



CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PREAVIS No 58/2026

**Demande de crédit pour le raccordement au projet de chauffage à distance
(CAD) de LaZur Energie SA – Bâtiments communaux :**

- Collège de la Plantaz
- Complexe scolaire de Derrière-la-Ville
- Administration communale, collège et salle de gym du Marais-du-Billet

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission chargée d'étudier le préavis municipal susmentionné est composée de :

Présidente :

- CHISHOLM Helen – AS2E

Membres :

- HEGY Séverine – Entente
- SCHOENHOLZER Matthieu – Entente
- IMGRÜT Urs – Entente
- MAEUSLI Charles (rapporteur) – AS2E

La Commission s'est réunie le mardi 31 mars 2026 à 20h00 à la salle des commissions de la maison de la commune en présence des représentants de la Municipalité (Mme Naïcha Kähr, municipale, et de M. Etienne Fleury, syndic) et de la Commission des Finances.

La Commission s'est ensuite retirée pour discuter à huis clos de son organisation interne et de l'approche qu'elle allait mettre en œuvre. Dans ce cadre, elle a notamment décidé de soumettre une liste de questions écrites à la Municipalité, afin de s'assurer par sondage que la structure de la colonne vertébrale supportant le projet soit suffisamment robuste, tant au niveau organisationnel que technique.

Les réponses auxdites questions apportées par la Municipalité et la société LaZur ont été reçues en retour le 13 avril. La Commission ad hoc s'est réunie une seconde fois le même jour pour compiler ces réponses et rédiger le présent rapport, afin de le remettre au bureau du Greffe dans le délai imparti.

1 Environnement contextuel du projet

La description narrative du PM 58/2026 peut se résumer comme suit :

- L'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie vaudoise (LVLEne) est prévue pour début 2027, sous réserve d'un éventuel référendum ;
- Cette nouvelle loi a pour objectif la décarbonation des chauffages fonctionnant aux énergies fossiles (mazout, gaz) et la transition vers des chauffages basés sur des énergies renouvelables, dans des délais liés à la durée de vie de la chaudière actuelle ;
- En tant qu'autorités publiques, le Canton et les Communes ont un devoir d'exemplarité dans ce contexte ;
- En avril 2025, la société LaZur Energie SA a contacté la Municipalité de Cheseaux pour un projet d'extension de son réseau de chauffage à distance (CAD) sur le territoire communal, la centrale de production de chaleur étant située en périphérie de Cheseaux (secteur Bel-Air – Chemin de la Chapelle).

2 Etat des lieux et perspectives

Au vu des impératifs législatifs et du cadre ci-dessus, la Municipalité a procédé à une analyse de l'état des lieux des chaudières des bâtiments scolaires et administratifs de son parc immobilier. Ainsi, la situation actuelle des systèmes de chauffages des bâtiments communaux est la suivante :

- année de construction du système à gaz du Collège de la Plantaz : 2003
- année de construction du système à mazout du Collège de Derrière-la-Ville : 2014
- année de construction du système à gaz du Complexe du Marais du Billet et Maison de Commune : 2007

A relever qu'une étude comparative de différentes sources de production de chauffage avait déjà été commandée préalablement par la Municipalité en 2024 auprès du bureau technique Weinmann, afin de positionner l'option du CAD par rapport à une solution sur site de pompe à chaleur géothermique, respectivement de chauffage aux pellets. Ces deux dernières solutions se sont révélées au final difficilement réalisables pour des questions d'espaces de stockage ou de densité de forages à réaliser sur un terrain exigu.

En se basant sur une durée de vie moyenne des chaudières de 20 à 25 ans, il ressort que la fin de vie des plus anciennes installations de chauffage des 3 sites concernés se situe aux alentours de 2030. Or, le déploiement du réseau des conduites primaires du CAD projeté par la société LaZur devrait commencer en 2028, avec possibilité de raccordement en 2029 (selon planning intentionnel pour La Plantaz et Derrière-la-Ville), respectivement en 2030 pour le complexe communal du Marais du Billet.

3 Analyse du projet sur 360°

Comme mentionné en introduction, la méthodologie utilisée par la Commission ad hoc a consisté à prendre de la hauteur pour analyser le projet sous différents angles de vue, en procédant par des sondages ciblés à l'accès à des éléments d'informations essentiels à la compréhension interne du projet, que ce soit dans sa globalité ou sur des aspects plus spécifiques.

Dans ce cadre, la Commission remercie tout spécialement la Municipalité pour la qualité et la transparence des réponses qu'elle a apportées aux questions posées (voir Annexe, p.5 et suivantes).

A la lumière de ces réponses, la Commission ad hoc relève les points d'attention suivants :

- périmètre du projet avec LaZur :
les travaux d'adaptation des bâtiments (régulation, distribution interne) sont exclus et leurs coûts sont en sus ;
- gouvernance du projet (organisation) :
les rôles et responsabilités de l'équipe de projet de Cheseaux sont bien définis ;
- gouvernance du projet (risques) :
 - (1) la Commune de Cheseaux ne fait pas office de 'cobaye', la société LaZur ayant du recul et de l'expérience dans le domaine du CAD ;
 - (2) s'il advenait que le projet de CAD devait prendre du retard sur la feuille route initiale et qu'une chaudière d'un des 3 sites concernés venait à défaillir dans l'intervalle, la société LaZur mettrait à disposition une installation provisoire ;
 - (3) le projet a de bonnes chances de se réaliser, car peu/pas d'alternatives de chauffage pour les propriétaires de grands immeubles à Cheseaux ;
- aspect dimensionnement :
la puissance de chauffage requise et demandée dans le préavis est corroborée par les résultats de l'étude du bureau technique Weinmann Energies SA, dégageant ainsi la responsabilité du bureau technique de Cheseaux à ce niveau ;
- phase de réalisation :
 - (1) la responsabilité en cas de dégâts occasionnés par la société LaZur ou par ses sous-traitants doit être explicitement précisée lors de la délivrance des autorisations de fouilles sur le territoire de la Commune ;
 - (2) le Chef de projet veillera tout particulièrement à ce que les travaux de chantiers du réseau primaire du CAD sur le territoire communal et de remise en état ne s'éternisent pas inutilement, afin de ne pas affecter le support, la confiance et la patience des usagers des rues et/ou des riverains importunés par les travaux de construction du CAD ;
- phase d'exploitation et de services après-vente :
vérifier que les contrats signés ou à venir correspondent aux réponses fournies explicitement dans notre questionnaire par la société Lazur (réponses 16 à 22).

4 En résumé

La réalisation du réseau de CAD par la société LaZur représente une opportunité indéniable pour la Commune de Cheseaux de se mettre en conformité avec la nouvelle loi cantonale sur l'énergie.

Elle permet également de s'affranchir de la dépendance de l'étranger aux énergies fossiles, notamment en regard du risque fluctuant lié à la situation géopolitique qui prévaut actuellement. Au contraire, l'approvisionnement en plaquettes de bois repose sur un circuit court (60 km max) et est basé sur la production de bois à partir des forêts de la région, dans l'esprit-même de la durabilité.

De plus, le calendrier de la transition au CAD coïncide, peu ou prou, avec la fin de vie des chaudières actuelles et à la question de leur remplacement inévitable dans un futur à court et moyen terme.

L'investissement proposé pour le raccordement au CAD de LaZur (avec centrale à bois), certes 20% plus élevé que les autres variantes, rend cette solution techniquement indépendante d'un potentiel changement de source d'énergie dans le futur (par exemple passage du chauffage à bois à de la géothermie profonde et/ou photovoltaïque) et réduit également significativement les frais de maintenance des équipements de production de chauffage.

5 Conclusion

Au vu des différents éléments relevés dans son rapport, la Commission ad hoc en charge d'étudier le présent préavis vous recommande, à l'unanimité, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

- d'accepter le préavis municipal 58/2026

en d'autre terme :

- d'accorder à la Municipalité un crédit de **Fr. 546'000.-** pour le raccordement au projet de chauffage à distance (CAD) de LaZur Energie SA – Bâtiments communaux
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché
- et de lui donner décharge pour le mandat qui lui avait été confié.

Cheseaux-sur-Lausanne, le 15 avril 2026.

La Commission ad hoc:

Mme Helen CHISHOLM (présidente)

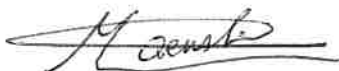


Mme Séverine HEGY

M. Matthieu SCHOENHOLZER

M. Urs IMGRÜT

M. Charles MAEUSLI (rapporteur)



ANNEXE : questions écrites de la Commission ad-hoc à la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne avec réponses de la Municipalité

Périmètre de l'offre/contrat avec la société LaZur

- Q1 : Les travaux, prestations et services inclus dans l'offre sont-ils tous clairement identifiés et décrits dans l'offre/contrat soumis par la société LaZur ?
- R1 : L'offre/contrat soumis par la LaZur concerne exclusivement le raccordement de nos trois bâtiments au réseau et la fourniture de l'énergie selon la puissance souscrite. Dans ce périmètre, les prestations et services sont clairement définis par les articles du contrat, les conditions générales et les prescriptions techniques.
- Q2 : Les travaux, prestations et services non compris dans l'offre/contrat sont-ils **explicitement exclus** de l'offre et/ou dans les Conditions Générales/Particulières de LaZur référencées dans l'offre/contrat (sauf mention contraire dans l'offre) ?
- R2 : Comme expliqué en commission, les travaux d'adaptation de nos bâtiments (régulation, distribution interne) sont exclus et donc à notre charge. Les éléments non compris sont mentionnés explicitement dans les conditions générales.

Gouvernance du projet CAD

- Q3 : Quel est l'organigramme fonctionnel/nominal de l'équipe de projet mise en place (côté Commune de Cheseaux) pour le projet CAD ?
- R3 : A l'heure actuelle, nous participons au comité de pilotage. Le syndic (Etienne Fleury) et le responsable du bureau technique (Christian Gillièron) sont à chaque fois présents et sont remplacés si besoin par une municipale (Naïcha Kähr).
- Q4 : Quels sont les rôles et responsabilités respectifs de chacun des membres de l'équipe de projet CAD (côté Cheseaux) ?
- R4 : L'exécutif est présent en tant que représentant des autorités (intérêts de la Commune) et le responsable du bureau technique pour tous les aspects opérationnels (planifications, coordination, synergies avec les travaux communaux, organisation de chantier, etc.).

Q5 : Quels sont les risques potentiels majeurs (techniques, financiers, humains) qui pourraient impacter négativement le projet CAD en lien avec le PM 58/2026 ?

R5 : Nous rappelons ici que dans ce projet, la commune serait un « client » au même titre que nous le sommes pour par exemple l'eau potable ou l'électricité. C'est donc à la société LaZur de supporter et d'évaluer les risques techniques, financiers et humains du projet. A l'heure actuelle, aucun risque majeur n'a été identifié, c'est pourquoi le projet va de l'avant.

Du point de vue technique, le CAD se base sur un concept éprouvé (les premiers CAD en Suisse ont été mis en service à Winterthur, La Chaux-de-Fonds et Lausanne il y a près de 100 ans).

Du point de vue financier, le financement est garanti conjointement par les villes de Lausanne (rating crédit AA-) et de Zürich (rating crédit AAA), qui détiennent ensemble 100% de la société LaZur. Le financement du projet CAD a été validé explicitement par le Conseil d'administration de LaZur le 16.12.2025.

Du point de vue humain, LaZur s'appuie sur les ressources humaines et les compétences des services industriels des deux villes, ce qui permet de garantir la continuité et la qualité de la gestion du projet.

Q6 : Quelles sont les contre-mesures que la Municipalité et/ou le Chef de projet entend prendre pour éliminer et/ou réduire chacun des risques identifiés ?

R6 : Pour la Commune, si le projet ne se réalise pas, les contremesures sont de remplacer à terme nos systèmes chauffages fossiles par des installations individuelles dans chaque bâtiment, comme nous l'avons étudié avant cette opportunité.

Aspects techniques (conception & dimensionnement)

Q7 : Quand le tracé définitif des conduites du CAD alimentant les bâtiments communaux (Plantaz, Derrière-la-Ville, Marais du Billet) sera-t-il connu ?

R7 : Il appartient à la société LaZur de déterminer le tracé définitif. Ce tracé va dépendre du nombre de bâtiments raccordés et de leur localisation. Toute ouverture de route sera soumise à autorisation communale. L'élaboration du tracé sera discutée à intervalles réguliers avec la Commune lors des comités de pilotage, et adaptée d'un commun accord entre la Commune et LaZur lorsque nécessaire. D'ici fin 2026, le tracé devrait être connu avec une bonne précision. Des ajustements mineurs resteront possibles en fonction des contraintes locales, ou même en cours de chantier.

Q8 : La puissance thermique prévue spécifiquement dans le PM 58/2026 pour chacun des bâtiments communaux est significativement inférieure à la puissance nominale des installations actuelles (45 kW -> 20 kW, 1000 kW -> 410, 315 kW -> 185 kW). Suite à une question soulevée par la Commission ad-hoc lors de notre rencontre, vous nous avez expressément indiqué que ce chiffrage repose sur des calculs effectués par le Bureau Technique de la Commune de Cheseaux. Dès lors, la Municipalité garantit-elle, en toute

connaissance de cause, que le niveau de confort ressenti à l'intérieur des bâtiments avec le dimensionnement figurant dans le PM 58/2026 sera a minima équivalent à celui ressenti actuellement ?

R8 : Oui, les puissances de raccordement sont dimensionnées selon une étude du bureau Weinmann qui corroborent les valeurs relevées sur place par notre bureau technique. D'autre part, des mesures sont encore en cours pour confirmer ces valeurs.

Q9 : (corollaire de Q8) Avec des puissances nominales moindres, n'y a-t-il pas un risque d'insuffisance de réactivité en cas de gradient de température important à compenser (par exemple : augmentation brusque de la température de consigne à la fin d'une période prolongée de vacances durant l'hiver) ?

R9 : Comme cela se fait déjà actuellement (notamment pour le collège JPLDC), il conviendra, le cas échéant, d'anticiper la remise en température des bâtiments en cas de baisse de chauffage prolongée (vacances scolaires).

Q10 : Comparées aux statistiques de consommation thermique relevées en 2024 sur les installations des 3 sites (reflétant la réalité), les estimations en besoin énergétique (en kWh/an) prises en compte dans le PM 58/2026 sont inférieures de l'ordre de 27% (La Plantaz), 10% (Derrière-la-Ville) et 22% (Marais-du-Billet). Sauf éventuels travaux d'isolation des bâtiments à venir (= mesure exogène), comment le Bureau Technique de la Commune de Cheseaux justifie-t-il objectivement une telle baisse de consommation thermique dans le chiffrage indiqué dans le PM 58/2026 ?

R10 : Les statistiques reflètent la consommation primaire des agents énergétiques. A savoir l'énergie contenue dans les litres de mazout ou les mètres cubes de gaz consommés pour produire des kWh de chaleur. Dans une chaudière fossile, jusqu'à 10% de l'énergie peut être perdue par la chaleur des fumées. Dans le cas du chauffage à distance, nous n'achetons que des kWh d'énergie effective. Cela explique environ la moitié de l'écart.

Le reste de l'écart s'explique par la variabilité naturelle des conditions climatiques d'une année à l'autre. Il est juste de se baser sur une valeur moyenne pluriannuelle (estimations prises en compte) plutôt que sur une seule année (par exemple 2024).

La puissance recommandée par le bureau d'expert indépendant Weinmann intègre cette variabilité normale, et comporte déjà une marge de sécurité.

Phase de réalisation

Q11 : Le cadastre des diverses infrastructures de réseaux publiques en sous-sol est-il à l'heure actuelle suffisamment documenté et précis pour pouvoir s'appuyer dessus de façon fiable en vue des travaux de terrassement sur le tracé du projet CAD ?

R11 : Oui, et nous nous précisons que comme pour tous travaux, une analyse (sondages en cas de doutes) sera menée avant toute ouverture de route. A cette occasion, il est peut-être utile de préciser également que l'emplacement des conduites CAD sera relevé par un géomètre, et communiqué à la Commune pour qu'elle les intègre dans son cadastre.

Q12 : S'il advenait qu'un coup de pelleuse endommage un ou plusieurs tronçons desdits réseaux publics souterrains lors des travaux de construction du nouveau réseau CAD, dans quelle mesure la responsabilité financière de la Commune serait-elle engagée ?

R12 : LaZur, en sa qualité de maître d'ouvrage, assume la responsabilité des travaux qu'il entreprend. Cela fait partie de la responsabilité couverte par l'assurance chantier de toute entité autorisée par la Commune à effectuer des travaux sur le domaine public (électricité, eau potable, etc.).

Q13 : (corollaire de Q12) : Cela a-t-il fait l'objet d'un engagement contractuel avec la société LaZur ?

R13 : Cet engagement pourra éventuellement être précisé lors de la délivrance par la Commune du permis de fouille pour la pose des conduites.

Phase d'exploitation

Q14 : Les concierges et/ou employés du service technique communal seront-ils amenés à interagir dans leur quotidien avec un éventuel nouvel interface hommes-machines régulant le système de chauffage, respectivement système d'eau chaude sanitaire, à l'intérieur des bâtiments ?

R14 : Potentiellement oui, de même que lors de n'importe quel changement de chaudière.

Globalement, le travail du service technique communal sera plutôt simplifié, puisqu'il n'aura plus à gérer les chaufferies, dépannages des chaudières, ramonages, révision des citernes, remplissage des cuves mazout, etc.

Q15 : Dans l'affirmative à la question qui précède, une formation ad-hoc est-elle prévue dans le projet pour ces personnes et est-elle incluse dans le coût du projet ?

R15 : Evidemment, toutes les mesures seront prises pour que notre personnel puisse utiliser ces éléments techniques dans de bonnes conditions.

Service après-vente (support et niveau de services)

Ces questions ont été envoyées à la société LaZur qui a formulé les réponses.

Q16 : Quel est le taux de disponibilité garanti du réseau CAD (mesuré sur 1 an) offert contractuellement par le fournisseur LaZur à son client, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne ?

R16 : Dans l'idée de répondre au besoin réel du Client, il n'y a pas à proprement parler de taux de disponibilité garanti dans le contrat, mais il y a une garantie de fourniture.

En d'autres termes, que la centrale CAD soit en fonctionnement ou non, le fournisseur LaZur est responsable de l'approvisionnement en chaleur jusque dans le local chaufferie du bâtiment. Par exemple, en cas de problème sur le réseau qui alimente le bâtiment, c'est LaZur qui est responsable de mobiliser une chaufferie de secours, et à ses propres frais.

Sur la base d'installations comparables, le nombre maximal total d'heures d'interruptions de fourniture (planifiées + non planifiées) sur ces réseaux n'excède pas en moyenne 6 heures par an. Pour une année complète, soit 8760 heures, cela donne un taux de disponibilité supérieur à 99.9%.

Q17 : Un système de monitoring continu opéré par l'exploitant LaZur est-il mis en place jusqu'à la sous-station d'échange thermique dans la solution proposée, dès la mise en production chez ses clients ?

R17 : Oui, nous disposons d'une télésurveillance en temps réel dès la mise en service du raccordement.

Ce système nous permet de mesurer notamment les débits, les températures de chaque côté de la sous-station (aller + retour, primaire + secondaire), et ainsi de vérifier la puissance requise et de calculer l'énergie réellement consommée.

Ce même monitoring nous permet de gérer le système d'alerte et de recevoir automatiquement des alarmes, par exemple en cas d'interruptions de fourniture, d'anomalie de température, etc.

Q18 : Une hotline est-elle mise à disposition par l'exploitant LaZur pour ses clients ? (précisez s.v.pl. les plages de couverture et le type d'interface disponible (chatbot ou personne en chair et en os)) ?

R18 : La hotline commerciale (questions de facturation, contrat, etc.) est joignable tous les jours ouvrés de 08:30 à 17:00.

La hotline technique (incidents, urgences opérationnelles) est joignable 24h/24, 7j/7, 365 jours par an.

Ces deux hotlines fonctionnent exclusivement avec du personnel humain et basé en Suisse.

Nous n'avons actuellement aucun projet de mise en place de systèmes robotisés, intelligence artificielle conversationnelle, chatbot ou autre.

Nous n'avons pas non plus de projet de délocalisation du service client hors de Suisse. Le fait que nous soyons détenus à 100% par des communes suisses rend très peu vraisemblable la mise en place de ce type de fonctionnement à court ou moyen terme.

Q19 : Quel est le temps de réponse en cas de panne/incident défini contractuellement avec le fournisseur LaZur ?

R19 : Selon le contrat, le temps de réponse prévu pour les cas généraux de panne ou d'incidents est de 2 heures.

Ensuite, la réponse apportée peut varier selon la gravité de la panne/incident : chaque panne ou alarme est qualifiée avec un niveau de priorité 1, 2 ou 3.

Plus le niveau de priorité est élevé (niveau critique maximal = 1), plus le temps de réponse sera rapide.

Q20 : Quel est le temps d'intervention de LaZur, en cas de signalement de problème par le client ?

R20 : La prise en charge initiale du problème signalé par le Client se fait normalement dans les 2 heures.

Ensuite, l'intervention concrète visant à résoudre le problème dépend de sa nature : ci-dessous quelques exemples pour illustrer différentes situations.

Exemple 1 :

- Problème : Signalement d'une fuite d'eau mineure sur une canalisation souterraine dans un champ.
- Diagnostic : Pas de danger immédiat d'atteinte à l'environnement, pas de risque de sécurité des personnes ou des biens.
- Action : Coordination avec les services communaux et intervention dans les 24 à 48 heures.

Exemple 2 :

- Problème : Signalement d'une fuite d'eau importante sur une canalisation apparente de LaZur située dans la chaufferie du Client.
- Diagnostic : Risque de dégâts d'eau et interruption totale de fourniture au bâtiment
- Action :
 - Intervention dans les 2 heures pour interrompre la fuite et sécuriser l'installation
 - + Intervention dans les 24 heures pour mettre en place une chaufferie provisoire
 - + Intervention dans les 3-5 jours pour réparer la fuite et remettre en service l'installation.

Exemple 3 :

- Problème : Signalement d'une interruption de fourniture dans une seule partie des locaux chauffés
- Diagnostic : Problème sur les installations du Client en aval du point de fourniture, donc non lié aux installations de LaZur

- Action : Signalement du problème à la gérance technique du bâtiment pour intervention par ses soins

Exemple 4 :

- Problème : Signalement d'une incohérence dans les montants facturés
- Diagnostic : Pas de risque majeur et immédiat identifié
- Action : Traitement du problème dès le prochain jour ouvrable

Q21 : Les techniciens de l'exploitant LaZur auront-ils à disposition un dispositif de télémaintenance pour diagnostiquer, voire réparer, les problèmes éventuels à distance ?

R21 : Oui, dans la majorité des cas, les alarmes peuvent être quittancées à distance et la télémaintenance permet de résoudre une large partie des problèmes.

En cas de besoin, ou simplement en cas de doute, nos équipes se déplacent tout de même sur site pour contrôle et action.

Les équipes de maintenance de LaZur sont basées à Prilly (Malley).

Q22 : Des pénalités financières sont-elles contractuellement définies en cas de violations répétées des accords de niveau de services ?

R22 : En cas de violations répétées des accords contractuels ayant provoqué d'éventuels dommages, la question des pénalités financières est réglée par les dispositions du Code des Obligations.

De plus, le contrat prévoit qu'en cas de violations répétées des obligations contractuelles, chacune des Parties a aussi le droit de résilier le contrat de manière anticipée pour justes motifs (exemple de violation par LaZur : interruptions répétées de fourniture ; exemple de violation par le Client : non-paiement répété des factures).

