

Feuille de route de la politique du logement et de la politique foncière d'Yverdon-les-Bains

6 mai 2026

Synthèse Usages Urbains

Table des matières

1.	Dix mesures concrètes pour transformer la vision en actions	2
	Mesure 1 : Développer un marketing territorial proactif afin d’attirer/ancrer les ménages et les entreprises.....	2
	Mesure 2 : Planifier une feuille de route des mesures de politiques publiques à activer en priorité, en fonction des objectifs stratégiques, des publics-cibles de la politique de l’habitat et du logement ainsi que de la stratégie économique.....	2
	Mesure 3 : Développer des projets immobiliers neufs exemplaires en matière de durabilité avec des visions/images uniques et spécifiques (USP) tant sur le bâti que sur les espaces libres pour chaque site mais complémentaires à l’échelle de la Ville.....	2
	Mesure 4 : Proposer des logements et des espaces libres « qualitatifs, durables, innovants, uniques et spécifiques » pour les publics les plus aisés.....	2
	Mesure 5 : Proposer des grands logements en suffisance dans tous les nouveaux quartiers développés à l’échelle de la ville afin d’attirer les ménages familiaux.	2
	Mesure 6 : Proposer des logements diversifiés et « adaptés » en terme de loyer, taille et de qualité architecturale pour les ménages « seniors » dans le parc neuf.....	3
	Mesure 7 : Réserver prioritairement aux activités économiques les sites qui seraient susceptibles de les attirer (site « prime » et les sites du PDL Gare-Lac situés proche de la gare)	3
	Mesure 8 : Planifier et localiser les futures infrastructures publiques et parapubliques dans les différents quartiers, le programme culturel à forte valeur symbolique (« flagship ») tout en développant un réseau d’espaces publics de qualité reliant les espaces de proximité de quartier et de destination.....	3
	Mesure 9 : Développer une politique de logement d’utilité publique très abordable pour les publics les plus modestes, en priorité dans le parc immobilier existant.....	3
	Mesure 10 : Mettre en œuvre une politique foncière proactive de valorisation et/ou d’achat de foncier ou de bâtiments (achat direct ou préemption selon la L3PL), qui répondent aux objectifs de politique de l’habitat et de développement économique, ainsi qu’au plan climat et aux stratégies sectorielles qui en découlent	4
2.	Des mesures aux 19 actions	4

1. Dix mesures concrètes pour transformer la vision en actions

Mesure 1 : Développer un marketing territorial proactif afin d'attirer/ancrer les ménages et les entreprises

La Ville souhaite **mettre en place un marketing territorial proactif pour promouvoir les atouts d'Yverdon-les-Bains et ses politiques publiques attractives**, afin d'attirer et de fidéliser les ménages et entreprises dans un contexte de forte concurrence cantonale.

Mesure 2 : Planifier une feuille de route des mesures de politiques publiques à activer en priorité, en fonction des objectifs stratégiques, des publics-cibles de la politique de l'habitat et du logement ainsi que de la stratégie économique.

Guidés par la recherche d'une meilleure qualité de vie, les ménages et les entreprises choisissent leur lieu de vie selon leurs besoins et priorités, en évaluant notamment l'accès aux transports, la qualité des services, le charme ou la réputation du lieu, ainsi que l'offre de loisirs et culturelle. Dans ce contexte, **la mesure 2 consiste à établir une feuille de route priorisant les actions de politiques publiques selon les objectifs stratégiques et les publics-cibles de la Ville**. Elle permet de coordonner les actions des différents services pour maximiser l'attractivité et la qualité de vie offertes, afin d'attirer et de fidéliser durablement les habitants et les entreprises.

Mesure 3 : Développer des projets immobiliers neufs exemplaires en matière de durabilité avec des visions/images uniques et spécifiques (USP) tant sur le bâti que sur les espaces libres pour chaque site mais complémentaires à l'échelle de la Ville.

La Ville d'Yverdon-les-Bains bénéficie d'une douzaine sites en développement, chacun présentant des qualités uniques et spécifiques. Pour concrétiser cette mesure, **elle a élaboré pour chaque site une fiche programmatique validée par la Municipalité**, incluant la vision et les recommandations programmatiques afin de garantir que chaque projet réponde aux objectifs de politique de la politique de l'habitat et du logement et de développement économique. **La Ville établira également une directive municipale définissant les conditions d'attribution et de location de tous les logements communaux, ainsi qu'une directive encadrant l'octroi et la gestion des DDP sur son territoire**. Enfin, un règlement d'attribution des logements d'utilité publique, validé par le Canton, sera mis en place.

Mesure 4 : Proposer des logements et des espaces libres « qualitatifs, durables, innovants, uniques et spécifiques » pour les publics les plus aisés

Dans un scénario de « laisser-faire » du marché, les promoteurs immobiliers traditionnels ne sont pas toujours incités à **proposer des standards élevés de qualité du logement**. Or, les ménages les plus exigeants recherchent des habitations qui répondent à des critères précis : diversité des modes de détention (coopérative, PPE, location libre), typologies variées (attiques, duplex, triplex) et aménagements innovants, avec une exposition optimale et des vues attractives.

Mesure 5 : Proposer des grands logements en suffisance dans tous les nouveaux quartiers développés à l'échelle de la ville afin d'attirer les ménages familiaux.

Dans un scénario de « laisser-faire » du marché, les développeurs proposent généralement seulement 0 à 20 % de grands logements. **Il est donc essentiel d'intervenir via la programmation**. Pour mettre en œuvre cette mesure, **la Ville fixera un quota minimum de 40 à 50 % de logements de 4 pièces et plus dans tous les projets neufs en développement** (à l'exception de certains sites) et intégrera, dans tous les contrats de

DDP, une des clauses d'attribution favorisant les ménages familiaux pour ces grands logements, conformément aux directives municipales et au règlement d'attribution des LUP.

Mesure 6 : Proposer des logements diversifiés et « adaptés » en terme de loyer, taille et de qualité architecturale pour les ménages « seniors » dans le parc neuf

La Ville vise à **créer des logements adaptés aux besoins des seniors, en termes de taille, de loyers et de qualité architecturale, afin de favoriser leur mobilité résidentielle et d'attirer de nouveaux ménages seniors**. Cette offre inclura des formules variées : coopératives d'habitants, PPE, résidences seniors, logement libre ou d'utilité publique, et couvrira l'ensemble des catégories de revenus, des plus modestes aux plus aisés.

Pour mettre en œuvre cette mesure, **un quota minimum de 20 % de logements de 2 pièces (environ 45 m²) sera prévu dans les projets de coopératives, de locations et de PPE, avec des loyers plafonnés**. Les solos et couples seniors seront priorisés pour les logements neufs de 2 à 3 pièces en PPE ou en location libre ou en coopérative. La Ville développera également une à trois résidences seniors avec des loyers diversifiés et proposera un accompagnement social au déménagement coordonné à la construction des nouveaux logements.

Enfin, **les seniors seront identifiés comme public prioritaire dans le règlement communal d'attribution des logements d'utilité publique**, et un **accompagnement spécifique** sera prévu pour faciliter le vieillissement à domicile pour ceux résidant déjà dans des logements adaptés en typologie et en prix.

Mesure 7 : Réserver prioritairement aux activités économiques les sites qui seraient susceptibles de les attirer (site « prime » et les sites du PDL Gare-Lac situés proche de la gare)

La concurrence sur le marché des bureaux est particulièrement forte à l'échelle cantonale. Si trop de surfaces sont construites simultanément, il pourrait en résulter des difficultés d'absorption d'où l'importance d'**identifier en amont les sites les plus attractifs et stratégiques**.

Mesure 8 : Planifier et localiser les futures infrastructures publiques et parapubliques dans les différents quartiers, le programme culturel à forte valeur symbolique (« flagship ») tout en développant un réseau d'espaces publics de qualité reliant les espaces de proximité de quartier et de destination.

Cette démarche sera **accompagnée du développement d'un réseau d'espaces publics de qualité reliant les espaces de proximité, de quartier et de destination**. Elle s'inscrit dans une **stratégie de marketing territorial proactive**, car les programmes culturels ou à haute valeur symbolique — qu'il s'agisse d'entreprises ou d'administrations à fort rayonnement — influencent fortement la réputation et le rayonnement de la ville. Par ailleurs, la qualité des infrastructures publiques, comme les crèches ou les écoles neuves, constitue un atout important pour rendre les quartiers attractifs auprès des futurs ménages.

Mesure 9 : Développer une politique de logement d'utilité publique très abordable pour les publics les plus modestes, en priorité dans le parc immobilier existant

Cette offre doit répondre aux besoins des ménages les plus modestes (familles, personnes seules, couples). Les seniors modestes, eux, seront prioritairement logés dans le parc neuf de manière à offrir des logements adaptés (cf. mesure 6). **Pour mettre en œuvre cette mesure, la Ville d'Yverdon-Les-Bains réservera son parc immobilier actuel aux ménages les plus modestes**. Elle réalisera des rénovations visant à maintenir un loyer moyen inférieur à celui des logements neufs subventionnés. **La Ville introduira également des quotas de logement d'utilité publique dans les documents réglementaires d'urbanisme** (plan d'affectation communal, et plans d'affectation). Enfin, elle préservera le parc existant privé **en contrôlant activement les**

demandes de permis de construire grâce à un outil d'analyse permettant d'orienter la mixité typologique et les prix conformément aux objectifs de politique de l'habitat et du logement.

Mesure 10 : Mettre en œuvre une politique foncière proactive de valorisation et/ou d'achat de foncier ou de bâtiments (achat direct ou préemption selon la L3PL), qui répondent aux objectifs de politique de l'habitat et de développement économique, ainsi qu'au plan climat et aux stratégies sectorielles qui en découlent

Les sites préemptés devront être complémentaires aux sites en développement et au parc immobilier communal, **afin de répondre aux besoins non couverts par ces projets. La Ville mettra en place un processus et une grille d'aide à la décision pour tous types d'achats**, avec un délai maximal de 40 jours pour les demandes de préemption potentielle soumises à la L3PL, et assurera une veille systématique des opportunités d'achat direct, en définissant des critères, une cartographie et une grille d'analyse pour orienter ses acquisitions.

2. Des mesures aux 19 actions

Deux workshops avec les services ont permis d'associer différentes actions opérationnelles aux mesures. Chacune des actions a été travaillée et sont précisés pour chacune les modalités de mise en œuvre, les acteurs concernés, les temporalités et les ressources mobilisables. Pour **chaque action sont ainsi définis** :

- **Objectif : Définition du contenu et du périmètre de l'action**
- **Qui ?** l'identification du ou des services pilotes, services associés, partenaires externes
- **Comment ?** les modalités de mise en œuvre (outils, procédures, leviers mobilisables)
- **Quand ?** la temporalité de déploiement et l'articulation avec les autres actions
- **Ressources humaines** : les besoins en ressources internes et, le cas échéant, en ingénierie externe
- **Ressources économiques** : premiers ordres de grandeur financiers (si possible)

Le plan d'actions s'organise autour de 6 thèmes :

- (1) Communiquer et positionner
- (2) Programmer et orienter la qualité des projets
- (3) Développer, produire et exemplifier
- (4) Réglementer, contractualiser et attribuer
- (5) Développer une politique foncière pro-active
- (6) Accompagner les parcours résidentiels

Actions	M1 Marketing territorial	M2 Feuille de route des politiques publiques	M3 Projets immobiliers exemplaires	M4 Logements qualitatifs pour publics aisés	M5 Grands logements pour familles	M6 Logements adaptés aux seniors	M7 Sites pour activités économiques	M8 Équipements et espaces publics	M9 LUP très abordable / parc existant	M10 Politique foncière proactive
COMMUNIQUER ET POSITIONNER										
A1 – Plan de communication et marketing territorial	X	X								
A2 – Charte logement et réseau de partenaires	X	X	X							
PROGRAMMER ET ORIENTER LA QUALITE DES PROJETS										
A3 – Orientations programmatiques et fiches de site	X		X	X	X	X	X	X		
A4 – Structurer l’armature des espaces publics	X		X	X				X		
DEVELOPPER, PRODUIRE ET EXEMPLIFIER										
A5 – Favoriser les coopératives innovantes et participatives	X		X	X	X	X				
A6 – Appels à investisseurs et concours exigeants	X		X	X	X	X				
A7 – Projet emblématique Front-Gare	X		X				X			
A8 – Réserver et rénover le parc immobilier existant de la Ville pour publics modestes	X								X	
A9 – Accompagner les propriétaires privés	X	X	X		X	X				
REGLEMENTER, CONTRACTUALISER ET ATTRIBUER										
A10 – Quotas de LUP dans les documents d’urbanisme	X	X			X	X			X	
A11 – Règlement communal des LUP	X	X			X	X			X	
A12 – Règlement/directive d’attribution des logements communaux, partenaires et DDP	X	X		X	X	X				
A13 – Réviser le règlement sur l’aide individuelle au logement	X	X							X	
A14 – Contractualiser les objectifs communaux dans les DDP	X	X	X	X	X	X	X	X		
METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE PRO-ACTIVE										
A15 – Assurer une veille foncière	X									X
A16 – Processus structuré d’acquisition foncière rapide L3PL	X									X
ACCOMPAGNER LA MOBILITE RESIDENTIELLE										
A17 – Accompagnement social au déménagement des seniors	X				X	X				
A18 – Liste centralisée d’inscription pour seniors	X	X				X				
A19 – Faciliter le vieillissement à domicile	X					X				