

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N°2

chargée de l'examen du : préavis N° 2026/32 - Financement des prestations de services énergétiques des SiL - Deuxième crédit d'investissement

Présidence :	M. Olivier THORENS (Les Verts).
Membres présents :	Mme Alice GENOUD (Les Verts) ; M. Jacques-Etienne RASTORFER remp. M. Samson YEMANE (soc.) ; M. Mountazar JAFFAR remp. Mme Preeti DAMON (soc.) ; Mme Caroline DEVALLONE DINBALI (soc.) ; M. Matthieu CARREL (PLR) ; M. Guy GAUDARD (PLR) ; Mme Marisa MAURER PUTALLAZ (PLR) ; M. Mathias HUMBERT (EàG) ; M. Serge DE RIBAUPIERRE (VLC) ; Mme Patrizia MORI (UDC).
Membres excusés :	M. Alassane KANE (EàG).
Membres absents :	-
Représentant de la Municipalité :	M. Xavier COMPANY, Municipal en charge des Services Industriels (SiL).
Invité :	M. Nicolas WAELTI, Secrétaire général des SiL.
Notes de séances	Mme Camille LEMERY.

Lieu : salle des Commissions de l'Hôtel de Ville.

Date : 16 septembre 2026

Début et fin de la séance : 16 h 05 – 17 h 14

La séance commence par une présentation du préavis par le Municipal en charge des Service industriels de Lausanne (SiL). Il rappelle le contexte dans lequel s'inscrit le préavis. Il explique que l'entité SiL et LaZur proposent des prestations similaires, mais que la première concerne le territoire lausannois, tandis que la seconde, les communes hors Lausanne, en ciblant celles de la zone de desserte de gaz des SiL, afin de garder un lien commercial avec ces communes en offrant des solutions permettant la décarbonation des prestations énergétiques.

Concernant les prestations énergétiques thermiques (production de chaud et/ou froid) fournies par les SiL, elles ciblent des clients ne pouvant être reliés au chauffage à distance, et le précédent préavis a financé des prestations internes et externes à la ville pour lesquelles les SiL ont servi de «bureau d'étude» et financé les installations, rentabilisées par la facturation de l'énergie qu'elles produisent («contracting thermique»). L'infrastructure étant cédées aux clients au terme du contrat, s'il n'est pas renouvelé. Tandis que ces prestations ont bien fonctionné à l'interne, il a été plus difficile de trouver des clients à l'externe, soit que les solutions proposées n'étaient pas dans la cible demandée par les clients, soit que les

Conseil communal de Lausanne

démarches commerciales n'étaient pas les bonnes. Le but du présent préavis est de mettre davantage l'accent sur les prestations pour les clients externes. Pour les prestations internes, les services financeront désormais les installations (via des préavis spécifiques) et les SiL seront mandaté comme aide à la maîtrise d'ouvrage et assureront l'exploitation et la maintenance des installations. Le préavis cible également le patrimoine financier de la ville. En rappelant que le contracting thermique est réellement intéressant du point de vue commercial pour des gros bâtiments (plus de 50kW).

Le déploiement des bornes de recharge en contracting dans les parkings privés en ouvrage fonctionne bien. Le but étant de pré-équiper des parking avec une installation électrique et d'équiper les places par des bornes électriques au fur et à mesure lorsque les locataires en font la demande. Actuellement, environ 1000 places sont pré-équipées dont un peu moins d'une centaine ont été équipées de borne de recharge. Il s'agit de contrat sur le long terme, environ vingt à trente ans, avec une rentabilité attendue par la pose progressive des bornes.

Concernant la société LaZur, les activités de chauffage à distance se développent avec le projet à Belmont dont les travaux sont en cours et le projet de Romanel, étendu à la commune de Cheseaux, et dont la centrale de production de chaleur se trouvera sur le site de Vernand (commune de Lausanne) dont elle alimentera la zone industrielle.

Discussion générale

En réponse à un commissaire, le Municipal confirme que le crédit sollicité par le préavis vise à financer des activités commerciales, comme c'est en principe le cas pour les SiL.

En réponse à des questions concernant les bornes de recharge électriques, le Municipal explique que les parkings ciblées sont ceux qui sont souterrains, privés relativement grand, principalement de bâtiments locatifs, à priori situé dans la région lausannoise, et que les premiers projets ont été réalisés en collaboration avec la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL SA). Le gros de l'investissement est le câblage initial et l'installation est financée par les SiL facilitant les démarches auprès des propriétaires. L'installation est rentabilisée une fois les bornes installées (en location par les SiL ou achetée par les locataires), par leur location et/ou la fourniture d'électricité. Il explique l'importance d'avoir un système unique avec une gestion centralisée sur l'ensemble du parking pour des questions techniques et financières. Il précise qu'il y a des normes qui régissent les installations, et qu'en cas de problème la responsabilité incombe au propriétaire de la borne, soit les SiL s'ils l'ont installée, ou le client dans le cas contraire. Environ 7 % des places de parcs pré-équipées sont actuellement équipée de borne. Les bornes de recharges de véhicules électriques sur le domaine publique de la ville de Lausanne, actuellement une cinquantaine réservées aux titulaires d'un macaron, feront l'objet d'un préavis spécifique pour y présenter la stratégie des SiL les concernant.

En réponse à plusieurs questions de commissaires concernant LaZur S.A., le Municipal et le secrétaire général des SiL rappellent que la société a été créée

Conseil communal de Lausanne

initialement pour le projet de la Vaudoise Arena car les SiL n'avait pas les compétences techniques nécessaires pour développer le système thermique. La Société est détenue à 51 % par ewz (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich) et 49 % par les SiL. Cette répartition était exigée par ewz, ce que les SiL ont dû accepter sous contraintes du calendrier pour la construction de la Vaudoise Arena. Le siège social de LaZur S.A. est à Lausanne dans le bâtiment des SiL de Chauderon. Le conseil d'administration est composé de manière paritaire par deux membres des SiL et deux membres d'ewz. Bien que sa présidence soit en principe tournante, elle a toujours été assurée par le directeur commercial des SiL, et la ville de Lausanne assure également la direction. Ewz détient principalement les compétences techniques et SiL les compétences commerciales, administratives et juridiques. Trois personnes au sein des SiL sont entièrement dédiées à la société : le directeur, un collaborateur commercial et un collaborateur administratif. Les prestations juridiques, commerciales et administratives sont fournies par les SiL et facturées à LaZur S.A. Lors de nouveau projet, l'installation d'infrastructure est faite par des entreprises externes, mandatées par LaZur S.A. Ewz fait de la maintenance des installations. Si l'association entre les SiL et ewz était nécessaire pour le projet de la Vaudoise Arena et n'est plus indispensable pour les autres projet, elle permet de réunir des compétences complémentaires et profitables aux deux entités avec une bonne dynamique actuellement. Il est aussi relevé qu'une entité qui est autre que la ville de Lausanne est peut être mieux perçue pour approcher d'autres communes. Il est précisé que l'essentiel des investissements futurs devrait se concentrer sur les Càd renouvelable et éventuellement quelques projets de contracting thermique pour des bâtiments d'autres communes. Si l'ensemble des 38 communes desservies en gaz par les SiL venaient à répondre à l'appel d'offre de LaZur, les effectifs du côtés d'ewz devraient être renforcés ou certains projets priorisés.

En réponse à plusieurs questions de commissaires concernant les aspects financiers de LaZur S.A., le Municipal répond que ewz cautionne pour un montant paritaire celui prévu dans le présent préavis (49 % SiL et 51 % ewz), sous réserve de leur acceptation par les deux législatifs respectifs, et que le cautionnement est rémunéré. Le cautionnement correspond aux besoins de LaZur sur les 5 prochaines années et si nécessaire la ville proposera un nouveau préavis. L'augmentation du capital prévu par le préavis précédent n'est pas terminée et le montant crédité permet de financer les projets au fur et à mesure des besoins. Il sera fait appel au cautionnement une fois les montants prévus par le premier préavis épuisés. À ce titre, des sommes importantes vont être mobilisées avec le projet de chauffage à distance (Càd) de Belmont. Les investissements sont jusqu'à maintenant réalisés avec des fonds propres ou des prêts d'actionnaires. Concernant les prêts contractés auprès de ses actionnaires, LaZur a l'obligation de les rembourser avec un calendrier fixé par des conventions. Le «cashflow» généré actuellement est reversé aux actionnaires et n'est pas suffisant pour permettre un réinvestissement, ce qui sera possible à terme. À terme les investissements seront uniquement faits avec des emprunts. La rentabilité pour les projets qu'elle entreprend se fait à long terme (de l'ordre d'un quarantaine d'années), et elle ne peut pas faire de projets non rentables. Pour la Vaudoise Arena, il était peu pertinent de partir sur un prêt externe aux entités publiques, étant donné que la société n'avait qu'un seul actif et trop peu de visibilité externe. Cependant, avec le développement des activités de LaZur, avec plusieurs actifs et pour des activités rentables, ce n'est plus aux villes de faire des prêts. Le cautionnement (par deux villes possédant chacune une bonne notation financière)

Conseil communal de Lausanne

permet cependant à la société de bénéficier d'un taux d'intérêt plus favorable lors d'emprunts. Concernant l'indexation du montant emprunté, c'est la société qui décidera de la stratégie. Il n'est pas prévu d'indexer le cautionnement en revanche. Concernant les prestations fournies par les SiL pour LaZur, il est assuré que les coûts ne sont pas pris en charge par les SiL, et qu'ils sont bien tous facturés à LaZur S.A. En effet, les SiL comme ewz doivent être rentables et n'ont pas d'intérêt à prendre en charge des coûts pour une société tierce, y compris LaZur S.A. Par ailleurs les comptes de LaZur sont à livre ouvert et les financements par ewz et les SiL sont transparents.

En réponse à un commissaire, il est confirmé que les SiL s'imposent un taux minimal de rendement sur les infrastructures installées en contracting.

En réponse à des questions portant sur le Càd, il est rappelé que la capacité maximale de production de chaleur est calibrée sur un scénario où la température extérieure serait de -10°C et que la plus grosse source de production de chaleur (Pierre-de-Plan) tomberait en panne. Aussi, les réseaux LaZur ne sont jamais alimentés par le Càd lausannois.

En réponse à un commissaire, il est expliqué que les adjudications sont réalisées par les SiL, respectivement LaZur et que les travaux sont confiés à des entreprises de la région, et que les métiers exercés en interne (ingénierie et suivi de chantier) sont similaires au sein des deux entités.

En réponse à un commissaire il est expliqué que le logo Plan climat ne figure pas en tête du préavis s'agissant de prestations commerciales, bien qu'il réponde à des objectifs globaux du Plan climat.

Discussion du préavis par chapitre

Au chapitre 3.2, en réponse à une commissaire demandant quelles sont les difficultés rencontrées dans le suivi financier au niveau des différentes entités et Services de la Ville, le Municipal explique que les coûts de construction étaient pris en charge par le service constructeur, et les coûts de l'énergie imputés au budget de fonctionnement. Le contracting était refacturé à prix coûtant à la ville, revenant à dissocier deux montants relevant d'investissement dans le patrimoine administratif.

Au chapitre 4, en réponse à une question d'une commissaire concernant le projet de Càd à Oron, le Municipal confirme qu'il est à l'arrêt, sans que cela signifie son abandon. Pour des motifs de confidentialité lié au projet, les motifs pourront seulement être communiqués ultérieurement.

Au chapitre 5.1, en réponse à un commissaire demandant la planification des investissements liés au préavis, il est rappelé par le Municipal que l'objet du présent préavis est de donner des moyens financiers pour démarcher commercialement des tiers afin d'obtenir de nouveaux contrats et que les investissements dépendront donc des contrats obtenus.

Au chapitre 8.1, en réponse à un commissaire demandant un partage régulier au conseil commune des informations sur les investissements réalisés ou les

Conseil communal de Lausanne

rendements espérés, le Municipal répond qu'il s'agirait plutôt du rôle de la Commission de gestion et que les montants et tranches de cautionnement libérés pourront être communiqué via le rapport de gestion. En revanche la communication d'éléments commerciaux ne pourraient être faite qu'à la commission de gestion.

Chapitre 9 – conclusion :

Au cours de la discussion générale et dans ce chapitre, le Municipal informe les commissaires que la BCV a récemment (postérieurement à la rédaction du présent préavis) refusé un prêt à LaZur pour une période de plus de 25 ans car le préavis y relatif mentionnait la limite de temps de 25 ans. Cependant, vu les taux d'intérêt actuels, mais aussi le long temps d'amortissement des installations de génie civil pour les chauffage à distance, de l'ordre de quarante ans, il serait plus judicieux de prévoir un cautionnement sur une plus longue durée.

Un commissaire propose dès lors d'amender la conclusion n°3 en modifiant «pour une durée de 25 ans» par «pour une durée de 40 ans». La proposition ne suscite ni question ni débat.

Conclusions de la commission :

Amendement proposé à la conclusion 3 : remplacement de «pour une durée de 25 ans» par «pour une durée de 40 ans».

Conclusion 3 amendée : d'autoriser la Municipalité à établir avec LaZur Energie S.A. un contrat de cautionnement solidaire en garantie des emprunts contractés par la société jusqu'à hauteur de CHF 25'000'000.- au maximum, ~~pour une durée de 25 ans~~ **pour une durée de 40 ans** et rémunérés selon le montant effectivement utilisé en garantie, pour la réalisation de projets de contracting recourant exclusivement aux énergies renouvelables et de récupération, qui seront chacun présenté spécifiquement à la Municipalité avec leur rentabilité, et bénéficiant d'un engagement équivalent de l'actionnaire ewz.

Vote sur l'amendement à la concl. 3 :	11 oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 1 :	11 oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 2 :	11 oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 3 amendée :	11 oui	0 non	0 abstention

Lausanne, le 19 octobre 2026

Le rapporteur :
Olivier Thorens