



PREAVIS MUNICIPAL N° 4 / 2015

DROIT DE SUPERFICIE SOUS FORME DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN LIEU D'ACCUEIL DES ENFANTS

Au Conseil communal de Lavigny.

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères communales,
Messieurs les conseillers communaux,

1. Historique

En 2001, sur l'initiative conjointe de la Commune de Lavigny et de l'Institution de Lavigny, l'association Pomme-Cannelle est créée pour mettre sur pied et gérer une crèche-garderie de 22 places. Cette garderie est alors installée dans un bâtiment propriété de l'Institution. Cette structure est une des premières de la région et est alors uniquement soutenue par les deux institutions créatrices.

Suite à la mise en vigueur de la LAJE (loi sur l'accueil de jour des enfants) en 2007, le réseau d'accueil AJEMA (accueil de jour des enfants de la région Morges-Aubonne) est constitué en 2008. La crèche-garderie Pomme-Cannelle rejoint ce réseau ce qui permet de bénéficier des subventions cantonales et des garanties de déficit du réseau.

Compte tenu de la croissance démographique et de la demande en forte augmentation, la structure se développe et passe progressivement de 22 à 44 places préscolaires. L'association Pomme-Cannelle propose par ailleurs également 72 places d'accueil parascolaire sur trois sites de 24 places (Lavigny, Etoy et Buchillon) à proximité des lieux d'enclassement 1P-4P.

Pour l'année 2014, les habitants de Lavigny ont bénéficié de 20'972 heures d'accueil préscolaire et 19'806 heures d'accueil parascolaire dans le cadre des structures gérées par Pomme-Cannelle. Actuellement l'accueil collectif préscolaire concerne environ 82 enfants et l'accueil collectif parascolaire environ 151 enfants, donc un total de 233 enfants, dont 42 domiciliés sur la Commune de Lavigny.

2. Situation actuelle

La localisation des lieux d'accueil est particulièrement dispersée. Actuellement, les bébés (4 à 18 mois) et les trotteurs (18 à 36 mois) sont accueillis dans un bâtiment de l'Institution voué à une démolition future. Les moyens (36 mois à l'entrée à l'école) sont accueillis dans l'ex-jardin d'enfants Rikiko à côté de l'école avec certains enfants scolarisés. Une autre partie de

l'accueil parascolaire est réalisée dans la buvette du foot. Finalement l'administration occupe le local de l'ancienne poste.

L'OAJE (Office d'accueil de jour des enfants) a indiqué que les locaux actuels ne répondent plus aux normes en vigueur. Il a posé un ultimatum pour mettre fin à cette situation provisoire et se réserve le droit de retirer l'autorisation d'exploiter si la situation ne change pas.

Après une étude détaillée, pour des raisons financières (prix de location maximum au mètre carré autorisé par l'AJEMA) et architecturales, il s'est avéré impossible d'intégrer une nouvelle crèche dans les programmes de construction en cours de l'Institution de Lavigny.

Il est ainsi prévu de construire un nouveau bâtiment réunissant tout l'accueil préscolaire (bébés, trotteurs et moyens) ainsi que l'administration. Ceci permettra d'accueillir tous les enfants en accueil parascolaire dans l'ex-jardin d'enfants Rikiko et de libérer ainsi la buvette du foot qui convient mal à ce type d'accueil sur le long terme (les travaux réalisés en 2013 auront alors été entièrement amortis par la location à Pomme-Cannelle).

L'association Pomme-Cannelle a trouvé le financement pour réaliser ce bâtiment ce qui évitera à la Commune de devoir financer elle-même cette infrastructure avec toutes les conséquences liées aux intérêts de la dette et du plafond d'endettement tout en maintenant ces prestations dans la Commune.

Ce bâtiment est devisé à 2.2 mio pour une surface brute de plancher d'environ 700 m². Il est prévu de l'implanter à proximité immédiate des autres infrastructures publiques (école, salle de sport, accueil parascolaire), sur la parcelle 127 de la Commune, à l'Ouest de la salle de gym (voir plan). Une partie de la zone concernée de la parcelle est en zone d'utilité publique, une autre est actuellement en zone agricole. Des démarches sont en cours auprès des instances concernées pour transférer la partie nécessaire en zone d'utilité publique.

3. Droit de superficie – Droit Distinct et Permanent

Afin de permettre à l'association Pomme-Cannelle de construire ce bâtiment et d'obtenir les financements y relatifs, il est nécessaire de constituer un droit de superficie sous forme de DDP (droit distinct et permanent).

Comme la Commune n'investit pas financièrement dans le projet, elle céderait ce DDP pour un franc symbolique à l'association Pomme-Cannelle sans versement de rente et pour une durée de 50 ans. A l'expiration du DDP, la construction sera retournée à la Commune. Au terme du DDP, la Commune sera également en mesure, si elle le souhaite, de demander la remise en état du terrain avec la démolition du bâtiment.

Afin de garantir les droits de la Commune en cas de cessation des activités d'accueil des enfants, ou de fin de l'association, la Commune peut demander la radiation de la servitude. De plus, la Commune bénéficie également d'un droit de préemption sur le DDP et le bien immobilier.

4. Conclusion

Sur la base des éléments ci-dessus, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal No 4/2015,
- Oûi les rapports des commissions désignées pour étudier cette affaire,
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

de bien vouloir autoriser la Municipalité à :

- constituer un droit de superficie sous forme d'un Droit Distinct et Permanent d'une durée de 50 ans sur la parcelle 127 selon le plan annexé,
- constituer les charges foncières utiles à ce but,
- constituer toutes les servitudes utiles à ce but,
- procéder à toutes les formalités utiles à ce but,
- charger la Municipalité de la mise en exécution de la présente décision.

Nous vous remercions de la prise en considération de ce préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 28 septembre 2015.

La Municipalité