

**Réaffectation du bâtiment de Saint-Martin 31  
au profit du Corps de police**

*Préavis N° 2013/16*

Lausanne, le 25 avril 2013

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de :

- louer une surface nette de 943 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis à Saint-Martin 31, pour un montant de 297'160 francs par an, charges annuelles en sus, estimées à 81'600 francs, et d'engager un ept supplémentaire de nettoyeur pour un montant estimé à 81'000 francs ;
- bénéficier d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 588'000 francs pour équiper lesdits locaux.

Ces nouvelles surfaces sont nécessaires pour absorber l'augmentation d'effectifs décidée par la Municipalité d'ici à 2016 et bénéficier de locaux adaptés aux exigences du nouveau code de procédure pénale fédérale (ci après NCPP).

**2. Historique et état des lieux**

Le Corps de police a pris possession du bâtiment de l'Hôtel de police, sis à la rue Saint-Martin 33, en 1986. Une aile était réservée à l'Office de la mobilité, anciennement Service de la circulation, qui faisait partie du Corps de police. Cette entité ayant déménagé en 2004, la surface libérée, soit 210 m<sup>2</sup>, a été affecté aux besoins du Corps de police. L'Ecole des polices municipales vaudoises responsable de la formation de l'ensemble des policiers municipaux du canton ayant rejoint, en 2006, l'Académie de Police à Savatan, le troisième étage a pu être transformé en bureaux administratifs et salles de formation.

Le Corps de police occupe actuellement les bâtiments suivants:

- l'Hôtel de police, sis à la rue Saint-Martin 33, d'une surface disponible de 11'313 m<sup>2</sup>, dont 7'333 m<sup>2</sup> de bureaux et 3'980 m<sup>2</sup> de dépôts/ateliers,
- l'Office du stationnement, sis à la rue Saint-Martin 29, d'une surface disponible de 628 m<sup>2</sup> ainsi que
- divers locaux loués disséminés en ville, abritant notamment les postes de quartier.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'effectif en fonction des surfaces disponibles :

Année	Surface m <sup>2</sup>	ept				m <sup>2</sup> / ept
		Policiers	Gardes	Civils	Total	
1986	11'731	346	28	85	<b>459</b>	<b>25.6</b>
1990		367	32	72	<b>471</b>	<b>24.9</b>
2000		384	47	73	<b>504</b>	<b>23.3</b>
2005	11'941*	413	52	73	<b>538</b>	<b>22.2</b>
2012		433	58	87	<b>578</b>	<b>20.7</b>
2016	12'823**	485	78	87	<b>650</b>	<b>19.7</b>

\* + 210 m<sup>2</sup>, départ de l'Office de la mobilité

\*\* y compris St-Martin 31

### 3. Plan d'action de sécurité publique et engagement de personnel d'ici à 2016

La Municipalité a confirmé, en janvier 2013, l'engagement de 60 policiers supplémentaires d'ici à 2016 et de 12 assistants transferts et surveillances (ATS) qui viendront en appui aux tâches de police-secours (back-office, visibilité). Ces ressources supplémentaires s'ajoutent aux 8 Assistants de sécurité publique engagés en 2013 et affectés à l'Office de la circulation et du stationnement.

### 4. Code de procédure pénale

L'entrée en vigueur, au 1<sup>er</sup> janvier 2011, du NCPP dicte très précisément le travail de la police, de la Magistrature judiciaire, ainsi que des tribunaux. Les nouvelles exigences imposent la création de locaux adaptés, plus grands, permettant notamment de recevoir l'avocat du prévenu ainsi que les interprètes. Il convient donc de créer de nouveaux locaux, respectant notamment la proximité des infrastructures d'incarcération et des bureaux du Ministère public.

Vu l'urgence de la mise en application du NCPP, le Corps de police s'est organisé provisoirement, en réduisant notamment la taille de certains bureaux ou en augmentant leur taux d'occupation, dans des conditions peu favorables.

### 5. Evolution du projet

La Municipalité a validé en août 2009 le principe de l'augmentation des superficies dévolues au Corps de police ; elle a ainsi autorisé l'extension des locaux dans l'immeuble de Saint-Martin 31.

Toutes les étapes nécessaires (autorisation du changement d'affectation ; pré-étude basée sur les besoins du Corps de police ; mandats d'architectes, d'ingénieurs CVSE, civils, et acousticien ; mise à l'enquête pour transformation lourde du bâtiment) ont ensuite été franchies jusqu'à l'obtention du permis de construire, le 5 juillet 2012.

Dans la foulée, en septembre 2012, la CPCL a adopté deux crédits d'étude, jusqu'aux soumissions du gros œuvre, pour un montant de 756'000 francs.

L'adoption du présent préavis par le Conseil Communal permettrait d'ouvrir le chantier en septembre 2013 pour une durée d'environ 14 mois. Les locaux pourraient ainsi être mis en exploitation début 2015.

## 6. Calendrier prévisionnel de l'opération

La CPCL a présenté le calendrier prévisionnel suivant :

Obtention du permis de construire	réalisé
Note en Municipalité	
Décision de la Municipalité	
Adoption du Crédit étude 2 <sup>e</sup> phase par la CPCL	
Etablissement des appels d'offres	en cours
Adoption du préavis par la Municipalité	avril 2013
Rapport général et demande de crédit d'ouvrage à la CPCL	mai 2013
Adoption du préavis par le Conseil communal	juin 2013
Adoption du crédit par la CPCL	juillet 2013
Adjudications	août 2013
Début des travaux	septembre 2013
Fin des travaux	janvier 2015

## 7. Répartition des surfaces

Le bâtiment se compose actuellement de trois étages sur rez et sous-sol, avec un toit « à la Mansart » et un terrasson. Il est prévu de raser la toiture et de rehausser l'immeuble d'un étage, conformément au gabarit autorisé par le PPA.

Les surfaces de planchers locatives calculées selon la norme SIA 416, intérieur des murs de façades, sans les porteurs, ni les galandages, ni les gaines et sans le local technique de ventilation sur le n° 29, se répartiront comme suit :

Niveau	Surface (m <sup>2</sup> )	Affectation prévue
Sous-sol	61.00	Local technique et archives
Rez-de-chaussée	142.90	Réceptions publiques (Office du stationnement, Bureau des macarons et de la Surveillance du trafic (Radar))
1 <sup>er</sup> étage	142.20	Division Police-secours : local d'appel, salle de rapports et divers bureaux. Création d'une première liaison avec le 1 <sup>er</sup> étage de Saint-Martin 33
2 <sup>e</sup> étage	149.10	Unités spéciales (GI, brigade canine) et secrétariat de Police
3 <sup>e</sup> étage	147.60	Etat-major de Police-secours et Bureau de la Communication. Création d'une seconde liaison avec le 2 <sup>e</sup> étage de Saint-Martin 33
4 <sup>e</sup> étage	148.40	SUC (Secrétariat des Unités de Circulation)
5 <sup>e</sup> étage	152.30	Salle de conférence et bureaux individuels
<b>Total (arrondi)</b>	<b>943.00</b>	

La réalisation des travaux à Saint-Martin 31 permettra d'effectuer une répartition judicieuse des surfaces restantes à Saint-Martin 33 ; il est prévu de créer de nouvelles cloisons. Des transformations seront également nécessaires à Saint-Martin 29 suite au déplacement de l'Office du stationnement à Saint-Martin 31.

Ces travaux, d'un montant estimatif de 380'000 francs, seront à la charge de la CPCL.

## 8. Conséquence du préavis

### 9.1 Conséquences financières

Sur le plan financier, ce projet se présente comme suit :

Objet	Prise en charge	CHF
Etudes et construction	CPCL	6'915'000.-
Réaménagement de Saint-Martin 29 & 33	CPCL	380'000.-
Equipement & mobilier du Corps de police	Ville de Lausanne	588'000.-

#### 9.1.1 Travaux à Saint-Martin 31

Le montant estimatif total des travaux à la charge de la CPCL s'élève à environ **6'915'000 francs**.

Les nouvelles surfaces (882 m<sup>2</sup> dans les étages et rez) seront louées à hauteur de 330 francs le m<sup>2</sup>/an, et celles situées au sous-sol (61 m<sup>2</sup>) à 100 francs le m<sup>2</sup>/an ; il en résultera un loyer annuel net supplémentaire à la charge de la Ville de **297'160 francs**, auquel il convient d'ajouter les charges annuelles pour un montant estimé à **81'600 francs** (électricité, chauffage et eau).

Les contrats d'entretien annuel des installations techniques sont estimés à **15'000 francs** et les frais annuels d'entretien courant, à la charge de la CPCL, à **10'000 francs**.

Les travaux portant sur les locaux de Police à Saint-Martin 29 et 33, estimés à ce jour à **380'000 francs**, seront exécutés par la propriétaire, la CPCL ; ils occasionneront une hausse de loyer de **18'652 francs** p/an.

#### 9.1.2 Conséquence sur budget d'investissement

Si le financement des transformations structurelles est intégralement pris en charge par la propriétaire, l'aménagement des nouveaux locaux et places de travail est du ressort du Corps de police. Il comprendra les éléments suivants, pour un total de 588'000 francs :

- Gestion des files d'attentes pour la réception du bâtiment 35'000.-
- Equipement informatique des bureaux et des salles communes 53'000.-
- Installations d'interphonie et la sonorisation sur l'ensemble du bâtiment  
+ liaisons avec Saint-Martin 33 75'000.-
- Eclairage (solution retenue : éléments sur pieds) 32'000.-
- Equipement en mobilier des bureaux et des parties communes 347'000.-
- Télésurveillance et téléphonie pour l'ensemble du bâtiment 46'000.-

Ces montants figurent au plan des investissements.

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	588						588
Recettes d'investissements	0						0
<b>Total net</b>	<b>588</b>	-	-	-	-	-	<b>588</b>

#### 9.1.3 Charges de personnel

L'augmentation des surfaces aura pour conséquence l'engagement d'un ept de nettoyeur pour une charge salariale annuelle estimée à **81'000 francs**. Bien que le standard de la Ville pour des locaux administratifs usuels prévoit d'attribuer un ept nettoyeur pour 1880 m<sup>2</sup>, les locaux en question ont pour caractéristique d'être utilisés, en partie, en tournus 24 heures sur 24, par les différentes sections de Police-Secours.

#### 9.1.4 Charges d'exploitations

Les charges d'exploitations supplémentaires se répartissent comme suit :

	CHF par an
Loyer (Saint-Martin 31)	297'000.-
Augmentation du loyer de Saint-Martin 29 et 33 consécutif aux travaux d'aménagements nécessaires	18'600.-
Charges d'électricité, d'eau et de chauffage (Saint-Martin 31)	81'600.-
Maintenance des installations techniques (Saint-Martin 31)	15'000.-

#### 9.1.5 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens générés par l'adoption du présent préavis s'élèvent à 9'700 francs par année, à compter de l'année 2016.

#### 9.1.6 Charges d'amortissement

Les charges d'amortissement s'élèvent à 117'600 francs par année pour la durée d'amortissement retenue qui est de 5 ans. La planification présentée prévoit de réaliser les amortissements à partir de l'année 2016.

#### 9.1.7 Conséquences sur le budget de fonctionnement

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	1	1	1	1	1	1	1
Charges de personnel	81.0	81.0	81.0	81.0	81.0	81.0	486.0
Charges d'exploitation	412.3	412.3	412.3	412.3	412.3	412.3	2'473.8
Charges d'intérêts		9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	48.5
Amortissement		117.6	117.6	117.6	117.6	117.6	588.0
<b>Total charges supplémentaires</b>	<b>493.3</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>3'596.3</b>
Diminution de charges	0	0	0	0	0	0	0
Revenus	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total net</b>	<b>493.3</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>620.6</b>	<b>3'596.3</b>

#### 9.2 Conséquence d'un abandon

Dans l'éventualité de l'abandon du projet par la Ville d'ici au 30 juin 2013, les frais et dépenses engagés par la CPCL pour les phases d'étude, les pertes de loyer et le réaménagement des appartements devront être pris en charge par la Ville. Ces dépenses s'élèvent à 882'135 francs TTC, répartis comme suit :

- Pertes de loyer 229'100 francs
- Honoraires des mandataires 398'000 francs
- Frais secondaires pour taxes, autorisation, sondages, diagnostic, Intérêts intercalaires, honoraires SLG 135'035 francs
- Réaménagement des appartements 120'000 francs

## 9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,  
vu le préavis N° 2013/16 de la Municipalité, du 25 avril 2013 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,*

*décide :*

1. d'approuver la conclusion, par la Municipalité, d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis à Saint-Martin 31 pour les besoins du Corps de police ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 588'000 francs ;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de 117'600 francs par la rubrique 3101.331 du budget du Corps de police ;
4. de faire figurer sous la rubrique 3101.390 les intérêts relatifs au crédit mentionné sous chiffre 2 ;
5. d'autoriser le remboursement à la CPCL d'un montant de 882'135 francs en cas d'abandon du projet d'ici fin juin 2013.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Christian Zutter