

Spécial **Immobilier**

Le nouvel EMS, au premier plan, semble faire contrepoids à la tour Invictus, l'immeuble le plus haut de la ville. MICHEL DUPERREX

Un établissement médico-social du 21^e siècle

YVERDON-LES-BAINS La Fondation des 4 Marronniers a fêté le Bouquet de chantier de son nouvel EMS. Il devrait être opérationnel à l'automne 2024.

I. RO

Les responsables de la Fondation des 4 Marronniers ont fêté la semaine dernière, en compagnie des acteurs de ce projet qui fait office de chantier du siècle, le Bouquet, symbole de la fin des travaux du gros-œuvre. Les autres métiers ont désormais une quinzaine de mois pour doter cet immeuble ultra-moderne, de trois étages sur rez, de tous les équipements requis. Les résidents devraient l'investir dans le courant de l'automne 2024. Cette étape importante du projet donne l'occasion de dresser un bilan intermédiaire avec

le concours du président de la Fondation, Roland Pérusset, et la directrice, Patricia Dehar.

Même les difficultés et leur lot d'imprévus, sans parler des restrictions liées à la pandémie, n'ont pas entamé l'optimisme des responsables de la Fondation, satisfaits de voir l'importante étape du gros-œuvre derrière eux. Car ce projet est le fruit d'une longue gestation. Et depuis le concours organisé en 2013, remporté par l'architecte Omar Trinca, il a encore évolué au gré des exigences légales et des nouvelles normes. «On imaginait 120 lits gériatriques, 40 seront désormais affectés à la psychogériatrie», expliquent les dirigeants.

Maintenir la qualité de vie des résidents

Le premier défi consistait à maintenir les résidents sur le site, et à assurer leur quali-

té de vie. Il a été relevé. En effet, après avoir envisagé diverses solutions, même l'implantation de conteneurs dans le périmètre d'Y-Parc, les responsables de l'institution, encouragés par le Canton, ont opté pour les «chaises musicales».

Ainsi, dans un premier temps, les deux petits immeubles F et E ont été érigés à partir de 2015. 42 résidents ont été placés dans le bâtiment F, qui dans sa destination finale accueillera 12 appartements protégés de 2,5 pièces. «C'est petit, mais on a été créatifs», explique la directrice. 27 chambres individuelles ont été aménagées dans le bâtiment E. Ce dernier, une fois le bâtiment principal achevé, sera destiné aux courts séjours. Dans cette opération – les aînés sont très attachés à leur cadre de vie –, un soin tout particulier a été apporté au soutien des résidents. Ceux qui ont la capacité de discernement ont

par exemple pu choisir leur chambre, «pour les rendre acteurs», commente la directrice.

Arrivée en 2020, Patricia Dehar s'est d'autant mieux engagée dans l'opération qu'elle avait déjà acquis une expérience dans un projet de construction, certes de plus petite échelle, mais très enrichissant.

Lors de la cérémonie du Bouquet, la Ville était représentée par les municipaux Brenda Tuosto, Christian Weiler et François Armada. Tous, par leurs expériences passées, ont apprécié la qualité de la construction, autant que les efforts accomplis jusqu'ici. En automne 2024, ils auront sans doute l'occasion d'apprécier ce véritable pôle gériatrique, qui comprend également les bâtiments, existants, de l'Ermitage. Et au travers de ce projet, un bel exemple de densification de l'environnement construit.

Suite en page 19

PUB



L'EMBARRAS DU CHOIX ! 😊

CHAVORNAY

**RUE DU JURA
DERNIER ÉTAGE
4.5 PIÈCES PLEIN EST-OUEST**
Poêle à bois, belle cuisine agencée, 2 salles d'eau, buanderie privée, Grand galetas
CHF 760'000.- avec pl. parc
Possibilité d'acquérir un garage indépendant.

VALLORBE

**3 MAISONS INDIVIDUELLES
INTÉRESSANTES :**
CHF 675'000.- près forêt
CHF 760'000.- Bellevue
CHF 925'000.- (sur plans)

CHAVANNES-LE-CHÊNE

**VOUS AVEZ BESOIN DE PLACE ?
ELLE EST POUR VOUS
CETTE MAISON**
villageoise avec annexe et ancien magasin.
Artiste ? Grande famille ?
CHF 875'000.-

YVONAND

**VILLA INDIVIDUELLE AVEC
MAGNIFIQUE VUE DÉGAGÉE**
Grand terrain, terrasse abritée,
chemin sans issue.
CHF 1'175'000.-

BETTENS

**LOFT 105 M²
PARFAIT POUR DEUX**
Vue étendue et imprenable.
Terrasse dans le toit, cheminée
Garage
CHF 830'000.-



Le président de la Fondation Roland Pérusset et la directrice Patricia Dehar (à dr.) lors du Bouquet. MICHEL DUPERREX



L'architecte Omar Trinca a évoqué les étapes de ce grand projet. MICHEL DUPERREX

Une montée en puissance progressive et planifiée

EMS DES 4 MARRONNIERS

La mise en service du nouvel établissement est déjà en préparation. La recherche de personnel est lancée.

I. RO SUITE DE LA PAGE 17

L'étape du gros-œuvre achevée, le chantier du nouvel EMS des 4 Marronniers entre dans la phase des équipements intérieurs, dans lesquels sont impliqués de nombreux artisans. L'objectif est de livrer le bâtiment en juillet 2024. Ensuite, l'exploitant devra le meubler et le doter de tous les

accessoires nécessaires à la vie quotidienne.

Mais au-delà des multiples problèmes techniques à résoudre, c'est bien le confort des résidents qui préoccupe principalement les responsables de la Fondation des 4 Marronniers. En effet, pour leur assurer une bonne qualité de vie, la dotation en personnel va être adaptée.

rateurs (180 ETP) y travailleront.

C'est dire qu'à ce stade déjà, la directrice Patricia Dehar et ses collaborateurs préparent les opérations de recrutement. « Pour les postes à responsabilités, il n'y a pas trop de problèmes à trouver des candidats. Mais il faut s'y prendre tôt, au moins six mois à l'avance, en raison des délais de résiliation », explique-t-elle.

Evidemment, il faudra aussi plus de personnel auxiliaire, d'assistants en soins et d'infirmiers et infirmières. C'est dire que le recrutement doit être élargi au-delà du cercle local. Et dans ce contexte, les restrictions imposées par les autorités, notamment la diminution des places de stationnement, pose pro-

blème. Car un EMS vit jour et nuit et pour le personnel provenant hors du Nord vaudois, le recours au véhicule privé s'impose souvent.

En ce qui concerne la mise en service, elle débutera par le déménagement des résidents qui sont déjà sur le site. Une opération qui, malgré la proximité, nécessite une préparation logistique minutieuse afin que les principaux intéressés la vivent dans le calme, et même comme un événement positif.

Puis les nouveaux résidents feront leur entrée à raison de trois par semaine, jusqu'à ce que l'établissement soit plein. Rappelons que les 120 chambres sont individuelles et dotées de sanitaires, afin de répondre aux nouvelles exigences.

COMMUNE D'ONNENS



ENQUÊTE PUBLIQUE du 25.02.2023 au 26.03.2023

N° camac: 219002

Parcelle: 703

N° ECA: -

Coordonnées: 2 542 854 / 1 187 762

Nature des travaux: Construction nouvelle, Construction de deux villas mitoyennes

Situation: Rue des Chapons 1a et 1b

Propriétaire, promettant, DDP: Contesse Rémy d'Amore Julien et Tolo Jean-Pierre Yades Immobilier SA

Auteur des plans: Glauser David Arch-E Sàrl

Demande de dérogation: -

Particularités: Le projet implique l'abattage d'arbre ou de haie.

Le dossier est consultable au Greffe municipal les lundis soir de 18h00 à 19h00, les mardis matin de 8h30 à 10h30, les jeudis de 14h00 à 16h00, ou sur rendez-vous. Les oppositions ou remarques éventuelles sont à adresser par écrit à la Municipalité durant le délai de l'enquête. La Municipalité

COMMUNE DE TREYCOVAGNES



ENQUÊTE PUBLIQUE N° 2023-6051

Propriétaire: Fagone Guiseppa, Châtelard 5, 1436 Treykovagnes

Requérant / auteur des plans: NG Architecture Sàrl, Vivier 22, 2016 Cortaillod

Coordonnées: 2 537 220 / 1 181 160

N° parcelle: 154

N° ECA: -

N° CAMAC: 219956

Nature des travaux-description de l'ouvrage: Création d'un couvert toit plat ; pose de panneaux photovoltaïques ; modification escalier extérieur et chemin d'accès

Adresse de l'ouvrage: Le Châtelard

Dérogation(s) requise(s): -

Le dossier peut être consulté au greffe municipal de la commune de Treykovagnes, à la Grand Rue 26, du 25.02.2023 au 26.03.2023.

Délai d'opposition: 26.03.2023

Le recrutement est en marche

Actuellement, la Fondation occupe plusieurs dizaines de collaborateurs représentant quelque 97 postes équivalent temps plein (ETP). Leur nombre va quasiment doubler puisqu'une fois le bâtiment totalement occupé, quelque 200 collabo-

Un investissement de plus de 50 millions de francs

Le projet en cours de réalisation aux 4 Marronniers constitue aussi l'un des plus importants investissements réalisés dans notre région. En effet, le coût du bâtiment principal (longs séjours) ascende à 36,3 millions de francs et celui des courts séjours à 7,350 millions. Ces investissements bénéficient du soutien de l'Etat. Quant au bâtiment des logements protégés, qui a coûté 6,3 millions de francs, il est entièrement à la charge de la Fondation des 4 Marronniers. Celle-ci va également engager des dépenses de quelque 5 millions de francs pour les aménagements et la décoration.

Le président Roland Pérusset relève que ce projet pèse sur les comptes de la Fondation, déficitaires depuis deux ans, et qui le seront encore durant les prochains mois. « Nous espérons retrouver l'équilibre dès 2025, lorsque le tout sera opérationnel », explique

le président.

En raison de l'augmentation des prix, notamment de celui des matériaux, le budget initial sera dépassé. « Le Canton a exigé que les entreprises justifient les hausses », relève Roland Pérusset. A ce stade, 784 000 francs ont été acceptés. Il y a encore pour plus de 300 000 francs de hausses revendiquées. Et celles justifiées par « des circonstances exceptionnelles » se chiffrent à 1,125 million de francs. Le coût initial par lit (293 000 francs) est en cours de renégociation avec le Canton. Il devrait s'établir à 307 000 francs.

On soulignera encore que l'ensemble sera chauffé par une pompe à chaleur, alimentée par des sondes géothermiques. Ce système permettra aussi de rafraîchir les locaux durant la période estivale. Des panneaux solaires, destinés à chauffer l'eau sanitaire, seront également installés.

Droit et Immobilier

Me Raphaël Hämmerli, avocat au barreau Bloch Avocats, Yverdon-les-Bains



La constitution de sûretés financières en lieu et place de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Selon l'article 261 CO, si le bailleur vend l'immeuble loué, les baux passent à l'acquéreur avec la propriété de l'immeuble.

La vente d'un immeuble ne rompt pas les baux en cours, lesquels passent au nouveau propriétaire avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés.

Une fois l'acheteur devenu propriétaire, celui-ci peut résilier le bail de manière anticipée pour la prochaine échéance légale, en respectant le délai de congé légal.

Lorsque le bail est de durée déterminée, ou lorsque le délai de congé prévu dans le contrat de bail est plus long que le délai de congé légal, le nouveau propriétaire peut utiliser le délai de congé légal pour mettre fin au contrat de bail,

de manière anticipée.

Prenons le cas d'un bail d'habitation dans le canton de Vaud conclu pour une durée déterminée d'une année, et dont l'échéance contractuelle est fixée le 31 décembre 2023.

Si le nouveau propriétaire acquiert la propriété de l'immeuble le 1^{er} mars 2023, il pourrait résilier le bail de manière anticipée pour la prochaine échéance légale utile, soit le 1^{er} juillet 2023, en lieu et place du 31 décembre 2023.

Le nouveau propriétaire doit toutefois être en mesure de se prévaloir d'un besoin urgent, lequel est réalisé lorsque l'on ne peut raisonnablement exiger qu'il renonce à utiliser le logement ou le local commercial loué.

Selon le Tribunal fédéral, le simple fait de vendre l'immeuble sans obtenir l'engagement de l'acheteur à reprendre le bail dans son intégralité est une violation du contrat de bail, laquelle est sanctionnée par une prétention en dommages et intérêts du locataire concerné contre le précédent propriétaire.

En cas de résiliation anticipée du nouveau propriétaire, le propriétaire précédent répond ainsi de tous les dommages causés au locataire, soit en particulier le gain manqué lié à la privation des locaux commerciaux, et la perte résultant du non-amortissement d'investissements du locataire dans les locaux loués.

Yverdon-les-Bains

ENQUÊTE PUBLIQUE N° 2022-9676

Propriétaires: Mendes Carla, Rue Jean-André-Venel 144, 1400 Yverdon-les-Bains; Mendes Paulo, Rue Jean-André-Venel 144, 1400 Yverdon-les-Bains

Requérant: Martinez Architecture & Construction Sàrl, Avenue Haldimand 103, 1400 Yverdon-les-Bains

N° parcelle: 3443

N° ECA: 3348

N° CAMAC: 220590

Nature des travaux: Création d'un institut de beauté dans annexe existante

Adresse de l'ouvrage: Rue Jean-André-Venel 144

Dérogation requise: -

Les plans peuvent être consultés au Service de l'urbanisme de la Ville d'Yverdon-les-Bains, au troisième étage de l'Avenue des Sports 14, du 25.02.2023 au 26.03.2023. Le solde du dossier est disponible sur demande au guichet.

Délai d'opposition: 26.03.2023

Yverdon-les-Bains

ENQUÊTE PUBLIQUE N° 2022-9642

Propriétaire: La Collective de Prév.-COPRE, Avenue de Champel 4, 1206 Genève

Requérant: ATAU Sàrl, Avenue de Sévelin 13E, 1004 Lausanne

N° parcelle: 2475

N° ECA: 4004, 4005, 4006, 4007, 4008

N° CAMAC: 216943

Nature des travaux: Rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment existant, nouveaux balcons, remplacement de la production de chaleur et modification des aménagements extérieurs

Adresse de l'ouvrage: Rue du Cheminet 31-39

Dérogation requise: Art. 51 al. 2 RPGA (Indice d'utilisation du sol)

Les plans peuvent être consultés au Service de l'urbanisme de la Ville d'Yverdon-les-Bains, au troisième étage de l'Avenue des Sports 14, du 25.02.2023 au 26.03.2023. Le solde du dossier est disponible sur demande au guichet.

Délai d'opposition: 26.03.2023