



Municipalité de la  
Commune de Givrins

Préavis n° 16/2023  
au Conseil communal du 21 juin 2023

**Assainissement de CAD Givrins SA et entrée  
de la Société Electrique des Forces de  
l'Aubonne (SEFA) dans le capital-actions**

Responsables du dossier :  
Nathalie Vez-Raymond, Municipale  
Scott Adams, Municipal

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

## **But du préavis**

Le présent préavis a pour but :

- de permettre l'entrée de la SEFA dans le capital-actions de la société CAD Givrins SA qui gère le chauffage à distance ;
- d'épurer les pertes financières reportées de CAD Givrins SA au 30 juin 2023 afin de repartir sur des bases saines.

Ces opérations auront pour corollaire la reprise par la SEFA de la gestion opérationnelle, administrative et financière du CAD et l'extension du réseau du chauffage à distance.

## **Exposé des motifs**

La Commune de Givrins (ci-après la « Commune ») est actionnaire unique de la société CAD Givrins SA, dont le siège est route de la Bellangère 6, à 1271 Givrins. Cette société a été fondée en 2012 lors de l'agrandissement du local de chaufferie dans le collège des Grands Records. Pour réaliser l'installation et le réseau de chauffage à distance de CAD Givrins SA, la Commune a octroyé à la société un prêt d'un montant de CHF 1'800'000.00 et souscrit l'entier du capital-actions de CHF 600.000.00 (voir préavis municipal 18/2012 pour l'historique et les détails).

CAD Givrins SA exploite, à perte, les installations et un réseau de chauffage à distance à plaquettes à bois mis en service en 2013. En effet, bien qu'une vingtaine d'immeubles se soient raccordés au fil des années, la quantité de chaleur vendue ainsi que son prix ne permettent ni de couvrir les frais d'exploitation, ni d'investir dans une extension du réseau. Les créances postposées de la Commune envers CAD Givrins SA s'élèvent au 30 juin 2021 à CHF 444'350.00 (voir préavis municipaux 16/2018 et 09/2022). Une postposition supplémentaire de CHF 73'404.00 pour les créances au 30 juin 2022 fait l'objet d'un préavis séparé qui sera présenté à la même séance que le présent préavis.

### **En 9 ans d'activité**

- Pertes cumulées de CHF 666'784.00 : **la société est virtuellement en faillite**
- Pertes moyennes de CHF 74'087.00 : cela représente plus de 1 point d'impôt par année
- Pertes opérationnelles cumulées (sans subventions ni taxes de raccordement) de CHF 1'013'674.00
- Pertes opérationnelles moyennes de CHF 112'630.00 : cela représente 1.6 points d'impôt par année

### **Sur les 4 dernières années**

- Pertes opérationnelles cumulées de CHF 404'509.00
- Pertes moyennes de CHF 101'127.00 : cela représente environ 1,4 point d'impôt par année

Pour couvrir les coûts de CAD Givrins SA, il aurait fallu augmenter soit le nombre de raccordements en développant le réseau, soit les prix et vendre le kWh 90% plus cher, à savoir 29.5 cts au lieu de 15.5 cts. Aucune de ces options n'est toutefois envisageable en l'état.

Or, sans action immédiate, la société est condamnée.

Consciente depuis plusieurs années que la santé financière de CAD Givrins SA est préoccupante et que les perspectives de raccordements sur le réseau existant ne permettraient pas de redresser la situation, la Municipalité a mandaté en 2019 l'Institut Entrepreneuriat & Management de la HES-SO Valais (HES-SO Valais) afin d'évaluer les possibilités d'extension du chauffage à d'autres bâtiments dans le village. Les recommandations du rapport de l'équipe du Professeur Stéphane Genoud sont notamment les suivantes :

- Exploiter l'installation avec une vision d'optimisation financière
- Accroître le nombre de clients raccordés
- Revoir la tarification
- Trouver un partenaire à long terme pour exploiter le CAD et les extensions possibles. Faire un appel d'offres avec au moins les critères suivants :

- Rachat de tout ou partie du CAD existant
  - Proposition de déploiement de solutions zéro fossile dans la Commune
  - Prix de vente de l'énergie
  - Partenariat public-privé
  - Taux de rendement du capital investi
  - Expérience de l'entreprise
  - Utilisation des plaquettes à copeaux de provenance locale
- Prévoir une solution pour les maisons hors du réseau de chauffage à distance, soit pour les maisons proches du CAD, soit pour les maisons du haut du village.

La Commune a donc effectué un appel d'offres auprès de 12 entreprises pour la reprise et le développement du chauffage à distance exploité par CAD Givrins SA. Une première comparaison des propositions techniques et une évaluation de la structure des offres a permis de retenir 3 sociétés. Il leur a été demandé de développer une offre complète avec chiffrage pour le 30 juin 2022.

Le choix final sur la base de ces offres s'est porté sur la SEFA.

## **Présentation de la SEFA**

La SEFA, Société Electrique des Forces de l'Aubonne, est une entreprise dont l'activité première est la production et la distribution d'énergie électrique. Elle bénéficie des nombreuses ressources naturelles de la région, en particulier de la force hydraulique grâce à son barrage et ses installations sur l'Aubonne.

Cette entreprise locale, pionnière depuis 1895, développe également des prestations en matière de chauffages à distances, de production de ressources énergétiques locales et durables (biogaz, pellets, etc.), d'installations électriques (solutions photovoltaïques clés en main, pompes à chaleur, bornes de recharge...) et de mobilité durable (lignes de bus, location de vélos électriques en libre-service...). Elle contribue également à l'essor du multimédia avec des offres combinées Internet, mobile, TV proposées dans 24 communes ainsi que par le déploiement de la fibre optique.

Avec une approche durable, seule ou en synergie avec ses partenaires, la SEFA propose des produits et services de qualité, ainsi que des solutions modernes orientées vers les besoins actuels et futurs de ses clients. Son défi : préparer la région aux enjeux de notre temps, en devenant acteur d'une véritable révolution énergétique, comme aux temps de ses fondateurs... tout en intégrant un savoir-faire et une technologie de pointe.

Sa vision à long terme ? Une offre 100% locale, durable et intelligente.

La Municipalité et le Conseil d'administration de CAD Givrins SA sont convaincus des bénéfices de travailler avec cette société locale, à taille humaine dont elle partage la vision.

### **Mise en œuvre du partenariat**

Cette mise en œuvre passe par 4 étapes :

- 1) Assainir la situation financière de CAD Givrins SA.
- 2) Régulariser le prêt entre la Commune et CAD Givrins SA concernant son prêt historique de CHF 1'800'000.00.  
Ceci sera formalisé par un contrat de prêt entre la Commune et CAD Givrins SA.
- 3) Céder 80% du capital-actions de CAD Givrins SA à la SEFA.  
Ceci sera formalisé par une convention d'investissement et une convention d'actionnaires entre la Commune et la SEFA.
- 4) Confier à la SEFA la gestion opérationnelle des installations de chauffage à distance, ainsi que la gestion administrative et financière de CAD Givrins SA.  
Ceci sera formalisé par un contrat de prestations de services entre CAD Givrins SA et la SEFA.

#### **I. Mesures d'Assainissement**

- a) Réduction du capital-actions de CAD Givrins SA de CHF 600'000.00 à CHF 125'000.00 par incorporation de CHF 475.000.00 de pertes.
- b) Abandon par la Commune d'une partie de son prêt pour un montant correspondant à la différence entre la perte cumulée au 30 juin 2023 et le montant de la réduction de capital de CHF 475'000.00. Le montant d'éventuelles taxes de raccordements qui pourraient être payées par de

nouveaux clients avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023, après déduction des frais de raccordement payés par CAD Givrins SA, ne sera pas pris en compte dans le calcul du montant de l'abandon de créances.

- c) Epurement de toutes les pertes comptables réalisées sur l'exercice se clôturant au 30 juin 2023 (estimée à CHF100'000.00), au moyen des mesures à prendre selon lettres a) et b) ci-dessus.

## **II. Contrat de prêt**

Un contrat de prêt sera conclu entre la Commune et CAD Givrins SA afin de documenter le prêt de CHF 1'800'000.00 accordé par la Commune en 2013. Le solde du prêt au 1<sup>er</sup> juillet 2023 sera défini en application du point I lettre b) et c) ci-dessus (ci-après le « Prêt »). Un taux d'intérêt de 1,0% sera appliqué sur le montant impayé du Prêt.

Selon les termes du contrat, CAD Givrins SA devra rembourser annuellement à la Commune un montant de 3,33% du Prêt ouvert au 1er juillet 2023. Le Prêt et les intérêts dus au titre du Prêt seront toutefois entièrement postposés jusqu'à la fin de l'exercice de l'Emprunteur clôturant au 30 juin 2026 au moins. L'entier du Prêt devrait ainsi être remboursé au 31 janvier 2057.

L'amortissement du Prêt et le versement des intérêts auront lieu dans un délai de sept mois suivant la clôture de chaque exercice pour autant que CAD Givrins SA ait atteint lors de l'exercice sous revue les objectifs suivants :

- Réalisation d'un excédent brut d'exploitation de minimum CHF 200'000.00 ;
- Atteinte d'un niveau de fonds propres minimum de CHF 700'000.00 ;
- Montant d'actifs circulants net (Actifs circulants moins Dettes à court terme) minimum de CHF 75'000.00 après prise en compte des montants nécessaires aux investissements budgétés pour l'exercice suivant.

## **III. Capital-actions**

La SEFA s'engage à faire un apport de CHF 500'000.00 dans CAD Givrins SA. En contrepartie, la Commune cédera 80% du capital-actions de CAD Givrins SA à la SEFA. La Municipalité souhaite rester actionnaire à 20% dans CAD Givrins SA afin d'avoir un droit de regard sur la société.

Des actions à droit de vote privilégié au sens de l'art. 693 CO seront introduites pour les actions détenues par la Commune afin de lui garantir une minorité de blocage pour les décisions soumises à l'Assemblée générale requérant les 2/3 des voix.

#### **IV. Conseil d'administration**

La convention d'actionnaires prévoit par ailleurs le droit pour la Commune de désigner 2 Administrateurs, dont le Vice-Président, et la SEFA le droit de désigner 3 Administrateurs, dont le Président.

#### **V. Gestion du CAD**

La SEFA se chargera de la gestion courante de CAD Givrins SA, du point de vue opérationnel, administratif et financier. Un contrat de prestations de services sera conclu entre CAD Givrins SA et la SEFA.

## Engagements supplémentaires de la SEFA

Si les conditions stipulées (conditions suspensives) ci-dessous sont remplies, la SEFA s'engage à :

- 1) Etendre le réseau de chauffage à distance dans un premier temps sur un premier tracé (Boucle A) sur le Chemin du Carre, puis sur une Boucle A+ à la ruelle des Chambres Chaudes <sup>1</sup>;
- 2) Planifier le déploiement du réseau de chauffage à distance sur un deuxième tracé (Boucle B) alimentant en chaleur la route de la Scie (partiellement) et le chemin de Couvaloup, en fonction de l'intérêt des propriétaires, sa réalisation étant conditionnée par les exigences de rentabilité nécessaire pour assurer la pérennité de CAD Givrins SA.

Il est précisé ici que de nouveaux raccordements sur la Boucle existante sont également étudiés.

La SEFA s'engage par ailleurs à ce que CAD Givrins SA utilise les plaquettes fournies par l'Association de Communes pour l'exploitation d'un couvert régional à plaquettes et bois énergie (ACP), à Trélex, dans la limite des stocks disponibles.

La SEFA s'engage également à proposer des solutions individuelles ou regroupées pour permettre aux quartiers ne pouvant être raccordés au chauffage à distance (hors réseau du CAD) de remplacer leur chauffage à mazout ou électrique par des solutions pas ou peu dépendantes des énergies fossiles (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, bois, autres). Une collaboration avec le Group IT de la HES-SO est envisagée à cette fin.

---

<sup>1</sup> Il était initialement prévu de fermer la boucle A du chemin du Carre en redescendant par la route de la Bellangère. Les visites menées par la SEFA chez les particuliers intéressés entre les mois de mars et mai ont toutefois démontré que le long de la route de la Bellangère, plusieurs maisons dernièrement rénovées ont opté pour des PAC, faute de CAD au moment de la rénovation, rendant l'extension du réseau sur cette route moins intéressante que de déployer une Boucle A+ à la ruelle des Chambres Chaudes. Une étude de faisabilité pour raccorder certains immeubles de la route de la Bellangère depuis le chemin du Carre est toutefois en cours.

## Conditions suspensives

Les engagements de la SEFA, stipulés dans le présent préavis, sont soumis aux conditions suspensives cumulatives suivantes :

- **Augmentation du prix de la chaleur convenu avec les clients déjà raccordés à 19 centimes le kWh dès le 1<sup>er</sup> juillet 2023**

Les clients raccordés ont été invités à une séance d'information qui a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars avec des représentants de la SEFA et du conseil d'administration de CAD Givrins SA.

Un avenant au contrat de fourniture de chaleur leur a ensuite été adressé, fixant le prix du kWh consommé à CHF 19cts/kWh à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et donnant la faculté à CAD Givrins SA d'augmenter ensuite progressivement ce prix entre 2024 et 2027 de 1ct/kWh par an, mais pas au-delà de CHF 22cts/kWh. A partir de 2028, le prix du kWh consommé pourra être indexé à raison d'1/3 sur le prix d'achat des plaquettes et de 2/3 sur l'indicie suisse des prix à la consommation. Il est rappelé que le tarif de 15,5 cts/kWh n'a jamais été revu depuis la mise en marche du chauffage à distance en 2013 et se situe bien en-dessous des prix pratiqués par les sociétés de chauffage à distance en Suisse à périmètre équivalent... Le forfait annuel de puissance sera quant à lui maintenu à CHF 30/kW HT.

La convention d'actionnaires prévoit par ailleurs que toute décision d'augmenter le prix au-delà de 22 cts/Kwh ne pourra être prise qu'après consultation de la Commune (Municipalité), le conseil d'administration de CAD Givrins SA prenant dans tous les cas la décision finale.

Si cette condition d'augmentation du prix à 19cts/kWh à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 ne peut pas être remplie, la SEFA s'engage à investir Fr. 500.000 dans le capital-actions d'une nouvelle société qui aura repris les actifs et passifs de CAD Givrins SA à la valeur comptable et après liquidation de cette dernière, sous réserve que soit alors remplie la condition susmentionnée de prix minimum de 19 cts/kWh.

- **Engagements fermes de nouveaux clients à se raccorder, soit sur le réseau existant, soit sur la Boucle A, pour une puissance minimale cumulée de 400 kW**

(soit une estimation de vingt nouveaux clients sur la base d'une puissance moyenne par client de 20 kW).

Si cette condition est remplie à 80% au minimum, soit 320 kW au minimum, les parties s'engagent à déployer leurs meilleurs efforts pour trouver une solution permettant à la Convention d'investissement d'entrer en vigueur. Dans la mesure où de nouveaux clients sont susceptibles de payer une taxe de raccordement avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023, le montant de la taxe payée par ces nouveaux clients, après déduction des frais de raccordement de ces nouveaux clients supportés effectivement par CAD Givrins SA avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023, sera affecté à une réserve spéciale « projet Boucle A », le montant de dite réserve n'étant dans ce cas pas pris en compte dans le cadre de la réalisation des mesures d'assainissement décrites ci-dessus.

Les clients potentiels ont été invités à une séance d'information qui a eu lieu le 15 mars avec des représentants de la SEFA et du conseil d'administration de CAD Givrins SA. Pendant les mois de mars à mai, la SEFA a fait de la prospection, en partenariat avec CAD Givrins SA, et conduit des entretiens individuels avec les clients intéressés. Ceci a permis d'identifier un potentiel de nouveaux raccordements représentant environ 800 kW sur la Boucle existante et les extensions projetées Boucles A et A+, voir ci-dessus pages 7 et 8) ! Tous les propriétaires intéressés aujourd'hui ne signeront sans doute pas de contrats demain mais un premier et important pas a été atteint et, à l'heure de finaliser ce Préavis, la SEFA a indiqué à la Municipalité avoir suffisamment d'intérêt de la part des habitants pour aller de l'avant.

## **Impacts financiers pour la Commune**

La réduction du capital de CHF475'000.00 n'impactera pas le bilan de la Commune car le solde de sa participation à CAD Givrins SA a été amorti lors de l'exercice comptable 2021.

Les abandons de créances pour un montant un total de CHF 293'784.00 (CHF 193'784.00 servant à annuler le solde du bilan et CHF 100'000.00 couvrant la

perte de l'exercice 2022-2023) diminueront d'autant la dette de CAD Givrins SA auprès de la Commune. Bien qu'il ne soit jamais agréable de renoncer à un tel montant, c'est préférable à un abandon pur et simple de la totalité de la dette, soit CHF 1'591'970.00, si CAD Givrins SA devait déposer le bilan !

Le montant couvrant la perte de l'exercice 2022-2023, soit environ CHF 100'000.00, impactera les comptes communaux de l'exercice 2023.

L'augmentation du prix de la chaleur de 15,5 à 19 centimes/kWh consommé (+22.58%) impactera dès le 1<sup>er</sup> juillet 2023 les chiffres du budget communal pour les comptes suivants :

350.312.2 Frais de chauffage bâtiments communaux	CHF 26'500.00
350.436.01 Participation frais de chauffage appartements PF	CHF -12'000.00
351.312.2 Frais de chauffage école	CHF 15'000.00
353.312.2 Frais de chauffage Auberge	CHF 8'000.00
353.427.1 Remboursement frais de chauffage Auberge	CHF. -5000.00
354.312.2 Frais de chauffage bâtiments communaux et divers PA	CHF 12'000.00
356.312.2 Frais de chauffage Abri PC	CHF 5'000.00
356.312.2 Frais de chauffage Grande Salle	CHF 4'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 53'500.00</b>

L'augmentation théorique annuelle est de CHF 12'080.00 mais sera bien moindre en 2023 puisqu'une bonne partie de la période de chauffe (janvier à mai) sera au tarif actuel.

Il faut toutefois être conscient de l'augmentation des charges sur les postes ci-dessus pour les prochaines exercices (min +22.58% pour un kWh à 19 cts et max 41.94% pour un kWh à 22 centimes). A rappeler tout de même que le prix du kWh facturé depuis 2012 à la Commune n'a jamais été ni augmenté ni même indexé.

Le Prêt de la Commune à CAD Givrins SA, d'un montant de CHF 1'591'970.00, générera un revenu dès 2026 de 1% du solde du Prêt. Ce revenu compensera partiellement l'augmentation du prix de la chaleur.

## **Conclusions :**

Après 10 ans d'exploitation, et dans l'optique d'un fonctionnement pérenne, il est temps de s'associer avec un partenaire fiable capable de gérer le CAD actuel et de l'étendre. Cette extension permettra d'atteindre la rentabilité financière de la société tout en aidant les propriétaires de la zone de centre se trouvant sur le réseau du CAD qui le souhaitent à réussir la transition énergétique de leur chauffage vers une énergie renouvelable et locale.

La Municipalité est convaincue du choix de la SEFA pour ce partenariat. En effet la SEFA est un acteur local, avec lequel nous partageons des valeurs fortes et qui sera garant de l'utilisation du bois provenant de notre Commune et des communes avoisinantes. La SEFA est une entreprise d'une taille adaptée au projet et a déjà l'expérience de reprise de chauffages à distance dans la région. La Commune profitera également de l'expérience et des compétences de la SEFA pour aider les propriétaires hors centre du village en proposant des solutions individuelles ou regroupées pour les quartiers ne pouvant être raccordés au chauffage à distance.

La Municipalité vous présente ce préavis qui, s'il peut paraître complexe, permettra à la Commune de pérenniser et développer le chauffage à distance et, par là même, de participer activement à la transition énergétique.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## Le Conseil Communal de Givrins

vu le préavis n° 16/2023 relatif à l'assainissement de CAD Givrins SA et entrée de la Société Electrique des Forces de l'Aubonne (SEFA) dans le capital-actions,

ouï le rapport de la Commission de gestion et des finances,

ouï le rapport de la Commission ad'hoc,

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


### décide d'accepter

1. une réduction du capital-actions de CAD Givrins SA de CHF 475'000.00 (quatre cent septante-cinq mille) ;
2. un abandon de créances de la Commune envers CAD Givrins SA pour un montant de CHF 193'784.00 (cent nonante-trois mille sept cent huitante quatre) ;
3. un abandon de créances supplémentaire couvrant la perte de l'exercice 2022-2023, estimée à environ CHF 100'000.00 (cent mille) ;
4. la cession de 80% du capital-actions, équivalent à CHF 100'000.00 (cent mille) à la SEFA ;
5. la convention d'investissement établie entre la Commune et la SEFA ;
6. la convention d'actionnaires établie entre la Commune et la SEFA ;
7. le contrat de prêt établi entre la Commune et CAD Givrins SA ;
8. les adaptations statutaires que les conventions et contrats susmentionnés impliqueront et d'autoriser la Municipalité à représenter la Commune pour tous les actes nécessaires à ces adaptations et à l'adoption des nouveaux statuts ;
9. un dépassement budgétaire prévisible sur les comptes « Frais de chauffage » 3XX.312.2 d'un maximum CHF 12'000.00 (douze mille).

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 23 mai 2023, pour être soumis au Conseil communal de Givrins.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique

  
Regula Zellweger



Le Secrétaire

  
Alexandre Good