

P R E A V I S No 115-2011

Constitution de la société CADOUEST SA pour le développement du chauffage à distance sur
le territoire des communes de Renens et de Prilly

Autorisation à la Municipalité à participer au capital-actions de la société CADOUEST SA pour
un tiers du capital social soit 4'000'000 de francs

Octroi d'un cautionnement solidaire

Renens, le 9 mai 2011

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal d'autoriser la Municipalité à participer à la constitution de la société CADOUEST SA dont la Ville de Renens sera cofondatrice avec les communes de Prilly et de Lausanne, d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 4'000'000.-- pour la participation au capital-actions de la société CADOUEST SA, soit un tiers du capital social qui s'élève à Fr. 12'000'000.--.

La Municipalité sollicite également l'autorisation de se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Renens, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 1'850'000.-- pour autant que le Canton de Vaud, sollicité dans ce sens, se porte caution pour un montant au moins équivalent, ou, en cas de refus du Canton, pour un montant maximal de Fr. 3'700'000.--.

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

Afin de faciliter la lecture du présent préavis, il se décompose comme suit:

1. PRÉAMBULE	- 2 -
1.1 CONSTITUTION VAUDOISE, LOI CANTONALE SUR L'ÉNERGIE ET PLAN OPAIR	- 2 -
1.2 HISTORIQUE DU CHAUFFAGE À DISTANCE EN SUISSE ET À LAUSANNE	- 3 -
1.3 LANCEMENT DU PROJET	- 3 -

2. EXTENSION DU CHAUFFAGE A DISTANCE SUR PRILLY ET RENENS	- 4 -
2.1 FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CHAUFFAGE À DISTANCE	- 4 -
2.2 DESCRIPTION DU CHAUFFAGE À DISTANCE LAUSANNOIS	- 5 -
2.3 RÉSEAU EXISTANT SUR L'OUEST LAUSANNOIS	- 5 -
2.4 EXTENSION DU RÉSEAU EN PROJET	- 6 -
2.5 PROGRAMME DES TRAVAUX	- 7 -
2.6 SOURCES ÉNERGÉTIQUES.....	- 7 -
2.8 AVANTAGES DU CHAUFFAGE À DISTANCE.....	- 8 -
2.8.1 <i>Avantages en faveur de l'environnement</i>	- 8 -
2.8.2 <i>Avantages pour le consommateur</i>	- 8 -
2.9 INCONVÉNIENT DU CHAUFFAGE À DISTANCE.....	- 9 -
3. LA SOCIETE CADOUEST SA.....	- 9 -
3.1 FORME JURIDIQUE CHOISIE	- 9 -
3.2 RAISON SOCIALE, BUT ET SIEGE	- 9 -
3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU CAPITAL-ACTIONS	- 10 -
3.4 ORGANES	- 10 -
3.5 APPORTS	- 11 -
3.5.1 <i>Apports en nature</i>	- 11 -
3.5.2 <i>Apports en espèces</i>	- 11 -
3.5.3 <i>Apports totaux</i>	- 11 -
3.6 ACTIVITES	- 11 -
3.7 SOUTIEN DU CANTON.....	- 12 -
3.8 INVESTISSEMENTS DE LA SA	- 12 -
3.9 CHARGES ET REVENUS DU COMPTE DE FONCTIONNEMENT	- 12 -
3.10 MARCHÉ, RISQUES ET REPERCUSSIONS FINANCIERES.....	- 13 -
3.10.1 <i>Marché et risques</i>	- 13 -
3.10.2 <i>Répercussions financières</i>	- 14 -
4. INCIDENCES FINANCIERES	- 14 -
4.1 PARTICIPATION AU CAPITAL DE CADOUEST SA	- 14 -
4.2 PLAN DES INVESTISSEMENTS	- 14 -
4.3 COUT DU CAPITAL.....	- 14 -
4.4 FRAIS D'ETUDES JURIDIQUES	- 14 -
4.5 COMPTE DE FONCTIONNEMENT	- 15 -
4.6 CAUTIONNEMENT.....	- 15 -
5 CONCLUSION	- 15 -

1. Préambule

1.1 Constitution vaudoise, Loi cantonale sur l'énergie et Plan Opair

La constitution vaudoise stipule dans son article 56, alinéa 1, que « l'Etat et les communes incitent la population à l'utilisation rationnelle et économe des ressources naturelles, notamment de l'énergie ».

La loi sur l'énergie (LVLEne), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2006, représente la base légale dans ce domaine. Cette loi pose un cadre très favorable au chauffage urbain, notamment dans son article 24, où l'Etat et les communes se doivent d'encourager les installations de chauffage à distance. De même, dans son article 25, elle incite le choix du

chauffage à distance, dans les limites du réseau, pour les nouveaux bâtiments et les bâtiments dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes.

Dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne-Morges, le Conseil d'Etat a adopté un plan d'assainissement de l'air, le Plan Opair 2005. Il propose quelque 50 mesures d'assainissement dans différents domaines dont celui de l'énergie. Les deux premières mesures « énergie » (EN-1 et EN-2) de ce document incitent à la coordination et à la densification des énergies de réseau de même que le raccordement des bâtiments au chauffage à distance. De plus, la 3^{ème} mesure encourage l'extension du chauffage à distance lausannois sur l'Ouest et le Nord de manière à utiliser la puissance thermique apportée par l'usine d'incinération TRIDEL.

1.2 Historique du chauffage à distance en Suisse et à Lausanne

Le chauffage central à vapeur fut introduit en Suisse en 1841 par les frères Jakob et Salomon Sulzer. Son usage et celui de l'eau chaude ne se répandirent dans les habitations qu'après la première guerre mondiale. Les premières usines de chauffage à distance virent le jour à Zurich en 1928, à Lausanne en 1934 et en 1954 à Berne.

A Lausanne, à son origine, le chauffage à distance est créé dans un simple but de rationalisation, à savoir chauffer les hôpitaux, voisins de l'usine de Pierre-de-Plan, au moyen d'une chaudière à vapeur de grande puissance. Le 8 mai 1934, le Conseil communal de Lausanne adopte donc le préavis «Modifications aux installations thermiques de Pierre-de-Plan et fourniture de chaleur aux bâtiments hospitaliers». Le 19 octobre de la même année, le chauffage urbain est mis en service et, une année plus tard, les besoins en chauffage de tous les bâtiments des hôpitaux sont satisfaits.

Peu à peu, le chauffage à distance prend son essor. En 1958, l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) commence son exploitation au Vallon et ajoute sa chaleur à la production de Pierre-de-Plan.

Par la suite, dans les années 60 et 70, diverses améliorations techniques (nouvelles chaudières, citernes, turbines, nouvelle cheminée en 1977, utilisation du gaz naturel dès 1978) permettent d'améliorer la production et de répondre à la demande croissante des usagers.

En janvier 2006, l'usine d'incinération Tridel est mise en service avec une puissance six fois supérieure à l'ancienne installation du Vallon.

1.3 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, dans le projet de plan directeur intercommunal localisé de Malley, envisagé toute une série de mesures destinées à contrer ce problème. 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. 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.

Une étude effectuée par la Ville de Prilly en 2008 fait ressortir deux axes de progression du réseau à Prilly, à savoir la route des Flumeaux et l'avenue de Florissant. Cette dernière faisant frontière entre Renens et Prilly et étant bordée de chaque côté de nombreux immeubles demandant une puissance de chauffage conséquente, la Ville de Lausanne vient présenter le projet d'extension du CAD à Renens en juin 2009. Lors de cette séance, une extension partant de Malley sur l'avenue de Longemalle est également proposée. Elle se justifie par le fort potentiel de raccordement dans cette zone

Suite à la présentation des SIL du projet de chauffage à distance, la Municipalité de Renens a décidé dans sa séance du 10 juillet 2009 d'une part de demander à la Ville de Lausanne une offre pour une éventuelle participation à l'extension du CAD en direction de Prilly et d'autre part d'effectuer une démarche auprès des propriétaires concernés pour en vérifier l'opportunité. Ensuite, dans son communiqué du 21 août 2009, la Municipalité a informé le Conseil communal sur l'opportunité de participer au développement du CAD. Finalement, dans sa séance du 15 janvier 2010, la Municipalité a décidé d'accepter le principe de mettre sur pied un réseau de CAD en collaboration avec les Communes de Prilly et Lausanne.

Dès l'automne 2009, un groupe de travail est mis sur pied entre Renens, Prilly et Lausanne. Un cadastre énergétique des bâtiments concernés par ce projet sur le territoire de Renens est également réalisé.

2. Extension du chauffage à distance sur Prilly et Renens

2.1 *Fonctionnement général du chauffage à distance*

En principe, on peut définir le chauffage à distance comme un chauffage obtenu dans une installation centrale (par exemple usine d'incinération des déchets, source de chaleur dissipée ou centrale thermique) et amené à un grand nombre de clients par un réseau de conduites, à des fins de chauffage ou de préparation d'eau chaude. La chaleur produite par la centrale de production est transmise jusqu'aux clients par un liquide caloporteur, généralement de l'eau. En termes simples, le chauffage à distance fonctionne comme un immense chauffage central approvisionnant des communes, des quartiers, des villes et même des régions entières depuis une ou plusieurs installations thermiques.

Le réseau de distribution est un circuit fermé qui relie la centrale de production énergétique au poste de raccordement du consommateur en passant par une conduite « aller » et une conduite « retour ». La circulation de l'eau dans ce circuit est assurée par des pompes, généralement situées sur le site de production de chaleur.

Le consommateur est équipé d'un poste de raccordement comportant :

- un échangeur de chaleur permettant de séparer le réseau domestique du réseau de chauffage à distance;
- un système de réglage pouvant moduler le débit d'eau de l'installation en fonction de la demande en chaleur du consommateur;
- Un compteur de chaleur mesurant la quantité d'énergie utilisée par le client.

2.2 Description du chauffage à distance lausannois

Depuis 1934, le chauffage à distance lausannois s'est développé pour atteindre 100 kilomètres de conduites en 2010. Le réseau forme un maillage qui est exploité en arborescence. Cette solution permet de fermer certains tronçons ou d'isoler une conduite rompue lors de travaux sans perturber l'alimentation des clients.

La fourniture d'énergie est assurée par plusieurs sources énergétiques qui couvrent les besoins pour la production d'eau chaude sanitaire et les besoins de chauffage des bâtiments raccordés. La quantité d'énergie journalière transmise aux consommateurs peut varier d'un facteur 5 selon la température extérieure. Comme la capacité de transport de chaleur est directement proportionnelle à la température et au débit de l'eau, l'ajustement de l'énergie envoyée s'effectue par un réglage de ces deux variables au départ de la conduite « aller ».

La température du fluide dans la conduite « aller » varie entre 120°C en hiver et 95°C quand la température extérieure dépasse les 15°C. Cet ajustement permet de compenser en partie le changement de débit dû à la variation de demande de chaleur. Les pertes thermiques le long des conduites se montent à environ 10%.

Lors de fortes demandes en chaleur, le débit doit donc être augmenté. C'est cette variable qui régule principalement la quantité de chaleur envoyée dans le réseau de chauffage urbain lausannois.

Le poste de raccordement chez l'utilisateur comprend un échangeur de chaleur entre le réseau de chauffage à distance et l'installation de chauffage domestique. Il est dimensionné selon la demande en énergie du client. Une vanne permet de moduler le débit d'eau dans l'échangeur et donc la puissance transmise par l'échangeur.

Le compteur de chaleur calcule la chaleur consommée en mesurant le débit d'eau passant dans l'échangeur et la différence de température entre l'eau dans la conduite primaire « aller » et la conduite primaire « retour ».

2.3 Réseau existant sur l'Ouest lausannois

La Ville de Lausanne a développé son réseau de chauffage à distance sur les Communes de Renens et Prilly depuis 1969 et jusqu'à aujourd'hui. Ces conduites ont notamment permis de relier le Centre intercommunal de glace de Malley ainsi que le dépôt des TL à Perrelet.

Actuellement, 3'321 mètres de conduites sont posées sur le sol des deux communes dans la zone de Malley. Cette partie du réseau représente une puissance de 5 mégawatts installée au niveau des bâtiments pour 18 clients.

La Ville de Lausanne ne participe plus financièrement au développement du chauffage à distance hors de son territoire communal car elle ne souhaite pas étendre le chauffage à distance sans la participation des communes concernées. Finalement, l'option de développer le CAD par l'intermédiaire d'une société anonyme sur les territoires de Renens et de Prilly s'impose.

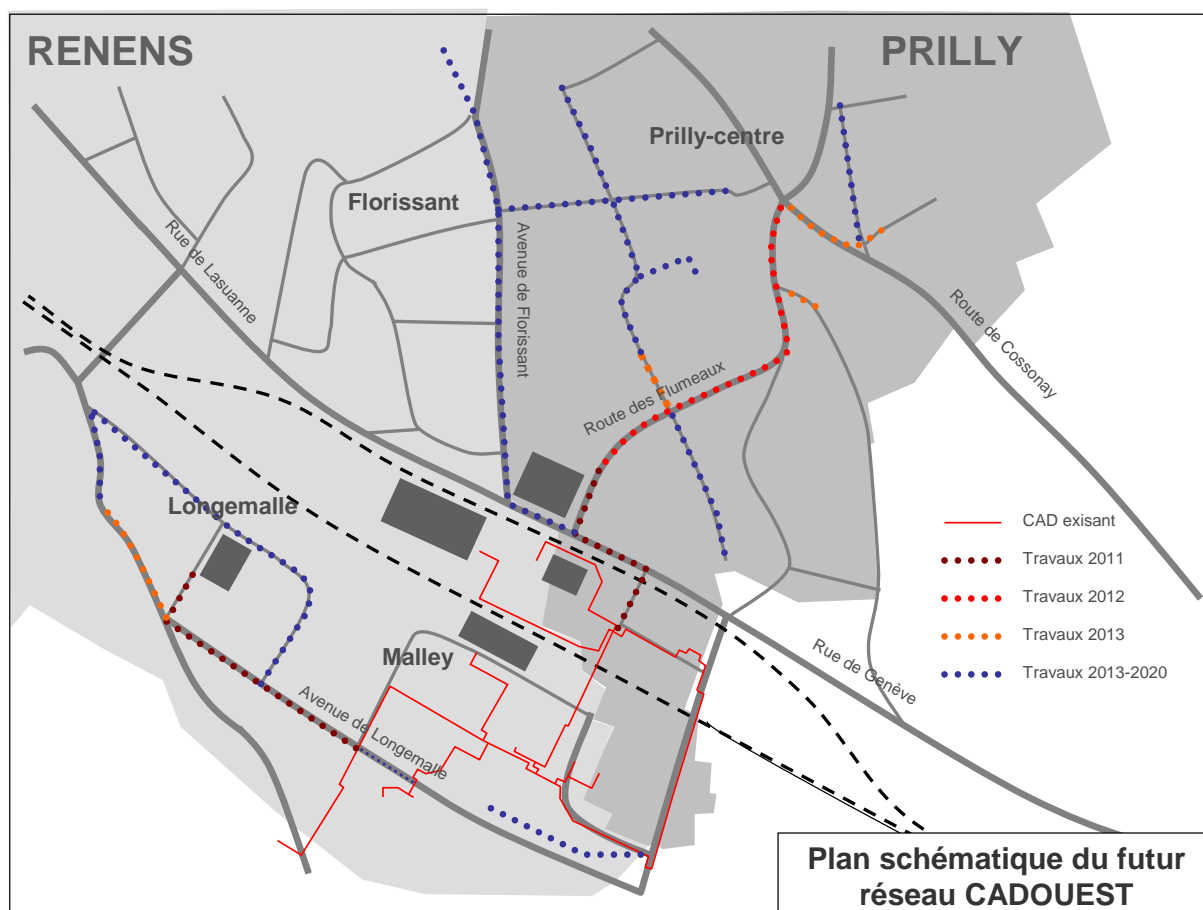
2.4 Extension du réseau en projet

L'objectif de la future société CADOUEST est de développer le réseau de chauffage à distance sur l'Ouest lausannois en alimentant :

- L'Avenue de Longemalle et Malley ;
- La zone de Prilly Sud et les anciennes parcelles de Bobst ;
- Le centre de Prilly jusqu'au Collège de l'Union en passant par la route des Flumeaux ;
- L'Avenue de Florissant et le périmètre de Corminjoz.

Ce développement du réseau représente un potentiel de 170 raccordements pour une puissance totale de 35 mégawatts.

Au final, il est prévu de poser 12 kilomètres de conduite. A long terme, il est prévu de relier le réseau CADOUEST par le Sud depuis la Bourdonnette ainsi que de l'étendre plus vers l'Ouest.



2.5 Programme des travaux

De nombreux facteurs interviennent sur la planification des travaux, ceci principalement en raison de l'importance des axes routiers que ces conduites empruntent et des contraintes techniques liées à leur mise en place. Il est entre autres indispensable de faire un travail de coordination avec les autres services susceptibles de devoir effectuer des travaux de fouille sur les mêmes axes. De façon générale, la priorité sera mise vers les zones à fort potentiel de raccordement existant.

Sur le territoire de Renens, l'étude pour l'extension du réseau sur l'Avenue de Longemalle afin de relier le bâtiment de « Longemalle Parc » est en cours. Les travaux devraient être réalisés cette année par Lausanne. La conduite sera rachetée par la société une fois son implantation terminée.

En 2011, des travaux d'études devraient encore être entrepris pour prolonger au Nord de la Route de Renens la conduite passant devant la patinoire de Malley.

En 2012, il est planifié de commencer la pose de la conduite principale remontant la Route des Flumeaux pour alimenter Prilly-Centre.

A partir de 2013, les travaux se feront selon les opportunités de raccordement immédiat et la disponibilité des axes routiers pour accueillir des travaux de fouille.

2.6 Sources énergétiques

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

Renouvelables:

- **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 60 % 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 4 %. Une nouvelle chaufferie fonctionnant au gaz est en cours de construction sur le site de la STEP et sera opérationnelle pour cet hiver. Celle-ci permettra d'assurer la sécurité d'approvisionnement du réseau ;
- **Le bois** issu de l'entretien des parcs et des forêts lausannoises est valorisé comme bois énergie à travers le réseau CAD. Cette production représente 2 à 3 % de l'énergie du réseau.

Non-renouvelables:

- **Les sites de Pierre-de-Plan et de Malley** produisent environ 33 % de l'énergie du réseau. Les installations de production de Pierre-de-Plan comprennent une turbine à gaz à cogénération et plusieurs chaudières à gaz naturel à eau surchauffée. Le site de Malley est équipé d'une chaudière à gaz.

Ces différentes sources énergétiques ont produit 430 GWh d'énergie thermique en 2010.

Au final, en additionnant la production de ces trois sources énergétiques, la part d'énergies renouvelables dans le chauffage à distance lausannois s'élève à près de 67 %.

2.8 Avantages du chauffage à distance

2.8.1 Avantages en faveur de l'environnement

Le raccordement à terme de centaines de bâtiments sur l'Ouest lausannois permettra d'économiser près de 6'000'000 de litres de mazout par an, et ainsi de diminuer fortement les émissions de CO₂. De plus, le fonctionnement d'un réseau de chauffage à distance, en comparaison à des productions de chaleur individuelles, augmente nettement le rendement énergétique en évitant les pertes thermiques liées aux nombreuses cheminées. Ces mêmes cheminées cesseront également leurs pollutions atmosphériques.

L'impact positif du chauffage à distance sur l'environnement peut s'illustrer encore par les points suivants :

- Le trafic poids lourds généré par la livraison de mazout sera considérablement réduit ;
- Les risques de pollution et de dépôt liés aux citernes à mazout seront supprimés ;
- La durée de vie du réseau varie selon les conduites de 50 ans à plus de 75 ans. Cette longévité fait du chauffage à distance une infrastructure durable ;
- L'utilisation des combustibles est optimisée grâce à la production combinée d'énergie électrique et thermique.

Les avantages énumérés ci-dessus sont en parfaite adéquation avec les politiques énergétiques respectives de Renens et Lausanne, labélisées Cités de l'énergie, et de la Commune de Prilly, en cours d'obtention de ce même label.

2.8.2 Avantages pour le consommateur

Le chauffage à distance présente de nombreux avantages pour le consommateur final :

- Les sources d'énergie étant locales, les conditions d'approvisionnement sont maîtrisées ;
- La chaleur fournie est renouvelable à plus de 60 %. Si l'on considère les exigences actuelles de loi sur l'énergie du 16 mai 2010 (LVLEne) qui demande un minimum de 30 % d'énergie renouvelable uniquement pour la production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments neufs, ce seuil sera largement atteint pour les nouvelles constructions raccordées au chauffage à distance ;
- Le prix de l'énergie est stable et concurrentiel ;
- La taille de l'installation (échangeur) est réduite par rapport à une chaufferie domestique ;
- L'installation nécessite très peu d'entretien ;
- Les problèmes de bruit et d'odeur sont supprimés ;
- Il n'est plus nécessaire de prévoir un espace pour le stockage du combustible.

2.9 Inconvénient du chauffage à distance

L'investissement nécessaire à la mise en place du chauffage à distance reste le principal inconvénient de cette technologie. En effet, les coûts au départ d'un tel projet sont très importants et le retour sur investissement est relativement long. De plus, le déploiement d'un réseau CAD est une opération assez complexe et de longue haleine.

3. La société CADOUEST SA

3.1 Forme juridique choisie

Le développement du chauffage à distance dans l'Ouest lausannois par les Communes de Renens, Prilly et Lausanne, par l'intermédiaire de la création d'une société anonyme de droit privé (ci-après SA) est une option judicieuse. La SA permettra en effet aux communes actionnaires de jouir d'une grande souplesse dans le fonctionnement et la gestion tout en gardant le contrôle. La structure de la SA telle qu'elle est envisagée, établit un parfait équilibre entre les trois actionnaires, à savoir Renens, Prilly et Lausanne, ce qui implique par conséquent qu'aucun d'eux n'est marginalisé dans le processus décisionnel.

Avec ce type de structure, il est possible de limiter l'apport en capital propre. En effet, une fois capitalisée en fonds propres, la SA pourra financer une partie de son développement par des emprunts et à terme par l'autofinancement. Au final, c'est moins de la moitié de la valeur des investissements que les communes devront apporter en fonds propres.

Le siège de la SA sera à Prilly. La Commune mettra à disposition les locaux, le matériel et le personnel nécessaires à son fonctionnement administratif et commercial. Elle refacturera à la société les coûts inhérents à ses prestations.

La future société se base essentiellement sur trois documents, à savoir: les statuts, le règlement d'organisation et la convention d'actionnaires. Ces trois documents pris ensemble suscitent les remarques suivantes.

3.2 Raison sociale, but et siège

La société anonyme sera dénommée "CADOUEST SA" et son siège sera à Prilly. Le but qu'elle poursuit est défini à l'art. 2 des Statuts dont sa teneur est la suivante.

"La société a pour but d'intérêt public 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.

La société peut:

- *exercer toute activité financière, commerciale ou industrielle, mobilière ou immobilière, en rapport direct ou indirect avec son but;*
- *participer à toutes entreprises ayant un rapport direct ou indirect avec son but."*

3.3 Dispositions relatives au capital-actions

Le capital-actions est fixé à Fr. 12'000'000.-- et il sera divisé en 12'000 actions nominatives de Fr. 1'000.-- chacune (art. 5 des Statuts).

4'000 actions seront détenues par la Commune de Lausanne, ce qui correspond à l'apport en nature qui sera entièrement libéré et qui est évalué à Fr. 4'000'000.-- Les 8'000 actions restantes seront réparties de façon égale entre les Communes de Renens et de Prilly. L'apport des actions des Communes de Renens et de Prilly devra être libéré partiellement à hauteur de 25% lors de la constitution de la société. Ce qui concrètement correspond à un apport de Fr. 1'000'000.-- lors de la constitution tandis que les Fr. 3'000'000.-- restant devront être libérés progressivement et selon les besoins de la société.

Toutes ces actions sont des actions nominatives liées. Ceci signifie que conformément aux art. 627, ch. 8 et 685a ss CO, CADOUEST SA, au terme des art. 6 et 7 des Statuts, a restreint la transmissibilité de ses actions en subordonnant la validité de leur transfert à l'approbation préalable de la société, en l'occurrence du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration pourra donc selon l'art. 8 des Statuts refuser toute cession d'actions à un actionnaire qui ne serait pas une commune, une collectivité publique, un établissement de droit public ou une société d'économie mixte de l'Ouest lausannois. De plus, selon la Convention d'actionnaires, la cession d'actions par un des actionnaires est soumise au respect des modalités du droit de préemption et du droit de sortie conjointe reconnus aux autres actionnaires.

Les trois fondateurs et uniques actionnaires de CADOUEST SA seront les Communes de Renens, de Prilly et de Lausanne.

3.4 Organes

Selon les art. 12 ss des Statuts, 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 (art. 698 al. 1 CO). Elle exerce, en effet, des droits inaliénables (art. 698 al. 2 CO), 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. L'art. 17 des Statuts prévoit de plus que l'assemblée générale pour qu'elle soit valablement constituée, chaque catégorie d'action doit être valablement représentée par au moins un actionnaire ou représentant autorisé.

Le Conseil d'administration sera composé de six membres directement délégués par les Communes de Renens, Prilly et Lausanne, et la durée de la désignation coïncidera avec la période législative. En ce qui concerne les décisions, l'art. 24 des Statuts prévoit que celles-ci sont prises à la majorité des voix émises et de plus la majorité des membres du Conseil d'administration doit être présente. En ce qui concerne la gestion courante de la société, il est prévu, et ceci conformément à l'art. 22 des Statuts, que le Conseil d'administration peut déléguer cela à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs). A cet effet, un Règlement d'organisation a été établi et ce dernier prévoit entre autres la délégation de la gestion à un Directeur Général.

Au final, l'organisation de la société telle qu'elle est envisagée aujourd'hui est suffisamment équilibrée pour que chaque commune puisse pleinement participer au développement et ceci à tous les échelons.

3.5 Apports

3.5.1 Apports en nature

Le CAD alimente déjà une vingtaine de clients sur les communes de Prilly et de Renens à travers un réseau d'environ 3 km, pour une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 9'000 MWh. Ce réseau et ces clients ont été valorisés par la société « Dynamo Energie », experte en réseau énergétique, à 4 millions de francs. Cette valeur est principalement basée sur les coûts de construction réels du réseau, dépréciés en fonction de son ancienneté. La Commune de Lausanne participera donc au capital de la SA par l'apport de ce réseau. Les revenus qui proviendront du portefeuille client de cet apport en nature permettront à la société de commencer son activité avec une taille critique lui permettant d'avoir immédiatement une activité commerciale rentable.

3.5.2 Apports en espèces

Les communes de Prilly et de Renens apporteront chacune des liquidités à hauteur de 4 millions en échange de leurs actions. L'utilisation de ces fonds s'étalant sur la période de développement du projet, ils n'ont pas besoin d'être libérés immédiatement dans leur intégralité. Une première tranche de 25 % sera suffisante, et le solde sera libéré partiellement chaque année sur une période de 5 à 10 ans. Les communes de Prilly et Renens recevront immédiatement l'ensemble de leurs actions et droits de vote, en contrepartie de leur engagement à libérer le restant de leur part de capital sur demande du Conseil d'administration de la SA.

3.5.3 Apports totaux

La SA sera capitalisée en fonds propres à hauteur de 12 millions de francs. Elle disposera à la fois d'une base commerciale et d'une assise financière pour mener au mieux sa mission de développement du chauffage à distance.

3.6 Activités

Le rôle premier de la SA sera de financer le développement du réseau CAD sur les communes de l'Ouest lausannois, et principalement celles de Prilly et de Renens. Cette expansion se fera selon les décisions du Conseil d'administration, lesquelles devront prendre en compte à la fois des impératifs de rentabilité et de planning de développement ou de rénovation des bâtiments se situant dans les zones d'expansion du projet.

La société aura aussi pour mission de gérer toute les activités commerciales et administratives liées à la vente de chaleur, avec comme objectif important de proposer le même tarif de vente que celui pratiqué sur la Commune de Lausanne.

Les SIL apporteront leurs connaissances techniques pour la réalisation des infrastructures et auront un mandat d'exploitation et d'entretien du réseau. Celui-ci sera ainsi bâti avec les

mêmes normes de qualité que le réseau lausannois et sera exploité et entretenu par les mêmes équipes.

Les SIL assureront la fourniture de chaleur depuis leurs installations de production de Pierre-de-Plan, Malley et de la STEP. La chaleur sera vendue à la SA sur la base de la consommation de ses clients et pour un prix représentant les coûts de production et d'acheminement de cette énergie, plus un taux de couverture de risque de 2%. Un contrat de vente à long terme sera conclu entre la SA et les SIL pour assurer la pérennité de l'approvisionnement en chaleur du nouveau réseau.

3.7 Soutien du canton

Le canton prévoit différents mécanismes de soutien pour les projets importants, notamment dans le domaine énergétique. Une demande combinant subvention et cautionnement a été déposée et est en cours de traitement.

3.8 Investissements de la SA

L'investissement total se monte à 32 millions et se compose d'une part du réseau déjà existant transféré par les SIL à la nouvelle société sous forme d'apport en nature pour 4 millions de francs et d'autre part, du développement du réseau estimé à un coût de 28 millions de francs sur plus de 20 ans, dont 80 % des dépenses se feront sur les dix premières années.

Cet investissement sera financé à hauteur de 12 millions par les fonds propres, 11 millions par les emprunts et 9 millions par l'autofinancement.

3.9 Charges et revenus du compte de fonctionnement

Les revenus proviendront des ventes de chaleur aux clients du réseau. Une participation aux frais de raccordement sera aussi demandée pour tout nouveau branchement, en fonction de la puissance et de la rentabilité de celui-ci.

Les charges principales sont celles liées aux achats d'énergie. Elles augmenteront linéairement avec le nombre de clients et la croissance des ventes.

Le cash flow d'exploitation dégagé par l'activité de la société, à savoir la différence entre les revenus monétaires et les charges monétaires, permettra premièrement de rembourser la dette, deuxièmement de financer une partie du développement du réseau et troisièmement de distribuer un dividende aux communes actionnaires. Le versement de ce dernier ne devrait cependant pas intervenir avant que la majeure partie des travaux ne soient réalisés, soit dans un horizon de temps d'une quinzaine d'années.

Le rendement sur fonds propres d'un tel projet devrait être de l'ordre de 3 % à 4 % sur 60 ans, si on considère que la quasi intégralité des bâtiments se situant à proximité du réseau demanderont leur raccordement au moment de rénover leur chaufferie. Cela représente un potentiel de 170 bâtiments tels que décrit au chiffre 2.4 du présent préavis.

3.10 Marché, risques et répercussions financières

3.10.1 Marché et risques

La réalisation d'un réseau de chauffage à distance étant longue, complexe et onéreuse, il est très important d'étudier attentivement les projets de développement. Ceux-ci doivent se concentrer sur les zones ayant la plus grande densité de consommation de chaleur. Dans cette optique, une étude de marché a été menée auprès des propriétaires de bâtiments des zones concernées par le projet (cadastre thermique). Il en ressort que les densités de consommation de chaleur justifient le déploiement du CAD, mais aussi que la majorité des chaufferies actuelles tournent au mazout et devront être remplacées dans les 10 prochaines années. De plus, il est apparu à travers ces études et d'autres prises de contact, que le CAD suscite un grand intérêt de la part des propriétaires.

La première étape de développement sur Longemalle a fait l'objet de contacts auprès des propriétaires concernés. Outre le bâtiment Longemalle Parc, fraîchement rénové qui accueille plus de 600 employés ce printemps, quatre autres contrats importants ont d'ores et déjà été signés.

Le développement du réseau se fera au fur et à mesure des demandes de raccordement de nouveaux clients sur les zones d'extension du CAD. Ainsi, le risque de voir l'investissement lié à la mise en place des conduites principales rester stérile sur une longue période est très limité. De plus, un tarif préférentiel offert aux clients se raccordant directement avec les travaux d'avancement de la conduite principale, leur permettant d'économiser 30 % de la participation aux frais de raccordement, devrait assurer une densification immédiate du réseau. Finalement, compte tenu de la loi incitant le raccordement aux nouveaux bâtiments et à ceux subissant une rénovation, ceux-ci finiront quasi tous tôt ou tard par se raccorder au CAD.

Les coûts de l'énergie sont très volatiles, et de manière générale orientés à la hausse. Le CAD ne fait pas exception à la règle, un tiers de la chaleur est produite à partir de gaz naturel, les tarifs sont donc aussi influencés par les cours du pétrole. Cependant, les coûts du CAD étant largement composés des coûts d'investissement de réseau et d'installation de production de chaleur, ainsi que de leurs exploitation et entretien, les fluctuations des prix de l'énergie se font donc bien moins ressentir sur le client final. Ceux-ci peuvent être entièrement reportés sur celui-ci, tout en restant bien plus concurrentiels que les énergies fossiles. En fin de compte, les variations et l'augmentation des prix du pétrole sont plus une chance qu'un risque pour le CAD, car ils renforcent sa compétitivité par rapport au mazout, qui est encore la première source de chaleur de notre pays.

Avec l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, il est observé depuis quelques années une diminution progressive de la consommation moyenne en chaleur. A terme, cette diminution linéaire de la consommation va mécaniquement se traduire par une évolution inverse des tarifs du CAD. Ceux-ci augmenteront, de façon à permettre de continuer d'amortir les investissements en infrastructures sur un volume de vente inférieur. Dans ce cas, le pétrole gagnerait en attractivité, car la part de son coût en infrastructure est très faible. Cependant, la loi imposant une certaine part d'énergie renouvelable, le CAD devrait toujours rester attractif pour les clients, car il leur amène cette part sans qu'ils ne doivent investir dans des installations de production d'énergie thermique renouvelable onéreuses, tels que des panneaux solaires ou une chaudière à bois. De plus, dans le même temps, il ressort aussi une densification du bâti dans l'agglomération, qui a pour effet de contrebalancer la diminution de la consommation par mètre carré, et ainsi de garder stable la densité de consommation de chaleur. La réduction de la consommation des bâtiments est un défi pour

le CAD, mais elle ne signe pas son déclin. Au contraire, cela doit être pris comme une opportunité, car cela permettra de chauffer plus de bâtiments, avec les ressources en énergie renouvelable disponibles.

3.10.2 Répercussions financières

Finalement, le bon niveau de capitalisation de la SA lui confère une certaine solidité financière, qui doit lui permettre de supporter certains changements dans son environnement d'activité. Par exemple, dans le cas critique où le nombre de raccordements viendrait à être inférieur de 30 % à 40 % aux prévisions actuelles, la SA resterait viable et n'aurait pas besoin d'être recapitalisée en fonds propres.

De la même manière, la SA pourrait supporter aussi une baisse de la consommation moyenne pouvant aller jusqu'à un tiers sans qu'elle compense par une augmentation des tarifs.

Ces scénarios fortement défavorables auraient en revanche un impact sur le développement du réseau, le niveau de la dette, les dividendes et enfin, sur le rendement des fonds propres.

4. Incidences financières

4.1 *Participation au capital de CADOUEST SA*

Comme décrit au chiffre 3.5.2, la Commune de Renens participera au capital actions de CADOUEST SA par un apport en espèce de Fr. 4'000'000.--, à porter au compte d'investissement No 2024.5250.020 - Chauffage à distance - constitution d'une SA.

4.2 *Plan des investissements*

La dépense figure au plan des investissements 2010-2014 (2015-2019) adopté par la Municipalité le 18 juin 2010 - compte No 2024.5250.020 - Chauffage à distance - constitution d'une SA pour un montant de Fr. 4'500'000.--.

4.3 *Coût du capital*

Le coût du capital se monte à Fr. 480'000.-- et se compose des amortissements pour Fr. 400'000.-- (Fr. 4'000'000.-- divisé par 10 ans) et des intérêts pour Fr. 80'000.-- (Fr. 4'000'000.-- divisé par 2 et multiplié par un taux moyen de 4 %).

4.4 *Frais d'études juridiques*

Des frais d'études juridiques ont été nécessaires pour identifier les meilleures solutions possibles pour la Commune de Renens au niveau de sa participation dans la nouvelle société CADOUEST SA. Ces frais d'études d'un montant de Fr. 4'599.90 ont été financés dans le cadre du Préavis No 1 du 18 août 2006 pour lequel, le Conseil communal autorise la Municipalité à ouvrir des comptes d'attentes pour la comptabilisation de certains frais

d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci jusqu'à concurrence d'un montant de Fr. 100'000.-- par cas au maximum.

Il n'y a pas de coût du capital à calculer puisque l'investissement pour les frais d'études d'un montant de Fr. 4'599.90 a été financé par la trésorerie ordinaire et sera amorti immédiatement.

4.5 Compte de fonctionnement

Mis à part le coût du capital et l'amortissement immédiat des frais d'études juridiques, la participation de la Commune de Renens au capital de CADOUEST SA n'entraîne pas d'augmentation de charges liées au compte de fonctionnement.

4.6 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 communes garantissent par caution solidaire la moitié des 11 millions de francs à financer par emprunts, soit 1.85 millions de francs maximum par commune. Le Canton a été sollicité pour se porter caution solidaire sur le solde de l'emprunt, soit pour un montant maximal de 5.5 millions de francs. Cette demande est en cours de traitement par l'administration cantonale. Si elle devait ne pas aboutir, il est proposé, en mesure subsidiaire, que les communes se portent alors caution pour l'intégralité de l'emprunt, soit 3.7 millions de francs maximum par commune.

Pour rappel, le Conseil communal de Renens a accepté les conclusions du préavis No 8, du 30 octobre 2006, relatif à la fixation d'un plafond en matière d'endettement et de cautionnement ou autres formes de garanties pour la législature 2006-2011. Celui-ci portait le plafond de cautionnement et autres formes de garantie à 45 millions. Le total des cautionnements de la Commune de Renens se monte au 31.12.2010 à 17.9 millions. Le plafond pour cautionnement et autres formes de garanties pour la législature 2006-2011 ne sera donc pas dépassé.

Les engagements hors bilan, tels que les cautionnements, font parties intégrantes de l'annexe aux comptes de la Commune de Renens, selon l'article 28 du règlement sur la comptabilité des communes.

5 Conclusion

La constitution de CADOUEST SA sera le véhicule du développement du chauffage à distance dans l'Ouest lausannois et s'inscrit parfaitement dans la lignée du projet de plan directeur intercommunal localisé de Malley et du label Cité de l'Energie. En effet, avec plus de 60% de part d'énergie renouvelable dans le chauffage à distance, non seulement les exigences légales qui sont de l'ordre de 30% seront respectées mais aussi il s'agit d'une mesure efficace pour lutter contre les conséquences indésirables liées aux émissions de gaz polluants dus en partie au chauffage.

Le mode choisi pour le développement du chauffage, soit la constitution d'une société anonyme avec pour seuls et uniques actionnaires fondateurs les communes de Renens,

Prilly et Lausanne, permet d'allier la souplesse d'une société anonyme dans son fonctionnement au contrôle nécessaire des collectivités publiques. De plus, la collaboration avec la Ville de Lausanne, permet non seulement de s'assurer l'approvisionnement en ressources énergétiques nécessaires pour le fonctionnement, mais aussi de bénéficier de tout le savoir-faire acquis par Lausanne dans le chauffage à distance.

Enfin, le niveau de capitalisation de 12 millions de francs de la société, lequel sera complété par un emprunt auprès d'une institution bancaire à un taux d'intérêt favorable grâce au cautionnement des communes et respectivement du canton, confère à la SA une certaine solidité financière, qui doit lui permettre de supporter certains changements dans son environnement d'activité. Des conditions économiques fortement défavorables auraient certes un impact sur le développement du réseau et sur le niveau des dividendes, mais ne remettraient pas en cause la viabilité de la société.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 115-2011 de la Municipalité du 9 mai 2011,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

AUTORISE la Municipalité à participer avec les Communes de Prilly et Lausanne à la constitution de la société CADOUEST SA;

ALLOUE à la Municipalité un crédit de Fr. 4'000'000.-- pour la souscription et la libération d'un tiers des actions de la société CADOUEST SA;

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal;

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte No 2024.5250.020;

ALLOUE à la Municipalité un crédit de Fr. 4'599.90 relatif à des frais d'études juridiques financé dans le cadre du préavis No 1, point 2, pour lequel le Conseil communal autorise la Municipalité à ouvrir des comptes d'attentes pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.-- au maximum par cas.

Cette dépense a été financée par la trésorerie ordinaire;

AUTORISE la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Renens, en garantie des emprunts contractés par la société CADOUEST SA à constituer, pour un montant maximal de Fr. 3'700'000.--.

Au cas où le Canton de Vaud se porterait également caution solidaire pour un montant total de Fr. 5'500'000.-- selon demande actuellement pendante, le cautionnement solidaire de la Commune de Renens se monterait à Fr. 1'850'000.--.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 mai 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexes : Statuts de la société CADOUEST SA
Règlement d'organisation
Convention d'actionnaires

Membres de la Municipalité concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Michel Perreten
M. Jean-François Clément