

## **Fondation Malley-Prairie**

### **Transformation d'un local en une garderie de 27 places au chemin du Martinet à Lausanne**

#### **Cautionnement solidaire pour un crédit hypothécaire**

Préavis n° 2005/2

Lausanne, le 20 janvier 2005

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

La Fondation Malley-Prairie a transformé un local artisanal en une garderie de 27 places, sise au chemin du Martinet 25 à Lausanne, d'entente avec la Ville. Le coût total de l'opération pour le centre de vie infantine est devisé à Fr. 620'000.-. Son financement est assuré par les fonds propres de la fondation, par des dons et par un crédit hypothécaire contracté auprès d'une institution de la place.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de cautionner solidairement à 100 % cet emprunt de Fr. 400'000.-.

#### **2. Bref historique**

Le 25 novembre 2003, votre Conseil a adopté les conclusions du rapport-préavis n° 2003/23<sup>1</sup> et a pris acte des intentions de la Municipalité en matière de politique de la petite enfance pour les années 2003 à 2006. L'ouverture d'une nouvelle garderie au chemin du Martinet 25 fait partie intégrante de l'objectif fixé : 591 places d'accueil supplémentaires.

Ce centre de vie infantine baptisé « L'Oasis » a ouvert ses portes le 16 août 2004. Le taux d'occupation atteint déjà 76 % à la fin du mois de novembre 2004.

Les bâtiments appartiennent à l'hoirie Umberto Antonioli, représentée par la gérance Cogestim. Hormis le local artisanal de 288 m2 destiné au centre de vie infantine « L'Oasis » (Ch. du Martinet 25), la Fondation a pu louer un ancien logement composé d'un bureau de 3 pièces et d'un appartement de 3 pièces au rez du chemin du Martinet 27, à la suite du décès du propriétaire. Ces locaux sont exploités dans le cadre du centre d'accueil de la Fondation Malley-Prairie avec la création de 3 petits appartements et d'une salle de séjour pour les pensionnaires

---

<sup>1</sup> BCC 2003-04 T. II, pp 542-580

du foyer. L'exploitation de cette unité n'est pas à la charge de la Ville. A noter encore que la garderie dispose de la jouissance du jardin privatif, lequel figure comme tel dans le contrat de bail. Les aménagements extérieurs ne sont pas encore totalement achevés.

### 3. Maître de l'ouvrage

La Fondation Malley-Prairie (ci-dessous FMP) est active depuis 1913 dans l'accueil de mères célibataires en rupture. Cette vocation initiale a rapidement été élargie en faveur des femmes victimes de violences. Si la Fondation occupe ses locaux actuels, situés au chemin de la Prairie 34, depuis 1970, ce n'est qu'en 1998 qu'elle a pu en faire l'acquisition.

En tenant compte de l'Oasis, la FMP gère 3 lieux d'accueil. La garderie de l'Attique, ouverte en 1970, et celle de la Rotonde, opérationnelle 10 ans plus tard, permettent d'accueillir principalement des enfants du quartier avec quelques places financées par le Service de Protection de la Jeunesse (SPJ) et réservées aux enfants des résidentes durant leur hébergement dans l'institution. Ces deux structures offrent actuellement 68 places, ajoutées à celles de l'Oasis, l'on obtient un total de 95 places (y compris celles financées par le SPJ) pour les centres de vie infantine Malley-Prairie. Une somme de Fr. 2'052'562.- a été admise au budget 2005 du service de la petite enfance pour les 3 garderies précitées.

La situation financière de la Fondation est saine ; elle possède pour 2.3 millions de fonds propres et réserves, dont un peu plus de Fr. 200'000.- de fonds pour « Création nouvelle garderie – 2004 ».

### 4. Description sommaire des travaux

Les locaux ont subi des réfections et des travaux de réaménagements. Tout d'abord, une ouverture de 3 mètres a été effectuée dans le mur porteur de la salle à manger et l'aménagement de la cuisine revu. On a également procédé à une adaptation des sanitaires pour les enfants et à une création de WC pour le personnel. Les vitrages de la grande salle, de cuisine et des toilettes ont été remplacés alors que ceux côté Ch. du Martinet ont été traités (protection solaire). Des travaux d'isolation phonique, d'agencement en bois, de peinture, des modifications électriques (détection feu) et la création d'un bureau et d'un réduit complètent ces interventions.

Au niveau des aménagements extérieurs, outre l'atelier extérieur qui a été rafraîchi, quelques adaptations ludiques sont prévues telles que petite piste de vélo, jardin potager et jeux extérieurs.

### 5. Coût de l'opération

Le coût total des travaux de transformation pour le centre de vie infantine peut être estimé à Fr. 620'000.- et se décompose de la manière suivante :

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr. 20'000.-
CFC 2	Bâtiment	Fr. 367'000.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	Fr. 45'000.-
CFC 5	Frais secondaires (y compris loyers)	Fr. 149'000.-
CFC 9	Ameublement et décoration	Fr. 39'000.-
Total	Réalisation de CFC 1-2-4-5-9	Fr. 620'000.-

### 6. Aspects financiers

Pour une somme d'environ Fr. 220'000.-, la FMP a pu financer partiellement ce projet. Ce montant comprend des fonds propres de la Fondation ainsi que des dons reçus de la part d'autres fondations. La FMP a entrepris de nombreuses démarches pour trouver les fonds manquants. Un crédit hypothécaire de Fr. 400'000.-, garanti par les immeubles chemin de la Prairie 34-36 (propriété de la Fondation), a pu être obtenu auprès d'une institution de la place. Toutefois, pour obtenir des taux plus favorables et, ainsi, ne pas grever davantage les charges de fonctionnement de la garderie, les prêteurs ont conditionné leur offre à un cautionnement solidaire de la Ville.

Les locaux concernés n'appartenant pas à la FMP, le taux de la garantie exigé s'élève à 120 %, soit une couverture pouvant atteindre Fr. 480'000.-. Toutefois, la Ville ne souhaite s'engager qu'à hauteur de 100 % et que pour une durée maximale de dix ans. La rigueur avec laquelle la FMP est gérée et la présence d'un représentant de la Ville au sein du conseil de Fondation portent à croire que cette caution ne devrait pas être actionnée.

Le contrat de bail signé par la FMP échoit au 1<sup>er</sup> avril 2024 et est renouvelable de 5 ans en 5 ans sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Par l'intermédiaire du service de la petite enfance, la Ville garantit le paiement de ce loyer. De plus, une annotation relative au bail commercial figure au Registre Foncier. Cette annotation, qui relève de l'article 261b CO, est clairement stipulée dans le contrat de bail.

## 7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante:

Le Conseil communal de Lausanne,  
Vu le préavis N° 2005/2 de la Municipalité du 20 janvier 2005 ;  
Où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;  
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide:*

d'autoriser la Municipalité à cautionner solidairement à 100 %, au nom de la commune de Lausanne, pour une durée maximale de 10 ans, le crédit hypothécaire de Fr. 400'000.- à contracter par la Fondation Malley-Prairie pour financer la transformation d'un local en une garderie au chemin du Martinet 25.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :  
*François Pasche*