Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 5

Artikel: Deux villes vaudoises face à la pénurie : Morges et Yverdon-les-Bains

Autor: Siebenthal, Daniel von / Podio, Sylvie / Züger, Eric

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957880

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.12.2025

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

Deux villes vaudoises face à la pénurie: Morges et Yverdon-les-Bains

DANIEL VON SIEBENTHAL
Syndic d'Yverdon-les-Bains.

SYLVIE PODIO
Municipale en charge du logement de la commune de Morges.

ERIC ZÜGER
Municipal en charge des finances de la commune de Morges.

Entretiens réalisés par Magali Henry et Jean-Daniel Rickli, rédaction de COLLAGE.

Comme l'expose l'article précédent, le Canton de Vaud entend enrayer la pénurie en renforçant certaines structures déjà en place, en proposant des aides financières aux communes et en permettant d'actionner certains leviers, tels que le droit de préemption. Comment ces mesures sont-elles perçues par les communes, qui doivent gérer leur aménagement du territoire tout en répondant à la demande de la population? Des élus des villes de Morges et Yverdon-les-Bains donnent ici leur point de vue.

C'est dans les communes urbaines et les agglomérations, dont la desserte en transports publics est assurée, que les trois quarts de la population vivent actuellement et doivent continuer de s'installer, selon les principes du Plan directeur cantonal vaudois. Les communes hors centre ne sont donc pas dans la cible principale du canton pour la production de logements. Afin de mieux comprendre la stratégie des communes censées accueillir la population de demain, COLLAGE a dès lors pris le parti de s'intéresser à deux centres urbains vaudois situés dans deux régions bien distinctes et possédant un potentiel important de croissance démographique: Morges, dans l'Arc lémanique, et Yverdon-les-Bains, dans le Nord vaudois.

Une offre inadéquate partout

Si la pénurie sur le pourtour du lac Léman fait régulièrement la une des médias romands, le lac de Neuchâtel se fait plus discret. La pénurie serait-elle moindre du côté d'Yverdon? «Même si la situation semble un peu moins tendue qu'ailleurs dans le canton et que la pénurie se fait légèrement moins ressentir ici, le taux de vacance est tout de même autour des 0.5% et a un effet très négatif sur le coût des loyers», indique Daniel von Siebenthal. Car à Yverdon comme à Morges, le marché du logement s'oriente avant tout vers la production de PPE. «Beaucoup de PPE se vendent entre 4000 et 5000 francs le mètre carré. De nouvelles PPE situées à la rue du Valentin atteignent même les 8000 francs le mètre carré», précise le syndic d'Yverdon. Sylvie Podio et Eric Züger constatent que les logements réalisés à ce jour à Morges répondent plus aux besoins des investisseurs qu'à celui des habitants. «Différents immeubles de logements ont été construits récemment à la rue de Lausanne, à la rue des Charpentiers et en face du Square central. Dans la plupart de ces immeubles, la part de logements pour le marché locatif est faible voire inexistante», expliquent les municipaux. Quant à la part morgienne de logements en coopérative, «elle n'est que de 5% alors qu'elle dépasse les 15% à Zurich», ajoute Sylvie Podio, qui déplore par ailleurs l'accroissement continu du nombre de mètres carrés de plancher nécessaire par habitant.

Une volonté partagée de préserver la vie locale

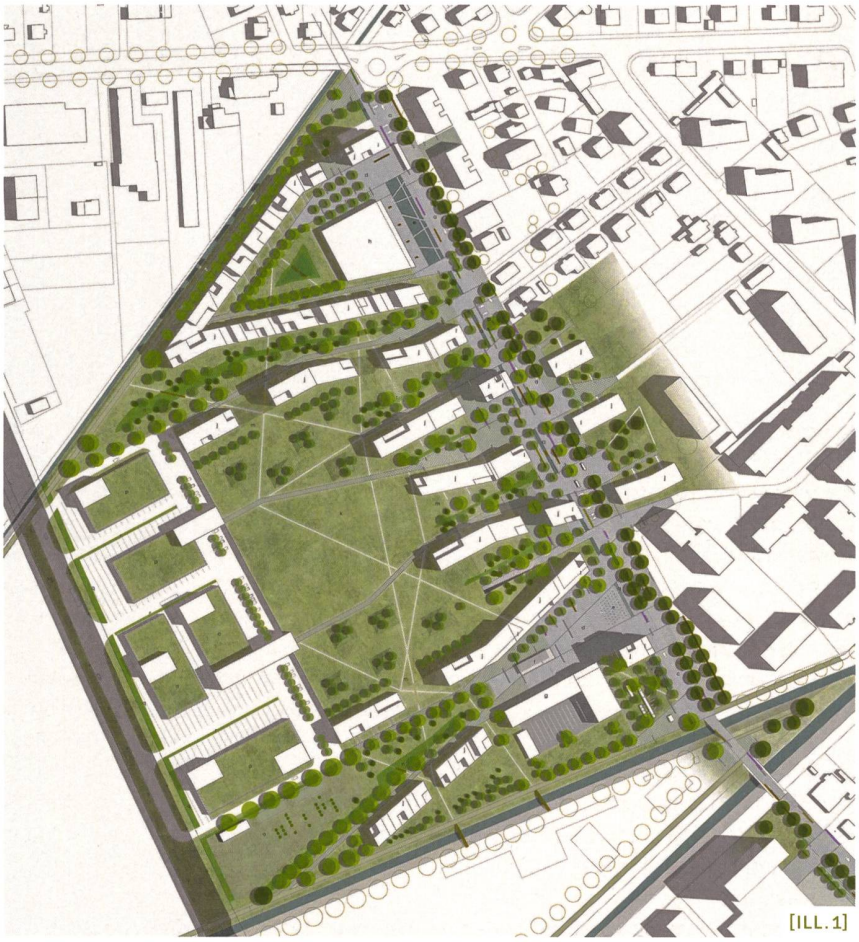
Le constat d'un manque de logements dit «abordables» pour la classe moyenne – et non plus uniquement pour les revenus modestes – ne fait qu'être confirmé aux deux extrémités du canton et renforce la volonté de prendre des mesures pour préserver la vie locale. Si les statistiques n'indiquent pas quelle part de la population de l'Arc lémanique est captée par la capitale du Nord vaudois, il est clair pour Daniel von Siebenthal qu'«Yverdon ne souhaite pas devenir la cité dortoir de Genève». Elle cherche bien plutôt à conserver l'équilibre entre habitants, emplois et équipements publics (la ville compte environ 14'000 emplois pour 28'000 habitants) et à valoriser le secteur de l'industrie de moyenne et haute technologie dans la région. «Nous voulons absolument éviter une désindustrialisation.» La Ville mise sur le potentiel d'Y-Parc, qui peut encore accueillir 6000 emplois. A Morges, il s'agit avant tout de veiller à conserver les habitants en leur proposant des loyers acceptables. A défaut, ceux-ci laisseront leur place à de nouveaux habitants peut-être moins intéressés à faire vivre la ville.

Construire plus vite?

Les freins à la production de logements abordables sont nombreux et souvent difficiles à contourner. L'arsenal déployé par le Canton pour inciter les propriétaires privés à construire sur leur terrain est-il pertinent? A Yverdon-les-Bains, «la thésaurisation n'est pas un problème, peu de terrains ne sont pas valorisés par les propriétaires fonciers yverdonnois, même les ‹dents creuses› sont utilisées», précise le syndic. A Morges, la thésaurisation n'est pas non plus relevée comme le problème majeur. Les municipaux expriment plutôt le sentiment que les milieux économiques privés ont failli dans la tâche de construire du logement pour le plus grand nombre et que les collectivités publiques doivent prendre le relais ou du moins cadrer leur activité. Les deux communes s'accordent au moins sur deux points: l'allongement et la complexification des procédures de planification d'une part et, d'autre part, l'importance de la maîtrise foncière.

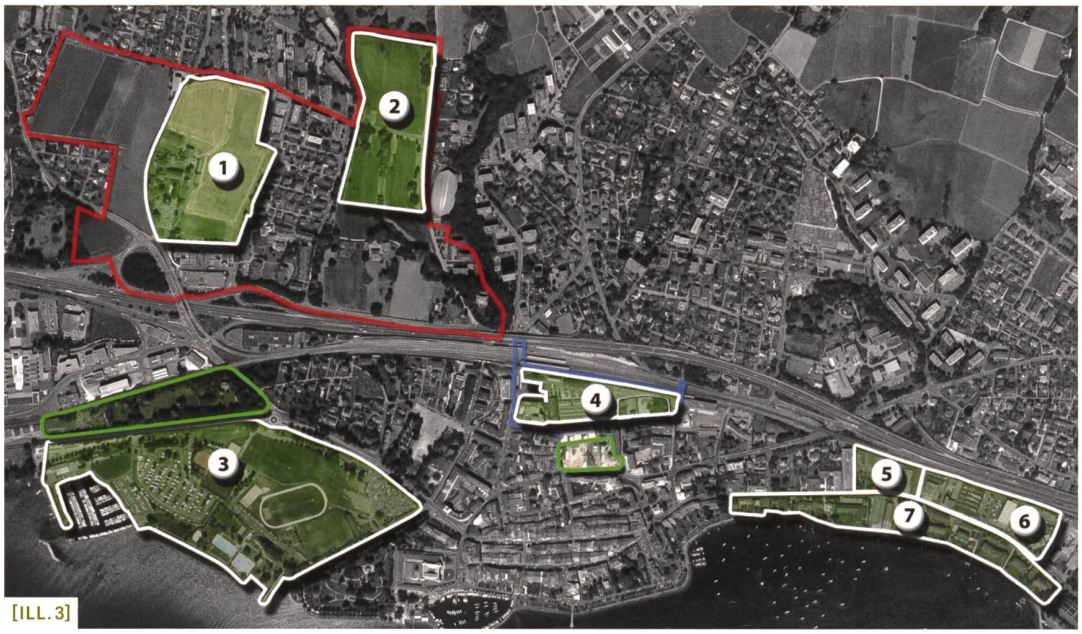
Des projets de plus en plus complexes

Sylvie Podio reconnaît que la complexification des procédures n'a pas que des inconvénients puisqu'elle est le fruit d'une volonté d'éviter l'étalement urbain et de parvenir à un développement de meilleure qualité. Reconstruire la ville sur la ville, combler les interstices, requalifier les friches, ou encore bâtir à côté de voies de chemin de fer nécessite bien plus d'arbitrages et d'études qu'une opération tabula rasa ou le développement d'une zone de villas. L'allongement des procédures semble ainsi être le corollaire de la politique actuelle de densification des centres.



[ILL. 1] Plan du lauréat des mandats d'étude parallèles pour le concept urbanistique et paysager pour le site «Aux Parties» (nuvolaB architetti associati, Florence, Netmobility srl, Vérone, SD ingénierie SA, Lausanne).

[ILL. 2] Plan de l'avant-projet des équipements Coteau-est (Syndicat Coteau-est); (Hüsler et Associés Sàrl, Lausanne).



[ILL. 3]

[ILL. 3] Plans partiels d'affectation à l'étude (PPA).
(Source: Direction de l'aménagement du territoire de la Ville de Morges)

1 La Longeraie: A terme, potentiel d'environ 1870 habitants et 330 emplois. Début des réalisations possible à partir de 2015

2 Prairie-Nord/L'Eglantine: A terme, potentiel d'environ 700 habitants. Début des réalisations possible à partir de 2014–2015

3 Parc des sports: Projet de piscine couverte et optimisation des équipements existants. Travaux de réaménagement possibles à partir de 2013–2014

4 Morges Gare-Sud: A terme, potentiel d'environ 800 habitants et 900 emplois. Début des réalisations possible à partir de 2014–2015

5/6 Les Fonderies et Sud-Est morgien: A terme, potentiel d'environ 1300 habitants/emplois. Début des réalisations possible à partir de 2012–2013

7 La Baie: Ajustement de la densité. Possibilités de développement d'infrastructures hôtelières. Début des réalisations possible à partir de 2013

— Schéma directeur de l'Ouest morgien
— Plan directeur localisé Morges Gare-Sud
— En cours de réalisation

Si le Canton croit aux projets d'agglomération récemment déposés à la Confédération **[1]** pour dynamiser la construction de logements, Daniel von Siebenthal émet des réserves: «La multiplication des procédures de planification ne fait que ralentir la construction de logements. En ce sens, AggloY n'aide pas à réduire la pénurie dans l'immédiat.» Pour aller vite, mieux vaut-il alors construire sur des parcelles privées situées hors des sites stratégiques de l'agglomération? Le syndic donne en guise d'exemple un projet de plan de quartier comprenant la création de 150 à 200 logements sur un site central de 14'500 m², entre la rue Haldimand et la rue de l'Industrie. Ce projet, issu d'un concours réalisé en 2008, a été déposé à l'enquête publique en juillet 2012. Dans le même laps de temps, et dans le cadre du projet d'agglomération, la requalification d'un vaste secteur entre gare et lac est entreprise (potentiel 3000 habitants, 1500 emplois). Mais les planifications se succèdent toujours sur ce secteur, qui ne sera pas développé avant plusieurs années.

[1] Les deux villes ont déposé leur projet d'agglomération à la Confédération à fin juin 2012 (le projet AggloY pour Yverdon et le PALM 2012 pour Morges, qui avait déjà déposé le PALM de 1ère génération à fin 2007).

Passer par une meilleure maîtrise foncière

Les deux communes s'accordent sur le fait que la maîtrise de la production de logements passe par une politique d'acquisition de terrains. Morges possède deux grandes parcelles au nord-ouest de l'autoroute. Il est prévu de les développer ou de les utiliser en échange d'un terrain plus proche du centre-ville. Quant à Yverdon-les-Bains, la Ville possède bien des terrains mais ils doivent encore être affectés à la zone à bâtir. Actuellement, trois grands projets d'habitation sont en cours: le projet «Gare-Lac» mentionné ci-dessus, le projet de développement du «Coteau-Est», situé sur une ancienne réserve de tracé de l'autoroute longeant les voies CFF (1000 habitants), et enfin un projet de densification du côté de la plaine de l'Orbe (1000 habitants-emplois). La commune détient la maîtrise foncière sur les deux premiers, dont la planification, engagée depuis une décennie, devrait porter ses fruits d'ici cinq ans.

Des outils pour créer du logement pour tous

Pour aller dans le sens d'une meilleure maîtrise foncière, Morges s'engage dans la voie proposée par le Canton en établissant son «Objectif logement», une étude financée par l'Etat, qui vise à identifier différentes pistes pour améliorer la production de logements abordables: droits de superficie à des maîtres d'ouvrages socialement engagés, bonus d'indice d'utilisation du sol pour la réalisation de logement d'utilité publique, etc. Il faudra patienter avant la mise en œuvre: l'étude doit encore passer cet automne par le Conseil communal. A Yverdon, alors que la Ville n'a plus construit de logements depuis une vingtaine d'années et que les coopératives ont eu tendance jusqu'ici à bouder la cité thermale, il a été décidé de lancer la Fondation yverdonnoise pour le logement. D'un capital de deux millions de francs, celle-ci a pour but de construire du logement d'utilité publique. Faute de terrains disponibles de suite, seuls deux projets sont pour l'heure à l'étude, l'un sur l'actuel parking de la rue du Midi, l'autre à la rue Roger-de-Guimps. Bien qu'elle n'en soit qu'à ses balbutiements, la fondation a bien pour objectif d'acquérir l'expérience nécessaire pour s'attaquer ensuite à de plus grandes opérations.

L'antidote reste à trouver

Les responsables communaux constatent que l'initiative privée répond aux besoins des classes aisées par la production de maisons individuelles et de logements en propriété par étages et que les collectivités publiques répondent aux besoins des classes sociales les plus démunies. Dans le contexte actuel, ils relèvent que la production de logement pour le plus grand nombre n'est pas assurée.