



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant le transfert de trois chauffages à distance à Viteos SA**

(Du 27 juin 2011)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Ce rapport a pour objectif de vous présenter l'état actuel des différents chauffages à distance (CAD) de la Ville de Neuchâtel et de vous proposer leur transfert à l'entreprise Viteos SA. En effet, les investissements futurs, nécessaires à la bonne marche des différents réseaux de chaleur nécessitent des coûts importants et difficilement supportables dans le contexte actuel par les sociétés gérant les chauffages à distance de notre cité. Les choix liés à l'avenir des trois sociétés appartiennent à votre Autorité et ce rapport a pour but de vous apporter toutes les précisions utiles à une prise de décision.

## **1. Introduction**

Le règlement d'aménagement communal du 2 février 1998 prévoit les conditions d'utilisation et de raccordement au chauffage à distance pour les propriétaires (art. 166, 167 et 168). Il y est également fait mention des mesures de performances techniques qu'un réseau de chauffage à distance doit garantir et des possibilités de regroupements éventuels de plusieurs réseaux de chauffage à distance (art. 187).

L'esprit de ce règlement est d'offrir la possibilité aux exploitants de réseau de chauffage à distance d'obliger les privés à se raccorder afin de densifier et d'améliorer l'efficacité des infrastructures existantes. En contrepartie, les exploitants ont l'obligation d'améliorer les performances de leur réseau.

La Ville de Neuchâtel est actionnaire de trois sociétés de chauffage à distance existantes sur son territoire et fondées entre 1965 et 1968 : Terreaux Sàrl, Mail Sàrl et CUM SA. Un historique de chaque société est exposé au chapitre 2.

Actuellement et pour toutes sociétés confondues, certaines installations en fin de vie doivent être renouvelées. De plus, la part de production de chaleur à partir d'énergie renouvelable doit être augmentée tout en améliorant le rendement des installations. Des investissements majeurs estimés à environ 8 millions de francs doivent être consentis dans les prochaines années.

La situation actuelle n'est plus envisageable dans la mesure où de nouveaux consommateurs à fort potentiel sont intéressés par un raccordement au chauffage à distance, par exemple Microcity. D'autres projets d'envergure dans le domaine énergétique sont également en cours d'étude (STEP, Freecooling). Les structures existantes des sociétés de chauffage à distance ne peuvent plus garantir les investissements nécessaires à engager dans le but de développer leurs outils de production de chaleur. Les conséquences financières sont présentées au chapitre 5.

En janvier 2010, les actionnaires et partenaires des trois entités ont donné mandat à leur direction respective d'étudier une structure plus efficace pour les sociétés de chauffage à distance de Neuchâtel. Plusieurs variantes ont été étudiées et sont développées au chapitre 4.

Le chapitre 6 fait mention des servitudes accordées lors de la création des sociétés de chauffages à distance et des conséquences liées à la dissolution des trois sociétés.

La conclusion du rapport démontre que le transfert des sociétés de chauffage à distance à l'entreprise Viteos est une opération « gagnant-gagnant » qui assure un développement optimal des réseaux de chauffage à distance par une institution compétente en la matière. L'expérience et les compétences de Viteos sont également développées dans ce rapport, au chapitre 3.

Enfin, nous vous proposons un arrêté qui permet de réaliser cette opération.

## **2. Les chauffages à distance de Neuchâtel**

### **2.1. Historique**

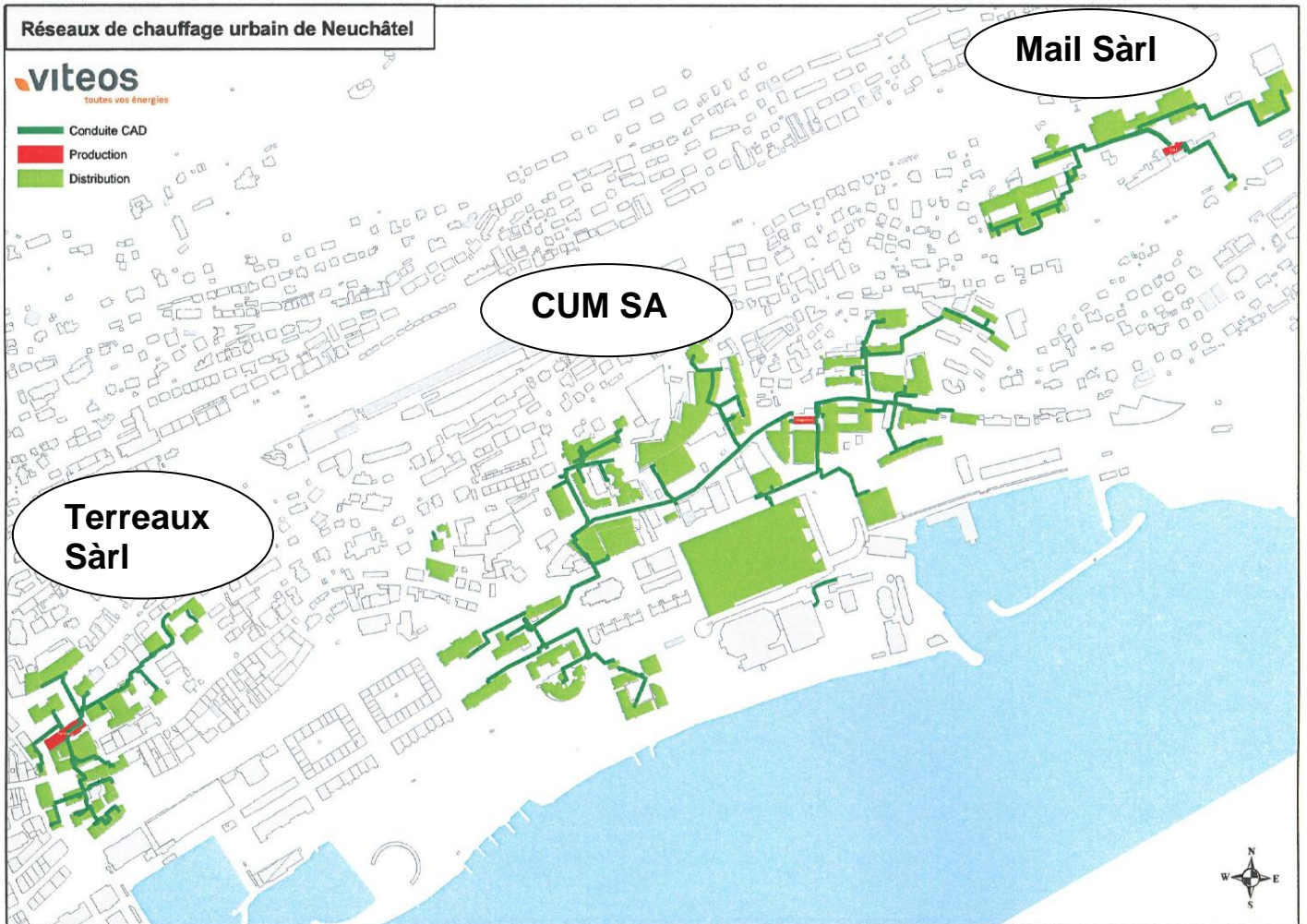
Jusqu'en octobre 1967, le gaz consommé sur le Littoral était produit à l'usine à gaz de Neuchâtel, située à l'emplacement actuel de l'Express et du CPLN. Puis, le gaz distribué par les Services industriels de la Ville de Neuchâtel fut fabriqué à Bâle par craquage d'essence légère et transporté par le gazoduc de GVM (Gasverbund Mittelland) jusqu'à la station de Pierre-à-Mazel où il était introduit dans le réseau de distribution existant. Dès 1972, le gaz de craquage fut remplacé par le gaz naturel en provenance du nord de l'Europe.

La part fixe des achats de gaz naturel dépendant de la puissance, il s'avère utile de pouvoir la gérer en disposant de quelques grands consommateurs dont la chaleur peut être produite aussi bien à partir du gaz que de l'huile de chauffage EL (extra-léger). Ceci motiva le Service du gaz à proposer la création de trois sociétés de chauffage à distance, fondées par la Ville de Neuchâtel avec d'autres partenaires pour chauffer des bâtiments importants et majoritairement en mains publiques.

Les décisions de votre Autorité en la matière se trouvent dans nos rapports à votre Autorité, du 15 octobre 1965 pour Terreaux Sàrl, du 13 mai 1966 pour Mail Sàrl et du 19 janvier 1968 pour Chauffage Urbain de la Maladière SA, (CUM SA).

L'aménagement d'une chaufferie centralisée avait pour but d'apporter une contribution importante à la réduction du niveau de pollution du quartier, tout en permettant une économie en personnel d'exploitation et en achat de combustible.

Ainsi donc ont vu le jour successivement, les trois sociétés de chauffage à distance dont il est question dans notre rapport. Les réseaux sont illustrés ci-après :



Chaque société est gérée financièrement de manière indépendante avec une comptabilité propre, la gestion technique et financière des sociétés étant confiée d'abord au Service du gaz de la Ville de Neuchâtel, puis à Viteos depuis sa fondation au 1<sup>er</sup> juillet 2007.

## 2.2. Terreux Sàrl

Les partenaires de cette société à responsabilité limitée sont à part égales, la Ville et la Caisse de pensions du groupe Swatch à raison de 10'000 francs chacun. Le réseau dessert des bâtiments situés dans le quadrilatère formé par l'avenue de la Gare et le faubourg du Lac ainsi qu'entre la rue des Terreux et la ruelle Du Peyrou.

Les installations de chauffage sont situées dans le sous-sol du collège des Terreux et l'accès se fait par la cour nord. La chaufferie comprend quatre chaudières bicom bustibles d'une puissance totale de 6.5 méga watt (MW) qui aujourd'hui déjà ne remplissent plus les limites de rejet de

combustion définies par l'OPAir. En d'autres termes, les quatre chaudières sont en fin de vie et doivent impérativement être changées. Le Service cantonal de l'énergie a également informé la direction de la société que la citerne à mazout devrait disposer d'ici 2013, d'une double paroi selon les prescriptions de la loi.

Les 30 sous-stations ont été et seront encore progressivement renouvelées, ce qui permettra de diminuer la consommation locale, d'améliorer le rendement du réseau et les possibilités de régulation des systèmes primaire et secondaire.

### **2.3. Mail Sàrl**

Les partenaires de cette société à responsabilité limitée sont à parts égales, l'Etat de Neuchâtel, la Ville et le Syndicat intercommunal de l'école secondaire régionale de Neuchâtel (ESRN) à raison de 100'000 francs chacun. Le réseau, outre les bâtiments de l'ESRN, dessert l'Université (site du Mail) et l'Observatoire.

Les installations de chauffage sont situées dans un bâtiment indépendant construit à la fin des années soixante sur une parcelle d'environ 1000 m<sup>2</sup> localisée au nord de la plaine du Mail, derrière les pyramides du collège. La chaufferie comprend deux chaudières bicom bustibles d'une puissance totale de 5.25 MW dont les brûleurs ont suivi les évolutions technologiques ainsi qu'une chaudière à bois de 0.55 MW qui alimente en chaleur des bâtiments appartenant aux trois partenaires de la société.

Les cinq sous-stations ont été et seront encore progressivement renouvelées, ce qui permet de diminuer la consommation locale, d'améliorer le rendement du réseau et les possibilités de régulation des systèmes primaire et secondaire.

### **2.4. CUM SA**

Avec un capital de 1 million de francs, les actionnaires de cette société anonyme sont à hauteur de 69.5% la Ville, de 21% l'Etat de Neuchâtel et de 9.5% la Fondation de l'Hôpital Pourtalès. Le réseau alimente en chaleur une part importante des bâtiments dans une zone limitée au nord par l'avenue du Clos-Brochet et l'avenue de Bellevaux, à l'est par la rue Marie-de-Nemours, à l'ouest par la ruelle Vaucher et au sud par les rives du lac.

Les installations de chauffage sont situées dans un bâtiment indépendant construit à la fin des années soixante sur une parcelle de 1'200 m<sup>2</sup> localisée entre le bâtiment principal du CPLN et le dernier élément construit de ce complexe. La chaufferie comprend quatre chaudières à gaz d'une puissance totale de 17 MW dont déjà trois des quatre brûleurs sont aux normes et un couplage chaleur-force de 0.55 MW alimente partiellement l'Hôpital de Pourtalès en électricité et lui sert de groupe de secours en cas de déficience du réseau électrique.

Le réseau de chaleur à distance, d'une longueur de 3'500 mètres (aller-retour), est divisé en trois sous-réseaux. Le sous-réseau "haute température" qui alimente la région de l'hôpital et ses dépendances, le réseau historique "moyenne température" qui dessert le CPLN, le CSEM, le Centre de la Maladière ainsi que les bâtiments environnants et le réseau "basse température" qui alimente les dernières hautes écoles construites.

Les 45 sous-stations ont été et seront encore progressivement rénovées, ce qui permet de diminuer la consommation locale, d'améliorer le rendement du réseau et les possibilités de régulation des systèmes dits primaire et secondaire.

Les investissements consentis ces trois dernières années ont déjà permis de diminuer les besoins en gaz naturel de la centrale de production de 2.5 GWh par année, ce qui correspond à une économie annuelle équivalant à 250'000 litres de mazout. Au niveau environnemental, cette réduction de consommation d'énergie permet de diminuer les émissions de CO<sub>2</sub> de 500 tonnes par année.

## **2.5. Développements futurs et investissements à réaliser**

La fusion des Services industriels de Neuchâtel (SIN), des Montagnes (SIM) et de Gansa dans Viteos a déjà permis d'unifier quelque peu la gestion des trois sociétés de chauffage à distance de la Ville de Neuchâtel à la logique en vigueur pour les réseaux des villes de la Chaux-de-Fonds et du Locle. Cependant leur fonctionnement pourrait encore être simplifié et amélioré dans le but de devenir plus performant.

Une partie des installations techniques des sociétés arrive en fin de vie et nécessite d'importants investissements pour lesquels des prêts avec garanties doivent être sollicités.

### **2.5.1. Utilisation des ressources régionales**

46.1 GWh d'énergie sont nécessaires pour produire la chaleur consommée par les bâtiments reliés aux trois réseaux de chauffage à distance de Neuchâtel. Au terme de l'exercice 2009 – 2010, il a été constaté que seul 1.8 GWh l'était à partir du bois du Mail, le solde résultant presque exclusivement de la combustion de gaz naturel.

L'utilisation judicieuse des ressources régionales d'énergies renouvelables est actuellement, et de manière justifiée, valorisée. Il apparaît donc juste de rechercher comment augmenter la part de production de chaleur à partir du bois en recourant d'abord à la production régionale, tant il paraît absurde, de faire venir par la route ou par le rail, du bois d'autres cantons ou de l'étranger.

A cet effet, la Ville de Neuchâtel pourrait garantir la fourniture annuelle de 10'000 m<sup>3</sup> de grumes ou plaquettes forestières qui permettraient de produire 8 GWh/an de chaleur sortie chaudière-bois. A futur, la production avec du bois correspondra à environ 25%.

Cette garantie étant là, il est désormais envisageable de demander la libération d'un crédit d'investissement qui permettrait de lier les réseaux de CUM et de Mail, d'installer dans la chaufferie de Mail Sàrl une chaudière à bois de 2 MW et de remplacer les chaudières en fin de vie de Terreaux Sàrl en utilisant la condensation pour améliorer encore le rendement.

Une autre solution pour augmenter la part des énergies renouvelables est actuellement à l'étude. Elle consiste à injecter dans le réseau de CUM SA, les importants excédents de chaleur générés par la valorisation du biogaz produit par la station d'épuration de Neuchâtel.

### **2.5.2. Investissements à prévoir**

Dans un proche avenir, un montant total de 8.1 millions de francs sera nécessaire aux investissements à réaliser pour les trois sociétés de chauffage à distance.

La justification technique de ces investissements a été approuvée par les Conseil d'administration et comités de gérance des trois sociétés de chauffages à distance, mais nécessitent des emprunts importants. Les banques attendent des sociétés des garanties sous la forme de cautions ou de recapitalisations avant de les octroyer. Ces conditions ne sont actuellement pas remplies par les actionnaires ou partenaires des sociétés. En effet, les sociétés devraient obtenir des cautions ou des

capitaux auprès des partenaires et des collectivités publiques ou de tiers ce qui est impossible compte tenu notamment de la situation financière des institutions concernées.

La description de ces difficultés a d'ailleurs déjà fait l'objet d'une note adressée aux deux principaux actionnaires des sociétés (Conseil d'Etat du canton de Neuchâtel et Conseil communal de la Ville de Neuchâtel). Cette note expliquait les raisons de faire évoluer les structures existantes et demandait formellement l'autorisation d'étudier et de proposer les adaptations structurelles jugées nécessaires.

Chaque société a été analysée et un rapport par société a établi les montants des emprunts à solliciter. Si le Conseil d'administration et les comités de gérance ont approuvé les rapports et les propositions d'investissements, il a vite fallu se rendre compte que les sommes en jeu nécessitaient des garanties que les actionnaires n'étaient, de par leur structure juridique ou par leur planification financière, pas en mesure d'obtenir.

Ainsi, la Caisse de pension de groupe Swatch, partenaire de la Ville de Neuchâtel au sein de la société Terreaux Sàrl, a immédiatement proposé de vendre sa participation à la Ville ou à Viteos tout en continuant de vouloir être alimenté en chaleur par la société. Une remise en question fondamentale s'avérait donc nécessaire et plusieurs options ont pu être envisagées.

### **2.5.3. CUM SA et Mail Sàrl**

Outre les efforts déjà consentis dans le cadre du projet européen Holistic, la direction des sociétés CUM SA et Mail Sàrl a recherché une solution efficace permettant d'augmenter la part de chaleur produite par l'énergie renouvelable. Après l'assurance de fourniture en bois, la direction propose de relier le réseau du Mail à celui de CUM, puis de remplacer la chaudière à bois existante au Mail par une chaudière de 2 MW équipée d'un filtre à particules. Ceci permettrait de produire environ un quart des besoins en chaleur de la zone concernée à partir du bois, mettant ainsi en valeur le patrimoine forestier constitué de longue date par la Ville de Neuchâtel.

Ces réalisations sont devisées à 1.7 million de francs pour l'extension du réseau et 2.5 millions de francs pour la nouvelle chaudière à bois, le hangar de stockage du bois et les installations annexes.

A ces investissements s'ajoutent ceux déjà consentis pour l'extension



ouest du réseau de CUM (0.7 million de francs) et la première étape de l'assainissement des sous-stations (0.8 million de francs). Une deuxième étape d'assainissement devrait suivre en 2013 - 2014 et est déjà devisée à 0.9 million de francs.

Les deux sociétés devraient donc consentir à investir au cours des prochaines années environ 6.6 millions de francs.

D'autres pistes sont actuellement étudiées comme celle d'utiliser les rejets de chaleur de la station d'épuration de Neuchâtel.

#### **2.5.4. Terreaux Sàrl**

Outre l'assainissement progressif des sous-stations qui est déjà en cours, les quatre chaudières doivent être remplacées. La rénovation de ces installations nécessitera un investissement estimé à 1.5 million de francs auxquels il faut encore ajouter l'assainissement des citernes à mazout.

### **3. Viteos et les chauffages à distance**

Les chauffages à distance se sont développés à La Chaux-de-Fonds et à Neuchâtel à peu près en même temps, vers la fin des années soixante.

Alors que l'ambition de la Ville de Neuchâtel était de chauffer un quartier, on s'imaginait à La Chaux-de-Fonds chauffer la ville entière par le chauffage à distance, la chaleur résultant principalement de l'incinération des ordures ménagères. D'abord entité rattachée au dicastère des Services industriels, le chauffage à distance chaux-de-fonnier a été intégré au Service du gaz de SIM SA en 2003.

Cette stratégie a permis à Viteos de faire partie des dix plus grands producteurs de chaleur à distance de Suisse avec une compétence reconnue, l'entreprise étant même régulièrement sollicitée pour des expertises, entre autre pour l'exploitation de CADBAR dans la région d'Areuse et pour le projet BEROCAD à la Béroche.

Viteos assume généralement la direction de projets de chauffage à distance, du concept à la réalisation, puis à l'exploitation. Une vision d'ensemble est donc assurée et une expérience complète est disponible dans le domaine concerné.

Viteos est un centre de compétence reconnu en la matière et gère actuellement les trois sociétés de chauffage à distance dont il est question dans ce présent rapport.

Par ailleurs, Viteos est une entreprise privée en mains publiques. Ses actionnaires étant les trois villes du canton ainsi que plusieurs autres communes neuchâteloises.

#### **4. Variantes étudiées**

En janvier 2010, les actionnaires et partenaires des trois sociétés de chauffage à distance ont mandaté leur direction afin de proposer des solutions efficaces pour l'avenir des sociétés.

Trois variantes ont été étudiées et sont présentées ci-dessous :

- Statu quo,
- Création d'une nouvelle société anonyme,
- Intégration des sociétés dans la structure «CAD» de Viteos.

Il a notamment été tenu compte de l'historique des modes de facturation de la chaleur vendue aux partenaires (collectivités et institutions qui ont participé au capital des chauffages à distance) et aux tiers (celles et ceux qui bénéficient d'un branchement au réseau de chauffage à distance sans avoir contribué au capital).

Enfin, relevons que la Ville s'est dessaisie des terrains lors de la création de deux sociétés de chauffage à distance. Ainsi, une parcelle d'une surface de 914 m<sup>2</sup> a été vendue à la société Mail Sàrl en 1967 au prix de 80 francs le m<sup>2</sup> (total de 73'120 francs). En 1968, une parcelle d'une surface de 1170 m<sup>2</sup> a été vendue à la société CUM SA au prix de 150 francs le m<sup>2</sup> (Total de 175'500 francs). Pour la chaufferie des Terreaux, une surface du collège est mise à disposition et louée.

Dans l'étude des variantes, les surfaces ne subissent aucune modification. Néanmoins les servitudes accordées seraient transférées au nouvel acquéreur dans le cas du choix de la création d'une nouvelle société ou de l'intégration des sociétés au sein de Viteos SA. Concernant la surface mise à disposition au collège des Terreaux, celle-ci continuerait d'être louée.

##### **4.1. Statu quo**

Le statu quo n'est pas envisageable car les sociétés CUM SA et Mail Sàrl sont, par la force des choses, obligées de fusionner afin de pouvoir réaliser les travaux prévus.

Néanmoins, la variante a été étudiée en partant de l'hypothèse suivante : il est admis que les actionnaires ou les partenaires ont recapitalisé les sociétés pour disposer d'au moins 30% de fonds propres. Dans Terreaux Sàrl, la part du partenaire a été reprise (par la Ville ou Viteos) puisque la volonté de celui-ci est impérativement de se séparer de sa participation. Dans Mail Sàrl, l'ESRN a déjà accepté l'intégration à Viteos.

Pour CUM SA et Mail Sàrl, les investissements nécessaires s'élevant à 6.6 millions de francs et le total du bilan au 30 juin 2010 s'élevant à 2.54 millions de francs, il est nécessaire pour disposer de 30 % de fonds propres, déductions faites des parts et actions existantes, de recapitaliser la société à hauteur de 1.62 million de francs et atteindre ainsi environ 2.92 millions de francs de capital-actions.

Pour Terreaux Sàrl, les investissements s'élevant à 1.5 million de francs et la valeur du bilan 0.35 million de francs, il est requis 0.53 million de francs de recapitalisation pour atteindre les 0.55 million de francs de parts sociales.

Les actionnaires ou partenaires devraient donc recapitaliser les sociétés des montants suivants (en kCHF) :

	CUM + Mail	Terreaux	TOTAL
<b>A recapitaliser</b>	1616 (100%)	530 (100%)	2146
Ville de Neuchâtel	989 (61.2%)	265 (50%)	1253
Etat de Neuchâtel	385 (23.8%)		385
ESRN	118 (7.3%)		118
Fondation Hôpital Pourtalès	124 (7.7%)		124
Autres partenaires		265 (50%)	265

Les prix en francs de la chaleur des partenaires et des tiers seraient les suivants :

	Comptes 2009/2010	Budget 2010/2011	Budget 2011/2012	Budget 2012/2013	Budget 2013/2014
<b>CUM et Mail</b>	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh
Prix du MWh partenaires	123.28	114.83	127.81	121.34	119.91
Prix du MWh tiers	122.67	125.70	125.39	121.75	122.84
<b>Terreaux</b>					
Prix du MWh partenaires	132.19	114.41	136.61	137.45	136.46
Prix du MWh tiers	132.60	123.50	123.50	121.41	121.41

Les différences entre les sociétés sont dues avant tout aux nouveaux investissements à consentir. Le prix de la chaleur partenaires est parfois plus élevé que celui de la chaleur tiers car le prix facturé aux partenaires dépend également des amortissements et des intérêts à payer par la société, ce qui signifie que lorsque ces derniers augmentent, le prix de la chaleur partenaire augmente également.

#### **4.2. Création d'une nouvelle société anonyme**

La création d'une nouvelle société anonyme englobant les trois anciennes sociétés présente quelques synergies mais implique une recapitalisation ou un cautionnement des actionnaires ou des partenaires ainsi que la nomination d'un Conseil d'administration et d'une direction.

Dans cette variante, il est admis que le prix de la chaleur est uniforme pour les partenaires et que les actionnaires ou les partenaires ont recapitalisé les sociétés pour disposer d'au moins 30% de fonds propres de manière proportionnelle à leur participation actuelle. Dans Terreaux Sàrl, la part du partenaire initial a été reprise par un autre puisque la volonté de celui-ci est impérativement de se séparer de sa participation.

Dans Mail Sàrl, l'ESRN a déjà signalé sa volonté de favoriser l'intégration à Viteos.

Pour les sociétés, les investissements nécessaires s'élevant à 8.1 millions de francs, il est nécessaire pour disposer de 30 % de fonds propres, de recapitaliser la société à hauteur de 2.15 millions de francs pour atteindre environ 3.47 millions de francs de capital-actions. Les montants de recapitalisation par partenaire restent les mêmes que ceux du statu quo.

Le prix de la chaleur est uniforme pour tous les partenaires, alors que le prix des tiers obéit aux règles contractuelles existantes. Comme dans la variante précédente, le prix de la chaleur partenaires est parfois plus élevé que le prix de la chaleur des tiers.

	Comptes 2009/2010	Budget 2010/2011	Budget 2011/2012	Budget 2012/2013	Budget 2013/2014
<b>CUM, Mail et Terreaux</b>	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh
Prix du MWh partenaires	122.74	115.78	132.39	127.51	123.65
Prix du MWh tiers	122.25	125.20	122.30	121.68	122.53

#### **4.3. Intégration des sociétés dans la structure «CAD» de Viteos**

Dans cette variante, les principes retenus sont les suivants :

- Les actifs des trois sociétés sont repris par Viteos à la valeur du bilan au 30 juin 2010 ;
- Le prix de la chaleur vendue aux tiers est conforme aux contrats existants ;
- Le prix de la chaleur vendue aux partenaires est fixé dans de nouveaux contrats qui seront, à terme, identiques pour tous les clients des chauffages à distance gérés par Viteos,
- La société Viteos achète le gaz naturel selon le tarif chauffage à distance déjà appliqué au Locle et à La Chaux-de-Fonds ;
- Les investissements à hauteur de 8.1 millions de francs sont effectués par Viteos qui en tient compte dans son prix de vente de la chaleur.

Le prix de la chaleur pourrait alors se présenter comme suit :

	Comptes 2009/2010	Budget 2010/2011	Budget 2011/2012	Budget 2012/2013	Budget 2013/2014
<b>CUM, Mail et Terreaux</b>	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh	CHF/MWh
Prix du MWh partenaires (nouveaux contrats)	122.74	115.00	115.00	115.00	115.00
Prix du MWh tiers (anciens contrats)	122.25	122.99	122.30	121.68	122.53

#### 4.4. Variante choisie

L'élément déterminant est la recapitalisation qui oblige tous les acteurs à demander aux différentes instances décisionnelles la libération d'un montant de 2.15 millions de francs représentant le 30% de fonds propres nécessaires en tenant compte des parts existantes. Cet important montant paraît difficile à trouver à l'époque actuelle.

Il s'avère donc préférable de favoriser l'intégration qui outre le fait d'éviter la recapitalisation ou le cautionnement permet la simplification des structures. Elle apporte aussi une cohérence dans la répartition des missions en transférant les risques sur Viteos tout en assurant aux partenaires un prix correct de la chaleur. Et surtout, elle permet d'investir rapidement afin de garantir le développement des chauffages à distance en assurant durablement leur avenir.

La troisième solution a la préférence du Conseil d'administration de CUM SA et des comités de gérance de Mail Sàrl et Terreaux Sàrl qui approuvent l'intégration des trois sociétés dans la structure chauffage à distance déjà existante de Viteos.

Nous recommandons également cette variante qui présente de nombreux avantages immédiats :

- Un savoir-faire technique qui a déjà fait ses preuves dans les Montagnes neuchâteloises et qui a été démontré ces trois dernières années dans les trois sociétés de Neuchâtel.
- La suppression du besoin de cautionnement ou de recapitalisation car Viteos avec un capital-actions de 106 millions de francs, entièrement en mains publiques, dispose d'un bras de levier suffisant pour bénéficier de prêts sans conditions supplémentaires.

De plus Viteos est à même d'intégrer les sociétés sans adapter fondamentalement sa structure actuelle.

- La possibilité d'investir rapidement.

Enfin, ce pas constituerait aussi une avancée cohérente puisque les trois villes seraient ainsi traitées, pour leur réseau de chaleur à distance, de manière identique avec les avantages que cela représente en termes de gestions des ressources, qu'elles soient humaines, techniques ou financières.

#### **4.5. Position des autres partenaires**

Les différentes assemblées des actionnaires ou des associés des trois sociétés de chauffage à distance doivent également donner leur aval afin de décider de l'avenir des sociétés actuelles. Ces partenaires ont été informés des variantes proposées et ont rendu ou rendront prochainement leur décision sur la proposition de transfert des installations à Viteos.

- Etat de Neuchâtel : le Conseil d'Etat a émis un préavis favorable sous réserve de l'approbation du service cantonal des finances qui à ce jour n'a pas encore fait part de sa position.
- ESRN : le comité scolaire de l'ESRN est favorable à l'intégration au sein de Viteos.
- Fondation Hôpital de Pourtalès : Le Conseil de fondation est favorable à l'intégration au sein de Viteos.
- Groupe Swatch : La caisse de pension du Groupe Swatch est favorable à l'intégration au sein de Viteos.

Sous réserve de l'accord de tous les partenaires, le Conseil d'administration de Viteos SA, dans sa séance du 20 mai 2011, a pris la décision de reprendre les chauffages à distance et libérer les montants nécessaires aux investissements à consentir.

## 5. Conséquences financières

### 5.1. Inventaire et valorisation des réseaux

Les assemblées des partenaires de Terreaux Sàrl et de Mail Sàrl et l'assemblée générale de CUM SA ont approuvé les rapports, les comptes et les bilans de l'exercice 2009 – 2010 de leur société respective le 20 décembre 2010. C'est sur cette base que la valorisation des biens a été établie.

Viteos a réalisé l'inventaire des installations de chacune des sociétés afin de les valoriser, c'est-à-dire d'établir le montant de leur valeur résiduelle. Cette dernière a été calculée en tenant compte des investissements à réaliser au cours des dix prochaines années.

Le tableau ci-dessous présente un résumé en francs et arrondi des différentes valeurs des sociétés de chauffage à distance.

<b>CAD</b>	<b>Valeur résiduelle</b>	<b>Valeur au bilan (30 juin 2010)</b>	<b>Valeur à neuf</b>
CUM SA	2'282'000	1'776'240	13'760'000
Mail Sàrl	571'700	211'243	4'007'000
Terreaux Sàrl	419'000	58'378	3'210'000

La méthode de valorisation a été approuvée par une instance neutre. En effet, la direction des trois sociétés a mandaté la fiduciaire Ernst & Young qui possède une pratique certaine des fusions et intégrations d'entreprises du domaine des énergies. Dans son rapport, la fiduciaire indique que pour assurer le développement des réseaux de chauffage à distance à Neuchâtel, les actionnaires et associés des trois sociétés doivent s'efforcer de mettre en place des structures adéquates et donner les conditions cadre les plus favorables pour conserver un prix du kWh attractif et incitatif. Selon Ernst & Young la solution de l'intégration permet d'atteindre ces buts.



## 5.2. Conditions de reprise des sociétés

Afin de maintenir des conditions équitables de reprise entre les réseaux de chauffage à distance des Montagnes et ceux de la Ville de Neuchâtel, nous vous proposons de vendre les sociétés aux prix suivants :

• CUM SA	<b>1'800'000 francs</b>
• Mail Sàrl	<b>250'000 francs</b>
• Terreaux Sàrl	<b><u>100'000 francs</u></b>
<b>Total</b>	<b>2'150'000 francs</b>

Ce montant, légèrement supérieur à la valeur au bilan de chacune des sociétés, permet d'une part de les liquider en dégageant un bénéfice pour les actionnaires et d'autre part de maintenir un prix attractif de la chaleur.

La proposition de reprise aurait pu être plus élevée mais favoriserait les actionnaires et le fisc au détriment des consommateurs de chaleur. Le prix de vente de la chaleur doit rester attractif et subirait une augmentation en cas de plus-value des prix de vente des sociétés. Plutôt que rechercher à obtenir une telle plus-value, les actionnaires et associés des sociétés, en tant que propriétaires des bâtiments raccordés aux réseaux de chauffage à distance, doivent privilégier les solutions visant à conserver le prix de l'énergie distribuée le plus bas possible.

Compte tenu de notre volonté politique de développer les systèmes de chauffage à distance, il n'a pas été tenu compte dans l'évaluation, de la part de consommation de chaleur des bâtiments communaux, bien que celle-ci ait évolué à la baisse depuis la création des CAD. Le transfert du Nouvel Hôpital Pourtalès (NHP) à Hôpital neuchâtelois en est un exemple. Relevons que la reprise des CAD par Viteos reste une opération entre collectivités publiques, l'intérêt général plutôt que des intérêts particuliers étant de rigueur.

Cette solution permet ainsi de maintenir un prix de vente de la chaleur attractif pour les partenaires. Ceci a été vivement souhaité par les représentants de ces derniers qui, rappelons-le, ont supporté les risques économiques depuis la création des sociétés de chauffages à distance.

## 5.3. Conséquences financières pour les actionnaires

Dans le but d'éviter de refaire un exercice, il serait judicieux de transférer les installations des sociétés à la fin de l'exercice comptable 2010-2011, au 30 juin 2011.

En tenant compte des montants considérés dans les simulations pour les amortissements, les valeurs aux bilans, les nouveaux investissements, les provisions et les stocks de mazout, les bénéfices de liquidation se présenteraient comme suit :

	<b>CUM SA</b>	<b>Mail Sàrl</b>	<b>Terreux Sàrl</b>	<b>Total</b>
Bénéfice de liquidation	520'000	61'000	110'000	691'000
Impôts	-156'000	-18'000	-33'000	-207'000
Bénéfice	364'000	43'000	77'000	484'000

Comme pour les autres partenaires, les participations de la Ville dans les trois sociétés seront reprises par Viteos SA à leurs valeurs nominales. La part du bénéfice de liquidation, après impôts, des sociétés revenant à la Ville est estimé à Fr. 315'000. Ce montant sera versé à la fortune nette.

Ainsi par actionnaire, les montants estimés pouvant être dégagés sont les suivants (en CHF) :

	<b>CUM SA</b>	<b>Mail Sàrl</b>	<b>Terreux Sàrl</b>	<b>Total</b>
Ville de Neuchâtel	253'000	14'000	48'000	315'000
Etat de Neuchâtel	286'000	114'000	0	400'000
ESRN	0	14'000	0	14'000
Fondation Hôpital Pourtalès	129'000	0	0	129'000
CP Swatch group	0	0	38'000	38'000

#### **5.4. Futur tarif**

La variante de l'intégration a été choisie et un équilibre a été recherché entre le prix de vente des réseaux, les investissements à consentir, le bénéfice à dégager et le prix de l'énergie au final. L'évolution du prix de l'énergie finale tient également compte des fluctuations des prix d'achat des différents combustibles. A terme, le prix pour le consommateur doit rester raisonnable et concurrentiel.

Comme mentionné plus haut, le fait de vendre les sociétés à un prix plus élevé aurait eu pour conséquence des amortissements et des intérêts plus importants reportés inévitablement sur le prix de la chaleur.

Ci-après, nous vous proposons une synthèse des tarifs par rapport aux variantes étudiées, qui pour information, prennent en compte un prix moyen des combustibles de 63 francs par mégawatt-heure (MWh) :

			Prix en CHF / MWh											
			Partenaires		Tiers		Partenaires		Tiers					
<b>PRIX 2009-2010</b>			<b>122.60</b>		<b>122.67</b>		<b>122.29</b>		<b>*</b>		<b>120.77</b>		<b>120.77</b>	
<b>VARIANTES</b>			<b>CUM SA</b>		<b>Mail Sàrl</b>		<b>Terreaux Sàrl</b>							
<b>1) Statu quo</b>	Prévisions selon hypothèses	Budget 2010-2011	Partenaires	Tiers	Partenaires	Tiers	Partenaires	Tiers	Partenaires	Tiers				
		Budget 2011-2012	114.83	125.70	114.83	*	114.41	123.50						
		Budget 2012-2013	127.80	125.39	127.80		136.61	123.50						
		Budget 2013-2014	121.34	121.75	121.34		137.45	121.41						
<b>2) Création d'une nouvelle société</b>	Prévisions selon hypothèses	Budget 2010-2011	<b>Nouvelle société</b>											
		Budget 2011-2012	Partenaires				Tiers							
		Budget 2012-2013	115.78				125.20							
		Budget 2013-2014	132.93				122.30							
<b>3) Intégration au sein de Viteos</b>	Prévisions selon hypothèses	Budget 2010-2011	<b>Intégration</b>											
		Budget 2011-2012	Partenaires = nouveaux contrats				Tiers = anciens contrats							
		Budget 2012-2013	115.00				122.99							
		Budget 2013-2014	115.00				122.30							

\* la société Mail Sàrl n'a pas de tiers. Dans la variante Statu quo, il est admis que CUM et Mail ne forment plus qu'une seule entité.

Ce tableau présente les tarifs selon les différentes variantes développées au point 4 du rapport et sur la base des prix définitifs 2009-2010.

Nous constatons que dans le statu quo (variante 1), les tarifs sont différents entre les sociétés. Dans certains cas, les prix des partenaires sont plus élevés que ceux des tiers ce qui n'est pas souhaitable du point de vue des partenaires.

Dans la création d'une nouvelle société (variante 2), une augmentation des tarifs pour les partenaires est constatée par rapport aux tarifs pratiqués actuellement (due avant tout aux nouveaux investissements). Par contre, les investissements n'influencent pas le prix facturé aux tiers c'est pourquoi, une légère fluctuation est constatée dans leurs tarifs.

Quant à l'intégration (variante 3), elle présente une diminution des tarifs pour les partenaires actuels des trois sociétés. Le prix constant de 115 francs calculé pour les prochains exercices est principalement obtenu grâce à un prix de vente raisonnable des sociétés. En effet, le prix de la chaleur sera connu, à l'influence près du coût rapporté des combustibles utilisés, et les risques engendrés par les fluctuations des prix ainsi que ceux d'exploitation seront supportés par Viteos.

Au final et en résumé, les anciens actionnaires (= partenaires) devraient payer la chaleur consommée à un prix légèrement inférieur à celui des tiers puisque les nouvelles bases contractuelles sont différentes. Néanmoins, d'ici 2016 les contrats seront identiques pour les ex-partenaires et les tiers afin d'uniformiser les pratiques et les tarifs en Ville de Neuchâtel. Les tarifs seront alors à la hauteur des tarifs partenaires.

Le nouveau tarif appliqué dès 2016 à tous les clients des réseaux de chauffage à distance se décomposera comme suit :

- Raccordement : une taxe unique sera perçue lors de l'établissement du raccordement au réseau. Son montant dépend de l'importance de la puissance requise et de sa distance du réseau existant.
- Infrastructure : une contribution annuelle dépendant de la puissance souscrite permettra de couvrir les frais fixes. Ce principe revient à prélever un montant annuel dépendant de la grosseur du tuyau alimentant le consommateur en question (puissance de l'échangeur de chaleur). Pour les nouveaux contrats, elle sera fixée à 30 francs par kW.

- Consommation : le prix de vente de la chaleur est établi sur la base des frais d'achats des agents énergétiques nécessaires à la production de chaleur rapportés à la chaleur vendue. Ce montant est majoré de l'ordre de 25% pour compenser les frais variables et les pertes, auquel s'ajoute encore un montant de base par MWh pour tenir compte des frais fixes d'exploitation et de maintenance non couvert par la taxe d'infrastructure.
- Taxe CO<sub>2</sub> : la somme des taxes CO<sub>2</sub> prélevées sur les achats d'énergie fossile durant la période de facturation est divisée par le total de la chaleur vendue sur la même période afin de déterminer le montant de la taxe CO<sub>2</sub> à refacturer aux clients.
- TVA : cette taxe sera facturée en sus.

### **5.5. Démarche proposée en cas d'intégration**

A la suite de la décision du Conseil général de la Ville de Neuchâtel et la confirmation du Conseil d'Etat, les assemblées générales des trois sociétés devront approuver la proposition de transfert à Viteos SA et il reviendra alors aux représentants des partenaires ou actionnaires dûment mandatés dans les assemblées des partenaires et assemblée générale de décider de la dissolution des sociétés.

Les sociétés désigneront alors un liquidateur. Le but des sociétés étant modifié, une inscription au registre du commerce annoncera la mise en liquidation des sociétés ainsi que le nom du liquidateur.

Ensuite, Viteos procédera au rachat des actifs des sociétés aux prix convenus. Dans le bilan des sociétés, les actifs sont remplacés par de la liquidité. Viteos reprendra également les prêts bancaires aux passifs des sociétés, les autres postes du bilan seront réglés par chacune d'elles.

Au moment de la dissolution finale, les montants restants seront partagés entre partenaires et actionnaires au prorata des participations au sein des sociétés. Ces montants seront imposés fiscalement.

## **6. Conséquences foncières (servitudes)**

Suite à leur création, la commune de Neuchâtel a accordé aux trois sociétés de chauffage à distance des servitudes personnelles gratuites pour le passage de leurs conduites et l'aménagement de leurs installations grevant le domaine privé et public communal. La dissolution de ces trois sociétés et leur rachat par Viteos SA aura pour conséquence

de rendre caduques ces servitudes ; celles-ci devront être radiées au Registre foncier.

De nouvelles servitudes devront ensuite être constituées en faveur de Viteos SA, reconnaissant son droit à aménager des installations et à faire passer son réseau de conduites sur et dans le domaine privé et public communal. Ces servitudes seront, dans un premier temps, identiques à celles accordées à l'époque aux trois sociétés de chauffage à distance.

Nous relevons enfin que la constitution de nouvelles servitudes pourra être envisagée en cas de développement du réseau de chauffage à distance de Viteos SA. Les conditions d'octroi de ces futures servitudes ne seront pas forcément identiques à celles d'aujourd'hui. Il s'agira en particulier de tenir compte du développement urbanistique de la ville. Sont réservées les éventuelles futures réglementations concernant l'utilisation du sol.

Nous vous demandons par conséquent de nous autoriser à procéder aux opérations foncières précitées.

## **7. Consultation**

Ce rapport a été soumis à la Commission des énergies et de l'eau (ex-Commission des Services industriels) réunie le 5 mai 2011 qui a donné un préavis favorable. Seront également consultées la Commission spéciale des énergies et la Commission financière.

## **8. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons d'accepter le choix de l'intégration au sein de Viteos car c'est une solution simple à mettre en place, judicieuse pour tous les partenaires et qui permet de maintenir un prix attractif de la chaleur malgré les nombreux investissements à réaliser. Ce choix favorise également le développement des réseaux de chauffage à distance et harmonise les pratiques entre les trois villes du canton.

En acceptant les montants proposés pour la reprise des sociétés, nous permettons de procéder aux liquidations des sociétés tout en maintenant un prix correct de la chaleur aux anciens partenaires dont la Ville de Neuchâtel fait partie, et en dégagant un bénéfice estimé de liquidation de 315'000 francs.

De plus, les principes de vente de la chaleur à distance seront valables à terme pour tous les clients situés dans la zone de desserte de Viteos.

Le transfert des trois sociétés de chauffage à distance garantit la pérennité et le développement des réseaux urbains par une entreprise compétente en la matière et de surcroît propriété des collectivités publiques.

La décision stratégique que nous vous proposons s'inscrit dans la volonté politique de notre Ville de procéder à l'extension des CAD et à leur mise en boucle dans le respect de l'environnement et du développement durable.

Fort de ce constat, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre en considération le présent rapport et à accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 27 juin 2011

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Alain Ribaux

Rémy Voirol



## PROJET

### **Arrêté concernant le transfert de trois chauffages à distance à Viteos SA**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal, par l'intermédiaire de son représentant, est autorisé à voter la dissolution des trois sociétés (Chauffage des Terreaux Sàrl, Chauffage du Mail Sàrl, Chauffage Urbain de la Maladière SA (CUM SA)) et le transfert de leurs actifs et passifs à Viteos SA.

Le bénéfice de la liquidation sera porté à la fortune nette de la Ville de Neuchâtel.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est autorisé à entreprendre toute démarche utile en vue de faire radier les servitudes personnelles grevant le domaine privé et public communal constituées en faveur des sociétés Terreaux Sàrl, Mail Sàrl et CUM SA.

**Art. 3.**- Les servitudes gratuites existantes grevant le domaine privé et public communal sont accordées par la commune de Neuchâtel à Viteos SA pour le passage des conduites et des installations des chauffages à distance. Celles-ci seront identiques à celles constituées en faveur des sociétés Terreaux Sàrl, Mail Sàrl et CUM SA.

**Art. 4.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.