

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR21.29PR
concernant
deux demandes de crédits d'investissement pour la modernisation des
ascenseurs et le remplacement des cuisines des immeubles HLM sis au
Chemin de Sous-Bois 11 à 23**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 11 octobre 2021.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Mireille BANDERET, Margaux GENTON, Cécile PLAGELLAT, Nadia RYTZ, Raluca VILLARD, Sébastien NOBS, Anthony REYMOND et de la soussignée, désignée présidente.

La délégation municipale était composée de MM. Jean-Daniel CARRARD, Municipal, Thomas CZÁKA, Chef de service, Eric BRUNOD, Resp. d'immeubles. Nous les remercions pour leurs réponses à nos nombreuses questions et la qualité du travail présenté.

Pour rappel, ces immeubles sont respectivement âgés de 28 et 32 ans. Les travaux présentés dans le présent préavis sont purement techniques et considérés comme classiques pour tout propriétaire. Ils sont d'ailleurs prévus dans le plan des investissements sous immeubles patrimoines HLM de la Ville d'Yverdon.

A. Modernisation des ascenseurs

Les installations techniques arrivent en bout de vie et il est nécessaire de les moderniser, afin de diminuer les pannes de plus en plus fréquentes. Il ne s'agit pas d'un remplacement total des installations, mais seulement des moteurs, des câbles et des commandes.

La modernisation des ascenseurs requiert leur mise en arrêt durant 6 semaines. La commission s'est montrée préoccupée par cette interruption et surtout ses conséquences pour les personnes à mobilité réduite ou âgées, d'autant plus que 5 appartements sont équipés pour les personnes handicapées. Elle a ainsi demandé des précisions au Service, afin de connaître le nombre des personnes impactées, la nature exacte des mesures envisagées et de savoir si le montant de CHF 15'000.- provisionné serait suffisant.

Suite à cette demande, le Service a pu déjà identifier deux personnes en chaise roulante à Sous-Bois 15 et 17 et deux personnes présentant des difficultés pour marcher à Sous-Bois 19 et 23.

Le Service assure que des mesures sont prévues durant l'interruption des ascenseurs. Ainsi, les locataires des immeubles seront contactés dès que le calendrier des travaux sera finalisé, ce qui permettra d'individualiser les mesures à prendre pour chacun.

Plusieurs options sont envisagées : assistance individuelle, logement chez un proche, logement en institution (par ex. Fondation Morija, EMS). En effet, la plupart de ces personnes sont âgées de sorte qu'elles pourraient bénéficier d'une prestation dite « court-séjour » en EMS ; un contact a d'ailleurs déjà été pris avec le Bureau Régional d'Information et d'Orientation du Réseau Santé Nord Broye.

Pour les autres locataires, le Service prévoit d'engager des auxiliaires (étudiants) pour les assister (livraisons des courses à domicile, etc...). Enfin, des zones d'assise seront aménagées, dans la mesure du possible, sur les paliers.

Concernant le montant de CHF 15'000.-, il est provisionné dans le préavis pour couvrir ces frais. Aujourd'hui, il est difficile d'estimer précisément ce poste et les besoins. Toutefois, le Service a assuré la commission que si ce montant s'avérait insuffisant, le montant provisionné pour divers et imprévus pourrait être partiellement utilisé. De plus, les travaux devant s'échelonner sur plusieurs années, le budget ordinaire du Service pourrait lui aussi être sollicité pour d'éventuels compléments.

Des baisses de loyer seront accordées sur la base de la jurisprudence reconnue par l'ASLOCA, variant en fonction des étages de 2.5 % à 12.5 % et pour la durée d'interruption des ascenseurs.

B. Remplacement des cuisines

Si les cuisines ont fait l'objet d'interventions ciblées et ponctuelles en fonction des rotations des locataires, il s'agissait de réparations sommaires.

Aujourd'hui, les cuisines sont à bout de souffle et il est temps de procéder à une rénovation complète. A cette occasion, un frigo, un lave-vaisselle, un plan de cuisson, un four et une hotte d'aspiration seront installés, ce qui n'avait pas été prévu à la construction des immeubles. La classe énergétique des appareils sera respectivement, selon l'ancienne classification, de A+++ à A. Dans la mesure où la Ville doit respecter la loi sur les marchés publics et passer par un appel d'offre, il ne peut toutefois pas être garanti de travailler avec un revendeur installé sur Yverdon.

Une demande de subventionnement sera adressée au Fonds communal pour les énergies et l'efficacité énergétique. Il n'est pas certain que cette demande soit acceptée : en effet, l'obligation d'achat à un revendeur installé sur Yverdon pourrait ne pas être respectée en raison de la loi sur les marchés publics. A la base, ce fonds n'étant pas prévu pour remplacer l'entier d'une infrastructure, il y aura des discussions sur ce point entre la Municipalité, le Service et la commission consultative des énergies.

C. Augmentation des loyers

De faibles augmentations de loyer ne sont pas exclues après rénovation des cuisines. Toutefois, s'agissant d'immeubles HLM, le Service a assuré la commission que tant que le fonds de régulation des loyers a des ressources, les hausses de loyer sont limitées voire très probablement nulles. Il est malheureusement impossible d'obtenir plus de précisions ou d'assurance à ce sujet. En effet, les éventuelles augmentations seront calculées par le canton lorsque les factures finales seront établies et en fonction du solde restant au fonds. Selon la gérance communale, ces hausses devraient se situer entre 0 et 2 % du loyer.

D. Pour-cent culturel

Rien n'est encore défini. Il s'agira certainement d'œuvres ornant les halls d'entrée.

Conclusions :

La commission est convaincue de la nécessité des travaux présentés, qui sont purement techniques et rendus nécessaires par l'obsolescence des installations. En effet, les immeubles sont âgés de 28 et 32 ans. Il s'agit de rénovations et de remplacements d'installations considérés comme attendus et classiques pour tout propriétaire. Ces travaux sont d'ailleurs prévus dans le plan des investissements.

Concernant le pour-cent culturel, la commission émet le vœu qu'un·e artiste d'Yverdon ou de la région soit choisi.

Enfin, la commission se recommande que le Service des bâtiments s'assure de prendre toutes les mesures nécessaires pour réduire au maximum les nuisances durant les périodes des travaux et surtout qu'il veille à apporter toutes les aides nécessaires aux personnes à mobilité réduite qu'elles soient en situation d'handicap ou gênées dans leurs mouvements et leurs déplacements en général.

Moyennant ce qui précède, c'est à l'unanimité de ces membres que la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de soutenir ce préavis et d'accepter ses articles 1 à 6.

Yverdon-les-Bains, le 5 novembre 2021



Anne-Louise GILLIÉRON, rapportrice