

Ecublens Objectif Logement



ECUBLENS
ville et campagne

Le mot de la Municipalité

Ecublens est une ville où il fait bon vivre : le dégagement sur le Léman et le coup d'œil sur les paysages alpins sont remarquables. A deux pas de la gare de Renens, la ville se situe de plus au cœur d'un réseau de transports publics dense et efficient. Enfin, grâce aux pôles de formation qui se sont installés sur son territoire et à l'attractivité de l'Arc lémanique dans lequel elle se situe, Ecublens est une commune jeune et dynamique, qui se développe harmonieusement.

Un zoom sur les différents quartiers révèle une diversité urbanistique intéressante. Le style du bâti oscille entre noyaux historiques, villas individuelles et ensembles d'immeubles construits dès les années 1960-1980. La topographie influence la morphologie des quartiers : sur les belvédères se situent les moins denses d'entre eux. Dans la plaine ont été construits les quartiers d'immeubles, plus denses et multiculturels.

Cette attractivité amène son lot de défis. Dans la situation actuelle de pénurie prolongée de logements, le risque d'accentuation des contrastes entre quartiers est bien présent. La Municipalité prend cette problématique très au sérieux : dans son Programme de législature, elle s'est notamment fixé pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements, subventionnés et à loyers abordables.

Quels logements doivent être favorisés à Ecublens dans les années à venir ? Pour quelles habitantes et quels habitants ? Quels quartiers peuvent accueillir de nouveaux logements et lesquels d'entre eux pourraient évoluer vers davantage de densité ?

Pour nous accompagner dans nos réflexions, nous nous sommes entourés d'un bureau spécialisé en matière de planification territoriale et immobilière. Sa mission a consisté à nous épauler dans la définition des objectifs et des priorités de la future politique communale du logement.

Directement issu de cette démarche, ce document présente notre vision d'avenir en matière de logement, les pratiques que nous souhaitons favoriser et les périmètres dans lesquels nous voulons nous investir. Il offre aussi un aperçu sur la ville d'Ecublens, ses traits géographiques et sociodémographiques.

Ecublens doit continuer à être une ville accueillante, dans laquelle chacune et chacun peut trouver un logement qui correspond à ses besoins. Nous espérons que vous nous rejoindrez dans la poursuite de cet objectif.

Bonne découverte !

Des logements en quantité...

Ecublens doit développer son offre de logement, c'est indéniable. Sa position attractive dans l'agglomération favorise une situation de pénurie ainsi qu'un certain clivage dans la composition sociodémographique de sa population. Pour freiner ces phénomènes peu enviables à long terme, la Ville travaille en étroite collaboration avec le secteur privé de l'immobilier, en l'accompagnant dans le développement de futurs logements.

... et de qualité

En parallèle, la Ville veille à la qualité de vie dans l'ensemble de ses quartiers. Améliorer la mixité de l'offre de logements, diversifier les types de ménages, favoriser la vie sociale et associative : le logement est une affaire publique, et la Ville veut renforcer son implication en la matière.



Développer des services
et des infrastructures
pour les familles

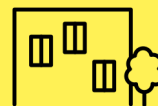


Soigner les transitions
entre les différents
quartiers

La vision de la Ville



Promouvoir la mobilité douce
et un cadre de vie urbain



Encourager l'habitat
intermédiaire

Familles bienvenues !

Les familles sont précieuses : elles favorisent la vitalité d'une commune ainsi que le renouvellement des générations. La Ville souhaite encourager leur installation sur le territoire communal, ainsi que les constructions qui prennent en compte leurs besoins et leurs moyens financiers.

De la vie au rez-de-chaussée

La Ville encourage et accompagne volontiers les propriétaires d'immeubles dans l'aménagement de leurs rez-de-chaussée, afin de les rendre utiles et attractifs. Dans sa politique de soutien, elle privilégie les projets favorisant les échanges sociaux, la conciliation entre vie privée et vie professionnelle ainsi que la mobilité douce, comme les salles communautaires, les lieux culturels, les crèches ou encore les locaux à vélos.

Une Ville qui s'investit

Enfin, Ecublens souhaite renforcer sa politique d'acquisition de nouveaux terrains. Elle veut y proposer des logements à loyers modérés ou pour les personnes âgées, et attribuer certains d'entre eux à des coopératives. Ces acquisitions respecteront ainsi la volonté de la Ville de diversifier les types d'habitations sur son territoire.

Des logements pour demain

Quels quartiers vont évoluer ces prochaines années ?



● Secteurs en développement

Ces secteurs sont actuellement en cours de planification ou en mutation, pour répondre aux besoins en logements et en surfaces d'activités à court ou moyen terme.

● Secteurs stables

Le tissu bâti de ces zones pourrait être maintenu, rénové ou encouragé à évoluer vers une transformation douce de ses constructions existantes (dans le respect des règles actuelles de construction).

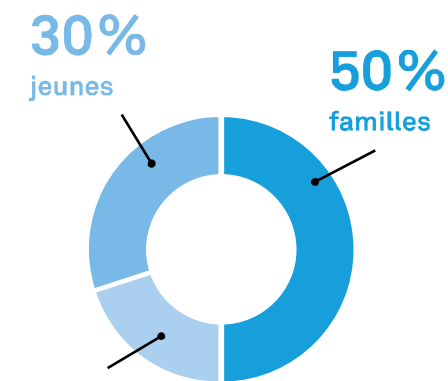
● Secteurs à potentiel de développement

A terme, la Ville souhaite encourager la restructuration et la reconversion de ces secteurs, pour accueillir logements, surfaces d'activités et espaces verts.

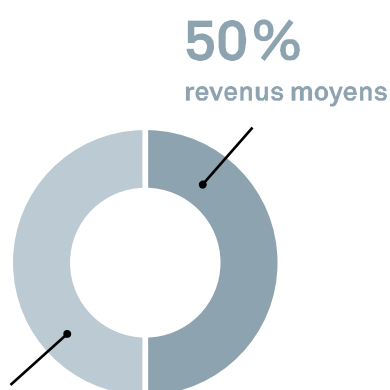
● Terrains en mains communales

Ces parcelles, appartenant à la Ville d'Ecublens, pourront à terme accueillir des logements.

Nous visons une mixité entre...



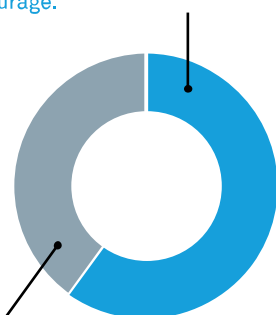
20% seniors



60%

mode de vie «citadin»

Tendances : favorisant les transports publics et la mobilité douce, un ancrage régional, l'accès aux centres-ville et les échanges avec l'entourage.



40%

mode de vie «traditionnel»

Tendances : favorisant les déplacements en voiture, un ancrage local, l'accès à la nature et une certaine privacité.

Comment repenser le logement ?

Pour optimiser les quartiers de villas

Excellente nouvelle pour les zones de faible densité (villas) : le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA) a récemment été adapté pour mieux correspondre aux évolutions sociales et familiales.

Les transformations ou les requalifications douces d'habitations individuelles sont optimisées grâce à la suppression du nombre maximal de logements sur une même parcelle (art. 35).

Le projet MetamorphHouse, soutenu par le Canton de Vaud, accompagne les propriétaires dans la transformation de leur maison. Son objectif est d'aider ces derniers à faire évoluer leur habitation individuelle, par exemple en créant un logement supplémentaire pour un membre de la famille ou pour un nouveau ménage.

→ Plus d'informations sur le site de l'Etat de Vaud (www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse).

Logements d'utilité publique (LUP)

Il existe quatre types de LUP : les logements à loyer modéré, les logements protégés, les logements pour étudiant-e-s et, petit dernier de la famille, les logements à loyer abordable. Ils ont en commun d'être destinés aux populations vulnérables (personnes âgées, en situation de handicap ou à faibles revenus), et de proposer des loyers contrôlés par l'Etat à long terme.

Pour être reconnu d'utilité publique, un logement doit remplir des conditions techniques, économiques et sociales spécifiques. Cette reconnaissance est délivrée par la Division logement du Canton de Vaud, au moment du traitement de la demande de permis de construire.

Pour les terrains privés situés à Ecublens, la Ville attribue un bonus si la construction comporte des LUP. Cette incitation s'élève à 10% de la surface brute de plancher habitable, si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des LUP (art. 29, Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif).

Sur ses propres terrains, la Ville prévoit des pourcentages de LUP. Ces pourcentages s'appliquent aussi aux terrains loués en droit de superficie (DDP).

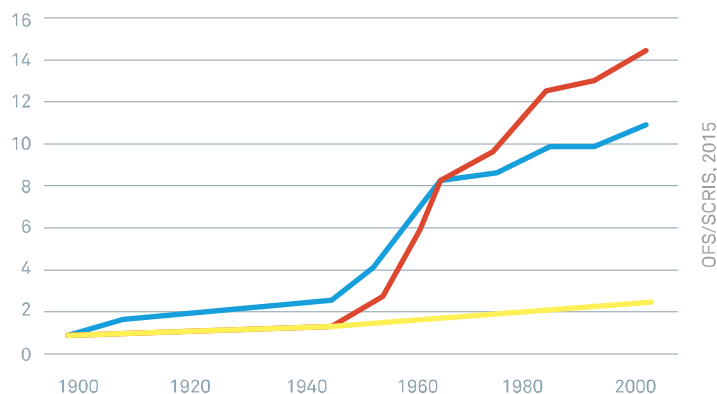
→ Pour tout savoir sur les LUP, nous recommandons le guide : *Logement d'utilité publique. Une vision d'ensemble des outils mis à disposition par l'Etat. Etat de Vaud, 2018.*

Ecublens en chiffres

Ecublens Ouest lausannois Vaud

Evolution démographique (1900-2015)

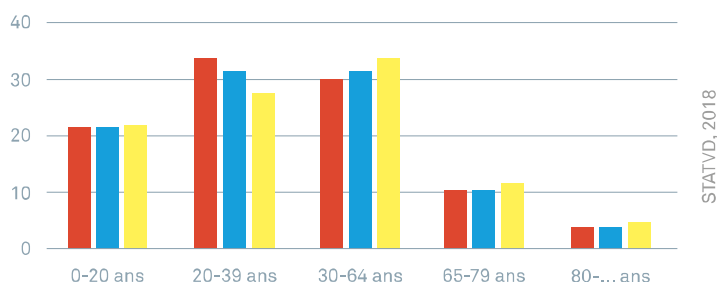
Ecublens a connu une croissance spectaculaire dès les années 1950, et particulièrement entre 1960 et 1970. 58 % des logements ont été construits entre 1946 et 1990, 20 % entre 2001 et 2015. Cette évolution suit celle du District de l'Ouest lausannois, elle aussi impressionnante en comparaison avec l'évolution (plutôt continue) de la population du canton de Vaud.



OFS/SCRIS, 2015

Population résidante permanente par groupes d'âge (%)

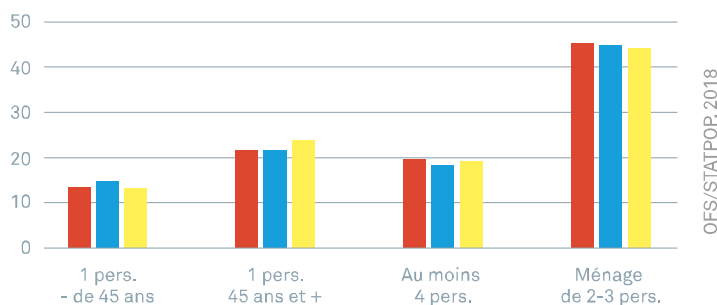
En comparaison cantonale, les 20-39 ans sont légèrement surreprésentés à Ecublens, alors que toutes les autres catégories d'âge sont moins représentées. L'impact des Hautes Ecoles sur la composition de la population ecublanaise est donc bien présent, mais a priori moins important que souvent imaginé.



STATVD, 2018

Nombre de personnes par ménage (%)

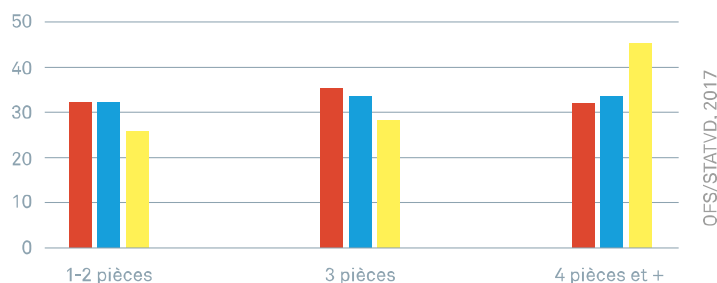
Comme dans le District et à l'échelle du canton, les ménages ecublanaïses sont en majorité composés de 2 à 3 personnes. Il s'agit de couples sans enfant ou avec un enfant, de colocations et de couples avec une personne à charge.



OFS/STATPOP, 2018

Taille des logements (%)

Ce graphique souligne une nette sous-représentation des logements de 4 pièces et plus à Ecublens, alors que ceux destinés aux personnes seules et aux couples sont surreprésentés.



OFS/STATVD, 2017

0,56%

taux de vacance des logements, contre 0,9 % dans l'Ouest lausannois et 1,1 % dans le canton de Vaud (OFS/STATVD, 2019).