



PRÉAVIS No 01/2012

du Comité de Direction

**AU CONSEIL INTERCOMMUNAL
de l'Association «Sécurité dans l'Ouest lausannois»**

Déménagement de la POL

1.	Objet du préavis	3
2.	Situation actuelle	3
3.	Processus mis en œuvre - origine de la démarche et solutions initiales	5
3.1	Eléments de base de l'étude.....	6
3.2	Variante initialement retenue – chemin de la Rueyre 120, Renens.....	6
4.	Nouvelles démarches en vue de trouver des locaux	8
5.	Solution nouvellement proposée	9
5.1	Situation et contexte géographiques	9
5.2	Projet.....	10
5.3	Négociations avec le promoteur.....	10
5.4	Proposition retenue par le Comité de Direction	12
6.	Objections déjà formulées par les Municipalités et réponses à ces objections ...	13
6.1	Coût du projet	13
6.2	Manque de centralisation dans le district	15
6.2.1	Accessibilité pour le public	15
6.2.2	Capacité et rapidité d'intervention pour les policiers	16
6.2.3	Modification d'horaires d'ouverture d'un poste de police dans la partie ouest du district ...	16
6.3	Cas particulier de la parcelle "Hauta Veigne"	17
7.	Dénonciation et modification des conventions conclues avec les communes de Chavannes-près-Renens, Prilly et Renens	18
7.1	Dénonciation des conventions	18
7.2	Cas particulier de la commune de Renens	19
8.	Conséquences du déménagement sur le personnel	19
8.1	Pas d'augmentation d'effectifs.....	19
8.2	Nouvelles façons de travailler	19
8.3	Plan de mobilité pour les collaborateurs	20
9.	Calendrier des opérations	20
10.	Aspects financiers	21
10.1	Investissement	21
10.2	Charges d'exploitation	21
10.3	Coût du capital	21
11.	Conclusions	21

1. Objet du préavis

Le Comité de Direction souhaite, au travers du présent préavis, obtenir l'autorisation du Conseil intercommunal de regrouper les différents services de l'Association « Sécurité dans l'Ouest lausannois » au sein d'un bâtiment constituant son siège principal.

Le bâtiment en question est situé sur le territoire de la commune de Prilly, plus précisément à la route des Flumeaux 41, à proximité immédiate de la rue de Lausanne et des développements importants qu'elle va vivre au cours des prochaines années, notamment avec l'arrivée du tramway Lausanne-Renens et de l'inauguration de la halte CFF de Malley-Prilly.

Ce bâtiment, encore à construire, sera disponible dans un délai de 18 mois dès la signature du contrat, conclusion du présent préavis.

Disposant de cinq étages sur deux niveaux en sous-sol, il accueillera les structures de l'Association aux rez-de-chaussée et premier étage, où l'entier de la surface est réservée, et au second étage, où une petite partie de surface permet de conserver des locaux en vue d'une éventuelle extension et un développement des services. Il présente un rapport qualité-prix intéressant, dans le contexte actuel de l'Ouest lausannois.

Les deux avantages principaux de ce bâtiment résident dans le fait que toutes les autorisations nécessaires en vue de sa construction sont désormais obtenues et que les travaux peuvent démarrer rapidement d'une part, dans le fait que les étages prévus pour l'Association sont pensés en fonction des besoins de ses différents services d'autre part.

D'autre part, les communes qui louent à ce jour des locaux à l'Association, soit Chavannes-près-Renens, Prilly et Renens ont été consultées et ont accepté de rompre les conventions existantes afin de permettre à l'Association de procéder à ce déménagement.

Ce préavis ne porte que sur l'autorisation générale de signer le contrat de bail. Un préavis ultérieur sera soumis au Conseil intercommunal afin de définir précisément les investissements nécessaires à l'équipement de détail du bâtiment et pour financer le déménagement à proprement parler de la structure.

2. Situation actuelle

Depuis la création de l'Association « Sécurité dans l'Ouest lausannois », les services sont répartis sur un total de sept sites, dont trois qui réunissent des collaborateurs au-delà de ceux nécessaires à la tenue d'un poste de ville. Si le besoin de déménager et regrouper les différentes structures de l'Association se fait jour quatre ans à peine après sa création, les causes en sont multiples.

D'une part, l'Association a été créée très rapidement et la mise en œuvre, sur le plan des bâtiments occupés, n'a fait l'objet que de moindres aménagements. De ce fait, les coûts de ces aménagements sont restés très limités et doivent être mis en relation avec la modernisation de l'ensemble de la structure que constitue l'Association. A n'en pas douter, la création d'un guichet, de deux salles de garde à vue et l'agrandissement du vestiaire dévolu aux policières, qui sont les principaux aménagements effectués, restent d'une très faible dimension.

D'autre part, la votation du 29 septembre 2009, au travers de laquelle les Vaudoises et Vaudois ont refusé la création d'une police unique, a donné un élan neuf à l'Association, laquelle est désormais appelée à exister à long terme, en qualité de partenaire au sein du système de sécurité publique cantonal. Il reste à conclure un contrat d'accréditation définitive et à remplir les objectifs qui y sont fixés, ce qui ne devrait pas être trop difficile à atteindre.

Ces changements, d'importance, ont conduit les responsables opérationnels à se poser des questions quant à l'avenir de l'Association, et ce dès le lendemain de la votation. Un des problèmes évoqués, à l'occasion des chantiers de la POL, sorte de remue-méninges interne à l'Etat-major, dès le mois de novembre 2009, est celui des locaux. La situation ayant été analysée comme tendue dès la création de la structure, à Renens en particulier, a été rapidement remise sur le tapis.

Le projet de relocalisation actuel touche les trois sites principaux, à l'exclusion des postes de ville de Bussigny, Crissier, Ecublens et St-Sulpice. Ceux-ci ne sont donc pas concernés et resteront à l'identique de ce qu'ils sont aujourd'hui. Tous ont fait l'objet de réaménagements plus ou moins importants au cours des dernières années.

Pour les autres postes de police, il convient de rappeler la situation actuelle. A Renens sont groupés le Commandant et son remplaçant, les collaborateurs qui leur sont directement rattachés, soit les services des finances, des ressources humaines, de l'appui aux personnes (psychologue), de la formation, de l'informatique, de l'intendance, ainsi que la commission de police. Au total, 17 personnes se partagent 7 bureaux, ce qui est particulièrement inadéquat vu la particularité et la diversité des tâches et des fonctions assumées par ces collaborateurs.

Au rez-de-chaussée et au sous-sol de ce bâtiment se trouvent les installations liées à la police mobile, soit toute la partie intervention de la police de l'Ouest lausannois. Au cours des trois dernières années d'exploitation, une maximisation de l'utilisation de ces surfaces a été réalisée. Cependant, de nombreux éléments restent insatisfaisants, le bâtiment ne se prêtant que très mal à une utilisation intensive, 24h/365jours. Ainsi en est-il, notamment, de la salle d'attente, dans le couloir, des locaux d'audition, non conformes aux besoins liés au code de procédure pénale fédéral et aux contraintes liées à la réforme policière vaudoise, de l'accès aux cellules, qui doit se faire par la descente d'escaliers, ou encore des vestiaires, trop petits et insuffisamment dotés en sanitaires.

Quant à l'accueil des personnes venant solliciter une prestation ou nécessitant une prise en charge plus conviviale eu égard au drame qu'elles ont vécu, il doit être réalisé dans des locaux fort peu conviviaux, puisque pensés d'abord pour y réaliser des auditions de personnes ayant commis un dommage plutôt que l'ayant subi.

Enfin, le site de Renens pose plusieurs problèmes s'agissant du stationnement des véhicules de police. A l'exception de trois d'entre eux qui se trouvent dans des garages fermés, tous les véhicules de police sont au milieu d'un parking largement fréquenté. Ils ne peuvent être protégés ni du vandalisme, ni des conditions atmosphériques. Sur le plan opérationnel, devoir gratter les vitres avant de partir en intervention est une situation peu satisfaisante.

A Prilly, une vingtaine de collaborateurs de l'Association se trouve dans des bureaux, aux sous-sol, premier et second étages d'un bâtiment abritant une garderie au rez-de-chaussée. La garderie a été créée par la commune de Prilly dans le courant de l'année 2009. La POL, qui occupait en partie le rez-de-chaussée pour l'accueil des plaignants notamment, a été délogée. Si les activités de la police administrative et de la garderie ne paraissent pas complètement incompatibles, le mélange des genres n'est pas idéal, loin s'en faut. Le problème ne se pose pas en termes de surfaces, mais plutôt en termes d'accessibilité au bâtiment et de visibilité de la structure qui y réside, deux éléments qui sont relativement insatisfaisants. Il n'en reste pas moins que le site de Prilly est dans l'ensemble fonctionnel.

En dernier lieu, le site de Chavannes-près-Renens abrite la majeure partie de la division partenariats et logistique, 9 collaborateurs en plus de ceux du poste de ville. Les locaux se révèlent relativement fonctionnels, les tâches très particulières de cette subdivision pouvant cependant parfois entrer en conflit avec celles d'une administration communale. Le manque de salles de conférences et de places de stationnement pour les véhicules de l'Association est le point noir. Mais le plus gros problème reste cependant le dimensionnement très réduit des bureaux, les collaborateurs ne pouvant presque jamais accueillir des personnes dans leurs bureaux, ne serait-ce que pour un dialogue.

En guise de synthèse, l'Association « Sécurité dans l'Ouest lausannois » a démarré sur les chapeaux de roue en janvier 2008, après sa création institutionnelle. Dans l'enthousiasme du démarrage, les collaborateurs ont mis en œuvre un système qui fonctionne et où des gains en efficacité ont pu être trouvés, à de très nombreux niveaux.

Par contre, il apparaît tout aussi clairement que l'absence de véritable centrale, permettant de réunir en un seul lieu les organes de direction de l'Association et de coordonner l'action des différents services, ne peut désormais que freiner les évolutions du système mis en place. Sans que la situation soit totalement négative, elle est désormais suffisamment insatisfaisante pour que le Commandement entreprenne, à la demande et sous la houlette du Comité de Direction, des recherches en vue de relocaliser les structures de base de l'Association.

3. Processus mis en œuvre - origine de la démarche et solutions initiales

Dans le cadre d'une étude menée entre novembre 2009 et avril 2010 sous le nom de « Chantiers de la POL », le problème du déménagement a été évoqué, sans qu'une direction précise puisse être trouvée. Entre avril et septembre 2010, des études complémentaires par un groupe de travail interne ont permis d'élaborer six variantes en vue de la relocalisation.

Dans le courant de l'année 2010, le Commandement est arrivé à la conclusion qu'il était nécessaire de solliciter une augmentation des surfaces mises à disposition dans le bâtiment communal de la rue de Lausanne 35, les gains possibles par rationalisation des surfaces étant tous réalisés. Dans le même temps, la commune de Renens a approché l'Association et sollicité un échange de surfaces avec celle-ci, certains de ses services se trouvant à l'étroit. L'échange s'est évidemment avéré impossible en raison des éléments précités.

Une étude en vue de relocaliser l'entier de l'Association dans les bureaux de la rue de Lausanne 35 a été entreprise. Cette étude s'est rapidement révélé être une impasse, les problèmes fondamentaux de mixité du parking, d'accessibilité et de manque de surfaces « utilitaires » restant très importants. Cette variante a été abandonnée au profit de la recherche d'une autre solution.

Le 22 septembre 2010, le Comité de Direction a décidé de privilégier les contacts avec les services techniques des communes et avec des gérances en vue de trouver des surfaces correspondant aux besoins définis dans le cadre du groupe de travail.

Le Comité de Direction a également intégré, dans le budget 2011, un montant d'honoraires de Frs 50'000.-, prévu pour préparer le déménagement, au cas où un bâtiment viendrait à se présenter. Ce montant d'honoraires a été accepté par le Conseil intercommunal, dans le cadre du budget, sous compte 6004.3189.02.

L'évocation détaillée de la solution trouvée initialement au chemin de la Rueyre a pour objectif de permettre aux membres du Conseil intercommunal de bien comprendre le dimensionnement des études entreprises dans le contexte de la recherche de locaux d'une part, de disposer de points de comparaison avec le projet finalement proposé d'autre part.

3.1 Eléments de base de l'étude

Avant toute forme de recherches extérieures, le groupe de travail a défini les besoins minimums en termes de surfaces, de connexions informatiques, de répartition des locaux, d'accessibilité, de sécurité et de prix, sans imaginer regrouper forcément l'ensemble des services de l'Association.

Le 19 octobre 2010, le Comité de Direction a adressé aux communes un courrier invitant les Municipalités à lui transmettre toutes propositions en vue d'un déménagement de l'Association. Les spécifications mentionnées étaient les suivantes: environ 1000 m² de bureau, environ 500 m² de sous-sol, environ 700 m² de garages ou stationnement pour des véhicules.

Le Comité de Direction a reçu quatre réponses de la part des communes et deux propositions de locaux ne convenant pas. Au final, aucune proposition correspondant aux attentes de l'Association n'a été formulée. Dans ces conditions, décision a été prise de contacter un certain nombre de gérances.

Dans le courant des mois d'octobre, novembre et décembre 2010, de nombreux contacts ont été pris afin de trouver des locaux. Plusieurs visites ont été effectuées, la plupart d'entre elles se révélant négatives, des éléments fondamentaux empêchant toute poursuite d'étude. Il y a lieu de préciser que cette phase incluait la possibilité de ne déménager que les sites de Renens et de Chavannes, mais pas forcément celui de Prilly.

3.2 Variante initialement retenue – chemin de la Rueyre 120, Renens

Vers mi-décembre 2010, une régie immobilière a proposé le bâtiment situé au ch. de la Rueyre 120 à Renens. Un groupe de travail interne de la POL a visité le bâtiment, entièrement vide, et constaté son adéquation par rapport aux besoins de l'Association. Sur la base du rapport du groupe de travail, le Commandant et l'Etat-major ont visité le bâtiment et constaté son adéquation, moyennant des adaptations et des investissements nécessaires afin de transformer un bâtiment de bureaux en siège d'une association intercommunale chargée de gérer les questions de sécurité publique.

Aucune décision n'étant possible à ce sujet (étude ou autre) dans le courant des derniers jours de l'an 2010, une visite du bâtiment par le Comité de Direction a été organisée le 19 janvier 2011.

Au terme de cette visite, séance tenante le 19 janvier 2011, le Comité de Direction a décidé par 7 voix contre 1:

« de demander au Commandant de lui soumettre un projet de préavis au Conseil intercommunal dans les meilleurs délais en vue de déménager le siège de l'Association dans le bâtiment au chemin de la Rueyre 120 à Renens ».

Depuis cette date, le plt Bottali et l'adj Gilli ont travaillé à la mise en forme des éléments techniques nécessaires à la rédaction d'un préavis, sous la direction du Commandant. Une information aux communes concernées par la résiliation des conventions conclues a été transmise le 25 janvier 2011, afin de prévenir que ce travail était en cours. Le bâtiment étant vide, le Commandant et l'administration ont décidé de travailler vite, afin d'éviter que les locaux soient réservés par un autre locataire.

Ainsi, le 16 février 2011, le Comité de Direction a attribué un mandat à la société Architram, charge à celle-ci d'appuyer le Commandement en vue de l'élaboration du présent préavis. Une commission de construction, présidée par M. Lasserre, ingénieur et Président du Comité de Direction à cette époque, a également été nommée afin de faciliter les contacts entre policiers et spécialistes de ce genre de travaux.

Le 24 février 2011, la commune de Chavannes-près-Renens a, de son côté, écrit au Comité de Direction, demandant de libérer le dépôt que la POL occupe dans le collège de la Concorde, en relation avec les importants travaux qui ont lieu en vue de rénover cet établissement scolaire. L'Association a pris acte de cette résiliation partielle de la convention et a trouvé des locaux de son côté, le plus près possible des futurs bureaux du chemin de la Rueyre.

Constatant qu'un certain flou perdurait et afin de tenir informées les Municipalités de l'évolution de ce projet, une rencontre entre le Comité de Direction, les Syndics des communes partenaires et le Commandement a été organisée le 10 mars. Elle a permis d'expliquer les raisons qui présidaient à ce déménagement et de constater que la volonté de renforcer la POL en lui permettant de se trouver un nouveau siège était partagée, tant au niveau des Syndics qu'à celui du Comité de Direction.

Les négociations et études se sont poursuivies au-delà du 10 mars et un préavis devait être soumis au Conseil intercommunal, charge à celui-ci de donner son accord ou non au projet lors de la séance du 11 mai 2011.

Malheureusement, le 1er avril 2011, dix jours avant la séance du Comité de Direction au cours de laquelle devait être validé le préavis portant sur la transformation et la location du bâtiment du chemin de la Rueyre, le représentant de la régie a informé le Commandant de la décision du propriétaire de louer une partie des surfaces à une société privée, rendant impossible le déménagement de l'Association dans ce bâtiment.

Sans entrer dans les détails de la solution étudiée initialement au chemin de la Rueyre, il paraît nécessaire de mentionner que celle-ci nécessitait un investissement conséquent en vue de mettre à niveau le bâtiment, notamment eu égard au fait que celui-ci datait de 1985.

Investissement

Bâtiment et connexions informatique
Déménagement

Frs 3'337'000.-
Frs 100'000.-

Charges d'exploitation

Loyers ch. de la Rueyre 120	Frs 380'400.-
Loyers CACIB	Frs 31'500.-
Entretien	Frs 100'000.-
Charges	Frs 120'000.-

Coût du capital

La méthode qui avait été retenue pour le calcul de l'amortissement est celle en vigueur dans les communes et collectivités publiques. Elle consiste à répartir l'investissement total sur une durée de 15 ans. Les coûts du capital (intérêts) sont calculés de façon moyenne selon une méthode consistant à prendre la moitié de l'investissement et à lui appliquer un taux d'intérêt moyen de 4% sur une durée de 15 ans.

Amortissement	Frs 229'000.-
Intérêts	Frs 137'500.-

En termes de charges annuelles, en additionnant les coûts du capital et les charges d'exploitation (hors entretien pour des questions de comparaison), le coût du bâtiment transformé et mis aux normes, sans finitions particulièrement luxueuses, aurait été de Frs 898'400.- par année.

4. Nouvelles démarches en vue de trouver des locaux

Suite à l'échec de cette première démarche, le Comité de Direction et l'Etat-major ont décidé de renoncer à travailler dans l'urgence et à trouver une solution avant la nouvelle législature 2011-2016. Par contre, des démarches ont été entreprises afin de faire savoir aux gérances et aux services des communes que l'Association était toujours à la recherche de nouveaux locaux.

Dans ce contexte, le groupe de travail interne a épluché les annonces de presse, allant parfois simplement se rendre compte à l'extérieur d'un bâtiment si celui-ci pouvait convenir ou non. Dans bon nombre de cas, la visite du bien s'est révélée être inutile, le bâtiment ne répondant à l'évidence pas aux besoins de la structure.

Le groupe de travail a ensuite pris l'initiative de visiter un total de onze bâtiments ou projets de construction afin de vérifier leur adéquation ou non à un déménagement de la structure centrale de l'Association. Sur proposition de la Municipalité de Crissier, un douzième bâtiment a été visité dans le courant du mois de novembre 2011.

Il faut préciser que des critères ont été définis afin de déterminer si la situation géographique convenait, si les dimensions étaient adéquates, si les spécificités d'un locataire comme la police pouvaient être prises en considération. Dans la majorité des cas, pour de multiples raisons, les possibilités se sont révélées mauvaises. Lorsque les locaux convenaient, ce sont les propriétaires qui ne voulaient pas d'un locataire comme la police dans leur immeuble.

Enfin, les projets d'ensembles urbanistiques tels qu'actuellement développés par les partenaires groupés au sein du SDOL n'ont pas fait l'objet d'études approfondies, dans la mesure où les communes ne les ont pas proposés dans le cadre du premier tour d'horizon. S'agissant dans la grande majorité des cas d'ensembles à caractère résidentiels, la présence de la centrale de la police paraît peu adéquate en ces lieux. Il en est de même lorsqu'il s'agit d'une réflexion autour de bâtiments scolaires.

Concrètement, la liste des bâtiments visités est la suivante:

BUSSIGNY – (Business Village)	Ch. de Rentes 26 à 46	30.11.2010
RENENS (dans le bâtiment des Naturelles)	Rte de Cossonay 44	01.12.2010
RENENS (ex skis Rossignol)	Ch. de la Rueyre 120	06.12.2010
RENENS (Bâtiment vers le Cacib)	Av. des Baumettes 11 - 30	14.01.2011
BUSSIGNY (en face de chez Voltec)	R. de l'Industrie 58	05.04.2011
ECUBLENS (usine Maillefer)	Rte du Bois 37	06.04.2011
RENENS (Bâtiment vers le Cacib)	Av. des Baumettes 13 - 27	07.04.2011
RENENS (Centre UBS)	Av. des Baumettes 23	13.04.2011
PRILLY (Bobst)	Rte des Flumeaux 50	11.05.2011
PRILLY (bâtiment Hifipac)	Rte des Flumeaux 41	31.05.2011
CRISSIER (nouveau bâtiment face au collège)	Rte de Marcolet 39	19.07.2011
CRISSIER (bâtiment dans la zone industrielle Colice)	Ch. du Mont-de-Faux 2	03.11.2011

5. Solution nouvellement proposée

5.1 Situation et contexte géographiques

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, le bâtiment situé à la route des Flumeaux 41 à Prilly a été proposé au groupe de travail chargé d'étudier le déménagement dès le 31 mai 2011.

Actuellement, à cette adresse se trouve un bâtiment voué à la démolition et à être remplacé par un immeuble de six étages sur sous-sols. Le maître d'ouvrage est la société Hifipac SA et le bâtiment prévu a été dessiné par les architectes de la société CCHE.

Les procédures de mise à l'enquête et d'autorisation de construction sont toutes achevées et les travaux de construction peuvent démarrer.

Le quartier fait l'objet d'importants projets de développement, avec notamment la construction à proximité immédiate de cette parcelle d'un centre administratif et de bureaux de près de 11'000 mètres carrés. Par ailleurs, la ligne du futur tramway t1 passe à moins de 200 mètres de l'entrée du bâtiment projeté. Quant à la halte CFF de Malley, elle se trouve à environ 600 mètres.

Au sud de ces voies de chemin de fer, quelque 139'500 mètres carrés de surfaces brutes de plancher sont prévues dans le cadre du projet Malley s'éveille, la moitié étant consacrée à des logements et l'autre à des activités.

Le présent préavis renvoie, sur ce point, aux éléments d'information fournis par le SDOL (Schéma directeur de l'ouest lausannois www.ouest-lausannois.ch) et par le SDIM (Schéma directeur intercommunal de Malley). Un concours a été lancé en septembre 2011 afin de valoriser les parcelles se trouvant au sud des voies CFF.

5.2 Projet

Lors des premiers contacts entre les promoteurs du projet Flumeaux 41 et le groupe de travail interne à l'Association, le projet s'est révélé très favorable, dans la mesure où une ouverture aux besoins spécifiques de l'Association et de la police en particulier était possible.

Concrètement, six étages seront construits sur deux sous-sols. L'Association occupera les deux étages de sous-sols, les stationnements étant réservés aux véhicules de police, de service et de collaborateurs mettant leur véhicule à disposition dans le cadre de leur fonction. Quelques places de parc (neuf ou dix) seront mises à disposition de locataires des autres surfaces du bâtiment.

Ces deux étages de sous-sols comprennent également des dépôts à raison de 517 mètres carrés et des vestiaires pour les collaborateurs pour 193 mètres carrés.

Le rez-de-chaussée correspond pour sa part à quelque 635 mètres carrés de bureaux aménagés selon les besoins d'une structure comme celle de l'Association, à quoi s'ajoutent environ 60 mètres carrés de zone carcérale, prévue pour héberger les personnes retenues contre leur gré.

L'accès à cette zone carcérale est possible en permettant à un fourgon d'entrer directement dans le bâtiment, ce qui se révèle être un avantage conséquent d'un point de vue opérationnel.

Dans le même sens, l'existence d'une entrée réservée au personnel, d'un accès aux garages et d'une réception publique aisément accessible se révèle être un avantage conséquent, l'absence de contacts entre des personnes appréhendées et des victimes étant, en l'espèce, parfaitement réalisée.

L'Association prévoit de louer la totalité du deuxième étage, alors qu'une surface de 100 mètres carrés au troisième serait suffisante.

En synthèse, les bureaux et zone carcérale aux trois étages hors sous-sol représenteraient une surface de 1490 mètres carrés environ.

5.3 Négociations avec le promoteur

Lors de la première présentation du projet, au mois de juillet 2011, alors que les promoteurs avaient pris en considération les premières demandes formulées par le groupe de travail de l'Association, le projet avait une dimension très différente.

Ainsi il était proposé à l'Association de louer des surfaces plus conséquentes, représentant 2430 mètres carrés de bureau et 600 mètres carrés de dépôts ainsi que 38 places de parc pour un loyer annuel (charges et frais accessoires compris) de Frs 1'103'988.-, soit un total mensuel de Frs 91'999.-.

Lors de la présentation de cette première offre, coïncidant avec le premier jour de la nouvelle législature, le groupe de travail et les responsables de l'Association ont envisagé de renoncer purement et simplement à ce projet.

Cependant, les relations entretenues avec le promoteur se sont révélées adéquates et de nouvelles propositions ont pu être formulées. Ainsi, la mise en sous-sol des vestiaires ainsi que le renoncement à certains aménagements ou finitions, en accord avec le promoteur ont permis une diminution des surfaces louées et des coûts y relatifs.

A fin juillet, un projet dimensionné de façon adéquate a été proposé au groupe de travail, le nombre de mètres carrés atteignant les 1490 mètres carrés, le montant total du loyer (charges comprises) étant de Frs 782'268.-.

Dans ces conditions, le groupe de travail interne a soumis le projet au Commandant, qui a estimé que ce projet était dans les grandes lignes compatibles avec les possibilités de l'Association. Avec l'accord de l'Etat-major, le Comité de Direction a été saisi de cette proposition, charge à celui-ci de l'analyser.

Le 31 août 2011, à l'occasion de la première séance de la nouvelle législature, le Comité de Direction a enregistré la présentation du projet, sans qu'aucune décision ne soit proposée. A cette occasion, le Commandant a fait part de sa disponibilité pour expliquer les tenants et aboutissants du projet auprès de chacun des membres du Comité d'une part, auprès des Municipalités d'autre part.

Le 14 septembre, le Comité de Direction a abordé une nouvelle fois ce sujet afin de synthétiser les réactions enregistrées dans les diverses communes. Il est apparu que certaines communes n'étaient pas convaincues et qu'un travail d'information devait encore être réalisé. Au terme de cette discussion, le Comité a décidé de mandater une délégation afin de négocier les prix de cet objet. Les délégués sont Messieurs Farine, Président du Comité de Direction, Golaz, Vice-président, Mühlethaler, membre du Comité de Direction, ainsi que Reszo, Municipal à Crissier et Kaelin, Syndic d'Ecublens, tous deux spécialistes des questions immobilières. Le Commandant et son remplaçant participent aux séances de cette délégation.

Le 29 septembre, la délégation a rencontré les promoteurs et a fixé des objectifs à atteindre pour qu'une entrée en matière soit possible. Les promoteurs ont enregistré les demandes et ont évoqué la possibilité d'entrer en matière à ce sujet.

Dès cette date, plusieurs communes ont demandé à pouvoir bénéficier d'informations complémentaires afin de mieux comprendre les raisons de ce projet. Dans ce contexte, elles ont fait part d'observations et remarques, voire d'objections dans certains cas. Ces objections et les arguments contraires sont évoqués dans les chapitres suivants du présent préavis.

Le 14 octobre, les promoteurs ont transmis de nouvelles propositions, allant dans le sens souhaité. Elles ont fait l'objet d'un nouvel examen par le Comité de Direction lors de la séance du 2 novembre, mais ont été jugées encore insuffisantes.

Le 23 novembre, une réunion de la délégation a permis d'affiner les demandes auxquelles les promoteurs devaient pouvoir répondre. Elles tenaient principalement à une baisse de loyer, à une précision concernant la question de l'indice de réadaptation des loyers et à une diminution de la durée du bail.

Le 25 novembre, une nouvelle rencontre entre la délégation et les représentants du promoteur a permis d'aboutir à une proposition affinée et précisée. Au terme de cette rencontre, une nouvelle proposition a été formulée, laquelle, en phase avec les attentes de la délégation, a été transmise au Comité de Direction.

Le Commandant a réceptionné la nouvelle proposition le 30 novembre 2011. Le 14 décembre, donnant suite à une proposition de décision élaborée par les Président et Secrétaire du Comité de Direction, ce dernier a décidé d'élaborer un préavis au Conseil intercommunal en vue d'obtenir l'autorisation de signer un contrat de location avec le promoteur du bâtiment prévu à l'adresse Flumeaux 41 et de porter les incidences financières aux budgets concernés par ces modifications.

Le 18 janvier 2012, le Comité de Direction a validé le présent préavis, après avoir présenté, en compagnie des promoteur, gérant et architecte, le projet dans son ensemble aux membres du Bureau intercommunal des Syndics du district de l'Ouest lausannois le 11 janvier 2012, de façon à entendre les avis et remarques des chefs des municipalités partenaires de l'Association.

Ces avis étant unanimement favorables, avec quelques réserves évoquées ci-après, le Comité de Direction a décidé de convoquer le Conseil intercommunal pour une séance extraordinaire, avec ce préavis unique pour objet.

5.4 Proposition retenue par le Comité de Direction

La proposition finalement retenue est jointe en annexe.

Elle laisse apparaître que les loyers ont été revus à la baisse, pour un total de Frs 699'720.- par année, soit Frs 58'310.- par mois.

Dans le même sens, il est précisé que l'indice des prix à la consommation permettant une révision contractuelle du bail est fixé comme étant celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du bail. Cela signifie qu'aucune modification des prix d'ici à la fin de la construction n'est possible.

Enfin, la durée du bail reste fixée à quinze ans, mais des possibilités de sortie après dix ans, puis chaque année sont possibles. Elles étaient initialement assorties de pénalités (dédites) en cas de sortie prématurée. Le promoteur, lors de la séance du 11 janvier avec les Syndics du district, a finalement accepté de renoncer à ces pénalités, au nom des relations qu'il entretient avec les communes de l'Ouest lausannois, où il est fortement impliqué.

Il convient de préciser que le montant prévu pour la location couvre des travaux de finition qui vont bien au-delà des surfaces brutes habituellement mises à disposition dans le cadre de baux commerciaux. Dans le cas précis, l'ensemble des surfaces concernées sera prêt à l'usage et ne nécessitera pas d'investissement ultérieur, que ce soit en termes de finitions ou de câblages informatiques. Des investissements supplémentaires devront cependant être prévus,

notamment en matière de connexion au réseau informatique cantonal vaudois (RCV) et sur des aspects mobiliers.

A ce stade, le Comité de Direction renonce à détailler les investissements nécessaires et reviendra avec un second préavis dans les prochains mois, lorsque les besoins auront été plus précisément mesurés. L'Etat-major de l'Association, pour des questions évidentes de disponibilités et de temps à consacrer à la gestion de projets, n'est pas en mesure de consacrer un temps considérable à élaborer des variantes sans avoir la garantie que l'une de ces variantes sera concrétisée. C'est d'autant plus important que l'aménagement du bâtiment devra être travaillé en étroite relation avec les architectes du projet, qui sont prêts à s'investir auprès du futur locataire, pour autant que les garanties nécessaires soient fournies quant à une poursuite de la collaboration de façon fructueuse pour les parties.

6. Objections déjà formulées par les Municipalités et réponses à ces objections

6.1 Coût du projet

Une première remarque a été formulée concernant le coût de ce projet, considéré comme trop cher.

En détaillant les prix, il apparaît que les 60 mètres carrés de la zone carcérale sont effectivement très chers à la location, à raison de Frs 620.- par année et par mètre carré. Il faut cependant bien admettre que les travaux nécessaires à l'aménagement des lieux de détention sont importants et que cette partie du bâtiment doit faire l'objet d'un traitement particulier. D'autre part, la surface dévolue à cette zone sécurisée reste très petite et l'impact global de cet élément sur le loyer de peu d'importance.

Le Comité de Direction considère que la sécurité des collaborateurs et des personnes interpellées et placées en détention justifie la construction de cellules et autres pièces destinées à la garde à vue de qualité. Ce sont précisément ces exigences de sécurité qui ont un coût.

Les constructeurs ayant déjà œuvré dans le domaine très particulier de ce genre de locaux, ils disposent d'une expérience et d'une capacité à mesurer les prix de façon adéquate. Quant aux points de comparaison, ils ne sont pas très nombreux. Tout au plus faut-il évoquer le fait que l'aménagement de cellules dans les contextes des communes jusqu'à maintenant a toujours coûté plus cher que celui de simples bureaux. Dans ces conditions, le prix de Frs 620.- paraît justifié.

S'agissant des surfaces de bureaux, calculées à Frs 300.- par mètre carré, il convient de préciser que ce prix inclut les finitions intérieures du bâtiment. Il s'agit, entre autres, des revêtements de sols sur les chapes, des murs et plafonds, de tableaux électriques et de canaux d'allèges, d'interrupteurs, prises électriques et lustrerie ainsi que les cloisons et portes intérieures.

Ces investissements sont estimés par les professionnels du bâtiment à quelque Frs 80.-/mètre carré et par année. Ils doivent donc être soustraits du total, ce qui porte le montant du loyer à Frs 220.-/mètre carré et par année.

Si l'on se fie aux études immobilières en la matière, ce prix est dans les valeurs actuelles du marché pour des bureaux bénéficiant de cette situation géographique et de ce niveau de construction.

Pour l'Association "Sécurité dans l'Ouest lausannois", les incidences financières sont conséquentes, sans être disproportionnées. Le tableau ci-dessous montre l'évolution des loyers payés actuellement et ceux payés après le déménagement (charges comprises, mais sans les nettoyages).

Nature	Loyer actuel	Loyer futur
Loyers Bussigny-près-Lausanne	Frs 4'800.-	Frs 4'800.-
Loyer et conciergerie à Chavannes-Renens (administration)	Frs 26'540.-	Frs 4'800.-
Loyers Crissier	Frs 4'800.-	Frs 4'800.-
Loyers Ecublens	Frs 9'500.-	Frs 9'500.-
Loyers et conciergerie bâtiment Tilleul, (administration Prilly)	Frs 103'000.-	Frs 4'800.-
Loyers et conciergerie centrale de Renens	Frs 203'540.-	Frs 4'800.-
Loyers St-Sulpice	Frs 2'400.-	Frs 2'400.-
Loyers divers (privés entreposage de véhicules et matériel)	Frs 38'460.-	Frs 4'800.-
Loyers nouveau bâtiment de la POL, rte de Flumeaux 41	Frs 0.-	Frs 699'720.-
Total	Frs 393'040.-	Frs 735'620.-

Les loyers dans les communes correspondent au montant prévu pour les garages des véhicules des postes de ville.

Si la hausse de 83,49% par rapport au montant actuellement payé est conséquente, elle doit également être mise en relation avec d'autres chiffres.

Situation	Loyer	Dépenses totales	Proportion (en %)
Loyer actuel (2012)	Frs 393'040.-	Frs 19'873'266.-	1.98%
Loyer futur (après déménagement)	Frs 735'620.-	Frs 20'201'446.-	3.57%

D'autre part, il faut mettre dans la balance les effets de synergie liés à la centralisation des services en un seul bâtiment. Cela permettra de limiter certains coûts, de déplacement notamment, dans une mesure qu'il n'est pas possible de calculer à ce stade.

Enfin, il paraît important de mentionner que les travaux qui seront réalisés seront des travaux de qualité, correspondant à des bureaux de gamme moyenne, sans finitions luxueuses. L'utilisation qui sera faite des bureaux en question ne justifie ni de réaliser des travaux relevant du haut de gamme, ni de restreindre trop les dépenses en la matière. Ce juste milieu est jugé adéquat par le Comité de Direction.

6.2 Manque de centralisation dans le district

Dès la présentation du projet par le promoteur, les responsables techniques de l'Association "Sécurité dans l'Ouest lausannois", au travers d'un groupe de travail interne, ont étudié la faisabilité d'implanter le centre opérationnel de l'Association à Prilly, près de la limite de commune de Lausanne.

Dans le contexte de l'étude, qui a été entreprise à l'identique pour d'autres sites mentionnés au chapitre 4 du présent préavis, il est rapidement apparu que la localisation de l'Association à la route des Flumeaux à Prilly se révélait suffisamment adéquate pour poursuivre l'étude.

Dans les critères pris en considération pour entrer en matière quant à une localisation figure la question de la proximité du poste par rapport à des voies importantes de circulation, en particulier de transports publics.

En effet, l'ouverture d'un poste de police 24h/24 n'a de sens que si celui-ci est aisément accessible, dans un secteur du district où passent de nombreuses personnes d'une part, où l'accès est suffisamment sécurisé et sécurisant pour que le public ne craigne pas d'y venir.

6.2.1 Accessibilité pour le public

Il faut savoir que les personnes appelées à se rendre dans un poste de police en dehors des heures ouvrables sont en général des victimes, parfois d'actes violents. Il n'est pas imaginable de demander à ces personnes de se rendre au poste de police au fin fond d'une zone industrielle inaccessible, faute de quoi la crainte l'emportera sur le droit à bénéficier d'une prestation dans le domaine de la sécurité ou de la justice.

Forts de cette analyse, les responsables opérationnels ont souvent éliminé les propositions trop excentrées, notamment par rapport aux importantes voies de circulation du district, que ce soit en transports publics ou privés.

Par contre, l'implantation des Flumeaux 41, à 200 mètres de la ligne du tram t1, à 600 mètres de la halte CFF de Malley-Prilly (qui sera ouverte et exploitée dès juin 2012) et à 1 kilomètre environ de la ligne M1 se révèle extrêmement intéressante en termes d'accessibilité par les transports publics.

Le trajet pédestre depuis ces haltes est de 13 minutes jusqu'au M1, 9 minutes jusqu'à la halte CFF et 6 minutes jusqu'à un arrêt du tramway t1, que ce soit celui du Galicien ou de Perrelet. D'autre part, le centre de la commune de Prilly est accessible en 6 minutes environ, la halte de Prilly-Chasseur sur la ligne du LEB en 15 minutes, toujours à pied.

Depuis ces axes de transports publics, l'EPFL et St-Sulpice sont accessibles en quelques minutes par le M1, Ecublens directement par le M1 ou par le train puis le M1, Bussigny par le train en cinq minutes, Renens par le train en quelques minutes également. Seule Crissier centre, à ce stade, est moins bien desservie par les transports publics.

Situé au centre d'un nœud d'interconnexions, le projet de bâtiment à la rte des Flumeaux répond donc aux besoins de la population s'agissant de son interconnexion.

Enfin, la proximité entre l'hôtel de police et les connexions avec les transports publics se révèle très favorable pour la coordination avec les partenaires de l'Association. Dès lors que les places de stationnement seront majoritairement réservées aux véhicules de service, il sera très important de pouvoir bénéficier de connexions rapides avec les divers centres de décisions des instances de l'Ouest lausannois, que ce soit en matière de sécurité ou dans le domaine des grands projets.

6.2.2 Capacité et rapidité d'intervention pour les policiers

Dans son organisation quotidienne, le corps de police dispose de trois patrouilles, en principe déjà à l'extérieur des locaux et engagées sur le territoire du district, selon des secteurs d'intervention. Cette façon de faire permet de disposer, de jour comme de nuit, de patrouilles proches des lieux où l'intervention est nécessaire.

D'autre part, en journée, les postes de ville sont toujours très proches et permettent de garantir une rapidité adéquate de la première intervention.

Cela étant, il faut bien admettre que les policiers, lorsqu'ils reviennent au poste de police pour du travail administratif par exemple, se trouvent éloignés de la partie ouest du district. En ce sens, l'arrivée des renforts nécessaires pour augmenter le nombre de patrouilles lorsqu'une intervention le justifie pourrait être quelque peu retardée.

Une étude interne montre que la péjoration par rapport à la situation actuelle reste acceptable. Ainsi le temps de trajet pour rejoindre la gare de Renens peut être estimé à trois minutes environ (2,4 kilomètres pour un véhicule circulant avec les moyens prioritaires enclenchés et bénéficiant de la priorité dans les carrefours), alors que le quartier de St-Germain à Bussigny sera accessible en six minutes environ (5,2 kilomètres).

Les points les plus éloignés du district sont la plage du Laviau à St-Sulpice (distante de 6,3 kilomètres), la route de la Pierre à Ecublens (5,2 kilomètres), le refuge à Bussigny (6,6 kilomètres) et le refuge à Villars-Ste-Croix (6,3 kilomètres). A une vitesse moyenne de 60 kilomètres/heure, ces endroits sont tous accessibles en quelque 6 minutes environ, ce qui représente environ 1 minute de plus que maintenant.

La péjoration de cette capacité d'intervention est donc très relative, d'autant que les interventions où les agents doivent partir en urgence depuis la base sont peu fréquentes, notamment en lien avec leur forte présence sur le terrain.

6.2.3 Modification d'horaires d'ouverture d'un poste de police dans la partie ouest du district

Dans le cadre des réflexions au sein du Comité de Direction et avec les Municipalités, plusieurs inquiétudes ont surgi en relation avec l'ouverture du poste de police 24h/24 à Prilly plutôt qu'au centre du district. En même temps, le Comité de Direction s'est posé la question de la pertinence de proposer une ouverture prolongée d'un poste de ville situé dans l'ouest de l'Ouest lausannois.

L'Etat-major a été saisi de cette question et propose d'y réfléchir. A ce stade, les statistiques manquent quant à la provenance géographique des personnes qui fréquentent le poste de police de Renens en dehors des heures habituelles d'ouverture.

D'autre part, la question de l'endroit où ouvrir ce poste de police de façon prolongée se pose également. L'actuel poste de Renens semble relativement proche du futur nouveau bâtiment des Flumeaux, de sorte que c'est vraisemblablement un autre poste de police qui serait concerné par ce changement.

D'autre part, il paraît pertinent d'évoquer le fait que le renforcement d'un tel poste ouvert plus longtemps ne pourrait être réalisé qu'au détriment des actuels postes de ville, certains d'entre eux étant appelés à fournir des effectifs pour tenir le poste ouvert plus longtemps, ou alors en engageant des effectifs supplémentaires pour prendre en charge ces prolongations d'ouverture.

Quoi qu'il en soit, ces possibilités seront étudiées et feront, au cas où le Comité de Direction viendrait à être favorable à cette solution, l'objet des éclaircissements et propositions nécessaires dans le cadre du préavis complémentaire qui sera soumis au Conseil intercommunal afin de régler les modalités d'équipement et de déménagement de l'Association.

6.3 Cas particulier de la parcelle "Hauta Veigne"

Toujours dans le cadre de l'étude de la solution proposée, une alternative a été proposée par les communes d'Ecublens et de Chavannes-près-Renens, lesquelles ont demandé à la commune de Crissier à quelles conditions le déménagement de l'Association pourrait être possible sur la parcelle dite de "Hauta Veigne", parcelle qu'il est plus facile de localiser en disant qu'il s'agit du pré aux moutons inclus entre le Pont Bleu et la rue du Jura, à l'entrée sud du tunnel de Marcolet.

Il convient d'ajouter que Renens s'est associé dans un second temps à cette démarche et à cette demande, considérant qu'il s'agissait d'une parcelle adéquate pour une utilisation par les forces de sécurité de l'Ouest lausannois dans leur ensemble.

Pour mémoire, cette parcelle a été achetée par la commune de Crissier à l'Etat de Vaud, lequel a accepté cette vente pour autant qu'un projet d'utilité publique y soit développé.

La commune de Crissier ayant répondu favorablement à cette demande, une étude a été entreprise afin de vérifier la faisabilité d'un projet immobilier sur cette parcelle.

En synthèse, il apparaît que le développement de cette parcelle n'a, pour l'heure, fait l'objet d'aucun approfondissement. Ainsi, la construction d'un bâtiment à cet endroit doit, en tout état de cause, démarrer par l'approbation d'un plan partiel d'affectation (PPA). La durée minimale, sachant qu'aucune démarche n'a été entreprise à ce stade, est de deux ans. La durée vraisemblable pour l'aboutissement de cette étude est de trois à quatre ans.

Au terme de cette première démarche, il y aura lieu de convaincre un investisseur potentiel (privé) dans le cadre d'un partenariat, sachant que le potentiel de construction de surfaces est de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés de plancher à cet endroit.

Au cas où les communes viendraient à vouloir investir sur cette parcelle pour doter l'Ouest lausannois d'un bâtiment emblématique, il faudrait déterminer la structure du partenariat en vigueur, sachant qu'une construction de ce genre nécessitera un investissement de plusieurs dizaines de millions de francs.

Ensuite des finalisations de ces accords, il faudra construire le projet. Sachant que la durée minimale des négociations mentionnées ci-dessus est de cinq à sept ans, sans compter la question des éventuels recours, la parcelle de Hauta Veigne paraît être une solution à long terme, envisageable dans un délai approximatif de dix ans, voire un peu plus.

Compte tenu de la situation dans laquelle se trouvent l'Association et les communes qui lui louent des locaux, le Comité de Direction est convaincu qu'il n'est pas possible d'attendre aussi longtemps. Par contre, le Comité de Direction est extrêmement sensible à la proposition qui lui est faite de participer à toute étude visant à développer un nouveau bâtiment prévu pour accueillir le siège de l'Association sur la parcelle de Hauta Veigne. Il relève également que l'Association ne dispose pas de ressources dans le domaine immobilier et qu'elle ne saurait être en mesure de prendre la direction d'un projet dans ce domaine. Par contre, les collaborateurs de l'Association participeront, cas échéant, à l'élaboration du projet qui pourrait être construit.

Cela étant posé, sachant que cette solution ne sera pas disponible avant une dizaine d'années, le Comité de Direction a négocié, avec ses conseillers, des possibilités d'abrèger la location dans le bâtiment des Flumeaux 41 dès la fin de la dixième année, au cas où une autre solution serait mise en oeuvre dans ce délai. Cette solution figure à l'art. 28 du projet de bail à loyer.

7. Dénonciation et modification des conventions conclues avec les communes de Chavannes-près-Renens, Prilly et Renens

7.1 Dénonciation des conventions

Dans le courant de l'année 2011, au moment où le Comité de Direction a analysé le premier projet du ch. de la Rueyre, ledit Comité a approché les communes afin de vérifier l'accord de celles-ci s'agissant de transiger sur les délais de résiliation des conventions.

L'accord des Municipalités ayant été obtenu lors de cette première tentative, le Comité de Direction était certain que les conventions ne poseraient aucun problème au cas où une solution favorable viendrait à se présenter. Cet accord était d'autant plus facile à obtenir que chacune des Municipalités a des vues sur les locaux actuellement occupés par l'Association.

Cela étant, le Comité de Direction a décidé de résilier les conventions liant l'Association aux communes et de proposer, dès l'année 2013, des conventions annuelles.

Lors de la signature des premières conventions, valables dès le 1er janvier 2008, un accord pour cinq ans a été entériné, renouvelable tacitement pour une durée de cinq ans. Ces conventions, calquées sur un modèle identique, devaient être dénoncées au moins une année avant l'échéance. Afin de clarifier la situation avec les communes sur le plan légal, le Comité de Direction a décidé, le 14 septembre 2011, de résilier les conventions avec les communes, avec l'intention de proposer, dès 2013, des conventions d'une durée d'une année, plus aisément adaptables à l'évolution de la situation.

7.2 Cas particulier de la commune de Renens

Depuis 2010, la commune de Renens et l'Association dressent le constat d'un manque de locaux pour les services de la population (commune) et de l'Association, qui occupent le bâtiment de la rue de Lausanne 35.

Pour exemple, les surfaces attribuées à chaque collaborateur sont les plus petites en comparaison régionale, sans doute inférieures aux normes en matière de sécurité au travail et aux lois en vigueur.

Dans le courant du second semestre 2011, la commune de Renens a demandé à l'Association d'accepter de libérer le plus rapidement possible une partie des locaux, correspondant à environ 70 mètres carrés au 1^{er} étage du bâtiment de la rue de Lausanne 35, au cas où une décision favorable en vue de la relocalisation du siège et base principale de l'Association viendrait à être prise.

Le Comité de Direction a accepté l'idée de trouver une solution. Elle se traduit par une baisse du loyer payé à la commune de Renens d'une part, des frais de déménagement, ainsi que des coûts de connexions informatiques et de loyers dans d'autres locaux d'autre part.

8. Conséquences du déménagement sur le personnel

8.1 Pas d'augmentation d'effectifs

Sans préjuger des incidences de la LOPV, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 et pour laquelle un contrat d'accréditation définitive doit être signé par le Comité de Direction, avec des incidences encore inconnues en matière d'augmentation de personnel, le déménagement prévu à la rue des Flumeaux 41 ne devrait pas avoir de conséquences sur les effectifs.

Par contre, l'ouverture prolongée d'un poste de ville dans l'ouest du district se traduirait, comme évoqué plus haut, soit par des diminutions d'ouverture dans d'autres postes de ville (transferts), soit par la nécessité d'engager des collaborateurs supplémentaires.

Mais le déménagement, en tant que tel, n'a pas d'incidence en matière d'engagement de personnel.

8.2 Nouvelles façons de travailler

Le Comité de Direction constate que l'Association dispose, aujourd'hui, d'une réception à Prilly pour les services de la police administrative, d'une réception à la police à Renens, d'une réception auprès des services de la direction à Renens et d'une réception à Chavannes.

Dans le même sens, l'Association dispose d'une salle de conférences au 1^{er} étage du poste de police et de locaux d'audition au rez-de-chaussée, de locaux d'audition à Prilly et d'une salle de conférences au sous-sol à Chavannes-près-Renens.

Les collaborateurs sont habitués à ce dispositif, qui reste toutefois peu performant. Le Comité de Direction et le Commandement lanceront, dès l'adoption du présent préavis, les études nécessaires en vue de la rationalisation des réceptions et de l'utilisation des locaux de conférences et d'audition.

Plus généralement, en collaboration avec les architectes, ils définiront l'utilisation des espaces, de façon à trouver les dimensionnements les plus justes possibles des bureaux et autres espaces communs.

Il n'est cependant pas possible de détailler ces modifications à l'heure actuelle, aucune étude n'ayant été entreprise avant de savoir si l'accord conclu entre le Comité de Direction et le bailleur est entériné par le Conseil intercommunal.

8.3 Plan de mobilité pour les collaborateurs

Les arguments développés au paragraphe 6.2.1 sont pertinents, également pour les collaborateurs de l'Association. Afin de limiter les déplacements, un plan de mobilité sera élaboré dans le contexte du déménagement.

A l'instar d'autres points liés à l'aménagement du bâtiment et des bureaux ou du déménagement, le plan de mobilité sera développé dans un préavis ultérieur.

9. Calendrier des opérations

L'acceptation du présent préavis permet au Comité de Direction de signer le contrat de bail, élément déclencheur du début des travaux.

Selon les promoteurs, les travaux devront s'échelonner sur environ 18 mois. Dans ce délai, les constructeurs, le Comité de Direction et les collaborateurs de l'Association vont plancher sur les éléments de construction du bâtiment et sur son aménagement définitif. Dans le même temps, l'élaboration, la rédaction et la présentation d'un préavis au Conseil intercommunal visant à équiper dans le détail les locaux sera lancé.

Ensuite de quoi, le déménagement pourra être envisagé. Au plus tard, le transfert de l'ensemble des bureaux et autres installations ainsi que celui du personnel sera réalisé vers l'automne 2013. Le déménagement à proprement parler aura lieu dès cette date.

Dans le cas où le préavis viendrait à ne pas être accepté, l'Association restera dans les locaux qu'elle occupe. Les réflexions visant à trouver de nouvelles solutions devront se poursuivre impérativement, tout en gardant à l'esprit que les coûts ne pourront que difficilement être compressés davantage et dans un délai que le Comité de Direction n'est naturellement pas en mesure d'imaginer.

10. Aspects financiers

10.1 Investissement

A ce stade, aucun investissement n'est nécessaire. Un préavis complémentaire détaillera les investissements dans le domaine du mobilier, de la vidéosurveillance et d'autres points de détail qui doivent faire l'objet de dépenses complémentaires.

10.2 Charges d'exploitation

Dès 2013, un compte de loyers et charges supplémentaires sera créé sous la rubrique 6001.3161.11. Il prévoira, en fonction de la date prévue pour la prise de possession des locaux, un montant de Frs 58'310.- par mois pour le loyer brut du bâtiment.

Dans le même temps, les postes de loyers prévus sous les rubriques 6001.3161.02, 6001.3161.05 et 6001.3161.06 seront diminués de l'équivalent de Frs 30'962.-.

Enfin, les charges d'exploitation pour le nettoyage et l'entretien intérieurs des bâtiments aujourd'hui occupés par l'Association seront transférées sur des comptes permettant l'entretien du nouveau bâtiment.

10.3 Coût du capital

A ce stade, aucun investissement n'étant nécessaire, le coût du capital est inexistant.

11. Conclusions

Se fondant sur ce qui précède, le Comité de Direction vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil intercommunal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**Le Conseil intercommunal
de l'Association "Sécurité dans l'Ouest lausannois"**

Vu le préavis no 1/2012 du Comité de Direction du 18 janvier 2011.

Où le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet.

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. d'autoriser le Comité de Direction à signer le contrat de bail et tous les documents nécessaires portant sur la location de locaux dans le bâtiment situé à la route des Flumeaux 41 à 1008 Prilly tel qu'annexé;
2. de porter aux budgets 2013 et suivants de l'Association les montants relatifs à la location de ces locaux;
3. de porter aux budgets 2013 et suivants les montants nécessaires à l'entretien des locaux nouvellement loués;
4. de prendre acte qu'un second préavis détaillant les investissements nécessaires à l'équipement de détail de locaux (mobilier, contrôles d'accès, surveillance vidéo, plan de mobilité, etc...) sera soumis au Conseil intercommunal dans le courant de l'année 2012.

Ainsi adopté le 22 février 2012