globale qui s'inscrit dans la durée, car le court terme n'est pas pertinent en matière de développement urbain. La Municipalité a donc souhaité se doter d'un Objectif logement et a bénéficié d'un soutien cantonal dans sa mise en place.

L'élaboration et l'application de cet Objectif logement ne freinera en aucune façon l'avancement des projets de développement en cours, comme le plan de quartier Charpentiers-Nord II (90 logements), le plan partiel d'affectation En Bonjean (180 logements) et le futur plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud (300 à 400 logements). Au contraire, ces derniers représenteront des éléments importants dont il faudra tenir compte pour déterminer les objectifs de production de logements.

Le mandat réalisé pour la Commune de Morges est une démarche qui met en œuvre pour la première fois le concept d'Objectif logement. Cette démarche se déroule en trois temps : diagnostic, pronostic et mise en œuvre et implique d'évaluer les différents impacts des options de développement que la commune pourrait poursuivre, notamment en matière de besoins d'infrastructures collectives comme de locaux tant scolaires, que d'accueils pré et parascolaires. Réactualisé régulièrement, cet Objectif logement peut être repris au niveau d'un programme de législature ou en complément d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue.

2. Explication de la méthode

Afin d'aider la commune à atteindre son but de piloter sa politique du logement de manière proactive favorisant une évolution sociale et démographique équilibrée, la société i Consulting a développé un outil et mis en place une démarche qui permettent de simuler les impacts sociodémographiques et économiques des différentes options de développement que la commune pourrait mettre en œuvre.

L'outil de planification stratégique

L'outil de planification repose sur le postulat qu'il est possible de déterminer et, potentiellement, d'influencer le type de ménages qui peupleront les nouveaux quartiers en adaptant la nature des logements qui y seront proposés aux désirs et capacités des types de ménages visés, l'objectif étant de respecter une certaine mixité sociale sur l'ensemble du territoire morgien.

Les possibilités d'influence ne sont toutefois pas les mêmes pour tous les périmètres à développer, mais dépendent, notamment, de qui détient la maîtrise foncière et de l'état de la planification urbaine (en force ou reste à élaborer).

Les simulations sont fondées sur un état initial de début 2011 qui a été considéré, tant pour les données décrivant la situation existante, que pour les hypothèses sur les développements futurs. Par ailleurs, les simulations sont effectuées en considérant que les conditions cadres restent constantes sur la période considérée.

La démarche

L'outil de planification est mis en œuvre dans le cadre d'un processus en trois phases.

La première phase est un état des lieux au cours duquel une analyse détaillée de la situation actuelle et des évolutions récentes a été réalisée. Ce diagnostic inclut une analyse de la structure socio-démographique de la population morgienne, un inventaire du foncier et une analyse des coûts et des revenus de la commune.

La seconde phase est celle des simulations proprement dites, durant laquelle les impacts potentiels des différentes options de développement possibles ont été testés à l'aide de l'outil de planification.

La troisième phase est celle de l'application de la stratégie de développement. Au début de celle-ci, l'outil de planification est transformé en instrument de suivi qui permet d'établir des points de situation réguliers servant à vérifier si la situation évolue conformément à la stratégie ou non.

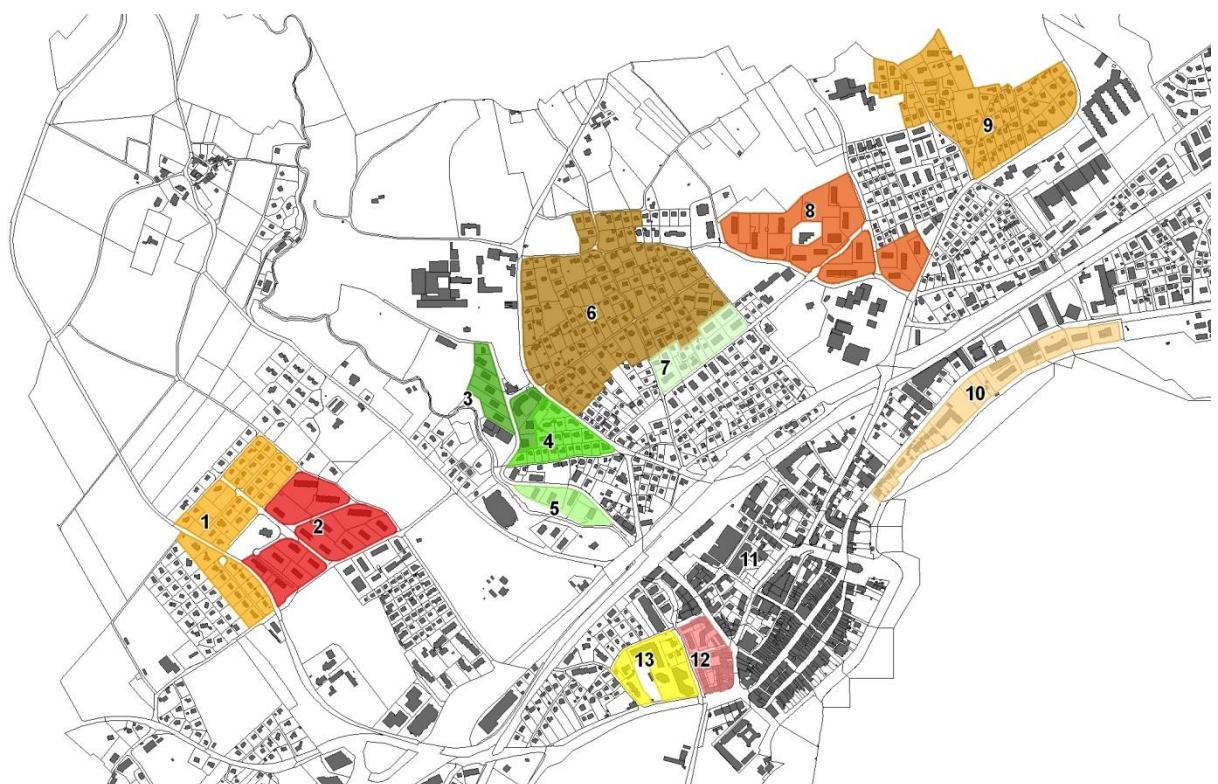
3. Etat des lieux

Situation socio-démographique

A l'aide de données statistiques, il est possible de caractériser le niveau socio-économique, la taille de la famille et l'âge de la personne déterminante pour chaque ménage de Morges. Ceci permet ensuite de les répartir dans les neufs catégories de ménages qui composent la *segmentation de la demande résidentielle* (voir annexe) et en *phases de vie*.

L'analyse des segmentations de quelques quartiers représentatifs permet de comprendre les spécificités de la structure sociodémographique de la commune. Celle-ci démontre que la Commune de Morges bénéficie d'une bonne diversité socio-économique sur l'ensemble de son territoire. Cette diversité ne se vit pas à l'intérieur des quartiers qui sont relativement homogènes sans que cela ne soit gênant, au vu de leurs dimensions assez réduites.

Quartiers dont les segmentations ont été analysées



Répartition des segments de ménages de Morges et des quartiers analysés (v. annexe)

Périmètre	Rur. Trad.	Trav. Mod.	Alt. Imp.	Moy. Class.	Moy. Ouv.	Alt. Etab.	Sup. Bourg.	Sup. Form.	Av.-garde Urb.
Morges	6%	10%	14%	12%	19%	8%	10%	13%	8%
1	2%	2%	2%	5%	10%	3%	48%	22%	7%
2	7%	11%	16%	9%	23%	8%	6%	14%	8%
3	5%	8%	18%	11%	21%	12%	5%	8%	11%
4	6%	10%	10%	14%	23%	7%	11%	10%	8%
5	7%	8%	15%	15%	24%	13%	4%	8%	5%
6	3%	4%	2%	5%	7%	5%	33%	36%	6%
7	5%	7%	19%	9%	27%	7%	5%	16%	5%
8	6%	6%	18%	13%	25%	10%	5%	10%	7%
9	1%	4%	1%	5%	9%	2%	32%	30%	15%
10	3%	2%	4%	8%	6%	5%	24%	30%	17%
11	6%	10%	18%	11%	19%	7%	6%	12%	10%
12	6%	12%	18%	9%	24%	11%	6%	7%	6%
13	1%	2%	1%	8%	7%	4%	30%	24%	24%

En termes de phases de vie, les ménages peuvent être composés d'une personne (dits « célibataire » dans le modèle), de deux personnes (dits « couple ») ou plus de deux personnes (« famille » ou « cohabitation »). En fonction de l'âge du membre déterminant de la famille, ils peuvent être « jeune », « d'âge moyen » ou « senior ».

Distribution des ménages de Morges par phase de vie (v. annexe)

	Célibataire			Couple			Famille		Cohabit.	
	Jeune	Age moyen	Sénior	Jeune	Age moyen	Sénior	Trad.	Monopar.		
Ruraux traditionnels	3.0%	25.9%	19.6%	2.4%	9.8%	5.6%	16.3%	1.6%	15.9%	
Travailleurs modernes	0.7%	4.1%	10.4%	1.4%	6.9%	18.8%	39.1%	5.6%	13.0%	
Alternatifs improvisés	2.0%	14.7%	29.8%	1.4%	8.0%	5.9%	17.2%	13.3%	7.7%	
Classe moyenne classique	3.1%	12.0%	7.4%	4.2%	14.3%	8.9%	31.7%	0.7%	17.8%	
Classe moyenne ouverte	2.0%	13.4%	8.8%	1.0%	9.7%	18.9%	29.3%	3.6%	13.2%	
alternatifs établis	4.4%	22.6%	16.6%	2.4%	14.1%	5.0%	16.8%	11.0%	7.2%	
Couche sup. bourgeoise	0.4%	9.2%	8.1%	0.4%	5.9%	27.8%	19.4%	0.7%	28.2%	
Couche sup. axée form.	0.1%	0.9%	2.9%	0.1%	6.4%	22.8%	42.9%	0.1%	23.8%	
Avant-garde urbaine	0.9%	11.6%	14.4%	0.5%	17.4%	6.7%	30.0%	6.1%	12.4%	

Inventaire du foncier

Potentiel d'augmentation de la population

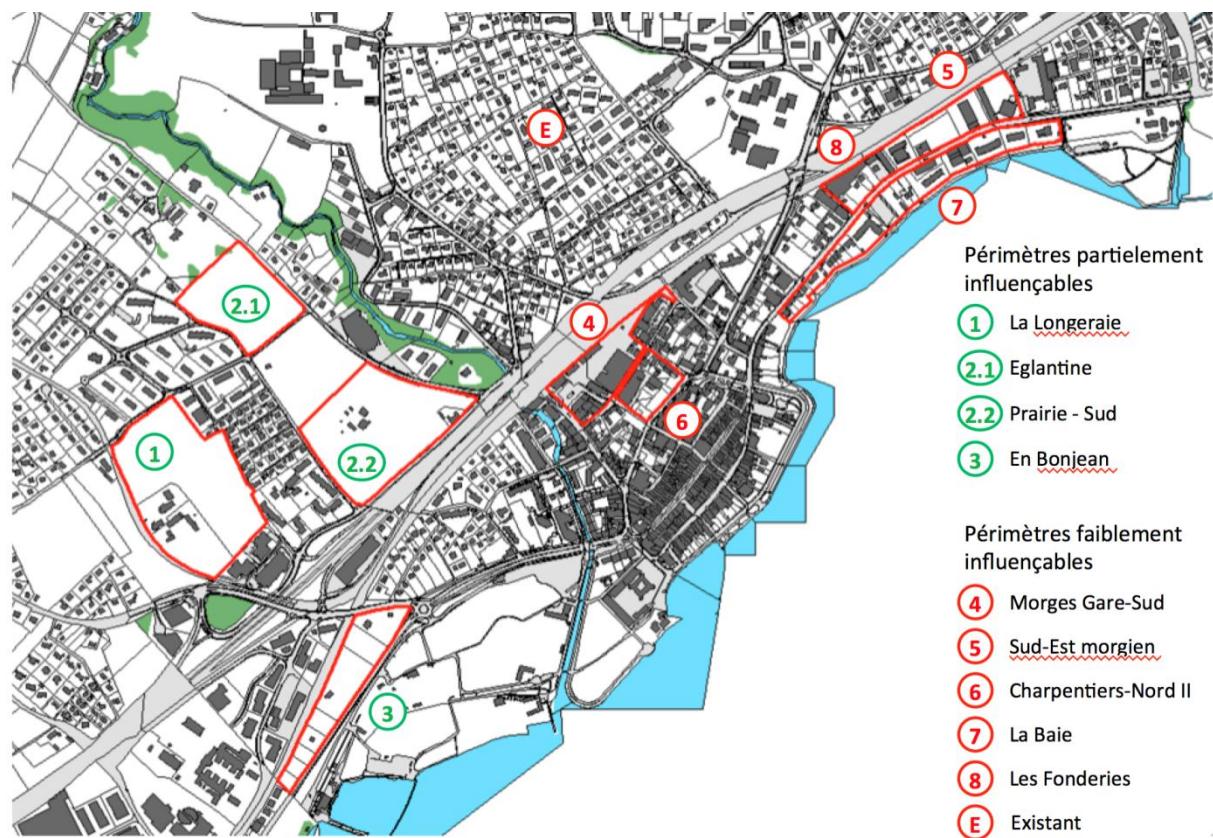
Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants dépend de trois paramètres. Premièrement, la capacité du terrain, c'est-à-dire la quantité de surface de plancher qu'il est possible d'y réaliser (indice de construction). Deuxièmement, la répartition entre habitants et emplois, c'est-à-dire la part de ces surfaces de plancher qui sera affectée aux logements. Troisièmement, les types de ménages visés, qui conditionnent la taille des logements utilisés par chaque ménage.

Ce dernier paramètre n'est pas pris en considération dans les planifications officielles qui reposent sur un besoin de surface par personne unique (généralement 50 m²). Dans le cadre de cette démarche, il est variable et reflète le fait que plus la densité augmente, moins les ménages attirés sont de standing élevé, donc moins ils consomment de surface et plus ils sont nombreux à pouvoir être logés pour un même potentiel à bâtir donné.

Potentiel d'influence publique

Le potentiel d'influence de la collectivité n'est pas identique sur tous les périmètres de développement, mais dépend de qui les détient et de l'état d'avancement de leurs planifications et/ou réalisations. Ces périmètres peuvent être répartis en deux groupes : ceux qui sont *partiellement influençables* et ceux qui ne sont que *faiblement influençables*.

Carte des périmètres de développement considérés



Potentiels des périmètres de développement, source Service de l'Aménagement du territoire, état fev. 2013

	Potentiel total d'habitants/emplois (calculé selon formule du PALM: 50 m ² de SBP par habitant ou par emploi)	Potentiel d'habitants	Horizon 2020		
			Taux de réalisation	Nouveaux habitants accueillis	Nouveaux Habitants accueillis sur parcelles communales
Longeraie	1'800	1'440 (80%)	50 %	Env. 720	Env. 420
Longeraie-Ouest	500	-	20 %	-	-
Eglantine	877	780 (90%)	80 %	Env. 620	Env. 70
Prairie-nord	Equipements scolaires	-	50 %	-	-
Prairie-sud	560	470 (84%)	80 %	Env. 380	Env. 190
Bonjean	488	459 (95%)	100 %	Env. 460	Env. 50
Morges Gare-Sud	1'400 *	980 (70%)	50 %	Env. 490	-
Sud-Est	890 *	445 (50%)	25 %	Env. 110	-
Charpentiers Nord	240	144 (60%)	100 %	Env. 140	-
La Baie	990 *	891 (90%)	70 %	Env. 250	-
Fonderies	430 *	215 (50%)	70 %	Env. 150	-
Total	7'298 * Le total est évalué à env. 6'000 en tenant compte de l'existant	5'824 Le total est évalué à env. 5'000 en tenant compte de l'existant		Env. 3'320	Env. 730

Le potentiel de Prairie-sud est sous réserve de l'achat de la parcelle par la Ville de Morges. Par ailleurs, la commune a obtenu des promoteurs des Fonderies un certain nombre d'appartements à loyers modérés. De plus, elle travaille avec les CFF et l'UBS pour obtenir de la diversité de logements sans avoir formellement de prise sur les opérations que ces opérateurs réaliseront. En outre, la commune consacrera une partie des m² à sa disposition pour la réalisation de 20 appartements protégés.

Indicateurs financiers

Une analyse historique des comptes a été effectuée afin de déterminer les coûts nets par habitant des grands postes budgétaires de la commune, en vue de les introduire dans les simulations. Cette analyse avait pour but de déterminer les niveaux moyens, mais aussi les éventuelles tendances d'évolution de ces coûts. Elle a aussi permis de distinguer les coûts qui sont comptabilisables par habitant, comme ceux liés aux espaces verts par exemple, de ceux qui dépendent du type de ménage, comme les prestations sociales (accueil collectif de jour, prestations diverses aux ainés) entre autres, et qui sont donc calculés en fonction des segments et/ou des phases de vie.

Une analyse détaillée des contributions fiscales à la commune des ménages permet de déterminer la contribution de chaque nouveau ménage prévu, en fonction de son segment et de sa phase de vie.

D'autres coûts, tels que la facture sociale et la péréquation financière, ont été exclus de la simulation financière en raison de la trop grande complexité des mécanismes péréquatifs, dont la modélisation aurait notamment nécessité de prendre en compte l'ensemble des communes vaudoises.

Les projections sont fondées sur la situation actuelle. Ces indicateurs ne constituent donc pas des prévisions de ce que sera la situation globale future. L'outil sera utilisé au fur et à mesure pour intégrer les nouvelles conditions et réduire progressivement les variabilités.

4. Simulations des évolutions possibles

Déroulement des simulations

Le développement à mettre en œuvre résulte d'une décision qui reflète la vision que la commune a de son avenir. Les grandes options à ce niveau sont de trois types : ne plus croître (cas de figure plutôt théorique), croître en laissant le marché libre régir le développement et croître en influençant, de façon plus ou moins importante, le développement. Afin de les comparer entre elles, ces options dites « Zéro », « Laisser faire » et « Influence » ont été simulées. L'évolution de la population a d'abord été projetée dans le temps. Ensuite, les impacts économiques de ces évolutions sont évalués pour chaque année considérée sous réserve des cautions susmentionnées.

Projection de la population et évaluation des impacts

Pour chaque périmètre, la projection de la population se fonde sur le potentiel d'habitants par type de ménages. Le remplissage correspond à un calendrier considéré comme réaliste par la commune. L'évolution annuelle attendue de la population communale, en nombre d'habitants et en proportion du type de ménages, résulte de l'effet combiné des évolutions des périmètres et de l'existant. Les impacts d'une option sont évalués à l'aide des indicateurs de contributions et de coûts qui seraient induits par l'évolution de la population simulée.

Variables des simulations

Concrètement, la commune peut agir sur trois grandes variables pour contrôler les impacts de son développement. Elle peut influencer les types de ménages à accueillir, faire varier les coûts et leur imputation et modifier le phasage de réalisation des quartiers qu'elle maîtrise. Combinées, ces variables permettent d'aboutir à des options qui seront substantiellement différentes de ce que le marché ferait si on le laissait agir. Les options sont simulées en modifiant plusieurs variables.

La répartition des ménages par phases de vie étant assez stable dans le temps, la structure actuelle de la population de Morges a donc été admise comme constante sur la durée de la simulation.

Au niveau des types de ménages, une option postulant l'accueil d'un maximum de ménages moins favorisés a d'abord été testée. Ensuite, des options avec des mélanges de ménages plus proches de ceux de la population actuelle ont été évaluées. A noter que, comme l'indiquent certains récents travaux de recherche en sociologie urbaine¹, la mixité devrait être considérée à l'échelle de la commune et non plus du quartier.

Il est toutefois important de rappeler que ces comparaisons s'entendent « tout étant égal par ailleurs ». Cela est notamment le cas des conditions cadres, telles que le degré de prestations, le point d'impôt et les revenus fiscaux des personnes morales, qui sont le reflet de la situation actuelle et ont été admises comme stables sur la période de simulation.

La modélisation ne sert donc qu'à comparer des scénarios de développement résidentiels et non à prédire des équilibres ou déséquilibres budgétaires futurs. Ceux-ci résultent non seulement des options de développement retenues, mais aussi de phénomènes conjoncturels et de décisions futures qui peuvent être prises concernant le degré de services publics que la commune veut offrir, le niveau d'imposition et l'évolution d'autres conditions cadres (répartition des dépenses sociales, péréquation). Il s'agit aussi de rappeler que, si la commune peut décider de favoriser la mise sur le marché de logements accessibles à un large panel de population au niveau des périmètres de développement, elle ne pourra toutefois pas maîtriser l'évolution générale de cette population qui variera indépendamment de toute politique du logement.

¹ cf. annexe 2

5. Choix et propositions de la Municipalité

5.1. Stratégie globale

Analyse des résultats

Aujourd’hui, 31% de la population morgienne figure dans le segment des revenus élevés avec une composante importante de seniors, les jeunes ayant grandi en ville s’expatriant dans les zones périphériques. Etant donné que le cycle de renouvellement des segments supérieurs est long, la commune devra, à long terme, gérer une population vieillissante à moins qu’elle ne décide d’influencer cette tendance par des mesures urbanistiques en matière de logements et d’équipements en faveur des segments à revenu plus bas et plus jeunes. Or, on sait que les segments de population à revenu plus bas génèrent moins d’impôts. Par conséquent, la difficulté de l’Objectif logement réside dans le fait de trouver la bonne répartition entre l’équilibre sociodémographique et économique. L’outil et la démarche de planification sont une aide pour trouver ce bon mix.

L’analyse des résultats des simulations a donné lieu aux réflexions suivantes :

Dans l’option théorique « Zéro », la population reste stable, les ménages s’embourgeoisent et leur taille diminue. Cette option supposerait que l’on puisse « geler » le développement de la ville. Il s’agit d’un cas de figure plutôt théorique. En d’autres termes, cette option représente une évolution de l’existant qui aurait pour conséquence une perte du dynamisme de la Ville. Elle n’est donc pas envisageable et, de plus, est incompatible avec le programme de législature 2011-2016 de la Municipalité qui, lui-même, découle en partie du Plan directeur communal, du Plan directeur cantonal et des objectifs du PALM.

L’option « Laisser faire » suppose que la commune n’influence pas le développement et que la croissance des périmètres constructibles suivrait donc la loi de l’offre et de la demande. Dans ce scénario, la classe de revenu élevé progresse de 31% en 2010 à 36% en 2030. La classe de revenu moyen reste assez stable avec 39% en 2010 contre 38% en 2030. En revanche, la classe de revenu bas baisse de 30% en 2010 à 26% en 2030. Cette évolution n’est pas surprenante car, en laissant faire le marché, peu ou pas de logements à loyers modérés seront vraisemblablement construits sur le territoire morgien et les personnes appartenant à la classe de revenu bas devront donc aller habiter ailleurs. Ce scénario a pour conséquence une perte de la mixité de la population morgienne et ne s’inscrit pas non plus de manière optimale dans le programme de législature dont les grands thèmes s’articulent autour de la ville durable et de la ville pour tous.

Pour maintenir, voire renforcer la mixité de population sur le territoire morgien, il faudrait adopter une politique volontariste visant à construire le type de logements adaptés aux besoins des segments de population que la commune souhaite renforcer. Il n’est cependant pas nécessaire que la commune exerce une influence maximale orientée sur une offre en logements accessibles à une seule catégorie de population. En effet, il existe plusieurs options qui permettent d’atteindre, à des degrés variables, cet objectif.

Les analyses de sensibilité effectuées montrent que la modification des segments de la population n’est pas neutre en termes d’impacts. Ainsi, le scénario « Zéro » n’exige pas de nouvelles infrastructures dans l’immédiat et pourrait avoir des effets indirects qui découleraient des besoins d’une population de plus en plus âgée.

Le scénario « Laisser faire » implique des investissements, mais induit une situation future qui devrait s’avérer relativement analogue à l’actuelle en raison de la continuation de la progression de la classe à revenu élevé et la diminution de la classe à bas revenu.

Par contre, le scénario « Influence », qui permet d’atteindre l’objectif de maintenir, voire renforcer l’équilibre socio-économique de la Commune, implique de nouvelles dépenses tout en prévoyant d’accueillir des ménages moins favorisés et payant donc moins d’impôts.

S'il semble que la croissance influencée serait comparativement moins favorable que la croissance non influencée, il faut garder à l'esprit que la péréquation financière a été exclue du modèle financier et que les rendements du revenu d'impôt sont basés sur une situation où une part importante des contribuables ont peu de déductions à faire valoir. En effet, l'évolution de celle-ci est difficile à projeter dans le futur car elle dépend de la santé financière de l'ensemble des communes vaudoises. Par conséquent, il est possible que l'impact financier à priori négatif sur le ménage communal du scénario « Influence » soit partiellement compensé par un retour de fonds péréquatifs.

Propositions de la Municipalité

Consciente de l'importance de maintenir dans la ville un équilibre sociodémographique, tout en gardant des finances saines, la Municipalité a adopté une politique qui permet d'atteindre au mieux ces objectifs. Elle a estimé que l'Objectif logement répondant au mieux aux réalités de la ville et au programme de législature se situait entre l'option « Laisser faire » et l'option « Influence » maximale.

Au vu de ces considérations, la Municipalité a opté pour les choix stratégiques suivants pour énoncer l'Objectif logement de la commune :

1. Adopter une politique communale active en matière foncière et immobilière dans le but de maintenir la mixité sociale sur le territoire morgien.
2. Choisir un degré d'influence sur l'ensemble des trois sites, La Longeraie, Eglantine et Prairie-sud, qui se situe entre le scénario « Laisser faire » et le scénario « Influence » maximale.
3. Retenir comme but le scénario « Influence » comprenant la répartition suivante : 35% de logements accessibles au revenu bas, 50% de logements accessibles au revenu moyen et 15% de logements accessibles au revenu élevé.

Ces choix sont faits pour satisfaire les besoins de l'énoncé de l'Objectif logement. Ils permettent d'atteindre le but initial, à savoir l'élaboration d'un plan de développement communal en matière de logements avec un volet foncier et un plan de mesures concrètes. L'Objectif logement vise également l'établissement d'une politique foncière et de logement avec les mesures règlementaires et d'accompagnement appropriés. Il est ainsi important de revisiter les choix stratégiques au fur et à mesure que la situation sociodémographique, économique et conjoncturelle de la commune évolue de manière significative. Pour ce faire, le mandat d'i Consulting inclut expressément la mise à jour desdites conditions cadres grâce à l'outil de planification.

5.2. Mise en œuvre

Enoncé de l'Objectif logement

Le potentiel d'accueil total de la Commune de Morges est d'environ 5'000 nouveaux habitants. Par rapport à cela, elle se donne comme objectif qu'environ 730 nouveaux habitants soient logés d'ici 2020 dans les périmètres dont elle peut influencer le développement, ce qui correspond à la réalisation d'environ 360 nouveaux logements. De plus, comme déjà mentionné pour les quartiers des Fonderies et de la Gare, la Municipalité s'engage à sensibiliser les promoteurs à maintenir une certaine diversité locative sur le territoire.

Sur ces trois périmètres, la commune veillera à ce que la production de logements soit répartie comme suit : 35%, soit environ 125 logements, destinés à des ménages aux revenus modestes ; 50%, soit environ 180 logements pour des ménages aux revenus moyens et 15%, soit environ 55 logements, en faveur des ménages aux revenus élevés.

Les différents types de logements, ainsi que leurs niveaux de prix à la location ou éventuellement à la vente, seront adaptés aux aspirations résidentielles des ménages cibles, ainsi qu'aux conditions de marché qui auront cours au moment de leur commercialisation.

Feuille de route de l'Objectif logement

La commune n'a pas vocation à réaliser elle-même les logements prévus, mais pourra agir pour permettre ou favoriser la construction de ceux-ci en appliquant l'Objectif logement dans les différentes phases de son développement territorial. Spécifiquement, cela implique que la commune devra :

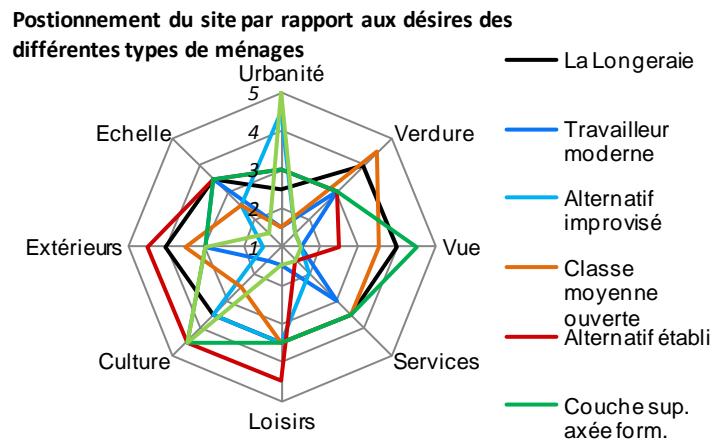
- Mettre en œuvre les démarches de planification qui découlent de l'Objectif logement ;
- Céder l'usage des fonciers qu'elle maîtrise, par exemple par le biais de DDP, à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique ou privés selon des modalités ad hoc (concours d'investisseurs, « Partenariat Public-Privé », gré à gré);
- S'assurer, par le biais de charte, de cahier des charges ou d'autres documents ad hoc analogues, que les objectifs définis soient respectés.

Fiches périmètre

Les périmètres de La Longeraie, d'Eglantine et de Prairie-sud font donc l'objet de fiches qui explicitent les paramètres globaux que devraient respecter leurs développements.

Fiche périmètre de développement - La Longeraie

Localisation et adéquation aux aspirations résidentielles



Les ménages cibles d'un périmètre sont définis en fonction des caractéristiques des sites et des logements qu'il est possible d'y réaliser. Dans ce cas, les « Ruraux traditionnels » et l' « Avant-garde urbaine » qui n'habitent, comme leur nom l'indique, que dans des contextes respectivement plus ruraux et plus urbains, sont exclus des cibles potentielles. Il en est de même pour la « Classe moyenne classique » et la « Couche supérieure bourgeoise » qui ont une forte préférence pour les villas qui ne pourront pas être réalisées dans ce périmètre. Le diagramme en radar à droite ci-dessus permet de rendre compte du degré de correspondance entre certaines caractéristiques du périmètre et l'importance que leur attribuent les différents types de ménages cibles retenus.

Situation foncière

Potentiels à bâtir du périmètre de développement, source Service de l'Aménagement du territoire, état fev. 2013

SBP totales (m ²)	SBP habitation (m ²)	SBP habitation sur parcelles communales (m ²)	Maitrise de la planification
94'502	75'601	43'621	partielle

Potentiel de développement

A l'horizon 2020, 50% du potentiel devrait pouvoir être réalisé, ce qui correspondrait, en utilisant les hypothèses du PALM de 50 m² de SBP par habitant, à environ 720 habitants au total, dont environ 420 sur le terrain communal. Cela équivaudrait, pour une taille moyenne de ménages de 2 personnes, à environ 360 logements au total, dont 210 sur le terrain communal.

Cibles

Les segments des ménages à attirer sur ce périmètre découlent de la stratégie résidentielle décidée par la Commune de Morges. Les cœurs de cibles de ce périmètre sont les *Travailleurs modernes* pour les ménages aux revenus bas, la *Classe moyenne ouverte* pour les ménages aux revenus moyens et la *Couche supérieure axée sur la formation* pour les ménages aux revenus plus élevés.

Les phases de vie à attirer correspondent à la distribution actuelle de la population de la commune et aucune phase de vie n'est donc particulièrement ciblée.

Programme résidentiel type pour les logements sur les parcelles communales

A chacune des répartitions des segments et des phases de vie cibles correspond un programme type qui tient compte des aspirations résidentielles et des besoins des ménages considérés.

Surfaces admises par type de logement selon la répartition des segments cibles

	Revenus bas	Revenus moyens	Revenus élevés
1.5 pce	30 m2	45 m2	50 m2
2.5 pces	50 m2	60 m2	65 m2
3.5 pces	70 m2	80 m2	85 m2
4.5 pces	80 m2	95 m2	100 m2
5.5 pces	90 m2	105 m2	120 m2

Répartition typologique pour chacun des groupes de revenus si la totalité du terrain était affectée à un seul groupe

Segmentations	% du nombre de logmts.			m2 de SP pour 210 logements			% de la SP		
	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés
1.5 pce	15%	0%	0%	945 m2	0 m2	0 m2	7%	0%	0%
2.5 pces	25%	15%	5%	2'625 m2	1'890 m2	683 m2	20%	10%	3%
3.5 pces	35%	35%	20%	5'145 m2	5'880 m2	3'570 m2	40%	33%	17%
4.5 pces	20%	35%	45%	3'360 m2	6'983 m2	9'450 m2	26%	39%	44%
5.5 pces	5%	15%	30%	945 m2	3'308 m2	7'560 m2	7%	18%	36%
Total				13'020 m2	18'060 m2	21'263 m2			

Répartition typologique pour la répartition des groupes de segments cibles retenue (35% - 50% - 15%)

	nb logements par groupe de revenus			Total	en %	m2 de SP pour 210 logements		% de la SP
	Bas	Moyens	Élevés					
1.5 pce	11	0	0	11	5%		331 m2	3%
2.5 pces	18	16	2	36	17%		1'966 m2	13%
3.5 pces	26	37	6	69	33%		5'276 m2	33%
4.5 pces	15	37	14	66	31%		6'085 m2	35%
5.5 pces	4	16	9	29	14%		3'119 m2	17%
Total	74	105	32	210	100%		16'776 m2	

Taux brut/net: 0.8

SBP 20'970 m2

Démarches opérationnelles

Constitution d'un ou plusieurs DDP et cession éventuelle de terrains.

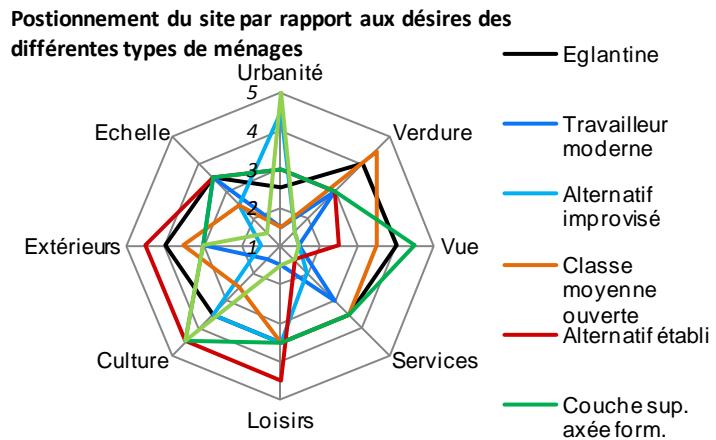
Mise en adéquation du règlement du PPA avec les aspirations résidentielles des segments cibles.
(cf. annexe)

Date de référence

15.02.2013

Fiche périmètre de développement - Eglantine

Localisation et adéquation aux aspirations résidentielles



Les ménages cibles d'un périmètre sont définis en fonction des caractéristiques des sites et des logements qu'il est possible d'y réaliser. Dans ce cas, les « Ruraux traditionnels » et l' « Avant-garde urbaine » qui n'habitent, comme leur nom l'indique, que dans des contextes respectivement plus ruraux et plus urbains sont exclus des cibles potentielles. Il en est de même pour la « Classe moyenne classique » et la « Couche supérieure bourgeoise » qui ont une forte préférence pour les villas qui ne pourront pas être réalisées dans ce périmètre. Le diagramme en radar à droite ci-dessus permet de rendre compte du degré de correspondance entre certaines caractéristiques du périmètre et l'importance que leur attribuent les différents types de ménages cibles retenus.

Situation foncière

Potentiels à bâtir du périmètre de développement, source Service de l'Aménagement du territoire, état fev. 2013

SBP totales (m ²)	SBP habitation (m ²)	SBP habitation sur parcelles communales (m ²)	Maitrise de la planification
43'850	39'465	4'450	partielle

Potentiel de développement

A l'horizon 2020, 80% du potentiel devrait pouvoir être réalisé, ce qui correspondrait, en utilisant les hypothèses du PALM de 50 m² de SBP par habitant, à environ 620 habitants au total, dont environ 70 sur le terrain communal. Cela équivaudrait, pour une taille moyenne de ménages de 2 personnes, à environ 310 logements au total, dont 35 sur le terrain communal.

Cibles

Les segments des ménages à attirer sur ce périmètre découlent de la stratégie résidentielle décidée par la Commune de Morges. Les cœurs de cibles de ce périmètre sont les *Travailleurs modernes* pour les ménages aux revenus bas, la *Classe moyenne ouverte* pour les ménages aux revenus moyens et la *Couche supérieure axée sur la formation* pour les ménages aux revenus plus élevés.

Les phases de vie à attirer correspondent à la distribution actuelle de la population de la commune et aucune phase de vie n'est donc particulièrement ciblée.

Programme résidentiel type pour les logements sur les parcelles communales

A chacune des répartitions des segments et des phases de vie cibles correspond un programme type qui tient compte des aspirations résidentielles et des besoins des ménages considérés.

Surfaces admises par type de logement selon la répartition des segments cibles

	Revenus bas	Revenus moyens	Revenus élevés
1.5 pce	30 m2	45 m2	50 m2
2.5 pces	50 m2	60 m2	65 m2
3.5 pces	70 m2	80 m2	85 m2
4.5 pces	80 m2	95 m2	100 m2
5.5 pces	90 m2	105 m2	120 m2

Répartition typologique pour chacun des groupes de revenus si la totalité du terrain était affectée à un seul groupe

Segmentations	% du nombre de logmts.			m2 de SP pour 35 logements			% de la SP		
	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés
1.5 pce	15%	0%	0%	158 m2	0 m2	0 m2	7%	0%	0%
2.5 pces	25%	15%	5%	438 m2	315 m2	114 m2	20%	10%	3%
3.5 pces	35%	35%	20%	858 m2	980 m2	595 m2	40%	33%	17%
4.5 pces	20%	35%	45%	560 m2	1'164 m2	1'575 m2	26%	39%	44%
5.5 pces	5%	15%	30%	158 m2	551 m2	1'260 m2	7%	18%	36%
Total				2'170 m2	3'010 m2	3'544 m2			

Répartition typologique pour la répartition des groupes de segments cibles retenue (35% - 50% - 15%)

	nb logements par groupe de revenus			Total	en %	m2 de SP pour 35 logements		% de la SP
	Bas	Moyens	Élevés					
1.5 pce	2	0	0	2	5%		55 m2	3%
2.5 pces	3	3	0	6	17%		328 m2	13%
3.5 pces	4	6	1	11	33%		879 m2	33%
4.5 pces	2	6	2	11	31%		1'014 m2	35%
5.5 pces	1	3	2	5	14%		520 m2	17%
Total	12	18	5	35	100%		2'796 m2	

Taux brut/net: 0.8

SBP 3'495 m2

Démarches opérationnelles

Constitution d'un ou plusieurs DDP et cession éventuelle de terrains.

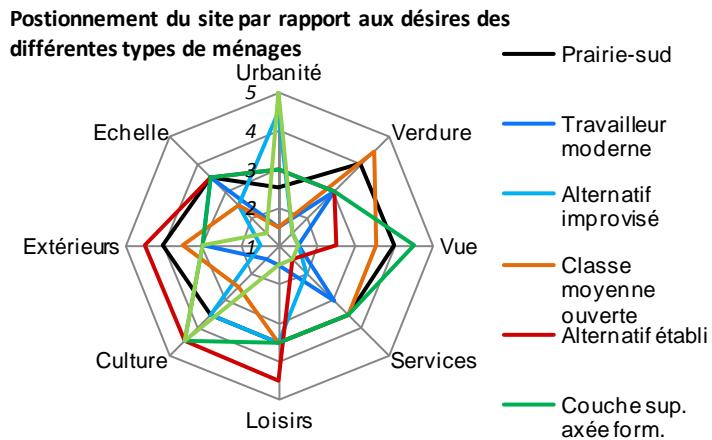
Mise en adéquation du règlement du PPA avec les aspirations résidentielles des segments cibles.
(cf. annexe)

Date de référence

15.02.2013

Fiche périmètre de développement – Prairie-sud

Localisation et adéquation aux aspirations résidentielles



Les ménages cibles d'un périmètre sont définis en fonction des caractéristiques des sites et des logements qu'il est possible d'y réaliser. Dans ce cas, les « Ruraux traditionnels » et l' « Avant-garde urbaine » qui n'habitent, comme leur nom l'indique, que dans des contextes respectivement plus ruraux et plus urbains sont exclus des cibles potentielles. Il en est de même pour la « Classe moyenne classique » et la « Couche supérieure bourgeoise » qui ont une forte préférence pour les villas qui ne pourront pas être réalisées dans ce périmètre. Le diagramme en radar à droite ci-dessus permet de rendre compte du degré de correspondance entre certaines caractéristiques du périmètre et l'importance que leur attribuent les différents types de ménages cibles retenus.

Situation foncière

Potentiels à bâtir du périmètre de développement, source Service de l'Aménagement du territoire, état fev. 2013

SBP totales (m ²)	SBP habitation (m ²)	SBP habitation sur parcelles communales (m ²)	Maitrise de la planification
28'000	23'500	12'000	partielle

Potentiel de développement

A l'horizon 2020, 50% du potentiel devrait pouvoir être réalisé, ce qui correspondrait, en utilisant les hypothèses du PALM de 50 m² de SBP par habitant, à environ 380 habitants au total, dont environ 190 sur le terrain communal. Cela équivaudrait, pour une taille moyenne de ménages de 2 personnes, à environ 190 logements au total, dont 95 sur le terrain communal.

Cibles

Les segments des ménages à attirer sur ce périmètre découlent de la stratégie résidentielle décidée par la Commune de Morges. Les cœurs de cibles de ce périmètre sont les *Travailleurs modernes* pour les ménages aux revenus bas, la *Classe moyenne ouverte* pour les ménages aux revenus moyens et la *Couche supérieure axée sur la formation* pour les ménages aux revenus plus élevés.

Les phases de vie à attirer correspondent à la distribution actuelle de la population de la commune et aucune phase de vie n'est donc particulièrement ciblée.

Programme résidentiel type pour les logements sur les parcelles communales

A chacune des répartitions des segments et des phases de vie cibles correspond un programme type qui tient compte des aspirations résidentielles et des besoins des ménages considérés.

Surfaces admises par type de logement selon la répartition des segments cibles

	Revenus bas	Revenus moyens	Revenus élevés
1.5 pce	30 m2	45 m2	50 m2
2.5 pces	50 m2	60 m2	65 m2
3.5 pces	70 m2	80 m2	85 m2
4.5 pces	80 m2	95 m2	100 m2
5.5 pces	90 m2	105 m2	120 m2

Répartition typologique pour chacun des groupes de revenus si la totalité du terrain était affectée à un seul groupe

Segmentations	% du nombre de logmts.			m2 de SP pour 95 logements			% de la SP		
	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés	Rev. bas	Rev. moyens	Rev. élevés
1.5 pce	15%	0%	0%	428 m2	0 m2	0 m2	7%	0%	0%
2.5 pces	25%	15%	5%	1'188 m2	855 m2	309 m2	20%	10%	3%
3.5 pces	35%	35%	20%	2'328 m2	2'660 m2	1'615 m2	40%	33%	17%
4.5 pces	20%	35%	45%	1'520 m2	3'159 m2	4'275 m2	26%	39%	44%
5.5 pces	5%	15%	30%	428 m2	1'496 m2	3'420 m2	7%	18%	36%
Total				5'890 m2	8'170 m2	9'619 m2			

Répartition typologique pour la répartition des groupes de segments cibles retenue (35% - 50% - 15%)

	nb logements par groupe de revenus			Total	en %	m2 de SP pour 95 logements		% de la SP
	Bas	Moyens	Élevés					
1.5 pce	5	0	0	5	5%		150 m2	3%
2.5 pces	8	7	1	16	17%		889 m2	13%
3.5 pces	12	17	3	31	33%		2'387 m2	33%
4.5 pces	7	17	6	30	31%		2'753 m2	35%
5.5 pces	2	7	4	13	14%		1'411 m2	17%
Total	33	48	14	95	100%		7'589 m2	

Taux brut/net: 0.8

SBP 9'487 m2

Démarches opérationnelles

Constitution d'un ou plusieurs DDP et cession éventuelle de terrains.

Mise en adéquation du règlement du PPA avec les aspirations résidentielles des segments cibles.
(cf. annexe)

Date de référence

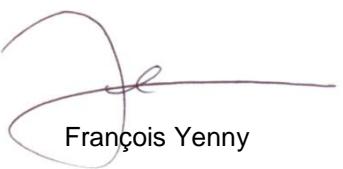
15.02.2013

Validité

Le présent document reflète la situation au moment de la réalisation des diverses analyses qui y figurent, notamment au niveau de l'état des données utilisées.

Lausanne, le 15.02.2013

i Consulting SA



François Yenny



Yvan Schmidt

Annexes

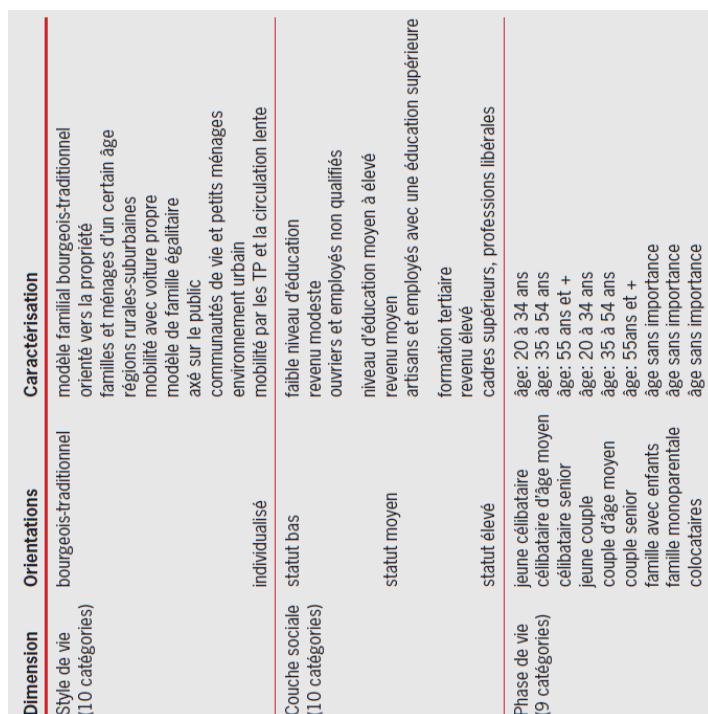
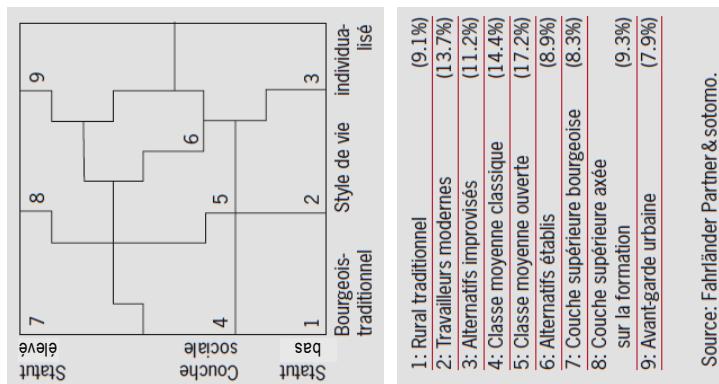
Segments des ménages

La segmentation de la demande résidentielle reposait initialement sur le recensement fédéral de la population de 2000 (RFP 2000) et a été régulièrement mise à jour pour tenir compte des évolutions survenues depuis lors. Elle tient compte de trois dimensions : couche sociale, style de vie et phase de vie.

La *couche sociale* correspond à une répartition classique en couches en fonction de leurs statuts sociaux qui vont de « bas » à « élevé ». Le *style de vie* reflète les différentes attitudes et valeurs et va de « bourgeois-traditionnel » à « individualisé ». La *phase de vie* est une classification des ménages selon leurs besoins d'espace habitable.

Par rapport à ces trois dimensions, chaque ménage est classé dans une de 900 catégories possibles en fonction de ses caractéristiques spécifiques telles que la composition du ménage, l'âge, le revenu, le niveau de formation, la profession et la position professionnelle, le comportement en matière de mobilité etc. Ensuite, ces catégories sont synthétisées en des segments aussi homogènes que possible du point de vue de leur demande résidentielle.

Organigramme de la classification des ménages



Source: Fahrlander Partner & sotomo.

RFP 2000

Segment 0: Indéterminable

3% des ménages suisses ne peuvent pas être répartis dans une catégorie, faute de données suffisantes. Il est donc difficile de tirer des conclusions au sujet de leur comportement.

Segment 1: Les ruraux traditionnels

6 % des ménages suisses font partie des ruraux traditionnels. Ils habitent généralement dans une cellule familiale élargie, soit des ménages qui regroupent plusieurs familles ou plusieurs couples. En raison de la part élevée de personnes âgées dans ce segment, on y observe toutefois aussi beaucoup de ménages composés d'une personne. Le style de vie s'oriente vers des valeurs traditionnelles comme l'ordre, le sens de la famille, le sens du devoir et l'indépendance. La division des rôles entre les sexes est traditionnelle.

Segment 2: Les travailleurs modernes

Environ 12% des ménages suisses font partie des travailleurs modernes. Leur niveau de formation est généralement plutôt faible. Ils travaillent dans des professions manuelles qualifiées ou dans les secteurs industriels et tertiaires comme employés non qualifiés. Du fait de revenus modestes, les deux parents sont souvent contraints de travailler.

Segment 3: Alternatifs improvisés

Environ 12% des ménages suisses font partie des alternatifs improvisés. Ils habitent de préférence dans un centre de grande ou moyenne taille. La plupart d'entre eux forment des ménages composés d'une personne ou habitent en colocation. La moyenne d'âge est nettement plus jeune que dans les autres segments de la demande. C'est dans ce segment qu'il y a le plus d'étudiants et d'apprentis. Ils disposent (pour le moment) de revenus faibles.

Segment 4: Classe moyenne classique

Près de 11% des ménages suisses font partie de la classe moyenne classique qui est caractérisée par une répartition claire (et traditionnelle) des rôles au sein de la famille : l'homme exerce une activité lucrative à l'extérieur, pendant que la femme s'occupe des enfants et de la maison. Le style de consommation de la classe moyenne classique s'oriente vers celui la couche supérieure bourgeoise. Les valeurs centrales sont l'ordre, la discipline, la propriété, l'épargne et les symboles du statut social ou signes extérieurs de richesse.

Segment 5: Classe moyenne ouverte

19 % des ménages font partie de la classe moyenne ouverte. C'est le segment qui comprend la population la plus importante en Suisse. Ce segment représente la classe moyenne par excellence, tant par son statut que par rapport à ses orientations fondamentales. Elle s'inspire des valeurs et normes de la couche supérieure axée sur la formation.

Segment 6: Alternatifs établis

11% des ménages suisses font partie des alternatifs établis. Leur style de vie s'oriente vers l'épanouissement personnel, alors que l'intérêt culturel, ainsi que la conscience écologique et sociale, sont prononcés. La simplicité et l'authenticité sont des valeurs importantes. Les alternatifs établis n'attachent pas beaucoup d'importance aux biens matériels, à la consommation et aux objets de prestige. Les activités quotidiennes et les loisirs se concentrent dans la région. Par contre, ils partent en vacances souvent et loin.

Segment 7: Couche supérieure bourgeoise

7% des ménages suisses font partie de la couche supérieure bourgeoise. La majorité d'entre eux sont des familles ou des célibataires et des couples âgés. Elle se caractérise par un style de vie

traditionnel. En outre, elle se distingue par une forte préférence des produits de marque dans sa consommation quotidienne, des loisirs prestigieux ou luxueux et une grande mobilité dans la vie quotidienne et pour ses loisirs.

Segment 8: Couche supérieure axée sur la formation

11% des ménages suisses font partie de la couche supérieure axée sur la formation qui est orientée vers la productivité et attache une grande importance à la modernité et la culture. Elle est plus jeune que la couche supérieure bourgeoise. Par conséquent, on y observe plus de familles avec des enfants.

Segment 9: Avant-garde urbaine

9% des ménages suisses font partie des avant-gardes urbaines qui habitent généralement dans les centres-villes des localités grandes ou moyennes. Leur niveau de formation, leur situation professionnelle, ainsi que leurs revenus sont supérieurs à la moyenne. Les avant-gardes urbaines sont généralement plus jeunes que la moyenne et presque 60 % de ce segment est constitué par des ménages à une seule personne. Leur style de vie est très urbain et ils se déplacent souvent à l'étranger, soit en raison de leur travail, soit pour des motifs privés. A côté de leur activité professionnelle intense et flexible, leurs loisirs sont vécus de manière intense et, la plupart du temps, hors de chez eux.

Aspirations résidentielles au niveau de l'environnement

	Rural Traditionnel	Travailleur moderne	Alternatif improvisé	Classe moyenne classique	Classe moyenne ouverte	Alternatif établi	Couche sup. bourg.	Couche sup. axée form.	Avant-garde urbaine
Environnement résidentiel, importance...									
d'un environnement urbain	1	1.5	4.5	1.5	1.5	3	2	3	5
de la verdure	4.5	3	1.5	4.5	4.5	3	4.5	3	1.5
de l'ensoleillement et de la vue	1.5	1.5	1.5	3.5	3.5	2.5	5	4.5	1.5
de l'accessibilité des services	3	3	2	4.5	3.5	1.5	1.5	3.5	1.5
de l'accessibilité des espaces de loisirs	1.5	1.5	3.5	3.5	3.5	4.5	1.5	3.5	1.5
de l'offre culturelle	1.5	1.5	3.5	1.5	2.5	4.5	1.5	4.5	4.5
des espaces extérieurs	4.5	3	1.5	3.5	3.5	4.5	2	3	3
de l'échelle humaine	3.5	3.5	2.5	3.5	2.5	3.5	3.5	3.5	1.5

(1: peu important; 5: très important)

Aspirations résidentielles au niveau du logement

	Rural Traditionnel	Travailleur moderne	Alternatif improvisé	Classe moyenne classique	Classe moyenne ouverte	Alternatif établi	Couche sup. bourg.	Couche sup. axée form.	Avant-garde urbaine
Caractéristiques									
Moyens financiers	2	1.5	2	3	3	3	4.5	4.5	4.5
Style de vie									
Propension à déménager	1.5	3	4.5	2	3	3	1.5	3	4.5
Sensibilité au prix	4.5	4.5	4	4	3	3	1.5	1.5	2
Taux de logement en PPE	1.5	1.5	1.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	2
Quota part des maisons individuelles	3	1.5	1.5	4.5	3	1.5	4.5	4.5	1
Propension à la propriété	2.5	1.5	1	3	3	3	5	4.5	2.5
Disposition du logement	Traditionnelle	Fonctionnelle	Modulable	Traditionnelle	Généreuse	Intime	Généreuse	Généreuse	Généreuse
Architecture appréciée	Traditionnelle	Aucune	Ancienne	Traditionnelle	Moderne	Patinée	Classique	Moderne	Moderne
Nombre de pièces	3-4	2-4	2-4	3-5	3-5	3-5	5-6	4-6	3
Besoin en surface par personne	1.5	3	3	4.5	4.5	3	4.5	4.5	4.5
Standard général de la construction	3	1.5	1.5	3	3.5	3	4.5	4.5	4.5
Matériaux et équipements	< moyenne	Fonctionnels	Faible	Conventionnels	Moyenne	Naturels	Qualité	Qualité	Qualité
Importance des équipements techno.	3	1.5	1.5	1.5	4	3	1.5	4.5	4.5
Propension à payer pour l'écologie	1.5	1.5	3	1.5	3	4.5	3	4	3

(1: Faible; 5: élevé)

Phases de vie des ménages

Distribution des ménages de Morges par phase de vie

	Célibataire		Couple			Sénior	Famille		Cohabit.
	Jeune	Age moyen	Sénior	Jeune	Age moyen		Trad.	Monopar.	
Ruraux traditionnels	3.0%	25.9%	19.6%	2.4%	9.8%	5.6%	16.3%	1.6%	15.9%
Travailleurs modernes	0.7%	4.1%	10.4%	1.4%	6.9%	18.8%	39.1%	5.6%	13.0%
Alternatifs improvisés	2.0%	14.7%	29.8%	1.4%	8.0%	5.9%	17.2%	13.3%	7.7%
Classe moyenne classique	3.1%	12.0%	7.4%	4.2%	14.3%	8.9%	31.7%	0.7%	17.8%
Classe moyenne ouverte	2.0%	13.4%	8.8%	1.0%	9.7%	18.9%	29.3%	3.6%	13.2%
alternatifs établis	4.4%	22.6%	16.6%	2.4%	14.1%	5.0%	16.8%	11.0%	7.2%
Couche sup. bourgeoise	0.4%	9.2%	8.1%	0.4%	5.9%	27.8%	19.4%	0.7%	28.2%
Couche sup. axée form.	0.1%	0.9%	2.9%	0.1%	6.4%	22.8%	42.9%	0.1%	23.8%
Avant-garde urbaine	0.9%	11.6%	14.4%	0.5%	17.4%	6.7%	30.0%	6.1%	12.4%

Considérations sur la mixité

Extraits choisis du dossier « Mixité et développement de quartier entre désir et réalité », issus des recherches « Projets urbains » de Mme M. Schulte-Haller, sous la direction de Doris Sfar :

« L'amélioration de la mixité sociale par des mesures d'urbanisme n'offre aucun remède aux situations individuelles de précarité. »

« Le quartier ne possède pas, et de loin, le rôle intégrateur qui lui est généralement attribué. »

« La réalisation de la mixité sociale se heurte principalement à deux obstacles. Premièrement, le « potentiel de mixité » de la population est relativement faible. Autrement dit, il est souvent difficile de savoir dans quelle mesure des ménages mieux lotis au plan socio-économique sont réellement disposés à emménager dans un quartier qui vient d'être requalifié. (...). Deuxièmement, le problème se pose de la définition de l'échelle (périmètre) à laquelle la mixité sociale est recherchée. Plus la mixité sociale concerne un large territoire, plus elle est acceptée socialement et politiquement. Une ville qui ne s'adresse qu'à des couches de population aisées heurte notre conception occidentale de la démocratie. Par contre, plus la mixité sociale est pensée à une petite échelle, plus sa mise en œuvre devient difficile et risque d'être perçue comme problématique en raison des effets d'éviction (gentrification). »

« L'analyse critique du postulat de la mixité sociale ne confirme en aucune façon sa légitimité comme ligne directrice pour des mesures de développement de quartier. Ce serait toutefois un grave malentendu d'en conclure que la tendance à la ségrégation sociale et à l'affaiblissement de la cohésion sociale ne constituent pas un problème qui pose de grands défis à notre société. Le diagnostic des problèmes qui vont de pair avec les quartiers défavorisés n'est pas erroné. Par contre, il est erroné de situer l'origine des problèmes dans le manque de mixité sociale. Par conséquent, une meilleure mixité sociale ne permet pas de résoudre les problèmes constatés. »

Extraits choisis de « Vues sur la ville : De la mixité sociale à la justice urbaine », Unil-Géographie :

« La mixité sociale des quartiers n'est pas la formule magique de l'intégration sociétale. Des études bien connues montrent que ni l'homogénéité, ni l'hétérogénéité sociales ne préjugent des formes de relations entre les individus pas plus qu'elles ne constituent la garantie qu'ils « font société ». »

« Le véritable enjeu de l'urbanisme durable est moins un hypothétique équilibre arithmétique entre les groupes sociaux à l'intérieur d'un quartier que l'universalité d'accès à la qualité de la ville dans le registre des différentes échelles de l'habiter. C'est dans l'équité d'accès aux aménités urbaines que des citadins, égaux mais différents, peuvent tisser des liens fondés sur des normes de civilité et des usages partagés. »

« Au niveau structurel, le droit au logement pour tous, y compris celui des classes populaires à élire domicile dans des lieux recherchés pour leur centralité, doit être clairement réaffirmé en cette période de forte pression sur l'immobilier. »

Précisions fournies sur les évaluations par le Service de l'Aménagement du territoire et du développement durable

- **Longeraie** : Estimation selon l'étude du PPA (janvier 2013). 10'400 m² de SBP à destination de la Paroisse ont été déduites sur les SBP communales destinées à l'habitat (sur la base de négociations en cours avec les propriétaires, non définitif);
- **Longeraie Ouest** : Les ratios ne sont pas connus à ce jour;
- **Eglantine** : Les chiffres correspondent aux dernières évaluations du PPA en cours d'étude ainsi que des négociations avec les propriétaires. Le rapport du Chantier 4 de Région Morges détermine un potentiel d'environ 866 hab/empl.;
- **Prairie Sud** : Potentiels calculés selon les dernières évaluations du projet en cours (janvier 2013) ainsi que des négociations avec les propriétaires et sur la base du rapport du Chantier 4 de Région Morges;
- **Morges Gare Sud** : Le PPA prévoit un minimum de 50% de logements. Cependant le projet devrait au final compter 70% d'habitants et 30% d'activités selon les estimations en cours (cf. tableau). Ne tient pas compte de l'existant (quelques logements et activités);
- **Sud-Est** : Les SBP du PPA les Fonderies ont été déduites du projet initial (nouveau périmètre). Les chiffres ne tiennent pas compte de l'existant (env. 400 hab/empl.);
- **Fonderies** : 1000 m² de SBP pour des loyers conventionnés ont été négociés avec le propriétaire. Ne tient pas compte de l'existant (quelques logements et activités);
- **La Baie** : Le périmètre est presque entièrement urbanisé. Les chiffres ne tiennent donc pas compte de l'existant. Peu de logements supplémentaires sont prévus. Des activités hôtelières ou d'utilité publique pourront s'implanter en sus;
- **Charpentiers Nord** : Les projets de constructions sont en cours de réalisation (janvier 2013). La part réelle d'habitations devrait plutôt se situer à 80%;
- **Bonjean** : Sur les parcelles communales, 20% des SBP sont dédiés aux activités.