



Commune de Vully-les-Lacs

Au Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal 2026 / 14

**« Création d'un cabinet de pédiatrie dans l'ancienne école de
Vallamand-Dessus –
demande d'un crédit d'investissement de CHF 720'000.- »**

Point porté à l'ordre du jour de la séance
du 22.09.2026

TABLES DES MATIÈRES

1	Préambule.....	3
2	Objet du préavis	4
3	Variantes étudiées et non retenues	5
3.1	Variante sans extension.....	5
3.2	Variante de rénovation complète du bâtiment	5
3.3	Variante avec une extension plus grande	5
4	Investissement financier et analyse de rendement	6
4.1	Projet de cabinet médical.....	6
4.2	Analyse du rendement projeté	6
5	Observations financières et financement.....	6
6	Synthèse	7
7	Conclusions.....	7

Au Conseil communal
de Vully-les-Lacs

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Nous vous transmettons, par la présente, le préavis municipal relatif à la création d'un cabinet de pédiatrie au rez-de-chaussée supérieur de l'ancienne école de Vallamand-Dessus.

Ce projet poursuit deux objectifs : favoriser l'installation durable d'une offre pédiatrique de proximité et donner une nouvelle affectation à un bâtiment appartenant au patrimoine communal.

1 Préambule

La Commune de Vully-les-Lacs a l'opportunité d'accueillir un cabinet de pédiatrie dans l'ancienne école de Vallamand-Dessus.

Cette perspective présente un intérêt particulier pour la population. L'accès à la pédiatrie est sous tension dans la région et l'installation de nouveaux praticiens de proximité constitue un atout pour les familles de Vully-les-Lacs et des environs.

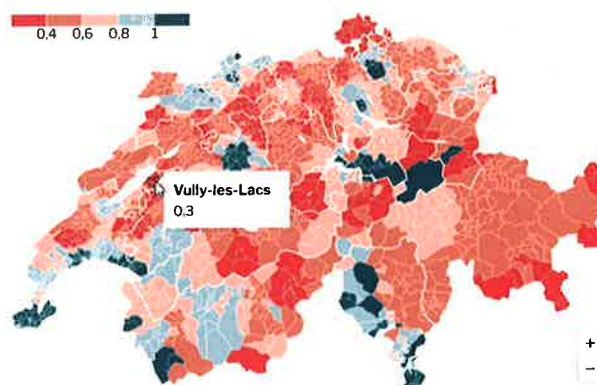
Pour rappel, l'article du 24heures « *Une épidémie de gale met la Broye face à son désert médical* » paru le 5 juin 2026 dresse un tableau alarmant de la situation en matière de service pédiatrique.

Forte pénurie de pédiatres

[Une étude](#) datant de fin 2025 par l'Université de Zurich et l'Observatoire suisse de la santé identifie d'ailleurs [plusieurs communes de la Broye](#) parmi les territoires romands les plus exposés à la pénurie de pédiatres.

Il manque des centaines de pédiatres en Suisse (2019)

Un indice de 1 signifie qu'un pédiatre prend en charge mille enfants, soit le ratio recommandé. Un indice inférieur à 1 indique une situation de sous-dotation.
Exemple: à Fribourg, l'indice de densité médicale avoisine 0,6, ce qui revient à environ 1667 enfants par médecin.



Carte: fgs.shz, Source: Rhein et al, Données cartographiques: Bundesamt für Statistik (BFS), GEOSTAT

Les médecins intéressées connaissent le réseau médical régional, notamment dans les secteurs des Trois-Lacs, de Payerne, Fribourg, Neuchâtel, Berne et Lausanne. Elles envisagent par ailleurs une implantation à long terme, avec une perspective professionnelle pouvant s'étendre sur plusieurs décennies. [09]

2 Objet du préavis

L'objet du préavis est la création d'un cabinet médical pédiatrique dans le bâtiment de l'école de Vallamand-dessus à l'étage du rez-supérieur, celui de l'ancienne salle de classe. Une extension du bâtiment est prévue afin d'augmenter la surface utile et ainsi permettre de répondre aux besoins de salle des pédiatres.



Les affectations de l'appartement au 1er étage et de la salle communal du rez-inférieur ne sont pas remise en cause par ce projet. L'utilisation de l'étage intermédiaire pour une activité économique médicale est un compromis idéal dans l'exploitation global de ce bâtiment. En effet, l'occupation de la salle est généralement en dehors des heures ouvrables du cabinets. Ce qui est un avantage aussi bien en termes de cohabitation des activités que d'occupation du parking.

Le projet de cabinet d'une surface de 160m² prévoit :

- 4 salles de consultation (exigence minimale des pédiatres)
- 1 salle de soin
- 1 réception
- 1 salle d'attente
- Des locaux sanitaires répondant aux normes légales
- 1 bureau et salle de pause



Les toilettes à l'étage du cabinet médical ne pourront plus être utilisées par les locataires de la salle communale. Pour combler ce manque, il est envisagé d'utiliser celles de l'abri PC à côté du bâtiment. Une autre solution est d'en faire à l'étage de la salle communale. Cette deuxième option est naturellement plus confortable pour les utilisateurs de la salle et soutenue par la municipalité.

3 Variantes étudiées et non retenues

3.1 Variante sans extension

Un projet dans l'enveloppe du bâtiment actuel et sans extension a été évalué mais ne permet pas la réalisation de quatre salles de consultation, ce qui représente une exigence des pédiatres pour leur installation.

3.2 Variante de rénovation complète du bâtiment

Bien que ce bâtiment soit un candidat prioritaire dans la rénovation énergétique de notre patrimoine immobilier, cette variante n'est pas retenue pour des raisons financières. Dans le contexte financier actuel de la commune avec un plafond d'endettement proche d'être atteint, il n'est pas envisageable de demander un crédit d'investissement de plus de 1.2 millions. La Municipalité se résout donc à repousser la rénovation complète.

De plus, il est à relever que les pédiatres souhaitent pouvoir occuper ces locaux le plus rapidement possibles. Une rénovation totale reporterait certainement l'entrée dans les locaux, ce qui est un risque de voir le projet être abandonné par les pédiatres pour un autre lieu disponible plus rapidement.

3.3 Variante avec une extension plus grande

Des discussions avec les pédiatres ont porté sur une extension plus importante permettant de faire une 5^{ème} salle de consultation. Celle-ci aurait permis d'engager des médecins en fin de formation et ainsi étendre l'offre médicale.

Cette variante n'a pas été retenue pour des raisons financière et d'implantation.

4 Investissement financier et analyse de rendement

4.1 Projet de cabinet médical

Le tableau suivant présente les estimations des travaux d'investissement pour le cabinet médical.

CFC	Poste	Montant CHF
1	Travaux préparatoires	50 000
2	Bâtiment	520 000
4	Aménagements extérieurs	30 000
5	Frais secondaires et imprévus 10%	60 000
	TVA 8.1%	53 460
	Arrondi	6 540
	Total	720 000

4.2 Analyse du rendement projeté

Les discussions menées avec les pédiatres ont abouti sur un accord d'un prix de location de CHF 240.-/m2. Le rendement projeté se base sur une hypothèse de financement d'emprunt de CHF 650'000.- à un taux d'intérêt à 1.8%. Les CHF 70'000.- restant sont financés par la trésorerie courante (fonds propres).

	Charge CHF	Revenu CHF
Location annuelle de 160 m2 à CHF 240.-/m2		38 400
Intérêt de 1.8% d'un emprunt à CHF 650'000.-	11 700	
Amortissement financier de CHF 650'000.- sur 30 ans	21 667	
Total	33 367	38 400

Rendement annuel projeté	5 033
---------------------------------	--------------

Avec cette hypothèse, le rendement annuel projeté correspond à 7.2% des fonds propres investis.

5 Observations financières et financement

Désignation	Montant CHF
Crédit demandé	720 000
Intérêts passifs taux moyen 1.8%	12 960
Amortissement comptable 3.33% (selon RCcom et annexe MCH2)	23 976
Charges annuelles à partir de 2027 (si réalisation terminée)	36 936

Les charges annuelles se comptabiliseront sous le chapitre 0290.32 du compte de résultat et la charge d'investissement sera résumée dans le récapitulatif des immobilisations (annexe aux comptes) sous la section 220000.

La réalisation du projet de cabinet est conditionnée à un engagement ferme de location sur une durée de minimum 10 ans.

6 Synthèse

Une opportunité pour la commune et la région

La création d'un cabinet de pédiatrie à Vallamand-Dessus représente une opportunité pour Vully-les-Lacs.

Elle permet de renforcer l'offre médicale destinée aux enfants et aux familles, tout en donnant une nouvelle affectation à l'ancienne école.

La perspective d'une implantation à long terme des futures locataires constitue également un élément favorable. Elle permet d'envisager une activité médicale pérenne et une occupation durable des locaux communaux.

La Municipalité considère dès lors que le projet présente un intérêt qui dépasse la seule question immobilière. Il contribue au maintien de services de proximité et à l'attractivité de la commune pour les familles.

7 Conclusions

Fondées sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité vous propose, dès lors, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Vully-les-Lacs

- vu le préavis municipal N° 2026 / 14 ;
- ouï le rapport de la commission des finances chargée d'étudier cet objet ;
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier cet objet ;
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

Décide :

1. d'approuver la création d'un cabinet de pédiatrie dans l'ancienne école de Vallamand-Dessus ;
2. d'accorder à la Municipalité le crédit d'investissement de CHF 720'000.- afin de réaliser les travaux du projet de cabinet ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cette dépense par les liquidités disponibles ou, au besoin, par voie d'emprunt aux meilleures conditions du marché ;
4. d'autoriser la Municipalité à faire tout ce qui sera utile et nécessaire à la finalisation de ce projet.

Ainsi adopté en séance de Municipalité du 18.08.2026

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


Michel Verdon



La Secrétaire :


Emilie Savary

Municipal délégué : M. Bessard Julien