

COMITE DE DIRECTION

N° 03/03.2022

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 295'800.00 COMME PARTICIPATION AU CAPITAL AFIN DE DEVENIR COPROPRIÉTAIRE DE LA SOCIÉTÉ SWISS TRAINING ACADEMY SA (STA)

---

**Préavis présenté au Conseil intercommunal en séance du 29 mars 2022.**

**Proposition de date pour la première**

**séance de commission ad hoc : jeudi 5 mai 2022, à 18h30, à la salle de conférences Jura/Lac, av. des Pâquis 31 (2<sup>e</sup> étage), à Morges**

**Détermination nécessaire de la Commission de gestion et des finances : oui**

**Proposition de date pour la première**

**séance de Commission de gestion et des finances : mardi 3 mai 2022, à 18h30, à la salle de conférences Jura/Lac, av. des Pâquis 31 (2<sup>e</sup> étage), à Morges**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ENVIRONNEMENT SÉCURITAIRE ET FORMATION D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INFRASTRUCTURES DE TIR : ÉTAT ACTUEL ET FUTUR.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ASPECTS ÉCOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ASPECTS FINANCIERS .....</b>	<b>7</b>
	<b>5.1 CADRE JURIDIQUE.....</b>	<b>7</b>
	<b>5.2 CADRE DE L'INVESTISSEMENT.....</b>	<b>7</b>
	<b>5.3 RENDEMENT PROJETÉ .....</b>	<b>8</b>
	<b>5.4 FINANCEMENT PRM .....</b>	<b>9</b>
	<b>5.5 ÉCONOMIES ET AVANTAGES PRM .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>BILAN.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>14</b>
	<b>8.1 ANNEXE 1 : PLAN DE LA SOCIÉTÉ SWISS TRAINING ACADEMY SA .....</b>	<b>14</b>
	<b>8.2 ANNEXE 2 : REGISTRE DU COMMERCE .....</b>	<b>14</b>
	<b>8.3 ANNEXE 3 : EXTRAITS PERTINENTS DU BAIL .....</b>	<b>15</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1 PRÉAMBULE

Ce préavis traite d'un investissement stratégique pour notre corps de police, en vue de garantir sa capacité à former son personnel au tir dans les années futures. Il va développer l'importance du tir et des conditions d'engagement de l'arme dans des situations évolutives et adaptées aux changements de contexte, ainsi que la nécessité, pour un corps de police, de disposer d'infrastructures permettant ce type de formation, pour aujourd'hui et pour demain.

Les constats présentés dans ce préavis sont partagés par toutes les polices cantonales et communales sur l'ensemble de la Suisse et en particulier en Suisse Romande. Chaque corps est, en effet, confronté à un manque d'infrastructures pour conduire les activités de formation au tir, lesquelles sont primordiales au niveau opérationnel.

Ayant identifié cette problématique, notre corps de police a, en 2017, approché la Société Swiss Defense Solutions, qui avait développé un nouveau concept de salle de tir, afin de connaître dans quelle mesure Police Région Morges (PRM) pourrait créer son propre stand de tir afin de combler ses besoins. Toutefois, il est apparu qu'exploiter seul un stand de tir impliquait des ressources trop importantes pour un corps de police tel que le nôtre. Un partenariat public-privé s'est donc rapidement imposé comme la meilleure solution pour notre corps de police.

La Société Swiss Training Academy SA (ci-après STA), a été fondée dans le but de créer un complexe d'entraînement aux tirs couvert en Suisse romande, et a repris le concept de salle de tir développé par la Société Swiss Defense Solutions. Après plusieurs années de recherche, elle a trouvé un lieu pour créer cette infrastructure de formation, à proximité du secteur d'activité de PRM. Les travaux de réaffectation et réaménagement sont en cours, afin de permettre de matérialiser ce projet.

## 2 ENVIRONNEMENT SÉCURITAIRE ET FORMATION D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Dans le cadre des activités de policier, maintenir un haut niveau de formation au tir et aux conditions de l'engagement de l'arme revêt une importance particulière. En effet, même s'il ne souhaite pas être amené à faire usage de son arme, le policier sait que si une telle situation se présente, il n'aura pas le droit à l'erreur, et qu'une vie au moins sera en jeu. La décision d'engager son arme devra être prise en quelques secondes tandis que la procédure pénale qui sera ouverte prendra plusieurs années pour analyser ces quelques secondes décisives afin de déterminer si le policier a pris la bonne décision ou non.

La probabilité de l'usage de l'arme demeure faible, mais les enjeux sont tels qu'il est de la responsabilité de l'employeur d'assurer un entraînement à la hauteur de la complexité de cet acte métier. Il s'agit, entre autre, d'être en mesure de préparer les professionnels à intervenir dans des zones urbaines densément peuplées, en limitant au maximum les risques de dommages collatéraux, afin de protéger la population. Ce contexte exige de disposer d'une capacité technique et tactique d'engagement de l'arme, permettant de prendre toutes les

dimensions en considération. A ce titre, disposer de la capacité à s'entraîner dans un environnement permettant des actions à 360° va devenir, dans les prochaines années, le nouveau standard d'entraînement au tir.

Les limitations techniques et tactiques des stands actuels ont été relevées par différents experts. En effet, les premiers stands de tir à courte distance datent des années 1950 et n'ont pas évolué depuis. Les stands à 90°, créés à l'époque de la signature du pacte de Varsovie, s'avèrent aussi inadaptés aux besoins d'aujourd'hui car ne permettent pas de créer des situations évolutives. Alors que des paramètres fondamentaux du contexte ont changé, tels que la menace, la doctrine, l'armement et la formation, cette situation constitue un problème, qui ne trouve pas de solution avec les possibilités de formation actuelles liées aux servitudes des infrastructures à disposition.

Dans le cadre de l'usage de leur arme de service, les policiers ont comme ressources les automatismes qu'ils ont engrangés durant leurs formations de base et les heures de formation continue. Un entraînement régulier, dans un environnement qui s'approche le plus possible de la réalité, devient un élément primordial pour la sécurité de l'agent et de la population.

De plus, la manière de dispenser les formations a aussi évolué. Encore récemment, les policiers allaient faire du tir deux journées par année, selon des programmes constitués de parcours linéaires, ce qui est trop peu, trop concentré, et constitué de parcours ne correspondant plus à la réalité. Il est aussi à relever que cette capacité à interagir dans toutes les dimensions permettrait d'intégrer d'autres éléments de formation de sécurité personnel et ainsi de créer des modules de formation intégrés. Cette manière de procéder est considérée comme étant le meilleur axe de formation, car se rapprochant le plus de la réalité.

Enfin, il est de la responsabilité de l'employeur police de former et veiller à la formation des policiers déployés sur le terrain et en relation avec la population. Les directives cantonales en matière de formation à l'usage de l'arme sont devenues plus exigeantes - cette tendance va se poursuivre dès cette année - obligeant l'employeur à se doter des outils nécessaires pour répondre aux exigences attendues de lui, lesquelles seront vérifiées au premier usage de l'arme survenu.

### 3 INFRASTRUCTURES DE TIR : ÉTAT ACTUEL ET FUTUR

Aujourd'hui, nous utilisons principalement un stand de tir de précision à 25 mètres, essentiellement exploité pour du tir sportif, ainsi que des stands militaires de tir à courte distance, que nous privilégions pour effectuer des journées complètes de formation, afin de rationaliser les aspects organisationnels.

En ce qui concerne les stands de tir à 25 mètres, ils ne correspondent pas du tout à la pratique du tir police, mais à défaut d'autres possibilités, nous entraînons la technique du départ du coup et des positions de tir debout. Cette restriction provient essentiellement du fait que la large majorité des engagements d'arme de poing se font à une distance d'engagement de 5 mètres et moins. Restreinte aux journées de semaine, cette disponibilité ne permet pas de réaliser tous les modules de formation et nous limite fortement au niveau organisationnel, en fonction d'un environnement de travail chargé, dans lequel il serait judicieux de pouvoir effectuer les

formations quand l'activité policière est moindre.

Quant aux stands de tir militaires, nous constatons qu'ils sont de plus en plus saturés et qu'il devient très difficile d'y avoir accès. En 2020 et 2021, nous n'avons pas pu disposer des places de tir militaires, car elles étaient occupées. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- Les réclamations contre les nuisances sonores de certaines places de tir ont obligé l'Armée à mieux répartir l'utilisation de ces places, en limitant l'utilisation de certaines.
- La diminution globale des places de tir en Suisse implique une concentration de l'activité militaire sur les places restantes.
- L'organisation interne des services de l'Armée implique une hausse de l'utilisation de ces places pour les unités militaires, à tel point que des réflexions sont en cours au niveau du Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), afin de solutionner ce problème pour leur propre organisation.
- Les demandes externes sont en constante augmentation pour ces places de tir. À titre d'exemple, la décision du corps des gardes-frontières, d'armer une partie de ses employés civils, implique des besoins supplémentaires de formation.
- L'importance de la formation au tir a aussi augmenté dans toutes les organisations en lien avec la sécurité, avec pour effet une augmentation des besoins en infrastructures.
- Les normes fédérales sur le bruit, qui vont évoluer de manière de plus en plus restrictive et qui vont réduire le nombre de coups que chaque stand sera autorisé à tirer par année.

En conséquence, la nécessité de pouvoir disposer d'infrastructures de tir pour la police va considérablement augmenter ces prochaines années, car les phénomènes de saturation des stands sont déjà perceptibles aujourd'hui. La Police Cantonale valaisanne a d'ailleurs effectué les mêmes analyses de la situation et s'apprête à construire un stand de tir intérieur pour un montant global de CHF 33 millions. Une même tendance est observable en Allemagne et en Autriche.

Lien: <https://www.lenouvelliste.ch/articles/valais/canton/valais-le-grand-conseil-dit-oui-aux-213-millions-de-credits-covid-a-la-loi-sur-la-police-et-a-un-stand-de-tir-a-sion-1079640>

Il est à noter que cette demande est croissante et qu'en parallèle il est difficile de construire un stand intérieur avec la réglementation actuelle. Le projet en cours de la STA sera d'ailleurs le premier nouveau stand intérieur du canton de Vaud depuis plus de 30 ans. Fort de ces constats, il est vraisemblable qu'à l'horizon 2025-2027, la STA soit saturée au même titre que les stands extérieurs.

Sur le canton de Vaud précisément, il existe deux stands de tir privés, à Yverdon et au Mont-sur-Lausanne. Les autres se trouvent sur le canton de Genève (2), sur le bas-Valais (1) et à Neuchâtel (1). Ils datent des années 80-90 et ne répondent plus aux besoins d'une utilisation police, tant au niveau du nombre d'utilisateurs présents en même temps, que des exercices de tir que l'on peut effectuer (tir individuel ou linéaire). Ces stands ont été conçus et sont utilisés surtout par des amateurs de tir privés.

Les stands intérieurs actuels situés au Centre Blécherette de la Gendarmerie Vaudoise et à la police municipale de Lausanne sont saturés également. Ces deux stands sont de la même génération que les stands de tir privés et ne correspondent plus aux normes actuelles. Par ailleurs, ils doivent être rénovés car leurs systèmes de ventilation sont obsolètes et ne permettent pas d'absorber le nombre de tireurs.

#### 4 ASPECTS ÉCOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Les activités de tir provoquent autant des nuisances sonores que des pollutions au niveau du sol, de par les balles qui sont retenues dans les buttes de tir. Les mesures actuelles de protection de l'environnement imposent aux stands de protéger spécifiquement les sols des terrains de tir et obligent les organisations à dépolluer les buttes de tir après quelques années d'activités. Ces travaux de dépollution imposés par la Loi engendrent des coûts très importants pour les utilisateurs et propriétaire de ces infrastructures.

Avec l'ancien stand de tir de 300 mètres du Boiron, nous sommes exactement confrontés à cette problématique, l'inconnue des coûts étant toujours de mise avant le début de travaux d'assainissement.

Les nuisances sonores d'un stand de tir extérieur sont également problématiques, cette thématique étant devenue, pour la population, un sujet très sensible. Les demandes d'actions contre les nuisances sonores de certains véhicules et les plaintes de la population sont nombreuses. Les réclamations, dans le cadre du stand de tir militaire de Vugelles-La Mothe/VD démontrent que de telles nuisances ne sont aujourd'hui plus tolérées par la population.

La législation en vigueur pour les stands de tir devrait également évoluer au niveau fédéral d'ici 2023 et 2026. Aujourd'hui, chaque stand de tir annonce le nombre de coups qu'il effectue et dispose d'un quota maximum par année. Ce quota va certainement être revu à la baisse pour tous les stands de tir, ce qui aura pour conséquence de réduire l'accès aux différents stands de tir pour les organisations externes au profit des propriétaires ou utilisateurs principaux.

Sur ces aspects écologiques et environnementaux, l'infrastructure de la STA proposera de véritables solutions. En effet, le complexe d'entraînement sera « indoor » et entièrement isolé. Il pourra fonctionner de jour comme de nuit, 365 jours par année, et il sera équipé d'isolation phonique garantissant aucune nuisance sonore extérieure. La question de la pollution liée au tir est également entièrement résolue, grâce à l'utilisation d'une technologie balistique permettant de capturer puis de recycler en circuit fermé 100% des balles tirées. Cette solution a été développée depuis 2016 par l'entreprise vaudoise Swiss Defense Solutions, soutenue et financée par le Service de la Promotion Économique et de l'Innovation (SPEI).

## 5 ASPECTS FINANCIERS

### 5.1 CADRE JURIDIQUE

En termes de compétence, l'article 4, chiffre 6 bis de la Loi sur les communes du 28 février 1956 dispose que le Conseil général ou communal délibère sur la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations ainsi que sur l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Il précise notamment que pour ce type d'acquisitions, le Conseil peut accorder à la Municipalité une autorisation générale.

D'une part, cette disposition s'applique au Conseil intercommunal qui, selon l'article 119 de cette même Loi, dispose des mêmes prérogatives qu'un Conseil général et communal. D'autre part, l'article 18, lettre j des Statuts de l'Association de communes Police Région Morges ne donne pas au Comité de direction la délégation sur le point concerné.

En conséquence, la décision d'acquisition de parts dans une société commerciale est juridiquement réalisable, mais doit faire l'objet d'un préavis devant le Conseil intercommunal.

### 5.2 CADRE DE L'INVESTISSEMENT

Le modèle de rentabilité de la STA repose sur deux piliers :

- La location de l'infrastructure à des professionnels en semaine aux horaires de bureaux.
- L'exploitation commerciale le soir et le week-end dans le cadre d'un club privé, fournissant une expérience sportive de tir de loisir. Tout en laissant la possibilité de s'entraîner sur des plages de nuit (22h00-08h00) pour les professionnels.

Il s'agit, en premier lieu, d'un investissement afin de devenir actionnaire de la Société anonyme Swiss Training Academy SA et ainsi d'en devenir copropriétaire. Cette participation au capital a plusieurs avantages dont notamment :

- Avoir une influence en tant qu'actionnaire sur la Direction de la société et le développement de son site et en étant membre du Conseil d'administration.
- Garantir une priorité à l'accès de cette infrastructure.
- Garantir un prix de location plus avantageux en fonction des clients externes (30% de rabais par rapport au prix prévu pour les clients institutionnels).
- Avoir un retour sur investissement au travers des dividendes qui compenseraient en partie les coûts de location.
- Participer au développement économique régional et à la création d'emplois.
- Positionner PRM comme un corps de police précurseur en termes de formation, tout en étant écoresponsable.

La part totale de capital est équivalente au montant d'investissement nécessaire pour créer toute l'infrastructure, correspondant à un montant global de CHF 9'860'000.00. L'actionnaire principale est la société fondatrice à savoir Swiss Defense Solution à hauteur de 51% ; cet apport en nature correspond à une valeur de CHF 5'028'600.00.

Aujourd'hui, il reste l'équivalent de 40% du capital à pourvoir, les 9% en plus étant déjà attribués à des investisseurs privés. Il est à noter que le financement actuel permet, dans tous les cas, de disposer d'une salle de tir complètement opérationnelle. Dans le cas où la recherche d'investisseurs prendrait plus de temps, le site pourrait tout de même être fonctionnel avec une capacité d'accueil moindre que dans une configuration à 4 salles de tir.

### 5.3 RENDEMENT PROJÉTÉ

Le calcul du dividende à percevoir par année est le suivant :

Sur la base d'une participation à 3% du capital à hauteur de CHF 295'800.00, cela signifie que par année 3% de dividende sont reversés soit en capital ou soit en nature.

Exemple : 3% du capital social détenu, génère = CHF 33'019.95 de dividende (CHF 1'100'665.00 dividende annuel versé x 3%). Le retour sur investissement effectif est prévu en 7 ans après la phase de lancement, qui doit durer entre 2 à 3 ans. Après cette durée, les dividendes perçus engendrent un bénéfice net pour les propriétaires avec un 11.2% de retour sur investissement prévu.

Le dividende reçu peut être perçu en contre-valeur, respectivement en utilisation de l'infrastructure avec une clé de répartition favorable. Par exemple CHF 35.00 de l'heure par personne, au lieu des CHF 50.00 facturés aux clients externes. La clé de répartition sera votée par l'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration. Il est admis que l'avantage devra être d'environ de 20% à 30% en fonction du tarif "équivalent public".

Ainsi, CHF 33'019.95 de dividende donnerait le droit à 940 d'unités-heures d'accès par année, d'une valeur commerciale de CHF 47'000.00; soit une économie d'environ CHF 14'000.00 par année, grâce à la clé de répartition.

Quant à nos besoins, 55 agents reçoivent 20 heures de formation au tir par année, ce qui correspond à 1'100 unités-heures d'utilisation d'un stand. Il serait possible de déduire celles-ci du dividende dans le cadre de la contre-valeur à l'appui de la clé de répartition, soit une valeur de CHF 38'500.00 (1'100 heures x CHF 35.00), et de s'acquitter du complément. Le nombre d'heures planifié ne correspond toutefois que rarement au nombre d'heures réel effectué, en raison des absences (maladie, vacances etc.). Si nous voulons en retirer un bénéfice, une participation au capital plus importante devrait être effectuée. Dans ce sens, une participation à hauteur de 5% du capital permettrait un solde comptant de dividende de CHF 16'533.25 (CHF 55'033.25 dividende - CHF 38'500.00 utilisation propre).

Afin de se rendre compte de la nature de l'investissement financier, il est intéressant de mettre en perspective celui-ci avec l'investissement accordé par le Grand Conseil valaisan à sa police cantonale.

Sur la base des informations actuellement disponibles, nous pouvons établir le comparatif ci-dessous :

	<b>Stand Police cantonale Valais</b>	<b>Swiss Training Academy SA</b>
<b>Investissement</b>	CHF 33M	CHF 10M
<b>Capacité 360°</b>	Pas planifiée	Oui
<b># de salles de tir</b>	10	4
<b># de tireurs simultanés</b>	100	50
<b>Coût par salle de tir</b>	CHF 3.3MM	CHF 2.5MM
<b>Coût par ligne de tir</b>	CHF 330K	CHF 200K
<b>Différence de coût par ligne de tir</b>	65% plus cher que la STA	39% moins cher que le stand Sion

De par sa construction 360°, la STA peut utiliser ses salles de tir en longueur comme en largeur. La salle principale peut accueillir 20 tireurs sur 10 mètres de profondeur ou 10 tireurs sur 25 mètres de profondeur. Cette différence provient du fait que les constructions classiques sont utilisables uniquement dans la longueur et dont la capacité est dès lors limitée par la largeur de la pièce.

Un des coûts fixes dans tout projet est le loyer. Pour le projet présenté, l'infrastructure appartient au fond d'investissement immobilier Suisse Patrimonium. Après étude du modèle d'affaire, le propriétaire a accordé un bail de 25 ans avec des conditions plus favorable à la Société STA que le marché offre aujourd'hui. Ceci est un facteur de réduction des risques au regard du projet dans sa globalité.

#### 5.4 FINANCEMENT PRM

Selon l'amendement de l'article 26, alinéa 4, aux Statuts de l'Association de communes Police région Morges, le plafond d'endettement est fixé à CHF 3'500'000.00. L'endettement relatif aux investissements effectués, amortissements compris, s'élève, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, à CHF 2'611'243.30. Ce chiffre tient compte de la participation au projet Odyssee pour un montant de CHF 586'200.00, qui n'a par ailleurs pas encore été payée.

Le plan des dépenses d'investissement 2021-2026, qui prend en compte tous les investissements nécessaires pour la durée de législature, inclus ce projet ainsi que l'amortissement de la dette. Nous projetons aujourd'hui un montant de la dette au 31 décembre 2026 de CHF 1'625'458.70.

Le tableau ci-dessous est complété sur la base d'un montant de CHF 295'800.00, correspondant à 3% d'investissement. Cette somme répondrait à nos besoins d'heures de formation et nous permettrait de saisir l'opportunité de disposer d'une infrastructure moderne qui n'engendre pas de coûts à l'usage. A des fins de projection, ce montant est amorti sur 20 ans, à un taux de 0,5%.

**BUDGET D'INVESTISSEMENTS**

Montant en CHF (TTC)	Total	2022	2023	2024	2025	2026
						et suivants
Dépenses	295 800	295 800				
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
<b>Total investissements</b>	295 800	295 800	-	-	-	-

**BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

Durée d'amortissements	20
Année début de l'amortissement	2023
Année bouclage du préavis	2022
Taux d'intérêt au 31.12.2018	0.50%

	2022	2023	2024	2025	2026 et suivants
<b>Charge d'intérêts</b>	776	776	776	776	776
<b>Charge d'amortissement</b>	-	14 790	14 790	14 790	14 790

**Autres charges**
**Chapitre**


**Recettes**
**Chapitre**


<b>Total fonctionnement</b>		776	15 566	15 566	15 566	15 566
-----------------------------	--	-----	--------	--------	--------	--------

Ventilation amortissements	Durée	2022	2023	2024	2025	2026 et suivants
295800	20		14 790	14 790	14 790	14 790

## 5.5 ÉCONOMIES ET AVANTAGES PRM

Les économies de coûts PRM se situent également au niveau des heures. En effet, actuellement les deux journées effectuées sur des places militaires coûtent, si elles sont effectuées à Bière, un total de 60 heures de travail par journée de formation pour tous les policiers, soit un total annuel de 120 heures de travail. Cela représente un équivalent d'environ CHF 15'000.00, au tarif moyen de CHF 125.00/heure.

Comme évoqué au point 3, les places de tir militaire étant de moins en moins disponibles et du fait que le stand de tir de 25 mètres d'Echandens ne corresponde pas à nos besoins de formation, nous serions contraints d'utiliser le stand de la STA au prix plein, à savoir, CH 50.00 de l'heure par participant. Cette utilisation induirait un coût supplémentaire de CH 55'000.00 par année à intégrer dans le compte formation.

En cas de participation au capital de l'entreprise, les avantages pour PRM se résument de la manière suivante :

- avoir un siège au Conseil d'administration afin d'assurer la supervision et le contrôle et de prendre part activement aux décisions et orientations opérationnelles et stratégiques de l'entreprise ;
- priorité d'accès au site en tant que copropriétaire et actionnaire ;
- réduction de 30% sur le prix de la location à l'heure pour les clients institutionnels (CHF 35.00 au lieu de CHF 50.00) ;
- retour sur investissement, ce qui permet d'absorber la majorité voire la totalité des coûts des heures de formation ;
- infrastructure moderne de formation, qui tient compte des besoins police d'aujourd'hui et de demain ;
- accès autonome au site de formation ;
- horaires élargis pour effectuer la formation ;
- plateforme d'échanges au niveau des méthodes et contenus de formation ;
- lieu à proximité, ce qui limite les déplacements et frais ;
- formation de tir intégrant complètement le facteur écologique, tant au niveau de la pollution des sols que des nuisances sonores.

## 6 BILAN

La problématique d'accessibilité aux stands de tir est aujourd'hui déjà critique et cette situation ne va que se péjorer. L'enjeu principal de ce défi est de continuer à atteindre les objectifs de formation des policiers dans le futur, sans engendrer de risques pour la population et pour eux-mêmes, même si l'usage de l'arme sera toujours l'ultime moyen de mettre un terme à une menace.

Compte tenu de la densité de l'urbanisation sur l'Arc lémanique et de la nécessité de préserver la population des nuisances sonores, l'avenir de la formation au tir dans cette région est résolument en intérieur pour les polices. De plus, cet investissement permettrait à PRM de poursuivre sur la voie d'un développement écoresponsable.

En outre, disposer d'un accès garanti à une installation moderne de formation au tir et à l'engagement de l'arme constituerait un élément attractif supplémentaire pour PRM, tout en lui permettant de répondre aux exigences de responsabilité dues à sa qualité d'employeur.

Dès lors, la possibilité de devenir actionnaire et copropriétaire de la Société Swiss Training Academy SA, à des conditions favorables, constitue une opportunité unique, d'autant plus que la STA est idéalement située pour les besoins de PRM et qu'il s'agit d'un projet régional vaudois. Ce partenariat permettra de bénéficier des avantages d'une copropriété, sans devoir supporter les inconvénients qu'impliquent l'exploitation opérationnelle et la maintenance d'un stand.

L'alternative de recourir à la location horaire, au prix du marché d'un stand indoor d'ici quelques années, en raison d'un manque d'anticipation, coûterait au citoyen des dizaines de milliers de francs par année. Cet investissement stratégique permettrait d'économiser cet argent public et de garantir la formation au tir pour les 30 prochaines années. Aussi, il permettrait d'offrir des conditions de formation de très haute qualité, afin d'assurer les futurs développements dans le domaine de l'instruction des prochaines années.

## 7 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

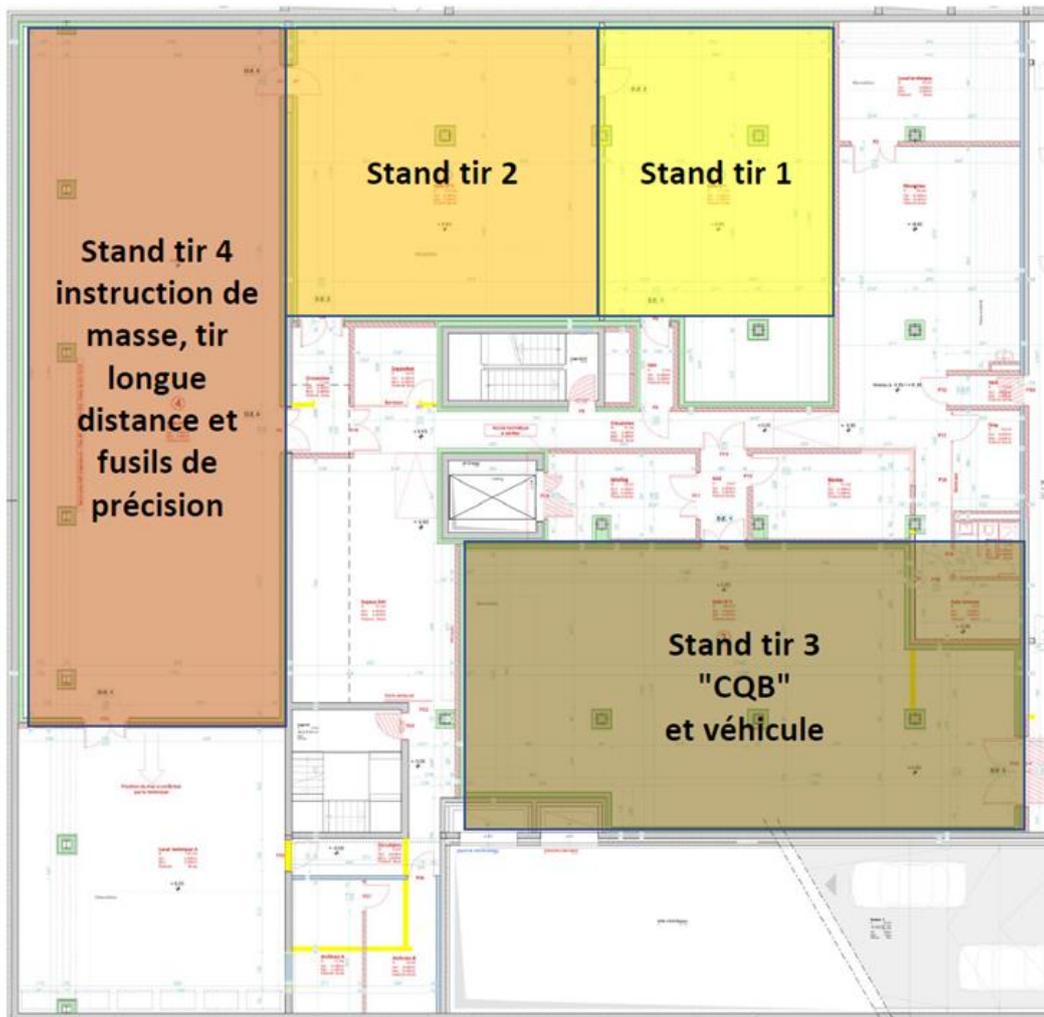
### **LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE LA PRM**

- vu le préavis du Comité de direction,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



## 8 ANNEXES

### 8.1 ANNEXE 1 : PLAN DE LA SOCIÉTÉ SWISS TRAINING ACADEMY SA



D'une superficie de 1'300m<sup>2</sup>, la STA regroupe 4 salles tactiques 360°, y compris une entrée véhicule, un espace de préparation physique et d'entraînement à sec, ainsi qu'une régie vidéo de dernière génération permettant le débriefing en temps réel.

Le plan d'architecte mentionne les murs en jaune qui sont les murs existants en cours de démolition ; et les murs rouges sont ceux qui seront construits d'ici la fin de l'année.

### 8.2 ANNEXE 2 : REGISTRE DU COMMERCE

Extrait cantonal du registre du commerce de la Société Swiss Training Academy SA:  
<https://prestations.vd.ch/pub/101266/>

## 8.3 ANNEXE 3 : EXTRAITS PERTINENTS DU BAIL

### Contrat de bail pour locaux commerciaux

entre

TrustStone real estate SICAV,  
Etoy  
p.A. PRIVERA AG  
3073 Gümligen

dénommé ci-après bailleur

représenté par:

PRIVERA SA  
Chemin du Viaduc 1  
Case postale 128  
1000 Lausanne 16

dénommé ci-après représentant

Et

Swiss Defense Solutions Sàrl  
Route du Nouveau Port 3  
1595 Faoug

dénommé ci-après locataire(s)

Inscrite au registre du commerce sous le numéro  
IDE CHE-424.265.896  
dont le siège social est situé à Faoug  
valablement représentée par M. Gédale Senato  
agissant en qualité d'associé gérant avec la signature  
individuelle

Swiss Training Academy SA (en l'état SÀRL)  
Route du Nouveau Port 3  
1595 Faoug

valablement représentée par M. Gédale Senato 

#### **PRIVERA SA**

Gérance Communauté des copropriétaires Center Management Courtage Gestion de location Gestion de construction

### 3.1 Type d'utilisation

Pendant toute la durée du contrat, le locataire est à la fois en droit et obligé d'utiliser et d'exploiter la chose louée comme suit : **Local artisanal pour centre de formation, stand de tir, armurerie, lounge et espace cafétaria ainsi que bureau.**

La description de l'affectation fixe ainsi de manière contraignante le droit d'utilisation du locataire, mais ne décrit pas, en revanche, l'état dans lequel le bailleur doit mettre la chose louée au moment du début du bail.

## 4 Début du bail, durée du bail, droit d'option, prolongation et résiliation

### 4.1 Début du bail

Le bail commence le **1<sup>er</sup> mars 2021**.

Le locataire bénéficie d'une gratuité du loyer net (local artisanal et bureau) pour la période des travaux, mais au plus tard jusqu'au 31.05.2021 pour le local artisanal. Pour le bureau, le loyer est dû dès la fin des travaux, au plus tôt le 1<sup>er</sup> octobre 2021 et au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2021. Toutefois, le forfait de chauffage / eau chaude et frais d'exploitation sont dus dès l'entrée en vigueur du bail.

Le locataire bénéficie d'une première réduction du loyer net de 30% (local artisanal et bureau) pour un période de 9 mois depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 pour le local artisanal. Pour les surfaces de bureau, la période de réduction débute dès la fin de la gratuité en fonction du paragraphe 4.1 §2. Le forfait de chauffage / eau chaude et frais d'exploitation doit être versé dans son intégralité.

Le locataire bénéficie d'une seconde réduction du loyer net de 10% (local artisanal et bureau) pour un période de 3 mois depuis la fin de la première réduction de loyer net pour chacune des parts de loyer (cf. 2.2) respectivement pour le local artisanal et le bureau. Le forfait de chauffage / eau chaude et frais d'exploitation doit être versé dans son intégralité.

### 4.2 Durée du bail/résiliation

Le bail est conclu à durée indéterminée dans le sens de l'art. 255 al. 3 CO et peut être résilié par les deux parties moyennant un préavis de **12 mois** à la fin décembre, au plus tôt cependant au **31.12.2046**.

PRIVERA SA

Visa du locataire

Visa du bailleur

page 5/16

### 8.2 Confidentialité des accords contractuels

**Tous les accords relatifs à la conclusion d'un contrat de bail entre les différentes parties sont strictement confidentiels.** Aucune des parties n'est autorisé à divulguer publiquement le contenu des accords ni les différents points relatifs aux négociations du contrat de bail. En cas de non-respect de cette clause de confidentialité, la partie lésée se verra en droit de demander un dédommagement financier.

### 8.8 Suspension de l'activité

En cas de suspension de l'activité pour cas de force majeure, notamment pandémie, aucun loyer net n'est demandé durant la période de fermeture. La durée du contrat est prolongée d'une durée équivalente à celle de la fermeture.

PRIVERA SA

Visa du locataire

Visa du bailleur

page 13/16