

Préavis N° 1332 / 2025
au Conseil communal

**Demande de crédit d'étude pour
la transformation de l'Hôtel de Police
et bâtiments annexes**



Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Contexte.....	3
2.1 Evolution de Police Lavaux.....	3
2.2 Objectifs de Police Lavaux.....	5
2.3 Opportunités dans le quartier.....	5
3. Travaux envisagés	6
3.1 Hôtel de Police	6
3.2 Espace d'exposition DIMAB.....	6
3.3 Anciens abattoirs	7
4. Crédit d'étude	7
4.1 Projet d'ouvrage	7
4.2 Montant du crédit d'études	8
4.2.1 Etudes préliminaires	8
4.2.2 Travaux préparatoires.....	8
4.2.3 Honoraires des mandataires.....	8
4.2.3 Coût total des études.....	8
4.3 Marchés publics.....	9
5. Procédure	9
6. Calendrier prévisionnel	10
7. Financement, amortissement et charges	10
7.1 Financement.....	10
7.2 Situation de l'évolution des emprunts à moyen et long terme	10
7.3 Situation de l'endettement brut/plafond d'endettement	11
7.4 Amortissement, charges financières et d'exploitation.....	11
8. Conclusion	12

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre le préavis municipal N° 1332 / 2025 sollicitant un crédit d'étude pour la transformation de l'Hôtel de Police et bâtiments annexes (espace d'exposition DIMAB et anciens abattoirs).

1. Préambule

Les locaux actuels du Service de Police ne répondent plus aux exigences modernes en matière de surfaces, de sécurité et d'exploitation. L'Association Police Lavaux (APOL), installée depuis 2007 à la route de Lavaux 216, doit faire face depuis plusieurs années à un manque chronique d'espace ; ses locaux n'ayant jamais été réadaptés malgré l'augmentation continue de ses effectifs. L'arrivée de nouveaux agents dans les prochains mois, de même que l'accélération de la féminisation du personnel uniformé, aggravera ce problème, notamment s'agissant des surfaces disponibles pour adapter les vestiaires et les sanitaires.

Une réflexion sur la réorganisation des bureaux de l'Hôtel de Police a donc été initiée. Celle-ci vise à regrouper de manière cohérente les différentes unités. Plus particulièrement, après avoir relocalisé les voitures de service hors de l'Hôtel de Police, il s'agit d'équilibrer de manière optimale les bureaux, vestiaires et salles de conférence, tout en augmentant le nombre de postes de travail sans compromettre les conditions de travail. Cette transformation permettra de mieux répondre aux besoins de Police Lavaux.

Dans ce contexte, la demande de crédit d'étude vise à financer les premières phases de l'analyse et de la planification détaillée de cette transformation. L'étude portera sur l'évaluation des solutions architecturales et techniques les mieux adaptées à ces besoins croissants, en tenant compte des impératifs de sécurité, d'ergonomie et de développement futur des effectifs. Elle permettra également de définir un plan de réorganisation spatiale qui assurera la fonctionnalité et la durabilité des nouveaux aménagements tout en optimisant les coûts.

2. Contexte

2.1 Evolution de Police Lavaux

Au milieu des années 2000, des travaux significatifs ont été réalisés au sein de l'Hôtel de Police. À cette époque, seul le rez-de-chaussée du bâtiment était affecté à la police de Lutry, qui était auparavant installée au Château. Les étages supérieurs avaient à cette époque conservé leur fonction première, à savoir des logements. Ce n'est qu'en 2012, lors de la création de l'APOL, que les étages supérieurs ont été entièrement repris pour répondre aux besoins d'une police intercommunale.

Depuis cette transformation, aucune intervention majeure n'a été réalisée sur le bâtiment, malgré l'évolution de Police Lavaux. En effet, l'expansion des tâches administratives et des effectifs a créé des besoins supplémentaires en termes d'espaces de travail. La situation actuelle met en évidence un manque d'adaptabilité du bâtiment face à ces nouveaux défis. Il serait donc nécessaire de repenser l'aménagement des espaces afin de répondre de manière plus adéquate aux besoins actuels de la police et de permettre un fonctionnement optimal des services.

	Nombre de collaborateurs	Nombre d'EPT	Nombre de policières	Nombre de postes de travail informatisés
Effectif 2012	41	36.8	4	19
Effectif 2019	53	49.7	3	non connu
Effectif 2025 (est.)	64	60.7	5 / 6	39

Fig. 1 : Evolution de l'effectif de Police Lavaux

Depuis plusieurs années, les volumes de l'Hôtel de police sont insuffisants pour exercer dans des conditions optimales toutes les missions confiées à Police Lavaux. Cette situation a conduit l'organisation à louer, depuis 2019, un local commercial situé à la Grand Rue 38. Ce local accueille jusqu'à neuf collaborateurs simultanément, représentant actuellement un total de 7 EPT (équivalent plein temps), et abrite l'essentiel du stock d'équipements de Police Lavaux. Cette solution, bien qu'utile, a engendré des coûts supplémentaires et a souvent mis en lumière l'inefficacité d'une gestion répartie sur deux sites.

Cette localisation sur deux sites s'avère peu satisfaisante d'un point de vue managérial et inefficace fonctionnellement, notamment en raison de la perte de temps liée aux nombreux allers-retours entre les deux sites, ainsi que du doublon d'équipement, en particulier en matière informatique. Elle a toujours été envisagée comme une solution transitoire, en attendant la transformation de l'Hôtel de Police ou le déménagement du corps de police dans des locaux plus spacieux.

L'accroissement continu de l'effectif uniformé de Police Lavaux constitue un autre facteur clé justifiant la nécessité d'une réorganisation des locaux. Plusieurs raisons expliquent cette augmentation des effectifs : les nouvelles missions cantonales et communales, l'augmentation du temps partiel entraînant davantage de collaborateurs que d'EPT, et l'accent mis sur la formation de nouveaux policiers, qui effectuent des stages au sein du corps durant leur formation. Or, un effectif accru implique non seulement plus de places de travail, mais aussi davantage d'espaces fonctionnels, tels que les vestiaires, car le personnel uniformé s'équipe sur site. Ainsi, les vestiaires actuels, trop petits et vétustes, ne permettent plus d'accueillir de nouveaux collaborateurs. Il convient également de souligner la féminisation progressive du personnel uniformé, nécessitant la création de vestiaires séparés des vestiaires masculins historiques.

De plus, le développement de l'infrastructure informatique rend la salle des serveurs actuelle insuffisante pour répondre aux besoins conformément aux normes sécuritaires en vigueur. Une seconde salle des serveurs serait donc indispensable pour y installer un serveur de sauvegarde. Enfin, l'évolution des missions et des technologies impose une réflexion sur l'adaptabilité et la modernisation des infrastructures afin de garantir la performance et la sécurité des services. Un projet de réaménagement des locaux devient ainsi une nécessité pour répondre à ces défis croissants.

2.2 Objectifs de Police Lavaux

Dans ce contexte évolutif, Police Lavaux poursuit les objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux collaborateurs et collaboratrices, en leur attribuant un vestiaire adapté et des équipements sanitaires de qualité à proximité ;
- Garantir une marge de manœuvre suffisante au niveau des places de travail pour accueillir des policiers en formation, des stagiaires, ou des prestataires longue durée (par ex. : informaticien) ;
- Centraliser ses équipes opérationnelles et administratives, afin de favoriser les synergies entre les deux pôles et d'éviter des charges inutiles découlant inévitablement d'une répartition multisite ;
- Respecter les standards actuels en matière de sécurité informatique ;
- Disposer d'une salle de conférence d'au moins 30 m², pour la conduite du corps de police et pouvant être transformée en PC de commandement (par ex. : Lausanne Marathon) ou de salle de crise en cas d'évènement majeur ;
- Disposer d'une seconde salle de conférence de taille réduite ;
- Développer la production locale d'électricité en vue de son autoconsommation dans un but de rationalisation énergétique et financière.

2.3 Opportunités dans le quartier

Dans les années 2000, la Commune de Lutry a acquis plusieurs bâtiments situés à proximité de l'Hôtel de Police, dont le l'espace d'exposition automobile DIMAB au 219 route de Lavaux, lequel est encore loué par son ancien propriétaire.



Fig. 2 : Situation des 3 bâtiments (Hôtel de Police en rouge, espace d'expo DIMAB et les anciens abattoirs en bleu)

Ce projet, sous réserve de légères transformations, offrira une réponse partielle aux besoins en surfaces supplémentaires de Police Lavaux. Cependant, il ne permettra pas de centraliser le personnel administratif et le personnel opérationnel sur un même site. Ainsi, en raison de l'urgence d'offrir des volumes supplémentaires, il a été jugé préférable de diviser le projet en deux phases. La première phase consistera en des transformations à l'intérieur des volumes existants. Un second projet pourrait être envisagé à l'avenir pour agrandir ces volumes et permettre d'accueillir le personnel administratif au sein de l'Hôtel de Police.

Par ailleurs, la menuiserie communale, actuellement située dans la dépendance à l'est de l'Hôtel de Police, serait déplacée dans les anciens abattoirs, au 208 route de Lavaux, qui servent actuellement d'entrepôt pour le matériel de signalisation. Ce volume nécessitera également des modifications mineures pour permettre une mutualisation efficace des espaces.

3. Travaux envisagés

Ce projet prévoit la réalisation de travaux spécifiques pour moderniser et améliorer les infrastructures existantes. L'objectif est d'assurer une meilleure fonctionnalité, une sécurité renforcée, et une performance énergétique optimisée. Les interventions suivantes détaillent les interventions prévues pour l'Hôtel de Police, l'espace d'exposition DIMAB et les anciens abattoirs.

3.1 Hôtel de Police

- Réfection de la peinture sur les façades ;
- Mise aux normes selon le concept de protection incendie ;
- Mise en conformité des garde-corps selon la norme SIA 358 ;
- Amélioration de la qualité thermique et des performances techniques ;
- Modernisation de la gestion électronique des accès ;
- Transformation de l'ancienne menuiserie en locaux administratifs, incluant la création d'une cafétéria, d'une salle de conférence et d'une petite salle de réunion ;
- Réaménagement des bureaux aux étages ;
- Transformation des salles de bain en cabines WC aux étages ainsi que conversion d'une baignoire en douche au 3^e étage ;
- Aménagement d'une salle de conférence en bureau au rez-de-chaussée ;
- Création d'un vestiaire femmes et d'un vestiaire hommes avec WC et douche au sous-sol.

3.2 Espace d'exposition DIMAB

- Réfection de la peinture sur les façades ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ;

- Création d'un garage pour les véhicules de police ;
- Création d'un local informatique et d'un local de stockage pour l'équipement policier ;
- Rénovation des WC, incluant le remplacement des appareils sanitaires existants ;
- Assainissement de la toiture.

3.3 Anciens abattoirs

- Transformation de l'entrepôt en local mutualisé de peinture et de stockage de la signalisation ;
- Rénovation des WC, incluant le remplacement des appareils sanitaires existants ;
- Amélioration de la qualité thermique et des performances techniques ;
- Vérification de la toiture, avec rénovation en cas de besoin.

4. Crédit d'étude

4.1 Projet d'ouvrage

La phase de projet consiste à finaliser la conception du bâtiment en intégrant les aspects techniques, fonctionnels et esthétiques. Elle implique la collaboration de plusieurs mandataires spécialistes, tels que l'architecte, l'ingénieur civil, l'ingénieur CVSE, ainsi que des experts en sécurité incendie, désamiantage et physique du bâtiment. Cette étape est essentielle pour s'assurer que tous les éléments du projet sont compatibles et optimisés, tout en respectant les contraintes techniques et réglementaires.

Le crédit sollicité, objet du présent préavis, comprend 48 % des phases SIA 102 suivantes :

- Phase 3.31 avant-projet ;
- Phase 3.32 projet d'ouvrage ;
- Phase 4.41 appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication.

Cette étape permet d'établir les plans définitifs, de garantir la conformité aux normes en vigueur et d'élaborer un devis général à ± 5 %. Elle offre également l'opportunité de clarifier les derniers détails techniques et logistiques avant la mise en œuvre du projet. Cette phase se déroulera en étroite collaboration avec les utilisateurs et le Maître d'ouvrage pour s'assurer que le projet répond aux besoins et exigences spécifiques.

À l'issue de cette étude, la Municipalité soumettra au Conseil communal une demande de crédit de construction par voie de préavis.

4.2 Montant du crédit d'études

Sur la base de la pré-étude réalisée par le service ATB, les coûts de l'étude détaillée, qui conduiront à l'élaboration du projet définitif ainsi qu'aux appels d'offres, sont estimés à CHF 320'000.-. Ce montant est donné à titre indicatif, basé sur des projets similaires réalisés antérieurement. Cette estimation permet de justifier le crédit demandé pour la phase d'étude détaillée, avant de procéder à l'approbation finale des coûts. Il convient de noter que cette évaluation pourrait être affinée au fur et à mesure de l'avancement du projet et des précisions techniques apportées.

4.2.1 Etudes préliminaires

CFC 003	Expertises amiante et autres expertises	CHF	13'000.-
	Sous-total 1 TTC	CHF	13'000.-

4.2.2 Travaux préparatoires

CFC 101	Relevés	CHF	13'000.-
CFC 102	Sondages	CHF	9'000.-
	Sous-total 2 TTC	CHF	22'000.-

4.2.3 Honoraires des mandataires

CFC 291	Architecte	CHF	135'000.-
CFC 292	Ingénieur civil	CHF	11'000.-
CFC 293	Ingénieur électricien	CHF	38'000.-
CFC 294	Ingénieur CVC	CHF	21'000.-
CFC 295	Ingénieur en installations sanitaires	CHF	21'000.-
CFC 296	Spécialistes (géomètre, acousticien, AEAI)	CHF	12'000.-
CFC 297	Ingénieur en physique du bâtiment	CHF	5'000.-
CFC 299	Autres spécialistes	CHF	7'000.-
	Divers et imprévus	CHF	35'000.-
	Sous-total 3 TTC	CHF	285'000.-

4.2.3 Coût total des études

	Total général TTC	CHF	<u>320'000.-</u>
--	--------------------------	------------	-------------------------

4.3 Marchés publics

La Commune de Lutry doit respecter la Loi sur les marchés publics (LMP-VD), son règlement d'application (RLMP-VD) et l'accord international sur les marchés publics (A-IMP). Ces textes définissent des seuils qui déterminent les procédures pour les marchés de fournitures, de services et de travaux de construction. Par conséquent, les prestations des mandataires et les travaux de construction sont soumis à ces règles.

Selon les seuils en vigueur, les procédures applicables pour les services et la construction de second œuvre sont les suivantes :

- Procédure gré à gré : pour les marchés d'une valeur inférieure à CHF 150'000.- ;
- Procédure sur invitation : pour les marchés d'une valeur comprise entre CHF 150'000.- et CHF 250'000.- ;
- Procédure ouverte/sélective : pour les marchés d'une valeur supérieure à CHF 250'000.-.

Un appel d'offres a ainsi été finalisé pour les prestations d'architecte.

Pour la construction de gros œuvre, les procédures applicables sont les suivantes :

- Procédure gré à gré : pour les marchés d'une valeur inférieure à CHF 300'000.- ;
- Procédure sur invitation : pour les marchés d'une valeur comprise entre CHF 300'000.- et CHF 500'000.- ;
- Procédure ouverte/sélective : pour les marchés d'une valeur supérieure à CHF 500'000.-.

5. Procédure

Le projet relatif à l'Hôtel de Police prévoit un changement d'affectation dans la partie sud-est du bâtiment, sans modification de façade. Cette modification mineure a été dispensée de procédure d'enquête publique, conformément aux règlements en vigueur. L'objectif principal est d'adapter l'espace aux besoins actuels de la police, sans perturber l'aspect extérieur du bâtiment, ce qui permet de simplifier le processus administratif. Cette solution permet également de minimiser l'impact sur le voisinage et de garantir une adaptation rapide aux exigences fonctionnelles.

Dans le cadre de cette démarche, nous avons veillé à éviter toute intervention sur les façades du bâtiment, afin de prévenir l'obligation de soumettre le projet à une enquête publique. Cette décision stratégique nous permet de gagner du temps et d'éviter des démarches administratives supplémentaires, tout en préservant l'intégrité architecturale du site.

En ce qui concerne l'espace d'exposition DIMAB, les modifications apportées aux façades sont de minime importance. La transformation des vitrages en portes de garage a déjà été approuvée comme une modification mineure, conforme aux règles en vigueur. Cette intervention ne nécessite donc pas de procédure complexe et reste dans le cadre des autorisations administratives simplifiées. Les panneaux solaires seront installés sur l'espace d'exposition DIMAB qui est un bâtiment situé hors ISOS A et hors IFP. Étant donné leur nature non intrusive, ces installations pourront être soumises à une simple procédure d'annonce, sans nécessiter une mise à l'enquête publique.

6. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel décrit ci-dessous est publié sous réserve de l'acceptation du présent préavis en mai 2025. La phase de réalisation sera ensuite ajustée en fonction de l'évolution du projet et de l'obtention du crédit de construction.

▪ Octroi du crédit d'étude	12 mai 2025
▪ Développement du projet	mai – juillet 2025
▪ Appel d'offres pour la réalisation	juillet – octobre 2025
▪ Octroi du crédit de construction	6 décembre 2025
▪ Travaux de réalisation	janvier – août 2026
▪ Mise en service	août 2026

7. Financement, amortissement et charges

7.1 Financement

Dans le but de réduire quelque peu la charge financière, la Municipalité propose de financer dans un premier temps ces études par la trésorerie courante de la Bourse communale et de consolider le tout par un emprunt global dans le cadre du crédit de transformation des locaux.

Cependant, il est toutefois déjà demandé au Conseil communal, l'autorisation d'emprunter une somme de CHF 320'000.- aux meilleures conditions du marché, sachant, pour information, que les taux d'intérêt actuels se situent aux alentours des 1.5 % pour une durée de 10 ans. Comme indiqué précédemment, cet emprunt devrait être groupé dans le cadre du financement relatif aux travaux de transformations, pour autant que ces derniers soient validés par le Conseil communal.

7.2 Situation de l'évolution des emprunts à moyen et long terme

Actuellement la Commune a contracté trois emprunts à savoir :

- Un emprunt de CHF 5'000'000.- établi en 2017 pour 10 ans, soit jusqu'en 2027.
- Un emprunt de CHF 4'000'000.- établi en 2024 pour 5 ans, soit jusqu'en 2029.
- Un emprunt de CHF 5'000'000.- établi en 2024 pour 2 ans, soit jusqu'en 2026.

Par ailleurs, le Conseil communal, dans le cadre des préavis déposés durant ces cinq dernières années, a accordé à la Municipalité pour CHF 15.93 millions d'autorisations d'emprunts qui n'ont, pour le moment, pas encore fait l'objet d'emprunts effectifs à savoir :

- CHF 950'000.- / PM 1318/2023 « création local d'archives aux Champs ».
- CHF 5'000'000.- / PM 1324/2024 « crédit d'études construction collège de la Combe ».
- CHF 9'980'000.- / PM 1327/2024 « crédit d'études et de construction des pavillons sud du Gd-Pont ».

A cela s'ajoute une nouvelle demande d'emprunt dans le cadre du préavis N° 1330 / 2025 présenté également lors de la séance du 12 mai prochain à savoir :

- CHF 2'867'000.- / PM 1330/2025 « crédit de construction pour la rénovation et l'assainissement énergétique de onze bâtiments communaux »

7.3 Situation de l'endettement brut/plafond d'endettement

L'endettement brut actuel comprenant les dettes à court terme et engagement courant, ainsi que les emprunts à moyen et long terme, se situe à 31 millions, toujours nettement en deçà du montant du plafond d'endettement brut fixé à CHF 140 millions pour la législature 2021/2026.

7.4 Amortissement, charges financières et d'exploitation

Amortissement et charges financières

Dans la continuité du mode de financement retenu dans le cadre du préavis N° 1324 / 2024 et selon les normes d'amortissement ressortant du nouveau modèle comptable harmonisé (MCH2) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024, la durée d'amortissement obligatoire pour les « crédits d'études » en vue de l'acquisition, la réalisation ou la rénovation d'un actif appartenant au patrimoine administratif sera la même que le nouvel actif concerné par le crédit d'étude à savoir dans ce cas sur 30 ans.

Cet amortissement commencera l'année qui suivra la fin des travaux (N+1)

En cas d'abandon définitif du projet, et selon les normes d'amortissements MCH2 en vigueur, ce crédit serait alors immédiatement amorti via un amortissement complémentaire par le compte 3321 « amortissement non planifié des immobilisations incorporelles PA »

Suivant cette méthode, les charges financières d'amortissement et d'intérêts représenteront pour ces études un coût annuel de :

- *amortissement de 1% (1/30 ^{ème} de 320'000.-)	CHF	10'665.-
- intérêts au taux moyen de 1.5 % selon amort. linéaire)	CHF	<u>2'400.-</u>
Charges financières annuelles	CHF	<u>13'065.-</u>

*dès l'année qui suit la fin des travaux de transformation des locaux

8. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal N° 1332 / 2025 ;
- oui le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- I. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 320'000.- pour le financement de l'étude de transformation de l'Hôtel de Police et bâtiments annexes (espace d'exposition DIMAB et anciens abattoirs).
- II. d'admettre le mode de financement proposé.
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 320'000.-.

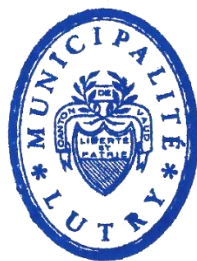
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Charles Monod

Le Secrétaire



Patrick Csikos

Adopté en séance de Municipalité du 24 mars 2025.

Municipaux délégués : M. Pierre-Alexandre Schlaeppli et M. Patrick Sutter