



RAPPORT
DE LA COMMISSION
AU CONSEIL INTERCOMMUNAL

CONSEIL INTERCOMMUNAL

N° 03/03.2015

PREAVIS N° 03/03.2015

PROJET DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES DE L'ASSOCIATION DE
COMMUNES POLICE RÉGION MORGES

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission, chargée d'étudier le préavis précité, s'est réunie à deux reprises, le mardi 21 avril 2015, à la salle de conférences de la Police Région Morges, Place Saint-Louis 2, et le mardi 12 mai 2015, dans les locaux de l'Hôtel-de-Ville de Morges. La commission était composée de 9 membres, Mesdames Catherine HODEL (Morges) et Barbara REGAMAY (Saint-Prex), et de Messieurs Christian BOILLAT (Saint-Prex), André CEGIELSKI (Préverenges), Raimond CHATELAN (Buchillon), Salvator GUARNA (Tolochenaz), Hervé NUSBAUMER (Préverenges), Michel PANSIER (Lussy-sur-Morges) et Adrien BUSCH (Morges) président-rapporteur.

Notons encore que la commission a accueilli lors de ses deux séances Monsieur Frédéric GEOFFROY, représentant non assermenté et sans droit de vote de la Commune de Lussy-sur-Morges, en remplacement de Monsieur Michel PANSIER excusé.

Les représentants de la Police Région Morges (PRM) étaient Messieurs Daniel Buache, président du Comité directeur (CODIR), Eric ZUGER, membre du CODIR, et Martin de MURALT Capitaine et chef de Corps de la PRM. Les commissaires les remercient vivement des précisions apportées et de leurs réponses à leurs questions.

BREVE TABLE DES MATIERES

Brève table des matières	2
1 Préambule et rappel du contexte	2
2 Discussion générale et questions.....	3
2.1 Questions générales.....	3
2.2 Questions traitant du bâtiment et son implantation extérieur	5
2.3 Questions traitant de la construction	6
2.4 Questions traitant du contrat de bail projeté	7
2.5 Questions traitant des aspects financiers du projet	10
3 Conclusion et amendements	11
3.1 Amendements	11
4 Annexe 1 : Questions Ville de Morges	13

1 PREAMBULE ET RAPPEL DU CONTEXTE

Actuellement la Police Région Morges bénéficie d'une accréditation provisoire. Pour obtenir l'accréditation définitive, répondant à la Loi sur l'organisation policière vaudoise (LOPV), il doit encore être répondu aux exigences en matière d'infrastructures et ce, dans un délai de 5 ans, soit d'ici au 1^{er} juillet 2017.

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 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 aux personnes à mobilité réduite.

Actuellement l'unité Police secours occupe la maison de Seigneux, pour une surface exploitable de 610 m², et ce sont principalement ces locaux qui font défaut par rapport aux exigences formulées. Ce bâtiment étant protégé par la Section monuments et sites, une transformation pour une mise en conformité ne s'avère pas réalisable.

Le présent préavis nous propose un projet qui consiste à réunir sur un seul site l'ensemble des infrastructures actuelles, soit la maison de Seigneux (rue Dr-Yersin 1), les surfaces administratives (place Saint-Louis 2) ainsi que les locaux et parkings situés dans l'immeuble administratif cantonal (bac / rue Dr-Yersin 4). Notre commission a pour objet l'étude de ce projet unique, les changements y afférant et les choix stratégiques qui en découlent.

Notamment :

- Le choix de l'emplacement et du projet retenu.
- L'achat ou la location du bâtiment.
- Les conditions d'achat ou de location.
- Les effets financiers des changements prévus pour les communes membres de la PRM.

L'opportunité d'une antenne de Police à la Gare de Morges n'était pas au programme de notre commission et fera l'objet d'un préavis ultérieur. Toutefois, les commissaires ont pris note qu'il s'agissait actuellement d'un projet à venir dans la stratégie du CODIR. Les commissaires dans leur majorité restent prudents sur ce point et attendent le préavis dans quelques années pour être convaincus.

2 DISCUSSION GENERALE ET QUESTIONS

Globalement les commissaires souhaitent signaler que le préavis est très complet. Ils soulignent, notamment, la pertinence du rapport de soutien rendu par l'entreprise DTZ. Les commissaires saluent le changement du mandant en cours d'étude auprès de l'entreprise DTZ, ce qui permet de passer d'un mandat d'étude de marché sur les opportunités disponibles, à un mandat de soutien à la réalisation du projet, sis à l'avenue des Pâquis 27.

L'ensemble de ces documents, plans et tableaux à l'appui, permet à la commission de faire son travail avec le maximum de précision.

La suite de ce présent rapport consiste en une retranscription des questions des commissaires, regroupées dans la mesure du possible par thème.

Notons encore que figure une annexe au présent rapport, qui reprend des questions posées spécifiquement par les commissaires morgiens, au sujet de préoccupations légitimes purement morgiennes, notamment, en ce qui concerne les locaux actuels de la RPM et leur devenir, ainsi que des questionnements d'ordre financier.

2.1 QUESTIONS GENERALES

Question des commissaires

Avez-vous tenu compte de la croissance de la population à l'avenir pour le dimensionnement des futurs bâtiments ?

Réponses des représentants de la PRM

Oui, nous avons tenu compte de ce facteur dans le dimensionnement des futurs locaux. Ainsi, nous nous sommes non seulement basés sur les chiffres prévisionnels du Canton, mais nous avons également sondé les communes partenaires en cours de processus, afin de viser au plus juste possible. Une marge de sécurité a également été envisagée.

Nous nous permettons encore de vous renvoyer au préavis N° 04/09.2014 qui demande d'un crédit d'étude en vue de déterminer les futurs besoins et obligations de la police en termes d'infrastructures.

Question des commissaires

Dans la même optique, avez-vous pris en compte une marge en cas d'adhésion de nouvelles communes ?

Réponses des représentants de la PRM

Ces éléments ont aussi été pris en compte. Le ratio de base, que nous nous engageons à maintenir, doit rester de 1 policier pour 700 habitants. Soit si demain la PRM étend son périmètre et regroupe 5'000 habitants de plus, il nous faudra engager environ 8 personnes. Toutefois, elles ne travaillent pas toutes en même temps pour assurer des opérations en tournus 24/24. Ainsi, concrètement pour 5'000 habitants nous avons besoin d'environ 2 places de travail supplémentaires. Notons encore que les policiers n'occupent pas leur bureau toute la journée, la plupart du temps ils sont à l'extérieur ainsi les places de réserve prévues pour le futur hôtel de police sont en nombre raisonnable.

Finalement, en cas de demande d'adhésion, d'autres facteurs peut-être plus importants, entrent également en ligne de compte, comme la question de la taille critique du périmètre d'intervention. Nous restons de toute manière maître de la décision si demain 10 communes demandaient à nous rejoindre.

Question des commissaires

Et si, à l'inverse, des communes devaient quitter la PRM qu'advierait-il des locaux ?

Réponses des représentants de la PRM

Ce n'est pas dans l'air du temps. A l'avenir il y a bien des chances pour qu'une présence policière soit maintenue, peu importe sa structure. Ainsi, nous pensons que le risque est moindre, des locaux seront, de toute manière, nécessaires.

Question des commissaires

Pourquoi avoir privilégié la location à l'achat ?

Réponses des représentants de la PRM

Nous vous renvoyons au point 3.3 page 4 du préavis. Ce choix est une décision du CODIR, notamment, pour ne pas impacter les plafonds d'endettement, respectivement de cautionnement, des communes membres et restreindre les risques liés aux surprises de construction.

Question des commissaires

Durée du bail, pourquoi le signer sur 20 ans et non pas 10 ans ?

Réponses des représentants de la PRM

Notons en premier lieu que la dernière réforme policière a mis 10 ans pour voir le jour et se concrétiser. Si l'on ajoute à cela le fait qu'il n'y aura probablement pas de réforme de cette question avant 10 ans, nous ne prenons pas de risque de voir la situation changer. Et si cela devait changer, il semble logique que la police demeurera, donc peu importe de qui elle dépendra, il y aura un besoin de locaux.

Ensuite, c'est en négociant 20 ans que nous avons obtenu 6 mois de gratuité. Finalement la différence entre 20 et 10 ans représente un montant économisé de CHF 21'000.00 par année. L'ensemble de ces considérations nous a semblé pertinent pour fixer la limite à 20 ans sans risque.

Le risque existe aussi à l'inverse, en signant 10 ans nous pourrions devoir partir et cela serait pour le moins stupide.

Question des commissaires

Les commissaires morgiens sont inquiets quant au risque de voir le projet d'antenne de la Gare disparaître lorsque le nouvel hôtel de police sera construit. En effet, ce dernier semble être construit pour répondre à l'ensemble des besoins de la PRM pour les prochaines années.

Réponses des représentants de la PRM

Le CODIR nous explique que l'antenne sera axée sur le service. Il ne s'agit pas d'un poste de police bis, mais d'un lieu pour marquer une présence visible à la Gare, dans un lieu de fort passage.

Le nouveau poste étant plus excentré, c'est pertinent de prévoir une antenne à la Gare visible, notamment, pour les personnes de passage à Morges à la journée (pendulaires) ou les touristes. Il sera plus aisé de venir se renseigner ou de faire un dépôt de plainte, suite à un vol, à la Gare qu'à l'avenue des Pâquis.

Par exemple, cette antenne sera accessible au public de 6 h à 20h, il y sera affecté une patrouille et une personne d'accueil. Il n'est pas question que les agents restent dans le poste toute la journée à attendre ; bien au contraire, la priorité reste à la présence visible dans l'espace public.

2.2 QUESTIONS TRAITANT DU BATIMENT ET SON IMPLANTATION EXTERIEUR

Question des commissaires

Les mètres carrés dévolus à certains bureaux, notamment celui du commandant, ne sont-ils pas surévalués ?

Réponses des représentants de la PRM

La répartition des surfaces des bureaux n'est pas définitive, il s'agit ici d'un avant-projet. Toutefois, un bureau de 35 m² permet de recevoir 3 personnes autour d'une table, de travailler correctement et d'avoir deux armoires de rangement. Rien d'extravagant. De toute manière, il ne s'agit pas ici de décider de la taille des bureaux, ce n'est pas l'objet de la commission.

Question des commissaires

Avec la nouvelle location du poste de police, comment les sorties véhicules vont-elles être gérées sur l'avenue des Pâquis ?

Réponses des représentants de la PRM

Il est prévu de poser des feux de signalisation afin de pouvoir gérer la sortie dans les deux directions. Cette demande de réalisation provient d'un constat de la Police Est lausannoise, qui est entrain de poser des feux afin de régler la sortie de son hôtel de police. Nous bénéficions ici de l'expérience d'un autre corps de police. Notons encore qu'il est rare que les interventions de police secours soient déclenchées depuis le poste. Neuf fois sur dix ce sont les patrouilles, déjà engagées sur le terrain, qui interviennent. Elles sont souvent plus proches de l'objectif.

Une seconde raison qui justifie ce choix, concerne les nuisances au voisinage. En effet, des feux permettent d'éviter le déclenchement des sirènes.

Question des commissaires

La nouvelle sortie des véhicules a-t-elle été prise en compte dans le cadre du plan directeur des circulations de la Ville de Morges ?

Réponses des représentants de la PRM

Non, il est probable que l'effet soit moindre, la circulation engendrée par le poste actuel se déroulant sur les mêmes axes.

2.3 QUESTIONS TRAITANT DE LA CONSTRUCTION

Question des commissaires

Y a-t-il des risques de retard dans le projet ?

Réponses des représentants de la PRM

Oui, cela fait partie des risques, toutefois, nous sommes confiants. L'affectation de la zone, selon la Police des constructions, correspond au projet imaginé.

De plus, nous avons contractuellement prévu des garanties en cas de retard, si le permis de construire n'était pas obtenu avant le 15 décembre 2017. Notons encore que les risques de construction incombent au constructeur, ce qui est un réel avantage pour nous par rapport à l'achat.

Question des commissaires

Les commissaires s'étonnent d'une apparente absence de logique dans le choix fait de laisser respectivement à la charge du constructeur ou du locataire les plus-values de construction. En effet, pourquoi ne pas tout laisser à la charge du promoteur ou tout laisser à la charge de la PRM ?

Réponses des représentants de la PRM

Une grosse partie des plus-values concerne le sous-sol et plus particulièrement les cellules et boxes de maintien. Ainsi, il est plus aisé que le constructeur réalise ces spécificités dans le cadre du gros œuvre au moment de la construction, que dans un second temps par la PRM. Cela est plus logique et nous reviendra meilleur marché. Nous avons fait le choix de prendre à notre charge CHF 469'476.00, correspondant aux plus-values détaillées en bas

de la page 6 du préavis. Il s'agit de travaux « en surface » plus simples à réaliser et majoritairement en lien direct avec l'aménagement des locaux en fin de chantier.

Nous avons également décidé de ne pas prendre à notre charge l'entier des frais de plus-values, afin de limiter le plafond d'endettement de la PRM.

Notons encore que si dans 30 ans nous quittons ces locaux, nous n'aurons pas l'obligation de faire des investissements complémentaires pour supprimer les cellules et les boxes de maintien.

Question des commissaires

Le bâtiment projeté respectera-t-il la norme Minergie, que signifie exactement la phrase du point 296.3 à la page 27 du préavis ?

Réponses des représentants de la PRM

La norme Minergie renvoie à la norme SIA 308/1. Le standard Minergie n'est pas contraignant, il s'agit d'un standard de construction facultatif, qui permet une utilisation rationnelle de l'énergie. Pour le projet de construction de l'avenue des Pâquis, la phrase à la page 27 signifie qu'il n'est pas prévu de certification du bâtiment de l'hôtel de police. Toutefois, le constructeur s'engage lors de la construction à faire mieux que le minimum légal et à tendre au maximum vers le standard Minergie.

Notons encore que le standard Minergie n'est pas applicable pour les bâtiments administratifs et que l'utilisation 24/24 de l'hôtel de police ainsi qu'une affectation particulière des locaux, rendent peu adapté un tel standard pour un projet de construction d'un hôtel de Police.

Question des commissaires

Le CODIR a-t-il pris les renseignements nécessaires afin de valider la solidité du promoteur ?

Réponses des représentants de la PRM

Oui, dans la mesure de la légalité les renseignements ont été pris, nous sommes confiants.

2.4 QUESTIONS TRAITANT DU CONTRAT DE BAIL PROJETE

Concernant le contrat de bail, plusieurs questions sont soulevées au sujet du point 5b des frais accessoires. Les commissaires se demandent s'ils sont bien tous à charge du locataire. C'est dans cette optique que nous avons pris des renseignements.

Préalablement, dans le projet de bail, il n'y a pas d'acompte fixe de charges prévu, il y a simplement la mention « charges individuelles » en page 2 du bail dans le tableau. Cela signifie en gros que toutes les charges à venir sont à la charge de la PRM. Ce qui n'est pas un problème en soit, car dans le fond c'est correct ; mais cela engendre une difficulté de budgétisation. Dit autrement, oui on devra payer des charges, mais on ne sait pas combien, puisqu'elles ne sont pas indiquées par le propriétaire. De plus, dans le cas de notre préavis, des frais accessoires, notamment de dépannage, semblent à notre charge et

cela est curieux, car on ne connaît pas les frais induits par les clauses proposées.

D'après les renseignements que nous avons pris, l'ensemble des charges et des frais accessoires peuvent aller jusqu'à CHF 100.00 le m² par an, voire plus. Dans notre cas de figure, nous louons 1'888 m², ce poste peut donc représenter une charge de CHF 188'000.00 par an, en plus du loyer.

Dans le plan financier, en page 8 du préavis, dans le tableau N° 3, seul un montant de CHF 110'000.00 est prévu. De plus, ce montant ne correspond pas uniquement aux charges, mais englobe la conciergerie, l'électricité et les assurances. Ainsi, nous nous demandons si le prix relativement attractif du m² ne cache pas simplement des coûts cachés, au travers des charges et des frais accessoires élevés.

C'est dans ce sens que nous avons adressé cette série de questions.

Question des commissaires

Pouvez-vous nous expliquer comment le chiffre de CHF 110'000.00 est calculé dans le tableau N° 3, page 8 du préavis ?

Réponses des représentants de la PRM

Ce montant correspond à l'estimation des frais de conciergerie, électricité, chauffage et entretien. Cela ne comporte pas les assurances, qui font l'objet de la ligne suivante dans le tableau N° 3 (CHF 14'000.00, estimation faite par notre courtier en assurances).

Le calcul a été fait au regard de la formule proposée par DTZ, à la page 15 de son rapport : CHF 60.00 par mètre carré et par année, soit CHF 119'280.00 dès l'aménagement d'une antenne à la Gare. Dans le tableau, il s'agit d'une erreur d'inattention, nous vous prions de nous en excuser. Les montants corrects sont respectivement CHF 113'280.00 l'année qui suit le déménagement et CHF 119'280.00 l'année de l'occupation de l'antenne. Cela fait une différence de respectivement CHF 3'000.00 et CHF 6'000.00 par année.

Question des commissaires

Nous avons demandé aux CODIR de faire une recherche complémentaire précise et comparée, afin de valider le montant des charges envisagées.

Réponses des représentants de la PRM

Ces montants nous semblent corrects, compte tenu de ce que nous payons actuellement :

Conciergerie pour 1'288 m² : CHF 45'000.00 par année. Avec une augmentation de 50%, cela reviendra à l'avenir à quelque CHF 67'500.00.

L'électricité coûte actuellement CHF 16'500.00 par année. Ce montant ne devrait pas beaucoup augmenter. Avec une majoration de 20%, nous arriverons à environ CHF 19'800.00 par année.

En ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude, actuellement compris dans le loyer, ces charges s'élèvent à 22'800.00 d'acompte par année. Dans nos futurs locaux, équipés de panneaux solaires pour l'eau sanitaire et d'isolation moderne, ces charges devraient

probablement diminuer de 10 à 20%. Avec l'hypothèse d'une diminution de 10%, nous estimons ces futures charges à environ CHF 20'520.00 par année.

Au total, il semble raisonnable de miser sur les coûts suivants pour les futures infrastructures :

▪ Conciergerie	: CHF 67'500.00
▪ Electricité	: CHF 19'800.00
▪ Chauffage et eau chaude	: CHF 20'520.00
Total	: CHF 107'820.00

Il s'agit évidemment d'estimations, qui devront être affinées lors de l'élaboration du projet définitif. En l'état, le maître d'ouvrage n'est pas en mesure d'avancer des chiffres précis.

Viendront s'ajouter, dans un second temps, les contrats d'entretien pour les installations techniques. Nous partons du principe que pour les 3 à 5 premières années, les installations et leur entretien seront compris dans les garanties de départ. C'est ainsi que nous avons convenu avec l'entrepreneur. Charge à l'entrepreneur et à nous de veiller à ce que les fournisseurs nous garantissent pièces et entretien pendant une durée allant de 3 à 5 ans.

Question des commissaires

Nous avons demandé au CODIR de faire valider par une contre-expertise juridique des clauses du bail portant sur les frais accessoires. Qu'en est-il ?

Réponses des représentants de la PRM

Concernant les frais accessoires, le CODIR effectuera une contre-expertise juridique des clauses du bail sur les frais accessoires avant la signature du bail, afin que ces dernières correspondent à la réalité des charges incombant à la PRM en tant que locataire.

Question des commissaires

Ne faudrait-il pas prévoir avec le bailleur des acomptes de charges fixes dès la conclusion du bail ?

Réponses des représentants de la PRM

Concernant le montant des acomptes, le CODIR demandera un engagement du propriétaire sur les montants projetés des charges avant la signature du bail.

Question des commissaires

Les commissaires demandent de mettre à jour, si nécessaire, dans le tableau N° 3, page 8 du préavis, le coût des charges réévalué ainsi que celui des frais accessoires.

Réponses des représentants de la PRM :

Une erreur est intervenue dans le tableau, comme évoqué plus haut. Compte tenu des montants en jeu (CHF 3'000.00, respectivement CHF 6'000.00 par année). Ainsi les erreurs constatées modifient très légèrement les tableaux présents dans le préavis. C'est dans

cette optique et pour plus de lisibilité que nous avons demandé au CODIR de les mettre à jour et que nous les retranscrivons intégralement dans le présent rapport.

CHARGES INFRASTRUCTURES				
	2015	Année du déménagement	Année qui suit le déménagement	Année d'occupation de l'antenne de la Gare
Loyer	CHF 68'900	CHF 280'890	CHF 561'780	CHF 561'780
Conciergerie	CHF 0			
Electricité	CHF 16'500	CHF 113'280	CHF 119'280	CHF 119'280
Chauffage	CHF 0			
Assurances	CHF 2'100	CHF 14'000	CHF 14'000	CHF 14'000
Intérêts plus-values construction (1,5%)	CHF 0	CHF 3'521	CHF 3'521	CHF 3'521
Intérêts technique et immobilier (1,5%)	CHF 0	CHF 9'866	CHF 9'866	CHF 9'866
Amortissement plus-values construction	CHF 0	CHF 23'474	CHF 23'474	CHF 23'474
Amortissement techniques et immobiliers	CHF 0	CHF 131'544	CHF 131'544	CHF 131'544
Fonds de conversion des risques (3%)	CHF 0	CHF 16'427	CHF 16'853	CHF 16'853
Déménagement et surveillance chantier	CHF 0	CHF 20'000	CHF 0	CHF 20'000
Loyer et charges antenne de la Gare	CHF 0	CHF 0	CHF 0	CHF 9'400
Total	CHF 97'500	CHF 705'001	CHF 880'318	CHF 939'718
Différence par rapport 2015		CHF 607'501	CHF 782'818	CHF 842'218

Augmentation prévisionnelle des charges immobilières (clef de répartition: Estimation 2020)	Taux en %	Année du déménagement	Année qui suit le déménagement	Année d'occupation de l'antenne de la Gare
Morges	60.65%	CHF 286'503	CHF 292'834	CHF 288'861
Saint-Prex	18.44%	CHF 67'006	CHF 69'036	CHF 69'990
Préverenges	14.28%	CHF 43'925	CHF 48'969	CHF 47'454
Tolochenaz	4.64%	CHF 14'257	CHF 22'386	CHF 25'140
Buchillon	0.99%	CHF 3'055	CHF 7'797	CHF 3'387
Lussy-sur-Morges	0.99%	CHF 3'055	CHF 7'797	CHF 3'387
Total	1	CHF 407'501	CHF 482'818	CHF 442'218

Augmentation prévisionnelle des charges immobilières (clef de répartition 2014)	Taux en %	Année du déménagement	Année qui suit le déménagement	Année d'occupation de l'antenne de la Gare
Morges	64.44%	CHF 198'154	CHF 111'128	CHF 149'405
Saint-Prex	15.34%	CHF 71'171	CHF 74'064	CHF 83'176
Préverenges	14.64%	CHF 50'018	CHF 70'685	CHF 79'381
Tolochenaz	3.76%	CHF 11'562	CHF 18'154	CHF 20'387
Buchillon	0.91%	CHF 2'798	CHF 3'394	CHF 4'934
Lussy-sur-Morges	0.91%	CHF 2'798	CHF 3'394	CHF 4'934
Total	100.00%	CHF 407'501	CHF 482'818	CHF 442'218

2.5 QUESTIONS TRAITANT DES ASPECTS FINANCIERS DU PROJET

Question des commissaires

Comment le CODIR a-t-il imaginé le montant du plafond d'endettement de l'Association de communes PRM et quel sera le processus de mise en place ?

Réponses des représentants de la PRM

Pour définir le plafond, le CODIR a non seulement pris en compte les investissements nécessaires du présent préavis (voir tableau N° 2 page 7), mais il prévoit également de définir le montant du plafond en y intégrant les montants prévus dans le plan des investissements futurs. Le CODIR imagine un plafond d'endettement d'environ 3 millions. Ce montant est moindre, nous pourrions selon la loi aller jusqu'à 25% du budget de la PRM,

soit 12 millions environ.

Les questions afférentes à ce projet de plafond feront l'objet d'un prochain préavis.

Concernant le processus, cela nous obligera à demander un changement des statuts de la PRM et à repasser devant chaque commune en respect de l'article 113 de la Loi sur les Communes.

3 CONCLUSION ET AMENDEMENTS

Après deux séances de commission et les nombreuses questions soulevées, notamment sur le bail et les frais y afférant, les commissaires ont été à même de prendre une décision. Ainsi, nous soutenons la stratégie de la location ainsi que les propositions de durée initiale du bail, la répartition des plus-values de construction et des investissements techniques et mobiliers. Les commissaires ont pris note de l'échéancier à venir (point 6 du préavis) et plus spécifiquement du prochain préavis sur le plafond d'endettement.

Toutefois, il nous paraît encore nécessaire de préciser les points suivants :

- Les commissaires tiennent à rappeler que ce nouvel hôtel de police doit satisfaire à l'ensemble des exigences légales et de fonctionnement, permettant à la PRM de déployer son action de terrain au plus proche de ses buts et de recevoir son accréditation cantonale.
- Les commissaires prennent acte des engagements du CODIR au sujet du projet de bail à loyer. Notamment, l'engagement de réaliser une contre-expertise juridique sur les clauses du bail et de demander un engagement du propriétaire sur les montants projetés des charges avant la signature du bail. Sur ce point, nous remercions le CODIR de nous informer des suites qui seront données à ses engagements.
- D'un point de vue financier, nous comprenons que nous devons vivre avec une infrastructure plus coûteuse et espérons vivement qu'il n'y aura pas de mauvaises surprises une fois le projet réalisé. Nous espérons que la chance que nous avons de collaborer étroitement avec le promoteur, dès la construction, sera profitable à une gestion financière rigoureuse des aménagements PRM, les plus adéquats pour son fonctionnement présent et futur, ceci pour le bien-être des citoyens.

3.1 AMENDEMENTS

De plus les commissaires, à l'unanimité, déposent formellement deux amendements mineurs, permettant de corriger les autorisations de dépenses des points 4 et 5 des conclusions du préavis, suite aux petites erreurs constatées dans les charges du bail. A savoir :

Point 4 : de dire que la charge s'élevant à ~~CHF 702'000.00~~ CHF 705'001.00 sera portée au budget de fonctionnement dès la première année du déménagement ;

Point 5 : de dire que la charge s'élevant à ~~CHF 872'000.00~~ CHF 880'318.00 sera portée au budget de fonctionnement les années suivantes.

Au final, les commissaires remercient les membres du CODIR de leurs réponses précises, qui leur ont permis de lever tous doutes. C'est ainsi, à l'unanimité et conscients de cette opportunité, que les commissaires soutiennent les conclusions du préavis, sous réserve des deux amendements de forme déposés ci-dessus.

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,

décide :

1. d'autoriser le Comité de direction à réaliser le processus de finalisation mentionné au point 6 du présent préavis ;
2. d'autoriser l'Association de communes Police Région Morges à quitter les locaux de la place Saint-Louis 2 et de la rue Dr-Yersin 1 ;
3. d'autoriser l'Association de communes Police Région Morges à louer des locaux à l'av. des Pâquis 27 ;
4. de dire que la charge s'élevant à CHF 705'001.00 sera portée au budget de fonctionnement dès la première année du déménagement ;
5. de dire que la charge s'élevant à CHF 880'318.00 sera portée au budget de fonctionnement les années suivantes.

au nom de la commission
le président-rapporteur

Adrien Busch

Rapport présenté au Conseil intercommunal en séance du 26 mai 2015.

Annexe : Questions Ville de Morges

4 ANNEXE 1 : QUESTIONS VILLE DE MORGES

Cette annexe est composée de questions spécifiques posées, lors des débats en commission, par les représentants morgiens de la commission.

Ces questions ont un lien évident avec la PRM, mais concernent uniquement les finances de la Commune de Morges et c'est pour cette raison que la commission a décidé de les traiter sous la forme d'une annexe. Cette dernière comprend également un vœu informel au sujet des locaux propriété de la Ville, qui seront vides une fois le déménagement réalisé, au plus tôt en 2017.

Question des commissaires

En cas de déménagement au plus tôt en 2017, restera-t-il pour les finances morgiennes un reliquat d'amortissement lié aux travaux occasionnés par la création et l'adhésion à la PRM ?

Réponses des représentants de la PRM

Une partie des réponses se trouve dans le préavis N° 03/2.2012 intitulé : « DEMANDE D'ADHESION A L'ASSOCIATION DE COMMUNES POLICE REGION MORGES (PRM) », dans les conclusions 8 à 11.1. De ce préavis, il ressort que les investissements, effectivement réalisés au 31 décembre 2014 par Morges uniquement et amortis par Morges uniquement, se montaient à CHF 265'000.00. Les autres investissements sont eux amortis à travers les comptes de la PRM et ils ne changeront pas en cas de déménagement. Ils continueront à être amortis dans les comptes de la PRM.

Concrètement, en tenant compte des années d'amortissement corrigées et des montants investis par Morges, selon les informations transmises par la Direction des finances de la Ville de Morges, il y aura un amortissement extraordinaire pour la Commune de Morges, respectivement de CHF 97'474.00 en 2017, CHF 65'927.00 en 2018, et CHF 34'380.00 en 2019, en fonction de l'année du déménagement.

Question des commissaires

Quelle est la part de loyer des bâtiments actuels (Yersin et Saint-Louis 2) prise en charge par les communes membres de la PRM hors Morges. Dit autrement quelle sera la perte de recettes engendrée pour la Ville de Morges lors du déménagement ?

Réponses des représentants de la PRM

Actuellement, la PRM loue trois espaces ; 574 m² dans le bâtiment Yersin pour CHF 152'110.20 annuels, 527 m² dans le bâtiment Saint-Louis 2 pour CHF 139'654.00 annuels ainsi que des locaux pour des vestiaires et des douches dans le bâtiment de la Gendarmerie.

Sachant que la part de la Commune de Morges est de 64,66% de l'ensemble des charges de la PRM, les cinq autres communes membres prennent en charge un montant de CHF 103'080.22 des loyers des bâtiments propriété de la ville de Morges.

Formule :
$$\frac{(152'110.20 + 139'654) \times (100 - 64,66)}{100}$$



Cette somme, d'un peu plus de CHF 100'000.00, correspond à une perte de recettes pour la Ville Morges lors du déménagement de la PRM. Attention, toutefois, cette perte doit être pondérée, car elle nie le fait que sans la PRM, la commune aurait de toute manière à prendre en charge des locaux pour une Police du commerce et un Service de la signalisation (tâches optionnelles).

Toutefois, pour les commissaires de la Ville de Morges, il est très important que la PRM soit attentive à travailler en étroite synergie avec la Ville de Morges, afin que les locaux qui deviendront libres puissent être rapidement mis en conformité par la Ville de Morges, puis loués par cette dernière, afin de compenser les pertes financières.

Les commissaires morgiens sont conscients qu'une location rapide des locaux, au tarif proche de celui pratiqué actuellement, aura un caractère attractif et permettra de compenser les pertes. Dès maintenant, charge à la Ville de Morges d'anticiper au plus près le départ de la PRM, et c'est dans ce sens que nous déposons un vœu informel, qui devra être traité dans le cadre du législatif morgien ; nous demandons à la Commune de Morges de mettre tout en œuvre afin de permettre une relocation rapide des locaux libérés, au plus tôt en 2017, par la PRM.