

## RAPPORT D'EXPERTISE

Expertise socio-démographique et socio-économique relative à l'impact d'un projet de développement immobilier sur les infrastructures d'accueil et scolaires et la capacité financière des ménages pour la commune de St-Sulpice

Etude menée sur mandat de  
Patrimonium Asset Management AG

Version juillet 2023

Abram Pointet

MICROGIS

## Mandant

Patrimonium Asset Management AG

Chemin des Lentillières 15

1023 Crissier

## Personnes de contact

Monsieur Stefano Ginella, Director Real Estate

## Analyse et rédaction

Abram Pointet

abram.pointet@microgis.ch

MICROGIS SA

Rue de la Tour 16

1004 Lausanne

021 691 7717

[www.microgis.ch](http://www.microgis.ch)

## CONTEXTE

La société Patrimonium a émis le souhait de se doter d'une vision objective des impacts sur les recettes fiscales et les infrastructures communales de l'augmentation de la population en lien avec une nouvelle promotion immobilière dans le secteur Le Jordil.

Le projet en question a eu pour objectif dans un premier temps d'amener environ 185 nouveaux logements sur le territoire de la commune avant la révision du programme en question pour finalement atteindre près de 150 logements. Dans le présent rapport il est fait mention de ces deux variantes de programmation sous les appellations de « programmation initiale » à laquelle succède une « programmation nouvelle ».

Dans ce contexte, la présente étude a pour but d'apporter des réponses aux interrogations sur les impacts du projet et de souligner les différences entre les deux programmations au niveau du profil des ménages attendus et des implications en termes de pression sur les infrastructures communales (accueil de jour et écoles en particulier). A noter que cette étude ne tient pas compte de la contribution volontaire de CHF 2'000'000 pour la commune de la part du propriétaire et de la convention signée avec L'écoline.

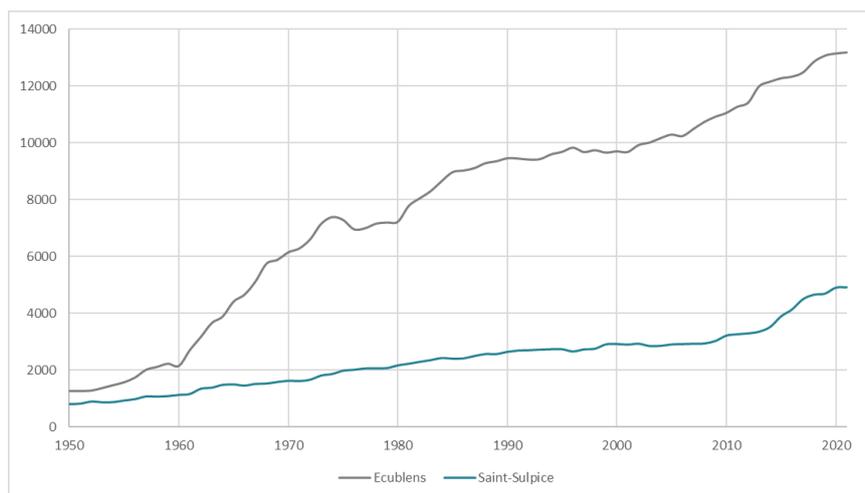
Cette étude se base sur les statistiques du recensement des logements et de la population suisse et de la statistique fiscale dans leur état le plus récent (déc. 2021).

## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### Une croissance tardive de la population

La commune de St-Sulpice présente une situation particulière dans l'ouest lausannois avec sa proximité à la ville de Lausanne, au lac et aux hautes écoles. Historiquement restreinte à son vieux bourg, la localité a précocement entamé sa première conversion en commune résidentielle composée essentiellement de maisons individuelles (phénomène de périurbanisation).

Ceci lui a valu d'enregistrer depuis les années 1960 une croissance paisible et régulière de la population passant de 1'100 habitants en 1960 à 3'200 habitants en 2010, soit un taux de +3.8% annuel. Depuis 2010, la commune est le théâtre d'une croissance renforcée pour atteindre 4'900 habitants en 2021, soit un taux de +4.8% annuel.



Evolution de la population dans la commune de St-Sulpice en comparaison à celle de la commune voisine d'Ecublens

Cette accélération de la croissance démographique depuis 2010 est tardive en comparaison à celle observée dans les communes voisines (majoritairement depuis 2000). Ces trois dernières années (2018 à 2021), un ralentissement de croissance est observé faisant passer le taux annuel à 1.9%.

Longtemps laissée de côté par le phénomène de pression démographique qui touche l'agglomération lausannoise, ce n'est que récemment que la commune de St-Sulpice a initié une phase de reconversion de

son bâti historique et individuel en habitat collectif de haut standing, laquelle touche à sa fin si l'on en croit l'évolution récente.

Les taux importants de reconversion observés sur ces 10 dernières années (+5.4% par an) montrent en effet un tassement ces 3 dernières années (+1.5% par an).

#### STRUCTURE DES TYPES DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Logements en ...	Nombre	Taux de croissance ann	
	2021	10 ans	3 ans
<b>Maisons individuelles</b>	315	-0.9%	-0.9%
<b>Maisons à plusieurs logements</b>	1871	6.8%	1.6%
<b>Bâtiments d'habitation avec usage annexe</b>	383	8.9%	0.6%
<b>Bâtiments partiellement à usage d'habitation</b>	58	2.6%	29.0%
<b>Au global</b>	<b>2627</b>	<b>5.4%</b>	<b>1.5%</b>

Cette évolution du tissu bâti implique de fait une évolution de la répartition entre les logements en maison individuelle et ceux en habitat collectif de 1 pour 4 en 2010 contre 1 pour 8 aujourd'hui.

### Une croissance spécifique de la population

L'offre en logement qui accompagne la reconversion du bâti historique et individuel sur le territoire de la commune induit de manière assez directe des mouvements de population à destination de la commune. Ceci met en évidence la position attractive de la commune dans l'agglomération lausannoise. En effet à travers le suivi des logements vacants, on observe un décalage faible entre la mise sur le marché de nouveaux logements et un effet perceptible sur la population. Celle-ci est identique que les logements vacants soient à louer ou à vendre.

Du point de vue de la typologie du logement, on observe que la croissance touche avant tout des objets en location lesquels correspondent à 79.2% des ménages récents,

#### DISTRIBUTION DES TYPES DE DETENTION DU LOGEMENT PARMIS LA POPULATION

Type de détention	Nombre de lgts	Au global	Récent
<b>Locataire</b>	1'619	61.6%	79.2%
<b>Coopérateur</b>	18	0.7%	0.9%
<b>Propriétaire du logement</b>	558	21.2%	14.5%
<b>Propriétaire de la maison</b>	332	12.6%	3.1%
<b>Autre situation</b>	100	3.8%	2.3%
	<b>2'627</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

à savoir établis dans les 3 dernières années, contre 61.6% au global dans la commune.

Ce phénomène s'impose au détriment des maisons individuelles qui concernent 3.1% des ménages récents contre 12.6% au global. Les logements en propriété individuelle dans l'habitat collectif est également inférieur au sein des ménages récents, 14.5% contre 21.2% au global. Si l'on ressert l'analyse, on note que la propriété du logement garde son importance parmi les familles récentes (21.9% contre 23.9% au global) ce qui renforce l'idée d'une certaine stabilité de celles-ci.

Même si certains grands objets ont vu le jour sur le territoire communal, on observe que la taille moyenne des logements récemment acquis est inférieure à la valeur communale (70m<sup>2</sup> contre 90m<sup>2</sup>) et que les ménages consentent progressivement à un resserrement (37m<sup>2</sup> par personne contre 45m<sup>2</sup>).

#### DISTRIBUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS

Nombre de pièces	Logements	Surface	Occupation
		m2	pers/lgt
<b>1 pièce</b>	396	23	1.2
<b>2 pièces</b>	410	53	1.4
<b>3 pièces</b>	670	88	1.9
<b>4 pièces</b>	694	115	2.7
<b>5 p. et plus</b>	457	146	2.6
<b>Au global</b>	<b>2'627</b>	<b>94.0</b>	<b>2.10</b>

De manière générale, le solde migratoire positif enregistré sur la commune de St-Sulpice qui se solde par la croissance démographique forte évoquée cache une forte mobilité résidentielle. En effet, la commune enregistre globalement 1 départ pour 2 arrivées.

La migration engendrée par la mise à disposition de nouveaux logements dans la commune présente des traits spécifiques. Celle-ci touche avant tout une population active composée pour l'essentiel de familles avec enfants en âge préscolaire ou primaire dont les parents ont suivi une formation supérieure et jouissent d'une position en entreprise élevée. En effet, on relève qu'au sein de la population récemment établie, à savoir dans les 3 dernières années, le taux de personnes sans activité professionnelle (personnes au foyer, rentiers, personnes sans occupations ou en formation) est faible, à savoir 32.4% contre 41.6% dans la commune.

La fonction en entreprise des personnes nouvellement arrivées met en avant les fonctions dirigeantes à responsabilités (Directeurs et salariés avec responsabilités) avec un taux de 20.0% contre 18.5% dans la commune.

#### DISTRIBUTION DES SITUATIONS EN EMPLOI PARMIS LA POPULATION

Situation en emploi	Au global	Récent
Indépendants	7.3%	5.6%
Collaborateurs familiaux	0.7%	0.9%
Directeurs	4.5%	4.7%
Salariés avec responsabilité	14.0%	15.3%
Salariés sans responsabilité	28.0%	36.7%
Au chômage	3.9%	4.3%
Sans activité prof.	41.6%	32.4%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Finalement, le taux de formation supérieure est plus marqué au sein de la population récente que globalement dans la commune, 55.9% contre 44.3%. Ceci met en évidence le caractère spécifique de la migration à destination de St-Sulpice.

En complément, la proximité de la commune aux sites des hautes écoles a pour effet d'induire deux phénomènes migratoires supplémentaires. Le premier concerne des familles établies avec enfants en âge de scolarité post-obligatoire, lesquelles se rapprochent des sites de formation de leurs enfants. Le second phénomène concerne des étudiants en situation postgrade majoritairement et qui se concentrent pour l'essentiel (73%) dans les promotions immobilières qui leur sont destinés à l'exemple des sites de Castolin pour sa frange nord et des Estudiantines. Bien que le phénomène de « dispersion » des étudiants dans le tissu locatif du bourg et de ses alentours existe, il reste très marginal abstraction faite des jeunes en ménages familiaux. Cette proximité aux grandes écoles explique également une large part de la forte mobilité résidentielle relevée précédemment.

## LECTURE DES EFFETS DU PROJET INITIAL

### Une croissance démographique avec quels effets sur les infrastructures

L'impact d'une croissance démographique sur les infrastructures en particulier scolaires est un phénomène complexe qui implique plusieurs mécanismes aux effets parfois contradictoires. Il est dès lors important de traiter l'ensemble des leviers pour mieux en expliquer la portée.

La natalité constitue souvent le premier levier auquel il est fait référence en matière de démographie, pourtant son impact sur les effectifs reste largement moindre en comparaison à la migration. Néanmoins, on observe à l'échelle de la commune une augmentation graduelle du nombre de naissances annuelles, la moyenne ces cinq dernières années atteignant 48 unités contre 41 sur les dix dernières années. Cette augmentation est principalement liée à la croissance de la population en général car le taux de natalité, qui s'exprime en nombre de naissance pour mille habitants, oscille autour des 10 %.

La croissance démographique par migration rapportée depuis 2010, qui constitue un second levier, a eu pour conséquence d'appliquer une pression sur les infrastructures notamment d'accueil de jour et scolaires. On observe toutefois qu'un temps de latence de l'ordre de 5 ans s'inscrit entre le renforcement de la croissance démographique de la population en général et celle des enfants en âge préscolaire et de scolarité obligatoire. Ceci constitue un troisième levier. En effet, la montée en puissance des effectifs impliqués ne s'exprime véritablement qu'à partir de 2014-2015.

Deux leviers supplémentaires d'explication des impacts doivent encore être intégrés à la réflexion.

Le quatrième levier correspond à la mobilité résidentielle des familles qui pourrait avoir une incidence sur la volatilité des effectifs et leur projection. Il était préalablement établi qu'une proportion importante des familles s'établissent en propriété individuelle de leur logement ce qui a pour effet de limiter à moyen voire à long termes leur mobilité. Ceci est à double tranchant à savoir que dans le moyen terme cela stabilise les effectifs mais à plus long terme cela implique une baisse des effectifs scolaires, les enfants sortant du système scolaire leur âge avançant.

Le cinquième levier est constitué par le choix des familles de s'orienter vers une institution privée pour la scolarité de leurs enfants. Ce phénomène touche la commune de St-Sulpice de manière particulière en raison à la fois de l'aisance financière des ménages et le fort taux de résidents internationaux. Dans les faits, la part d'enfants en âge de scolarité primaire comme secondaire atteint en moyenne les 18.4% des effectifs, ce qui a pour effet de limiter la pression sur les infrastructures communales. De plus, on observe que le phénomène est en croissance ces dernières années, venant atténuer l'effet de la hausse des effectifs scolaires enregistrée.

### La programmation initiale du projet immobilier Le Jordil et ses effets

La programmation proposée en première instance pour le projet immobilier Le Jordil à St-Sulpice mettait en avant la mixité générationnelle favorisée par la diversité des tailles et des fonctions des logements. Pour rappel la programmation en question était la suivante :

- 10 logements de 1 pièce à destination des personnes seules
- 21 logements de 2 pièces à destination des personnes seules et des jeunes couples sans enfant
- 73 logements de 3 pièces à destination des couples sans enfant et jeunes familles
- 40 logements de 4 pièces à destination des familles
- 20 logements protégés de 2 pièces à destination des personnes âgées
- 20 logements protégés de 3 pièces à destination des personnes âgées.

Compte-tenu de la composition des logements en fonction de leur taille telle qu'observée à ce jour dans la commune en général ou au sein des ménages récents, il est possible de convertir cette programmation attendue en nombre de personnes et surtout en nombre d'enfants préscolaires et scolaires.

L'occupation moyenne des logements de la commune est de 2.10 personnes par logement, valeur qui démontre être relativement stable même dans les arrivées récentes (2.00 personnes par logement). La déclinaison de cette valeur selon la taille du logement met en évidence un trait particulier à la commune à savoir que les familles s'installent dans des logements de plus grande taille qu'en comparaison régionale. Ceci est directement lié à la caractéristique socio-économique des ménages de la commune. A ce stade, il est possible d'identifier que peu de logements de grande taille seront mis à disposition, limitant du même fait le nombre de famille à venir.

De manière générale, on observe que le projet selon la programmation initiale devrait avoir un apport de l'ordre de 350 personnes à court terme pour se stabiliser à 320 personnes à plus long terme. Ceci implique une hausse de la population communale de l'ordre de 6.5% par rapport aux 4'930 habitants recensés à fin 2021.

Plus spécifiquement, on observe qu'une telle programmation de logements devrait à terme accueillir une population préscolaire de près de 15 enfants et population scolaire d'un peu plus de 20 enfants. Selon l'hypothèse où tous suivraient un cursus public, ce qui reste à démontrer, la migration de familles liée au projet Le Jordil impliquerait environ 2 élèves supplémentaires par volée soit un peu moins de 5% des effectifs actuels. Il est important de relever que les enfants en âge de scolarité sont à répartir sur les 11 années d'écoles

sans à ce stade de présupposition quant à une éventuelle concentration sur des volées en particulier. En effet la distribution de la migration par âge unitaire n'indique aucune surreprésentation particulière. Dès lors et compte tenu de l'appartenance de la commune à un établissement primaire et secondaire intercommunal l'impact de l'apport du projet reste négligeable.

Les répercussions de la hausse pressentie des effectifs sur les structures d'accueil préscolaire et parascolaire peuvent être évaluées au moyen du taux de couverture idéal de places nécessaires selon le diagnostic 2022 de la FAJE en matière d'accueil de jour des enfants. Pour la commune de Saint-Sulpice et tenant compte des taux d'activité des parents dont les enfants sont en âge de préscolarité ou de scolarité primaire, le taux en question est de 58% ce qui correspond à un équivalent de 9 places préscolaires et 7 places parascolaires pour les effectifs présentés.

### Structure du logement et des loyers

En complément au paysage démographique et socio-culturel dressé ci-dessus, nous proposons une analyse du tissu de logements et des loyers associés pour identifier les premiers contours de la structure socio-économique des ménages de la commune en général et récente. Le portrait socio-économique des ménages est complété par la suite par le profil des revenus des ménages et leur évolution.

Dans le cas de la commune de St-Sulpice il apparaît que la base de logements en location correspond à 41.7% du parc global, valeur qui tend à augmenter ces dernières années selon le recensement fédéral des logements et bâtiments. Comme exprimé précédemment, le taux de logements vacants dans la commune reste extrêmement faible quelque-soit le type d'objet en question (location vs vente, ancien vs neuf). Le relevé structurel de la population apporte un éclairage sur la structure des logements et des loyers associés. Il est important de relever à ce stade qu'il s'agit des loyers pratiqués à la différence des loyers affichés ou proposés. De plus les statistiques concernent tous les logements que ceux-ci aient été récemment acquis ou non ce qui a sans conteste un effet sur les valeurs moyennes. La structure des logements et des loyers par taille de logement sont établis tant sur la base des ménages globaux que récents (établis dans la commune dans les 3 dernières années).

L'analyse de la taille des logements, ici déclinée à la fois au travers du nombre de pièces et de la surface met en évidence que la taille moyenne des logements est de 3.31 pièces en général dans la commune alors que cette valeur moyenne est inférieure dans les logements récemment acquis (2.70 pièces par logement) et en baisse graduelle depuis quelques années. Du point de vue de la surface des logements on observe un écart similaire entre la base globale des logements dont la superficie moyenne est de 94m<sup>2</sup> alors qu'elle atteint difficilement les 72m<sup>2</sup> dans les acquisitions récentes.

L'occupation moyenne des logements comme mentionnée précédemment montre une forte stabilité (2.11 personnes par logement) sur la durée. Si l'on couple l'information d'une occupation stable et d'une taille de logements à la baisse il apparaît qu'un phénomène de resserrement des ménages prend place ces dernières années, en lien avec la typologie des nouveaux logements mis sur le marché, structurellement plus petits que les objets du parc de logement historique. En effet, on observe que si la surface moyenne par personne est de 45m<sup>2</sup> en général dans la commune, cette valeur passe à 37m<sup>2</sup> au sein des ménages récemment établis.

Du point de vue des loyers, et afin de rendre les éléments comparables par ailleurs, un indicateur de comparaison verticale des logements est établi au travers du loyer moyen par pièce. Ces indications des prix et de leur évolution mettent en évidence le phénomène attendu de différentiel fort (32%) entre le loyer moyen qui se situe à CHF 1'031.00 mensuel en valeur globale et la valeur récente qui est de CHF 1'364.00 mensuel. Ceci témoigne de la hausse importante qu'ont subi les loyers à St-Sulpice comme dans la région plus généralement. La valeur récente du loyer mensuel moyen est 14% supérieure à la valeur agrégée à l'échelle de l'Ouest lausannois. Rapporté au loyer moyen par pièce, cet écart est encore plus important en raison de la taille réduite des logements récemment acquis. En effet, si la valeur du loyer mensuel moyen par pièce est de CHF 294.00 en général, elle atteint CHF 456.00 pour les ménages récents, ce qui constitue un

différentiel de 55%. Dans le cas du loyer par pièce, la valeur communale est très légèrement supérieure à la valeur régionale (+3%). Ceci met en évidence que si la typologie des logements de St-Sulpice se distingue toujours de la région par une prédominance de logements de grande taille, les coûts moyens à l'inverse tendent à s'harmoniser sur l'entier du périmètre du district.

### Structure des revenus des ménages

La structure des revenus des ménages et ses déclinaisons selon le statut d'activité des occupants (actifs ou retraités) et de la composition du ménage (personne seule, couple ou famille) est issue de l'analyse de la base de la statistique fiscale maintenue par l'Administration fédérale des contributions.

Les ménages de St-Sulpice comme relevé précédemment présentent un profil socio-culturel et socio-professionnel supérieur à la moyenne régionale. Ceci se reporte sur la structure des revenus avec un revenu net moyen de CHF 128'300 annuel par ménage supérieur à la valeur du district CHF 73'800, soit +74%. Cet écart entre les revenus moyen de la population de St-Sulpice et du district varie selon les catégories de ménages considérés. Les ménages d'actifs (CHF 154'800) présentent un différentiel de 75% supérieur à la région, contre 72% pour les ménages de retraités (CHF 94'600). Les ménages de personnes seules (CHF 64'500) enregistrent la différence la moins marquée (+65%) avec le district, non loin des ménages de couples (146'200 soit +68%), alors que les ménages familiaux (CHF 196'600 soit +95%) présentent les écarts les plus forts.

La répartition des ménages à travers les classes de revenus inférieure (en-dessous de CHF 80'000), moyenne (CHF 80'000 à 150'000) et supérieure (au-dessus de CHF 150'000) met en évidence la très forte représentativité de la classe supérieure constituée de 24.7% des ménages (8.2% à l'échelle du district). La classe moyenne représente quant à elle 23.1% des ménages (22.8% à l'échelle du district). Ceci met en évidence qu'à classe moyenne de représentation équivalente, St-Sulpice se distingue de la région par la plus faible présence de la classe de revenu inférieure au profit de la classe supérieure.

Du point de vue des répercussions de l'évolution démographique rapportée précédemment, il est intéressant de relever que celle-ci s'applique de manière différenciée entre les classes de revenu. Les ménages de la classe inférieure enregistrent un faible taux de croissance annuelle de l'ordre de 1% alors que les classes moyenne et supérieure affichent un taux élevé de près de 4%. Ceci met en évidence que le profil socio-économique particulier dont jouit la commune se renforce dans la composition des nouvelles populations.

Le revenu moyen, toutes classes confondues, qui avait tendance à s'éroder progressivement au rythme de -0.5% annuel reprend une croissance importante. Dans le but de comprendre les mécanismes sous-jacents, il est important de noter que la classe inférieure enregistre à l'inverse une hausse du revenu moyen, laquelle ne suffit dans les faits pas à contrecarrer la baisse importante de -1.3% annuel des classes moyenne et supérieure qui était jusqu'à lors observée. Cette baisse dans les classes mentionnées était notamment liée au vieillissement de la population, lequel implique un renforcement progressif de la part représentée par les ménages de retraités en particulier au sein des classes moyenne et supérieure avec la baisse de revenu que cela implique. Toutefois, on observe depuis très récemment un renforcement de la classe moyenne et en particulier des familles qui a pour effet de contrecarrer la baisse mentionnée.

### Impacts économiques de la programmation initiale du projet immobilier Le Jordil

Dès lors, la structure de la migration de nouveaux ménages à destination de la commune se concrétisant par l'apport de familles et de couples selon les flux migratoires mentionnés précédemment a pour effet de renforcer l'assise financière moyenne des ménages. Cette observation est favorable car elle participe à minimiser l'impact du vieillissement observé.

Sur la base de la typologie des ménages qu'apporte le projet Le Jordil et tenant compte du rendement moyen des différents types de contribuables à l'échelle communale, il est possible de déterminer un apport

théorique des nouveaux habitants pour la fiscalité communale. Ce modèle repose sur la structure des revenus fiscaux de la commune liés à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Il tient compte de la variabilité de ceux-ci entre les différentes catégories de ménages que ceux-ci soient actifs ou retraités et en situation de personne seule, de couple ou de famille. Relevons que le lien n'est pas direct entre le revenu des ménages et le rendement fiscal qu'il est possible d'en tirer étant donné que des ménages à revenus équivalents vont participer de manière variable aux finances communales. A ce titre il est intéressant de relever que le taux de ménages s'acquittant d'un impôt fédéral (pris ici comme indicateur à défaut d'un accès aux données communales et cantonales) a progressivement diminué (-1.16 pt% / an) ces dernières années pour passer de près de 86.5% à 80%. En complément, si la baisse touche toutes les classes de revenus, il apparaît pour finir que les ménages de la classe moyenne et supérieure participent moins (79.8% des ménages s'acquittant d'un IFD) que dans la classe inférieure (81.4%). Il est donc nécessaire de dissocier la capacité financière des ménages de leur participation fiscale au ménage communal, cette dernière évoluant de manière indépendante.

Il apparaît sur la base du modèle que l'apport pour la commune d'une nouvelle population à la structure pressentie s'élèverait selon le modèle initial à 1.23 mio. annuel.

#### Modèle de détermination de l'apport au ménage communal

Impôt sur le revenu en milliers de francs annuel

Ménages	actifs			retraités		Total
	p. seules	couples	familles	p. seules	couples	
<b>Nombre</b>	28	47	48	48	13	<b>184</b>
<b>Rendement unitaire</b>	6.36	7.57	7.42	5.31	6.32	<b>6.67</b>
<b>Rendement total</b>	178	356	356	255	82	<b>1'227</b>

Relevons que cet apport implique un rendement unitaire moyen de 6'670.- par ménage et par an contre 6'230.- en moyenne actuelle, soit légèrement supérieur. A cela devrait venir se rajouter l'impôt sur la fortune qui reste délicat à modéliser principalement par manque de données en raison de la protection de la sphère privée.

Au chapitre des charges pour la commune, il est fait mention de l'impact négligeable sur le système scolaire communal et inter-communal du projet et donc des charges inhérentes. L'impact sur l'accueil de jour est un peu plus important à deux conditions qui sont que la population en question se tourne exclusivement vers une offre d'accueil publique et que cette dernière dispose des places nécessaires.

## LA NOUVELLE PROGRAMMATION ET SES EFFETS

Comme l'introduction le laisse paraître, la société Patrimonium a porté des modifications à la programmation initiale des logements au sein du projet Le Jordil à St-Sulpice. L'objectif de la présente section est d'évaluer les impacts des changements opérés sur le projet.

### Caractéristique de la nouvelle programmation évaluée

Les modifications de programmation apportées au projet immobilier Le Jordil à St-Sulpice sont de deux ordres. Premièrement, le nombre total de logement est revu à la baisse passant 184 initialement à 153 en nouvelle version, soit 17% de moins. Deuxièmement, la répartition entre les différentes tailles de logements a fait l'objet d'une révision pour notamment donner plus d'espace aux logements de grande taille et de standard supérieur. En effet, on observe que si le nombre de logements d'utilité publique reste à 18 unités, 23 autres logements sont dès lors dévolus à un standard supérieur dans le but de couvrir tout le spectre des ménages. Le détail du programme à destination de la population en général d'une part et des seniors d'autre part est le suivant :

#### A destination de la population en général

- 4 logements de 1 pièce
- 12 logements de 2 pièces
- 57 logements de 3 pièces
- 32 logements de 4 pièces
- 9 logements de 5 pièces
- 3 logements de 6 pièces

#### A destination des séniors

- 26 logements de 2 pièces
- 10 logements de 3 pièces

Cette nouvelle programmation a une influence sur les constats posés lors de la précédente expertise. L'objectif de l'analyse ci-dessous est de faire état des différences par rapport à la programmation initiale.

#### Impact sur les effectifs

La double modification opérée sur la programmation des logements du projet a pour effet de faire passer la population pressentie de 350 à 310 personnes, soit 11% de moins. Cette différence de baisse relative par rapport à celle des logements (-17%) est expliquée par la nouvelle répartition des tailles de logements.

L'impact sur les effectifs d'enfants en âge préscolaire et scolaire ne suit que partiellement la logique de la baisse observée pour la population au global. La nouvelle répartition des tailles de logements proposées n'a que peu d'effet sur les effectifs en question. Les préscolaires passent de 15 à 14 enfants. Il en va de même pour les scolaires qui passent de 20 à 18 enfants. Ces effectifs n'impliquent pas de modification des enjeux préalablement identifiés en termes d'infrastructures. En d'autres termes, les conclusions du précédent rapport restent valables.

#### Impact économique pour le ménage communal

Dans le but d'identifier l'impact de la nouvelle programmation sur les apports fiscaux pour la commune, le modèle précédemment établi a été adapté pour tenir compte des différentes catégories socio-économiques de logements (logements d'utilité publique, logements standards, logements de haut standing) dont le programme est composé. De plus, l'indicateur du rendement par ménage est utilisé dans le but de neutraliser l'effet de la différence du nombre total de ménages pressenti et rendre ainsi les différentes variantes comparables.

Pour rappel et selon ce nouveau modèle plus détaillé, il apparaît que la programmation initiale qui contenait des logements d'utilité publique et des logements standards uniquement affiche un rendement par ménage de 6'670.-. La nouvelle programmation affiche un rendement un peu plus élevé, à savoir 7'170.- par ménage et par an, soit +7.5% avec la nouvelle programmation. Ainsi pressenti, le rendement des ménages impliqués est supérieur au rendement moyen communal de +15.1%. Ceci se répercute sur le rendement fiscal des ménages impliqués pour atteindre selon le modèle revu 1.32 mio. annuel.

Au niveau des charges, les hausses et baisses d'effectifs identifiées et décrites ci-dessus selon la nouvelle programmation ont un impact léger à la baisse. L'impact déjà jugé négligeable sur le système scolaire communal et inter-communal du projet est très légèrement atténué. L'impact sur l'accueil de jour est également légèrement atténué.

## CONCLUSION

Au regard de ces analyses et des constats posés, il ressort que le projet Le Jordil dans sa nouvelle programmation a un réel apport pour la commune sur plusieurs plans que sont :

- Un renfort durable par plus de mixité dans les types de ménages et dans la structure par âge de la population ;
- Une solution de logement évolutive pour une population vieillissante dans un contexte tendu ;
- Une consolidation de la fiscalité communale avec un impact limité sur les charges.

Dans sa version revisitée, le projet a pour effet de limiter la population totale et dans une moindre mesure les effectifs préscolaires et scolaires. La nouvelle programmation a un effet sensible sur le profil des ménages pressentis et donc sur le rendement fiscal qui s'en trouve renforcé.

### Synthèse des deux variantes

	Programmation initiale	Nouvelle programmation
LOGEMENTS	184	153
POPULATION	350	311
EFFECTIF PRESCOLAIRE	15	14
EFFECTIF SCOLAIRE	20	18
RENDEMENT PAR MENAGE	6'670.-	7'170.-