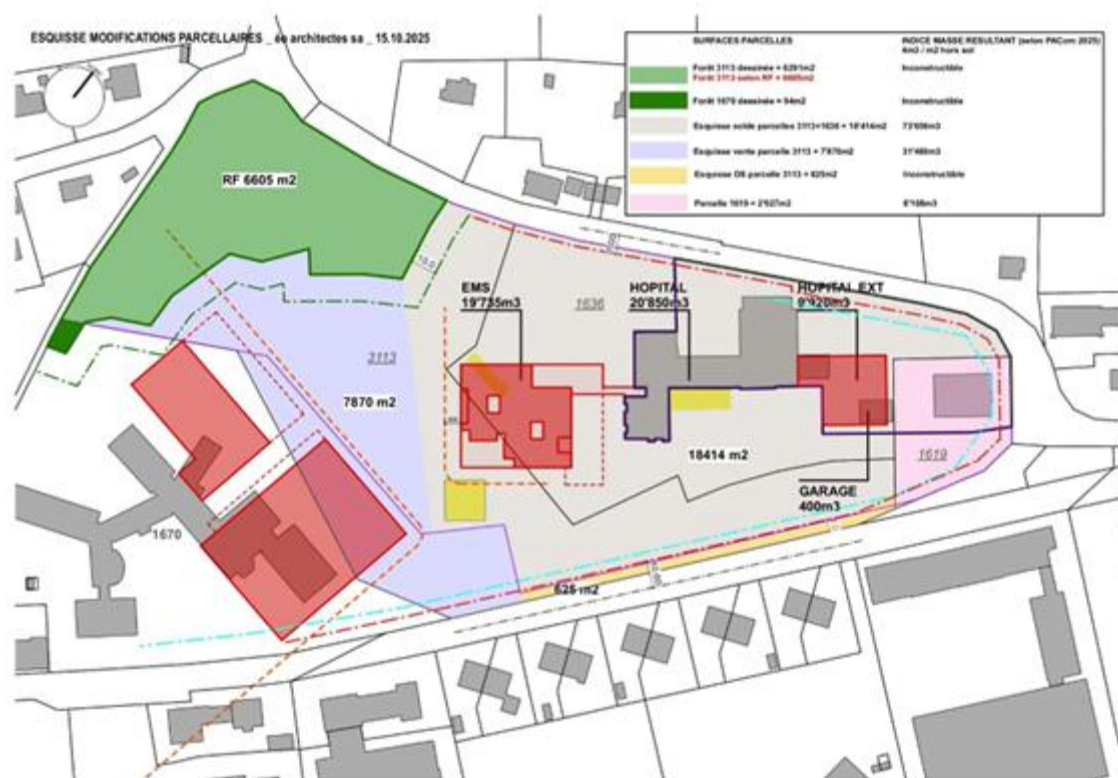


La surface de cette parcelle est nettement insuffisante pour la réalisation du projet d'agrandissement et celui-ci déborde largement sur la parcelle appartenant au Pôle Santé Vallée de Joux (PSVJ). De plus, il est prévu à plus long terme de réaliser une seconde extension dans l'optique de regrouper l'ensemble des élèves de la Vallée de Joux sur ce site.

Dans cette perspective et afin de respecter les prescriptions légales du PACom, fixant un indice de masse maximal de 4 m³/m², des discussions ont été menées avec le PSVJ afin de pouvoir acquérir les surfaces nécessaires aux projets d'extension sur la parcelle RF 3113. Une large partie de cette parcelle est classée en zone d'utilité publique, ce qui la rend compatible avec un projet d'aménagement scolaire.

Sur la base d'une vision à moyen et long terme, un fractionnement de la parcelle a été étudié afin de permettre tant la réalisation des différents projets d'aménagements scolaires que ceux prévus par le PSVJ.

Plan 2 - Vision de l'ensemble des aménagements prévus sur la zone



Source : éo architectes sa

Sur la base du projet d'extension et en tenant compte des besoins pour une éventuelle seconde étape, il est nécessaire de pouvoir disposer d'une surface supplémentaire de 7'870 m².

2. Variantes étudiées

Afin de permettre l'utilisation de ces surfaces, deux variantes ont été analysées.

2.1 Création d'un droit distinct et permanent (DDP)

Cette solution consiste à maintenir la propriété du terrain au Pôle Santé Vallée de Joux, tout en accordant à la Commune un droit d'utilisation sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP). La durée maximale de ce droit est de 99 ans.

Avantages

- Investissement initial plus limité pour la Commune.

Inconvénients

- Dépendance à long terme vis-à-vis du propriétaire du terrain.
- Paiement d'une rente annuelle.
- Complexité juridique supplémentaire.
- Moindre maîtrise foncière pour la Commune sur un site stratégique destiné à des infrastructures publiques.

2.2 Acquisition du terrain

Cette variante consiste à acquérir les surfaces nécessaires afin de les intégrer directement à son patrimoine foncier.

Avantages

- Maîtrise foncière complète par la Commune.
- Simplification juridique et administrative.
- Garantie de disponibilité du terrain pour les futures extensions du site scolaire.
- Sécurisation à long terme de l'affectation publique du site.

Inconvénients

- Investissement initial plus important.

Au regard de ces éléments, la Municipalité a estimé que l'acquisition du terrain représente la solution la plus appropriée et la plus sécurisante à long terme pour la Commune.

L'acquisition de ces terrains permet à la Commune :

- d'asseoir la conformité réglementaire du projet de la nouvelle école ;
- d'assurer la faisabilité de son développement futur ;
- de sécuriser durablement le périmètre d'une infrastructure publique majeure.

3. Négociations avec Pôle Santé Vallée de Joux

Le PSVJ a accueilli favorablement la demande de la Commune. Par courrier du 23 février 2026, le PSVJ a proposé les conditions suivantes :

- CHF 220.00 / m² pour le terrain situé en zone d'utilité publique ;
- CHF 3.50 / m² pour la surface située en zone forestière.

À la suite des discussions menées entre les parties, un accord a finalement été trouvé aux conditions suivantes :

- CHF 180.00 / m² pour le terrain situé en zone d'utilité publique ;
- la surface située en zone forestière sera cédée gracieusement à la Commune.

4. Finances

L'accord se base sur les surfaces et les prix par m² suivants :

- 7'870 m² en zone d'utilité publique pour un montant de CHF 1'416'600.00 ;
- 6'605 m² en zone forêt cédés gratuitement.

Au montant ci-dessus, viendront s'ajouter CHF 10'000.00 pour les frais de géomètre et de notaire pour le fractionnement de la parcelle ainsi que les frais d'acquisition estimés à 5%. Ces derniers comprennent les honoraires du notaire, les frais du registre foncier et les droits de mutation.

Coûts	
Acquisition du terrain	CHF 1'416'600.00
Frais d'acquisition	CHF 70'830.00
Frais de fractionnement	CHF 10'000.00
TOTAL	CHF 1'497'430.00

Selon MCH2, aucun de ces montants n'est soumis à l'amortissement.

L'endettement net au 28.02.2026 est de CHF 6'062'282.00.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

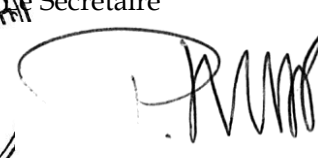
LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 03/2026,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à acquérir auprès de Pôle Santé Vallée de Joux une surface de 14'475 m² nécessaire à la réalisation et au développement futur du Complexe Scolaire « Chez le Maître » pour un montant total CHF 1'497'430.00 (un million quatre cent nonante sept mille quatre cent trente francs) ;
2. autorise la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 1'497'430.00 (un million quatre cent nonante sept mille quatre cent trente francs) dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

Le Syndic  Le Secrétaire 
Olivier BAUDAT  Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 11 mai 2026

Délégués municipaux : - Mme Isabelle PIGUET, Municipale
- M. Olivier BAUDAT, Syndic

Autre délégué : - M. Cédric FAVRE, chargé du projet de l'Ecole du futur