



Note explicative

Analyse financière 2011 à 2015 / Planification financière 2016 à 2020

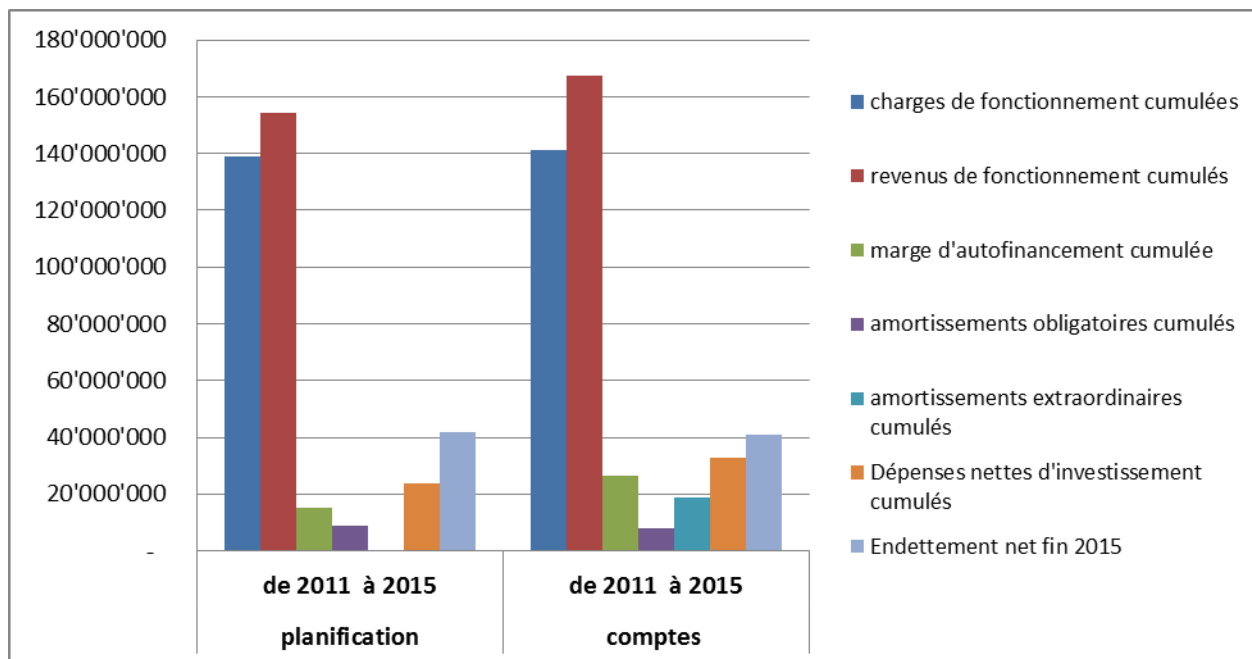
1. Analyse financière des comptes de 2011 à 2015 en bref

- Les charges évoluent plus vite que les revenus. La croissance moyenne des revenus pour la période de 2011 à 2015 s'élève à seulement 1.92 % (3.25 % entre 2010 et 2014) tandis que la croissance moyenne des charges s'élève à 4.07 % (4.62 % entre 2010 et 2014).
- Tendence au ralentissement des revenus entre 2012 et 2014. On constate heureusement une augmentation entre 2014 et 2015 + 4.35%.
- Marge d'autofinancement plus importante que la prévision, réalisée grâce notamment aux impôts liés aux transactions immobilières et aux gains comptables réalisés sur les ventes de terrain. Par contre, la marge d'autofinancement diminue d'environ 1 million par année depuis 2012 mais augmente à nouveau depuis 2015.
- Investissements nets 32.8 millions plus importants que planifiés (+ 8.9 millions). On constate que le programme des investissements reste difficile à planifier mais malgré tout, les investissements ont été réalisés.
- Evolution de la population en moyenne 135 habitants par an (2.4 %). Par rapport à la planification de 2015, on constate un décalage de cette évolution dans le temps.
- Endettement net de 40.7 millions en dessous de la prévision de 1 millions (prévision 41.7 millions).
- Endettement net par habitant à CHF 6'305 (CHF 6'251 à la fin 2014). Ce qu'il faut savoir c'est que l'endettement net calculé avec le programme d'analyse est déterminé de la façon suivante : endettement total (y compris les dettes à court terme) – les actifs disponibles. Les dettes du patrimoine financier ne sont pas déduites.

1.1 Comparaison comptes et planification de 2011 à 2015

	Comptes	Planification
	de 2011 à 2015	de 2011 à 2015
charges de fonctionnement cumulées	141'046'036	139'056'728
revenus de fonctionnement cumulés	167'251'278	154'225'051
marge d'autofinancement cumulée	26'205'242	15'168'323
amortissements obligatoires cumulés	7'774'664	8'701'364
amortissements extraordinaires cumulés	18'730'578	-
Dépenses nettes d'investissements cumulés	32'829'271	23'917'990
Endettement net	40'760'245	41'735'020

1.1.1 Graphique comparaison 2011 à 2015 : planification / comptes

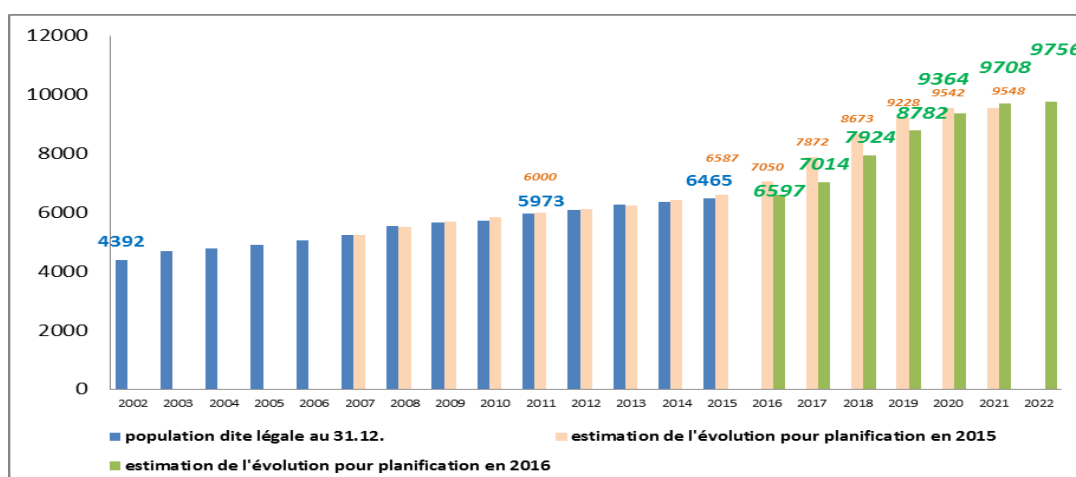


On constate que les charges globales ont été assez justement évaluées, par contre si l'on compare les charges par nature, il y a passablement d'écart. Les revenus ont été plus importants que planifiés, ce qui a permis d'effectuer des amortissements extraordinaires pour maintenir l'endettement à 40.7 millions au 31 décembre 2015 malgré des investissements plus importants que planifiés (+8.9 millions).

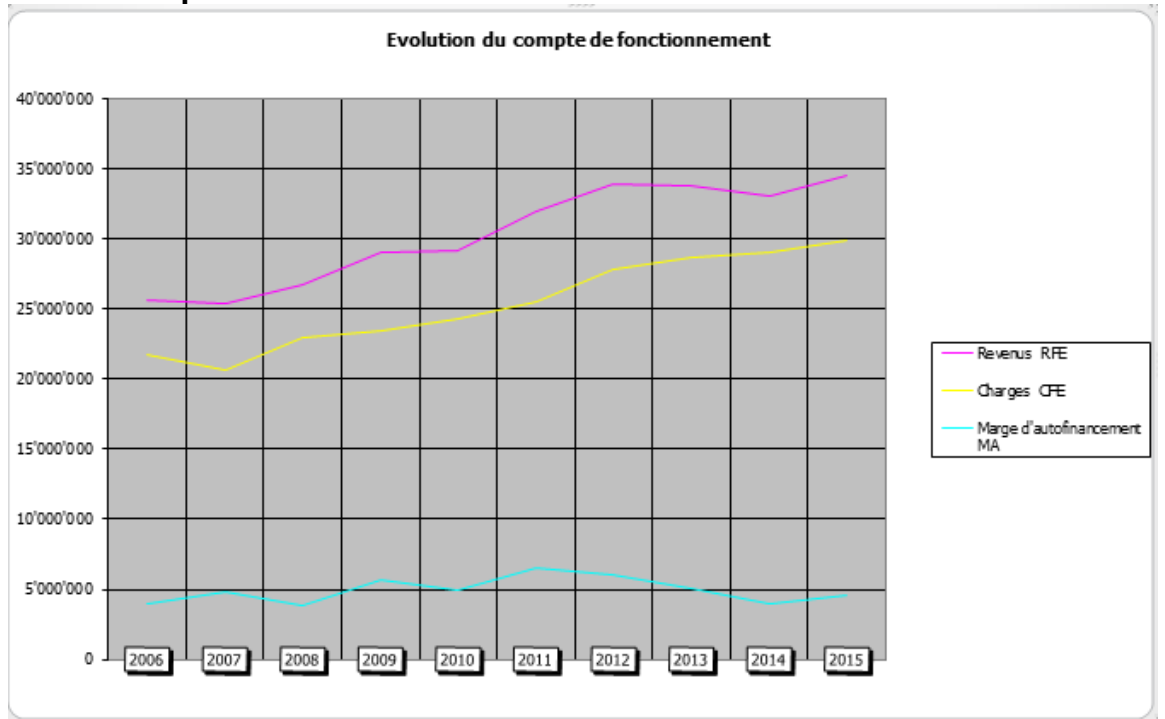
Les investissements planifiés s'élevaient à 23.9 millions alors que les investissements réalisés se montent à 32.8 millions, soit 8.9 millions de plus. Selon une brève analyse, la planification 2011 à 2015 prévoyait déjà les ventes des parcelles de Montmoirin estimées à 5 millions et il n'était pas prévu l'achat de différents terrains comme : Pré aux Oies y compris équipement 5.7 millions/ rte Montreux IG 1.2 millions/Pra Gremy 1.9 millions. A noter également que la construction de l'école du Lussy était prévue mais pour 4.5 millions alors qu'elle a effectivement coûté 6.7 millions.

1.2 Evolution de la population de 2011 à 2015

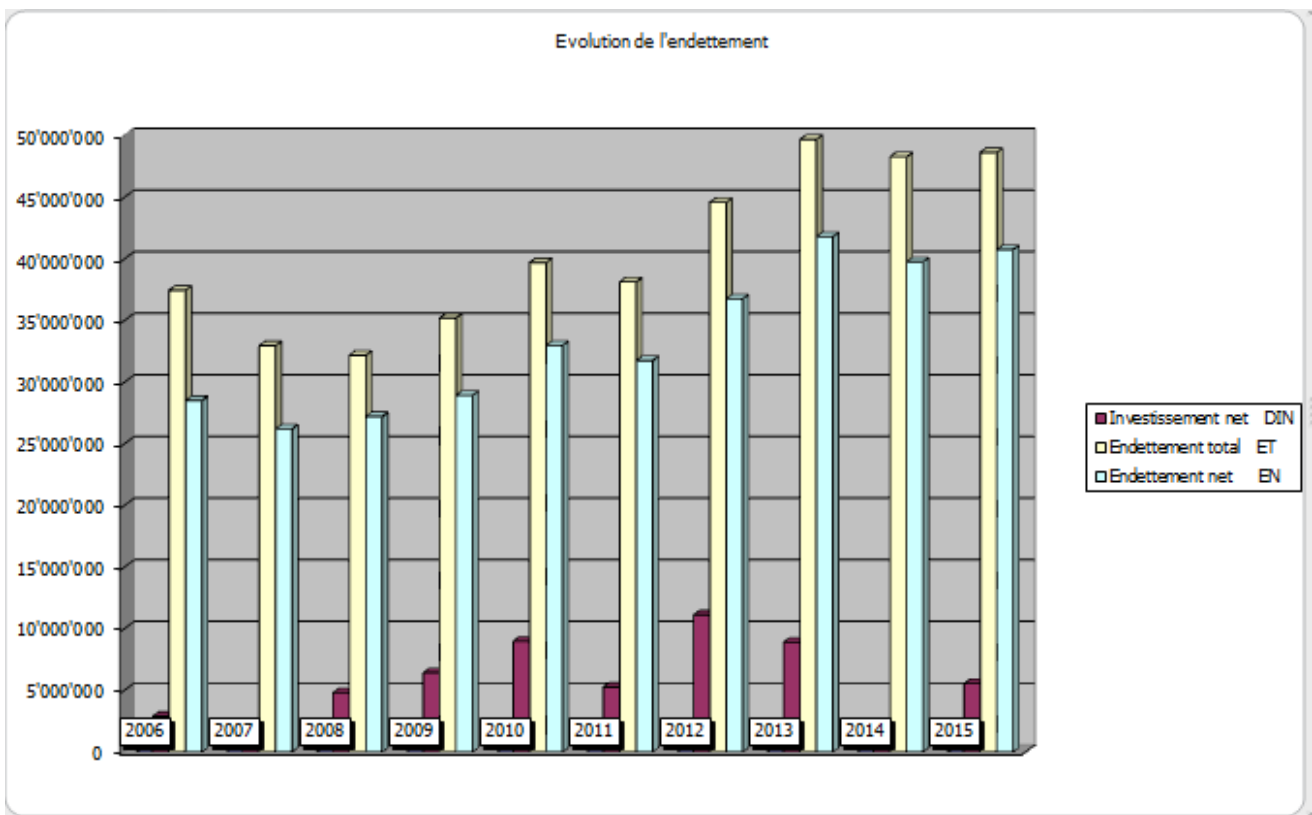
On constate une différence entre l'estimation et la population réelle depuis 2015. La tendance du prolongement des procédures pour les projets immobiliers se confirme, d'où ce décalage de l'évolution de la population. L'outil de planification basé sur les permis délivrés et les projets de construction est fiable (nombre d'appartements x 3 habitants). En chiffre absolu, on compte une augmentation de la population pour cette période de 738 habitants (12.9%) en 5 ans, soit en moyenne 147 habitants par an (2.6%).



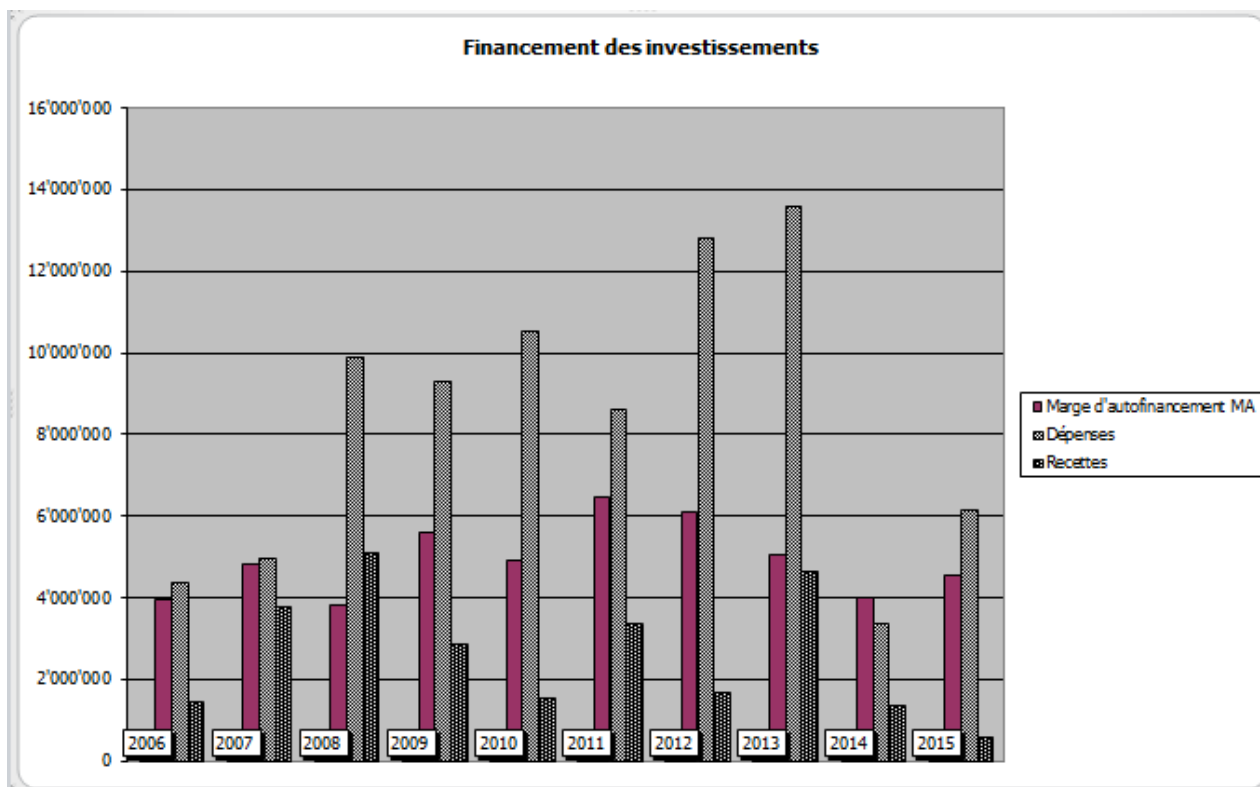
1.3 Evolution compte de fonctionnement de 2006 à 2015



1.4 Evolution de l'endettement de 2006 à 2015 (avec la dette relative au patrimoine financier)



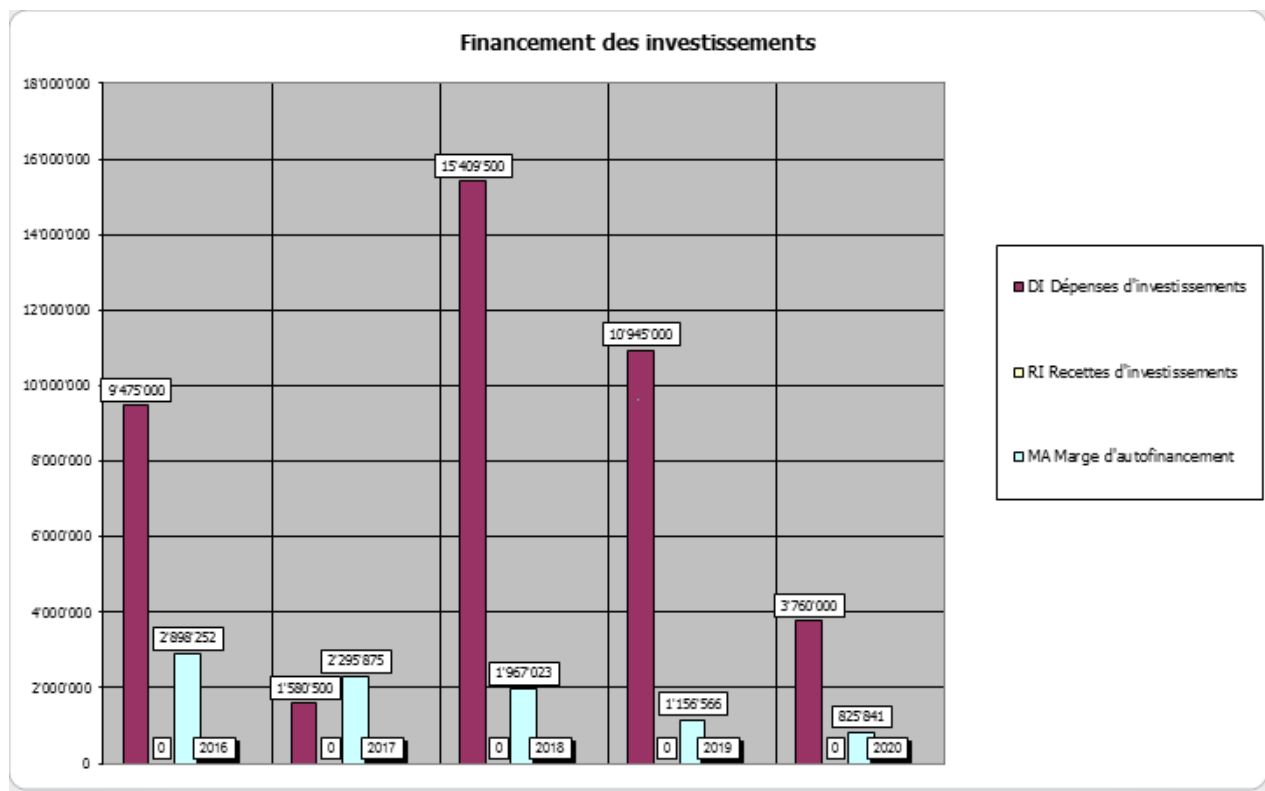
1.5 Financement des investissements de 2006 à 2015



2. Planification des investissements 2016 – 2020 en bref

- Les investissements nets d'intention (dépenses./recettes) s'élèvent à 40.1 millions pour cette période.
- La vente des terrains du lotissement de Montmoirin de 8.7 millions a été reportée en 2017 (déduit des investissements)
- Les gros projets sont :
 - ✓ Centre de renfort : solde des travaux estimé à 3.6 millions nets (subventions et prélèvements aux réserves déduits) ;
 - ✓ Construction école des Pléiades avec salle de gym : 18.8 millions
 - ✓ Transformation de la Châteloise : 1.8 millions
 - ✓ Liaison routière Péralla – sous le Bourg : 2.3 millions
 - ✓ Secteur gare – participation communale aménagements routiers et piétons : 3 millions.
 - ✓ Réaménagement de la route du Lussy : 2.5 millions
 - ✓ Construction vestiaires et buvette de la patinoire : 2.4 millions
 - ✓ Agrandissement des vestiaires, création de locaux pour les sociétés, terrain synthétique au stade du Lussy (1.3 millions) : en cours de calcul.
 - ✓ Transformation du bâtiment Vicariat : 2.1 millions.
 - ✓ Les investissements liés au PGEE pour l'épuration et au PIEP pour l'eau potable sont planifiés mais financés par les taxes/charges de préférences (50 % à facturer y compris pour le secteur gare 8.9 millions).

Le graphique ci-dessous indique les dépenses d'investissements nettes c'est-à-dire les recettes d'investissements déduites.



3. Planification financière 2016 – 2020 en bref

Les éléments mis en place pour les planifications financières précédentes ont été appliqués à la planification financière 2016 – 2020 avec quelques adaptations.

- Les charges évoluent plus vite que les revenus.
- La planification financière tient compte des frais financiers liés aux transformations des homes (+ Fr. 415'000 dès 2017) mais ne tient pas encore compte des frais financiers pour la transformation du CO.
- Les mesures structurelles d'économies décidées par le canton freinent l'évolution des charges liées.
- La marge d'autofinancement ne permet pas de financer tous les amortissements estimés.
- La tendance des marges d'autofinancement nettes négatives se confirme et s'accroît en 2019 et 2020. Les marges d'autofinancement restent acceptables en 2017 et 2018 et ce grâce aux recettes d'investissements liées aux ventes des terrains Montmoirin qui vont diminuer les charges financières des investissements (amortissement et intérêts).
- Investissements planifiés importants surtout en 2018 et 2019.
- Evolution rapide de la population, soit en moyenne 470 habitants par an (7 %) (planification 2014 – 2018 : 450 habitants par an 7%) mais effets de la LAT pas connus.
- Evolution revenus fiscaux pour personnes physiques basée sur 7 % en moyenne dès 2017 comme pour la planification 2015 – 2019.
- Prise en compte de la diminution des revenus fiscaux pour les entreprises compte tenu de la réforme d'imposition, dès 2019 – CHF 400'000.
- Prévision endettement net à fin 2020 à 72.8 millions.
- Prévision endettement net par habitant à CHF 7'700.-.

3.1 Cumul planification de 2016 à 2020

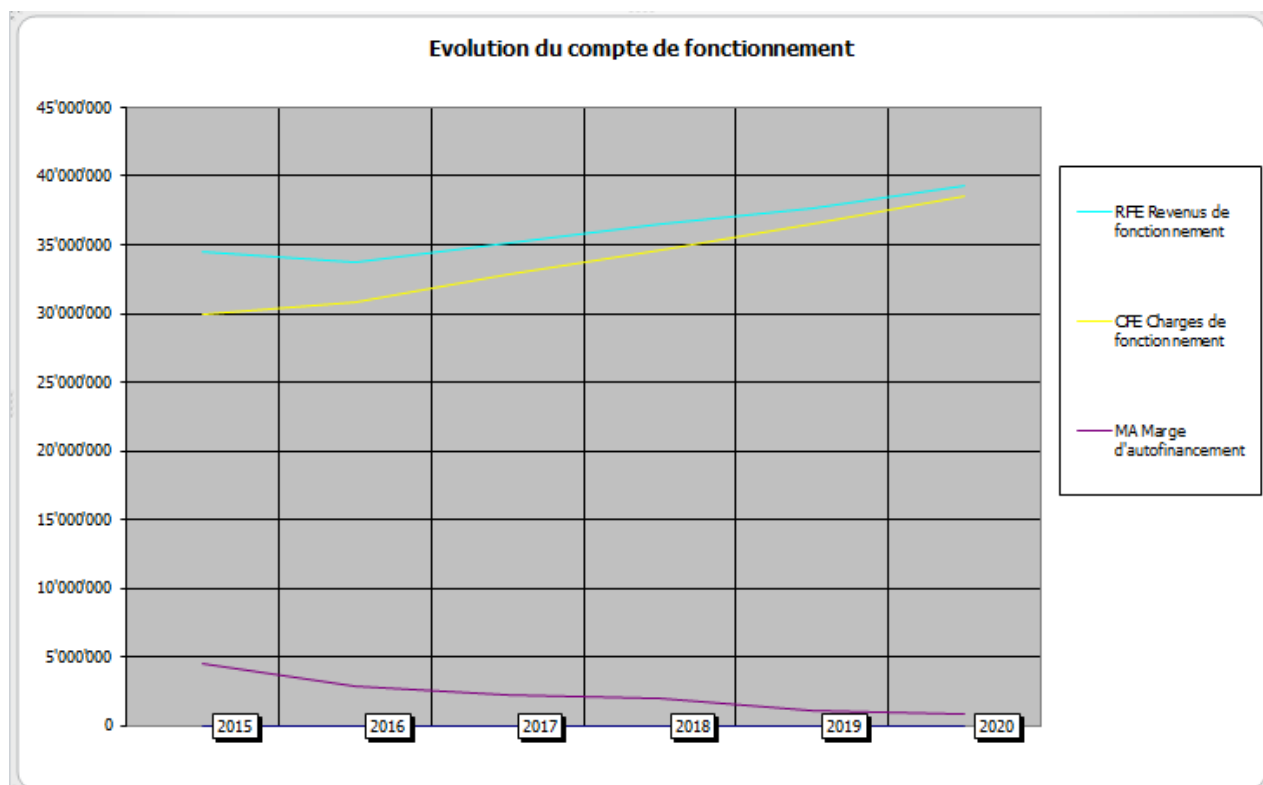
	Projet de 2016 à 2030
charges de fonctionnement cumulées	166'336'303
revenus de fonctionnement cumulés	182'450'718
marge d'autofinancement cumulée	9'143'556
amortissements obligatoires cumulés	11'339'355
amortissements financiers (eau/épuration)	2'058'490
Marge d'autofinancement nette cumulée	4'254'289
Dépenses nettes d'investissements cumulés	41'170'000
Endettement net	72'786'688

3.2 Eléments pris en compte pour la planification financière 2016 – 2020

Taux pour évolution des charges et revenus sur la base des comptes 2015 apurés.

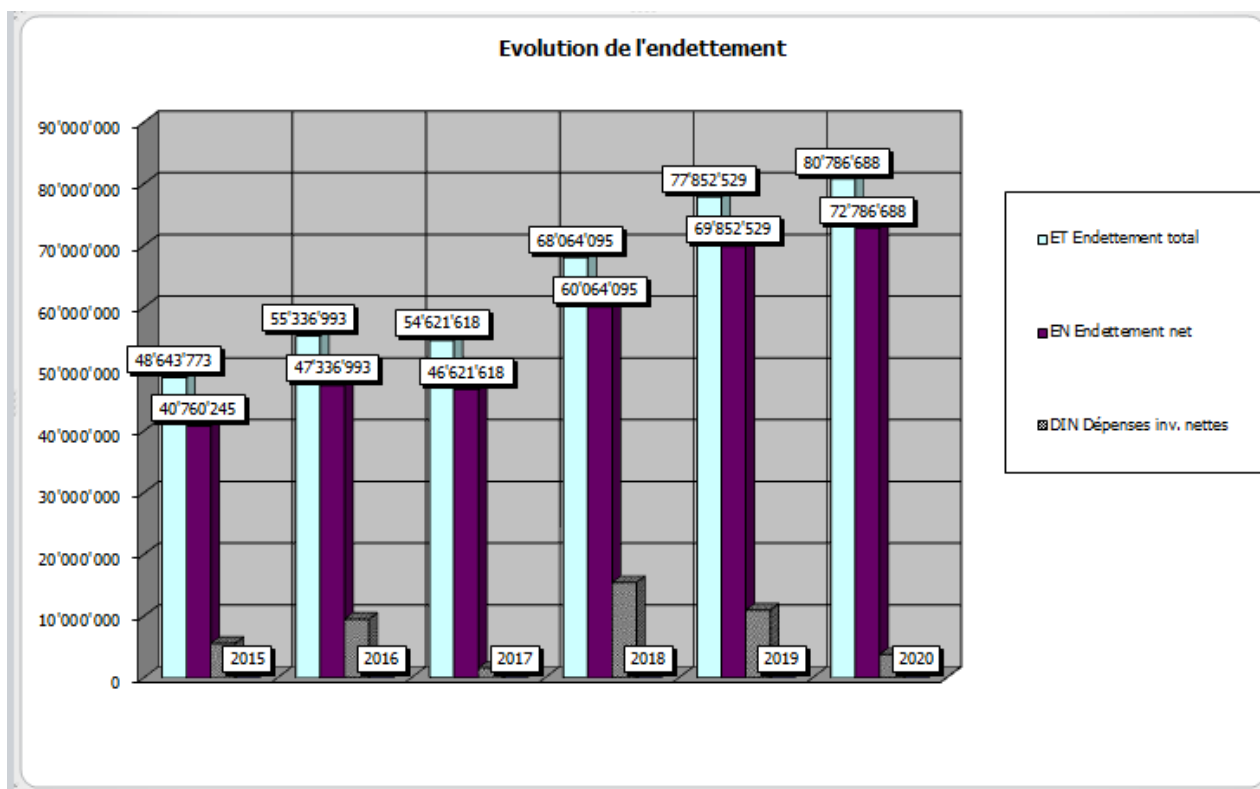
Les taux pris en compte pour la planification financière 2016 à 2020 sont identiques à la précédente planification. S'agissant des frais financiers des homes, il est compté CHF 415'000 de supplément dès 2017 pour atteindre une charge d'environ CHF 900'000 par an. Pour les impôts des personnes physiques, le même scénario a été repris, c'est-à-dire une évolution de 7 %. Par contre, pour les personnes morales, il est tenu compte dès 2019 de l'entrée en vigueur de la RIE III avec une diminution de CHF 400'000 par an.

3.3 Evolution compte de fonctionnement de 2015 à 2020

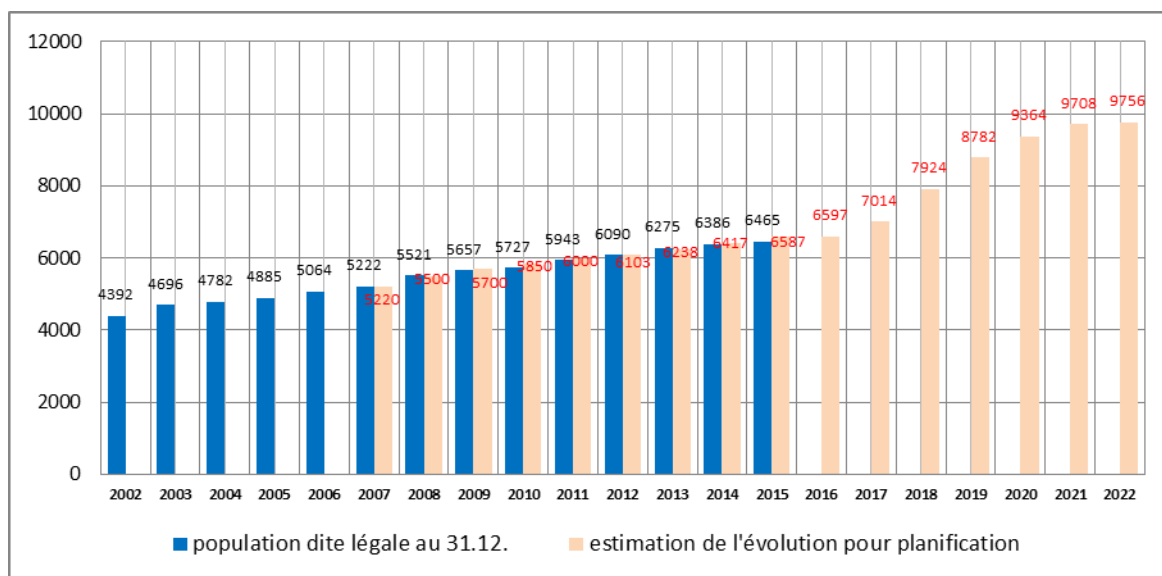


3.4 Evolution endettement de 2015 à 2020

(avec la dette relative au patrimoine financier)



3.5 Evolution de la population



On constate une forte évolution de la population entre 2016 et 2022 avec une évolution très marquée en 2018 et 2019 avec chaque fois 900 habitants. Le planning des différents gros projets est similaire, d'où cette concentration. Toutefois, il faut savoir que cette planification peut varier d'une part en fonction de l'avancement des procédures et d'autre part en fonction de l'évolution du marché immobilier.

3.6 Evolution de la marge d'autofinancement

La marge d'autofinancement brute et cumulée pour la période de 2016 à 2020 est estimée à Fr. 9'143'556 alors que les amortissements financiers (excédent facturation pour l'eau et l'épuration) et les amortissements obligatoires calculés en fonction des investissements réalisés, en cours et en intention, sont estimés au total à Fr. 13'397'845. Il résulte une marge négative cumulée de - Fr. 4'254'289. L'endettement net à fin 2020 culminera à 72.8 millions. Avec ce programme l'endettement net par habitant se situera à Fr. 7'700 en 2020 alors qu'il se situe à Fr. 6'300 en 2015. Il s'agit bien entendu d'une tendance, des éléments peuvent influencer en plus ou en moins cette tendance. Les éléments exceptionnels ne sont bien entendu pas possible de prévoir. La progression des recettes fiscales reste un élément difficile à maîtriser. Les charges évoluent plus vite que les revenus, soit en moyenne 5 % par an pour les charges contre 3.9 % de croissance moyenne par an pour les revenus. Des choix et des priorités devront être effectués pour les investissements en privilégiant des investissements dégageant un rendement. Peut-être faudra-t'il prévoir une augmentation du coefficient des impôts pour réaliser tous les investissements d'intention. Rappelons également la diminution des entrées fiscales des personnes morales (réforme imposition des entreprises RIE 3) dès 2019.

Il faut rappeler aussi que le budget de fonctionnement doit être équilibré et que lorsque les charges dépassent les produits de plus de 5 %, la commune doit hausser les taux de ses impôts. Compte tenu de cette marge de tolérance de 5 % et des charges planifiées jusqu'en 2020, l'excédent de charges maximum se situe à 2.1 millions. Il peut être absorbé une fois seulement par la fortune libre. Le Conseil communal a présenté des budgets équilibrés de 2011 à 2013 dès la mise en vigueur du nouveau financement des dicastères de l'eau et de l'épuration. Le budget 2017 devrait presque être équilibré. Le tableau ci-dessous renseigne sur l'évolution des marges nettes d'autofinancement entre les planifications financières. La tendance des marges d'autofinancement négatives se confirme et s'accroît en 2018 et 2019.

Evolution marge nette d'autofinancement nette 2012 à 2016								
PLANIFICATION								
2012	2013	2014	2015	2016				
768'914	181'870	-682'159	-1'170'735	-1'486'471				
Evolution marge nette d'autofinancement nette 2013 à 2017								
COMPTE	PLANIFICATION							
2012	2013	2014	2015	2016	2017			
4'197'090	230'136	-426'538	-718'638	-1'455'843	-2'023'573			
Evolution marge nette d'autofinancement nette 2014 à 2018								
COMPTE	PLANIFICATION							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
	3'107'945	146'732	-344'172	-782'956	-1'426'044	-1'950'196		
Evolution marge nette d'autofinancement nette 2015 à 2019								
COMPTE	PLANIFICATION							
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	
		1'764'510	562'694	-9'467	-888'376	-1'466'707	-2'232'278	
Evolution marge nette d'autofinancement nette 2016 à 2020								
COMPTE	PLANIFICATION							
			2015	2016	2017	2018	2019	2020
			2'159'687	621'782	-348'535	-459'977	-1'455'434	-2'612'124

Rappel de l'Art. 87 de la loi sur les communes Budget a) Principes

3 Le budget de fonctionnement doit être équilibré. Lorsque les charges dépassent les produits de plus de 5 %, la commune doit hausser les taux de ses impôts.

Le Conseil communal

Châtel-St-Denis, le 30 juin 2016

Planification financière

Exercices	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Nombre d'habitants	6'465	6'597	7'014	7'924	8'782	9'364	
Taux de croissance moyen des charges		2.9%	6.6%	5.1%	5.1%	5.2%	
Taux de croissance moyen des revenus		-2.3%	4.1%	4.1%	3.2%	4.3%	
Taux moyen de la dette	2.22%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Taux moyen de l'actif disponible	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	

Rubriques

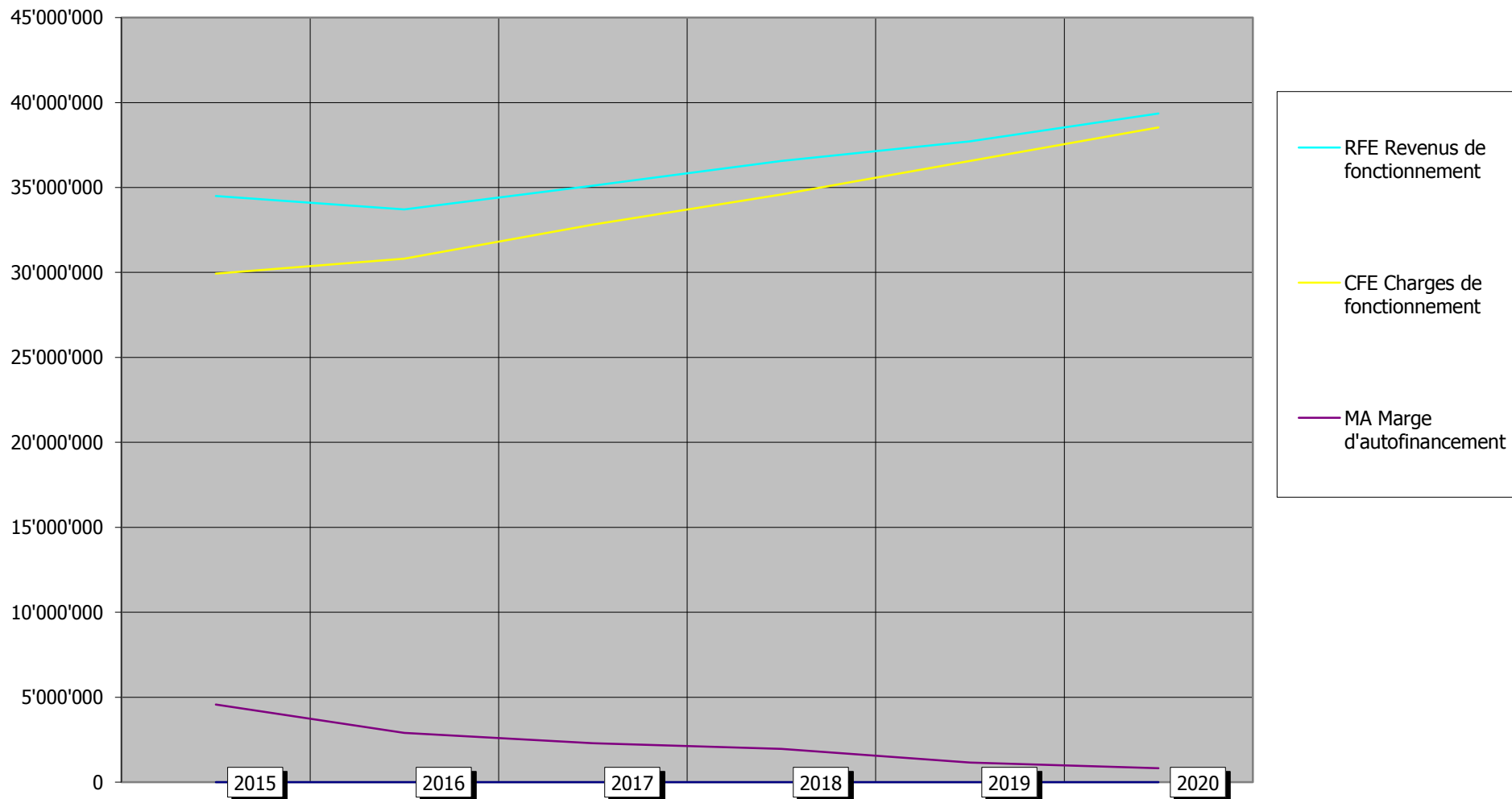
Dépenses d'investissement	DI	6'173'700	9'475'000	1'580'500	15'409'500	10'945'000	3'760'000	41'170'000
Recettes d'investissement	RI	622'620						
Dépenses d'investissement nettes	DIN	5'551'081	9'475'000	1'580'500	15'409'500	10'945'000	3'760'000	41'170'000
Charges de fonctionnement		28'853'359	29'680'680	31'638'179	33'257'799	34'969'813	36'789'832	166'336'303
Intérêts passifs	INP	1'080'229	1'134'653	1'169'466	1'334'066	1'593'448	1'740'802	6'972'435
Charges de fonctionnement épurées	CFE	29'933'588	30'815'333	32'807'646	34'591'865	36'563'261	38'530'634	173'308'738
Revenus de fonctionnement		34'503'969	33'713'273	35'103'204	36'558'571	37'719'510	39'356'159	182'450'718
Intérêt actif	INP	312	312	316	316	316	316	1'576
Revenus de fonctionnement épurés	RFE	34'504'280	33'713'585	35'103'520	36'558'888	37'719'826	39'356'475	182'452'294
Marge d'autofinancement	MA	4'570'692	2'898'252	2'295'875	1'967'023	1'156'566	825'841	9'143'556
Amortissements obligatoires calculés		1'784'844	1'767'980	2'144'410	1'977'000	2'262'000	3'187'965	11'339'355
Amortissement financiers pour eau/épuration		626'161	508'490	500'000	450'000	350'000	250'000	2'058'490
Marge nette d'autofinancement		2'159'687	621'782	-348'535	-459'977	-1'455'434	-2'612'124	-4'254'289
Modification endettement net		980'388	6'576'748	-715'375	13'442'477	9'788'434	2'934'159	32'026'444
Endettement total fin d'année		48'643'773	55'336'993	54'621'618	68'064'095	77'852'529	80'786'688	
Actif disponible		7'883'528	8'000'000	8'000'000	8'000'000	8'000'000	8'000'000	
Endettement net	EN	40'760'245	47'336'993	46'621'618	60'064'095	69'852'529	72'786'688	

Ratios

MA/EN Capacité de financement endettem.	11.21%	6.12%	4.92%	3.27%	1.66%	1.13%	2.51%
MA/RFE Capacité d'autofinancement	13.25%	8.60%	6.54%	5.38%	3.07%	2.10%	5.01%
INP/RFE Quotité des intérêts	3.13%	3.37%	3.33%	3.65%	4.22%	4.42%	3.82%
MA/DIN Degré d'autofinancement	82.34%	30.59%	145.26%	12.77%	10.57%	21.96%	22.21%
Endettement net par habitant	6'305	7'176	6'647	7'580	7'954	7'773	
Endettement total par habitant	7'524	8'388	7'788	8'590	8'865	8'627	

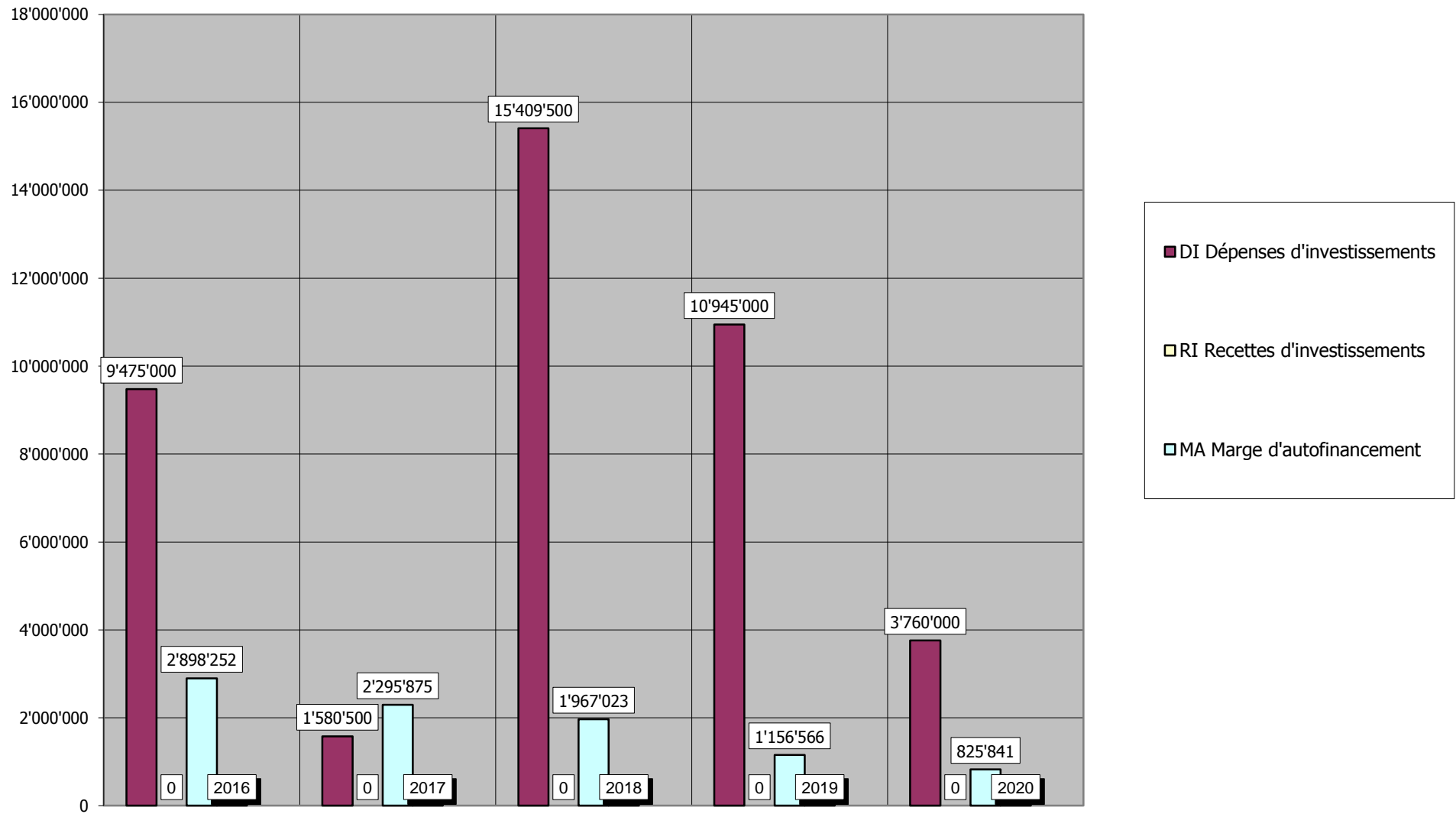
Commune de Châtel-St-Denis

Evolution du compte de fonctionnement



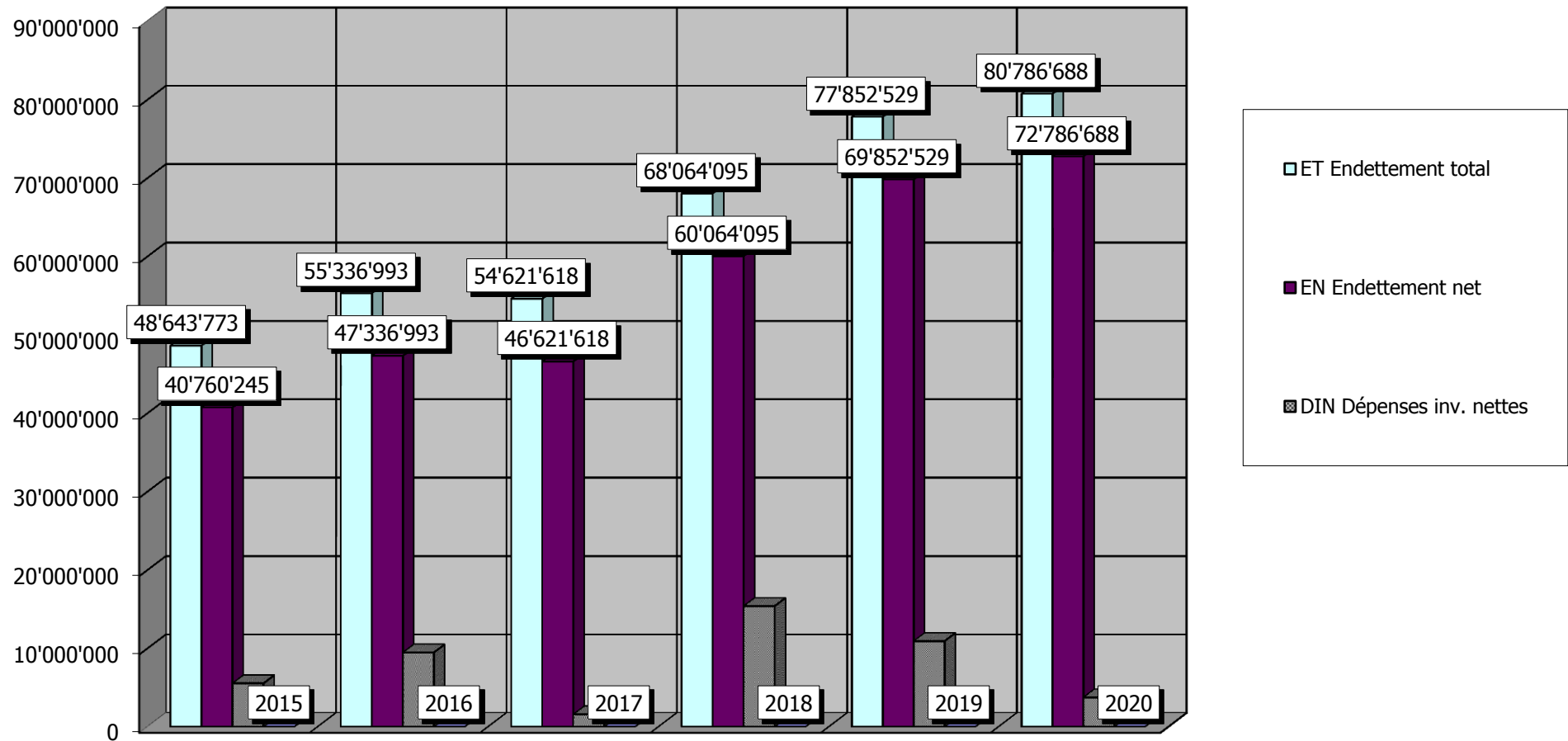
Commune de Châtel-St-Denis

Financement des investissements



Commune de Châtel-St-Denis

Evolution de l'endettement



Analyse financière

Exercice 2015

Variation du bilan		Début	Fin	Variation
ACTIF				
Actif disponible AD		8'526'173.92	7'883'528.49	-642'645.43
Immobilisations		48'742'952.00	49'699'644.00	956'692.00
Avances aux financements sp. Découvert				
Total		57'269'125.92	57'583'172.49	314'046.57
PASSIF				
Endettement total ET		48'298'830.18	48'643'773.15	344'942.97
Fonds et réserves		7'000'983.70	6'837'846.60	-163'137.10
Capital		1'969'312.04	2'101'552.74	132'240.70
Total		57'269'125.92	57'583'172.49	314'046.57
Endettement net EN		39'772'656.26	40'760'244.66	987'588.40

Epuration des éléments comptables		Charges	Revenus	Différence
COMPTE DE FONCTIONNEMENT				
Résultat publié		40'914'983.79	41'047'224.49	132'240.70
A déduire :				
Amortissements		4'601'588.56		-4'601'588.56
Mouvements réserves		513'820.00	676'957.10	163'137.10
Imputations internes		5'865'987.35	5'865'987.35	
Charges et revenus épurés CFE-RFE		29'933'587.88	34'504'280.04	4'570'692.16 MA
Intérêts passifs INP		1'080'228.84		
COMPTE DES INVESTISSEMENTS				
Résultat publié		6'173'700.21	622'619.65	-5'551'080.56 DIN

Ratios	Taux communal	Valeurs limites
MA/EN Capacité de financement de l'endettement	11.21%	> 15.00%
MA/RFE Capacité d'autofinancement	13.25%	> 20.00%
MA/DIN Degré d'autofinancement	82.34%	> 80.00%
INP/RFE Quotité d'intérêts	3.13%	< 5.00%
Quotité de la dette brute	125.98%	<100%
Quotité de la charge d'intérêts nets	3.13%	<1%

Analyse financière pluriannuelle

Exercices	0	0	0	0	0	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre d'habitants						5943	6090	6275	6363	6465	

Comptes de fonctionnement

Revenus	RFE					32'041'038	33'882'770	33'757'361	33'065'829	34'504'280	167'251'278
Charges	CFE					25'553'507	27'795'665	28'717'357	29'045'920	29'933'588	141'046'036
Marge d'autofinancement	MA					6'487'532	6'087'105	5'040'004	4'019'909	4'570'692	26'205'242

Comptes d'investissement

Dépenses						8'637'262	12'807'734	13'593'454	3'381'094	6'173'700	44'593'243
Recettes						3'374'208	1'682'402	4'683'702	1'401'040	622'620	11'763'972
Investissement net	DIN					5'263'054	11'125'332	8'909'751	1'980'053	5'551'081	32'829'271

Bilan fin d'année

Actif disponible	AD					6'388'201	7'825'925	7'903'518	8'526'174	7'883'528	
Endettement total	ET					38'149'078	44'596'228	49'708'830	48'298'830	48'643'773	
Endettement net (ET-AD)	EN					31'760'876	36'770'303	41'805'312	39'772'656	40'760'245	
Variation EN						31'760'876	5'009'427	5'035'008	-2'032'655	987'588	40'760'245

Intérêts passifs

Intérêts passifs	INP					1'097'982	1'205'227	1'159'587	1'158'613	1'080'229	5'701'639
------------------	------------	--	--	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Ratios

MA/EN	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	20.43%	16.55%	12.06%	10.11%	11.21%	6.43%
MA/RFE	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	20.25%	17.97%	14.93%	12.16%	13.25%	15.67%
MA/DIN	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	123.27%	54.71%	56.57%	203.02%	82.34%	79.82%
INP/RFE	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	3.43%	3.56%	3.44%	3.50%	3.13%	3.41%
Intérêts passifs	0	0	0	0	0	1'097'982	1'205'227	1'159'587	1'158'613	1'080'229	5'701'639
Croissance annuelle moyenne des revenus	#DIV/0!	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.75%	-0.37%	-2.05%	4.35%	1.92%
Croissance annuelle moyenne des charges	#DIV/0!	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.77%	3.32%	1.14%	3.06%	4.07%

Analyse financière par habitant

Exercices	0	0	0	0	0	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre d'habitants						5943	6090	6275	6363	6465	

Comptes de fonctionnement

Revenus	RFE					5'363	5'525	5'425	5'175	5'337	26'824
Charges	CFE					4'277	4'532	4'615	4'546	4'630	22'600
Marge d'autofinancement	MA					1'086	993	810	629	707	4'224

Comptes d'investissement

Dépenses						1'446	2'088	2'185	529	955	7'203
Recettes						565	274	753	219	96	1'907
Investissement net	DIN					881	1'814	1'432	310	859	5'295

Bilan fin d'année

Actif disponible	AD	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	1'075	1'285	1'260	1'340	1'219
Endettement total	ET	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	6'419	7'323	7'922	7'591	7'524
Endettement net (ET-AD)	EN	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	5'344	6'038	6'662	6'251	6'305
Variation EN			#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	694	624	-412	54

Analyse des investissements par habitant

Investissements bruts	44'593'243
Investissements nets	32'829'271
Taux d'autofinancement des investissements bruts	58.77%
Taux d'autofinancement des investissements nets	79.82%

Structure du bilan

Exercice 2015

Couverture financière des réserves

Disponible net	14'484'535.28
Réserves annoncées	6'837'846.60
Ecart	7'646'688.68

Taux de couverture	211.83%
---------------------------	----------------

Appréciation

Bon

Emprunts par rapport aux immobilisations

Immobilisations	49'699'644.00
Emprunts à long terme	39'609'361.95
Ecart	10'090'282.05

Appréciation

Immobilisations partiellement autofinancées

Structure du bilan

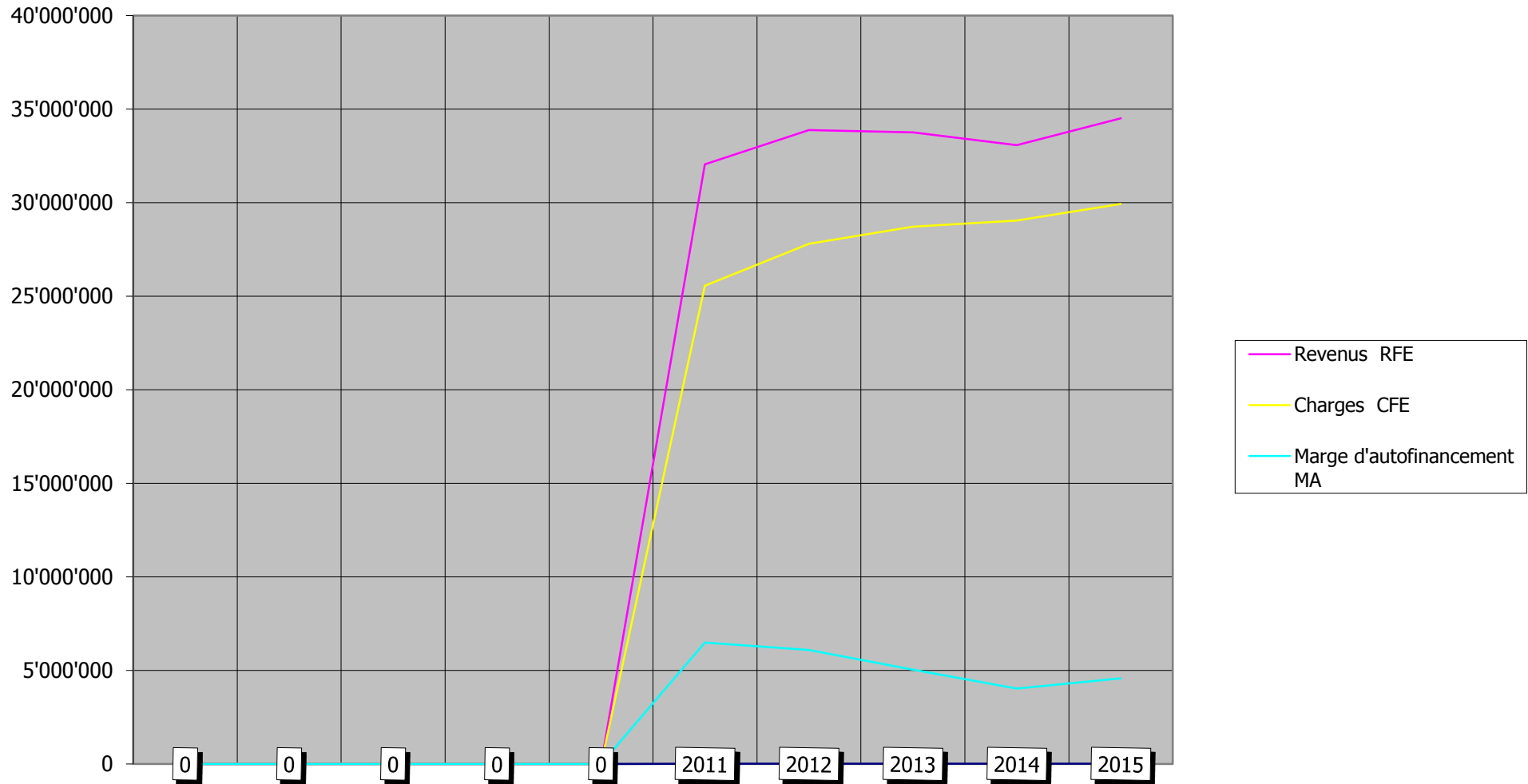
Ecart net	17'736'970.73
-----------	---------------

Appréciation

Structure du bilan correcte

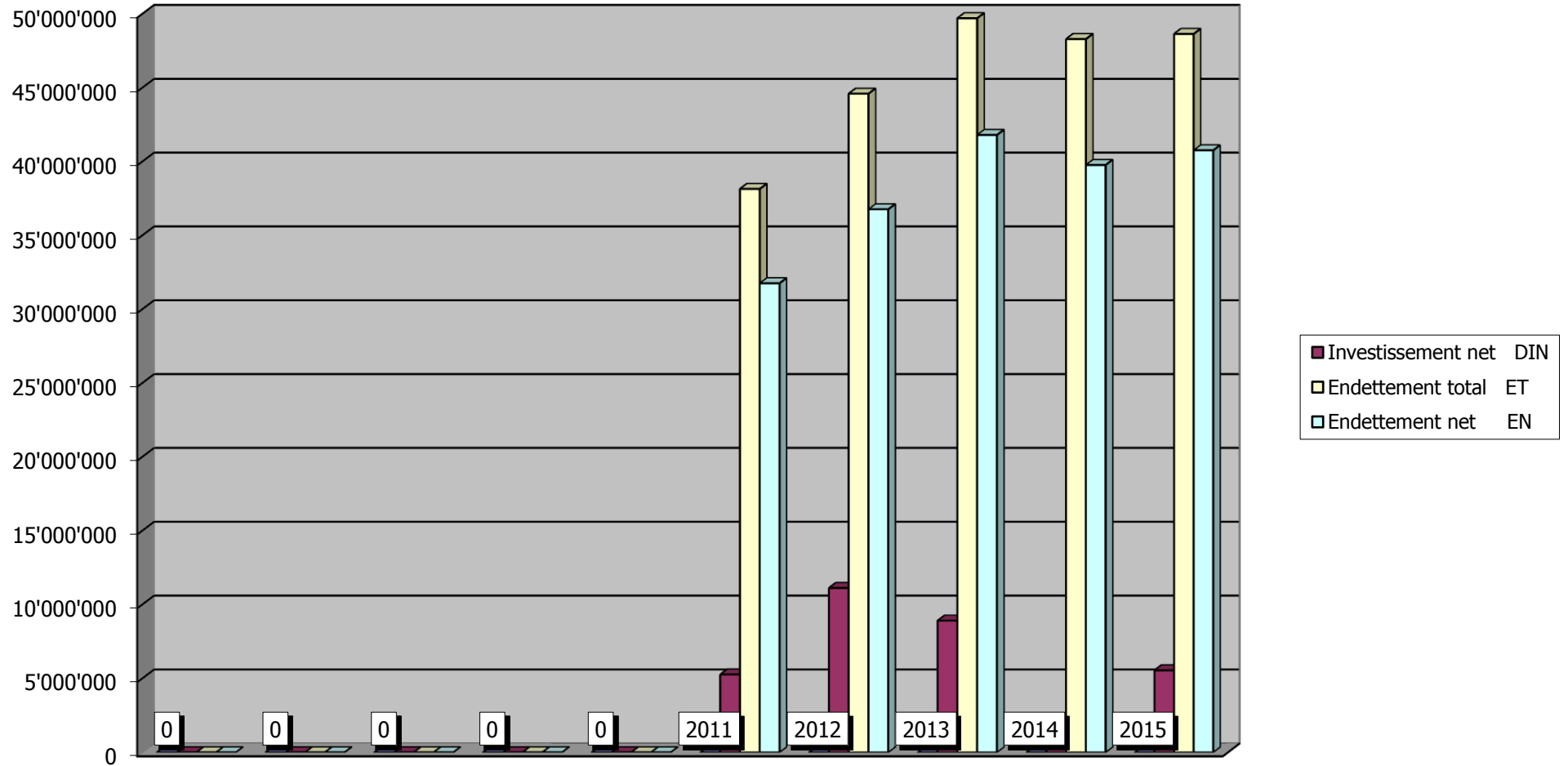
Commune de Châtel-St-Denis

Evolution du compte de fonctionnement



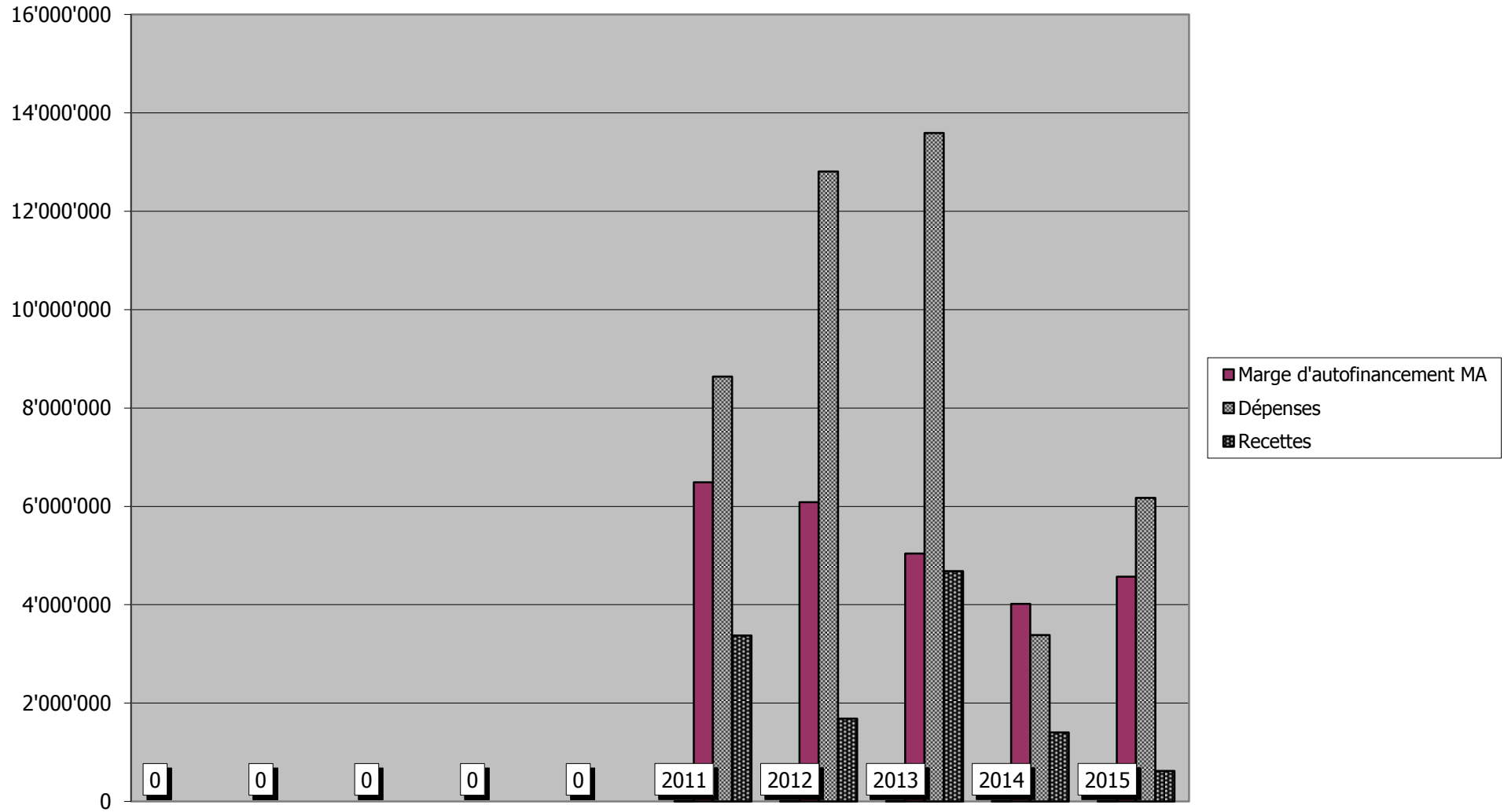
Commune de Châtel-St-Denis

Evolution de l'endettement



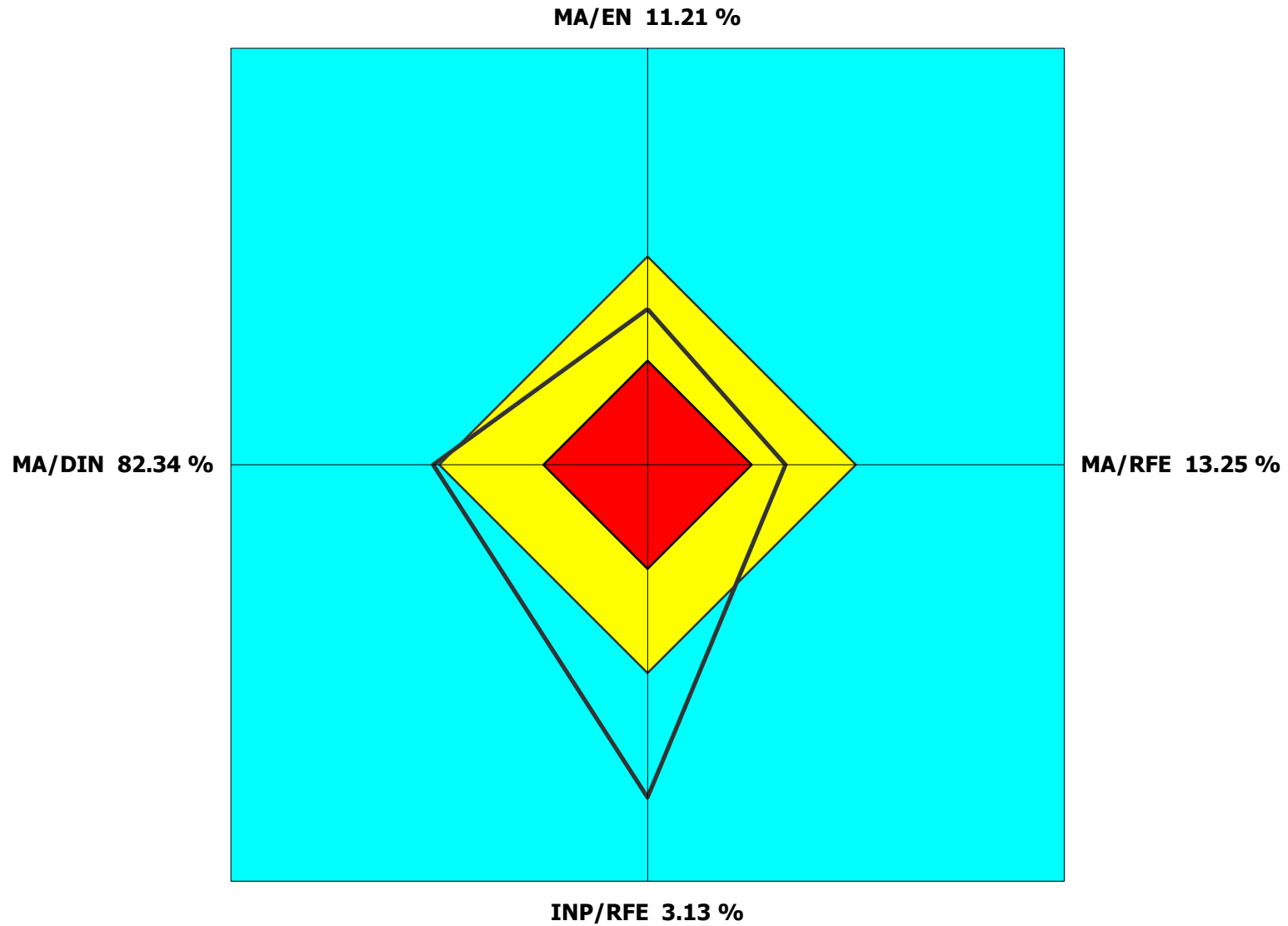
Commune de Châtel-St-Denis

Financement des investissements



Commune de Châtel-St-Denis

Les 4 ratios de l'analyse financière du dernier exercice



Commune de Châtel-St-Denis

Les 4 ratios de l'analyse financière Ratios moyens sur 10 ans

