



PRÉAVIS No 01/2020

du Comité de Direction

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

**Contraction d'un bail pour une location de surfaces au chemin de la
Meunière 3, 1008 Prilly**

&

Crédit complémentaire y relatif au budget de fonctionnement 2020

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Au regard du caractère urgent et imprévisible de la situation rencontrée, l'objet en question (contrat de bail sur cinq ans) et le traitement y relatif ont été préalablement discutés le mercredi 26.02.2020 entre la Présidente du Conseil intercommunal, le Président de la COGEST, le Président du CODIR (avec l'aval du CODIR) et le Commandant de la POL.

Au vu des montants à engager et du risque de perdre l'opportunité qui se présentait à la POL – le site étant attractif et la POL n'étant pas la seule à être intéressée au surfaces disponibles –, il a été décidé d'un commun accord et suite à une vérification juridique de soumettre ce préavis aux membres de la COGEST le mardi 3 mars 2020, en sollicitant une Commission de gestion extraordinaire urgente, afin de donner l'aval au CODIR à s'engager contractuellement avant le 06.03.2020 tel que souhaité par la gérance *DOMICIM*.

Ce préavis et le rapport de la Commission de gestion y relatif seront traités lors du Conseil du 13 mai 2020 pour décision, respectivement ratification.

2. Contexte

La centralisation de la POL à l'Hôtel de Police au Flumeaux 41, en 2014, avait amené la Direction à réfléchir à la question des possibilités de stationnement pour son personnel, notamment pour les agents de Police Secours. En effet, ce personnel (+/- 80 collaborateurs), en raison de prises et de fins de service liés aux horaires irréguliers (24h/24h), doit faire usage de son véhicule privé dans la mesure où il ne lui est pas toujours possible – en fonction de ses horaires – de se déplacer avec les transports publics depuis son domicile à l'HP et inversement.

A cet effet, une solution heureuse avait été trouvée en 2014 avec l'entreprise Sicpa, voisine aux locaux de la POL, par la location de quelques 60 places sur leur parking d'entreprise. Un délai de résiliation à 6 mois a cependant été fixé à l'époque par Sicpa, en prévision de la construction d'un campus et d'immeubles sur le site. Celle-ci a débuté dans le courant 2019 amenant l'entreprise Sicpa à résilier le bail au **30 avril 2020** pour les besoins des travaux, soit quelques 40 places de stationnement que la POL sous-loue à ses collaborateurs. La résiliation du solde des places devrait suivre dans la continuité. Au terme du chantier, les 350 places de stationnement que comptait cette zone parking seront ramenées à 80 places, lesquelles ne suffiront vraisemblablement pas aux besoins de Sicpa pour son personnel.

De fait, la recherche de solutions a conduit la Direction à rencontrer la gérance DOMICIM qui proposait, à quelques mètres de l'hôtel de police, au chemin de la Meunière 3, à Prilly, une zone de stationnement comprenant 40 places, idéale pour notre situation, mais cependant **indivisible** d'une location de surfaces de bureaux (250 m²), ainsi que d'un couvert/dépôt (60 m²)¹.

Si la possibilité de disposer de locaux supplémentaires à proximité de l'HP n'avait initialement pas été imaginée, l'opportunité qui se présente, au vue de la situation précitée, a poussé la Direction à s'interroger, dans l'urgence, sur la faisabilité fonctionnelle et financière de cette location.

¹ Voir annexe au préavis

3. Analyse fonctionnelle

S'agissant de l'aspect fonctionnel, les salles de travail existantes à l'HP sont souvent occupées et ne suffisent pas aux demandes ou sont inappropriées pour des questions de taille ou d'aménagement lors de séances comprenant un grand nombre de participants (plus de 10) ou de longue durée (type CODIR ou séminaire).

Par ailleurs, suite à l'annonce de démolition des locaux PanGaz, à Ecublens, la POL perd dès 1^{er} mars 2020 une salle "dojo" d'une surface de 50m² qui est utilisée hebdomadairement aux entraînements pratiques de self défense.

Enfin, l'unité trafic souhaiterait d'une part, centraliser le matériel de signalisation encore dispersé dans l'Ouest lausannois² et d'autre part, désengorger le parking intérieur de l'HP dont les surfaces sont régulièrement "squattées" par du matériel de signalisation, notamment lors d'importantes manifestations (Art on Ice, Cap sur l'Ouest, ...).

Dès lors, les surfaces obtenues au travers de cette location permettraient sur un plan fonctionnel:

- de disposer de 40 places de stationnement – principalement à l'attention des collaborateurs PS – en remplacement de celles perdues à Sicpa;
- d'augmenter le nombre de salles de travail et leur ergonomie (espace), sans recourir à de grands travaux d'agencement;
- de créer une salle de dojo avec l'équipement déjà existant;
- de bénéficier du couvert et du dépôt extérieurs permettant d'y entreposer du matériel volumineux (vaubans/barrières, bases/socles béton, grands cônes, etc...) de l'unité trafic.

S'agissant des collaborateurs administratifs (civils et policiers) aux horaires plus ou moins réguliers et qui ne pourront probablement plus bénéficier d'une place à l'avenir, ils ont été invités à utiliser si possible les transports en commun ou de trouver une solution individuelle privée. Quand bien même ces derniers pourraient bénéficier, après négociation avec la Commune de Prilly, de quelques places de stationnement au droit du parking de Corminjoz, situé à 10 minutes à pieds de l'HP.

4. Analyse contractuelle et financière

a. Contrat de bail

Après négociations entre la Gérance, le propriétaire et la POL, les montants de location suivants ont été arrêtés :

- Surface globale : bureaux (250 m ²), dépôt signalisation (60 m ²) et zone de stationnement (990 m ²), dont 3 places de stationnement additionnelles attenante au bâtiment	CHF	6'080.00.--
---	-----	-------------

- Charges totales	CHF	300.00.--
-------------------	-----	-----------

Total mensuel :	CHF 6'380.00.--
------------------------	------------------------

Total annuel :	CHF 76'560.00.--
-----------------------	-------------------------

² Il s'agit notamment de dépôts sis à Crissier, Ch. de Chisaz 1, bâtiment de la commune Crissier, garage Pompier/Police env. 100 m² où sont entreposés 400 cônes, 35 barrières vaubans, et divers matériaux en stock et à Renens, petit local à Sur-La-Croix.

- La sous-location au tarif actuel de Sicpa (CHF 100.--/mois) des places de stationnement aux collaborateurs représente la somme annuelle de CHF 48'000.-- (100*40*12). Reconduite à un tarif identique, elle viendrait en déduction du montant total de la location de CHF 76'560.--, soit au final, une **charge annuelle effective de location** pour la POL de **CHF 28'560.--**;
- Les locaux seront disponibles en location dès le 01 avril 2020 – possiblement au 15 mars selon arrangement final avec la gérance. Les surfaces extérieures pourraient être occupées plus rapidement si besoin;
- Le bail est signé pour une durée de 5 ans. Il est renouvelable tacitement de 2 ans en 2 ans sauf préavis de résiliation reçu au moins 12 mois à l'avance;
- La propriétaire mettra à disposition de la POL une somme de CHF 15'000.-- comme participation à des travaux d'aménagement / rafraîchissement des locaux;
- La reprise du mobilier existant est possible sans frais (quelques bureaux / armoires).

b. Incidences financières

En complément au montant présenté ci-dessus, il faut également tenir compte de quelques charges de fonctionnement supplémentaires (détails ci-dessous) non prévues au budget 2020, et lesquels seront à intégrer au budget 2021 et suivants.

A ce titre, les charges suivantes sont à prévoir **en dépassement budgétaire** sur l'exercice comptable **2020** :

N° de compte	Libellé	Remarque	Montant
6001.3123	"Achat d'électricité"		Fr. 900.--
6001.3133	"Achat produits et fourn. nettoyage"		Fr. 400.--
6001.3111.02	"Achats informatique"	<i>2 bornes Wifi</i>	Fr. 500.--
6001.3114	"Achat mach. Matériel exploitation"	<i>1 frigo, 1 machine à café</i>	Fr. 1'000.--
6002.3161.12	"Loyer Meunière 3"	<i>mars à décembre 2020</i>	Fr. 63'800.--
6004.3186.01	"Primes assurances tiers-chose et RC"	<i>ECA</i>	Fr. 500.--
6004.3189.04	"honoraires de conciergerie"		Fr. 2'300.--
6104.3182	"Frais de téléphone conces. TV, Telecom-TV"	<i>Ligne Internet</i>	Fr. 1'400.--
Total			Fr. 70'800.--

Si la demande de crédit complémentaire, d'un point de vue réglementaire, s'élève à Fr. 70'800.--, il doit cependant être tenu compte en compensation, d'une part d'une diminution des charges budgétées de Fr. 32'000.--, correspondant au 8 mois de location (mai à décembre 2020) qui ne seront plus facturés par Sicpa suite à la résiliation du bail au 30 avril 2020, et d'autre part, du maintien du revenu issu de la sous-location des places Meunière 3 aux collaborateurs pour un montant identique. Soit :

- Diminution des charges:

N° de compte	Libellé	Remarque	Montant
6002.3161.10	"Loyers places de parc employés"	<i>40 places Sicpa à Fr. 100.-- pendant 8 mois</i>	- Fr. 32'000.--

- Maintien du revenu:

N° de compte	Libellé	Remarque	Montant
6020.4232	"Loyers places de parc employés"	<i>40 places Meunière 3 à Fr. 100--. pendant 8 mois</i>	Fr. 32'000.--

Au final, et tenant compte que les montants des charges ci-dessus, hors loyer, résultent d'une estimation, le **dépassement budgétaire pour l'exercice 2020 relatif à cet objet** devrait se monter à **Fr. 38'800.--**.

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

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

- vu le préavis no 01/2020 du Comité de Direction du 29 février 2020,
- où le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

approuve

la dépense exceptionnelle et urgente au Comité de Direction par la COGEST le 3 mars 2020, pour contracter un bail à loyer sans délai (échéance de l'offre au 6 mars 2020) auprès de la gérance DOMICIM à Lausanne pour la location de surfaces de bureaux (250m²), d'une zone de dépôt (60m²) et de stationnement (40 places), sises au Chemin de la Meunière 3, Prilly pour un montant annuel de Fr. 76'560.--, charges comprises.

décide

d'accorder au Comité de Direction de l'Association "Sécurité dans l'Ouest lausannois" un crédit complémentaire au budget 2020 d'un montant total de Fr. 38'800.--, conformément aux détails cités précédemment dans le présent préavis.

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION
"SECURITE DANS L'OUEST LAUSANNOIS"

Le Président :


Michel Farne

Le Secrétaire :

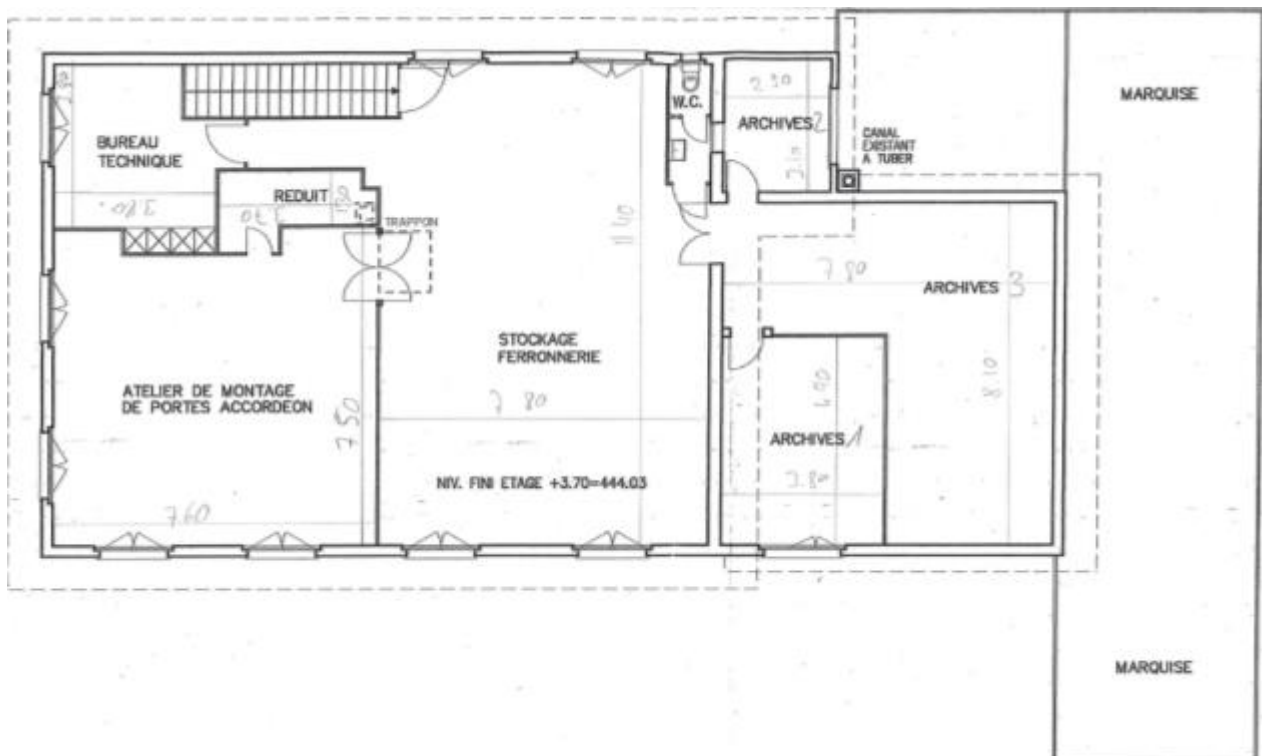

Frédéric Schaer

Plans "Meunière 3"

Situation générale : les surfaces de bureaux de 250m² se trouvent au 1^{er} étage du bâtiment situé au chemin de la Meunière 3, à Prilly. La parcelle compte également 990m² de terrain affecté au stationnement de véhicules (y.c. couvert et dépôt grillagé).



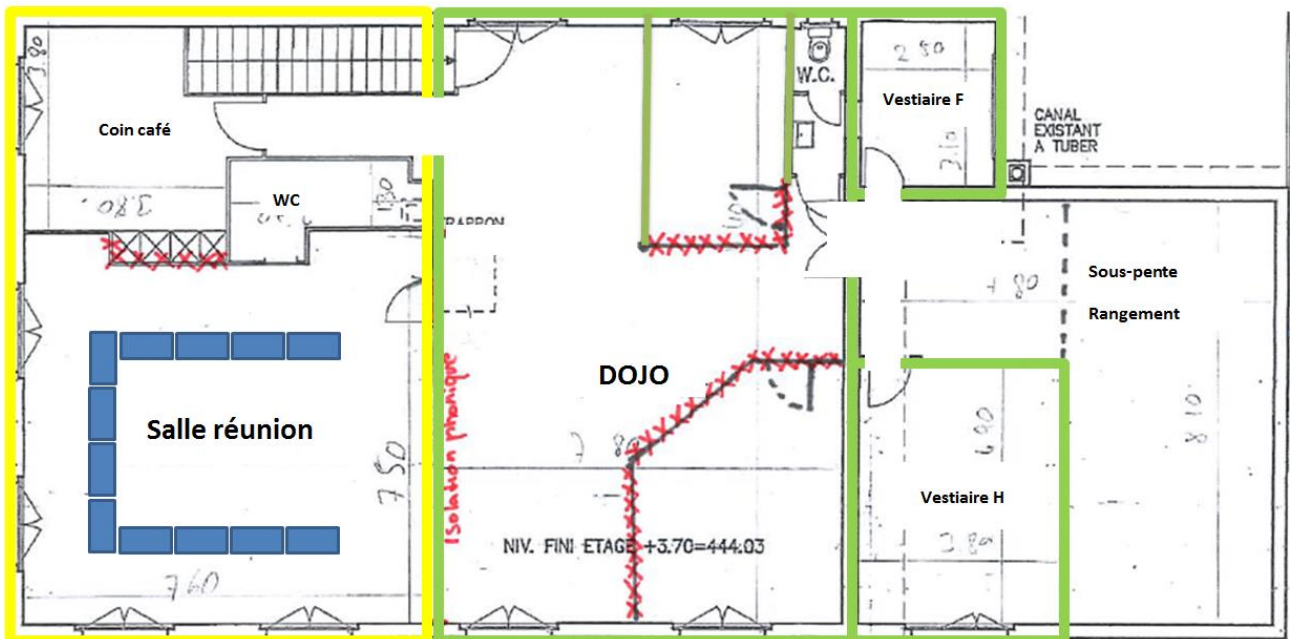
1^{er} étage : comprend 6 pièces (+ 2 WC et une kitchenette) d'une surface totale de 250m²



Zone de stationnement



Surface locaux : Zonage possible



	Salle de réunion et zone CODIR (bureau Président et séance CODIR, Commission, ...)
	DOJO + vestiaires