

**PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS**

*concernant*

***une demande de crédit d'investissement de CHF 5'500'000.- correspondant à une participation de la Ville d'Yverdon-les-Bains à une augmentation du capital de la société anonyme Y-CAD SA***

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

A la suite de son examen du préavis PR19.32PR, le Conseil communal avait accepté le 6 février 2020 la constitution de la société anonyme Y-CAD SA pour le développement des réseaux thermiques. Cette société a été formellement constituée le 31 juillet 2020, conjointement avec les Services industriels de Genève (SIG), qui détiennent 20.1% du capital, le solde de 79.9% étant en mains de la Ville. La constitution de cette société était motivée par la volonté de la Ville d'accélérer le déploiement des réseaux thermiques en utilisant un effet de levier permettant une levée de capitaux qui ne soit pas limitée par le plafond d'endettement de la Commune, respectivement qui n'influe pas, pour ce motif, sur d'autres investissements communaux. Le business plan présenté en 2019 à la Commission des finances faisait état d'un endettement maximum de CHF 22.5 millions pour des investissements de CHF 44.4 millions, la Ville ne s'étant par ailleurs pas portée caution des engagements souscrits par la nouvelle société. Ceux-ci ne sont dès lors, à ce jour, pas pris en compte dans le plafond d'endettement de la Commune fixé à CHF 423 millions, qui comprend le plafond des dettes et le plafond des cautionnements (cf. préavis PR21.33PR, accepté par le Conseil communal le 4 novembre 2021).

Après une phase de prospection et de commercialisation intense, le réseau de chauffage à distance s'est développé plus rapidement qu'envisagé en 2019, et les quartiers couverts, qui étaient initialement uniquement ceux alimentés par le réseau CAD SANTAL, se sont étendus au-delà de la Thièle. Selon le business plan adopté par le conseil d'administration d'Y-CAD SA fin 2022, les investissements prévus pour financer ce nouveau périmètre (ci-après « Lot 0 ») s'élevaient à CHF 65.3 millions et le pic d'endettement de la société atteindrait CHF 39.1 millions en 2025.

Simultanément, la forte augmentation des prix du gaz a induit une érosion de la marge brute, dans l'attente de la mise en service de la chaufferie bois-énergie au printemps 2024. Ceci a péjoré les résultats financiers des exercices 2022-2023 et rendu les banques plus frileuses, au moment de lever les fonds nécessaires à la poursuite du déploiement.

Cette situation a conduit le conseil d'administration et la direction d'Y-CAD SA, assistés par le Service communal des finances, à renégocier les conditions de financement initialement sécurisées auprès d'une institution bancaire pour un montant de CHF 23 millions. Ladite banque s'est ensuite associée avec une seconde banque pour proposer un « club deal » sur un montant consolidé de CHF 40 millions.

En contrepartie de ce nouveau prêt, les établissements bancaires ont demandé des garanties complémentaires consistant en une lettre d'intention signée de la Municipalité assurant de son soutien stratégique à sa société filiale. Cette lettre d'intention a été portée à la connaissance du Conseil communal par voie de communication (cf. CO22.13 du 1<sup>er</sup> décembre 2022).

## Objectifs et enjeux

En janvier 2023, la Municipalité a adopté le plan climat communal (cf. le rapport PO21.11REP, du 25 janvier 2023), dont l'objectif est de proposer et mettre en œuvre une série d'actions permettant de répondre de manière concrète aux enjeux climatiques. Deux volets ont été approfondis : la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation aux changements climatiques.

En termes de charge pour l'environnement, le secteur de la consommation d'énergie représente environ 28% des GES de la commune. Près de 80% de ces émissions sont dues à la consommation d'énergie pour assurer le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire. La prédominance d'énergies fossiles sur le territoire est largement responsable de ces émissions: le gaz naturel à hauteur de 55% et le mazout à hauteur de 24%.

Depuis sa création, Y-CAD SA a pour mission l'étude, la réalisation et l'exploitation de réseaux thermiques dans un large périmètre situé d'une part, dans le secteur Gare-Lac avec CAD STEP (valorisation des eaux épurées de la STEP) et d'autre part, dans un plus large secteur compris entre Y-Parc et la Rue des Moulins avec CAD SANTAL (bois usagé et plaquettes forestières pour 80%).

Pour accélérer la transition et aligner son développement sur les objectifs du Plan climat de la Ville, Y-CAD SA a entrepris entre février 2023 et mars 2024 la révision de sa stratégie de déploiement des réseaux thermiques. Cette révision implique plusieurs extensions à partir du Lot 0 (en rouge sur le plan), telles que présentées sur la *Figure 1* ci-dessous. Il s'agit tout particulièrement de maximiser la capacité de production de la chaufferie CAD SANTAL mise en service en 2024, en distribuant la chaleur dans un réseau étendu correspondant aux besoins prioritaires des bâtiments.

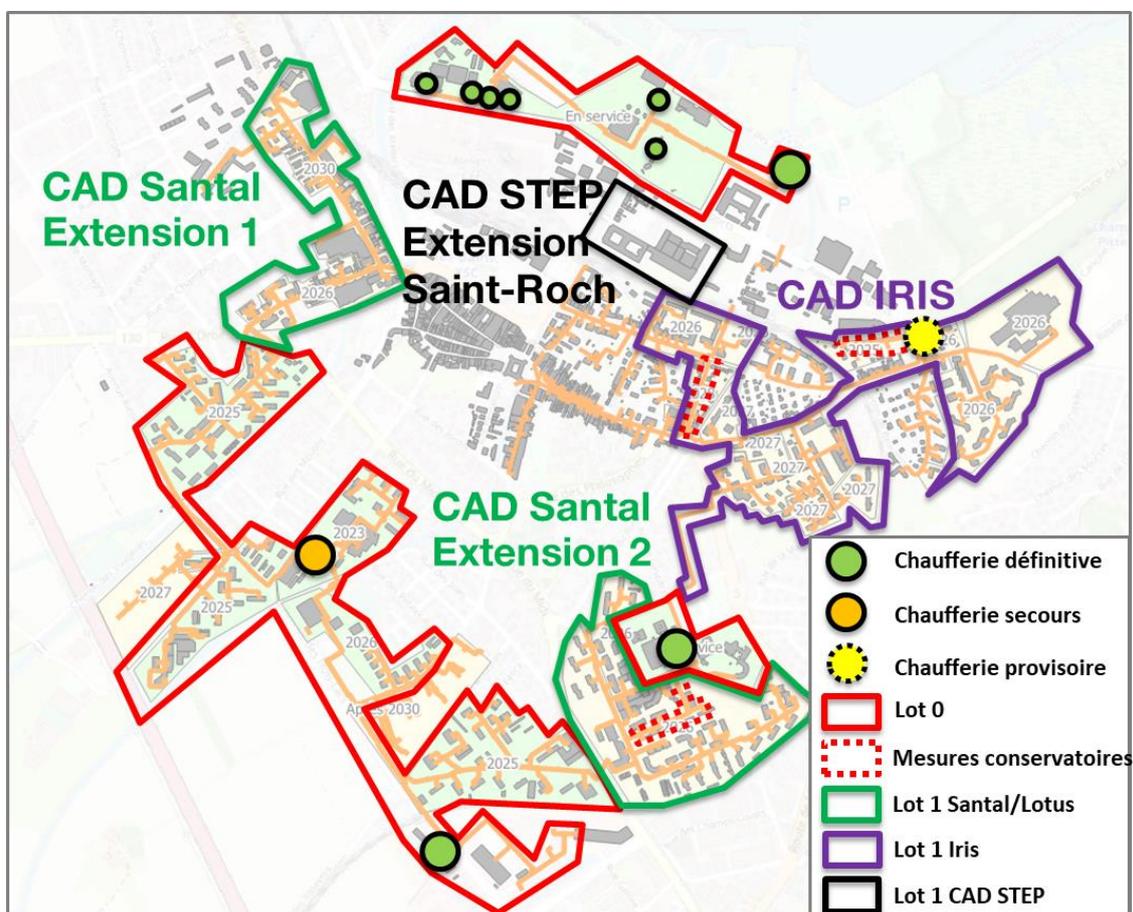


Figure 1 : Périmètre du Lot 0 et nouvelles extensions (Lots 1 et mesures conservatoires).

Après une analyse détaillée des mesures d'optimisation applicables sur ce nouveau périmètre, les experts techniques et financiers mandatés par Y-CAD SA ont abouti à une version optimisée à environ CHF 102 millions, formalisée dans la version 2024 du business plan.

Le nouveau business plan a été adopté par le conseil d'administration (CA) d'Y-CAD SA lors de sa séance du 27 mars 2024 et mandat a été donné à la direction d'Y-CAD SA, avec une délégation du CA, de procéder aux démarches de financement de ce développement sur le nouveau périmètre.

Tableau 1 ci-dessous compare les indicateurs-clés des deux business plans :

Indicateur	Business plan Y-CAD 2022	Business plan Y-CAD 2024 (périmètre étendu)
Investissement total	CHF 65 millions	CHF 102 millions
Valeur actualisée nette (VAN)	CHF 2.8 millions	CHF 12.9 millions
Durée de payback	18 ans	16 ans
Pic de l'endettement en	2025	2028
Besoin de financement maximum	CHF 39.1 millions	CHF 77.6 millions

*Tableau 1 : comparaison des indicateurs-clés des business plan 2022 et 2024.*

En raison des lourds investissements consentis durant cette phase de mise en place des infrastructures de production et de transport de chaleur, et dans la perspective du raccordement de nouveaux clients, les marges financières sont temporairement défavorables, comme le prévoit le business plan. A moyen/long terme, les indicateurs financiers se redresseront progressivement, avec une valeur actualisée nette à terme de CHF 12.9 millions pour un taux de rendement interne conforme aux critères de rentabilité admis pour ce genre d'activités.

Tant les banques que l'actionnaire SIG ont relevé la qualité des travaux réalisés par Y-CAD SA dans le cadre de la mise à jour du business plan de la société qui leur a été présenté, ainsi qu'en matière de développement des infrastructures et de la clientèle.

Le besoin de financement maximum étant désormais d'environ CHF 77.6 millions, le montant supplémentaire à financer est d'environ CHF 38 millions, sous forme d'augmentation des fonds propres et/ou de l'emprunt.

## **Financement du développement d'Y-CAD SA**

Sur la base de ces informations, la délégation du CA et la direction d'Y-CAD SA ont rencontré les deux banques constituant le club deal, le 20 mars 2024, afin d'évaluer les possibilités de financement de ce nouveau périmètre. Le club deal a confirmé la nécessité de procéder à une augmentation de capital à hauteur de CHF 11 millions pour garantir le ratio actuel Fonds propres sur Fonds étrangers de 23%, avant d'envisager l'octroi d'une nouvelle ligne de crédit. Il a ainsi conseillé à Y-CAD SA de s'approcher à cet effet de ses actionnaires. Dans tous les cas et comme prérequis à toute décision d'octroi d'une nouvelle ligne de crédit, les banques ont clairement formulé qu'elles attendent de la part des actionnaires, actuels ou futurs, une prise de décision claire quant à cette augmentation de capital.

Afin de conserver le contrôle sur le développement du chauffage à distance en ville d'Yverdon-les-Bains, la Municipalité estime important que la Ville reste majoritaire à hauteur d'un minimum de 51% du capital-actions, mais privilégie à ce stade une augmentation

modérée de son capital-actions, en raison d'autres impératifs d'investissement et des contraintes liées au plan des investissements.

Pour établir le scénario de répartition du capital entre actionnaires historiques, l'actionnaire minoritaire SIG a été consulté afin d'évaluer sa position dans le contexte de cette augmentation de capital. Au cours de ces échanges, les deux actionnaires ont établi les scénarii du Tableau 2 ci-après.

La variante finalement retenue prévoit un engagement de la Ville à hauteur de CHF 5.5 millions qui permet à la fois de conserver la majorité du capital, tout en rassurant l'actionnaire minoritaire et les organismes bancaires.

	Yverdon	SIG	TOTAL	
Nombre d'actions	9'478	2'384	11'862	
Valeur par action CHF	1'000	1'000	1'000	
Répartition du capital-actions	79.90%	20.10%	100%	
Montant total capital-actions CHF	9'478'000	2'384'000	11'862'000	
Fonds propres avant recapitalisation CHF	5'086'947	1'279'695	6'366'642	
<b>Recapitalisation 2025-2028 (ratio FP%FE à 23%)</b>			<b>11'000'000</b>	
<b>Nouveau montant de capital-actions</b>			<b>22'862'000</b>	
Maintien répartition actuelle - variante 0 (écartée par la Ville)	79.90%	20.10%		
Répartition du capital-actions CHF	18'266'738	4'595'262		
Montant supplémentaire CHF	8'788'738	2'211'262	(adm. indép.)	
Sièges CA	3	1		1
<i>Nouvelle répartition - variante 1 (écartée par SIG)</i>	<i>51.96%</i>	<i>48.04%</i>		
<i>Répartition du capital-actions CHF</i>	<i>11'878'000</i>	<i>10'984'000</i>		
<i>Montant supplémentaire CHF</i>	<i>2'400'000</i>	<i>8'600'000</i>	(adm. indép.)	
<i>Sièges CA</i>	<i>3</i>	<i>2</i>		<i>1</i>
Nouvelle répartition - variante A avec tiers (dilution YLB)	65.51%	20.10%	14.39%	100.00%
Répartition du capital-actions CHF	14'978'000	4'595'262	3'288'738	
Montant supplémentaire CHF	5'500'000	2'211'262	3'288'738	(adm. indép.)
Sièges CA	4	1	1	1
Nouvelle répartition - variante B avec tiers (dilution YLB + SIG)	65.51%	10.43%	24.06%	100.00%
Répartition du capital-actions CHF	14'978'000	2'384'000	5'500'000	
Montant supplémentaire CHF	5'500'000	0	5'500'000	(adm. indép.)
Sièges CA	4	1	1	1

Tableau 2 : scénarii de répartition de l'augmentation de capital, variantes retenues.

A noter que, pour les deux variantes retenues, il s'agira de rechercher un nouvel actionnaire prêt à entrer dans le capital de la société. Y-CAD SA a entrepris durant l'été 2024 des démarches en ce sens auprès de plusieurs investisseurs institutionnels, qui examinent actuellement le dossier.

## Impact financier pour la Ville d'Yverdon-les-Bains

Une participation de la Ville à l'augmentation du capital de la société Y-CAD SA pour un montant de CHF 5.5 millions de francs lui permettra, d'une part, de conserver une majorité d'au moins 51 %, voire plus selon les montants consentis par les autres actionnaires ; d'autre part, elle permettra à l'actionnaire historique SIG et/ou à un ou plusieurs nouveaux actionnaires de compléter le capital à hauteur de CHF 11 millions. Cette manière de faire représente la voie la plus sûre pour obtenir le financement de la seconde tranche d'investissement prévue. A cet effet, une ligne d'un montant de CHF 5.5 millions de francs sera inscrite pour l'année 2025 au prochain plan des investissements qui fera l'objet d'une communication de la Municipalité au Conseil communal.

Lors de la création d'Y-CAD SA, le business plan validé par la Municipalité ne prévoyait pas de versement de dividendes. Dans le contexte d'une augmentation de capital et de la perspective de l'entrée d'un nouvel actionnaire, la question de la politique de dividende est rouverte. Dans le cadre de cette augmentation de capital, le conseil d'administration a donc demandé qu'une politique de dividendes soit définie (exemple: un dividende de 3% sur la future valorisation des actions détenues par la Ville d'Yverdon-les-Bains, soit env. CHF 450'000.-/an), qu'il s'agira de valider formellement une fois l'augmentation de capital effectuée.

Dans la perspective d'un encaissement des dividendes à définir, le Service communal des finances recommande dès lors de participer à l'augmentation du capital de la société. La dépense sera financée par la trésorerie générale, sans amortissement, l'investissement étant converti en capital-actions.

### **Résumé et conclusions**

Le développement du chauffage à distance par Y-CAD SA est une des mesures prioritaires du plan climat communal, pour proposer aux propriétaires de bâtiments des alternatives au chauffage par les énergies fossiles. Le développement d'Y-CAD SA pour répondre à ces besoins nécessite un nouveau financement de l'ordre de CHF 38 millions, dont CHF 11 millions par apport de fonds propres. La Municipalité propose de participer à l'augmentation de capital pour un montant de CHF 5.5 millions afin de conserver une majorité de 51% ou plus, selon les montants consentis par les autres actionnaires. Le versement prévu de dividendes permet d'assurer un retour sur investissement financier pour la Ville, en plus du retour environnemental.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 La Municipalité est autorisée à participer à l'augmentation du capital de la société anonyme Y-CAD SA pour un montant de CHF 5.5 millions et à déterminer les modalités pratiques de cette opération (libération du capital, prêt d'actionnaire convertible en actions, actions privilégiées, politique de dividendes etc.).

Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 5'500'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte 83090.24 « Augmentation de capital d'Y-CAD SA ». Il n'y a pas d'amortissement, l'investissement étant converti en capital-actions (cpte 145500).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



P. Dessemontet



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : Monsieur Benoist Guillard, municipal en charge du dicastère des énergies.