

Immeubles chemin du Boisy 39-41 à Lausanne

**Bâtiment d'habitation (n°41) : réfection de l'enveloppe extérieure et des technicités,
aménagement de divers locaux et transformation de l'établissement public**

Bâtiment technique des Services industriels (n°39) : réfections ponctuelles

Préavis N° 62

Lausanne, le 8 octobre 1998

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de 2'700'000 francs destiné à la réfection des bâtiments communaux, attribués aux Services industriels, sis au chemin du Boisy 39 et 41, soit :

- n° 39 (locaux techniques, bureaux, transformateurs, vestiaire piscine) : réfection de l'étanchéité et de quelques revêtements de façades;
- bâtiment de liaison entre les numéros 39 et 41 : aménagement de locaux pour le service de l'électricité (SEL-Tel-Com);
- n° 41 (habitation avec restaurant et garderie) : réfection de l'enveloppe extérieure et des installations techniques, transformation de l'établissement public.

2. Table des matières

	page
1. Objet du	préavis
.....	1
2. Table des	matières
.....	1
3. Préambule	2
.....	2
4. Données	générales
.....	3
5. Etat des	bâtiments
.....	4
6. Problèmes	d'exploitation
.....	5
7. Descriptif des	travaux
.....	5
7.1. Rénovation de l'enveloppe extérieure et des technicités du bâtiment d'habitation (n° 41)....	5

7.2. Transformations du café-restaurant	6
7.3. Transformations des locaux pour le service de l'électricité (SEL-Tel-Com)	6
7.4. Rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment Boisy 39	6
8. Aspects	7
	énergétiques
	page
9. Aspects	7
	financiers
9.1. Coût total des travaux	7
9.2. Montants rentabilisés	8
9.3. Taux de rendement retenu	9
9.4. Hausse globale des loyers	9
9.5. Incidences comptables.....	11
9.6. Charges financières.....	11
9.7. Compte d'attente.....	11
9.8. Plan des investissements.....	11
10. Conclusions	11

3. Préambule

La construction de cet ensemble fut achevée en 1968¹. Il s'agit d'un groupe de bâtiments relativement complexe avec des fonctions et des utilisateurs souvent très différents. Il peut être décrit comme suit :

- Immeuble chemin du Boisy 41 :
 - trois niveaux d'appartements (huit logements);
 - un niveau rez-de-chaussée, à destination de locaux commerciaux, comprenant un restaurant et un magasin ainsi que l'entrée de l'immeuble;
 - deux niveaux inférieurs, partiellement enterrés, abritant un centre de loisirs et les locaux de service du restaurant (cuisine, buanderie et vestiaire);
 - un niveau hors-bâtiment, sous la route, destiné aux abris PC aménagés en cave;
 - le niveau sous-sol inférieur du bâtiment, consistant en un vaste réservoir d'eau potable, qui sert de fondations pour la construction.
- Annexe de liaison :
 - niveau toiture avec la terrasse du restaurant comprenant un abri pour les sièges et les tables;
 - un niveau avec parking pour l'immeuble d'habitation comprenant dix places avec accès direct au chemin du Boisy;
 - locaux techniques du service des routes et voirie avec le bureau du chef de secteur et les vestiaires des employés;
 - le niveau inférieur de cette liaison comprend la prolongation du réservoir d'eau potable mentionné ci-dessus.
- Immeuble n° 39 :
 - bâtiment utilisé par les Services industriels comprenant cinq niveaux à usage divers : locaux pour transformateurs électriques, une station de pompage, les équipements de la station de tête de BOISY TV S.A., ceux de la société PAY TV ainsi que le studio TVRL.
- Partie sud-ouest du bâtiment n° 39 :

¹ Préavis n° 292 du 14 mai 1965, BCC 1965, pages 553 à 563

- composée de deux niveaux, elle abrite les vestiaires de la piscine publique et ses locaux techniques. La toiture et la dalle toiture au sud du bâtiment supportent les antennes de la station de tête de BOISY TV S.A.
- Partie sud-ouest du groupe de bâtiments :
 - une terrasse engazonnée et dallée avec une patageoire, le tout surmontant un réservoir d'eau potable en sous-sol;
 - un niveau inférieur avec une piscine publique et ses zones de repos.

Aujourd'hui, différents travaux d'entretien s'avèrent nécessaires en raison des problèmes suivants :

1. L'enveloppe et les installations techniques principalement du bâtiment d'habitation se sont fortement dégradées et nécessitent les interventions dans les zones suivantes :
 - l'immeuble n° 41 chemin du Boisy;
 - la toiture de l'annexe de liaison entre les nos 39 et 41;
 - la façade ouest de l'immeuble n° 39;
 - la toiture de la partie sud-ouest du bâtiment n° 39 et niveaux intérieurs partiellement;
 - le mur de soutènement au sud-ouest de la zone de repos de la piscine.
2. L'établissement public, dont la cuisine se trouve deux niveaux plus bas que le restaurant, devra être restructuré.
3. Certains locaux devenus libres devront être mis à la disposition du service de l'électricité dans le cadre du développement de nouveaux services destinés à valoriser les infrastructures du télé-réseau, comme décrit dans le préavis n° 242 "Adaptation des infrastructures du télé-réseau URBATEL® en vue de l'introduction de nouveaux services à la clientèle" du 2 mai 1997².

4. Données générales

Les principales données générales relatives au bâtiment d'habitation (n° 41) sont les suivantes :

- année de construction	: 1968
- numéro de la parcelle	: 14
- numéro ECA	: 15013
- surface de la parcelle	: 4'906 m ²
- surface construite	: 325 m ²
- surface brute de plancher	: 1'950 m ²
- cube total ECA	: 6'609 m ³
- valeur ECA (ensemble des bâtiments)	: Fr. 15'338'630.-- (indice 108)
- solde de la valeur au bilan à amortir	: Fr. 209'000.--
- état locatif net au 1er août 1998	: Fr. 199'524.--
- nombre d'appartements	: 4 x 3½ pièces 2 x 4½ pièces 2 x 5½ pièces
total	8 logements
	=====

² BCC, 1997, n° 12, pages 14 à 38

5. Etat des bâtiments

Située en bordure et au sud du chemin du Boisy, la parcelle s'étend jusqu'aux confins de l'avenue de la Vallombreuse. La déclivité en direction de la baie de Morges offre une vue magnifique sur l'ouest lausannois et le site mérite un détour.

Le projet s'articule autour d'un réservoir existant et comprend un deuxième réservoir ainsi que des locaux et coursives nécessaires au fonctionnement de ces derniers. L'espace au-dessus des réservoirs a été mis à profit pour y installer un bâtiment à usage technique qui comprend des transformateurs de courant, des locaux techniques. Un autre bâtiment abrite un restaurant et huit appartements bénéficiant d'une magnifique vue. L'eau appelant l'eau, une piscine et une pataugeoire ont été construites en contrebas du nouveau réservoir.

Si l'ensemble des constructions ne présente pas une qualité architecturale marquante, il n'en mérite pas moins une attention particulière en ce qui concerne son entretien et sa pérennité. La Municipalité se doit de considérer l'ensemble au sens du maintien de sa valeur d'usage à long terme.

Le montant du crédit demandé découle directement de la taille de l'ensemble des constructions, plus de vingt mille mètres cubes, et de la multitude de fonctions qu'offrent ces bâtiments.

Construit en 1968, le bâtiment d'habitation n'est que peu isolé. Une thermographie de l'immeuble effectuée en 1992 a démontré les nombreuses faiblesses de l'isolation des murs de façades, notamment autour des fenêtres. Les fenêtres en bois-métal n'ont pas une conception propre à assurer une vie de plus de trente ans. Aucun de leur constituant n'a résisté au temps. Elles n'offrent plus d'étanchéité aux intempéries ainsi qu'aux courants d'air et leurs verres isolants n'assurent plus leur fonction par dissipation du gaz inerte contenu entre les deux panneaux transparents.

Les revêtements de sol des balcons en mosaïque de carrelage se décollent. Les stores et les protections solaires sont brûlés par le soleil.

L'isolation de la toiture est posée librement sur la dalle toiture et sa fonction est inexistante.

Les colonnes de chute des eaux usées et les alimentations sont en mauvais état, d'où des constantes réparations dues à la corrosion.

Les revêtements thermolaqués des agencements métalliques de cuisine sont devenus mats et poreux.

Malgré de très nombreuses réparations, de l'eau continue à s'infiltrer et se répand sous l'étanchéité des terrasses pour aboutir dans les locaux situés en dessous, comme en témoigne l'état du faux-plafond du jardin d'enfants pourtant remplacé en 1993.

Par communication du 22 février 1995³, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 130'000.-- et mandatait un architecte pour l'étude de la rénovation de l'enveloppe extérieure ainsi que la réfection des installations techniques. Ce compte a dû être porté à Fr. 190'000.--, selon communication à votre Conseil du 15 juillet 1998⁴, afin de pouvoir entreprendre des études complémentaires pour le café-restaurant et les locaux libérés par le service des routes et voirie.

6. Problèmes d'exploitation

³ BCC, 1995, tome I, page 415

⁴ BCC, 1998, tome II, (à paraître)

La multiplicité des fonctions assurées par chacun des bâtiments ainsi que l'évolution des besoins en matière de locaux rendent difficiles la gestion de cet ensemble. Nous nous bornerons à exposer ci-après deux problèmes d'exploitation qui trouveront leur résolution grâce au présent préavis :

1. Locaux utilisés par les Services industriels et diverses activités annexes. Le bâtiment n° 39 comprend actuellement les installations du poste électrique à 50 kV de Boisy, les équipements de la station de tête de BOISY TV S.A., ceux de la société PAY TV, ainsi que le studio de TVRL. La présence d'équipements de télécommunication à proximité d'installations à haute tension n'est pas sans causer quelques inquiétudes aux responsables de la sécurité et de l'exploitation de ces deux types d'infrastructures. Par ailleurs, le secteur des télécommunications au sens large connaît actuellement un développement sans précédent, du fait de sa libéralisation intervenue au 1^{er} janvier 1998. Les collaborations et partenariats avec des tiers sont appelés à se multiplier, comme en témoignent les demandes actuellement à l'examen qui confirment l'intérêt stratégique de Lausanne à l'échelle de la Suisse romande. Dans ce cadre, l'utilisation des locaux du bâtiment de liaison entre les numéros 39 et 41 permettra de résoudre les problèmes d'accès par des tiers.
2. Ces dix dernières années, l'établissement public a changé plusieurs fois de tenancier. Le principal défaut de ce café-restaurant est dû au fait que la cuisine est située deux étages plus bas que la salle à manger. La Municipalité a envisagé de le fermer définitivement, mais une forte réaction populaire des habitants du quartier l'a faite revenir sur sa décision et a débouché sur un processus de réouverture après adaptation.

7. Descriptif des travaux

7.1. Rénovation de l'enveloppe extérieure et des techniques du bâtiment d'habitation (n° 41)

Tous les appartements du bâtiment étant occupés, il n'est pas prévu de faire déménager les locataires. Le chantier devra se dérouler par étapes, tout en assurant une utilisation minimum des fonctions des logements.

D'entente avec le service de l'énergie et l'architecte, il est prévu d'installer une isolation périphérique à l'extérieur du bâtiment évitant ainsi d'intervenir dans les appartements et maintenant l'aspect architectural de l'immeuble. Une nouvelle isolation de la toiture sera posée sur l'entier de la surface de la dalle toiture.

Toutes les fenêtres seront remplacées. Un soin particulier sera voué aux seuils des portes-fenêtres afin d'empêcher toute infiltration d'eau.

Les revêtements des sols des balcons seront enlevés et remplacés par un revêtement à deux composants. Les stores et les protections solaires seront également changés.

Le remplacement complet des canalisations d'eau chaude et froide ainsi que des colonnes de chute est nécessaire. Les revêtements des murs et des plafonds seront remis en ordre.

Les agencements de cuisine seront remplacés.

Les portes de l'ascenseur, actuellement à battant, seront remplacées par des portes coulissantes assurant ainsi la sécurité selon les normes en vigueur. La cage d'escaliers sera simplement repeinte.

L'étanchéité des terrasses du niveau du rez-de-chaussée ainsi que de la toiture du parking du bâtiment sera entièrement remplacée.

7.2. Transformations du café-restaurant

Il est proposé de créer une nouvelle cuisine au rez-de-chaussée en réduisant la surface de la salle à manger et en intégrant l'ancien magasin, actuellement loué comme dépôt. L'entier de l'établissement public se trouvera ainsi sur un seul niveau à part la cave à vin située au sous-sol.

De plus, les transformations suivantes sont nécessaires afin de rendre ce lieu public conforme aux réglementations en vigueur :

- installation d'un séparateur à graisses;
- remplacement des faux-plafonds par un matériau résistant au feu;
- ventilation à contrôler;
- marquise sur le quai de chargement (du futur restaurant) et emplacement container.

7.3. Transformations des locaux pour le Service de l'électricité (SEL-Tel-Com)

Une redistribution des espaces a pu être définie, grâce au déplacement de la cuisine du restaurant, entre les différents services de l'administration utilisateurs du sous-sol. Au gré des besoins évolutifs du marché des télécommunications, une grande surface pourra ainsi être aménagée en locaux pour équipements de transmission et de gestion des réseaux. Des équipements actifs seront installés dans le cadre de la modernisation du télé-réseau, en cours de réalisation (préavis 242). La future station de tête numérique romande devrait prendre place dans ces locaux et assurer à Lausanne un rôle central dans ce domaine. Les équipements d'accès à Internet par le câble devraient également être installés à Boisy. Plusieurs opérateurs de télécommunications sont intéressés par la position du site de Boisy qui est un point d'accès à de nombreux télé-réseaux romands. Enfin, certaines télévisions locales souhaitent pouvoir diffuser leurs émissions directement depuis Boisy. A côté de ces locaux purement techniques, des bureaux pour le personnel d'entretien ou de contrôle permettront d'avoir un ensemble homogène.

Il est précisé que les locaux seront aménagés sans équipements spécifiques s'agissant de l'électricité (sauf la lumière) et la ventilation. Les aménagements supplémentaires seront exécutés au gré et aux frais des preneurs; les prix de location seront établis en fonction des conditions du marché.

S'agissant du service des routes et voirie, un nouveau local plus petit sera créé en remplacement des locaux actuels. Le collaborateur affecté au secteur de Boisy se change et se restaure à cet endroit. Le local mis à sa disposition comprendra, outre un local sanitaire avec une douche, un petit bureau muni d'une table et d'une armoire vestiaire.

En outre, il s'agira d'harmoniser les différents revêtements, d'adapter les réseaux électriques (sans la force) et de chauffage (compteur par locataire), de créer des passages et de déplacer les locaux sanitaires.

7.4. Rénovation de l'enveloppe extérieure de la partie Sud-Ouest du bâtiment Boisy 39

Les locaux de la partie Sud-Ouest de ce bâtiment ne sont utilisés qu'en été. Ils servent de vestiaire et de locaux techniques pour la piscine. Ils ne possèdent ni portes ni fenêtres et ne sont pas chauffés. Les seuls travaux prévus à l'intérieur consisteront à rhabiller les fissures dues au tassement de l'immeuble.

Le béton de la façade attaqué par la carbonatation sera traité, rhabillé et repeint. L'étanchéité de la toiture de la partie Sud-Ouest du bâtiment sera remplacée. Il est à noter que les antennes installées dans cette zone ne seront pas enlevées car elles fonctionnent en permanence.

8. Aspects énergétiques

Depuis 1986, l'immeuble Boisy n° 41 a fait l'objet de différentes opérations d'assainissement thermiques, notamment : l'isolation des caissons de stores, l'arrêt du chauffage de la piscine, le remplacement des chaudières à mazout par le chauffage urbain et le raccordement au centre de télégestion du service de l'énergie. Il en a résulté une baisse de la consommation d'énergie de près de 40 %.

Il subsiste encore certains problèmes au niveau de l'enveloppe du volume chauffé, à savoir :

- Les murs de façade en béton armé sont doublés, à l'intérieur, par des briques de terre cuite ménageant un espace intermédiaire pourvu d'une isolation en liège de faible épaisseur et dans lequel sont disposés les tuyaux de chauffage. De ce fait, le coefficient k d'isolation est insuffisant et des pertes de distribution de chaleur aux radiateurs ont lieu vers l'extérieur.
- Le matelas de laine de verre déroulé sur la dalle des combles est en mauvais état et ne remplit plus sa fonction d'isolant thermique.
- Les fenêtres sont équipées de verres isolants doubles dont les qualités d'isolation se sont dégradées du fait de la perte du gaz de remplissage. La déformation des châssis entraîne d'importantes infiltrations d'air par les battues des fenêtres et portes-fenêtres.

Le programme des travaux se propose de remédier comme suit à cette situation :

- La pose d'une isolation périphérique de huit centimètres d'épaisseur rendra le coefficient d'isolation k des murs conforme aux normes en vigueur et diminuera les pertes du circuit de chauffage.
- Le remplacement de l'isolation de la dalle des combles par une laine minérale insufflée permettra de recouvrir les surfaces difficilement accessibles du fait de la faible hauteur sous charpente.
- La pose de nouvelles fenêtres constituées de châssis PVC et verres isolants doubles amélioreront sensiblement les conditions de confort, tant du point de vue thermique que phonique.

L'ensemble de ces interventions devrait induire une économie d'énergie de l'ordre de 60 MWh par an, soit 15 % environ de la consommation totale.

9. Aspects financiers

9.1 Coût total des travaux

Les coûts des travaux sont établis sur la base de soumissions rentrées :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montant</u>
21	Gros-œuvre I (maçonnerie, échafaudages)	Fr. 223'000.--
22	Gros-œuvre II (menuiserie extérieure, ferblanterie, couverture, étanchéité, plâtrerie-peinture, isolation, façades et stores)	Fr. 773'000.--
23	Installations électriques	Fr. 86'000.--
24	Installations chauffage, ventilation	Fr. 157'000.--
25	Installations sanitaires	Fr. 429'000.--
26	Ascenseurs	Fr. 28'000.--

27	Aménagements intérieurs I (menuiserie intérieure)	Fr.	240'000.--
28	Aménagements intérieurs II (carrelage, peinture)	Fr.	260'000.--
29	Honoraires architecte	Fr.	327'000.--
	Honoraires gérances	Fr.	66'000.--
	Divers et imprévus	Fr.	111'000.--
Total			Fr. 2'700'000.--

Ces travaux se répartissent de la manière suivante :

Zone 1	Travaux immeuble Boisy n° 41	Fr.	1'657'000.--
Zone 2	Terrasse (Boisy nos 39-41)	Fr.	76'000.--
Zone 3	Réfection façades (Boisy n° 39)	Fr.	17'000.--
Zone 4	Restaurant (Boisy n° 41)	Fr.	657'000.--
Zone 5	Locaux service de l'électricité (SEL-Tel-COM) (Boisy n° 41)	Fr.	293'000.--
Total			Fr. 2'700'000.--

9.2. Montants rentabilisés

Le devis global comprenant des interventions hors immeuble Boisy n° 41, seuls les montants relatifs aux zones 1, 4 et 5, soit au total Fr. 2'607'000.--, sont pris en compte.

Zone 1 (immeuble Boisy n° 41)

La rénovation de la façade comprend également la pose d'une isolation périphérique, de nouveaux agencements de cuisine ainsi que l'installation de salles de bains.

Selon les dispositions de l'article 14 OBLF, le montant rentabilisé donnant lieu à une hausse de loyer s'élève à 55 % du coût devisé des travaux, soit Fr. 911'000.-- en chiffre rond (55 % de Fr. 1'657'000.--).

Zone 4 (restaurant)

La restructuration complète du restaurant, notamment l'aménagement d'une nouvelle cuisine au niveau du rez-de-chaussée, améliorera incontestablement la situation actuelle.

Toujours selon l'article 14 OBLF, on peut prendre en considération un taux de 60 % du coût devisé des travaux à titre de montant rentabilisé, soit Fr. 394'000.-- en chiffre rond (60 % de Fr. 657'000.--).

Zone 5 (Boisy n° 41, locaux service de l'électricité)

Les travaux envisagés sont destinés au service de l'électricité (SEL-Tel-Com). Dans ce cas particulier, on peut admettre de prendre en considération 60 % du coût budgétisé des travaux. Le montant rentabilisé s'élève dès lors à Fr. 176'000.-- (60 % de Fr. 293'000.--).

Résumé

Le montant total rentabilisé par rapport au coût global de l'opération est le suivant :

	<u>devis</u>	<u>montant rentabilisé</u>
Zone 1	Fr. 1'657'000.--	Fr. 911'000.--
Zone 2	Fr. 76'000.--	Fr. ---
Zone 3	Fr. 17'000.--	Fr. ---
Zone 4	Fr. 657'000.--	Fr. 394'000.--
Zone 5	Fr. 293'000.--	Fr. 176'000.--
Total	Fr. 2'700'000.-- =====	Fr. 1'481'000.-- =====

9.3. Taux de rendement retenu

Ce taux est le suivant (article 14, alinéa 2 OBLF) :

Intérêts : 4.75 % : 2	2.375 %
Amortissement : 30 ans	3.333 %
Frais d'entretien : <u>2.375 + 3.333</u>	0.570 %
10	-----
Taux de rendement	6.278 %
Arrondi à	6.300 % =====

9.4. Hausse des loyers

Pour déterminer la hausse globale des loyers, il convient de distinguer l'augmentation concernant l'ensemble des objets loués dans le bâtiment Boisy n° 41 (zone 1) et les hausses résultant des travaux particuliers du restaurant et des locaux du service de l'électricité. Pour les travaux prévus en zone 1, la hausse de Fr. 57'390.- est répartie selon la surface des objets.

Type d'objet	Surfaces (après travaux)	Loyers an. nets actuels	Hausse					Loyers annuels nets après travaux	
			Zone 1	Zone 4	Zone 5	Total	%	Théoriques	Effectifs
Logements	810 m ²	84'324.-	26'764.-	--	--	26'764.-	31.7	111'088.-	① 111'088.-
Restaurant	② 223 m ²	36'960.-	7'368.-	24'822.-	--	32'190.-	87.1	③ 74'550.-	④ 45'000.-
Centre de loisirs	403 m ²	60'480.-	13'315.-	--	--	13'315.-	22.0	73'795.-	73'795.-
Locaux SEL	285 m ²	--	9'416.-	--	11'088.-	20'504.-		20'504.-	⑤ 34'200.-
Local voirie	16 m ²	--	527.-	--	--	527.-		527.-	⑥ 1'920.-
Places de parc		12'360.-	--	--	--	--		12'360.-	12'360.-
<i>Sous-total</i>		<i>194'124.-</i>							

P.M. : magasin (rattaché au restaurant après travaux)	(29 m ²)	5'400.-	--	--	--	--		--	--
TOTAL	1'737 m²	199'524.-	57'390.-	24'822.-	11'088.-	93'300.-	46.8	292'824.-	278'363.-

① A titre indicatif, le prix mensuel moyen des appartements sera le suivant :

Type d'appartement	Loyer mensuel net	
	Actuel	Après travaux
3½ pièces (82 m ²)	Fr. 605.--	Fr. 830.--
4½ pièces (106 m ²)	Fr. 897.--	Fr. 1'188.--
5½ pièces (136 m ²)	Fr. 1'213.--	Fr. 1'587.--

② Surface future, y compris le magasin de 29 m².

③ Fr. 36'960.-- + Fr. 5'400.-- (magasin) + Fr. 32'190.--.

④ Pour couvrir un loyer de Fr. 74'172.--, le futur restaurant devrait enregistrer un chiffre d'affaires supérieur à Fr. 1'000'000.--, soit le double de celui réalisé au cours de ces dernières années (Fr. 400'000.-- à Fr. 550'000.-- de 1994 à 1996). Compte tenu de la situation de cet établissement, le loyer annuel minimum peut être fixé à Fr. 45'000.--.

⑤ S'agissant du local du service de l'électricité (SEL-Tel-Com), le loyer annuel sera conforme au marché. Il est dès lors arrêté à Fr. 34'200.-- par année.

⑥ Pour le local destiné à la Direction des travaux, service des routes et voirie, le loyer annuel est fixé à Fr. 1'920.--.

9.5. Incidences comptables

La valeur initiale au bilan du bâtiment sis au chemin du Boisy 41 s'élevait à Fr. 1'720'000.--. Amortie chaque année, la valeur résiduelle au bilan au 31.12.1997 s'élève à Fr. 209'000.--. Ce montant n'ayant aucune valeur économique, il n'est pas possible de déterminer le rendement prévisionnel. Notons qu'en prenant en compte la valeur historique au bilan, de Fr. 1'720'000.--, augmentée de la plus-value selon chapitre 9.2. ci-dessus de Fr. 1'481'000.--, on obtient une valeur théorique au bilan de Fr. 3'201'000.--. Sur cette base, le taux de rendement atteindrait 8.7 % si l'on tient compte d'un revenu locatif après travaux de Fr. 278'363.--.

9.6. Charges financières

Calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 5,5 % pendant 30 ans, les charges financières s'élèvent à Fr. 185'800.--.

9.7. *Compte d'attente*

Au 31 août 1998, le compte d'attente de Fr. 190'000.--, ouvert en février 1995 et augmenté en juillet 1998, avait enregistré des dépenses de Fr. 90'533.70.

9.8. *Plan des investissements*

Le crédit figure au plan des investissements 1999 - 2002 pour un montant de Fr. 2'900'000.--.

10. **Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 62 de la Municipalité, du 8 octobre 1998;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'700'000.-- destiné à la réfection des immeubles des Services industriels, situés au chemin du Boisy 39 et 41 à Lausanne, somme à porter au débit du bilan du service de l'électricité (SEL-Tel-Com), direction des Services industriels;
2. d'amortir annuellement le crédit susmentionné à raison de Fr. 90'000.-- par la rubrique 7600.331 "amortissement du patrimoine administratif" du budget du service de l'électricité (SEL-Tel-Com) des Services industriels;
3. de faire figurer, sous la rubrique 7600.390 du budget du service de l'électricité (SEL-Tel-Com) des Services industriels, les intérêts des dépenses figurant sous chiffre 1 ci-dessus;
4. de balancer le compte d'attente n° 3301.581.370, ouvert pour les frais d'études par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1 ci-dessus.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche