



AU CONSEIL COMMUNAL DE
CHAVANNES-DES-BOIS

Préavis municipal 6/2023 :
Reprise des infrastructures du Tennis Club de Chavannes-des-Bois

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

En février 2023, le Président du Tennis Club de Chavannes-des-Bois (ci-après TCCB) a approché la Municipalité pour discuter de l'avenir de son association. En effet, le comité peine à se renouveler et à assumer toutes les tâches nécessaires au bon fonctionnement de l'association. Le comité du TCCB propose donc à la Municipalité de remettre l'entier de ses infrastructures et de son bilan à la commune pour autant que celle-ci s'engage à perpétuer le but originel du club, soit la promotion du tennis à Chavannes-des-Bois. En cas d'approbation du préavis par le Conseil communal, la propriété des installations, ainsi que l'exploitation et l'entretien deviendraient donc communales.

2. Historique et arguments en faveur du projet

Fondé en 1981 par plusieurs habitants du village, le TCCB a permis à ses membres (52 en 2022) de pratiquer le tennis jusqu'à aujourd'hui et de promouvoir ce loisir auprès de la jeunesse. Les installations ont été entièrement financées et en grande partie amorties par l'association qui dispose d'un bilan sain (voir annexe 1), d'une base de membres bien établie (voir annexe 2) ainsi que d'infrastructures de qualité (deux courts extérieurs en dur, un club house). A noter que le TCCB dispose jusqu'au 01.04.2037 d'un droit de superficie (DDP) sur la parcelle 184 où sont situés les courts de tennis et ses dépendances. En cas de dissolution de l'association et de reprise des infrastructures par la commune, ce droit sera révoqué devant notaire et la propriété pleine de l'ensemble (terrain et infrastructure) reviendra à la commune.

Ces courts de tennis sont idéalement situés au centre du village et s'inscrivent dans le projet de la Municipalité de développer les infrastructures sportives dans une zone du village où est déjà situé le terrain de sport (actuellement en rénovation) et un parking public. Grâce à ces installations, des manifestations de promotion du sport pourront ainsi être organisées de manière optimale par la Municipalité.

3. Bilan et frais d'entretien du TCCB

L'investissement pour créer ces installations en 1981 s'est élevé à CHF 158'000. Entièrement financée par le club lui-même, cette infrastructure sportive a été régulièrement entretenue et des rénovations importantes ont eu lieu entre 2007 et 2022 : construction d'un couvert avec terrasse, agrandissement de la terrasse, plantation d'arbustes et réfection de la clôture, ajout d'un point d'eau et d'une installation électrique, rénovation des courts et de l'abri.

Durant les trois derniers exercices comptables, les résultats financiers du TCCB étaient les suivants :

- 2020 : +1'838 CHF (bénéfice)
- 2021 : +7'160 CHF (bénéfice)
- 2022 : -1'600 CHF (perte)

La perte de 2022 s'explique par les rénovations importantes réalisées l'année dernière. Sans cela, l'exercice comptable aurait été positif.

Les **frais d'entretien** des cinq dernières années étaient les suivantes :

- 2018 : 520 CHF
- 2019 : 2'181 CHF
- 2020 : 2'026 CHF
- 2021 : 1'651 CHF
- 2022 : 1'500 CHF (hors rénovations exceptionnelles)

Moyenne : 1'575 CHF/an

A noter que ces frais ne comprennent pas le travail bénévole effectué par les membres du comité.

En termes de **passif**, le TCCB avait, au 31.12.2022, un emprunt à hauteur de 17'000 CHF auprès de la banque Raiffeisen. A ce jour, cet emprunt se monte à 10'000 CHF.

4. Coût de la transaction, investissement et charges d'exploitation pour la commune

En cas d'acceptation du préavis, il est prévu une **transaction forfaitaire de 10'000 CHF** pour solde de tout compte entre la commune et le TCCB. Cette somme serait utilisée par le liquidateur du TCCB pour rembourser l'emprunt actuel auprès de la Raiffeisen. A noter que la commune devrait de toute manière rembourser cet emprunt si le TCCB devait rencontrer des difficultés, car elle en est garante.

Compte tenu de la faible valeur de la transaction, en dérogation à l'acte constitutif du droit de superficie, les parties renonceront à demander la désignation d'un expert pour fixer l'indemnité de retour des constructions, laquelle sera comprise dans le montant forfaitaire précité.

A partir du 1.1.2024, les **charges d'exploitation** de ces installations deviendront donc une tâche communale et un premier budget de 5'000 CHF sera prévu par la Municipalité en 2024 pour couvrir les frais suivants : location d'un système digital de réservation/paiement, nettoyage et entretien des installations, petit matériel etc. A noter que l'entretien ordinaire sera réalisé par les employés communaux et, au besoin, par des sociétés mandatées à cet effet. L'assurance RC actuelle du TCCB sera résiliée et c'est l'assurance de la commune qui prendra en charge cette couverture, comme pour toutes les autres installations communales.

Le bon état des installations ne nécessitera probablement aucune dépense conséquente de la part de la commune au cours des prochaines années, hormis l'acquisition et l'installation en 2023 de serrures électroniques sur les deux portes des courts de tennis pour un montant d'environ CHF 6'000.

A ce stade, il est difficile d'estimer les **revenus de location** de ces courts de tennis mais nous partons du principe qu'ils seront équivalents à ceux du TCCB en 2022, soit environ 12'000 CHF/an. Ce montant sera réévalué périodiquement au moment de l'établissement du budget. Les revenus de cette location serviront avant tout à payer l'entretien de ces installations, y compris les heures de travail que les employés dédieront à cette tâche. Les éventuels excédents serviront à financer les rénovations futures et autres manifestations sportives.

A noter que les **actifs du TCCB** seront versés aux actifs de la commune de Chavannes-des-Bois pour un montant équivalent de CHF 10'000 et apparaîtront au bilan. Les charges et revenus seront quant à eux intégrés dans la comptabilité communale dès 2024.

5. Exploitation future des courts de tennis et coûts pour les utilisateurs

La Municipalité a l'intention de pérenniser cette infrastructure sportive à Chavannes-des-Bois et de mettre en location ces installations pour lesquelles il ne faudra plus être membre pour y accéder. Une attention particulière sera portée à l'école de tennis qui permet actuellement à un grand nombre d'enfants de pratiquer ce sport dans le village.

Différentes possibilités sont prévues :

- Accès à l'heure sur un court
- Abonnement à l'année pour accéder à un court (tarifs junior, étudiant, adulte, couple)
- Location durant un horaire fixe (pour les cours de tennis par exemple)
- Location à la semaine (pour camps de tennis par exemple)

Tous les accès seront nominatifs et devront être réservés par avance sur un système électronique accessible depuis le site internet de la commune. Cette plateforme digitale permettra de consulter et de réserver des plages horaires disponibles, payer en ligne et accéder aux installations sportives communales, grâce à une serrure électronique activable par un code numérique unique.

Un règlement d'utilisation concernant les horaires d'ouverture des courts de tennis, le comportement à adopter et les nuisances sonores sera édicté par la Municipalité, sur la base du règlement actuel, et devra être accepté par tous les utilisateurs lors de la réservation.

Comme pour les autres installations communales, une tarification préférentielle sera accordée aux habitants du village et, dans une moindre mesure, aux habitants de la région de Terre Sainte. Les jeunes de moins de 25 ans seront considérés au tarif junior. Tous les détails seront spécifiés par la Municipalité dans un règlement dédié à ces infrastructures.

A titre indicatif, la tarification prévue à partir du 1.1.2024 est la suivante :

	Habitants enregistrés à Chavannes-des-Bois	Habitants enregistrés dans un village de Terre Sainte
Abonnement annuel (en CHF)	Junior (18 ans) : 50 Etudiant (25 ans) : 100 Adulte : 200 Couple : 300	Junior (18 ans) : 75 Etudiant (25 ans) : 150 Adulte : 300 Couple : 450
Location à l'heure. (CHF/ personne)	Junior/Etudiant : 5 Adulte : 10	Junior/Etudiant : 7 Adulte : 15
Location à horaire fixe (cours de tennis)	A déterminer avec le locataire. La commune exigera que les cours soient proposées aux habitants de Chavannes-des-Bois.	
Location à la semaine (exclusivité pendant certaines heures)	A déterminer avec le locataire. La commune exigera que les camps soient proposées aux habitants de Chavannes-des-Bois. Les courts pourront être privatisés pour une durée limitée. Certaines plages horaires (p.ex le soir) resteront accessibles pour les habitants.	

A titre de comparaison, les cotisations pour la saison 2022/2023 étaient les suivantes :

- Abonnement juniors (jusqu'à 18 ans) CHF 75
- Abonnement étudiants (jusqu'à 25 ans) CHF 150
- Abonnement simple (une personne) CHF 300
- Abonnement couple (deux personnes) CHF 450

6. Planification

En cas d'approbation du préavis par le Conseil communal, l'association du TCCB convoquera une assemblée extraordinaire et décidera sa dissolution tout en nommant un liquidateur aux pouvoirs étendus. Ce dernier aura la tâche de résilier tous les contrats en cours, de rembourser l'emprunt et de transférer les actifs à la commune de Chavannes-des-Bois. Il signera aussi l'acte notarié qui mettra fin au Droit distinct et permanent (DDP) dont dispose le TCCB jusqu'au 1^{er} avril 2037. L'objectif est que ces installations ainsi que le nouveau système de réservation soient opérationnels sous la gestion communale à **partir du 1^{er} janvier 2024**.

Conclusion

En conclusion et au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chavannes-des-Bois

Vu le préavis municipal 6/2023
Ouï le rapport de la commission des finances
Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

- d'adopter le préavis 6/2023 tel que présenté
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de la radiation du Droit distinct et permanent (DDP) dont bénéficie actuellement le Tennis Club de Chavannes-des-Bois
- d'autoriser la Municipalité à verser la somme de 10'000 CHF au Tennis Club de Chavannes-des-Bois au titre d'indemnité forfaitaire de retour des constructions à la Commune

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 septembre 2023.

MUNICIPALITE DE CHAVANNES-DES-BOIS

Le Syndic

Roberto Dotta

La Secrétaire

Samantha Martin



Annexe 1 – Bilan du Tennis Club de Chavannes-des-Bois au 31.10.2022**TENNIS-CLUB DE CHAVANNES-DES-BOIS****Bilan au 31 octobre 2022**

ACTIF		PASSIF	
Courts 97'838.70 / amort. sur 30 ans - 3'261.30 par an	78'270.90	Capital	75'860.27
Banque Raiffeisen	4'061.40	Emprunt Banque Raiffeisen	17'000.00
Crédit Suisse	8'061.37		
Caisse	650.90		
Part sociale Banque Raiffeisen	200.00		
Perte de l'exercice	1'615.70		
Total	92'860.27	Total	92'860.27

Compte de profits & pertes de l'exercice 2021/2022 au 31 octobre 2022

CHARGES	Ex. 21/22	PRODUITS	Ex. 21/22
Int. sur emprunt	936.45	Cotisations	11'560.00
Assurances	422.15	Badges invités	200.00
Frais bancaires	119.85	Intérêts bancaires	3.90
Frais d'entretien	9'293.20	Redevances cours juniors	800.00
Frais généraux divers	451.85	Induni (bâche)	200.00
Amortissement courts 1/30	3'261.30	Impôts (remboursement)	105.20
		Perte de l'exercice	1'615.70
Total	14'484.80	Total	14'484.80

Chavannes-des-Bois, 10 novembre 2022

Les bilans antérieurs (2021-2020-2019-2018) ont été remis à la commission des finances.

Annexe 2 – Revenus issus des membres 2020/2021 et 2021/2022**TENNIS-CLUB DE CHAVANNES-DES-BOIS**MEMBRES 2020-2021 et 2021-2022

	2020-2021	2021-2022	2021-2022
Couples	17	13	5'850.00
Adultes	10	12	3'600.00
Etudiants	1	1	150.00
Juniors	9	14	1'050.00
Passifs	10	12	300.00
Cotisations en cours de saison			610.00
Total			11'560.00

Chavannes-des-Bois, le 10 novembre 2022