

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

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

**Band:** 58 (1985)

**Heft:** 11

  

**Artikel:** Construction de logements et aménagement du territoire, l'exemple d'Yverdon-les-Bains

**Autor:** Rouyer, André

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128661>

### **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:** 25.04.2026

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

différentes activités, etc. (cf. éditorial précité). L'occupation rationnelle du territoire, par contre, a notamment un rapport direct avec la délimitation des zones à bâtir — selon une donnée largement connue, la surface totale des terrains affectés à la zone à bâtir et non bâtis pourrait contenir une fois la population suisse — et indirect avec la surface habitable par habitant. Certains milieux (sur ce point cf. en outre l'article ci-après de Dominique Raymond) soutiennent que l'augmentation de l'espace habitable individuel doit être encouragé. Tout en reconnaissant que cette aspiration est légitime, nous ne pouvons partager ce point de vue. Au vu de l'évolution de ces dix dernières années, il nous semble que la courbe ascendante de la surface habitable par habitant a atteint un maximum; en outre, selon les professionnels de l'immobilier, ce sont avant tout les appartements de trois pièces, éventuelle-

ment de quatre pièces, qui sont surtout recherchés. On peut dès lors se demander, au regard des coûts élevés des loyers, si les «utilitateurs» sont prêts à «payer» la facture de l'augmentation du confort sous la forme d'une augmentation de la surface habitable. Qu'en est-il ainsi du besoin effectif?

Enfin, en paraphrasant cette vérité largement connue, selon laquelle «la liberté personnelle s'arrête là où commence celle de l'autre», l'aménagement du territoire, eu égard à la rareté des ressources, singulièrement du sol, a pour objectif principal de maintenir malgré tout le maximum de liberté pour chacun en restreignant au préalable un peu la liberté de tous. C'est dire que créer artificiellement de nouveaux besoins ou susciter les appétits égoïstes de chacun à des fins détournées, c'est faire fi de la responsabilité à l'égard de l'ensemble. La rédaction.

## Construction de logements et aménagement du territoire, l'exemple d'Yverdon-les-Bains

André Rouyer, architecte de ville, Yverdon-les-Bains

Poser la question de la construction de logements sous l'angle particulier de l'aménagement du territoire, c'est poser celle de la compatibilité entre ces deux objets.

A priori, construire des logements, comme construire des lieux de travail ou de loisirs, comme construire des voies de liaison, c'est aménager le territoire. C'est ce qui s'est passé, sans conflit, pendant des siècles, tant qu'il y avait assez de sol pour l'ensemble des gens et de leurs activités et tant que la fabrication de biens ne produisait pas de déchets non recyclables. Le problème actuel est celui de savoir pour qui et comment des logements sont construits, de même que l'on doit se poser la question de savoir pour qui et comment des routes et des autoroutes sont construites. Même s'il y avait pléthore de terrain à bâtir, construire des logements dans le seul but de donner du travail aux entrepreneurs serait insensé. De même, construire des villes de plusieurs dizaines de milliers d'habitants à l'image du bourg médiéval parce que cela est plaisant, serait absurde.

Nous allons essayer de dégager les grandes lignes de cette problématique à la lumière de la situation passée, présente et à venir de la commune d'Yverdon-les-Bains.

### La commune en quelques chiffres

La commune d'Yverdon-les-Bains a un territoire de 1130 ha dont 453 ha (40%) de surfaces constructibles parmi lesquelles environ 90 ha ne sont pas encore utilisés. La population actuelle est de 20 500 habitants après avoir atteint le chiffre de 23 000 en 1975. La densité par rapport à la surface constructible utilisée, de 154,50 m<sup>2</sup> par habitant, est faible. Le règlement et le plan de zone actuellement en vigueur permettent, mis à part les zones de villas, des surfaces de plancher constructibles avec des indices de 1 et 0,8. La commune dis-

pose donc d'une réserve de terrains constructibles pour environ 15 000 à 20 000 habitants, soit à peu près le doublement de la population; ceci sans tenir compte des possibilités de densifier certains quartiers déjà bâtis très en dessous des possibilités légales. Cette réserve de terrain à bâtir est intéressante au moment où la commune procède à une révision de son plan d'extension et du règlement des constructions ainsi qu'à un plan des zones agricoles.

### Les prévisions de développement

Prévoir le développement de la ville et en conséquence la demande en nouveaux logements tient du jeu de la devinette. Il est toutefois possible de tenir compte de certains facteurs devant infléchir cette demande en plus ou en moins:

— L'augmentation du confort, soit des surfaces par habitant, ceci à l'image de l'ensemble de la Suisse.

— L'ouverture de la liaison autoroutière avec Lausanne. (Tous les logements récemment construits et en voie d'être terminés, environ 200 en deux ans, ont été rapidement loués.)

— La réalisation éventuelle de la N1 en direction de Morat, en mettant Yverdon-les-Bains sur un des deux principaux axes autoroutiers de Suisse, au point de jonction avec la N5.

— Par contre, la diminution du secteur secondaire (secteur d'activité principal et traditionnel de la commune) liée à l'incertitude de nouvelles orientations économiques telles que le tourisme ne militent pas nécessairement en faveur du développement.

— Enfin, l'absence de coordination intercommunale, les disparités fiscales et le laxisme des communes voisines en matière de maîtrise du sol privent Yverdon-les-Bains d'un potentiel d'habitants.



Cas typique du quartier d'immeubles construit en tête de proue dans les zones agricoles, hors du milieu urbain et, ce qui ne se voit pas sur la photographie, sans équipement commercial et dont certaines parcelles non encore bâties sont mal utilisées, tant du point de vue de l'urbanisme que de l'agriculture.

Cas classique de la zone de villas qui, non seulement gaspilleuse de sol, est construite dans le désordre le plus total en grignotant la colline, de bas en haut, sur des terrains qui, dans le cas particulier, sont instables et pleins de sources.



### Type de logements demandés

Le rêve de chaque famille admirablement entretenu par les médias, du feuilleton télévisé aux revues et magazines spécialisés ou non, semble être la villa. Nous savons déjà que, même si ce rêve était accessible financièrement à chacun, sa réalisation n'est plus possible, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ayant déjà tranché en faveur du maintien d'une aire agricole suffisante.

A Yverdon-les-Bains, mis à part la demande en villas qui sont réalisées essentiellement sur les communes voisines, deux tendances intéressantes semblent indiquer quels types de logements sont souhaités:

— Un retour vers le centre de la vieille ville par une meilleure utilisation des immeubles existants et la construction de petits immeubles en périphérie immédiate dans des poches de terrain non encore construites.

— Une valorisation des secteurs de maisons de trois à quatre logements, en ordre contigu ou semi-contigu, par la construction de quartiers de moyenne dimension tels que le quartier des «Pugessies» dont la littérature professionnelle a déjà abondamment parlé.

Le type d'habitat décrit ci-dessus permet des indices d'utilisation élevés en zone de vieille ville (env. 1 à 2) et moyennes (0,6 à 0,8) dans les autres secteurs.

### L'attitude des autorités

Le plan d'extension de la commune, ratifié en 1969 et étudié en période d'euphorie économique sur la base d'une prévision de 40 000 habitants en l'an 1980, permet de réaliser pratiquement n'importe quoi n'importe où. Ce plan d'extension succédait à un plan raisonnable datant de 1945 et modifié dès 1955 pour permettre de plus grandes constructions voulues par l'autorité municipale.

Il y a dix ans, à l'occasion d'un changement de majorité, l'autorité, d'entente avec la population, a fait valoir sa volonté de faire d'Yverdon-les-Bains une ville dont le développement urbanistique soit harmonieux et à l'échelle humaine. La pause survenue au même moment dans la construction a facilité le travail de l'autorité qui a pu entreprendre une vaste étude d'aménagement du centre historique et remettre en question les constructions surdimensionnées des plans de quartier mis au point dans la décennie précédente.

Parallèlement à la remise en question de l'urbanisme, l'autorité a proposé une nouvelle dynamique de la ville par la diversification des activités, thermalisme et tourisme et la création d'une véritable politique culturelle.

La reprise de la construction ces dernières années, la pression des investisseurs qui suivent la progression autoroutière, l'absence de collaboration intercommunale mettent l'autorité dans l'embarras. Doit-elle saisir au maximum la manne telle qu'elle se présente et offrir toutes les possibilités de construction de la villa au grand immeuble; ceci, au risque de déstabiliser la population par un apport de «pendulaires» dont l'activité reste ailleurs parce que les emplois ne suivent pas; au risque, également, de se retrouver avec un parc immobilier vide; au risque d'aménager et d'équiper des zones qui ne seront pas construites; au risque, enfin, d'un apport fiscal dont on sait que, pour les zones de villas, il est inférieur à celui des zones d'immeubles au prix d'un gaspillage du sol et de frais d'équipements et d'exploitation très élevés.

### L'attitude de la population

Consultée à plusieurs reprises dans le cadre des études de développement de la vieille ville et au stade expérimental de la commission des habitants, la population a eu l'occasion de marquer son attachement au centre historique et de manifester clairement ses préférences pour les zones d'habitations de petits immeubles telles qu'elles ont été décrites précédemment. Toutefois, à l'encontre des habitants de la capitale vaudoise, ceux d'Yverdon-les-Bains se manifestent peu lors des enquêtes publiques. Il n'est pas exclu que la commission des habitants qui est en train de se restructurer, mène une politique active à ce sujet.

### L'aménagement du territoire au service des communes

Non seulement pris sous l'angle exclusif de la réalisation de logements mais de la construction en général, l'aménagement du territoire agit dans l'intérêt des communes. C'est le cas pour la commune d'Yverdon-les-Bains examiné dans le cadre du plan directeur cantonal vaudois et de l'étude LIM.

Le plan cantonal prévoit une décentralisation concentrée qui intéresse le Nord vaudois dans

	Ensemble de constructions					∅ 1-5
	1	2	3	4	5	
Occupation de surface par habitant (m <sup>2</sup> )	72	83	110	68	214	93
Nombre d'habitants pour 1 000 m <sup>2</sup>	14	12	9	15	5	11
Nombre de contribuables pour 1 000 m <sup>2</sup>	8	7	3	8	2	6
Recettes fiscales pour 1 000 m <sup>2</sup>	11 520	11 945	6 050	11 610	3 658	8 839
Recettes fiscales par habitant	831	995	663	789	782	819
Recettes fiscales par contribuables	1 431	1 674	2 363	1 424	1 946	1 578

Ensemble 1: grands immeubles dans la zone résidentielle et artisanale.

Ensemble 2: immeubles (petits blocs) dans la zone résidentielle.

Ensemble 3: maisons individuelles contiguës dans la zone résidentielle.

Ensemble 4: immeubles (gros blocs) dans la zone résidentielle.

Ensemble 5: villas individuelles dans la zone de villas individuelles.

Source: Bulletin OFAT 2/85.

\* Note de la rédaction: cf. ci-dessous le résultat d'une étude publiée dans le bulletin de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire (OFAT) relative à l'occupation de surface et aux recettes fiscales par habitant selon le type de construction.

la mesure où il préconise une meilleure répartition géographique des activités au lieu de leur concentration dans l'arc lémanique. De plus, en concentrant la décentralisation, il stipule le renforcement des centres secondaires au lieu d'un émiettement des activités et de l'habitat dans les communes voisines des centres.

Dans le même sens, les buts définis à l'article premier de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire encouragent les communes à faire

les réflexions nécessaires quant à l'usage de leur sol:

— Redéfinir les zones à bâtir en les limitant à des prévisions réalistes et par voie de conséquence, assurer les réserves de terrains agricoles.

— Limiter les dépenses de la collectivité aux investissements (infrastructures, routes, écoles) nécessaires à une expansion raisonnable.

— Favoriser la réalisation d'un urbanisme cohérent et la construction de bâtiments à l'échelle humaine et en harmonie avec le cadre bâti existant.

— Maîtriser l'augmentation éventuelle de la population.

Les études en cours, établissement du plan des zones agricoles et révision du règlement du plan d'extension, montrent qu'en matière de terrain à bâtir des logements plusieurs préjugés sont difficiles à surmonter. C'est la peur de ne pas avoir prévu assez de réserves de terrain pour un très hypothétique afflux massif de population. C'est l'espoir que les zones de villas vont attirer de gros contribuables\*, ceci même pour une capitale régionale. C'est, enfin, la peur de vider le centre au profit de la périphérie et afin de l'éviter, sacrifier les centres au profit du tertiaire et aux dépens de l'habitat qui s'y trouve traditionnellement.

Ces réflexions nous amènent à conclure que l'aménagement du territoire est une discipline faite de contraintes pour ceux qui ne visent que profit à court terme, mais faite, pour les autorités conscientes de leurs responsabilités, de la rigueur nécessaire à la gestion du domaine du bâti ou non et aux choix de la planification.

A. R.

## La construction de logements: une composante de l'aménagement du territoire

Dominique Raymond, rédacteur au Journal suisse des Entrepreneurs

La construction de logements fait l'objet de polémiques à répétition. Les batailles opposant les défenseurs d'un encouragement étatique à l'accession à la propriété et les partisans d'une économie de marché extrême se déroulent au rythme des discussions des projets d'aide du Conseil fédéral devant les Chambres. En outre, les adversaires à toute construction nouvelle, aux motivations parfois plus ambiguës qu'un seul intérêt écologico-romantique, n'hésitent pas à réclamer, chaque fois que l'occasion se présente, une intervention plus stricte de l'Etat central afin de stopper tout développement de la surface habitée. Mais qu'en est-il vraiment? Tout d'abord, dans nos pays industrialisés au climat fort changeant, personne ne conteste la nécessité pour chacun de se loger. Le «droit au logement» est donc implicite. De plus, dans une société moderne en pleine évolution, où le chômage ne frappe qu'une infime partie de la population active, où les revenus sont très hauts comparés aux salaires versés dans les pays voisins, le besoin de vivre confortablement dans son logement est réel. Tant que ce besoin pourra être satisfait, la surface habitée par personne ira en augmentant, alors que le nombre de personnes par logement décroîtra dans une proportion semblable.

### Un besoin réel

«La Suisse est un peuple de locataires», entend-on ici et là. Cela est vrai, puisque seuls environ 30% de la population habitent dans ses murs. Nos concitoyens ne se satisfont toutefois pas de cet état; preuve en est que, le 5 mars 1972, une majorité d'un corps électoral acceptait d'introduire dans la Constitution fédérale un article 34 *sexies*:

Alinéa 1: La Confédération prend des mesures visant à encourager la construction de logements, notamment par l'abaissement de son coût, et l'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison. La législation fédérale fixera les conditions dont dépendra l'octroi de l'aide.

Alinéa 2. La Confédération peut notamment:

- faciliter l'obtention et l'équipement de terrains pour la construction de logements;
- soutenir les efforts visant à améliorer les conditions de logement et d'environnement en faveur de familles, de personnes ayant des possibilités de gain limitées, de personnes âgées, d'invalides ainsi que de personnes exigeant des soins;
- stimuler les recherches sur le marché du logement et en matière de construction, ainsi qu'encourager la rationalisation de la construction;