



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Le Sentier, le 10 août 2026

**La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal**

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31
Case postale 128 • 1347 Le Sentier
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

PREAVIS N°10/2026

Création d'une société anonyme pour la construction, l'exploitation, la gestion et la maintenance du stationnement sur le site du Campus Vallée de Joux

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Introduction

Le site du Campus Vallée de Joux prévoit le développement des activités et prestations du Pôle Santé Vallée de Joux (PSVJ), de l'Ecole Technique de la Vallée de Joux (ETVJ) et de l'Etablissement Primaire et Secondaire de La Vallée de Joux (EPSVJ). Des informations plus détaillées sur les différents programmes prévus sont disponibles sur le site <https://campus.valleedejoux.ch>.

Entre les employés, les patients, les élèves et les visiteurs, le site pourrait être amené à terme, l'accueil jusqu'à 2'000 personnes. Dans un souci d'incitation à l'utilisation de moyens alternatifs à la voiture individuelle, les mesures et objectifs de l'étude de mobilité régionale (CITEC, 2022) ont été pris en considération avec une vision d'ensemble sur le site du Campus Vallée de Joux. En ce sens, les connexions et la qualité des transports publics et des infrastructures de mobilité font partie intégrante des réflexions et des projets de développement.

Dans ce contexte, l'ensemble des acteurs du site, au sein du Comité de Pilotage Campus Vallée de Joux, ont conclu un accord de principe, quant à un dimensionnement raisonné du nombre de places de stationnement, ainsi qu'une mutualisation des besoins, de l'exploitation et de la tarification. A noter que chaque institution se dotera d'un plan de mobilité d'entreprise qui définira des mesures pour accompagner le report modal souhaité (incitations financières, équipements et services, etc.).

Pour concrétiser ceci, le présent préavis propose la création d'une société anonyme (SA) ayant pour mission la construction, l'exploitation, la gestion et la maintenance du stationnement sur le site du Campus Vallée de Joux.

Dans un premier temps, la SA sera créée avec comme seule actionnaire la Commune du Chenit et, dans un deuxième temps, le PSVJ intégrera la SA par une augmentation du capital-actions. Ces termes sont définis dans les actes notariés annexés au présent préavis. Cette approche a été discutée avec une étude notariale et il s'est avéré qu'au vu de l'absence de projet définitif du nouvel EMS et du parking, ainsi que des incertitudes sur la nature de l'apport en capital du PSVJ, l'approche en deux phases est la plus pertinente.

2. Organisation du stationnement

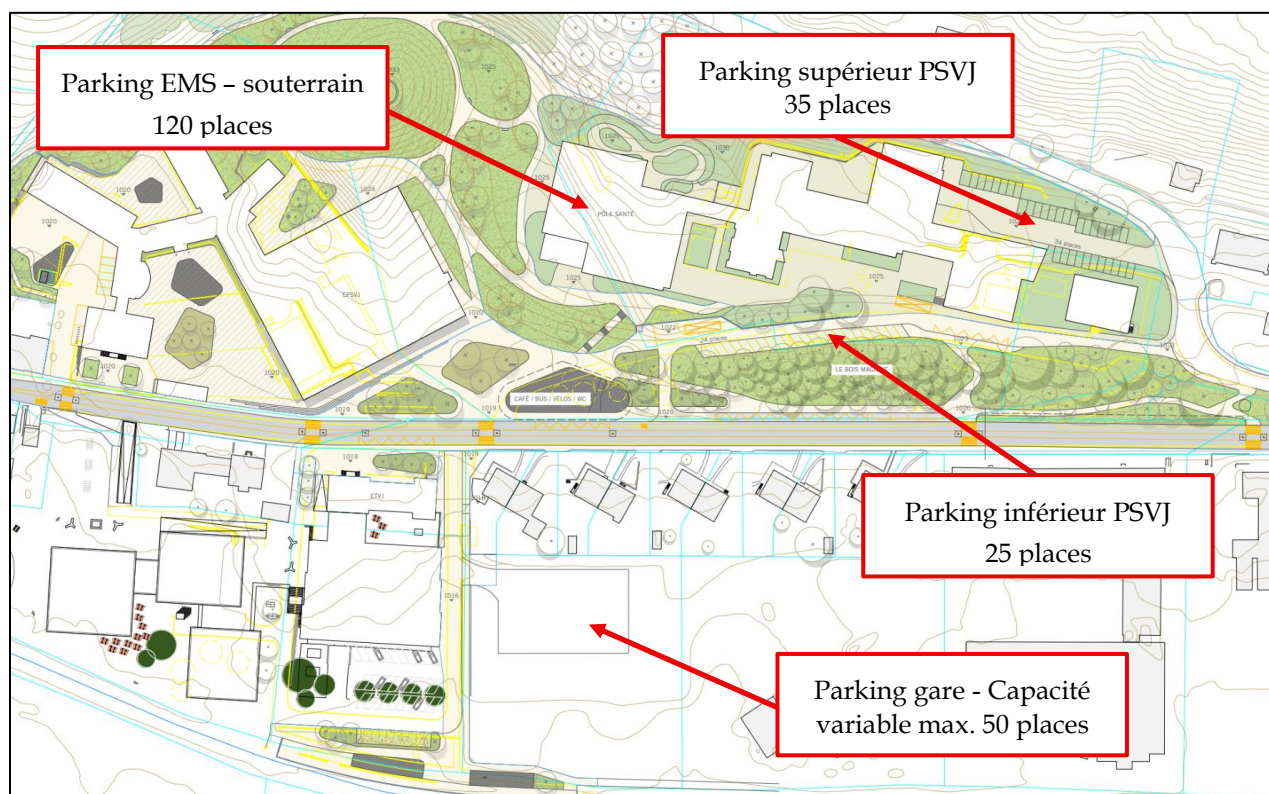
Ce chapitre passe en revue l'organisation du stationnement en partant de la situation actuelle pour compléter le tout, avec la tarification envisagée.

2.1 Situation actuelle

Afin de maximiser la sécurité et la qualité des espaces extérieurs, le stationnement sera concentré sur les secteurs suivants :

- Parking EMS – Souterrain – Capacité estimée à 120 places ;
- Parking inférieur PSVJ – En surface – Capacité estimée à 25 places ;
- Parking supérieur PSVJ – En surface – Capacité estimée à 35 places ;
- Parking gare – En surface – Capacité variable à max 50 places.

Figure 1 : Principe de répartition du stationnement sur le site



Source : Urbaplan SA

Au cas par cas, et pour des besoins spécifiques, un certain nombre de places en surface pourraient être conservées à proximité immédiate des différents bâtiments. A noter que l'ETVJ souhaite conserver un certain nombre de places en gestion propre sur son site.

2.2 Tarification

Les places de stationnement feront l'objet d'une tarification :

- sous forme d'abonnement mensuel, principalement à destination des employés ;
- sous forme de tarification horaire, principalement à destination des visiteurs.

Le prix fixé doit découler d'un juste équilibre entre :

- un tarif suffisamment élevé pour financer la construction de l'infrastructure et inciter au report modal ;
- un tarif raisonnable pour limiter l'impact sur les frais des utilisateurs et garantir l'attractivité des employeurs.

A ce stade des réflexions, les montants suivants sont articulés :

- Abonnement mensuel place extérieure : CHF 70.00
- Abonnement mensuel place intérieure : CHF 110.00
- Tarif journalier place extérieure : CHF 8.00

3. Définition du projet de construction

Les places extérieures déjà existantes pour un grand nombre d'entre elles, seront intégrées dans les projets relatifs aux aménagements extérieurs des entités. Le principal investissement consiste en la création d'un parking souterrain de 120 places en lien avec le projet d'EMS du PSVJ.

Les réflexions de projets ont été menées en partenariat avec le PSVJ dans le cadre du Préavis n°02/2024 – Crédit d'étude Ecole du futur. La variante retenue consiste en la création d'un parking semi-enterré sur un seul niveau. Cette solution présente les avantages suivants dans un souci d'économie d'investissement :

- limitation des travaux d'excavation ;
- mutualisation des terrassements avec le projet d'extension de l'école ;
- valorisation des matériaux d'excavation sur site par création d'un remblai sur la dalle permettant d'accueillir les espaces extérieurs de verdure ;
- rationalisation des accès et des rampes.

L'analyse économique et la répartition des coûts avec le projet d'EMS permet à ce stade d'estimer le montant de la réalisation (travaux et honoraires) à environ CHF 5'800'000.00. Ce montant représente un ratio moyen de CHF 48'300.00 par place de stationnement, ce qui correspond au standard moyen pour ce type de configuration.

Figure 2 : Esquisses du projet en situation et en coupe



Source : nicholl et dubost architectes sàrl

4. Choix du modèle de gestion

Au vu de la mutualisation de la gestion des parkings, souhaitée par les institutions (Commune, PSVJ, EPSVJ, ETVJ), plusieurs modèles ont été étudiés. Le choix s'est porté sur une SA pour les raisons suivantes :

- durée des amortissements plus longue que les normes MCH2 ;
- réduction des coûts pour les utilisateurs ;
- optimisation de la rentabilité à moyen terme ;
- d'autres acteurs peuvent devenir actionnaires avec un apport au capital-actions ;
- le coût de construction des places de parc ne sera pas uniquement à la charge de la Commune.

La SA aura pour mission la construction, l'exploitation, la gestion et la maintenance des places de parc du Campus Vallée de Joux. Elle assurera une bonne qualité des services ainsi qu'une gestion centralisée et professionnelle.

5. Futur apport en capital-actions du PSVJ

L'apport en capital du PSVJ se matérialisera sous deux formes :

- un apport en capital-actions (en liquidité) ;
- un apport en capital-actions sous la forme d'un droit de superficie distinct permanent (DDP) et de servitudes (en nature).

Le DDP sera déterminé une fois les plans de l'EMS et du parking finalisé et sera défini par l'étage souterrain de l'EMS dédié au parking. Les servitudes seront définies par des emplacements de places de parc en surface.

Le Comité directeur du PSVJ a déjà validé ce processus qui sera soumis à la prochaine Assemblée Générale. Une convention d'actionnaires sera établie lors de l'entrée du PSVJ dans la SA.

6. Plan comptable

Le tableau suivant présente le business plan qui a permis d'établir les futurs besoins en capital-actions de la SA.

Plan comptable de la SA Parking – 120 places			
Coût de construction estimée à ce jour			CHF 5'800'000.00
Financement externe (Etat de Vaud)			CHF 400'000.00
Financement total			CHF 5'400'000.00
Charges annuelles			
Amortissement moyen estimé	CHF 5'400'000.00	~ 60 ans	CHF 89'000.00
Intérêts	CHF 5'400'000.00	2.00%	CHF 108'000.00
Gestion de l'exploitation	CHF 5'800'000.00	1.30%	CHF 75'400.00
Entretien	CHF 5'800'000.00	0.20%	CHF 11'600.00
<i>Total charges annuelles</i>			<i>CHF 284'000.00</i>
Revenu annuel potentiel de location			
Loyer annuel pour 120 places intérieures CHF 110.00 / mois sur 10 mois			CHF 132'000.00
Loyer annuel pour 80 places extérieures CHF 70.00 / mois sur 10 mois			CHF 56'000.00
50 places visiteurs tarif standard (CHF 8.00 par jour) – estimation de 240 j/an			CHF 96'000.00
<i>Recettes annuelles pour les places louées</i>			<i>CHF 284'000.00</i>

L'investissement du parking souterrain estimé à ce stade à hauteur de CHF 5'800'000.00 ne fait pas partie de notre plafond d'endettement, excepté les CHF 300'000.00 du capital-actions.

L'endettement net au 31.07.2026 est de CHF 9'074'162.00.

7. Gouvernance

La finalisation du projet et la construction de l'ouvrage seront réalisées conjointement avec le PSVJ dans le cadre de la construction de l'EMS. Le calcul des clés de répartition ainsi que le fonctionnement de la gouvernance du projet feront l'objet de conventions signées entre la SA et le PSVJ.

A noter que la SA s'adjoindra, le cas échéant, des services de mandataires spécialisés pour définir les modalités d'exploitation du stationnement.

8. Financement

Le financement est assuré comme suit :

*Capital investi souscrit par la Commune du Chenit de CHF 300'000.00,
divisé en 3'000 actions de CHF 100.00*

Le capital-actions sera financé par les liquidités courantes. Ces actions seront comptabilisées dans notre patrimoine financier.

L'éventuel cautionnement de la Commune nécessaire pour la construction de l'ouvrage sera formalisé une fois la SA créée au moyen d'un préavis *ad hoc*.

9. 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° 10/2026,

Oui le rapport de la Commission d'étude,

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

1. autorise la Municipalité à constituer une société anonyme, avec un capital-actions de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs), qui a pour but la construction, l'exploitation et la gestion d'un parking sur le site Campus Vallée de Joux ;
2. autorise la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs) dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Olivier BAUDAT

Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 5 octobre 2026

Délégués municipaux : - M. Olivier BAUDAT, Syndic

- Mme Carole DUBOIS, Présidente du SUPRA BAMO

Autres délégués : - M. Sébastien CALA, Président PSVJ

- Mme Sonia ROVISO PINTO, Boursière Communale

- M. Arthur LESPAGNOL, Chef de service Bureau Technique

Annexe : - Projet de Statuts