



PRÉAVIS

COMITE DE DIRECTION

N° 04/09.2014

AVENIR DES INFRASTRUCTURES DE LA POLICE RÉGION MORGES -
DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 25'000.00 POUR UNE ÉTUDE DE MARCHÉ

Préavis présenté au Conseil intercommunal en séance du 30 septembre 2014.

Première séance de commission : mardi 19 août 2014, à 18h30, à la salle de conférences de la Police Région Morges, Place Saint-Louis 2 (1^{er} étage).

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	3
2	ÉTAT DES LIEUX.....	3
	2.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE.....	3
	2.2 INFRASTRUCTURES.....	5
	2.3 IMPÉRATIFS.....	5
	2.3.1 CONTRAT EN VUE D'ACCRÉDITATION DÉFINITIVE.....	5
	2.3.2 SALLES D'AUDITION.....	6
	2.3.3 LOCAUX DE RÉTENTION.....	6
	2.3.4 SÉCURITÉ DES COLLABORATEURS	6
	2.3.5 ACCÈS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	6
	2.3.6 TRANSFERT DE PERSONNES APPRÉHENDÉES.....	7
3	VARIANTES	7
	3.1 VARIANTE DU « SITE DOUBLE ».....	8
	3.2 VARIANTE DU « SITE VILLE ».....	8
	3.3 VARIANTE « SITE EXTÉRIEUR »	9
4	OPTIONS « ACQUISITION » ET « LOCATION »	9
	4.1 COÛTS ACTUELS.....	9
	4.2 ÉQUIPEMENTS SPÉCIAUX.....	10
	4.2.1 PLUS-VALUES DE CONSTRUCTION	10
	4.2.2 INVESTISSEMENTS TECHNIQUES ET MOBILIERS	12
	4.2.3 FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIAUX	14
	4.3 ANALYSE FINANCIÈRE	14
	4.3.1 POINTS IMPORTANTS.....	16
	4.3.2 OBSERVATIONS GÉNÉRALES	16
	4.3.3 AUGMENTATION DES COÛTS.....	17
	4.3.4 INCIDENCES FINANCIÈRES PAR COMMUNE.....	17
5	CHOIX STRATÉGIQUES	19
	5.1 VARIANTES PRIVILÉGIÉES.....	19
	5.2 CREDIT D'ÉTUDE DE MARCHÉ	19
6	CONCLUSION	20

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 INTRODUCTION

L'objectif du présent préavis est de permettre au Conseil intercommunal de connaître les futurs besoins et obligations de la police en termes d'infrastructures et ce, afin qu'il puisse se déterminer sur l'opportunité d'octroyer un crédit d'étude de marché.

Une analyse approfondie des futurs besoins en infrastructures a été opérée et se trouve en annexe du présent écrit. Le présent rapport-préavis

- dresse un état des lieux ;
- analyse les besoins futurs ;
- développe les variantes pour les infrastructures ;
- estime les incidences financières liées ;
- demande un crédit d'étude de marché.

2 ÉTAT DES LIEUX

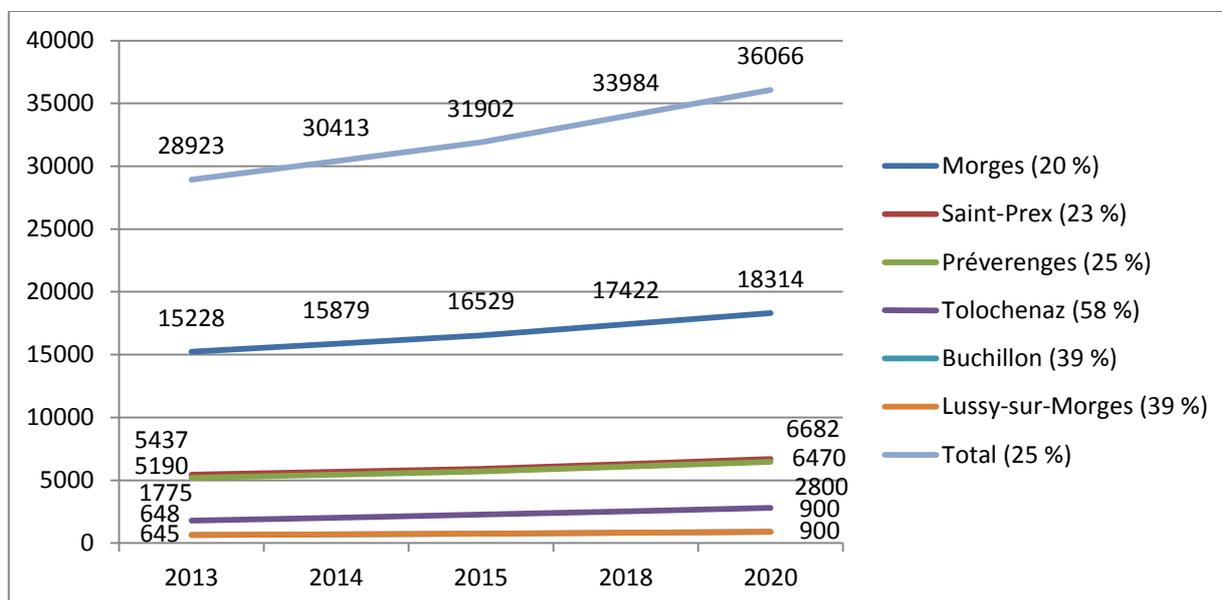
2.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le Comité de direction a analysé la situation actuelle et a entrepris une projection de la situation future liée aux incidences de l'évolution démographique du secteur de l'Association intercommunale.

Cette étude est basée sur les données d'urbanisation théoriques, telles qu'articulées, à ce jour, par les instances cantonales, intercommunales et communales, lesquelles pourraient être, de fait, considérées comme maximales.

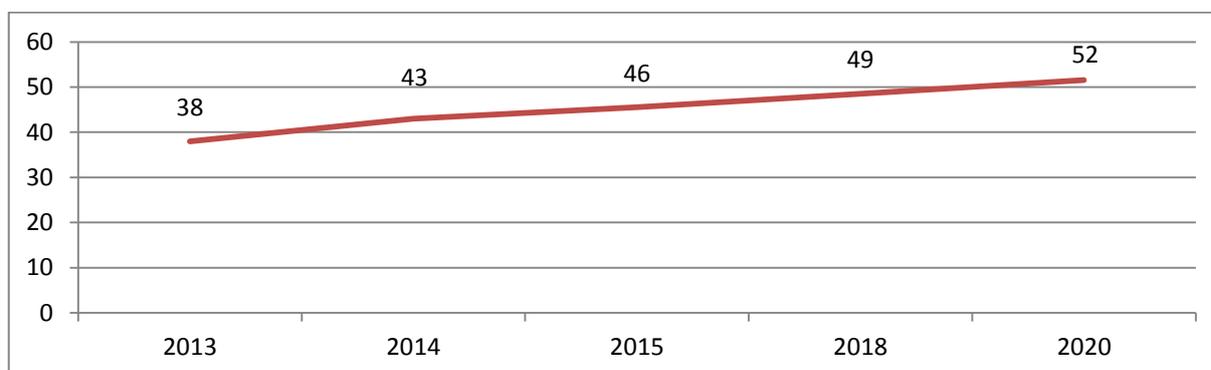
Lors de sa création en juillet 2012, la PRM avait été calibrée de sorte à disposer des effectifs nécessaires à garantir les missions générales de police, pour un secteur de quelque 27'000 habitants. L'objectif était de disposer d'un policier pour 700 habitants, objectif atteint en 2014, avec 43 policiers pour un bassin de population résidante de 30'400 habitants. Les prévisions démographiques prises en compte, à ce jour, pour la région, d'ici à l'an 2020, sont en moyenne de 24.7%, comme l'illustre le graphique qui suit. Les détails du graphique figurent sur l'annexe N°1.

Tableau N° 1 : projection démographique pour le secteur PRM d'ici 2020



Pour garantir une même qualité de prestations policières à long terme, il sied d'adapter régulièrement les effectifs de police à l'évolution démographique. Si les projections démographiques se réalisent, en maintenant le ratio d'un policier pour 700 habitants, l'évolution probable des effectifs de police sera le suivant :

Tableau N° 2 : projection des effectifs de policiers jusqu'en 2020



L'évolution des effectifs de police augmentera proportionnellement à la population résidente, ce qui ne devrait pas avoir d'influence sur le coût de la police par habitant. Aussi, cette augmentation prévisible des effectifs invite à analyser les futures besoins en infrastructures.

2.2 INFRASTRUCTURES

Depuis le 1^{er} juillet 2012, la PRM occupe :

- 570 m² nets dans le bâtiment Seigneux, sis à la rue Dr-Yersin 1 (HP Yersin), dévoués aux activités des subdivisions police secours et police de proximité. Cette subdivision offre un accueil au public 24h/24 pour les demandes d'assistances, les dépôts de plaintes pénales et les objets trouvés.
- 530 m² nets à la place Saint-Louis 2 (HP St-Louis), dévoués aux activités de la Direction et des services généraux. La réception de Saint-Louis accueille le public, de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, pour toutes les questions relatives à la Police du commerce, les amendes d'ordre, la signalisation et la Commission de police.

La PRM dispose de 9 véhicules, dont 3 sont stationnés à l'extérieur et 6 sur des places au sous-sol du bâtiment de l'Administration cantonale (BAC), louées auprès du Canton.

La PRM loue également des vestiaires auprès du Canton, lesquels sont situés au sous-sol du BAC.

Au total, les surfaces actuellement occupées par la PRM sont de **1'548 m² bruts**.

La répartition du service sur deux sites contraint le service de police à mettre en place deux réceptions, situation chronophage et peu optimale au niveau du management et de l'esprit d'entreprise. La gestion d'une seule réception permettrait de créer des synergies entre les divisions et des économies en termes d'effectif. De plus, la répartition du personnel sur deux sites crée un fossé entre les différentes unités et nécessite des efforts de management pour compenser ce déficit structurel.

A noter, également, que les collaborateurs ont leur vestiaire sur un troisième site, soit au sous-sol du BAC, et que trois véhicules de police sont stationnés à l'extérieur, en raison du manque de places de stationnement en sous-sol.

2.3 IMPÉRATIFS

L'Hôtel de police situé à la rue Dr. Yersin (Hôtel de police Yersin) n'a pas été conçu pour une activité policière et ne s'y prête pas. Les tâches et les exigences ont évolué depuis 1991, date à laquelle la police y a été stationnée. En outre, ce bâtiment ne respecte pas les normes imposées par la législation fédérale et les exigences cantonales, comme illustré ci-après.

2.3.1 CONTRAT EN VUE D'ACCRÉDITATION DÉFINITIVE

La PRM a un impératif qui découle de la signature du « Contrat en vue d'accréditation définitive » avec l'Etat de Vaud, lequel fixe les obligations qui incombent aux polices intercommunales dans le cadre de la Loi sur l'organisation policière vaudoise (LOPV). Le délai imparti est de 5 ans, depuis la signature dudit contrat, soit d'ici au 1^{er} juillet 2017, au plus tard. Les termes du contrat et les conditions d'accréditation définitive posent des exigences en matière d'infrastructures, notamment :

- disposer de 3 locaux d'audition correspondant aux normes du nouveau Code de procédure pénale et dont au minimum un local adapté aux personnes et aux situations nécessitant une prise en charge particulière ;
- disposer de 3 locaux de rétention (cellules de 6 m²) correspondant aux normes applicables, en particulier celles du nouveau Code de procédure pénale ;
- disposer d'infrastructures qui garantissent la sécurité des collaborateurs ;
- offrir une réception qui garantisse la confidentialité et qui permette l'accès des personnes à mobilité réduite.

2.3.2 SALLES D'AUDITION

En l'état, l'Hôtel de police Yersin (HP Yersin) dispose d'un nombre suffisant de salles d'audition et remplit les exigences en termes de dimension. En revanche, l'accès à ces locaux n'est pas garanti aux personnes à mobilité réduite.

2.3.3 LOCAUX DE RÉTENTION

L'Hôtel de police Yersin ne dispose que de deux cellules, dont l'une mesure 5 m² et qui est, par conséquent, trop exigüe au sens de la loi. Aussi, les nouvelles exigences en matière de locaux de rétention sollicitent notamment la pose de détecteurs de fumée dans chaque cellule, ce qui n'est pas le cas actuellement. Pour finir, il apparaît indispensable de disposer d'une douche pour les détenus, compte tenu du fait que certains sont souvent souillés par leur vomi ou leurs excréments.

2.3.4 SÉCURITÉ DES COLLABORATEURS

Le rez-de-chaussée de HP Yersin est doté de vitrages simples, la réception ne dispose d'aucune protection et l'accès aux étages est libre. Toute personne mal intentionnée peut s'introduire facilement et menacer les collaborateurs. De plus, suite à des différends ou des violences domestiques, la police doit pouvoir assurer la sécurité des personnes qui viennent chercher refuge auprès des forces de l'ordre. En l'état, les conditions de sécurité ne sont pas suffisantes.

2.3.5 ACCÈS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

HP Yersin n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. L'accès à la réception se fait par des escaliers, impraticables pour les plus vulnérables, notamment les personnes en chaise roulante, les personnes âgées, les blessés et les parents avec des poussettes.

2.3.6 TRANSFERT DE PERSONNES APPRÉHENDÉES

La disposition des locaux ne garantit pas la confidentialité ni la sécurité du transfert des détenus. L'accès au box de maintien et aux cellules se fait par l'entrée publique et contraint la police à passer devant la réception avec les personnes appréhendées.

Au vu de ce qui précède, la PRM est appelée à trouver une solution pour adapter ses infrastructures dans les meilleurs délais. L'Etat-major de la police a travaillé sur l'estimation des besoins à l'horizon 2018 et a procédé à leur évaluation.

3 VARIANTES

Il ressort du diagnostic posé ci-avant ainsi que de l'analyse des besoins annexée, qu'il est nécessaire d'adapter les infrastructures des services de police et ce, pour des raisons légales et opérationnelles.

Précisons qu'il n'est pas envisageable d'adapter la Maison Seigneux aux nouvelles contingences légales. A ce stade, la question de la faisabilité d'une transformation répondant à un programme contraignant n'est pas réaliste, car il s'agira de négocier cela avec la section Monuments et sites de l'Etat de Vaud. La construction de locaux neufs dans un complexe immobilier moderne coûtera, par ailleurs, moins cher que la transformation et la mise en conformité de la Maison Seigneux. Le fait que cette dernière est en note 2, limite par ailleurs considérablement les interventions possibles. Les coûts de rénovation et de mise en conformité aux normes de la Maison Seigneux ainsi que le déménagement et le relogement de police secours durant la durée des travaux devront être ajoutés à cette opération. Les travaux seront complexes à mettre en œuvre et nécessiteront le relogement provisoire de police secours pendant la durée des travaux. Cette opération n'a jamais été envisagée car trop onéreuse et trop complexe. Au vu de ce qui précède, l'adaptation de la Maison Seigneux aux besoins de la police serait difficilement justifiable économiquement et opérationnellement.

Le prochain chapitre présente trois options stratégiques qui répondent aux besoins légaux et opérationnels et qui, par conséquent, impliquent de quitter la Maison Seigneux.

- La première, dite « site double », consiste à ne déplacer que le strict minimum, à savoir de libérer la Maison Seigneux et de déménager les divisions de police (police secours et police de proximité).
- La seconde, dite « site ville », propose de déplacer l'ensemble du service en ville de Morges (police secours, police de proximité, services généraux et la Direction).
- La troisième, dite « site extérieur », consiste à déplacer l'ensemble du service ailleurs qu'en ville de Morges et d'ouvrir une antenne au centre-ville.

Ces trois variantes ont fait l'objet d'une étude réalisée par l'entreprise DTZ, document en annexe. L'analyse qui suit présente les avantages et inconvénients des trois variantes précitées et prend en considération les résultats de l'étude DTZ.

3.1 VARIANTE DU « SITE DOUBLE »

Cette variante consiste à déplacer le personnel, qui occupe HP Yersin, soit le bâtiment Seigneux, sis à la rue du Dr-Yersin 1, et à garder les locaux de la place Saint-Louis 2, actuellement occupés par les services généraux et la Direction. Comme l'illustre l'annexe N° 1, le déplacement des services de police nécessite des nouveaux locaux d'une surface brute de quelque 1'316 m², dont 590 m² hors-sol et 726 m² en sous-sol.

Cette articulation du service aura pour conséquence d'occuper deux sites différents, éloignés les uns des autres, d'où son appellation de « site double ».

L'implantation de locaux de police dans une nouvelle construction présente l'opportunité de concevoir des aménagements adaptés aux activités de la police, conformes aux normes en vigueur et accueillants pour le public.

Ce déplacement nécessitera la mise en place de deux réceptions, l'une à Saint-Louis et l'autre sur le nouveau site. En termes de gestion du personnel, il appert que cette solution est chronophage, qu'elle complique la collaboration entre les deux réceptions et qu'elle crée un fossé entre les différentes divisions du service. A l'avenir, les deux réceptions seront plus éloignées l'une de l'autre et compliquera la collaboration entre les divisions.

De surcroît, la distance entre les deux réceptions prétérite la qualité du service offert au public, qui sera appelé à parcourir de grandes distances pour se rendre d'un service à l'autre.

Avec l'éloignement entre les deux bâtiments, la gestion du corps de police nécessitera certains aménagements, notamment en termes de conduite, de circulation de l'information et des documents. Soulevons, qu'il sera possible que cette variante engendre une augmentation d'effectif, par rapport à la situation actuelle. En l'état, il est impossible de chiffrer cette probable augmentation des coûts.

Comme le démontre l'analyse immobilière de DTZ, la variante « site double » offre la solution la plus intéressante du point de vue économique. Cela s'explique de par le fait que le service pourra probablement continuer à bénéficier de loyers intéressants pour le bâtiment à la place Saint-Louis, actuellement loué par la Ville de Morges au prix de CHF 204.00 m² par année.

3.2 VARIANTE DU « SITE VILLE »

Cette variante envisage de déplacer l'ensemble de la PRM dans des locaux communs, en ville de Morges¹. Cette option représente un besoin en surfaces brutes de 2'123 m², dont 1'255 m² hors-sol et 853 m² en sous-sol. L'occupation de nouveaux locaux adaptés aux besoins de la police et des autres divisions permettra de développer des synergies et des économies d'échelle. La conduite et la gestion de la PRM seront facilitées et plus efficaces si l'entier du personnel peut travailler sous le même toit. De plus, la proximité entre les subdivisions permettra de répondre à toutes les demandes auprès d'une réception unique.

¹ Est considéré comme centre-ville tout emplacement à moins de 10 minutes à pied de la Gare de Morges.

Le partage de locaux communs (salle d'attente, cafétéria, salles de réunion, etc.) améliorera leur exploitation. Le regroupement des services optimisera la collaboration interservices.

Le service offert au public sera amélioré grâce à la gestion d'une seule réception, évitant ainsi de devoir renvoyer les gens d'un bâtiment à l'autre. De par son emplacement central, cette variante offre une visibilité et une disponibilité accrues pour le public.

Le « site centre » est très avantageux des points de vue managérial et opérationnel. En revanche, il ressort de l'analyse financière de DTZ que cette variante présente un surcoût par rapport à la variante « site double ».

3.3 VARIANTE « SITE EXTÉRIEUR »

Cette variante propose de délocaliser l'ensemble de la PRM sur un nouveau site, décentré par rapport à la ville de Morges, et de compenser cet éloignement par la création d'une antenne au centre-ville, pour répondre aux attentes de la population. De par le regroupement de tous les services sous le même toit, elle offre les mêmes avantages de la centralisation des services que la variante « site ville ». Le bâtiment principal (excentré), devra offrir une surface brute de 2'123 m², dont 1'255 m² hors-sol et 853 m² en sous-sol. L'antenne au centre-ville devra offrir une surface brute de 230 m², dont 150 m² hors-sol et 80 m² en sous-sol.

Soulignons que cette option permettrait, cas échéant, de s'associer éventuellement avec les pompiers du SIS Morget pour la construction d'un site commun.

En revanche, la gestion d'une antenne au centre-ville sera chronophage et nécessitera la mise en place d'une seconde réception. La mise en place de cette réception engendrera des frais d'exploitation supplémentaires.

4 OPTIONS « ACQUISITION » ET « LOCATION »

Dans le cadre de ce projet de déménagement, il est utile d'envisager l'option de l'acquisition et de la location, afin de définir laquelle est plus avantageuse pour les collectivités publiques à long terme.

Dans un premier temps, nous verrons ce que nous coûtent les locaux actuels. Dans un second temps, nous évaluerons le coût des équipements spéciaux, qui devront faire l'objet d'investissements, quelle que soit la variante retenue. Pour finir, sur la base de l'expertise de DTZ, nous exposerons les différences entre les trois variantes et leurs déclinaisons acquisition/location. En tout, nous exposerons donc 6 scénarii envisageables.

4.1 COÛTS ACTUELS

La PRM est actuellement locataire auprès de la Ville de Morges et auprès du Canton. Comme évoqué au point 2, elle dispose de locaux à la place Saint-Louis, à la rue Dr-Yersin et au bâtiment de l'Administration cantonale (BAC). Au total, les loyers annuels s'élèvent à CHF 334'810.20. Le détail des loyers et charges y relatifs sont listés ci-après :

	Occupation	Loyer annuel
HP Saint-Louis	Direction de police	CHF 139'700.00
	Services généraux	
HP Yersin	Police secours	CHF 152'110.20
	Police de proximité	
BAC	Garages	CHF 43'000.00
	Vestiaires	
Total		CHF 334'810.20

4.2 ÉQUIPEMENTS SPÉCIAUX

Quelle que soit la variante retenue, le déplacement des services de police nécessitent des aménagements spécifiques de deux natures :

- plus-values de construction ;
- investissements techniques et mobiliers.

Les coûts liés à ces plus-values et investissements seront les mêmes pour toutes les variantes et pour les deux modes de financement (acquisition et location). Que la PRM décide de devenir propriétaire ou locataire des nouvelles infrastructures, les coûts liés à ces équipements spécifiques lui incomberont.

Les premiers devront être amortis sur 30 ans et les seconds sur 10 ans.

4.2.1 PLUS-VALUES DE CONSTRUCTION

4.2.1.1 CLIMATISATION

La plupart des systèmes de ventilation et d'aération ne permettent pas de répondre aux importantes charges thermiques de certaines zones, en raison du rayonnement des matériels actifs. Les locaux occupés 24/24h, dont la charge thermique sera trop élevée en raison de la concentration de personnel et de la quantité d'appareils diffusant de la chaleur (radios, ordinateurs, écrans, copieur, lampes, etc) nécessitera probablement l'installation de climatiseurs.

De plus, le local d'hébergement des armoires de brassage, de la téléphonie et de l'onduleur, devra également être climatisé. Le coût est estimé à **CHF 70'000.00**.

4.2.1.2 AGRANDISSEMENT ET RENFORCEMENT DES PORTES

L'usage soutenu des portes nécessitera des renforts. En outre, le passage des portes avec les équipements de police ainsi qu'avec des personnes retenues, justifie l'agrandissement des cadres. Ces travaux sont estimés à **CHF 50'000.00**.

- 4.2.1.3 AMÉNAGEMENT DES CELLULES ET BOXES DE MAINTIEN
Les cellules et boxes de maintien doivent répondre aux exigences légales en termes de résistance, d'insonorisation et de sécurité. L'aménagement des locaux de rétention est également soumis à des normes très strictes en ce qui concerne les toilettes, les accès à l'eau courante, l'aération et la conception des aménagements intérieurs. Ces travaux sont estimés à **CHF 380'000.00.**
- 4.2.1.4 VITRAGE DE LA RÉCEPTION
La réception devra être conçue de sorte à répondre aux exigences sécuritaires d'un poste de police. Le coût du vitrage et des aménagements nécessaires est estimé à **CHF 35'000.00.**
- 4.2.1.5 FILMS TRANSLUCIDES SUR LES FENÊTRES
En fonction du futur emplacement des locaux, il sera fort probable que certaines vitres nécessiteront la pose de films opaques, afin de garantir la confidentialité des activités qui se déroulent au sein du poste de police. Ces aménagements sont estimés à **CHF 35'000.00.**
- 4.2.1.6 RÉSEAU POLYCOM
L'infrastructure propre à recevoir les antennes de radio Polycom doit être intégrée aux travaux de construction. Prix estimé à **CHF 18'000.00.**
- 4.2.1.7 ELECTRICITÉ (COURANT FORT/FAIBLE)
Afin de garantir aux services de police d'assurer un service 24h/365 jours (sécurité des personnes appréhendées ou administrées, ouverture automatique des portes, fonctionnement de la vidéosurveillance, de l'interphonie, du réseau informatique, du réseau polycom et de la téléphonie) il est impératif de disposer d'un système de courant secouru par l'emploi d'un onduleur et d'un dispositif de raccordement à un groupe électrogène extérieur.

En outre, les standards en matière de construction sont souvent insuffisants en termes de prises de courant fort et faible, en raison des besoins liés à l'activité de la police (PC, téléphones, centrale, écrans de surveillance, caméras, contrôles d'accès, interphonie, etc.)

L'ensemble de ces aménagements est estimé à **CHF 240'000.00.**
- 4.2.1.8 PAROI AMOVIBLE
Comme évoqué au point 3.3.2, l'objectif est de disposer d'une grande salle de 80 m² nets, transformable en deux pièces de respectivement 30 m² et 50 m² nets, grâce à une paroi amovible. Le coût d'une telle paroi est estimé à **CHF 40'000.00.**

Récapitulatif des plus-values de construction:

Plus-values de construction	
Climatisation	CHF 70'000
Portes agrandissement/renfort	CHF 50'000
Cellules et boxes de maintien	CHF 380'000
Vitrage réception	CHF 35'000
Films opaques fenêtres	CHF 35'000
Réseau Polycom	CHF 18'000
Electricité courant fort/faible	CHF 240'000
Paroi amovible	CHF 40'000
Total intermédiaire	CHF 868'000
Imprévus 5%	CHF 43'400
Honoraires des mandataires 15%	CHF 136'710
8% TVA	CHF 83'849
Total TTC	CHF 1'131'959
Arrondi	CHF 1.1 Mio

4.2.2 INVESTISSEMENTS TECHNIQUES ET MOBILIERS

4.2.2.1 ONDULEUR

L'acquisition d'un onduleur d'une autonomie de 120 minutes est une exigence pour garantir les services minimaux en cas de coupure d'électricité. Cet investissement est estimé à **CHF 50'000.00**.

4.2.2.2 MOBILIER DE BUREAU ET ARCHIVES

Une grande partie du mobilier sera récupérée, seuls les meubles très usagés seront remplacés. Certains bureaux, tels que les bureaux de police secours et de la police de proximité, qui datent de 1991, seront remplacés. La centrale d'engagement nécessitera un aménagement spécifique aux besoins futurs.

Le local des archives sera équipé d'un système à rayonnages mobiles, permettant d'optimiser la surface mise à disposition. Le coût de cet investissement est estimé à **CHF 150'000.00**.

4.2.2.3 RACCORDEMENT AU RÉSEAU INFORMATIQUE COMMUNAL ET/OU CANTONAL

L'infrastructure informatique devra être raccordée en fibre optique. Il est difficile de chiffrer cette dépense en l'état, malgré tout, nous l'estimons à quelque **CHF 50'000.00**.

4.2.2.4 VIDÉOSURVEILLANCE ET INTERPHONIE

La vidéosurveillance et l'interphonie devront couvrir les besoins essentiels à la surveillance des 3 cellules, des 3 boxes de maintien, de la zone de transfert, des voies d'accès et du pourtour du bâtiment. L'interphonie devra également être installée sur la porte d'entrée du public et du personnel. Cette installation est estimée à quelque **CHF 150'000.00.**

4.2.2.5 CONTRÔLE D'ACCÈS

Le système de contrôle d'accès prendra en charge la gestion des ascenseurs, des portes intérieures et extérieures, des zones sensibles, des bureaux de la Direction, des locaux spécifiques réservés à certains services et de l'accès au bâtiment. Cet investissement est estimé à **CHF 140'000.00.**

4.2.2.6 CENTRE DE CALCUL

Afin de soutenir les installations de vidéosurveillance, d'interphonie, de contrôle des accès et du Système d'Aide à l'engagement (SAE), il est nécessaire de disposer d'un centre de calcul indépendant. Le coût de ce centre de calcul est estimé à **CHF 350'000.00.**

4.2.2.7 SIGNALÉTIQUE

Le bâtiment devra disposer d'une signalétique extérieure et intérieure claire. Ce poste est évalué à **CHF 20'000.00.**

4.2.2.8 SORTIE PRIORITAIRE POUR LES VÉHICULES D'URGENCE

La mise en place d'une signalisation lumineuse offrant la priorité aux véhicules d'urgence, à la sortie du bâtiment, doit être envisagée. Cet investissement est estimé à **CHF 50'000.00.**

4.2.2.9 DÉMÉNAGEMENT

Dans le cas de figure du déménagement de l'ensemble du service (police et administration), le coût du déménagement d'élèvera à quelque **CHF 100'000.00.**

Récapitulatif des investissements techniques et mobiliers:

Investissements techniques et mobiliers	
Onduleur	CHF 50'000.00
Mobilier et archives	CHF 150'000.00
Raccordement fibre optique	CHF 50'000.00
Vidéosurveillance et interphonie	CHF 150'000.00
Contrôle d'accès	CHF 140'000.00
Centre de calcul	CHF 350'000.00
Signalétique	CHF 20'000.00

Investissements techniques et mobiliers	
Sortie prioritaire des véhicules	CHF 50'000.00
Déménagement	CHF 100'000.00
Total intermédiaire	CHF 1'060'000.00
Imprévus 5%	CHF 53'000.00
8% TVA	CHF 84'800.00
Total TTC	CHF 1'197'800.00
Arrondi	CHF 1.2 Mio

4.2.3 FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIAUX

Les plus-values de construction (estimées à CHF 1.1 Mio) seront amorties sur 30 ans et ont été prises en compte dans le cadre de l'analyse de DTZ. En revanche, les investissements techniques et mobiliers seront amortis sur 10 ans et ne font pas l'objet de l'analyse de DTZ.

Les frais liés aux intérêts et à l'amortissement des investissements techniques et mobiliers suivants viennent s'ajouter, quelle que soit la variante retenue :

- Les intérêts² s'élèveront à CHF 7'200.00 sur 10 ans.
- L'amortissement s'élèvera à CHF 120'000.00 sur 10 ans.

Le coût de l'emprunt (amortissements et intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen de **CHF 127'200.00** pendant dix ans.

4.3 ANALYSE FINANCIÈRE

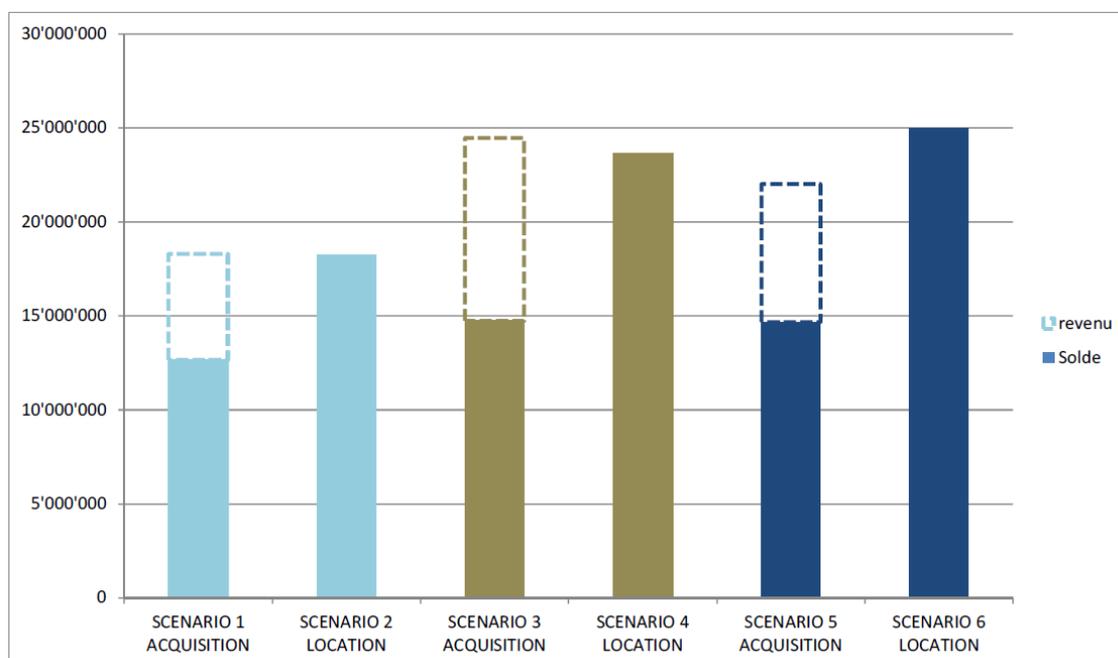
Les détails du coût financier des 3 variantes, respectivement des 6 scénarii, figurent dans le rapport de la Société d'expertise DTZ, daté du 27 avril 2014, annexé au présent préavis. Relevons que l'évaluation des scénarii pour l'acquisition se base sur un endettement à 100%, sans fonds propres. En effet, l'Association de communes, en tant qu'institution publique, peut obtenir des prêts hypothécaires sans hypothèque et sans engager de fonds propres.

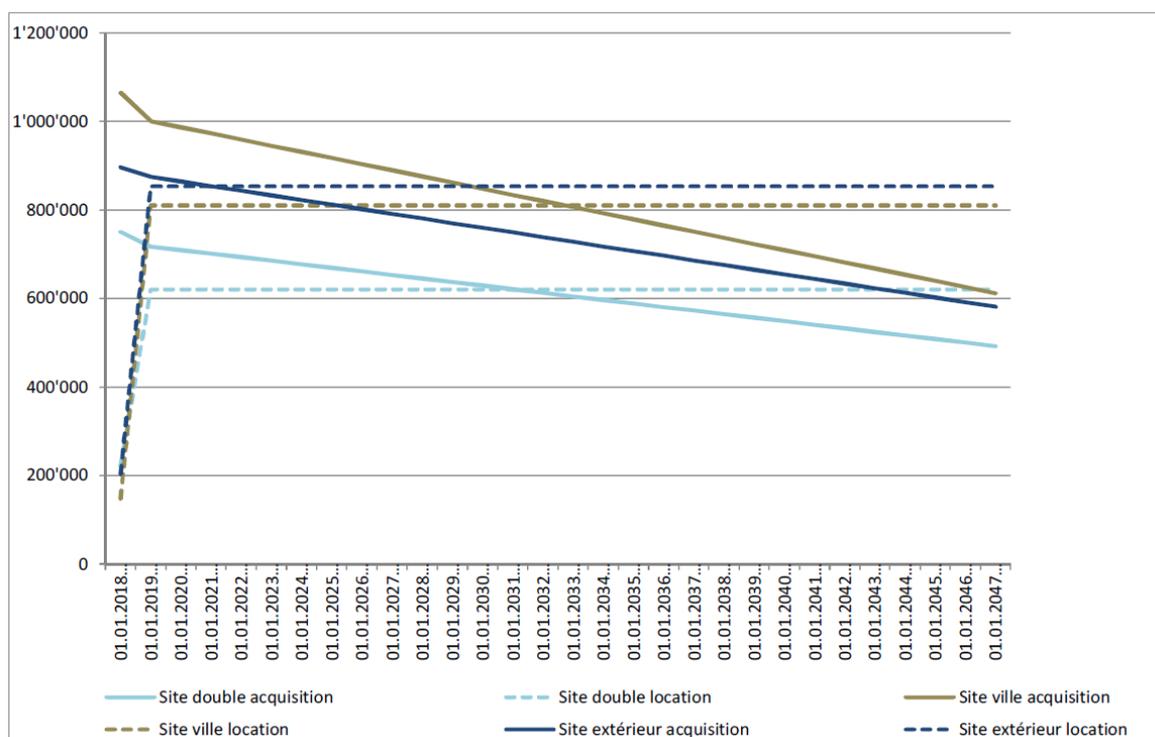
Tableaux issus du rapport d'expertise de DTZ :

² CHF 1'200'000.00 divisé par deux et multiplié par un taux de 1,2 %

(CHF)	SITE DOUBLE		SITE VILLE		SITE EXTERIEUR	
	SCENARIO 1 ACQUISITION	SCENARIO 2 LOCATION	SCENARIO 3 ACQUISITION	SCENARIO 4 LOCATION	SCENARIO 5 ACQUISITION	SCENARIO 6 LOCATION
Charges annuelles 1 ^{ère} année	725'753	194'780	1'014'850	98'010	846'647	153'810
Charges annuelles 5 ^{ème} année	693'551	620'720	959'317	810'555	843'687	853'598
Charges annuelles 10 ^{ème} année	653'299	620'720	889'901	810'555	791'237	853'598
Charges annuelles 20 ^{ème} année	572'795	620'720	751'069	810'555	686'337	853'598
Charges annuelles 30 ^{ème} année	492'291	620'720	612'237	810'555	581'437	853'598
Total des coûts sur 30 ans	18'295'656	18'220'660	24'456'303	23'654'105	22'017'250	24'958'138
Revenus à la sortie	5'635'280	0	9'718'240	0	7'343'000	0
Solde	12'660'376	18'220'660	14'738'063	23'654'105	14'674'250	24'958'138

Comparaison des scénarii





A la lecture de ces différents tableau, on observe que l'acquisition (traits plains) est économiquement pour intéressante à long terme que la location (traits tillés).

4.3.1 POINTS IMPORTANTS

- Du point de vue financier, force est de constater que la variante « site double » est la plus économique. En revanche, le scénario 1 « site double - acquisition » n'est qu'une acquisition partielle, car l'Association restera locataire du bâtiment Bornand, Place Saint-Louis 2.
- Le scénario 5, « site extérieur - acquisition », est le seul qui présente, dès la 5^e année, des charges annuelles inférieures en cas de location. Dans les autres variantes nous devons attendre la 15^e année afin que le scénario de l'acquisition devienne moins coûteux que la location.
- Le scénario 6 « site extérieur - location » est le moins favorable, car il est plus cher que la location au centre-ville. Cela est confirmé par le rapport d'expert : « *En revanche, en ce qui concerne les scénarii « location », la variante « site extérieur » est plus chère que la variante « site ville ». (...) Cette variante nous paraît du coup ne pas être intéressante* » (page 3, rapport DTZ).

4.3.2 OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Il ressort du rapport DTZ que l'acquisition est plus favorable que la location sur le long terme, si l'on tient compte de la valeur résiduelle des immeubles.

Les trois variantes offrent des choix stratégiques en termes d'opérabilité, comme évoqué dans le présent écrit. En revanche, à la lecture du rapport d'expert, il appert que les variantes « site ville » et « site extérieur » sont très similaires d'un point de vue financier. Le véritable choix consiste à décider si l'on regroupe les divisions (variantes « site ville » et « site extérieur ») ou si nous les séparons géographiquement (« site double »).

4.3.3 AUGMENTATION DES COÛTS

Le tableau qui suit, illustre l'augmentation prévisible induite par l'acquisition ou la location de nouveaux locaux, sur un site unique, répondant aux besoins de la police.

Notons qu'en cas d'acquisition, les charges diminueront progressivement, alors qu'en cas de location elles resteront stables. Pour les détails, il sied de se référer au rapport d'analyse de DTZ.

Tableau N° 3 : évolution des charges immobilières supplémentaires en CHF

	2014	2018	2019	2020	2038
Charges équipements spéciaux		127'200.00	127'200.00	127'200.00	106'000.00
Acquisition site unique en 2018	340'000.00	1'142'050.00	1'086'517.00	1'017'101.00	878'269.00
Location site unique en 2018	340'000.00	225'210.00	937'755.00	937'755.00	937'755.00
Augmentation acquisition site unique: charges immobilières + équipements spéciaux	0.00	929'250.00	873'717.00	804'301.00	644'269.00
Augmentation location site unique: charges immobilières + équipements spéciaux	0.00	12'410.00	724'955.00	724'955.00	703'755.00

4.3.4 INCIDENCES FINANCIÈRES PAR COMMUNE

Les statuts de l'Association intercommunale PRM prévoient des facteurs de pondération par commune, en fonction du nombre d'habitants. Si les prévisions de croissance démographique se confirment, la Commune de Saint-Prex dépassera la barre des 6'500 habitants en 2020 et verra son facteur de pondération passer de 4 à 5. C'est ainsi, que le tableau suivant projette les incidences financières pour 2020. Cela étant, il n'est pas garanti que ce palier soit franchi d'ici-là.

Tableau N° 4 : Calcul de la population pondérée en 2020

Communes	Nbre d'habitants en 2020	Coefficient de pondération	Population pondérée en 2020	Taux en %
Morges	18'314	6	109'884	60.65%
Saint-Prex	6'682	5	33'410	18.44%
Préverenges	6'470	4	25'880	14.28%
Tolochenaz	2'800	3	8'400	4.64%
Buchillon	900	2	1'800	0.99%
Lussy-sur-Morges	900	2	1'800	0.99%
Total	36'066		181'174	100.00%

- En cas d'acquisition d'un site unique, ce sont CHF 804'301.00 de plus à charge des communes en 2020.
- En cas de location d'un site unique, ce sont CHF 724'955.00 de plus à charge des communes en 2020.

Ci-après sont illustrés les incidences sur la charge financière et le coût par habitant des communes membres.

Tableau N° 5 : répartition de la charge financière supplémentaire en CHF

	Taux en %	Acquisition 2020	Location 2020	Acquisition 2038	Location 2038
Morges	60.65%	487'817.00	439'693.00	390'756.00	426'835.00
Saint-Prex	18.44%	148'320.00	133'688.00	118'809.00	129'778.00
Préverenges	14.28%	114'891.00	103'557.00	92'031.00	100'529.00
Tolochenaz	4.64%	37'291.00	33'612.00	29'871.00	32'629.00
Buchillon	0.99%	7'991.00	7'203.00	6'401.00	6'992.00
Lussy-sur-Morges	0.99%	7'991.00	7'203.00	6'401.00	6'992.00
Total	100.00%	804'301.00	724'955.00	644'269.00	703'755.00

Tableau N° 6 : augmentation du coût par habitant en 2020

	Acquisition	Location
Morges	CHF 26.64	CHF 24.01
Saint-Prex	CHF 22.20	CHF 20.01
Préverenges	CHF 17.76	CHF 16.01
Tolochenaz	CHF 13.32	CHF 12.00
Buchillon	CHF 8.88	CHF 8.00
Lussy-sur-Morges	CHF 8.88	CHF 8.00
Coût moyen	CHF 22.30	CHF 20.10

Si les prévisions démographiques se réalisent, l'augmentation moyenne du coût par habitant est évaluée à CHF 22.30 pour l'acquisition et à CHF 20.10 pour la location. En l'état, il n'est pas envisageable de faire une projection sur l'évolution de la population jusqu'en 2038, celle-ci serait trop approximative.

5 CHOIX STRATÉGIQUES

5.1 VARIANTES PRIVILÉGIÉES

A ce stade de l'analyse, le Comité de direction n'exclut aucune variante. Toutefois, deux orientations stratégiques sont privilégiées :

- l'option de l'acquisition, considérée comme plus avantageuse économiquement à long terme ;
- le regroupement des divisions sous un même toit, afin de garantir un bon service à la population, optimiser la gestion interne et réduire les coûts de fonctionnement.

La réalité du marché et les contraintes opérationnelles dirigeront les recherches, sachant que toutes les mesures seront prises pour limiter au maximum l'augmentation de coûts, tout en garantissant des infrastructures appropriées pour la police.

5.2 CREDIT D'ÉTUDE DE MARCHÉ

Il appartient au Comité de Direction et à la Direction de la police de rechercher des sites potentiels et d'engager une étude de marché afin de vérifier l'adéquation de ces sites identifiés, avec les besoins fonctionnels et les ressources à disposition.

Il est donc proposé de procéder comme suit dans le cadre de cette étude :

- recherche exhaustive d'objets immobiliers correspondant aux besoins de la PRM ;
- préparation, en coordination avec la PRM, d'une sélection de trois sites préférentiels, ciblant les avantages/inconvénients fonctionnels et financiers ;
- étude de marché comparative des trois objets placés par PRM en « pole position » pour négociations, elle comprendra :
 - l'analyse du projet/bâtiment, afin de s'assurer que le programme puisse y être intégré à satisfaction ;
 - une estimation financière préliminaire et comparative entre les trois sites potentiels ;
 - la conclusion confortée par l'analyse qualitative comparée entre les sites, ce qui permettra de mettre en lumière les avantages et inconvénients, documentés et comparés, pour chacun d'entre eux.

