



Commission des finances
1530 Payerne

Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

Payerne, le 17 juin 2025

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 05/2025

Rénovation des terrains de tennis, du club house, création d'un tennis park et constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle RF n° 1888

Madame la 2^{ème} Vice-présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie à 3 reprises, dont une avec la commission ad'hoc directement sur site.

Préambule

Depuis 1973, le site de tennis est implanté à proximité de la piscine et du camping. Il comprend actuellement six courts, une buvette ainsi que des vestiaires. Dans l'optique d'améliorer l'offre existante, la Municipalité a décidé de rénover les infrastructures en place et de diversifier l'offre en matière de sports de raquettes.

Par ailleurs, en pérennisant la pratique du tennis dans ce secteur de la ville, la Municipalité pose les bases nécessaires à la mise en œuvre de futurs projets, notamment en ce qui concerne le maintien technique des infrastructures de football et de skate hockey, ainsi que le développement de la future zone sportive.



L'arrivée prochaine du chargé de développement des installations et de la politique sportive communale permettra de structurer et d'accélérer les étapes suivantes, contribuant ainsi à une évolution cohérente et ambitieuse des infrastructures sportives de notre ville.

1. Infrastructures

Actuellement, des activités scolaires ont déjà lieu sur les terrains de tennis. La création du Tennis Park permettra d'accueillir jusqu'à 20 personnes simultanément. Dans le but de toucher un public plus large, le club prévoit de prendre contact avec les établissements scolaires ainsi qu'avec le Gymnase intercantonal de la Broye (GYB), afin d'intégrer cette offre dans un cadre scolaire ou extrascolaire.

En outre, le loyer annuel pour le droit de superficie distinct et permanent (ci-après : « DDP ») va quasiment doubler en passant de Fr. 1'111.- à Fr. 2'025.-. D'après la Municipalité, la garantie de 30 ans a une plus grande valeur qu'un bail renouvelable tous les 5 ans. Cependant, s'il n'y a pas de nouvel accord à la fin du DDP, la Commune de Payerne devra restituer le terrain vide et assumer à ses frais les éventuelles mesures de démolition et dépollution, qui n'ont, selon la Municipalité, pas lieu d'être chiffrées en termes de coûts à l'étape actuelle.

1.1. Terrains de tennis

Les courts de tennis, datant de plus de 50 ans, nécessitent un entretien annuel régulier afin de garantir leur conformité et leur bon état d'usage. Toutefois, ce type d'entretien représente un coût élevé, estimé à environ Fr. 22'000.- par an. La rénovation des surfaces avec un nouveau type de revêtement permettra de réduire considérablement ces frais d'entretien à long terme.

Le système d'éclairage sera également remplacé par une solution moderne LED.

1.2. Tennis Park

Le Tennis Club considère la création du Tennis Park comme une réelle opportunité pour enrichir son offre et, si possible, enrayer la baisse des adhésions au sein du mouvement Junior. Les sports de raquettes connaissent un développement rapide, car ils sont plus accessibles et faciles à pratiquer, ce qui les rend attractifs pour un public large. Bien qu'aucun indicateur formel ne permette actuellement de mesurer l'intérêt spécifique pour la création d'un Tennis Park, des comparaisons ont été réalisées avec des installations similaires dans la région. À titre d'exemple, les terrains de padel de Marly et de Morat présentent un taux d'occupation avoisinant les 80 %, tandis que le terrain récemment inauguré à Granges-Marnand rencontre également un franc succès. L'impact réel du Tennis Park pourra être évalué au cours des premières années d'exploitation.



Notre région étant soumise à un climat particulièrement instable, la CoFin s'est interrogée sur la possibilité d'installer un couvert. Toutefois, il nous a été indiqué qu'une telle solution n'était pas envisageable en raison de la contrainte liée à la proximité de la station météorologique. Par ailleurs, la Municipalité souhaite conserver le modèle d'exploitation actuel, basé sur des terrains extérieurs.

1.3. Buvette

Dans un premier temps, la CoFin s'est interrogée sur le risque qu'une extension de la buvette actuelle exerce une pression concurrentielle sur le restaurant de la Piscine. Il nous a été précisé que cette extension n'a pas pour objectif de développer de nouveaux services, mais vise principalement à offrir aux utilisateurs des différents terrains un point de rafraîchissement et de petite restauration. Par ailleurs, son ouverture sera limitée : uniquement en soirée les jours de semaine, durant les week-ends ainsi que pendant la saison tennistique.

La Municipalité nous a expliqué qu'opter pour la démolition de la buvette plutôt que sa rénovation s'avérerait plus complexe sur le plan réglementaire, en raison des nombreuses contraintes spécifiques à cette zone.

Compte tenu du fait que la consommation électrique se fera principalement en soirée, c'est-à-dire en dehors des périodes de production électrique solaire, et vu la configuration de l'arborisation environnante, la Municipalité n'a pas jugé opportun d'installer des panneaux photovoltaïques.

2. Analyse

Le projet, tel que présenté dans le préavis n° 05/2025, implique un investissement de Fr. 2'325'000.–. À titre de comparaison, une remise en état partielle a été estimée à Fr. 1,3 million. Toutefois, selon la Municipalité, cette solution n'apporterait que des plus-values limitées.

Les chiffres présentés dans le préavis datent du début de l'année 2025. La procédure d'appel d'offres est prévue pour débuter au mois de juin. Le devis actuellement disponible repose, d'une part, sur des appels d'offres antérieurs pour les CFC, et d'autre part, sur des estimations établies par le bureau d'ingénieurs mandaté.

Dans le préavis, il est indiqué qu'une subvention cantonale de Fr. 165'700.– sera octroyée par le Fonds du Sport Vaudois. Ce soutien financier vise à favoriser le développement qualitatif du sport dans le canton. Le tennis, étant une discipline reconnue par Swiss Olympic, répond aux critères d'éligibilité de cette subvention. Par ailleurs, la Municipalité nous a précisé qu'elle n'envisage de solliciter des dons privés qu'après l'acceptation du préavis par le Conseil communal.



L'écart entre le coût net d'investissement à la charge de la Commune et le montant inscrit au plan des investissements, soit Fr. 275'000.–, vise à anticiper d'éventuels surcoûts en cas de pollution plus importante que celle identifiée à ce jour.

2.1. Dette du Tennis Club

Au 31 décembre 2024, la dette du Tennis Club envers la Commune de Payerne s'élevait à Fr. 17'985.– selon le préavis présenté, Fr. 18'985.– selon les comptes annuels du Tennis Club à cette date. Etant donné que cette dette n'est pas enregistrée comptablement dans les comptes de la Commune, la CoFin n'a pu déterminer lequel de ces deux montants est correct.

Cette dette est amortie à raison de Fr. 4'000. – par an via le compte 1710.4272.001. Cette dette n'est pas inscrite au bilan communal, mais est comptabilisée sous forme de loyer. Ce préavis n'a aucune incidence sur la dette actuelle, laquelle devrait être remboursée au plus tard en 2030.

2.2. Coûts annuels d'exploitation

La Commune de Payerne prend en charge les frais liés à la remise en état saisonnière des terrains de tennis, ainsi que la maintenance de la buvette. De son côté, le Tennis Club assume l'entretien courant des terrains durant la saison ainsi que les frais de nettoyage.

L'investissement envisagé permettra de réduire d'environ 45% le budget annuel prévisionnel d'exploitation, principalement grâce à la diminution des besoins en entretien des terrains. Il convient toutefois de noter que cette estimation ne prend pas en compte les amortissements liés à l'investissement.

2.3. Norme MCH2

Le calcul du financement a tenu compte de la norme MCH2, en prévision de son entrée en vigueur en 2027. À ce titre, les fonds de réserve n° 9282.2045 « Ville d'Actions » et n° 9282.2040 « Ville de demain » ont notamment été utilisés.

Il n'existe pas de réglementation spécifique encadrant l'utilisation de ces fonds, qui sont mobilisés dans le cadre de demandes ponctuelles par voie de préavis. La Municipalité nous a précisé que le fonds « Ville d'Actions » est destiné à financer des projets, notamment en lien avec l'amélioration des infrastructures sportives. Quant au fonds « Ville de demain », il a pour vocation de soutenir en priorité des projets visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments communaux.



Afin de planifier les investissements futurs, il est nécessaire de recourir aux amortissements comptables. En effet, dans le cadre de l'introduction de la norme MCH2, l'utilisation des fonds de réserve non-réglés ne sera plus autorisée.

Conclusion

Le projet de rénovation et de modernisation des installations de tennis s'inscrit dans une démarche cohérente de développement des infrastructures sportives communales. Il répond à un double objectif : offrir à la population des équipements de qualité, durables et attractifs, tout en assurant une gestion plus efficiente des ressources publiques à moyen et long terme.

La création du Tennis Park permettra de dynamiser la pratique du sport de raquettes dans la région, notamment auprès des jeunes, et de renforcer les liens avec les établissements scolaires. Ce projet contribue également à la structuration de la future zone sportive, en lien avec les autres disciplines présentes sur le site.

Bien que l'investissement soit significatif, il est partiellement soutenu par une subvention cantonale et s'accompagne de perspectives d'économies sur les coûts d'exploitation.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

vu le préavis n° 05/2025 de la Municipalité du 16 avril 2025 ;

ouï le rapport de la Commission des Finances ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

Article 1 :	d'autoriser la Municipalité à conclure un acte notarié pour la constitution d'un droit de superficie sous forme de Droit Distinct et Permanent pour une durée de 30 ans, en faveur de la Commune de Payerne ;
Article 2 :	d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 2'325'000.- pour la rénovation des terrains de tennis, du club house et la création d'un tennis park ;
Article 3 :	d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 2'325'000.- ;
Article 4 :	d'autoriser la Municipalité à porter au bilan le montant de Fr. 2'325'000.- diminué d'un prélèvement de Fr. 450'000.- sur le fonds de réserve n° 9282.2045 « Ville d'Actions », d'un prélèvement de Fr. 650'000.- sur le fonds de réserve n° 9282.2040 « Ville de demain » et d'amortir le solde de Fr. 1'225'000.- sur une durée de 30 ans après déduction des subventions.



Veillez croire, Madame la 2^{ème} Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Laura Macchia

Présidente

Vânia Andreia Silva Reis

Membre-rapportrice

Sarah Neuhaus

Membre

Jean-François Rossier

Membre

Sylvain Quillet

Vice-président

Christian Pingoud

Membre

Delphine Morisset

Membre