

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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 les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis concerne les quatre immeubles HLM situés au chemin de Sous-Bois. Les trois bâtiments portant les n° 11, 13 et 15, construits en 1989, comprennent chacun 10 appartements. Le bâtiment portant les n° 17-23, construit en 1993, comprend 60 appartements répartis sur quatre cages d'escaliers. Ces bâtiments comportent ainsi au total 90 appartements et nécessitent des travaux de modernisation conséquents.

Ces immeubles sont placés sous le régime subventionné avec un contrôle financier et un contrôle des conditions d'occupation par le Canton. Le présent préavis porte sur les travaux suivants :

A. La modernisation de tous les ascenseurs des quatre bâtiments, soit sept installations

Les ascenseurs des immeubles sis Chemin de Sous-Bois 11, 13 et 15, construits en 1989, ont 32 ans et ceux du bâtiment 17-23, construit en 1993, ont 28 ans. Passablement sollicités par les locataires, leur modernisation permettra d'obtenir des installations rénovées avec une durée de vie prolongée et une consommation énergétique sensiblement réduite.

B. Le remplacement des 60 cuisines de l'immeuble sis au Ch. de Sous-Bois 17-23

Les cuisines du bâtiment sis Chemin de Sous-Bois 17-23, âgées de 28 ans, sont vétustes et mal équipées. Il s'agit de remplacer les 60 cuisines domestiques de ces appartements. Les cuisines des bâtiments sis Chemin de Sous-Bois 11-15 ont déjà été remplacées entre 2003 et 2009.

Ces diverses interventions d'entretien et de modernisation ont été inscrites au plan des investissements 2021-2030, sur une période allant de 2021 à 2024.

A. Modernisation des ascenseurs des bâtiments sis Ch. de Sous-Bois 11, 13, 15 et 17-23

Les travaux concernent, dans les immeubles sis Ch. de Sous-Bois 11, 13 et 15, trois ascenseurs âgés de 32 ans desservant chacun 10 appartements sur 6 niveaux.

L'immeuble sis Ch. de Sous-Bois 17-23, comporte quatre ascenseurs âgés de 28 ans, desservant chacun 15 appartements sur 6 niveaux. Ceux-ci sont plus sollicités que les précédents et leur état est similaire à ceux des immeubles sis Ch. de Sous-Bois 11- 15. Il apparaît dès lors judicieux de moderniser simultanément les sept installations afin d'obtenir de meilleures conditions, grâce au grand volume d'intervention.



Photos ascenseurs

La modernisation consistera en le remplacement des moteurs d'entraînement principaux des cabines et de ceux des portes palières, en le remplacement de la centrale électronique de commande générale, en le rhabillage intérieur des cabines, ainsi qu'en le remplacement des boutons de commande des cabines et des portes palières à chaque étage.

La modernisation des ascenseurs permettra des économies d'énergie grâce aux moteurs d'entraînement plus modernes, à l'éclairage de cabine LED et à la nouvelle centrale électronique.

Coûts estimatifs des travaux :

CFC	Désignation	coût TTC
CFC2	Bâtiment	389'900
211	Maçonnerie	14'000
23	Installation électriques	35'000
261	Ascenseurs	273'500
271	Peinture portes palières	50'400
272.2	Serrurerie - divers	7'000
287	Nettoyage fin de chantier	10'000
CFC5	Frais secondaires	66'890
562	Dédommagement locataires	9'000
569	Mesures pour les personnes handicapées	15'000
580	Divers et imprévus 10%	38'990
589	Pourcent culturel	3'900
	Total Ascenseurs TTC	456'800

B. Remplacement des cuisines de l'immeuble sis au Ch. de Sous-Bois 17-23

Les cuisines des appartements datent de la construction de l'immeuble en 1993. Elles ont donc 28 ans. On peut qualifier l'état de ces cuisines de vétuste. Certaines sont même tout juste utilisables en l'état.



Photos cuisines vétustes Sous-Bois 17-23

L'équipement d'origine est incomplet par rapport aux standards des cuisines actuelles. Elles n'ont pas de lave-vaisselle, même dans les grands appartements, ni de cuisinière avec four et plaques de cuisson. Le seul appareil électroménager inclus est le frigo, qui est encastré dans l'agencement.

Les nouvelles cuisines proposées seront entièrement équipées et agencées. Elles seront équipées d'un frigo, d'un four, de plaques de cuisson en vitrocéramique, d'une hotte d'aspiration et d'un lave-vaisselle. Les cinq cuisines aménagées pour les personnes se déplaçant en chaise roulante seront également rénovées.

Coûts estimatifs des travaux :

60 CUISINES SOUS-BOIS 17-23		
CFC	Désignation	coût TTC
CFC2	Bâtiment	748'400
211	Maçonnerie - protection divers	5'000
23	Installations électriques	30'000
244	Installations de ventilation	12'000
25	Installations sanitaires	12'000
258	Agencement de cuisines	557'400
271	plâtrerie-peinture	60'000
281.6	Carrelage - faïences	60'000
287	Nettoyage fin de chantier	12'000
CFC5	Frais secondaires	120'690
562	Dédommagement locataires	10'500
580	Divers et imprévus 10%	74'840
582	Réserve pour renchérissement (5%) sur agencement de cuisines	27'870
589	Pourcent culturel	7'480
	Total Cuisines TTC	869'100

Prélèvement dans le fonds de régulation des loyers selon les 2 opérations A et B

Pour les immeubles placés sous le régime des logements à loyer modéré (LLM), un fonds de régulation des loyers est alimenté chaque année selon différents critères fixés par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), respectivement la Direction du logement. Ce fonds peut être ensuite utilisé pour financer des travaux de rénovation, moyennant l'accord de la DGTL.

Au 31 décembre 2020, le solde du fonds de régulation des loyers des immeubles de Sous-Bois était le suivant :

Sous-Bois 11-15 CHF 254'032.- ; il sera au 31 décembre 2021 à CHF 268'410.- avant travaux

Sous-Bois 17-23 CHF 444'849.- ; il sera au 31 décembre 2021 à CHF 468'707.- avant travaux.

Au vu de l'importance des travaux entrepris, il est possible d'utiliser une partie du fonds de régulation selon les parts détaillées dans le tableau ci-après :

Immeubles Sous-Bois 11 à 15	Montant des travaux (hors dédommagements locataires)	Part prise dans le fonds	Montant
Modernisation des ascenseurs	Fr. 183'800.-	50%	CHF 91'900.-

Immeuble Sous-Bois 17-23	Montant des travaux (hors dédommagements locataires)	Part prise dans le fonds	Montant
Remplacement des cuisines	Fr. 858'600.-	50%	CHF 429'300.-
Modernisation des ascenseurs	Fr. 245'085.-	50%	CHF 122'542.-

A la fin des travaux, un décompte final sera envoyé à la DGTL qui pourra ainsi faire l'analyse finale et autoriser la part à prélever du fonds de régulation.

A ce moment-là, la Gérance communale en collaboration avec la DGTL pourra déterminer l'évolution des loyers pour les locataires concernés.

Impacts sur les locataires et organisation des travaux

A - Pour les travaux de modernisation d'ascenseurs, qui devraient s'étaler sur une durée de six semaines par installation, une indemnité en faveur des locataires a été chiffrée selon les usages du droit du bail. La jurisprudence prévoit une réduction de 10% pour un appartement situé au 4ème étage pendant la durée des travaux. Les indemnités ont été calculées pour l'ensemble des immeubles et le total s'élèverait à CHF 8'554.- (arrondi à CHF 9'000.-). De plus, une somme supplémentaire de CHF 15'000.- est mise en réserve pour financer des aides complémentaires éventuelles pour les personnes handicapées habitant les immeubles concernés. Cinq appartements équipés spécifiquement pour ces locataires existent dans l'immeuble sis au Ch. de Sous-Bois 17.

B - Pour les travaux de remplacement des cuisines (Ch. de Sous-Bois 17-23), une cuisine provisoire sera installée, pour la durée des travaux, dans les locaux disponibles au rez-de-chaussée. La durée prévue pour le remplacement d'une cuisine est d'une semaine par

appartement. Toutefois, une indemnité relative à ces travaux a été prévue à hauteur de 20% du loyer pendant un mois. Le montant prévu s'élève à CHF 10'500.-.

Les indemnisations et réserves prévues pour les locataires sont indiquées dans chaque tableau des coûts pour les opérations, soit A-Modernisation des ascenseurs de tous les immeubles et B-Remplacement des 60 cuisines du bâtiment sis Sous-Bois 17-23. Il est prévu que les indemnités pour la modernisation des ascenseurs soient versées d'office aux locataires.

Récapitulatif des coûts des interventions

Les tableaux ci-dessous représentent le récapitulatif des coûts avec les interventions de modernisation des sept installations d'ascenseurs et le remplacement des soixante cuisines :

TABLEAU RECAPITULATIF - 7 ASCENSEURS - 60 CUISINES	
Désignation	coût TTC
A - Modernisation des 7 ascenseurs de tous les immeubles Sous-Bois	456'800
B - Travaux de remplacement des 60 cuisines Sous-Bois 17-23	869'100
Total arrondi	1'325'900

Financement – plan des investissements

Ces montants sont prévus comme suit au plan des investissements 2021-2030, pour un total de CHF 2'120'000.- :

Ligne n° 3674 « Sous-Bois 17-23, chaufferie + ascenseurs » : CHF 900'000.- sur les années 2021 et 2022.

Ligne n° 3575 « Sous-Bois 11-15, chaufferie + ascenseurs » CHF 620'000.- sur les années 2021-2024.

Ligne n° 3625 – « Sous-Bois 17-23, remplacement des cuisines » CHF 600'000.- années 2021-2024.

Les travaux relatifs aux chaufferies feront l'objet d'un préavis séparé.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 168'390.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 9'280.-), l'amortissement (CHF 132'590.-) et les frais d'entretien (CHF 26'520.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Planning général intentionnel des interventions :

Années	2021				2022				2023				2024			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Opérations - trimestre																
Préavis au Conseil communal																
Ascenseurs SB11-13-15																
Ascenseurs SB 17/23																
Remplacement cuisines SB17/23																

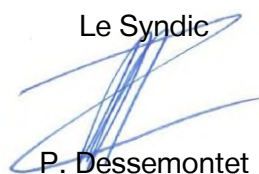


Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à réaliser des travaux de modernisation des sept ascenseurs des immeubles HLM sis Ch. de Sous-Bois 11, 13, 15 et 17 23.
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 456'800.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.330600.21 "Modernisation des ascenseurs des immeubles HLM ch. de Sous-Bois 11 à 23" et amortie en 10 ans.
- Article 4: La Municipalité est autorisée à réaliser les travaux de remplacement des soixante cuisines de l'immeuble HLM sis ch. de Sous-Bois 17- 23.
- Article 5: Un crédit d'investissement de CHF 869'100.- lui est accordé à cet effet.
- Article 6: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.330700.21 "Travaux de remplacement des soixante cuisines de l'immeuble HLM ch. de Sous-Bois 17- 23" et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

P. Dessemontet



Le Secrétaire

F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : M. Jean-Daniel Carrard, municipal en charge des sports, du tourisme et des bâtiments