Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de préaviser sur la prise en considération du PO25.12PO

postulat de M. Onurhan KÜÇÜK

intitulé «Stop à la gentrification à Yverdon ! pour un objectif d'un tiers de logements locatifs d'utilité publique d'ici à 2060»

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé le 23 avril 2026.

Elle était composée de Madame et Messieurs Layla OUTERZABET, en remplacement de Bladimir MENESES, Gildo DALL'AGLIO, Kevin DELAY, Konrad EHRBAR, Xavier FISCHER, Jean-David CHAPUIS, en remplacement de Valério SAVOLDELLI, Ervin SHEU, Rolland VILLARD et de la soussignée, présidente, en remplacement de José Luis CORREIA.

La délégation municipale était composée de Mesdames et Messieurs Carmen TANNER, Vice-Syndique, Lydia LOPES, Responsable du secteur logement, Hervé SAVIOZ, Urbaniste et Pierre-André JUNOD, Chef du Service Jeunesse et cohésion sociales.

Nous les remercions pour les informations qu'ils nous ont fournies, pour leurs présentations et pour leurs réponses aux différentes questions posées par les commissaires.

1. Résumé du postulat

Le postulant avance que la pénurie de logements exerce une pression constante à la hausse sur le prix du logement. Par ailleurs, il soutient qu'Yverdon-les-Bains fait face à un phénomène de gentrification, ce qui signifie que les personnes les moins aisées financièrement sont peu à peu chassées de la ville au gré des rénovations aboutissant à une augmentation des loyers ou simplement à des tentatives constantes des propriétaires d'augmenter les loyers année après année pour *«l'adapter au prix du marché»* d'autant plus lorsqu'il y a changement de locataire.

Le postulant souhaite que le taux minimum pour les logements à loyers modérés (LUP) soit défini. Il estime qu'il s'agit-là d'une lacune. Il assure que la typologie de logements doit impérativement être conservée, développée et mieux répartie qu'actuellement dans la ville.

Il soutient enfin que : «*durant la précédente législature, la Municipalité à majorité de droite aurait vendu à plusieurs reprises le patrimoine communal à bas prix à des investisseurs privés en perdant une manne de recette fiscale au long-terme*».

2. Présentation par la délégation municipale

La délégation municipale a expliqué que le Conseil Communal avait donné à la Municipalité le mandat de mettre en place une politique foncière de logement. Ces travaux ont débouché sur la rédaction d'une brochure intitulée «Avenir de la politique du logement et politique foncière». La délégation municipale s'est largement appuyée sur le contenu de cette brochure dans sa présentation et il y est renvoyé par mesure de simplification.

La délégation Municipale a rappelé qu'Yverdon-les-Bains était la deuxième ville du canton et qu'elle attirait chaque année de nouveaux habitants. Elle a exposé que malgré cette croissance démographique, la Ville doit permettre à tous de s'installer durablement, dans de bonnes conditions et ce selon des besoins variés. La ville de demain doit être préparée et les besoins résidentiels de sa population doivent être anticipés. Grâce à de nombreux terrains disponibles, la Ville pourra répondre aux besoins de tous en garantissant une bonne qualité de vie et sans renoncer à sa politique sociale. L'offre résidentielle se veut diversifiée et équilibrée : des appartements pour les familles, des solutions adaptées aux seniors, des logements pour les familles les plus modestes, mais aussi des coopératives participatives, des PPE ou des logements pour les personnes seules. Cette diversité contribue à préserver la mixité sociale et générationnelle.

La Ville veut garder la maîtrise de son développement urbain par une politique foncière active. Les sites en cours de développement sur son territoire sont nombreux et ont été soigneusement analysés. Des orientations claires ont été mises en place pour harmoniser les types de logements, les activités économiques et les équipements publics. Les nouveaux quartiers seront vivants et équilibrés avec des espaces verts, des lieux de rencontre, des équipements sportifs et culturels et des surfaces de travail.

La délégation municipale a rappelé l'existence de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) qui a été mise en vigueur pour lutter contre la pénurie de logements et soutenir la construction de nouveaux logements correspondant aux besoins de la population.

Cette loi délimite le champ d'action et les outils à disposition du Canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique (LUP). Les LUP sont des logements dont le loyer contrôlé est rendu accessible ou qui disposent d'aménagements particuliers pour répondre aux besoins essentiels de la population.

La loi sur LPPPL définit 4 types principaux de logements d'utilité publique, à savoir :

- logements à loyers modérés (LLM) aussi appelés subventionnés.
- logements à loyers abordables (LLA) aux loyers inférieurs au marché libre.
- logements protégés (LP) adaptés avec accompagnement (LADA) (destinés aux personnes âgées).
- logements pour étudiants (LE).

Les communes peuvent promouvoir et encourager la construction de logements d'utilité publique sur leur territoire en utilisant les modalités d'aménagement du territoire suivantes :

- fixation des quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation
- octroi de bonus de construction pour les propriétaires qui construisent des LUP dans les zones à bâtir existantes (non soumises à des quotas)
- intégration des LUP dans un projet de planification territoriale.

En cas de pénurie, ce qui est le cas à Yverdon-les-Bains, la LPPPL permet à la Commune, sous certaines conditions, d'utiliser un droit de préemption pour acquérir un bien-fonds dans le but de construire des LUP.

La Municipalité a du reste mis en place une procédure communale pour l'exercice du droit de préemption. Il est renvoyé au préavis concernant l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions immobilières dans le cadre de l'exercice du droit de préemption institué par la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine immobilier (LPrPCI) (PR25.32PR).

La délégation municipale a exposé que le parc immobilier de la Commune était relativement équilibré, mais fragile. Les petits logements (1-2 pièces) sont de plus en plus construits, car ils sont avantageux pour les promoteurs qui les proposent à des prix élevés. En revanche, les grands logements (4 pièces et plus), tout comme les petits logements abordables, se raréfient. Il est donc essentiel que la Ville encourage activement la construction de grands logements, toutes catégories confondues (location libre, LUP, PPE), ainsi que des logements à loyers abordables.

Cependant, il s'avère que beaucoup de logements sont sous-occupés par des seniors. On parle de sous-occupation lorsqu'un logement dispose de 2 pièces de plus que le nombre de personnes qui composent le ménage. Il faudrait que les seniors puissent avoir accès en priorité à des logements plus petits à des prix abordables pour libérer leurs grands logements pour des familles.

Face à ces constats, la Ville a défini 5 grands objectifs pour son avenir :

- développer une image et une attractivité positive
- renforcer la mixité socio-économique et conserver la mixité générationnelle
- maintenir la vitalité économique et une ville vivante
- améliorer l'assiette fiscale et financière de la Commune
- mettre en oeuvre un développement urbain durable tenant compte des enjeux climatiques et améliorant la qualité des espaces libres.

Interpellée sur l'affirmation du postulant que : « *... durant la précédente législature, la Municipalité à majorité de droite avait vendu à plusieurs reprises le patrimoine communal à bax prix à des investisseurs privés, en perdant une manne de recette fiscale au long-terme* », la délégation municipale a répondu ceci :

« Concernant les biens de la Ville, 1 seul immeuble a été vendu en 2017, c'est l'Ancienne Poste 2 en face de Manor (PR17.05PR). La vente des terrains de Verdan ayant été refusée par le CC en septembre 2021 (PR 21.15PR).

*La phrase « la Municipalité à majorité de droite avait vendu à plusieurs reprises le patrimoine communal à bas prix à des investisseurs privés » **est doublement inexacte**, un seul bien a été vendu et le prix était basé sur une évaluation indépendante. Le préavis mentionnait cela :*

PR17.05PR

Offre d'achat

L'offre de Newport Highstreet AG, respectivement de Concepts Unlimited AG (IDE CHE-303.091.696), dont le siège est à Zoug, se montait initialement à CHF 2'500'000.- pour l'achat du terrain supportant les bâtiments considérés, en vue d'y développer une offre commerciale et d'y investir environ CHF 6'000'000.- (montant sans garantie).

Sur la base de l'expertise commandée par la Ville, la Municipalité a estimé qu'elle ne pouvait pas retenir cette offre, qui s'avérait trop basse si l'on tient compte des possibilités uniques offertes par cet immeuble pour y développer une activité commerciale au centre-ville. Elle a ainsi estimé que l'emplacement de l'immeuble devait être mieux valorisé. La Municipalité a ainsi décidé de formuler une contre-offre, sous réserve de l'autorisation du Conseil communal, pour un montant de CHF 3'300'000.- correspondant à la valeur intrinsèque indicative de l'immeuble. Après d'âpres négociations ainsi que diverses analyses et vérifications, notamment quant aux possibilités constructives, les responsables de la société Newport Swiss AG ont accepté cette proposition et ont transmis à la Municipalité une offre ferme pour ledit montant au nom de la société anonyme Concepts Unlimited AG.

Enfin, la délégation municipale a démenti l'affirmation péremptoire du postulant qui prétend que les personnes les moins aisées financièrement sont peu à peu chassées de la Ville au gré des rénovations aboutissant à une augmentation des loyers. Elle a, au contraire, démontré que la Municipalité mettait en place une politique du logement et une politique foncière pour empêcher un tel effet.

3. Discussion de la commission

Les commissaires se sont montrés très intéressés par le sujet et la présentation très complète de la délégation municipale. Ils ont posé de nombreuses questions dont les réponses se retrouvent dans la présentation de la délégation municipale ci-dessous.

Un commissaire a demandé la statistique des LUP à Yverdon. Un tableau remis par la délégation municipale est annexé au présent rapport, ainsi que la carte des Plans de quartiers en développement à Yverdon-les-Bains.

Vu l'importance du sujet, une forte majorité de la commission a souhaité que ce postulat soit renvoyé à la Municipalité, notamment pour qu'elle se positionne sur la politique du logement de façon plus concrète.

4. Conclusions

C'est à une forte majorité de ses membres que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre en considération ce postulat et de le renvoyer à la Municipalité.

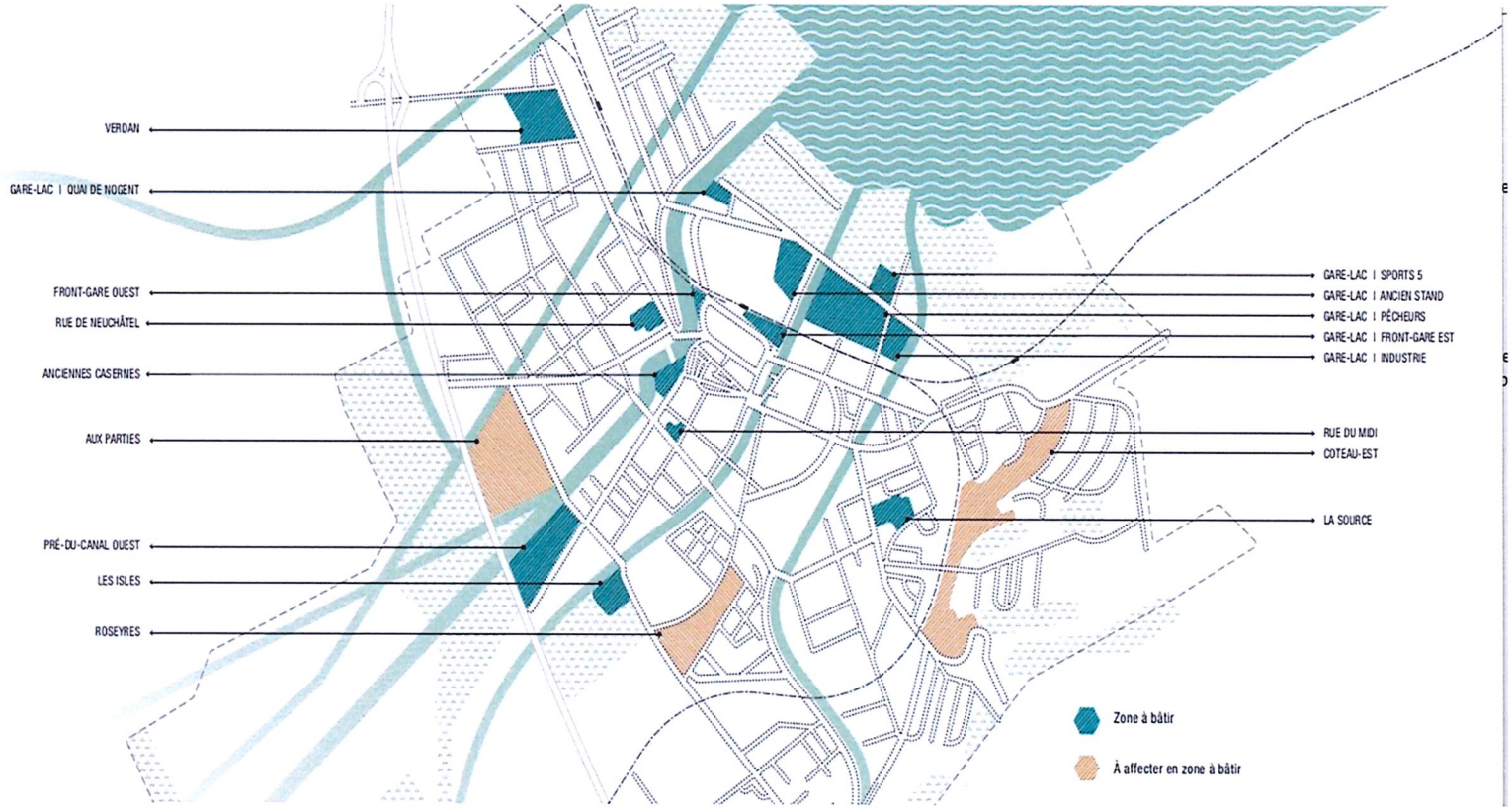
Yverdon-les-Bains, le 23 septembre 2026

Gloria Capt, rapportrice

Situation LUP à Yverdon, 2026

Type logements	Nbre logements	Pourcentage
LLM	299	1.9%
LLA	218	1.4%
LADA	124	0.8%
LE	45	0.3%
Total LUP	**686**	**4.4%**
Total non LUP	**14'754**	**95.6%**
Total logements	**15'440**	**100%**

Soit un total de 686 LUP en février 2026.


VERDAN
GARE-LAC | QUAI DE NOGENT
FRONT-GARE OUEST
RUE DE NEUCHÂTEL
ANCIENNES CASERNES
AUX PARTIES
PRÉ-DU-CANAL OUEST
LES ISLES
ROSEYRES
GARE-LAC | SPORTS 5
GARE-LAC | ANCIEN STAND
GARE-LAC | PÊCHEURS
GARE-LAC | FRONT-GARE EST
GARE-LAC | INDUSTRIE
RUE DU MIDI
COTEAU-EST
LA SOURCE
Zone à bâtir
À affecter en zone à bâtir