

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 82 (2010)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Yverdon garde la maîtrise du foncier et privilégie : le partenariat public-privé

**Autor:** Emmenegger, Jean-Christophe

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-145013>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

destinée aux coopératives. La commune mettra à disposition un terrain en droit de superficie à un prix avantageux. Le plan de quartier sera élaboré avec les coopératives, qui devront se montrer suffisamment ingénieuses pour construire des logements qui ne reviendront pas trop chers à la location, par exemple en évitant un luxe inutile.

### **Le logement abordable passe par une réflexion sur la mobilité**

Pour la Municipalité de Nyon, la question du logement ne se règlera pas sans une revalorisation des places de travail dans sa commune et une réflexion au niveau régional. Seuls 3000 citoyens actifs de la commune sur 10 000 occupent les 10 000 places de travail disponibles à Nyon. 7000 autres vont travailler à Lausanne et surtout à Genève. 7000 travailleurs de France voisine ou des villages envi-

ronnants viennent travailler à Nyon... Daniel Rossellat ne veut pas, pour sa commune, de slogan de ce type: nous construisons des appartements pour les Genevois et nous créons des places de travail pour les frontaliers! « Nous devons corriger le déséquilibre que l'on constate actuellement en construisant des logements bon marché mais aussi en créant des places de travail qui procurent un revenu permettant d'habiter Nyon. De cette manière, on réduira le nombre de pendulaires. Il y a une telle imbrication, au niveau de l'urbanisme et de la mobilité, que ce serait un non-sens absolu de laisser chaque commune se développer à sa guise et déplacer les problèmes chez le voisin. Il est indispensable de planifier le développement sur la base d'un schéma d'agglomération.»

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

## **Yverdon garde la maîtrise du foncier et privilégie le partenariat public-privé**

Yverdon-les-Bains, commune de 27 000 habitants, qui a surtout vu la construction de logements en PPE bondir ces dernières années, ressent bien la demande en logements à prix abordable. Mais, selon le Municipal en charge de l'Urbanisme et des Bâtiments, Paul-Arthur Treyvaud, et l'architecte de la Ville, Markus Baertschi, la commune garde une maîtrise du foncier et donc du loyer qui ne passe pas forcément par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un argument est que le Nord vaudois reste peu confronté à la flambée des prix de l'arc lémanique, tout en profitant de la saturation de cette région. Par conséquent, la commune d'Yverdon-les-Bains privilégie le partenariat privé-public au sens large: elle peut soutenir des initiatives de coopératives sur des terrains privés ou céder des terrains en droit de superficie (DDP) à des investisseurs privés, en leur faisant garantir que l'évolution du prix du terrain ne sera pas répercutée sur les loyers.

La municipalité compte environ 300 à 350 logements en cours de subvention, en plus des immeubles qu'elle garde sous son contrôle. C'est une proportion qu'elle souhaite conserver. Pour avoir tiré la leçon des immeubles de privés qui repartent sur le marché libre après avoir été subventionnés pendant vingt ans, selon la loi cantonale, la municipalité d'Yverdon-les-Bains réfléchit à la réalisation d'une coopérative/ fondation de construction qu'elle contrôlerait elle-même directement.

### **200 logements étudiants**

En prévision des 30 000 habitants attendus dans les cinq prochaines années à Yverdon-les-Bains, le Service de l'Urbanisme et des Bâtiments s'apprête à réaliser deux grands projets d'habitation: l'un pour 3000 habitants envi-



Le périmètre Gare-Lac, selon un document de travail du Service de l'Urbanisme et des Bâtiments de la Ville d'Yverdon-les-Bains.



Markus Baertschi, architecte de la Ville, et Paul-Arthur Treyvaud, Municipal (de gauche à droite).

ron sur les lieux d'anciennes friches industrielles, entre la vieille ville et le lac (projet «Gare-Lac»), l'autre pour 1000 habitants environ sur l'ancien tracé de l'autoroute Yverdon-Fribourg (projet «Coteau Est»). Pas de coopérative prévue à Coteau Est. Par contre, dans le périmètre Gare-Lac, un projet de 200 logements étudiants devrait voir le jour pour faire face au développement, notamment, de la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD). Le partenariat public-privé est en cours de tractation, précise Gildo Dall'Aglio, chef du Service des affaires sociales: le terrain sera mis en DDP gratuitement par la municipalité (durée de 30 à 50 ans), le maître d'œuvre sera une grande caisse de pension, la gérance sera confiée à la Fondation Maisons pour étudiants de Lausanne (FMEL). L'ensemble du projet Gare-Lac sera mis à l'enquête prochainement et sa réalisation devrait s'achever d'ici trois à cinq ans. Le projet, qui doit garantir une mixité sociale et fonctionnelle, prévoit la création d'environ 1500 emplois.

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

## A Neuchâtel, la demande en logements à loyer modéré excède l'offre. Interview avec Olivier Arni<sup>1</sup>



### Monsieur Arni, y a-t-il suffisamment de logements à loyer abordable en ville de Neuchâtel?

Le marché de l'immobilier à Neuchâtel se trouve en situation de pénurie de logements vacants pour la neuvième année consécutive avec un taux de 0.45% en 2009. Si de nouvelles constructions sont réalisées chaque année (48 logements en 2009), la population augmente également (+314 habitants dans la même période) et le marché immobilier est saturé.

Même s'il n'existe pas de statistiques fiables et exactes concernant le nombre de logements à loyer modéré ou dits «d'utilité publique», nous constatons, notamment par le biais des inscriptions enregistrées auprès de notre gérance communale, que la demande pour ce genre de logement excède largement l'offre. La situation actuelle n'est donc pas satisfaisante. Outre le nombre insuffisant de logements à loyer modéré à disposition, l'accès au logement pour les personnes en situation précaire nous préoccupe également.

L'échéance des aides aux personnes pour les logements soumis à la LCAP occasionne des craintes pour les locataires de ces logements, même si des conventions tripartites entre le Canton, la Ville et les propriétaires des immeubles concernés permettent d'atténuer les augmentations à notifier. Il n'existe également plus de HLM en ville de Neuchâtel, les dernières ayant rejoint le marché libre fin 2009.

Une dizaine de coopératives basées à Neuchâtel et deux fondations pour personnes âgées proposent cependant des logements à loyer modéré. La gérance communale attribue les logements vacants propriété de la Ville selon des critères spécifiques qui prennent en considération le taux d'effort des demandeurs (le loyer doit être généralement compris entre 10% et 33% du revenu, selon la composition du ménage).

### Disposez-vous d'une réglementation communale pour encourager la construction de logements à loyer abordable?

Il n'existe pas de réglementation communale à ce jour pour encourager la construction de logements à loyer abordable. Nous tenterons, dans la mesure du possible, d'y remédier lors d'une prochaine étude et d'un rapport au