



Préavis N°02/2025

De la Municipalité de Jorat-Mézières au Conseil communal

Jorat-Mézières, le 30 janvier 2025

Réf. : 1.10.101.02 / vp

Demande de crédit de Fr. 100 000.00

Transformation du local, situé au rez du Collège de Ferlens, en cabinet de physiothérapie

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule :

L'ancien Collège communal de Ferlens a subi d'importantes rénovations entre 2021 et 2022. Le local du rez, alors occupé par l'atelier de poterie Akash Sàrl de Madame Joëlle Schoellmann, n'a lui pas subi de transformations, ni de rénovations hormis le changement de certaines fenêtres dans le cadre des travaux principaux.

Madame Schoellmann a résilié son bail au 30 novembre 2024, désirant trouver un local plus grand et plus adapté au développement de son activité.

Dans le cadre de la recherche d'une nouvelle affectation et d'un nouveau locataire, des contacts ont rapidement eu lieu avec une physiothérapeute, habitant la région et exerçant à Montreux, qui a le désir de développer son activité proche de chez elle. Une visite locale, un avant-projet avec chiffrage des travaux, ont permis de trouver un accord entre la Commune et la personne intéressée, afin de signer un bail, sous condition, et de planifier les travaux nécessaires à son installation.

Objet du préavis :

L'objet du présent préavis est d'obtenir les crédits nécessaires pour la suite de la planification (*mise à l'enquête, appels d'offres et dossier d'exécution*) et la réalisation des travaux de transformation en cabinet de physiothérapie, selon le projet présenté ci-après.

Le projet :

Le projet est détaillé dans les plans et devis annexés. Les adaptations et aménagements nécessaires à la création du cabinet de physiothérapie ont fait l'objet d'un avant-projet, en concertation avec la future exploitante, et basé sur les directives concernant l'architecture et l'hygiène des structures de soins ambulatoires pour les cabinets de physiothérapie, édictées par l'Association Vaudoise de Physiothérapie à qui ce projet a été soumis préalablement.

Le projet comprend trois volets :

1. La mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée :

Il s'agit pour l'essentiel :

- création d'une petite rampe à l'entrée principale du bâtiment ;
- création d'une petite rampe à l'entrée du local ;
- création d'un WC conforme pour les personnes à mobilité réduite.

2. Les aménagements nécessaires à l'exploitation du cabinet :

Les principaux aménagements sont :

- création d'un vestiaire à droite de l'entrée du hall d'entrée ;
- création de deux compartiments de soins, nécessitant la modification du radiateur du fond du local ;
- création d'un second point d'eau ;
- adaptation des luminaires du local.

3. Les rénovations des parties anciennes et non rénovées lors des transformations de 2021-2022 :

Les principales rénovations sont :

- remise en état du parquet ;
- peinture des murs et du plafond.

La planification du projet et des travaux :

- Mise à l'enquête : mars - avril 2025
- Obtention du crédit : Conseil communal du 18 mars 2025
- Travaux : avril - juin 2025
- Prise de possession des locaux : juin 2025.

Coût des travaux :

Le coût des travaux, estimé par l'architecte Jérôme Vuagniaux, est basé sur des prix d'entreprises locales établis à partir d'avant métrés.

Le montant total de l'opération est estimé à Fr. 92'500.00 HT, soit Fr. 100 000.00 TTC. Le devis par CFC est donné en annexe.

Crédit – financement – amortissement :

Montant du crédit :

Pour permettre la réalisation des travaux décrits, la Municipalité sollicite un crédit de Fr. 100 000.00.

Financement :

Le montant de l'investissement sera pris en charge, dans la mesure du possible, par les liquidités courantes, ou si nécessaire par l'emprunt, ceci aux meilleures conditions du marché.

Amortissement comptable :

Selon la loi sur la comptabilité des communes du 14 décembre 1979, modifiée le 29 novembre 2023 avec effet au 01.01.2024, art. 17, al. 1 RCom, ainsi que les principes régissant les comptes adoptés par la Municipalité le 27 janvier 2025, l'ancien collège de Ferlens, faisant partie du patrimoine financier de la Commune, n'est pas soumis à un amortissement. Une réévaluation est possible ponctuellement.

Rentabilité de l'investissement :

Le loyer fixé dans le bail signé entre la Commune et la future locataire a été adapté en fonction des travaux réalisés, en tenant compte qu'une partie est de l'entretien pur (parquet et peinture notamment).

Conclusions :

Fort de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :


**Le Conseil communal de Jorat-Mézières,
dans sa séance du 18 mars 2025,
vu le préavis municipal N°02/2025 ,
entendu le rapport de la commission chargée de son étude,
entendu le rapport de la commission des finances,
considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,**


décide


- d'autoriser Municipalité à réaliser les travaux de transformation du local situé au rez du Collège de Ferlens, en cabinet de physiothérapie ;
- d'octroyer un crédit d'investissement de Fr. 100 000.00 ;
- de permettre à la Municipalité de financer les travaux, selon les modalités proposées.

Dans l'attente de votre décision, la Municipalité vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à l'expression de sa considération distinguée.

Pour la Municipalité :

Le Syndic :  Patrick Emery

La Secrétaire :  Valérie Pasteris



Annexes : ment.

Municipal responsable :

M. Grégoire Favre, y compris pour la partie financière.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 janvier 2025.



Création d'un cabinet de physiothérapie dans l'ancien collège de Ferlens Propriété de la commune de Jorat-Mézières

Estimation des coûts par CFC

Basée sur les plans "Projet" du 17.10.2024

CFC	Description	Coût
1	Travaux préparatoires (Pittet Construction SA)	CHF 4 000
	<i>Démontage des installations dans un WC, piquage et évacuation du carrelage (sol & murs)</i> <i>Elargissement de l'accès audit WC, lissage des surfaces et petits rhabillages</i>	
2	Bâtiment	CHF 66 000
211	Travaux d'entreprise de maçonnerie (Pittet Construction SA) <i>Création d'une rampe d'accès devant le bâtiment</i> <i>Piquage et évacuation du carrelage du perron, coulage d'un revêtement</i>	CHF 6 000
214 - 273	Charpente & menuiseries (Menuiserie Bovey & Zweifel Sàrl) <i>Fourniture et pose d'une porte de communication pour le WC PMR</i> <i>Création d'un doublage technique dans le futur cabinet de physiothérapie</i>	CHF 4 500
230	Installations électriques (Stucki Frères) <i>Dépose et évacuation de 4 luminaires existants</i> <i>Adaptations des installations existantes pour le vestiaire et le WC PMR</i>	CHF 4 500
240 - 250	Installations de chauffage & sanitaires (Nils Platel SA) <i>Dépose et évacuation d'un radiateur existant, y compris vidange de l'installation</i> <i>Fourniture et pose de 2 nouveaux radiateurs et adaptations nécessaires</i> <i>Fourniture et pose des appareils & accessoires pour le WC PMR, et adaptations nécessaires</i>	CHF 17 000
272	Serrurerie (Ries U. & Fils SA) <i>Création d'une rampe d'accès métallique pour le futur cabinet de physiothérapie</i>	CHF 500
281.6	Carrelage <i>Fourniture et pose de carreaux (sol & murs) dans le WC PMR</i>	CHF 4 000
281.7	Autres revêtements de sol (Ch.Dégлон) <i>Ponçage et vitrification du parquet existant dans le futur cabinet de physiothérapie</i> <i>Remplacement des plinthes existants</i>	CHF 5 000
285	Peinture intérieure (Ramos Peinture) <i>Application d'une peinture lavable sur les murs existants du futur cabinet</i> <i>Application d'une couche de peinture au plafond du futur cabinet</i>	CHF 15 500
291	Honoraires d'architecte (Vuagniaux Architecture Sàrl)	CHF 3 500
299	Divers & Imprévus	CHF 5 500
1-2	MONTANT TOTAL	CHF 70 000



Création d'un cabinet de physiothérapie dans l'ancien collège de Ferlens Pour le compte de Mme JOTTERAND Corinne

Estimation des coûts par CFC

Basée sur les plans "Projet" du 17.10.2024

CFC	Description	Coût
1	Travaux préparatoires	CHF 0
2	Bâtiment	CHF 30 000
211	Travaux d'entreprise de maçonnerie	CHF 0
214 - 273	Charpente & menuiseries (Menuiserie Bovey & Zweifel Sàrl) <i>Création de parois intérieures de séparation (salles de soin) y compris portes de communication</i> <i>Création de parois pour un nouveau vestiaire, y compris porte de communication</i>	CHF 10 000
230	Installations électriques (Stucki Frères) <i>Fourniture et pose de 7 nouveaux luminaires et adaptations nécessaires</i>	CHF 3 000
240 - 250	Installations de chauffage & sanitaires (Nils Platel SA) <i>Création d'un second point d'eau dans le futur cabinet de physiothérapie</i>	CHF 1 000
272	Serrurerie	CHF 0
281.6	Carrelage	CHF 0
281.7	Autres revêtements de sol	CHF 0
285	Peinture intérieure (Ramos Peinture) <i>Application d'une peinture lavable sur les nouvelles cloisons des futurs cabinet et vestiaire</i> <i>y compris couches de préparation sur les panneaux Fermacell</i>	CHF 9 000
291	Honoraires d'architecte (Vuagniaux Architecture Sàrl)	CHF 4 500
299	Divers & Imprévus	CHF 2 500
1-2	MONTANT TOTAL	CHF 30 000

CREATION DE 2 BOX DE SOIN
DONT 1 AVEC UN POINT D'EAU EXISTANT

RIDEAUX A LAMELLES VERTICALES
DEVANT CHAQUE FENETRE

TABLE DE SOINS
(TISSU NON TISSE LAVABLE)

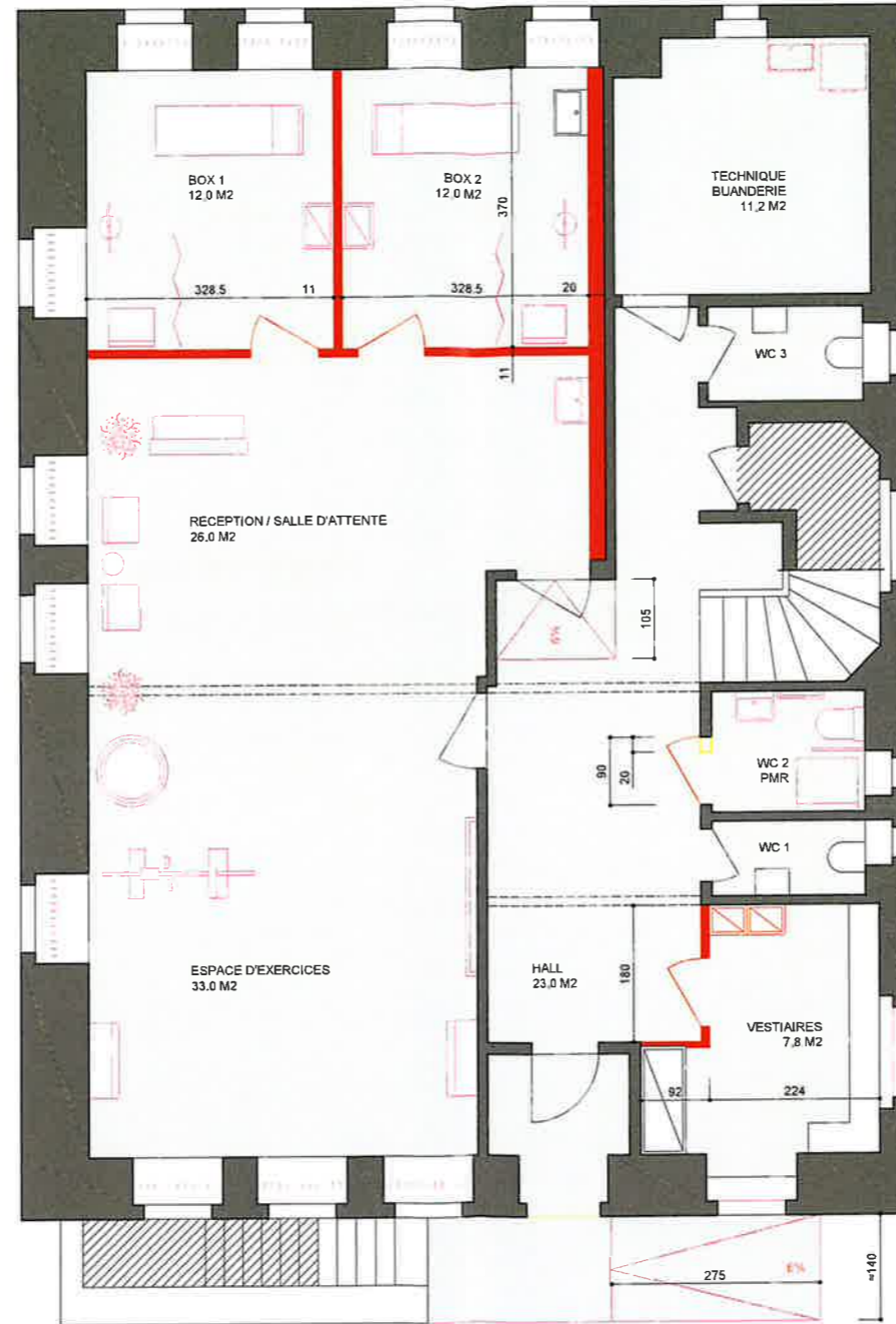
PARAVENT, CHAISE & PORTE-HABITS

ARMOIRE POUR MATERIEL DE SOINS

CREATION D'UN SECOND POINT D'EAU
DESINFECTION DES MAINS PHYSIO & PATIENTS
AVEC PANTACEPT

PONCAGE ET VITRIFICATION DU PARQUET EXISTANT
APPLICATION D'UNE PEINTURE NETTOYABLE AUX MURS

RANGEMENT DES BALLONS
ETAGERES POUR PETIT MATERIEL
SUPPORT A TAPIS
VELO D'INTERIEUR



POSSIBILITE DE DISPOSER D'UNE
COLONNE DE LAVAGE ET D'UN BAC

CABINET DE PHYSIOTHERAPIE
POUR 1 SEULE PHYSIOTHERAPEUTE
CONCEPT DE FONCTIONNEMENT

WC A DISPOSITION
POUR LA PHYSIOTHERAPEUTE

AJOUT D'UNE RAMPE D'ACCES
AU FUTUR CABINET DE PHYSIOTHERAPIE

ADAPTATION D'UN WC EXISTANT POUR
LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR)

WC A DISPOSITION
POUR LES PATIENTS

CREATION D'UN VESTIAIRE
POUR LA PHYSIOTHERAPEUTE
AVEC CASIER DE RANGEMENT

VERRES POURVUS D'UN FILM TRANSLUCIDE
POUR L'INTIMITE

CREATION D'UNE RAMPE D'ACCES POUR
LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR)