COMMUNE DE
BEX

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2017/08

Vente du chauffage à distance du Pré-de-la-Cible en vue de son exploitation par des professionnels

Table des matières

1. Préambule ..... - 3 -
2. Conditions de vente ..... - 4 -
3. Prix et réserve de bois ..... - 6 -
4. Evolution comptable de nos investissements ..... - 6 -
5. Documents réglant les divers aspects de cette transaction ..... - 7 -
6. Résumé ..... - 7 -
7. Conclusions ..... - 8 -

Bex, le 7 septembre 2017

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Lors de sa séance du 17 mars 2010, le Conseil communal acceptait par 30 « OUI », 11 « NON » et 4 « abstentions » le préavis municipal n° 2010/01 relatif à la réalisation d'une centrale de chauffage à bois au chemin du Pré-de-la-Cible ainsi que la rénovation du réseau de distribution pour les bâtiments scolaires, administratif et le cinéma.

Si nous tenons à relever le détail du vote relatif à la création d'un chauffage à distance (CAD) propriété de la commune et géré par celle-ci, c'est qu'un tel choix n'était pas facile vu la complexité du sujet. Le chemin parcouru pour aboutir à cette décision nous le prouve :

- par une motion déposée le 26 juin 2002 sous le titre « La forêt bûche pour nous », la Municipalité était priée de se prononcer sur l'opportunité d'installer un système de chauffage à bois pour alimenter les bâtiments communaux sis au centre de la localité ;
- mandatée par l'Exécutif, la société Eneftech Innovation présentait un projet avec quatre variantes le 14 mars 2006 ;
- le 21 juin 2006, le Conseil communal votait un crédit d'étude de fr. 110'000.-- en acceptant le préavis n° 963/06 ;
- le 5 août 2009, la Municipalité adressait le préavis 2009/08 au Conseil communal. Celui-ci proposait de voter un crédit extrabudgétaire de fr. 3'967'000.-- pour financer la construction d'un CAD dans les bâtiments ex-Guillard ;
- le préavis précité n'ayant pas levé les incertitudes des commissions ordinaire et des finances, il fut retiré et remplacé par le préavis 2010/01 dont l'admission a donné le feu vert à la construction du CAD du Pré-de-la Cible.

Les avantages d'une centrale de chauffage à bois qui ont été énumérés tout au long de cette procédure et qui ont vraisemblablement influencé la décision de sa réalisation, gardent toute leur pertinence :

- contribuer au bon état sanitaire de nos forêts, dont beaucoup ont un rôle de protection ;
- indépendance d'approvisionnement ;
- diminution de production de CO2, donc impact positif sur l'effet de serre ;
- réserve de bois communaux suffisante pour assurer des extensions.

Cependant, après six années d'utilisation, force est de constater que si une telle installation n'est pas exploitée au mieux de ses possibilités et par des professionnels de la branche, son coût d'utilisation devient trop onéreux pour son propriétaire.

Pour le CAD de la Commune de Bex, entre le coût d'exploitation imaginé dans le préavis 2010/01 et la réalité, le delta s'élève à environ fr. 173'000.-- par année, dont fr. 76'000.-- uniquement pour les intérêts sur investissement que le préavis ne mentionnait pas.

Par ailleurs, le plafonnement à fr. 255'000.-- des ventes d'énergie fait que la **perte annuelle moyenne depuis 2014 ascende à fr. 283'000.--** comme le résume le tableau ci-après :

	Préavis 2010/01	**Moyenne annuelle 2014-2016**
Amortissement sur 20 ans	fr. 183'000.--	fr. 223'000.--
Bois, gaz et électricité	fr. 122'000.--	fr. 142'000.--
Entretien et réparation machines	fr. 43'000.--	fr. 62'000.--
Entretien bâtiment	fr. 00.--	fr. 18'000.--
Intérêts sur investissement	fr. 00.--	fr. 76'000.--
Divers	fr. 17'000.--	fr. 17'000.--
	fr. 365'000.--	fr. 538'000.--
./. Vente d'énergie	fr. 255'000.--	fr. 255'00.--
Perte annuelle	**fr. 110'000.--**	**fr. 283'000.--**

Forte de ce constat, la Municipalité a envisagé la vente du CAD du Pré-de-la-Cible et a sollicité des offres d'achat d'Holdigaz Services SA, de Romande Energie SA et du Groupe E Celsius SA, tous trois professionnels de la branche.

2. Conditions de vente

L'offre la plus intéressante est nettement celle déposée par Celsius avec qui nous avons poursuivi les discussions qui ont abouti à la signature de diverses conventions qui entreront en vigueur le 1er janvier 2018 en cas de ratification du présent préavis par le Conseil communal.

Le résultat de nos négociations est le suivant :

Prix de reprise des installations : fr. 3'200'000.--

Pour ce prix, Celsius devient propriétaire via un droit de superficie pour la centrale et par la constitution de diverses servitudes pour le passage des conduites dans le domaine public, de :

- la chaudière à bois et la chaudière à gaz,
- l'accumulateur et vase d'expansion (11'000 m^3),

- les pompes de circulation,
- les cheminées,
- divers organes de régulation (vannes motorisées, sondes, thermostat, etc.),
- les tableaux électriques de régulation,
- l'armoire gaz détente moyenne/basse pression,
- les conduites CAD entre la centrale de production et les sous-stations des bâtiments raccordés,
- les sous-stations primaires des bâtiments raccordés, y compris les compteurs et installations de télé-relevé qui en font pleinement partie.

Le bâtiment, le terrain et le silo à plaquettes de 550 m^3 restent propriétés de la commune, de même que le hangar en ZI, naturellement.

Prix de la location annuelle de nos locaux : fr. 10'000.--

Durée du contrat, avec inscription d'une servitude : 20 ans

Se renouvelle tacitement de 5 ans en 5 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties une année avant le terme.

Prix payé par Celsius par KWh de chaleur produite : 5,5 cts/KWh + TVA

Ce tarif est le même pour tous les clients de Celsius. Cette société, qui a bientôt 20 ans d'expérience en la matière, possède ou gère actuellement 42 réseaux de CAD, dont une vingtaine pour des communes.

L'unique base de calcul du prix du bois-énergie facturé par les communes est **le KWh thermique mesuré à la sortie de la chaudière à bois de la centrale**. Le prix du bois-énergie est modifié une fois chaque année au mois d'août avec effet pour le mois de janvier de l'année suivante, en tenant compte de la formule de révision de l'Energie-Bois Suisse.

Depuis sa mise en service en 2011 et jusqu'au 30 août 2017, la chaudière à bois de notre centrale a produit 10'253'500 KWh pour 12'400 m^3 de plaquettes livrés, ce qui, à 5.5 cts le KWh, donne un prix moyen du mètre cube de **fr. 45.48** selon le calcul suivant :

10'253'500 kWh à 5.5 cts = fr. 563'942.50 / 12'400 m^3 = fr. 45.48

Si la qualité des plaquettes que la commune vendra à Celsius est maintenue, notre Service des forêts encaissera un prix au m^3 équivalent à celui payé à l'interne jusqu'à ce jour.

3. Prix et réserve de bois

Prix de revient du mètre cube de plaquettes (moyenne 2012 - 2016) :

Prix du m^3 bois rond	fr.	130.--
Transport m^3 bois rond	fr.	20.--
Prix m^3 bois rond y compris transport	fr.	150.--
Prix du m^3 de bois pour plaquettes (foisonnement de 2.5)	fr.	60.--
Déchiquetage par m^3	fr.	6.50
Transport plaquettes par m^3	fr.	5.50
Nettoyage – administration	fr.	1.--
a) Prix de revient moyen du m^3 de plaquettes provenant des forêts de production	**fr.**	**73.--**
./. Subvention moyenne 2014 – 2016 touchée par m^3 de bois exploité dans les forêts de protection -	fr.	36.--
b) Prix de revient moyen du m^3 de plaquettes provenant des forêts de protection	**fr.**	**37.--**

Compte tenu que depuis la mise en fonction de notre centrale **au moins 85% des bois utilisés proviennent des forêts de protection**, le prix de revient du m^3 de plaquettes livré n'a jamais excédé **fr. 42.40**.

Capacité à fournir des plaquettes

Le contrat d'achat de bois-énergie qui nous lie à Celsius porte sur une quantité minimale annuelle de 2'300 m^3 de plaquettes, soit environ notre consommation actuelle. La quantité maximale sera en moyenne de 4'000 m^3 par année calculée sur une période de 3 ans dès la première livraison.

Le plan actuel de gestion des forêts communales assure une production trois fois supérieure au maximum précité. Toutefois, comme nos forêts de protection ne représentent que le 40% de celles-ci, la quantité maximale de plaquettes provenant d'exploitation de bois subventionnés se limite à environ 5'400 m^3 par an.

4. Evolution comptable de nos investissements

Au 31 décembre 2016, les soldes des comptes d'actif en relation avec le CAD étaient les suivants :

• N° 355.5030.287 centrale de chauffage à distance	fr.	2'774'428.30
• N° 355.5030.350 halle à plaquettes de bois de chauffage	fr.	669'631.90
• Total à amortir :	**fr.**	**3'444'060.20**

Bien que la halle à plaquettes ne soit pas vendue, la Municipalité propose d'amortir à 100% les actifs précités de la manière suivante :

• Prix de vente de nos installations	fr. 3'200'000.--
• Amortissement au budget 2017 pour le CAD	fr. 198'200.--
• Amortissement au budget 2017 pour la halle	fr. 24'800.--
• **Solde amortissement hangar**	fr. 21'060.20
• Total	**fr. 3'444'060.20**

Pour information : la rentabilité des panneaux photovoltaïques de la halle est de fr. 14'000.-- par année environ.

5. Documents réglant les divers aspects de cette transaction

Le détail des engagements pris par les parties dans cette transaction sont fixés dans les documents suivants :

- le contrat de reprise des installations de la Commune de Bex,
- le contrat d'achat de bois-énergie,
- la convention relative à l'exploitation et au développement d'un réseau de chauffage à distance,
- le descriptif des charges liées aux travaux du CAD
- le contrat de fourniture de chaleur CAD Bex,
- les contrats destinés à la constitution des servitudes.

En vertu d'un accord mutuel de confidentialité signé avec Celsius, ces contrats, dont les éléments essentiels figurent dans le présent préavis, ne peuvent pas vous être remis en annexe. Toutefois, les commissions chargées de rapporter y auront accès.

6. Résumé

Globalement, les incidences de la vente du chauffage à distance du Pré-de-la-Cible peuvent se résumer comme suit :

- allégement des charges annuelles de fonctionnement d'environ fr. 280'000.--,
- encaissement de fr. 10'000.-- par an pour les locaux occupés par les installations acquises par Celsius,
- reprise par Celsius, aux mêmes conditions, des contrats de chauffage qui lient la commune à des tiers et application de conditions similaires aux contrats à établir pour les bâtiments communaux raccordés,
- création de liquidités,
- maintien du prix du m^3 de plaquettes vendu par notre Service des forêts tant que la qualité du bois fourni reste celle des cinq dernières années,

- maintien des avantages écologiques recherchés lors de la création de notre CAD (émission CO2 fortement réduite, énergie renouvelable et locale, etc.).

7. Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

le Conseil communal de Bex

vu le préavis municipal N° 2017/08 ;

entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre pour le prix de fr. 3'200'000.-- les installations du chauffage à distance du Pré-de-la-Cible ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer les contrats et servitudes relatifs à cette opération ;
3. de louer les locaux qui abritent ces installations pour la somme de fr. 10'000.-- par an.

Dans l'intervalle, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité

Le syndic : Le secrétaire :

P. Rochat A. Michel

Délégués de la Municipalité : MM. Pierre Rochat et Jean-François Cossetto