



Yverdon-les-Bains

Avenir de la politique du logement et politique foncière

Bâtir la ville de demain et accueillir de nouveaux habitants et habitantes

“ Avenir de la politique
du logement et politique
foncière :
bâtir la ville de demain
et accueillir de nouveaux
habitants et habitantes. ”

Table des matières

1	Éditorial	4
2	Yverdon-les-Bains, la « Venise du Nord vaudois » :	
	une ville qui pense son habitat et son développement : constats et enjeux	6
	2.1 Yverdon-les-Bains : une ville en pleine transformation résidentielle	8
	2.2 Un parc immobilier équilibré... mais sous pression	10
	2.3 Un marché immobilier encore accessible, mais des besoins très différenciés	12
	2.4 Une population qui vieillit et une occupation des logements à rééquilibrer	16
	2.5 Yverdon-les-Bains : des terrains disponibles pour construire l'avenir	18
	2.6 Stratégie de développement économique : positionner Yverdon-les-Bains dans un marché compétitif	20
3	Une vision ambitieuse pour une ville vivante et inclusive : cinq objectifs stratégiques	22
	3.1 Une Commune avec une volonté d’agir	22
	3.2 Une vision pour Yverdon-les-Bains : renforcer son identité et son attractivité	23
	3.3 Cinq objectifs stratégiques	24
	→ 1 Développer une image et une attractivité positive	25
	2 Renforcer la mixité socio-économique et conserver la mixité générationnelle	26
	3 Maintenir la vitalité économique et une ville vivante	28
	4 Améliorer l’assiette fiscale et financière de la Commune	29
	5 Mettre en œuvre un développement urbain durable, tenant compte des enjeux climatiques et améliorant la qualité des espaces libres	30
4	Dix mesures concrètes pour transformer la vision en actions	32
5	Des actions à la planification de deux sites stratégiques	40
	5.1 Les enjeux d’une politique foncière proactive	40
	5.2 Ancien Stand : un quartier mixte à haute qualité architecturale premier quartier témoin de Gare-Lac	42
	5.3 Verdun : un quartier multifonctionnel et vivant mêlant habitat, artisanat et bureaux	47

1

Éditorial

5 objectifs
10 mesures
20 actions

“

En qualité de deuxième ville du Canton de Vaud, Yverdon-les-Bains attire chaque année de nouveaux habitants et habitantes, séduits-es par sa qualité de vie, son dynamisme et son rôle croissant dans la région. Cette croissance démographique, si elle confirme l'attractivité de la commune, s'accompagne aussi de défis majeurs : permettre à toutes et tous de s'installer durablement, dans de bonnes conditions et selon des besoins variés. Dans un contexte marqué par la crise du logement, la Ville choisit de transformer cette contrainte en opportunité : imaginer un futur urbain équilibré, solidaire et inclusif.

Pour relever ces défis, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains déploie une politique de l'habitat et du logement ambitieuse, pensée en cohérence avec sa vision stratégique. L'objectif est double : préparer la ville de demain et anticiper les besoins résidentiels de sa population. Grâce à de nombreux terrains disponibles, Yverdon-les-Bains n'aura pas à faire un choix entre les anciens et les nouveaux habitant-es, la Ville pourra répondre aux besoins des uns comme des autres, en garantissant à toutes et tous une bonne qualité de vie et ce, 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, une des forces de l'identité yverdonnoise.

La politique foncière active complète cette approche en permettant à la Ville de garder la maîtrise de son développement urbain. Les nombreux sites en cours de développement sur son territoire ont été analysés et des orientations claires ont été mises en place pour harmoniser les types de logements, les activités économiques et les équipements publics. Cette stratégie a permis de garantir que les nouveaux quartiers soient vivants et équilibrés, avec des espaces verts, des lieux de rencontre, des équipements sportifs et culturels, et des surfaces de travail. La politique foncière a également permis de définir les emplacements stratégiques pour les logements seniors,

étudiants et coopératifs, tout en conservant la propriété communale des terrains, valorisée par des outils adaptés pour le long terme.

Fondée sur une étude approfondie des besoins, cette stratégie se décline en cinq objectifs, dix mesures et vingt actions concrètes, destinées à la fois à créer de nouveaux quartiers et à valoriser le parc de logements existant.

À travers cette approche, la Municipalité affirme sa volonté de préparer l'avenir de manière responsable, en posant les bases d'un développement harmonieux et durable, conciliant cohésion sociale, qualité de vie et attractivité renforcée.

”



Portrait de la Municipalité

De gauche à droite

François Zürcher (secrétaire municipal), Brenda Tuosto (municipale), Christian Weiler (municipal), Pierre Dessemontet (syndic), Carmen Tanner (vice-syndique), Benoist Guillard (municipal), François Armada (municipal), Julien Wicki (municipal)

2

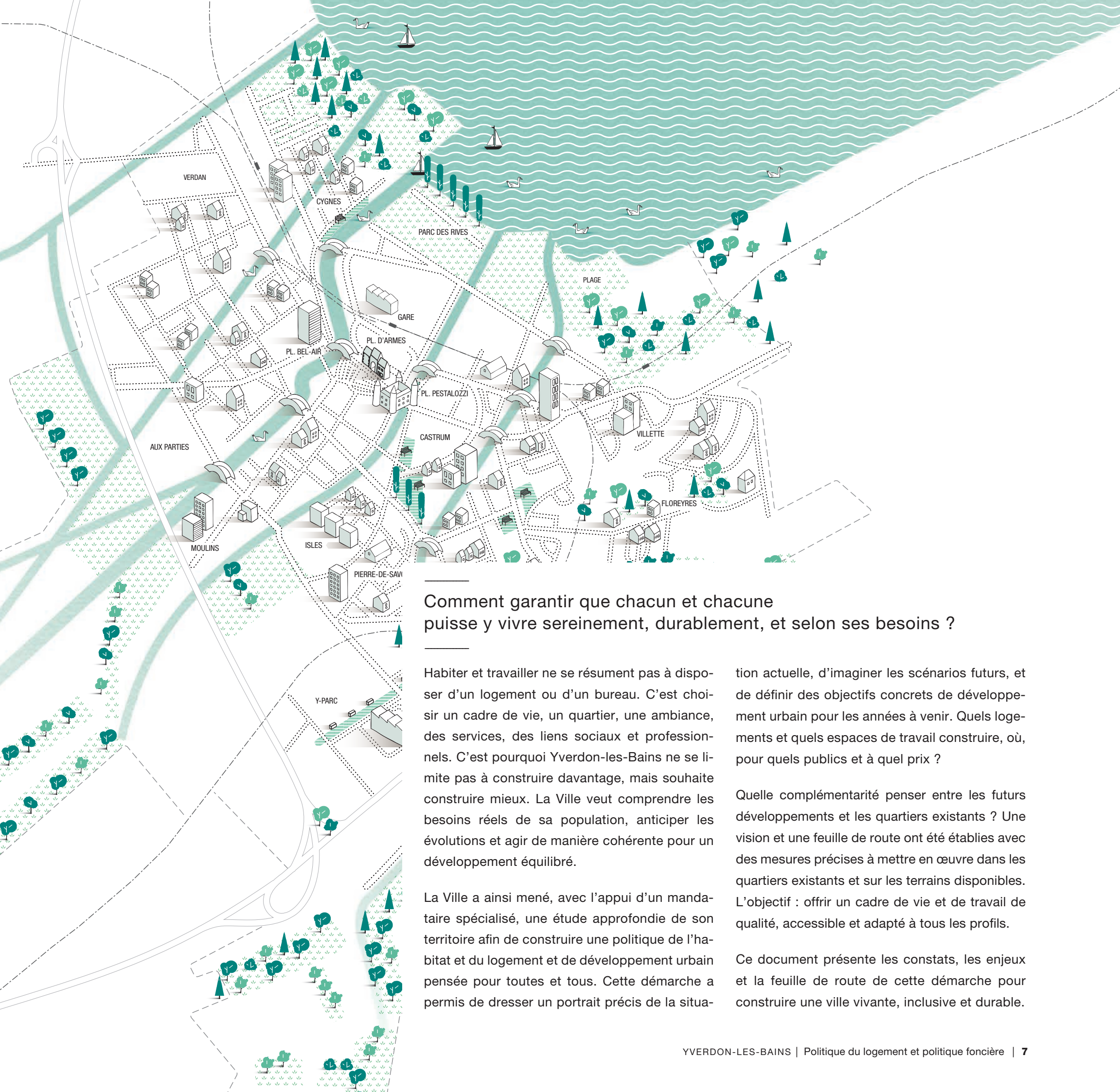
Yverdon-les-Bains,

“ La Venise
du Nord vaudois ”

- une ville qui
pense son habitat et
son développement
- constats et enjeux

Yverdon-les-Bains change, se transforme, s'invente un avenir. Entre ses canaux paisibles, son patrimoine vivant, sa vie culturelle en plein essor, ses activités sportives variées, sa population cosmopolite et sa proximité avec la nature, Yverdon-les-Bains, ville à taille humaine, chaleureuse et accessible inspire, séduit.

La Ville attire de plus en plus de personnes, mais cela soulève une question essentielle :



Comment garantir que chacun et chacune
puisse y vivre sereinement, durablement, et selon ses besoins ?

Habiter et travailler ne se résument pas à disposer d'un logement ou d'un bureau. C'est choisir un cadre de vie, un quartier, une ambiance, des services, des liens sociaux et professionnels. C'est pourquoi Yverdon-les-Bains ne se limite pas à construire davantage, mais souhaite construire mieux. La Ville veut comprendre les besoins réels de sa population, anticiper les évolutions et agir de manière cohérente pour un développement équilibré.

La Ville a ainsi mené, avec l'appui d'un mandataire spécialisé, une étude approfondie de son territoire afin de construire une politique de l'habitat et du logement et de développement urbain pensée pour toutes et tous. Cette démarche a permis de dresser un portrait précis de la situa-

tion actuelle, d'imaginer les scénarios futurs, et de définir des objectifs concrets de développement urbain pour les années à venir. Quels logements et quels espaces de travail construire, où, pour quels publics et à quel prix ?

Quelle complémentarité penser entre les futurs développements et les quartiers existants ? Une vision et une feuille de route ont été établies avec des mesures précises à mettre en œuvre dans les quartiers existants et sur les terrains disponibles. L'objectif : offrir un cadre de vie et de travail de qualité, accessible et adapté à tous les profils.

Ce document présente les constats, les enjeux et la feuille de route de cette démarche pour construire une ville vivante, inclusive et durable.

2.1

Yverdon-les-Bains :

Une ville en pleine transformation résidentielle

Yverdon-les-Bains est à un moment charnière de son développement avec le déploiement de plusieurs quartiers d'envergure comme le Plan Directeur Localisé (PDL) Gare-Lac ou le secteur Front-Gare. Ville populaire, elle attire également une diversité de nouveaux habitant-es : jeunes actifs et actives, familles urbaines, artistes, professionnel-le-s en quête de qualité de vie. Cette évolution est visible dans plusieurs quartiers, notamment le centre-ville et le bourg historique, qui deviennent de plus en plus prisés.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte régional où le marché du logement se transforme. Le canton de Vaud est en situation de pénurie avec un taux de vacance inférieur au seuil d'équilibre de 1,5% et Yverdon-les-Bains affiche un taux particulièrement bas (0,41 % en 2024). Cependant, les ménages sont de plus en plus sélectifs dans leurs choix résidentiels. Depuis la crise du COVID, la qualité de vie est devenue un critère central. Les personnes sont prêt-e-s à faire des compromis sur la taille ou le budget de leur logement pour vivre dans une commune qui correspond à leurs valeurs et à leur mode de vie.



Yverdon-les-Bains possède de nombreux atouts qui renforcent son attractivité : une vie culturelle en plein essor (avec des lieux comme l'Amalgame, les Citrons Masqués, La Maison d'Ailleurs, L'Echandole ou des festivals comme Le Castrum), une forte présence de jeunes adultes en formation (HEIG-VD, CPNV, gymnase), une diversité culturelle marquée (plus de 120 nationalités sont représentées), un patrimoine architectural remarquable, et des espaces naturels uniques. Les canaux qui traversent la ville, les maisons de pêcheurs au bord du lac et la possibilité de se déplacer à vélo en toute sécurité peuvent lui valoir le surnom de « Venise du Nord vaudois ».

Ces caractéristiques attirent des personnes en quête d'un cadre de vie agréable, entre ville et nature, avec une ambiance conviviale et une bonne qualité de vie, tout en présentant un patrimoine d'intérêt. Certains quartiers sont déjà en pleine évolution et deviennent très prisés, tandis

que d'autres conservent un caractère plus accessible. D'autres encore se trouvent dans une phase intermédiaire, et leur avenir dépendra de l'image que la ville projettera.

Mais cette attractivité soulève un défi majeur : comment accompagner cette transformation et attirer de nouveaux habitant-es sans exclure les actuels et les plus modestes ?

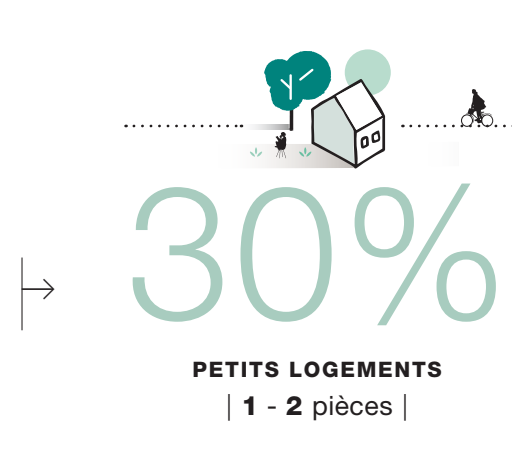
Pour rester une ville inclusive et équilibrée, Yverdon-les-Bains doit préserver une offre de logements abordables, notamment dans les quartiers existants et garantir la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers, existants et futurs. Il est également essentiel de développer des logements de qualité, bien situés et innovants, capables de répondre aux attentes des ménages les plus exigeants. Ces derniers recherchent un cadre de vie de qualité, esthétique et durable, en phase avec les attentes d'aujourd'hui.

Yverdon-les-Bains est à un tournant. Elle pourrait devenir une ville encore plus attractive, vivante et diversifiée, à condition de bien gérer cette évolution et de rester fidèle à ses valeurs d'accueil, de mixité et de qualité de vie.

2.2

Un parc immobilier équilibré... mais sous pression

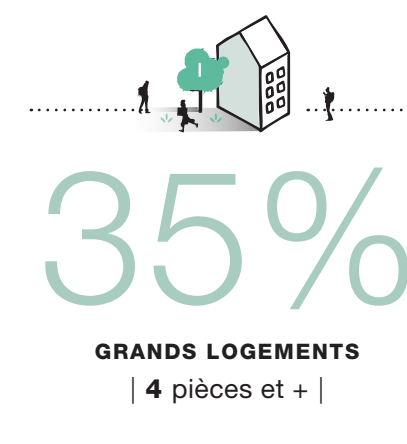
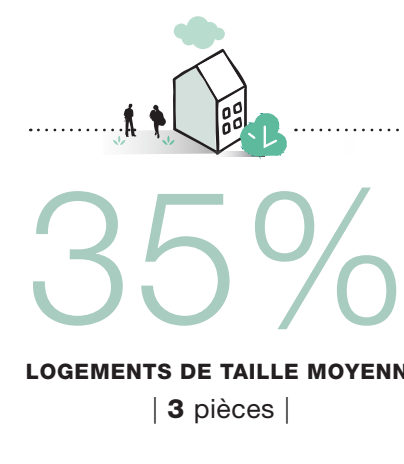
Yverdon-les-Bains compte environ 15'440 logements, dont près de 13'800 sont occupés par des ménages privés. Chaque année, environ 1'200 logements sont remis sur le marché, principalement des deux et trois pièces. En comparaison avec d'autres communes du canton de Vaud, la structure du parc immobilier est plutôt équilibrée.



Cependant, cette répartition est en train de changer. Les petits logements (1-2 pièces) proposés à des prix élevés sont de plus en plus construits, car ils sont plus avantageux pour les promoteurs. En revanche, les grands logements (4 pièces et plus), tout comme les petits logements abordables, tendent à se raréfier, alors qu'ils sont essentiels pour répondre aux besoins des familles et des petits ménages aux revenus plus modestes.

Aujourd'hui, le taux de vacance des grands logements est très bas, bien en dessous du seuil d'équilibre. Cela indique une pénurie réelle pour les ménages qui ont besoin de plus d'espace, notamment les familles avec enfants ou les personnes souhaitant vivre dans des logements plus confortables.

Si la Ville ne prend pas les devants, le marché immobilier va continuer à développer majoritairement les petits logements à prix élevés, renforçant le déséquilibre et rendant encore plus difficile l'accès à des logements spacieux et à des petits logements abordables.



Le parc immobilier d'Yverdon-les-Bains est aujourd'hui relativement équilibré, mais il reste fragile. Il est donc essentiel que la Ville encourage activement la construction de grands logements, toutes catégories confondues (location libre, logements d'utilité publique, PPE), ainsi que de petits logements abordables, bien conçus et bien situés, afin de répondre aux besoins des habitant·es, d'éviter que les familles soient contraintes de quitter la commune et de préserver une diversité de logements adaptée à tous les profils de ménages.

2.3

Un marché immobilier encore accessible, mais des besoins très différenciés

À Yverdon-les-Bains, les loyers restent globalement plus abordables que dans d’autres grandes villes romandes comme Lausanne ou Genève et le loyer, à l’exception de certains ménages, n’est pas un frein à l’emménagement dans un nouveau logement. Tandis que l’on constate une élévation du niveau socio-économique de certains quartiers de la ville (notamment le centre-ville), certains quartiers, au contraire restent majoritairement à faibles revenus. Cela permet à une majorité de ménages – toutes catégories confondues – de se loger dans le parc immobilier existant. Environ trois quarts des ménages yverdonnois ont les moyens financiers d’accéder à un logement correspondant à leurs attentes, mais en réalité, **seuls deux tiers trouvent un logement qui correspond à leurs attentes en termes de prix, de taille ou de qualité. Trois groupes rencontrent des difficultés spécifiques :**

.....

→ Les seniors,

dont les revenus sont souvent modestes, ont besoin à la fois de logements adaptés à leur âge : bien situés, confortables, accessibles, et à loyers raisonnables. Le manque d’offre spécifique limite leur mobilité résidentielle et leur qualité de vie. Les loyers de leurs logements sont en effet souvent bien en-dessous des prix des petits logements du marché. Les projections montrent qu’il faudrait entre 1’000 et 1’400 logements adaptés pour les seniors d’ici 2040, pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population. Cela suppose non seulement de proposer des petits logements neufs abordables adaptés tout en accompagnant les personnes dans leur déménagement, mais également de faciliter le vieillissement à domicile.

→ Les ménages les plus modestes,

notamment les familles à revenus limités ou les personnes seules jeunes ou âgées, ont besoin de logements à loyers très bas. Même avec des subventions (Logement à Loyer Modéré : LLM), les logements neufs ne peuvent atteindre des niveaux de loyers suffisamment bas pour répondre à leurs besoins. Les revenus des personnes seules, jeunes ou âgées, sont parmi les plus faibles de la commune. Cela limite leur capacité à accéder à des logements neufs, surtout les petits appartements, qui restent souvent trop chers même avec des loyers subventionnés. À Yverdon-les-Bains, certains logements neufs d’utilité publique (LLA) sont même plus chers que les loyers du marché, notamment pour les 3 à 5 pièces. Cette situation, assez unique, rend les logements du parc existant encore plus précieux notamment ceux appartenant à la Ville, qui restent bien en dessous des prix des logements neufs. Les analyses montrent que, même si les loyers des 300 logements appartenant à la Ville augmentaient de 20 %, ils resteraient environ 30 % moins chers que les loyers des logements neufs abordables (LLA) et encore 10 % inférieurs à ceux des logements neufs subventionnés (LLM) qui pourraient être construits. Le parc immobilier actuel constitue donc une réserve stratégique à moyen terme de logements à loyers très abordables pour les publics les plus modestes. Il est ainsi recommandé de prioriser ces ménages dans le parc existant, en particulier dans les logements appartenant à la Ville, où les loyers demeurent bien en dessous des prix du marché, même après rénovation.

.....

→ Des familles ou des couples,

bien que financièrement confortables, ne trouvent pas de grands logements de qualité ou de charme. Ces résidents attachent une grande importance à la localisation, à la qualité urbaine et architecturale. Ils privilégient la coopérative d’habitant·es ou la PPE, mais un logement de standing en location peut aussi les séduire. Ils recherchent des typologies variées (attiques, duplex, triplex) et des logements innovants tout en accordant de l’importance à la vue et à l’exposition. Le taux de rotation des grands logements de charme est très faible (moins de 100 objets par an), et la construction de logements familiaux de qualité a été limitée ces dernières années. Cette demande, non couverte par le marché existant, devrait être servie prioritairement dans le parc neuf, sous peine de voir ces ménages quitter la commune.

.....



Portraits d’habitant·es types

La famille Pittet

La famille Pittet vit encore sur l’arc lémanique. Fred est architecte, Marie est psychologue, et avec leurs deux enfants Lucien et Célestine ils aspirent à une vie plus simple et à taille humaine. Yverdon-les-Bains les attire : ses canaux leur rappellent les vacances passées dans les pays du Nord, et la ville plate correspond à leur passion pour le vélo. Ils apprécient aussi la proximité du lac et la richesse de la vie culturelle locale, qui leur donne le sentiment d’une ville dynamique et accueillante.

Ils rêvent d’un grand appartement lumineux et charmant, idéalement un attique, un duplex ou un triplex, situé dans un quartier central ou résidentiel. Acheter en PPE ou rejoindre une coopérative d’habitant·es leur plairait, mais un logement de standing en location pourrait aussi faire l’affaire. Le problème, c’est qu’ici, les grands logements de charme sont rares. Si l’offre ne s’élargit pas, ils risquent de renoncer à leur rêve d’Yverdon-les-Bains pour chercher ailleurs.

Jacqueline

Jacqueline a 82 ans. Ancienne employée de commerce, elle vit seule dans son grand 5 pièces depuis le décès de son mari. Elle aime sa ville, ses commerces, son marché et ses habitudes, mais son appartement actuel est devenu trop grand et peu pratique. Elle voudrait un logement plus petit, idéalement de 2 pièces, confortable et surtout accessible financièrement, pour continuer à vivre de manière autonome.

Son revenu modeste ne lui permet pas de suivre les prix du marché, et l’offre pour les seniors à Yverdon-les-Bains est encore très limitée. Elle hésite à déménager, de peur de perdre ses repères. Pourtant, comme beaucoup de personnes de son âge, elle aurait besoin d’un logement mieux adapté pour vieillir sereinement sans quitter la commune.

David

David a 32 ans et élève seul sa petite fille Camille de six ans. Il travaille à temps partiel dans la logistique et jongle avec un budget serré. Pour lui, l’essentiel est simple : trouver un logement vraiment abordable, afin de garantir un toit stable pour sa fille et lui.

Il sait que les logements neufs, même subventionnés, ne sont pas pour lui : les loyers restent trop élevés. Sa seule chance réside dans le parc existant, surtout les logements communaux, bien moins chers que le neuf. Sans ces logements, il n’aurait aucune perspective de rester à Yverdon-les-Bains. Pour lui et pour beaucoup d’autres, ils constituent un ancrage essentiel qui leur permet de continuer à vivre dans la commune malgré des moyens limités.

2.4

Une population qui vieillit et une occupation des logements à rééquilibrer

Yverdon-les-Bains connaît un vieillissement progressif de sa population. Comparée à d'autres communes vaudoises, elle compte une proportion plus élevée de ménages d'âge moyen et de seniors, et cette tendance devrait s'amplifier. Ce vieillissement a un impact direct sur l'occupation des logements.

Actuellement, un tiers du parc immobilier est sous-occupé, en particulier plus de 60 % des logements de 4 pièces et plus. On parle de sous-occupation lorsqu'un logement dispose de deux pièces de plus que le nombre de personnes qui composent le ménage. Deux tiers des seniors sous-occupent leur logement, soit environ 2'150 ménages. Dans les quartiers à fort potentiel d'attractivité, comme les zones villas ou le centre-ville, près de 1'000 ménages seniors occupent des logements trop grands, dont une moitié sont des personnes seules du 3^{ème} ou du 4^{ème} âge.

En parallèle, un quart des familles sur-occupent leur logement, soit environ 1'200 ménages, avec un taux qui monte à un tiers dans les quartiers populaires. Les familles, toutes catégories de revenus confondues, ont de la peine à trouver des logements adaptés à leurs besoins. Les familles de classes moyennes et supérieures, en particulier, ne trouvent pas d'objets correspondant à leurs aspirations, en raison du faible taux de rotation et du manque de construction de grands logements de qualité.

Les projections à l'horizon 2040 indiquent que la commune pourrait se déséquilibrer socio-démographiquement, avec une baisse des familles et une augmentation des ménages d'âge moyen et des seniors dans le parc existant, si les nouveaux projets ne sont pas pris en compte. Les développements actuels tendent à privilégier les petits logements à prix élevés, attirant surtout de jeunes ménages aisés. Ces logements ne conviennent pas forcément aux seniors, en raison de prix trop élevés et de freins liés à l'âge pour déménager.

Pour fluidifier le marché et libérer des logements trop grands, tout en répondant aux besoins des seniors, il est donc nécessaire de développer une offre adaptée, tant sur le plan du prix que de la qualité architecturale.

Si Yverdon-les-Bains reste aujourd'hui relativement accessible, il est essentiel d'agir pour maintenir cette situation dans la durée.

C'est pourquoi la Ville a adopté une stratégie résidentielle ciblée. Elle prévoit de développer ses nouveaux quartiers de manière réfléchie en développant en priorité des petits logements neufs adaptés et abordables pour les seniors, et en proposant une offre qualitative et attractive de grands logements pour les familles et les ménages les plus exigeants en coopérative d'habitant·es, en PPE et en location. Elle veillera par ailleurs à préserver une offre de logements très abordables pour les ménages les plus modestes dans le parc existant.

Elle intégrera des quotas minimaux de logements d'utilité publique dans l'ensemble des nouveaux quartiers, avec un taux minimal de 30% sur les terrains privés et un objectif global de 50% sur la totalité des terrains communaux. Cette stratégie a pour objectif de mieux répartir l'occupation des logements, de fluidifier la mobilité résidentielle, de garantir la mixité sociale dans les nouveaux quartiers et de renforcer la cohésion sociale sur le territoire.

2.5

Yverdon-les-Bains :

Des terrains disponibles pour construire l'avenir

Yverdon-les-Bains a une chance rare : elle dispose de ressources foncières importantes, ce qui signifie qu'elle a de l'espace pour construire de nouveaux logements. Contrairement à la plupart des villes du canton de Vaud, elle pourrait accueillir jusqu'à 3'400 logements supplémentaires en comptant les logements en cours de construction et les éventuelles réserves de densification.

1/3

DE LOGEMENTS D'UTILITÉ
PUBLIQUE

Parmi ceux-ci, la Ville maîtrise la planification d'environ 2'300 logements et de 140'000 m² d'activités non-résidentielles (bureaux, équipements, surfaces artisanales) qui seront développés dans une douzaine de plans de quartier.

Environ un tiers des logements sur l'ensemble de ces logements sur foncier public et privé seront développés en logement d'utilité publique. Environ 40% du potentiel total est en main publique,

40%

DE LOGEMENTS
EN MAIN PUBLIQUE

soit environ 850 logements, 65'000 m² d'activités et 19'000 m² d'infrastructures publiques dont une nouvelle école et le pôle culturel de la gare, ce qui donne à la Ville une vraie marge de manœuvre pour orienter les projets selon ses priorités. Ces quartiers offrent une opportunité unique : ces zones ne sont pas encore figées, et leur transformation dépendra entièrement des choix programmatiques, architecturaux et urbanistiques à venir. Ces nouveaux quartiers peuvent devenir des lieux attractifs pour différents types de ménages - familles, se-

niors, jeunes actifs - à condition de proposer des logements bien pensés, dans des environnements agréables. Chaque projet possède ses propres qualités : emplacement, ambiance, architecture. Il est donc essentiel que ces développements soient complémentaires au parc existant, et qu'ils ne viennent pas le concurrencer ou le fragiliser.

Dans un marché immobilier régional concurrentiel, la qualité de vie et la qualité de l'habitat deviennent les principaux critères pour attirer de nouveaux habitant·es. Yverdon-les-Bains peut se distinguer en proposant des types de logements qu'on ne trouve pas ailleurs, à des prix attractifs, tout en valorisant son identité unique - celle d'une ville à taille humaine, entre lac, canaux et patrimoine.

La Ville veillera donc à bien définir le rôle de chaque quartier : quels publics y accueillir ? Quels types de logements y construire ? Et à quel rythme ? Elle planifiera finement ces projets pour qu'ils soient cohérents entre eux, qu'ils répondent aux besoins identifiés, et qu'ils s'inscrivent dans une vision globale du développement urbain.

Yverdon-les-Bains a les moyens de construire son avenir résidentiel avec ambition et intelligence. En misant sur la diversité, la qualité et la complémentarité, elle créera des quartiers vivants, inclusifs et durables, tout en renforçant son attractivité à l'échelle cantonale.

2.6

Stratégie de développement économique :

Positionner Yverdon-les-Bains dans un marché compétitif

Le développement économique et urbain d'Yverdon-les-Bains se joue dans un contexte très concurrentiel. La Suisse romande, et en particulier l'arc lémanique, connaît une multiplication des projets de surfaces destinées aux entreprises (bureaux, commerces, activités diverses). Face à cette abondance, Yverdon-les-Bains devrait clarifier sa stratégie pour rester attractive et éviter de se retrouver avec une offre supérieure à la demande. Pour anticiper les défis à venir et définir une stratégie de développement économique cohérente, plusieurs constats majeurs se dégagent.

Le marché immobilier non-résidentiel à Yverdon-les-Bains évolue dans un contexte de forte concurrence régionale. Alors que la demande en logements reste soutenue, les surfaces destinées aux bureaux et aux zones d'activités se trouvent dans une situation de surabondance. De nombreux mètres carrés sont déjà planifiés dans l'arc lémanique et en Suisse romande. Pour tirer son épingle du jeu, Yverdon-les-Bains doit donc définir un positionnement économique clair, en identifiant les entreprises qu'elle peut attirer et celles qu'elle souhaite retenir durablement sur son territoire.

À l'horizon 2040, l'offre de surfaces d'activités pourrait largement dépasser la demande réelle. Cette situation mettra en concurrence non seulement les projets yverdonnois avec ceux d'autres villes, mais aussi les différentes zones à l'intérieur de la commune elle-même. Une planification progressive sera nécessaire pour éviter que le développement économique ne bloque la création de logements, en particulier dans des quartiers stratégiques comme Gare-Lac.

Les prix de l'immobilier neuf à Yverdon-les-Bains étant comparables à ceux de plusieurs secteurs de l'arc lémanique, la ville ne dispose pas d'un avantage compétitif par les prix. Son attractivité devra plutôt reposer sur la capacité à attirer des acteurs publics et parapublics ou des acteurs régionaux à forte renommée – administrations, siège social d'une entreprise de la région – qui garantissent une présence stable et valorisante à long terme.

Le territoire présente par ailleurs des quartiers aux vocations différenciées. Le site Front-Gare, central et prestigieux, devrait être réservé à des acteurs emblématiques et à forte valeur d'image. Le quartier Gare-Lac, véritable « ville nouvelle », gagnerait à accueillir des services publics, de santé ou liés au bien-être. Y-Parc devrait poursuivre son rôle de zone technologique reconnue, tandis que les autres sites de la ville devraient être valorisés avec des activités complémentaires afin d'éviter la concurrence interne.

Pour rester compétitive et attractive, Yverdon-les-Bains se doit de mener une politique active de promotion économique pour attirer entreprises et institutions. La Ville définira avec précision la vocation de chaque quartier d'activités, afin d'assurer leur cohérence et leur complémentarité. Enfin, la ville priorisera l'accueil d'acteurs stratégiques et visibles, capables de renforcer son image à l'échelle cantonale et régionale.



3

Une vision ambitieuse
pour une ville vivante
et inclusive :

→ 5 objectifs stratégiques

3.1

Une Commune avec une volonté d’agir

La Ville d’Yverdon-les-Bains souhaite garder la maîtrise de son développement et ne pas simplement laisser le marché immobilier décider à sa place. Grâce à une politique de l’habitat et du logement et une gestion active de son patrimoine foncier, elle veut agir à la fois sur les nouveaux projets immobiliers et sur son parc existant. Concrètement, cela signifie :

→ **Planifier et orienter les nouveaux quartiers** pour répondre aux besoins réels de la population et de l’économie.

→ **Acheter ou préempter** des terrains et des immeubles stratégiques afin de garder la main sur l’évolution de certains secteurs.

L’objectif est de poser une vision forte pour l’avenir de la ville, avec des orientations claires mais aussi de la souplesse pour s’adapter aux évolutions et aux opportunités. La Municipalité veut rester agile et flexible, tout en gardant une ligne directrice qui permette de répondre aux grands objectifs fixés pour Yverdon-les-Bains.

3.2

Une vision pour Yverdon-les-Bains :

Renforcer son identité et son attractivité

Deuxième ville du canton de Vaud, Yverdon-les-Bains est une « petite ville qui a tout d’une grande ». Elle souhaite cultiver son identité de ville accueillante, intergénérationnelle, mixte et vivante, en valorisant ses nombreux atouts :

- **Une qualité de vie** à taille humaine, sans pression immobilière excessive.
- **Une ville facile à vivre**, accessible à pied ou à vélo.
- **Une riche vie culturelle, sportive et associative** et une mixité sociale forte, avec une intégration réussie de sa population étrangère.
- **Une position géographique privilégiée**, bien connectée aux grandes villes de Suisse romande par la route et le rail.
- **Une proximité avec la nature**, le lac, deux réserves naturelles d’importance nationale, la campagne de la Plaine de l’Orbe et les circuits courts.
- **Des canaux uniques** qui structurent son paysage et son identité.

Pour attirer de nouveaux habitant·es, familles et entreprises, la Ville souhaite renforcer son identité et améliorer son marketing territorial. Cela passe par plusieurs actions concrètes :

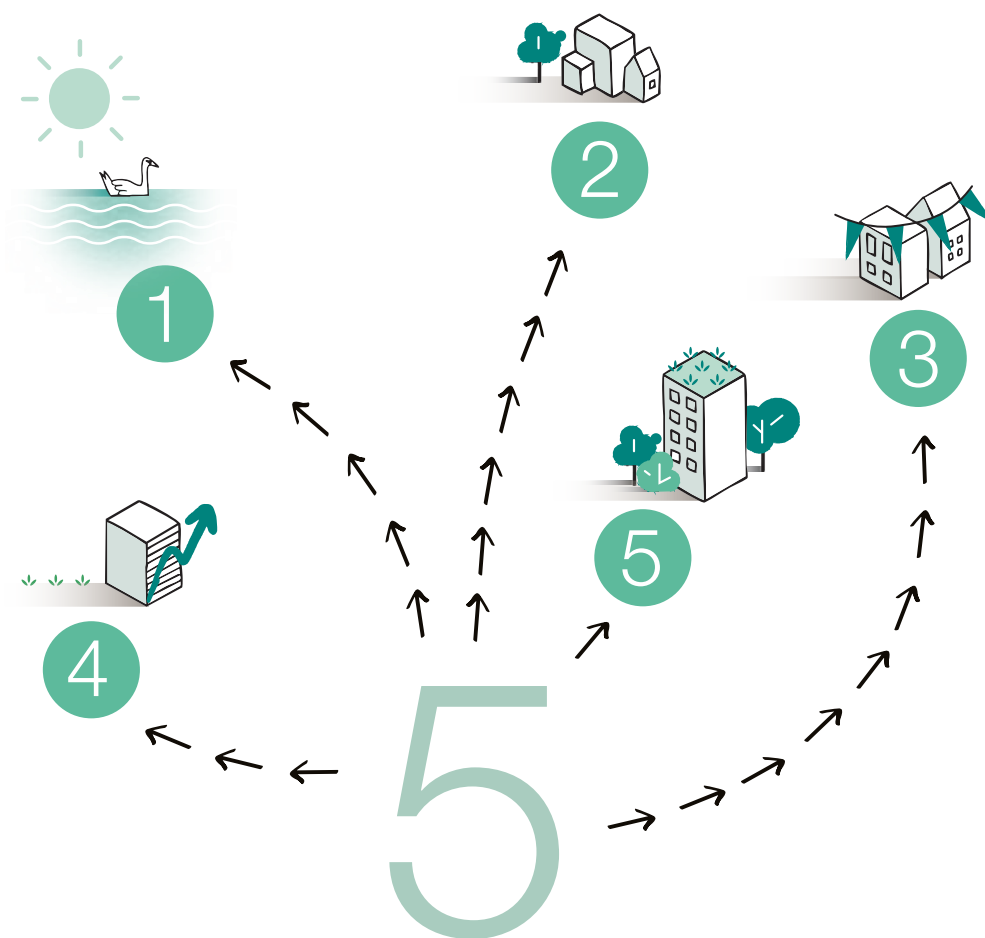
- **Développer des services publics de qualité** (scolarité, accueil des enfants, infrastructures).
- **Valoriser ses atouts naturels** comme les plages, les rives du lac et les Bains.
- Proposer une offre culturelle, sportive et associative complémentaire à celle de Lausanne, et non concurrente.
- **Favoriser une architecture de qualité**, humaine et végétalisée, qui respecte l’environnement.
- **Mettre en valeur les espaces publics et les canaux** comme éléments identitaires et attractifs.

3.3

5 objectifs stratégiques

Consciente des défis mais aussi des opportunités qui l'attendent, Yverdon-les-Bains a défini cinq grands objectifs pour son avenir :

- OBJECTIF 1** Développer une image et une attractivité positive
- OBJECTIF 2** Renforcer la mixité socio-économique et conserver la mixité générationnelle
- OBJECTIF 3** Maintenir la vitalité économique et une ville vivante
- OBJECTIF 4** Améliorer l'assiette fiscale et financière de la Commune
- OBJECTIF 5** Mettre en œuvre un développement urbain durable, tenant compte des enjeux climatiques et améliorant la qualité des espaces libres



OBJECTIF → 1 Développer une image et une attractivité positive

La Ville souhaite renforcer son rayonnement afin d'attirer de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises, tout en fidélisant ceux qui y vivent et travaillent déjà. Cela passera par une véritable stratégie d'attractivité territoriale, qui combinera communication, aménagement urbain et politiques publiques. Concrètement, il s'agirait de :

- **Mettre en valeur l'identité unique d'Yverdon-les-Bains** et communiquer efficacement sur les atouts principaux de la ville — ses canaux, sa qualité de vie, sa vie culturelle, son accessibilité.
- **Planifier les nouveaux quartiers et projets** en cohérence avec les besoins des familles, des entreprises et des différents publics visés dans la politique de l'habitat et du logement.
- **Coordonner les politiques publiques** (logement, mobilité, écoles, accueil de jour, espaces publics, culture, sport, cohésion sociale, etc.) pour renforcer l'attractivité de la ville.
- **Assurer un équilibre** entre habitat, emploi, commerces et services, afin de proposer une qualité de vie complète.
- **Accueillir une diversité de modes de vie**, des ménages traditionnels aux profils plus urbains et contemporains.

Cet objectif vise à faire d'Yverdon-les-Bains une ville attractive, équilibrée et accueillante, où il fait bon vivre et travailler.

OBJECTIF → Renforcer la mixité socio-économique et conserver la mixité générationnelle

2

La Ville souhaite préserver la mixité sociale et intergénérationnelle car elle est essentielle pour garantir une ville inclusive et dynamique. Les enjeux principaux sont les suivants :

Les familles recherchent avant tout la qualité du logement et de l'environnement, au-delà du prix. Elles ont besoin de logements spacieux, bien situés et agréables, capables de répondre à leurs aspirations en matière de cadre de vie.

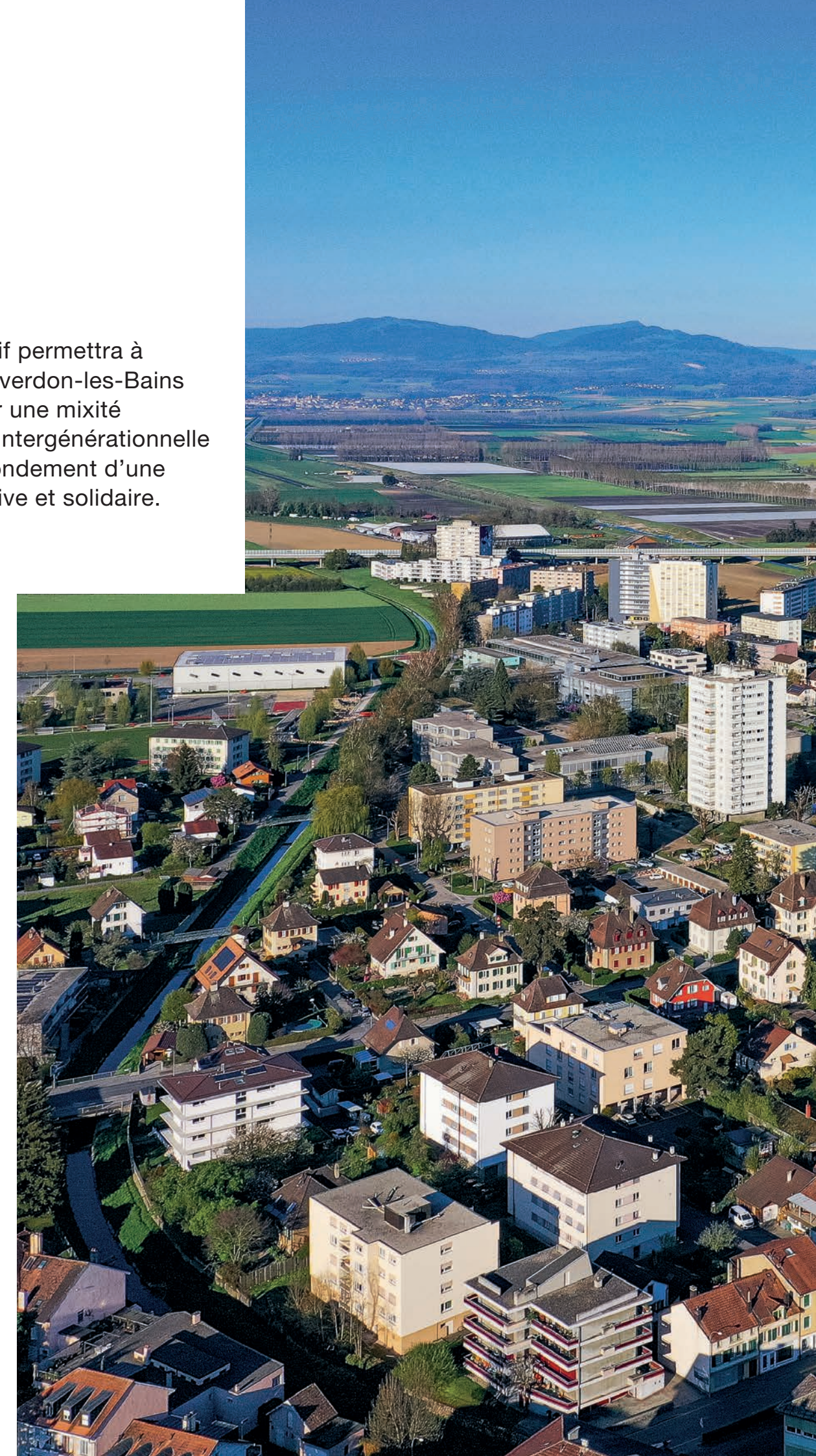
Les seniors nécessitent des logements adaptés à leur âge, confortables, accessibles financièrement et idéalement situés, permettant à ceux qui vivent dans des logements trop grands de libérer des appartements pour les familles.

Les ménages modestes doivent pouvoir accéder à des logements très abordables. L'offre prioritaire pour ce groupe pourra se concentrer dans le parc existant, notamment appartenant à la Ville, où les loyers restent largement inférieurs aux prix du neuf, tout en prévoyant quelques logements neufs accessibles pour compléter l'offre.

La Ville souhaiterait prioriser les ménages qui ne sont pas correctement servis par le marché immobilier, soit en raison d'un manque d'offre (grands logements familiaux ou logements adaptés aux seniors), soit en raison de prix trop élevés pour les ménages modestes. Cette priorité garantirait ainsi que les projets de logement répondent aux besoins les plus pressants et contribuent à maintenir un tissu social équilibré. Pour atteindre cet objectif, plusieurs actions clés sont envisagées :

- **Développer une offre diversifiée dans les nouveaux quartiers** : logements familiaux de qualité, petits appartements adaptés et abordables pour les seniors, et une proportion de logements abordables pour les ménages modestes.
- **Encourager la mobilité résidentielle** : faciliter le déménagement des seniors vers des logements adaptés et libérer ainsi des grands appartements pour les familles.
- **Prioriser le parc existant pour les logements très abordables** : maintenir et rénover ces biens afin qu'ils restent accessibles aux ménages modestes, notamment le parc de la Ville, tout en complétant l'offre avec quelques logements neufs et en usant du droit de préemption tel que prévu par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL).
- **Planifier des quartiers intergénérationnels et inclusifs** : espaces publics et collectifs favorisant la cohésion sociale et l'accès à la nature, à la culture et aux activités physiques, équipements adaptés et mixité sociale intégrée dès la conception, pour renforcer la cohésion et les échanges entre générations.

Cet objectif permettra à la Ville d'Yverdon-les-Bains de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle durable, fondement d'une ville inclusive et solidaire.



OBJECTIF → Maintenir la vitalité économique et une ville vivante

3

La stratégie de développement économique communale visera à stimuler la croissance, créer des emplois et renforcer la compétitivité. Elle reposera sur l'identification des atouts, ressources et besoins locaux, tout en intégrant la planification des surfaces non-résidentielles et des infrastructures publiques nécessaires. L'offre immobilière devrait rester cohérente avec ces objectifs, en privilégiant l'ancrage d'entreprises stables et valorisantes plutôt que la compétition sur les prix, Yverdon-les-Bains n'ayant pas d'avantage compétitif notable sur ce critère. Pour atteindre cet objectif, les actions-clés suivantes sont envisagées :

- **Attirer et ancrer des entreprises à forte valeur ajoutée et d'image**, afin de renforcer la visibilité et l'attractivité de la Ville à l'échelle cantonale et régionale.
- **Favoriser l'ancrage des entreprises et PME locales**, pour maintenir un tissu économique diversifié et durable.
- **Développer une offre équilibrée entre ville et Y-Parc**, en combinant vie urbaine agréable, activités économiques fortes et développement du parc technologique.
- **Consolider les pôles d'activités stratégiques** tels que la HEIG-VD, Y-Parc, le Centre professionnel du Nord vaudois, les Bains thermaux, l'Hôpital et les Ateliers CFF, en veillant à leur bonne connexion avec le centre-ville et les différents quartiers.
- **Définir clairement la vocation de chaque quartier** : Front-Gare pour des acteurs emblématiques et à forte valeur symbolique, Gare-Lac pour services publics et santé, Y-Parc pour les activités technologiques, et les autres quartiers pour des activités complémentaires.
- **Répondre aux besoins de la collectivité en infrastructures et équipements d'utilité publique**, identifiés via l'audit des besoins effectués par les services de la Ville (administratif, logistique, socio-culturel, scolaire, parascolaire et socio-sanitaire).
- **Développer un équipement culturel emblématique** sur le site le plus représentatif de la ville (Front-Gare), renforçant son attractivité symbolique et touristique.
- **Planifier le développement économique de manière stratégique et ciblée**, afin de ne pas bloquer la création de logements dans les quartiers stratégiques et éviter la surabondance d'offres non-résidentielles.

Cette approche permettra à Yverdon-les-Bains de rester compétitive et attractive, en conciliant croissance économique, cohérence territoriale, qualité de vie pour ses habitant·es et valorisation de son image régionale.

OBJECTIF → Améliorer l'assiette fiscale et financière de la Commune

4

La Ville d'Yverdon-les-Bains souhaite renforcer ses capacités financières afin de financer des politiques publiques de qualité. Une politique foncière active et stratégique permet de gérer et valoriser son patrimoine immobilier (terrains et bâtiments) en fonction des objectifs prioritaires: habitat, développement économique et infrastructures publiques. Cette approche vise à maximiser les rentrées fiscales et immobilières sur les sites à forte attractivité, tout en réservant d'autres parcelles à des usages complémentaires selon les besoins de la collectivité. Pour atteindre cet objectif, la Ville souhaite mettre en œuvre un ensemble d'actions clés visant à optimiser ses ressources foncières, renforcer sa capacité financière et soutenir le développement harmonieux du territoire :

Cet objectif permettra à la Ville d'Yverdon-les-Bains de concilier performance économique et utilité publique, grâce à une gestion foncière stratégique et durable.

- **Maximiser les revenus fiscaux et immobiliers** sur les sites les plus qualitatifs, en programmant de manière stratégique l'usage, l'urbanisme et l'architecture.
- **Valoriser et gérer activement le parc immobilier** via des contrats de droits distincts permanents (DDP), des cessions, des achats, des échanges ou des conventions pour soutenir les autres politiques publiques.
- **Développer une stratégie proactive d'acquisition et d'emption**, notamment via la L3PL, pour identifier et sécuriser de futures opportunités dans le parc existant.
- **Prioriser les parcelles selon leur potentiel**, afin d'équilibrer attractivité financière et besoins collectifs en logement et équipements publics.

OBJECTIF → Mettre en œuvre un développement urbain durable, tenant compte des enjeux climatiques et améliorant la qualité des espaces libres

5

La croissance d'Yverdon-les-Bains se poursuit dans un contexte de densification urbaine et de développement vers l'intérieur, conformément aux prescriptions de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). La Ville doit concilier l'accueil de nouveaux habitant·es et emplois avec la préservation des espaces naturels et agricoles, tout en intégrant les enjeux climatiques, notamment la limitation des émissions de CO2 et la lutte contre les îlots de chaleurs urbains.

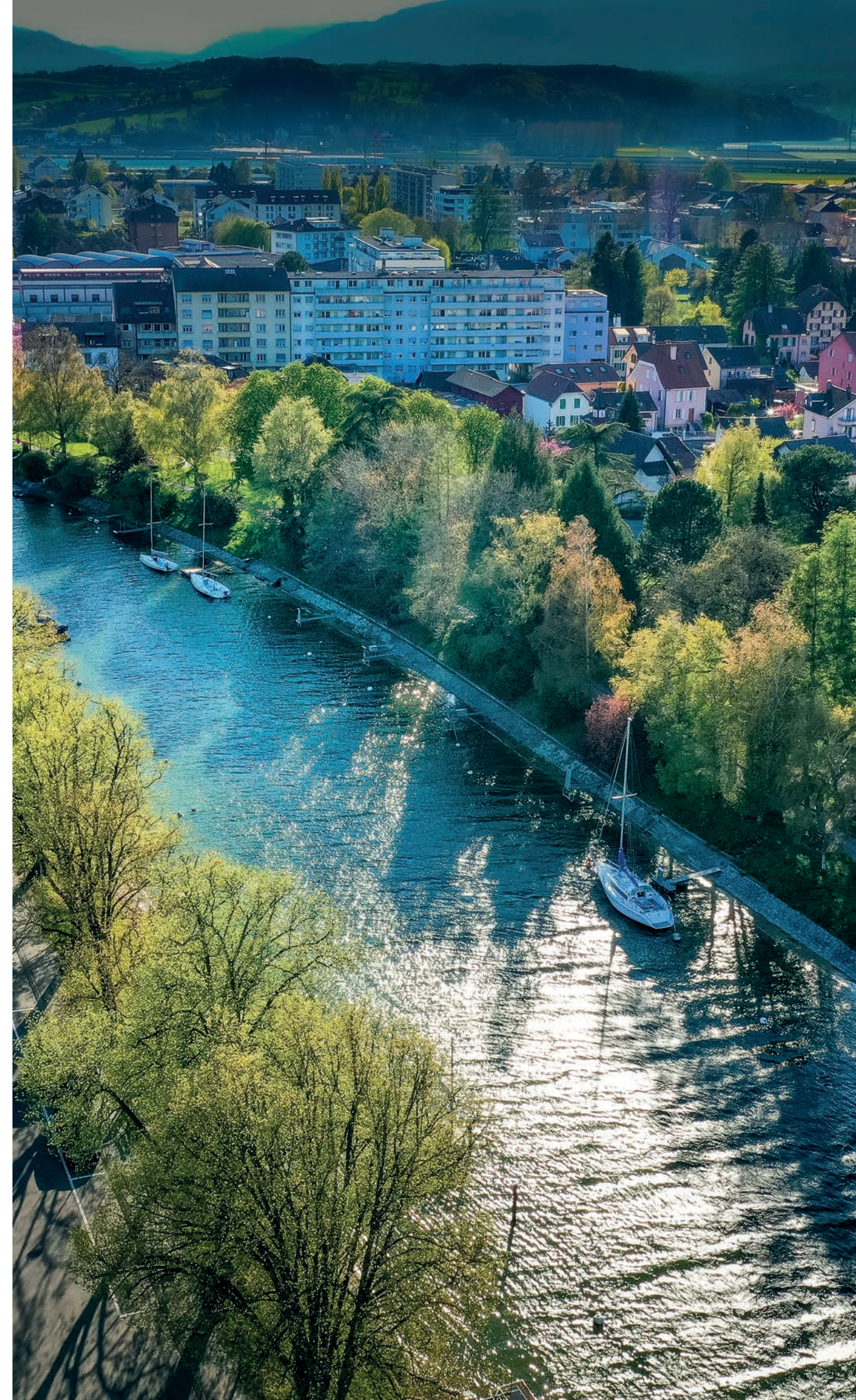
La qualité des espaces libres – rues, places, canaux, jardins, parcs – devient centrale, tant pour la vie sociale, culturelle et sportive que pour la mobilité, la santé et le bien-être de la population. Leur aménagement doit permettre de renforcer la cohésion sociale, l'accès à la nature, à la culture et aux activités physiques. Parallèlement, la Ville s'appuie sur ses atouts paysagers (lac, plaine de l'Orbe, canaux, percées visuelles sur le Jura, réserves naturelles) pour structurer un cadre urbain agréable et résilient.

L'urbanisme durable repose également sur des standards de construction adaptés aux enjeux environnementaux, en cohérence avec le Plan climat, le Plan directeur communal, la stratégie communale de végétalisation, la stratégie de durabilité et le Plan directeur des espaces publics.

Pour traduire ces orientations stratégiques en résultats concrets, la Ville souhaite définir un ensemble d'actions clés :

- **Favoriser un développement urbain dense et durable**, cohérent avec les politiques sectorielles et tenant compte des enjeux climatiques.
- **Aménager les espaces libres avec soin** pour renforcer la qualité de vie, la cohésion sociale et l'accès à la nature, à la culture et aux activités physiques.
- **Promouvoir des standards de construction durables et résilients**, adaptés aux défis environnementaux et climatiques.

Cette démarche permettra à la Ville d'Yverdon-les-Bains de bâtir un cadre de vie durable et résilient, conciliant qualité urbaine, bien-être des habitant·es et respect de l'environnement.



4

Dix mesures concrètes pour transformer la vision en actions

Pour atteindre ses cinq objectifs stratégiques, la Ville dispose de divers leviers d’action. Ils permettent d’agir sur différents aspects de l’aménagement urbain et du développement territorial, et se déclinent selon que la Ville intervient en tant que planificatrice ou en tant que propriétaire. Ils concernent la mise en œuvre de politiques intégrées (logement, famille, jeunesse, culture, transport et marketing territorial), l’influence sur la qualité et le programme des opérations, l’adaptation de la taille et de la typologie des logements et des surfaces d’activités, la régulation des prix et des modes de détention, ainsi que les critères d’attribution des logements et le ciblage des entreprises. Chacun de ces leviers vise à répondre aux besoins spécifiques des ménages et des entreprises tout en soutenant la stratégie globale de développement de la Ville.

Pour mobiliser efficacement les leviers d’action et répondre aux besoins spécifiques des ménages et des entreprises, la Ville propose un ensemble de mesures concrètes. Ces mesures traduisent les objectifs stratégiques en actions opérationnelles permettant de façonner la ville selon ses priorités et d’atteindre ses ambitions.

Elles couvrent la stratégie d’attractivité, la politique de l’habitat et du logement, la stratégie de développement économique et des infrastructures publiques, la politique foncière active, ainsi que le développement urbain durable et l’amélioration de la qualité des espaces libres.

Afin de répondre aux cinq objectifs stratégiques, la Municipalité a validé les dix mesures suivantes :

MESURE →
1

DÉVELOPPER UN MARKETING TERRITORIAL PROACTIF AFIN D’ATTIRER/ANCER 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

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.

↓
Guidés par la recherche d’une meilleure qualité de vie, les ménages et entreprises choisissent leur lieu de vie selon leurs besoins et priorités, en évaluant notamment l’accès aux transports, la qualité des services (telle que les écoles et l’offre d’accueil de jour), 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 habitant·es et les entreprises.

MESURE →

3

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.



La Ville d'Yverdon-les-Bains bénéficie d'une douzaine de 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 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 grands logements dans tous les projets neufs en développement (à l'exception de certains sites) et intégrera, dans tous les contrats de DDP, une clause d'attribution favorisant les ménages familiaux pour ces grands logements, conformément aux directives municipales et au règlement d'attribution des logements d'utilité publique.

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'habitant-es, 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 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 ; 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 PROCHES 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 PARA-PUBLIQUES DANS LES DIFFÉRENTS QUARTIERS, LE PROGRAMME PHARE CULTUREL À FORTE VALEUR SYMBOLIQUE (« FLAGSHIP ») TOUT EN DÉVELOPPEMENT 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 le 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 logements d'utilité publique dans les documents réglementaires d'urbanisme (plan d'affectation communal et plans d'affectation). Enfin, elle préservera le parc privé existant en contrôlant activement les demandes de permis de construire, grâce à un outil d'analyse permettant d'orienter la mixité typologique et des prix, conformément aux objectifs de la politique de l'habitat et du logement.

.....

MESURE →

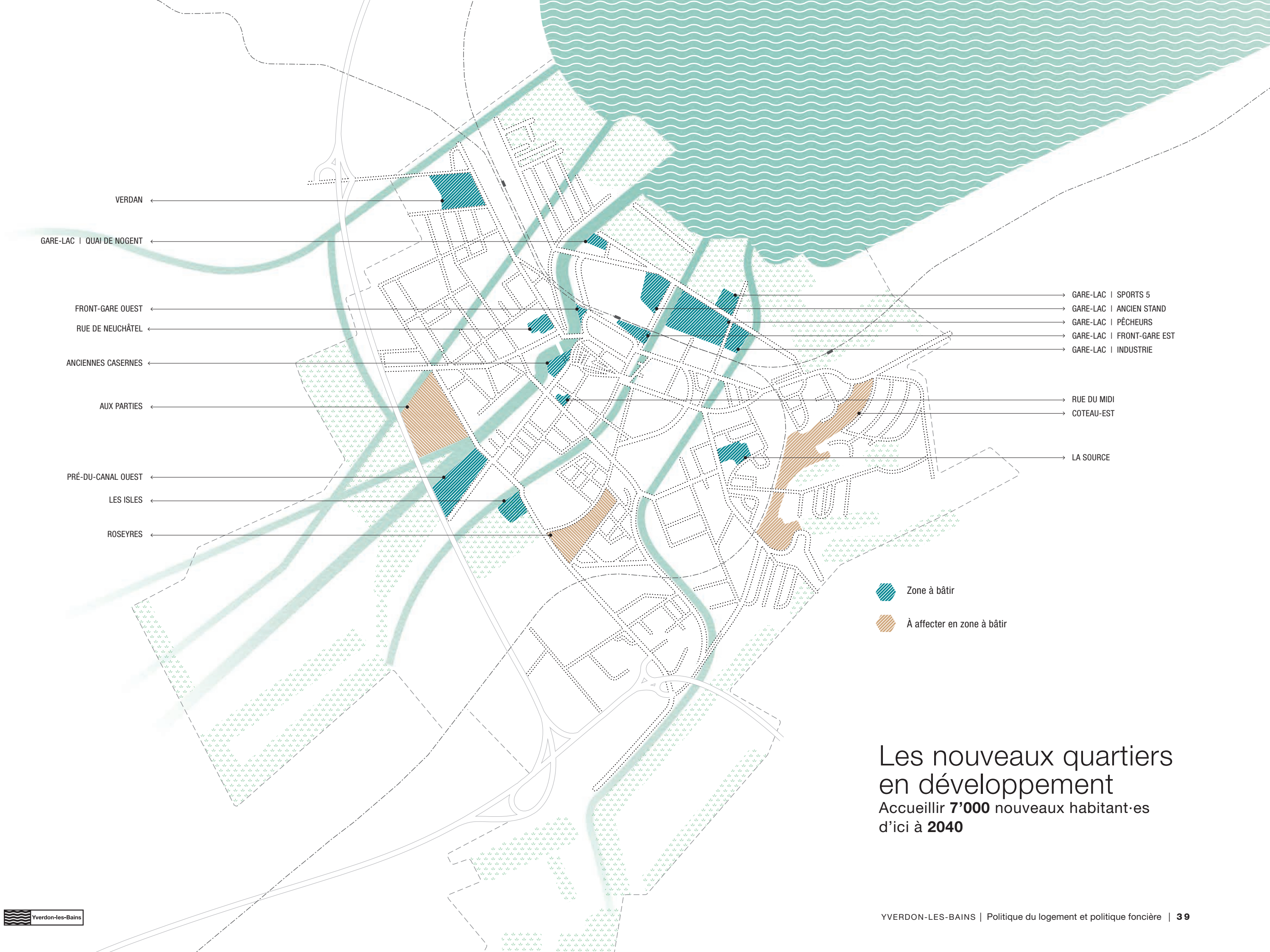
10

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 DU LOGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA VILLE, 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.

.....



Les nouveaux quartiers
en développement
Accueillir **7'000** nouveaux habitant·es
d'ici à **2040**

5 Des actions à la planification de deux sites stratégiques

5.1

Les enjeux d'une politique foncière proactive

La politique foncière de la Ville a été élaborée en parallèle avec sa politique du logement, afin de planifier de manière cohérente le développement des quartiers et l'usage du patrimoine communal. La politique foncière poursuit trois objectifs principaux :

- **Réaliser un diagnostic des parcelles** destinées à devenir de nouveaux quartiers pour comprendre leurs caractéristiques, leur potentiel de développement et leur attractivité pour accueillir du logement de différents standings, de l'activité ou des programmes d'utilité publique en définissant pour chaque site une fiche opérationnelle. Celle-ci précisera la vision et l'ambiance du quartier, les publics-cibles prioritaires (habitant-es, entreprises, équipements), la densité et les morphologies adaptées, la programmation détaillée par type d'affectation et mix typologique, la localisation des programmes, les recommandations de prix et modes de commercialisation (coopérative, PPE, location) ainsi que des propositions d'ambiances et de qualité architecturale.
- **Définir les grandes orientations de valorisation de ces terrains**, en lien avec la politique du logement et de l'habitat et du logement et la stratégie économique de la Commune.
- **Définir les grandes lignes directrices de la stratégie foncière de la Commune** en termes d'acquisition et de cession afin de pouvoir mettre en œuvre l'objectif 4 de la vision.

Concrètement, cette approche a permis de déterminer quels types d'habitant-es et quelles activités économiques peuvent s'implanter sur chaque site, en tenant compte des particularités des lieux et des objectifs de la Commune en matière de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle tout en fournissant des éléments d'aide à la décision économique. Elle a permis ainsi :

- D'identifier des emplacements stratégiques pour des logements adaptés aux seniors, aux familles et aux ménages modestes, en PPE, en coopératives ou en location,
- Et de repérer les sites les mieux adaptés pour les surfaces tertiaires, les structures de formation et les équipements culturels, sportifs et sociaux.

Yverdon-les-Bains bénéficie de plusieurs quartiers en développement, chacun présentant des qualités spécifiques qu'il convient de mettre en valeur, tout en veillant à intégrer harmonieusement ces nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant.

Suite à cela, des pistes ont été identifiées afin de mettre en œuvre concrètement une politique foncière active. Les projets de l'Ancien Stand et de Verdan illustrent concrètement cette approche.

La politique foncière vise à planifier le développement des futurs quartiers d'Yverdon-les-Bains en analysant le potentiel des parcelles et en définissant pour chacune une stratégie claire de programmation, de mixité et de qualité urbaine.

Elle établit également les orientations de valorisation, d'acquisition et de cession du foncier communal, en cohérence avec la politique de l'habitat et du logement et la stratégie économique de la Ville.

5.2

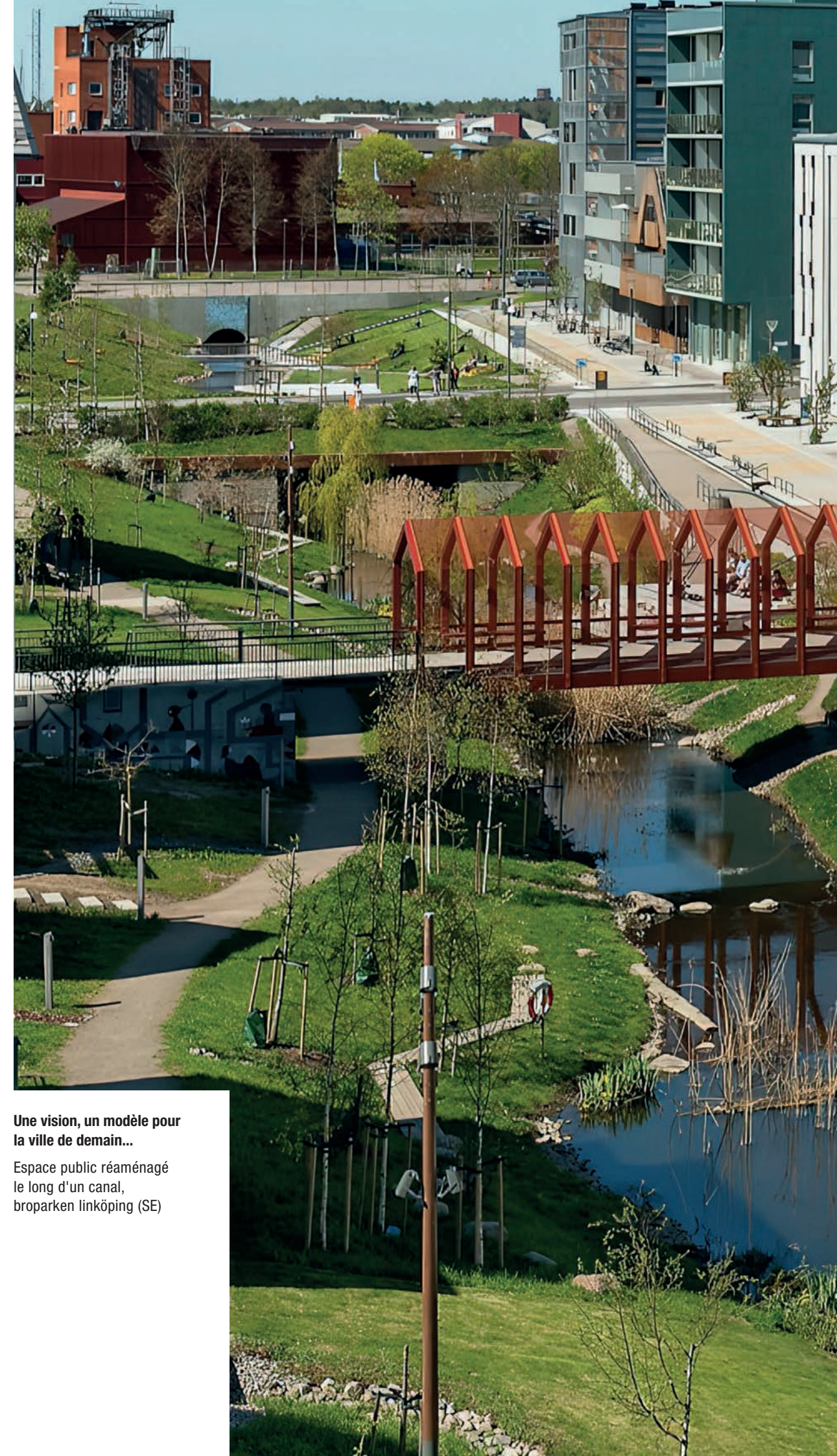
Ancien Stand : un quartier mixte à haute qualité architecturale, premier quartier témoin de Gare-Lac

→ Le périmètre Gare-lac

Le site Ancien Stand sera le premier quartier « témoin » du développement de Gare-Lac, permettant de tester et d'illustrer les principes d'aménagement et de mixité envisagés pour l'ensemble du quartier. Le développement du quartier Gare-Lac repose sur plusieurs principes clés. Il s'agit d'abord d'adapter la forme des bâtiments et les programmes sur les îlots les plus contraints, afin d'assurer une cohérence avec les spécificités du site. Le projet vise également à offrir des logements de haute qualité, en proposant une grande diversité de typologies — duplex, attiques, maisonnettes — ainsi qu'une variété de modes de détention, allant des coopératives d'habitant-es à la PPE en passant par la location. La qualité des espaces publics et intérieurs des îlots, incluant des espaces extérieurs privatifs, des jeux de couleurs et des façades variées, constitueront un élément central de cette ambition.

La mixité est aussi au cœur du projet, avec la volonté d'intégrer au sein de chaque plan d'affectation à la fois de la PPE et des coopératives d'habitant-es. Les logements d'utilité publique trouveront également leur place dans ce dispositif, afin de garantir l'accessibilité du quartier à des ménages aux profils et revenus diversifiés, et d'assurer une véritable inclusion sociale.

Les rez-de-chaussée seront quant à eux activement utilisés pour accueillir des commerces et des services, afin de renforcer la vitalité du quartier. Enfin, l'attractivité du site reposera largement sur la qualité des espaces publics, des façades et des prolongements privatifs. La diversité architecturale, le choix réfléchi des couleurs et matériaux, ainsi que la hiérarchisation des volumes joueront un rôle essentiel pour permettre aux habitant-es de s'approprier pleinement leur environnement.



“

**Une vision, un modèle pour
la ville de demain...**

Espace public réaménagé
le long d'un canal,
broparken linköping (SE)

L'ensemble du projet vise à créer un quartier vivant, attractif et diversifié, avec des logements adaptés à toutes les générations et des espaces pour l'activité économique et les services publics.

→ **Le quartier de l'Ancien Stand**

Situé à proximité de la gare, le site de l'Ancien Stand accueille aujourd'hui des hangars, des bâtiments industriels et un immeuble de bureaux. Le projet prévoit d'y installer près de 900 habitant-es ainsi que des espaces destinés à des activités économiques compatibles avec le logement, telles que des bureaux, des centres médicaux, des formations ou de l'artisanat.

L'aménagement urbain se développera en îlots, chacun doté de vastes cours intérieures végétalisées et de rues exclusivement piétonnes grâce à une politique de stationnement adaptée. L'architecture, inspirée du style « nordique », jouera avec les volumes, la diversité des matériaux et des couleurs, afin de préserver une échelle humaine et d'éviter toute uniformité. Yverdon-les-Bains imprimera à ce quartier une singularité en résonance avec ses atouts naturels et paysagers : la présence des canaux, l'ouverture sur la plaine de l'Orbe, la proximité du lac. Ces éléments seront intégrés dans la conception des espaces publics et dans l'image architecturale, renforçant ainsi la qualité de vie et l'attractivité du quartier.

La politique foncière a permis de définir les types de ménages et d'activités les mieux adaptés au site. Trois cibles prioritaires ont été identifiées pour le futur quartier, qui correspondent aux publics visés par la politique de l'habitat et du logement communale : les familles, les seniors et les ménages les plus modestes, avec une mixité sociale allant des logements sociaux (dont une part de logements à loyer modéré ou « LLM »), aux PPE et aux coopératives participatives. Le quartier offrira ainsi une mixité intergénérationnelle et sociale, avec des ambiances différenciées selon les îlots. Une résidence senior avec différentes catégories de logements d'utilité publique et libre sera intégrée au projet. Un pôle d'activités viendra compléter le projet, comprenant un centre de santé, une antenne du CMS et une crèche, le tout en synergie avec la résidence senior.



Une vision, un modèle pour la ville de demain...

Rue-jardin entre des bâtiments continus. îlots Stöckacker, Berne



Une vision, un modèle pour la ville de demain...

îlot de construction avec cour, Copenhague (DK)

5.3

Verdan :

un quartier multifonctionnel et vivant mêlant habitat, artisanat et bureaux

Le projet Verdan prévoit de transformer le site en un quartier vivant et multifonctionnel, mêlant ateliers artisanaux, bureaux, commerces, logements et un parking.

Pour la partie résidentielle, deux types de logements sont envisagés :

- Des immeubles **100 % résidentiels** en bordure du périmètre, donnant à la fois sur la rue et sur les ateliers,
- **Des immeubles mixtes**, avec des logements construits au-dessus d'activités artisanales ou tertiaires.

Ce site se distingue par son caractère unique : il ne correspond pas aux attentes traditionnelles des familles, mais il pourra séduire un public plus jeune, notamment des personnes seules ou en couple, attirées par un mode de vie urbain et créatif. La proximité directe avec les ateliers artisanaux offrira une ambiance dynamique, idéale pour celles et ceux qui recherchent un cadre de vie original, à mi-chemin entre habitat et activité.

L'opportunité pour la Ville est d'y développer des micro-lofts modernes et atypiques, parfaitement adaptés à de jeunes actifs ou à des personnes travaillant directement dans les ateliers du site. Par ailleurs, 20 % des logements prévus seront dédiés à l'utilité publique, avec une priorité donnée aux petits logements abordables, un type d'offre particulièrement rare sur le marché.

Verdan ambitionne de créer un lieu à l'identité forte, pensé pour une nouvelle génération d'habitant·es en quête d'un logement différent, au cœur d'un quartier vivant et animé.

Impressum

Editeur

Ville d'Yverdon-les-Bains, 2025

Graphisme

Anouck Bécherraz

Crédits photos

Régis Colombo | P. 1 | 20 | 26 | 30

Ville d'Yverdon-les-Bains - Carole Alkabes | P.5

Gillespies Landscape Architectes | P. 14

White Arkitekter landscape | P. 43

Marie-Paule Thomas | P. 46

Impression

Atelier Kinkin