

# Préavis N° 66-2024

## De la Municipalité au Conseil communal

CADOUEST - Augmentation du cautionnement solidaire de CHF 3.0 millions

---

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission :

Lundi 3 juin 2024 à 18h30

Salle de Municipalité, rue de Lausanne 33

Préavis déposé au Conseil communal le 23 mai 2024

## Préavis N° 66-2024

CADOUEST – Augmentation du cautionnement solidaire de CHF 3.0 millions

### Table des matières

1.	Préambule .....	2
2.	Historique du chauffage à distance sur les territoires de Renens et Prilly .....	2
2.1.	Lancement du projet .....	2
2.2.	Extension du réseau de 2011 à 2022 .....	3
3.	Sources énergétiques .....	3
4.	La Société CADOUEST SA .....	4
4.1.	Création .....	4
4.2.	But .....	4
4.3.	Capital-actions .....	4
4.4.	Organes .....	5
4.5.	Structure opérationnelle .....	5
4.6.	Chiffres-clés de la société à fin 2022 (arrondis à la centaine) .....	5
5.	Période de planification 2023 – 2028 .....	7
5.1.	Extension et densification du réseau à l’horizon 2028 .....	7
5.2.	Business plan à l’horizon 2028 .....	7
6.	Augmentation du cautionnement .....	8
7.	Durabilité et plan climat .....	9
8.	Incidences financières .....	9
8.1.	Cautionnement en faveur de CADOUEST SA .....	9
8.2.	Conséquences sur les investissements .....	9
8.3.	Conséquence sur le budget de fonctionnement .....	9
9.	Conclusions .....	10
10.	ANNEXE 1 : plan d’extension du réseau à fin 2022 .....	12
11.	ANNEXE 2 : plan d’extension et de densification 2028 .....	13

Renens, le 13 mai 2024

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal l'autorisation d'augmenter le cautionnement solidaire de la Ville de Renens en faveur de la Société CADOUËST SA de CHF 6'000'000.- à CHF 9'000'000.-, soit une augmentation de cautionnement de CHF 3'000'000.-.

Des démarches similaires visant le même but que ce présent préavis ont lieu auprès des villes de Prilly et Lausanne.

## 2. HISTORIQUE DU CHAUFFAGE À DISTANCE SUR LES TERRITOIRES DE RENENS ET PRILLY

### 2.1. Lancement du projet

La Ville de Renens, soucieuse des conséquences indésirables liées aux émissions de gaz polluants dues en partie aux chauffages avait, déjà en 2009, envisagé toute une série de mesures destinées à contrer ce problème dans le projet de plan directeur intercommunal localisé de Malley. Parmi les mesures envisagées, on retrouve l'objectif de diversifier les ressources pour la production de chaleur, en privilégiant le choix des énergies renouvelables, ainsi que la possibilité d'étendre le réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne qui s'était déployé à Malley grâce la présence d'une chaufferie.

A cette fin, la Ville de Renens envisageait déjà d'organiser une concertation entre Renens et Prilly avec les Services industriels de Lausanne (SiL), afin de planifier l'extension du chauffage à distance vers l'ouest, respectivement le nord, et pour définir le mode de participation aux investissements de base du réseau.

La Ville de Lausanne a développé son réseau de chauffage à distance sur les communes de Renens et Prilly depuis 1969 déjà et jusqu'à fin 2010. Ce sont donc 3.3 km de conduites qui avaient été posées sur le territoire des deux communes dans la zone de Malley pour une énergie distribuée annuellement de 9.3 GWh auprès de 18 clients. La puissance totale du réseau se montait à 5 mégawatts.

L'option de développer le chauffage à distance sur les territoires de Renens et Prilly par l'intermédiaire d'une société anonyme s'est imposée, dès le moment où la Ville de Lausanne ne souhaitait plus étendre son réseau en dehors de son territoire sans la participation financière des villes concernées.

La Société CADOUËST SA a été constituée en 2011, après acceptation de sa création par les conseils communaux des Villes de Lausanne, Renens et Prilly (Renens : préavis N° 115-2011). Son capital-actions a été fixé à CHF 12.0 millions, réparti à raison de 1/3 pour chaque ville. La Ville de Lausanne a amené un apport en nature par le réseau existant sur les territoires de Renens et Prilly pour une valeur arrêtée à CHF 4.0 millions. Les villes de Renens et Prilly ont amené chacune CHF 4.0 millions en espèces.

La société a également bénéficié d'un cautionnement solidaire total de CHF 11.1 millions pour garantir les emprunts nécessaires au développement du réseau. Chaque ville est caution solidaire pour un montant maximum de CHF 3.7 millions (Renens : préavis N° 115-2011).

En 2020, les trois villes actionnaires ont accordé une augmentation de cautionnement en faveur de la société pour CHF 6'900'000.-, portant ainsi le cautionnement total à CHF 18'000'000.- (Renens : préavis N° 66-2020). A ce jour, la part de caution solidaire se monte par ville à CHF 6'000'000.-.

## 2.2. Extension du réseau de 2011 à 2022

La Société CADOUEST SA a développé le réseau de chauffage à distance sur l'Ouest lausannois en alimentant notamment :

- l'avenue de Longemalle et Malley ;
- la zone de Prilly Sud ;
- le centre de Prilly jusqu'au Collège de l'Union ;
- l'ouest de Prilly sur la route de Cossonay ;
- l'avenue de Florissant et le périmètre de Corminjoz et du Bugnon ;
- l'avenue du Censuy, comprenant également le site de la piscine de Renens, jusqu'à la gare de Renens ;
- la rue de Lausanne, entre le quartier sur Roche et du Closel.

A la fin 2022, le réseau du chauffage à distance représente 17.1 km de conduites pour une énergie distribuée annuellement de 41 GWh auprès de 94 clients. La puissance totale installée du réseau se monte aujourd'hui à 40.7 mégawatts.

Le marché démontre qu'environ 400 clients peuvent encore être raccordés sur le réseau existant pour une énergie distribuée estimée à 70 GWh et ceci, dans un espace-temps de 20 ans.

Dès lors, la rentabilité économique de la société CADOUEST SA s'en verra chaque année améliorée par l'apport de nouveaux clients, puisque le gros des investissements liés aux conduites principales est maintenant réalisé sur les tronçons mentionnés ci-dessus.

Le plan d'extension du réseau à fin 2022 se trouve à l'annexe 1 du présent préavis.

## 3. SOURCES ÉNERGÉTIQUES

La chaleur distribuée par le réseau de chauffage à distance provient actuellement de plusieurs sources.

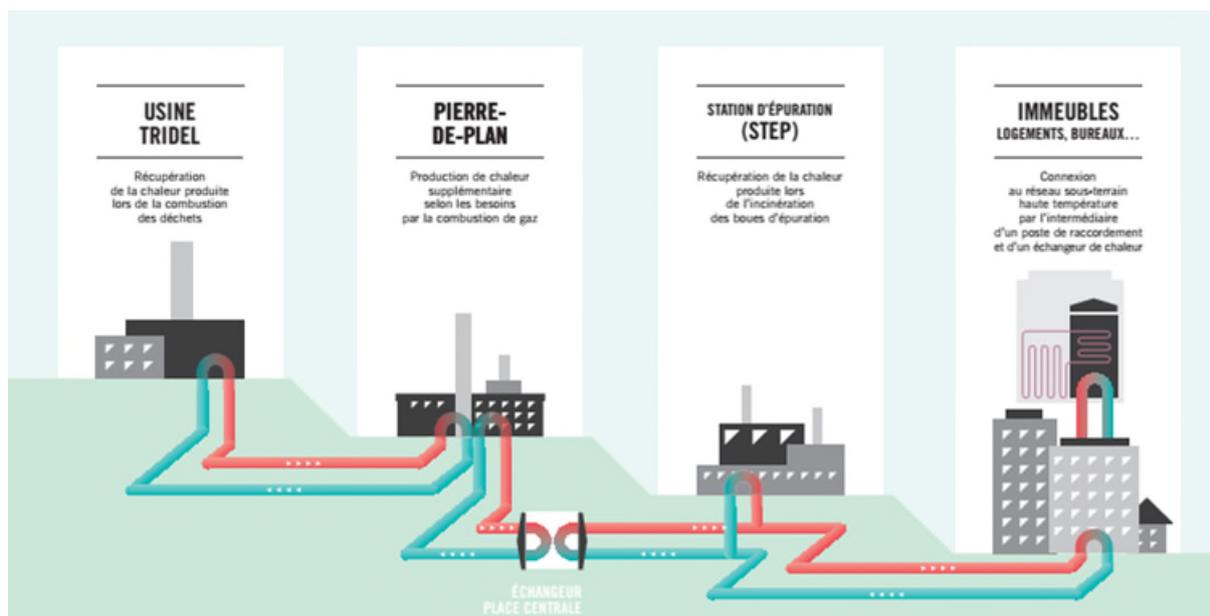
### Renouvelables – environ 65 %:

- **l'usine d'incinération TRIDEL** représente aujourd'hui la principale source énergétique du réseau. L'énergie thermique qu'elle vend à la Ville de Lausanne correspond à 57 % de l'énergie du chauffage à distance ;
- **la station d'épuration des eaux de Vidy** alimente également le chauffage à distance en brûlant des boues. Sa contribution énergétique se monte à environ 3 %. Une chaufferie fonctionnant au gaz installée à fin 2011 permet d'assurer la sécurité d'approvisionnement du réseau ;
- **le Biogaz issu de la STEP représente actuellement 5 %** de l'énergie du réseau.

### Non-renouvelables – environ 35 %:

- **les sites de Pierre-de-Plan et de Malley:** les installations de production de Pierre-de-Plan comprennent plusieurs chaudières à gaz naturel à eau surchauffée. Le site de Malley est équipé d'une chaudière à gaz.

La Société CADOUEST se fournit exclusivement auprès des Services industriels lausannois (SiL). Les SiL assurent donc la fourniture de chaleur depuis leurs installations de production. La chaleur est vendue à CADOUEST SA sur la base de la consommation de ses clients et pour un prix défini par un contrat de partenariat avec les SiL. A l'horizon 2035, les SiL prévoient d'assurer un approvisionnement 100 % renouvelable.



## 4. LA SOCIÉTÉ CADOUËST SA

### 4.1. Création

La Société CADOUËST SA a été fondée en décembre 2011 suite à l'adoption de sa création par les trois villes fondatrices. Pour la Ville de Renens, se référer au préavis N° 115-2011. Son siège social est à Prilly.

### 4.2. But

La société a pour but la construction, la réalisation, l'exploitation et l'entretien d'un réseau de chauffage à distance, ainsi que la promotion, la distribution et la vente de chaleur principalement sur le territoire des communes de Prilly et de Renens.

### 4.3. Capital-actions

Le capital-actions de la Société se monte à CHF 12'000'000.- divisé en 12'000 actions nominatives de CHF 1'000.- réparties comme suit:

- Lausanne : 4'000 actions de CHF 1'000.- , soit CHF 4'000'000.-
- Prilly : 4'000 actions de CHF 1'000.- , soit CHF 4'000'000.-
- Renens : 4'000 actions de CHF 1'000.- , soit CHF 4'000'000.-

#### 4.4. Organes

Les organes de la société sont l'Assemblée générale, le Conseil d'administration et l'Organe de révision, pour autant qu'il soit requis.

L'Assemblée générale est le pouvoir suprême de la SA. Elle exerce, en effet, des droits inaliénables qui lui confèrent, notamment, le pouvoir de fixer et modifier le but, la structure financière, l'organisation, etc., de la société, de nommer et révoquer les autres organes, et de mettre fin à l'existence de la SA. Les actionnaires exercent leur droit de vote proportionnellement à la valeur nominale de toutes les actions qui leur appartiennent. Une décision de l'assemblée générale recueillant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et la majorité absolue des valeurs nominales représentées sont néanmoins nécessaires pour toutes les décisions importantes figurant à l'article 704 du code des obligations traitant des sociétés anonymes, ainsi que pour tout ce qui concerne les opérations de fusion et de transformation selon la loi sur les fusions.

Le Conseil d'administration se compose d'au moins six membres délégués par les villes fondatrices de la société, soit deux par ville. Il a tous les pouvoirs que la loi ou les statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale ou à un autre organe. Il exerce la haute direction de la société et établit les instructions nécessaires, en particulier de prendre toutes décisions relatives à l'extension du réseau et aux investissements requis, fixe les règles d'organisation, etc., de la société. Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité des voix émises, chaque administrateur ayant une voix.

#### 4.5. Structure opérationnelle

La Société CADOUEST SA est aujourd'hui en charge de planifier et développer le réseau thermique tant sur ses aspects techniques que commerciaux. En effet, CADOUEST SA a pour mission l'étude, la réalisation et la direction des chantiers, ainsi que tout ce qui a trait à la prospection, aux aspects commerciaux et à la relation clientèle.

L'exploitation et la maintenance du réseau est sous-traitée aux SiL. La Ville de Prilly est quant à elle mandatée pour les aspects liés à la comptabilité.

#### 4.6. Chiffres-clés de la société à fin 2022 (arrondis à la centaine)

Domaine des investissements	2022	2021
Immobilisations apportées lors de la Fondation	4'000'000	4'000'000
Chaufferies clients	436'600	382'100
Autres immobilisations corporelles	11'900	8'600
Infrastructures réseau	31'969'600	29'708'900
<b>Total investissements bruts</b>	<b>36'418'100</b>	<b>34'099'600</b>
./. dotations aux fonds d'amortissements	-8'692'600	-7'670'600
<b>Total investissements nets</b>	<b>27'725'500</b>	<b>26'429'000</b>

Note : les immobilisations apportées lors de la fondation concernent l'apport en nature de la Ville de Lausanne à la création de la société.

<b>Domaine financements étrangers long terme</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Emprunts non cautionnés (fonds de roulement)	800'000	400'000
Emprunts cautionnés	14'300'000	13'300'000
Prêt COVID-19	235'400	285'000
<b>Total emprunts long terme</b>	<b>15'335'400</b>	<b>13'985'000</b>

Note : le cautionnement total accordé à la Société CADOUEST SA par les trois conseils communaux des villes fondatrices se monte à CHF 18.0 millions, soit CHF 6.0 millions chacune.

<b>Domaine financement propre</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Capital-actions	12'000'000	12'000'000
Pertes reportées au bilan	-400'500	-929'400
Résultat de l'exercice	375'400	528'900
<b>Total financement propre</b>	<b>11'974'900</b>	<b>11'599'500</b>

Note : les pertes reportées au bilan s'expliquent notamment par le fait que les coûts d'investissement pour la mise en place d'un chauffage à distance sont très importants au départ et que le retour sur investissement est relativement long. De plus, l'investissement initial dans des conduites de transport dimensionnées pour alimenter le réseau à pleine charge après 20 ou 30 ans de raccordement représente forcément une charge d'amortissement qui ne pouvait être couverte par les faibles ventes des premières années d'existence.

<b>Domaine exploitation / activité</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cash-flow d'exploitation avant variation du fonds de roulement	1'194'900	1'293'000
Résultat d'exploitation (EBIT)	664'400	787'100
Résultat d'exercice	375'400	528'900

Note : le cash-flow représente le flux de trésorerie généré par l'activité. Le résultat d'exploitation (EBIT) est le résultat avant intérêts et taxes.

<b>Autres chiffres-clés</b>	<b>A fin 2022</b>
Nombre de clients raccordés	94 clients
Longueur du réseau	17.1 km
Energie distribuée annuellement	41 GWh

Les comptes détaillés audités au 31.12.2022 de la société CADOUEST seront disponibles sur demande à l'attention de la Commission des finances et de la commission chargée d'étudier le préavis.

## 5. PÉRIODE DE PLANIFICATION 2023 – 2028

### 5.1. Extension et densification du réseau à l'horizon 2028

La transition vers une économie sobre en carbone est un défi mondial où les villes jouent un rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique. À cet égard, les villes de Renens, Prilly et Lausanne ont adopté des Plans Climat ambitieux visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à promouvoir la durabilité environnementale. Ceux-ci s'articulent autour de plusieurs axes stratégiques, notamment la promotion des énergies renouvelables, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et la réduction de la dépendance aux combustibles fossiles. Dans cette optique, le chauffage à distance émerge comme une pièce maîtresse de la politique climatique, offrant une alternative durable aux systèmes de chauffage traditionnels.

Aussi, les SiL prévoient de rendre leur chauffage à distance 100 % renouvelable d'ici 2035. Dans cette optique, de nouvelles infrastructures de production de chaleur seront construites pour un montant total de CHF 170 millions. Cela comprend trois centrales de production et de distribution à Ouchy, Vidy et Malley, deux stations d'échange de chaleur et les conduites principales permettant de déployer le réseau de chaleur dans ces quartiers. Les crédits d'ouvrage pour assurer cet approvisionnement durable ont été adoptés par le conseil communal lausannois par voie de préavis en 2023. A noter également l'interconnexion du réseau CADOUEST avec celui d'ECUCAD qui permettra un apport de mix énergétique au bois qui profitera à l'ensemble du réseau sur la part énergétique renouvelable d'ici 2 à 3 ans.

Tous ces développements permettront de soutenir la croissance de la fourniture d'énergie dont CADOUEST aura besoin ces prochaines années et aussi d'assurer la sécurité d'approvisionnement sur Prilly et Renens.

Les zones de développement du CAD à l'horizon 2028 pour la Ville de Renens se déploient principalement en direction de Renens-centre, en remontant l'avenue du 24-Janvier, ainsi qu'à l'avenue des Baumettes, en venant depuis la route de Cossonay. A cela, s'ajoutent la plaine de Malley, ainsi que diverses poches de densification qui seront planifiées selon les potentiels énergétiques qu'il s'agira de considérer quartier par quartier.

Les chiffres-clés estimés à l'horizon 2028 sont les suivants:

- clients estimés : 160 ;
- longueur du réseau : 23.0 km ;
- énergie distribuée annuellement estimée : 62.0 GWh.

Un plan d'extension et de densification planifié du réseau se trouve à l'annexe 2 du présent préavis.

### 5.2. Business plan à l'horizon 2028

#### Evolution des investissements

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Investissements	3'620'000	3'790'000	3'700'000	3'490'000	3'200'000	3'200'000	21'000'000
Cash-flow libre	1'000'000	1'300'000	1'300'000	1'500'000	1'500'000	1'700'000	8'300'000
Besoin en financement par fonds étrangers	2'620'000	2'490'000	2'400'000	1'990'000	1'700'000	1'500'000	12'700'000

**Relèvement du plafond de cautionnement**

Besoins en financement par fonds étrangers	12'700'000
Solde cautionnement disponible au 31.12.2022	-3'700'000
<b>Relèvement du plafond de cautionnement – Objet du présent préavis</b>	<b>9'000'000</b>
Augmentation Ville de Lausanne 1/3	3'000'000
Augmentation Ville de Prilly 1/3	3'000'000
Augmentation Ville de Renens 1/3	3'000'000

**Evolution de la dette**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Etat de la dette cautionnée au 01.01.	14'300'000	16'795'000	19'016'400	21'072'800	22'669'200	23'950'600
Nouveaux emprunts	2'620'000	2'490'000	2'400'000	1'990'000	1'700'000	1'500'000
Amortissements financiers	-125'000	-268'600	-343'600	-393'600	-418'600	-446'100
Etat de la dette cautionnée au 31.12	16'795'000	19'016'400	21'072'800	22'669'200	23'950'600	25'004'500
Rémunération aux villes	0.5 %	0.5 %	0.5 %	0.5 %	0.5 %	0.5 %
Intérêts versés aux villes	84'000	95'100	105'400	113'400	119'800	125'100
Intérêts versés à chaque ville	28'000	31'700	35'100	37'800	39'900	41'700

**Commentaires :**

La période 2023 à 2028 va connaître une augmentation des investissements financés en grande partie par des fonds étrangers. Dès 2028, l'appel au financement externe s'arrêtera, sous réserve d'une nouvelle planification stratégique à l'horizon 2035. Ainsi, les dettes exigibles à long terme diminueront régulièrement chaque année par l'amortissement de la dette sur 40 ans. Le cash-flow libre permettra d'autofinancer les investissements liés à la densification du réseau dès 2029. Enfin, le mécanisme des bénéfices reportés contribuera d'une part, à augmenter la part des fonds propres et d'autre part, à permettre le versement de dividendes aux communes actionnaires.

**6. AUGMENTATION DU CAUTIONNEMENT**

Pour faciliter les opérations d'emprunt et permettre à la société d'obtenir un taux d'intérêt aussi favorable que possible, il est proposé que les villes actionnaires garantissent par caution solidaire les futures augmentations d'emprunts.

La Société CADOUEST SA demande donc aux trois villes fondatrices d'augmenter le plafond de cautionnement de CHF 9.0 millions, passant ainsi les cautionnements totaux de CHF 18.0 millions à CHF 27.0 millions. Ainsi, chaque ville verrait son cautionnement accordé à la Société CADOUEST passer de CHF 6.0 millions à CHF 9.0 millions, soit une augmentation du cautionnement par ville de CHF 3.0 millions.

## **7. DURABILITE ET PLAN CLIMAT**

La demande d'augmentation du cautionnement solidaire en faveur de CADOUEST présentée dans ce préavis contribue à l'atteinte des objectifs du Plan Climat en favorisant le développement du chauffage à distance dans l'Ouest lausannois.

Elle répond plus précisément à l'axe B.4 – Développer le chauffage renouvelable.

## **8. INCIDENCES FINANCIÈRES**

### **8.1. Cautionnement en faveur de CADOUEST SA**

Conformément à l'article 143, chiffre 5 de la Loi sur les communes, l'autorisation d'accorder un cautionnement est de la compétence du Conseil communal. Celui-ci a adopté, dans le cadre du préavis N° 2-2021 "Fixation de plafonds en matière d'endettement et de cautionnements ou autres formes de garanties pour la législature 2021-2026", le plafond pour cautionnements et autres formes de garanties à hauteur de CHF 60.0 millions. Le Conseil communal doit cependant se prononcer sur chaque nouveau cautionnement.

A fin 2023, les engagements hors bilan sous forme de cautionnements et autres formes de garanties se montent à CHF 39.6 millions.

La Municipalité demande au Conseil communal d'accorder un nouveau cautionnement solidaire en faveur de CADOUEST SA d'un montant de CHF 3.0 millions. Le cautionnement total accordé par la Ville de Renens à la société CADOUEST SA passera ainsi de CHF 6.0 millions à CHF 9.0 millions.

Ainsi, les engagements hors bilan sous forme de cautionnement et autres formes de garanties se monteront après cette opération à CHF 42.6 millions. Le plafond pour cautionnement et autres garanties accepté par le Conseil communal en 2021 n'est donc pas atteint.

### **8.2. Conséquences sur les investissements**

Le présent préavis n'a pas de conséquences sur les investissements.

### **8.3. Conséquence sur le budget de fonctionnement**

Les instituts financiers ne précisent pas le coût d'impact du cautionnement global de la Ville de Renens sur son rating.

En ce qui concerne les revenus, les emprunts couverts par la caution sont rémunérés à hauteur de 0.5 % et imputés au compte de revenus N° 2023.4250.12 "Intérêts caution CADOUEST SA".

## 9. CONCLUSIONS

Dans le cadre de sa politique énergétique ambitieuse, récompensée récemment par le renouvellement du label Cité de l'énergie GOLD, la Municipalité est extrêmement satisfaite de voir le réseau de chauffage à distance de CADOUEST SA s'étendre dans l'Ouest lausannois comme il l'a fait depuis sa création en 2011. Le potentiel important de raccordements à ce réseau pour les décennies à venir confirme que le chauffage à distance est un des outils intéressants pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'Ouest lausannois. Il répond également à des besoins communaux afin de raccorder des bâtiments de la Ville.

Quelques années d'investissements importants pour la mise en place des conduites principales sont encore à prévoir. Cette phase cédera progressivement la place à la seconde, qui permettra de raccorder de nouveaux clients au réseau existant tout en le densifiant et en accroissant encore son potentiel de raccordements. L'ampleur prise par ce réseau, comparé à ce qu'il avait été prévu de faire initialement, ne peut que réjouir les trois Communes actionnaires, fières du travail accompli.

Ce développement et les perspectives d'approvisionnement d'énergie 100 % renouvelable à l'horizon 2035 répondent aux objectifs de transition énergétique inscrits dans notre plan climat adopté en 2023.

C'est pourquoi la Municipalité soutient le cautionnement supplémentaire demandé par la société CADOUEST SA, afin de lui permettre d'emprunter, à un taux d'intérêt aussi favorable que possible, les sommes nécessaires à la finalisation des conduites principales et à la densification future de son réseau à l'horizon 2028.

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

### CONCLUSIONS

#### **Le Conseil communal de Renens,**

vu le préavis municipal N° 66-2024 concernant l'augmentation du cautionnement solidaire de CHF 3.0 millions à CADOUEST,

où le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,  
considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### **Décide**

**D'autoriser** la Municipalité à augmenter d'un montant de CHF 3'000'000.- le cautionnement solidaire de la Ville de Renens en garantie des emprunts contractés par la Société CADOUEST SA, sous réserve que les villes de Lausanne et Prilly en fassent de même. Ceci porte le cautionnement total de la Ville de Renens en faveur de la Société CADOUEST SA à CHF 9'000'000.-.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Jean-François Clément



Le secrétaire municipal  
Michel Veyre

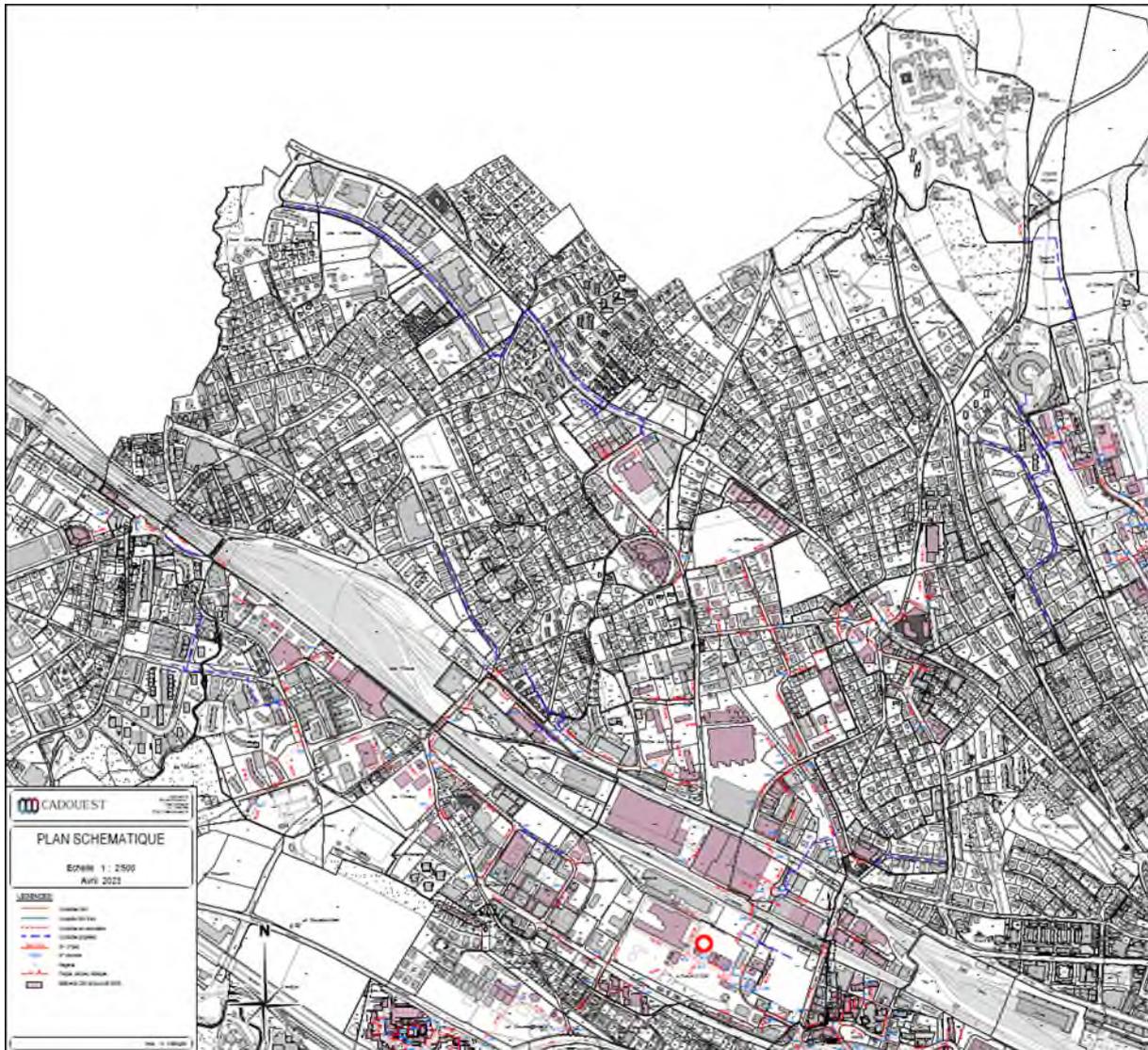


Membres de la Municipalité concerné.e.s:  
Jean-François Clément, Syndic

Tinetta Maystre, Municipale  
Patricia Zurcher, Municipale.

Annexe(s): - Plan d'extension du réseau à fin 2022  
- Plan d'extension et de densification 2028

## 10. ANNEXE 1 : PLAN D'EXTENSION DU RÉSEAU À FIN 2022



### 11. ANNEXE 2 : PLAN D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION 2028

