



Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal n°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.-

Rapport de la Commission des finances

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

La Commission des finances s'est réunie les 31 août et 7 septembre 2026 pour l'examen du préavis 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.- ».

La Commission a pris connaissance du contenu du préavis ainsi que des explications fournies par le Municipal en charge du dossier, Monsieur Julien Bessard, présent lors de notre séance du 31 août. Nous le remercions pour les nombreux compléments fournis. La Commission a examiné les aspects financiers et comptables liés à la demande qui lui est soumise laissant l'aspect technique à la Commission ad-hoc.

La Commission relève que le présent préavis découle directement d'une demande d'un pédiatre souhaitant établir son cabinet dans notre commune. La Municipalité a analysé la faisabilité et la viabilité d'un tel projet et soumet au Conseil communal ce dit préavis.

Dans le cadre de son analyse, la Commission a étudié particulièrement les points suivants :

- Projet et crédit d'investissement demandé dans le préavis vs variantes non retenues
- Rendement et amortissement
- Financement et plafond d'endettement

Analyse du projet de cabinet

Le projet répond à une demande démontrée par la pénurie de pédiatres comme expliqué dans le préambule du préavis. Il répond également au souhait de la Municipalité, tout comme du Conseil, de réaffecter les anciens bâtiments communaux en trouvant une synergie et non un conflit entre l'utilisation actuelle du bâtiment (salle publique) et sa future activité. La Commission des finances soutient pleinement cette approche.

Le préavis traite uniquement la rénovation du rez-supérieur (ancienne salle de classe) et pas sur l'entier du bâtiment. La Commission des finances a eu accès aux différents devis et a pu comparer les différents coûts. L'option retenue est le bon compromis entre ce qui est nécessaire à la réalisation du centre de pédiatrie et le coût d'investissement. Comme mentionné régulièrement par la Commission des finances, notre marge d'autofinancement est limitée et notre plafond d'endettement se rapproche à grands pas, nous devons contrôler nos dépenses ! La variante de rénovation complète du bâtiment s'élèverait aux environs de 1'250'000.-. Au vu de la situation actuelle des finances communales, la Commission des finances soutient la variante retenue, à savoir de transformer uniquement le rez-supérieur en cabinet de pédiatrie.

Amendement

Lors de son analyse, la Commission a constaté une erreur dans le calcul de la TVA. Le devis des coûts détaillés soumis par le bureau d'architecte mandaté mentionne des coûts TTC alors que la Municipalité a ajouté la TVA à sa demande de crédit. De ce fait, la TVA est comptabilisée deux fois. La Commission propose par conséquent d'amender le préavis en réduisant le crédit d'investissement de 60'000.-, à savoir les 53'460.- de TVA comptés à double, ainsi que l'arrondi associé sachant que 10% de frais secondaires et imprévus ont déjà été provisionnés.

Proposition d'amendement du point 2 de la conclusion :

« 2. D'accorder à la Municipalité le crédit d'investissement de **CHF 660'000.-** afin de réaliser les travaux du projet de cabinet »

Rendement et amortissement

La Commission des finances a analysé le coût de cet investissement et son impact sur les budgets à venir. En effet si on ne veut pas que cet investissement pèse sur les finances, le rendement de ce dernier doit être positif, au moins à long terme. Le calcul de rendement nous montre que le revenu de la future location compensera les charges avec un rendement d'environ 5000.- par année. L'augmentation des charges au budget sera intégralement compensée par une augmentation de revenu et n'aura pas

d'impact significatif sur le budget de fonctionnement. La Commission soutient dès lors ce projet en soulevant tout de même le risque que le cabinet ferme au bout de quelques années seulement et ne génère plus de revenus à long terme.

Amortissement : avec l'amendement accepté et un crédit demandé de 660'000.-, les intérêts passifs et les amortissements sont inférieurs à ceux mentionnés dans le préavis, à savoir d'environ 3000.- de moins par an :

Crédit demandé	660'000.-
Intérêts passifs taux moyen 1.8%	11'880.-
Amortissement comptable 3.33% (selon RGcom et annexe MCH2)	21'978.-
Charges annuelles à partir de 2027 (si réalisation terminée)	33'858.-

Investissements en cours et plafond d'endettement

Comme déjà mentionné à de nombreuses reprises dans nos rapports lors de la précédente législature, nous nous rapprochons de notre plafond d'endettement. La Commission des finances encourage la Municipalité à limiter les investissements au niveau de la marge d'autofinancement afin de ne pas creuser notre dette, ceci tant que l'on n'aura pas une vue précise de l'impact de nos investissements lourds actuels. Notre marge d'autofinancement, pour 2026, est estimée à ~1.8 million.

Afin que le Conseil puisse avoir une vue globale des investissements en cours pour 2026, voici un récapitulatif :

Préavis 2026-01 Port Garinettes – Accepté	120'000.-
Préavis 2026-02 Eclairage public – Accepté	140'000.-
Préavis 2026-04 McH2 – Accepté	60'000.-
Préavis 2026-05 Chauffage Vallamand - Accepté	220'000.-
Préavis 2026-06 Etude route Chabrey – Accepté	95'000.-
Préavis 2026-08 Réfection chemin Vermou - Accepté	255'000.-
Préavis 2026-09 Déploiement compteurs intelligents- Accepté	260'000.-
Préavis 2026-14 Cabinet de pédiatrie- * - (amendé)	660'000.-
Préavis 2026-15 Sec. infra. Rte. de Villars à Salavaux - *	800'000.-

Total des investissements 2026 *:	2'610'000.-
-----------------------------------	--------------------

*déjà acceptés ou à l'ordre du jour du conseil du 22.09.2026

En se focalisant uniquement sur le préavis 2026/14 (amendé) les investissements pour 2026 se monteront à 1'810'000.- qui correspondent à l'estimation de notre marge d'autofinancement présentée par François Haenni lors du dernier Conseil de la législature ! Une fois notre marge d'autofinancement atteinte tout nouvel investissement devra être réalisé par emprunt et donc creuser notre dette.

Lors de la précédente législature, le plafond d'endettement a été fixé à 40 millions, ce dernier n'a pas encore été réévalué et fixé pour cette nouvelle législature. Nous avons demandé un statut de l'endettement actuel à Monsieur Julien Bessard, Municipal en charge des finances, qui nous a fourni l'état actuel des investissements en cours et de la dette. Sans aller trop dans les détails, en additionnant les investissements en cours

financés par emprunt et en soustrayant les subventions encore à recevoir de notre dette actuelle, nous atteignons un montant global d'environ 39 millions de dettes ! Ce montant ne prend pas en compte les deux préavis à l'ordre du jour du Conseil du 22.09.2026.

Conclusion

La Commission des finances reconnaît l'utilité d'un cabinet de pédiatrie dans notre commune ce qui augmentera son attractivité. Ce préavis répond également au souhait de mettre en valeur nos bâtiments communaux sans péjorer les activités qui y sont déjà pratiquées. Elle confirme également que le projet est financièrement viable et appuie la Municipalité dans son choix de ne rénover que le rez-supérieur. Cependant, elle signale que le financement doit être priorisé par notre marge d'autofinancement et d'éviter au maximum l'emprunt afin de ne pas bloquer de futurs investissements car nous aurons atteint notre plafond d'endettement !

En conclusion et au vu de ce qui précède, la Commission des finances soutient le préavis municipal 2026/14 à l'unanimité et recommande au Conseil communal de l'accepter tel qu'amendé, à savoir :

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 **660'000.-** 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.

La Commission des finances

Vully-les-lacs, le 12 septembre 2026

Cédric Bardet

Ludivine Barthélémy

Damian Fioretta

Antoine Parisod

Victorio Quercia
