

**Épalinges**  
Commune

## **Préavis au Conseil communal**

---

Fixation d'un plafond d'endettement et de  
cautionnement pour la législature 2026 à 2031

---

### **Service des finances**

M. le Syndic Alain Monod

Préavis n° 19/2026 adopté par la Municipalité le 24.08.2026

## Table des matières

|           |                                                                                                  |               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1.</b> | <b>Préambule .....</b>                                                                           | <b>- 3 -</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bases légales .....</b>                                                                       | <b>- 3 -</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Méthodologie .....</b>                                                                        | <b>- 4 -</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Planification financière.....</b>                                                             | <b>- 8 -</b>  |
| 4.1       | Plan des investissements.....                                                                    | - 8 -         |
| 4.2       | Projection prévisionnelle 2026-2031 du compte de résultats.....                                  | - 10 -        |
| 4.3       | Endettement net pour le calcul des ratios versus endettement net pour le calcul du plafond ..... | - 14 -        |
| <b>5.</b> | <b>Proposition du plafond (unique) d'endettement net.....</b>                                    | <b>- 14 -</b> |
| 5.1       | Plafond d'endettement maximum (limite maximum à ne pas dépasser).-                               | 14 -          |
| 5.2       | Capacité économique d'endettement .....                                                          | - 16 -        |
| <b>6.</b> | <b>Conclusion .....</b>                                                                          | <b>- 17 -</b> |

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Nous soumettons à votre adoption le présent préavis traitant du plafond d'endettement et de cautionnement pour la législature 2026 - 2031.

## **1. Préambule**

La notion de plafond d'endettement, qui a pour but de limiter l'endettement des collectivités publiques, a été introduite par l'État de Vaud à partir de 2007 à la suite de la révision de la loi sur les Communes (LC).

Le plafond doit être adopté par le Conseil communal et communiqué au Conseil d'État dans les six mois après l'entrée en vigueur de la nouvelle législature. Il sera valable pour toute la durée de celle-ci. Jusqu'à hauteur du plafond, les communes peuvent gérer en toute autonomie leur endettement sans autorisation de l'État de Vaud.

## **2. Bases légales**

En vertu de l'article 143 de la loi sur les Communes (LC),

1. Au début de chaque législature, les Communes déterminent dans le cadre de la politique des emprunts un plafond d'endettement. Elles en informent le département en charge des relations avec les Communes qui en prend acte.
2. Lorsque le plafond d'endettement est modifié en cours de législature, il fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil d'État qui examine la situation financière de la Commune.
3. Une décision d'interdiction d'augmenter le plafond d'endettement peut être prise par le Conseil d'État dans le cas où la nouvelle limite de plafond met en péril l'équilibre financier de la Commune.
4. Le Conseil d'État fixe par règlement les modalités d'examen de la situation financière des Communes.
5. Les cautionnements ou autres formes de garanties sont soumis aux mêmes règles d'application que les emprunts.

À la lecture des points ci-dessus, la fixation du plafond d'endettement est du ressort exclusif des Communes, sans autorisation préalable de l'État de Vaud puisque ce dernier ne fait qu'en prendre acte.

Néanmoins, en cas de modification du plafond d'endettement en cours de législature, comme le stipulent les alinéas 2 et 4 de l'article 143 LC, le Conseil d'État décide, après analyse de la situation financière de la Commune qui en fait la demande, selon les modalités de l'article 22a "Réactualisation du plafond d'endettement" du règlement sur la comptabilité des Communes (RCCom) :

1. Toute demande de modification du plafond d'endettement d'une Commune fait l'objet d'un examen approfondi de la situation financière de cette dernière par le Conseil d'État.
2. Dans son examen, celui-ci se fonde sur :
  - le budget et les comptes annuels de la Commune concernée ;
  - une planification financière.
3. La situation financière de la Commune est analysée sur la base d'indicateurs et de ratios de gestion d'analyse financière validés par la Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales.

### 3. Méthodologie

Le Conseil communal doit choisir entre un plafond d'endettement brut ou un plafond d'endettement net. Les deux méthodes sont décrites ci-dessous. On rappelle que l'endettement net, soit après déduction du patrimoine financier (solde des liquidités au bilan, les débiteurs et comptes courants, les placements financiers, les actifs transitoires et la quote-part de la commune au patrimoine des associations intercommunales), doit être déterminé sur la base des actifs à la valeur comptable. Une fois le type de plafond défini, le Conseil communal doit se prononcer sur le montant nominal du plafond. La Commune informe ensuite la DGAIC à travers la Préfecture grâce au « formulaire simple » et une copie signée du préavis par lequel le Conseil communal a adopté le plafond d'endettement. Ensuite, le département en charge des relations avec les Communes en prend acte.

**Le plafond d'endettement brut** doit tenir compte de :

- l'ensemble des dettes de la Commune (dettes fournisseurs, dettes à court, moyen et long terme, les engagements envers ses propres établissements) ;
- les quotes-parts des dettes des associations de Communes qui ne sont pas autofinancées ;
- les cautionnements accordés par les Communes (sans les dettes comprises sous le point ci-dessus) en tenant compte du degré du risque selon l'appréciation de la Commune.

Sont exclus, les cautionnements garantis par une cédule hypothécaire. Cette disposition ne s'applique toutefois qu'à des infrastructures présentant des rendements et une valeur de revente suffisamment stables et certaines, tels que des immeubles à baux. En aucun cas, elle ne peut toucher des biens affectés à une tâche publique communale, qui appartiennent à son patrimoine administratif et ne sont donc pas valorisables. Ces infrastructures ne peuvent d'ailleurs en principe pas faire l'objet d'une cédule hypothécaire.

Les dettes envers les caisses de pensions (plan d'assainissement) ne sont pas prises en considération.

De son côté, **le plafond d'endettement net** doit tenir compte des dettes et cautionnements déjà mentionnés pour le plafond brut, auxquels il faut encore ajouter les passifs transitoires et déduire les actifs financiers de la Commune et les quotes-parts des actifs financiers des associations de Communes qui ne sont pas autofinancées.

Les éléments pris en compte pour le calcul du ratio du plafond d'endettement net selon MCH1 :

|                |                                                              | Calculs                 |                                                                 |
|----------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                |                                                              | quotité brute           | quotité nette                                                   |
| Passif         | 920 Engagements courants                                     | <b>Dettes brutes</b>    | <b>Dettes nettes</b>                                            |
|                | 921 Dettes à court terme                                     |                         |                                                                 |
|                | 922 Emprunts à moyen et long terme                           |                         |                                                                 |
|                | 923 Engagements propres établis. et fonds                    |                         |                                                                 |
|                | 925 Passifs transitoires                                     |                         |                                                                 |
| Actif          | 910 Disponibilités                                           |                         |                                                                 |
|                | 911 Débiteurs et comptes courants                            |                         |                                                                 |
|                | 912 Placements du patrimoine financier                       |                         |                                                                 |
|                | 913 Actifs transitoires                                      |                         |                                                                 |
|                | 914 Patrimoine administratif financé par des taxes affectées |                         |                                                                 |
| Fonctionnement | 425 Revenus prêts du patrimoine administratif                | <b>Revenus courants</b> | <b>Revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés</b> |
|                | 427 Revenus immeubles du patrimoine administratif            |                         |                                                                 |
|                | 431 Emoluments                                               |                         |                                                                 |
|                | 40 Impôts                                                    |                         |                                                                 |
|                | 41 Patentes, concessions                                     |                         |                                                                 |
|                | 42 Revenus du patrimoine                                     |                         |                                                                 |
|                | 43 Taxes, émoluments, produits                               |                         |                                                                 |
|                | 44 Parts aux recettes cantonales                             |                         |                                                                 |
|                | 45 Participation, remb. coll. pub                            |                         |                                                                 |
|                | 46 Autres participations, sub.                               |                         |                                                                 |

Ou MCH2

| Dettes nettes (définition spécifique au plafond) | Natures |
|--------------------------------------------------|---------|
| + Capitaux de tiers                              | 20      |
| - Patrimoine financier                           | 10      |
| - PA financé par des taxes affectées             | 1403*   |

\* NB : ce compte peut contenir des éléments ne devant pas être déduits.

| Revenus fiscaux et réguliers non affectés | Natures   |
|-------------------------------------------|-----------|
| + Revenus fiscaux                         | 40        |
| + Patentes et concessions                 | 41        |
| + Emoluments pour actes administratifs    | 421       |
| + Revenus financiers en lien avec le PA   | 445 à 447 |

**Formule du Ratio du plafond d'endettement brut :  
dette brute x 100 / Revenus courants****Formule du Ratio du plafond d'endettement net :  
Endettement net (y compris quotes-parts et cautionnements selon risque) /  
Revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés**

Dans les 2 cas (brut ou net), les valeurs indicatives seront :

- > 150% = mauvais
- > 200% = problématique (critique)

*NB : La définition de la dette nette pour le calcul du plafond d'endettement est différente de la dette nette pour les ratios MCH2 (pour les ratios MCH2, le patrimoine administratif financé par les taxes affectées n'est pas déduit des engagements).*

La direction des finances communales suggère aux Communes de ne pas fixer un plafond d'endettement supérieur au ratio de 250% de ses produits bruts financiers. Il s'agit d'une limite très large, car un ratio de plus de 150% peut déjà être qualifié de mauvais et un ratio de plus de 200% de problématique (critique).

L'UCV fait la distinction entre 3 types de plafond d'endettement et la DGAIC 2 types :

**UCV et DGAIC :**

- **Le plafond d'endettement maximum :** C'est la « limite maximale » qu'il ne faut jamais atteindre (soit la limite maximale de la quotité brute de 250% des revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés), atteindre cette limite mettrait la Commune en surendettement avec une quasi-certitude. La Commune peut déjà connaître de graves difficultés financières même si sa dette est en dessous de cette limite.
- **Le plafond d'endettement fixé par la Commune :** qui doit nécessairement être inférieur à cette limite maximum ci-dessus.

Évalué de la sorte, le plafond d'endettement maximal est en rapport direct avec les recettes courantes de la Commune. Dès lors, si la Commune souhaite faire varier cette limite, elle doit faire évoluer ses recettes en conséquence, en prenant les mesures adéquates. En outre, elle doit s'assurer, par d'autres analyses financières, que sa planification financière (ou son estimation budgétaire à moyen terme) respecte l'équilibre du compte de fonctionnement (amortissements comptables obligatoires compris).

Il faut encore relever qu'une éventuelle modification du plafond d'endettement en cours de législature est plus complexe à réaliser et est soumise à autorisation du Conseil d'État.

Cette méthode d'évaluation permet de réaliser une bonne estimation de l'endettement maximal pour la Commune et, le cas échéant, d'évaluer la différence entre l'endettement réel en quotité de dette brute et la limite maximale (250% de quotité brute). Toutefois, cette méthode de calcul basée sur la quotité de la dette brute ne tient pas compte de l'évolution des dépenses de la Commune, en particulier l'écart (positif ou négatif) entre les dépenses et les recettes du compte de fonctionnement. Par conséquent, cette méthode fait abstraction de la situation financière réelle de la Commune et de sa capacité à dégager les moyens financiers pour financer au moins 80% de ses investissements et éventuellement rembourser sa dette à long terme.

**UCV :**

En plus des deux concepts de plafond d'endettement ci-dessus, l'UCV a élaboré un troisième concept qui est :

- **La capacité économique d'endettement (CEE) :** ceci correspond à 30 fois la marge d'autofinancement moyenne de la législature.

Dans cette méthode, la détermination du plafond d'endettement d'une Commune est fondée sur sa capacité économique d'endettement. Pour une Commune, la capacité économique d'endettement est le niveau maximum d'endettement (une valeur en CHF) soutenable financièrement sur le long terme. Au-delà de cette capacité d'endettement, la Commune ne pourrait respecter les principes essentiels de gestion de la dette publique (par exemple l'équilibre budgétaire, le principe de remboursement d'une dette basé sur la durée de vie des investissements, etc.). Elle se retrouverait dans une situation financière critique par rapport à son endettement (endettement trop lourd ou surendettement). Elle ne serait plus en mesure de rembourser sa dette dans un délai acceptable (moins de 30 ans) : les générations futures hériteront d'une dette difficile à supporter.

La capacité économique d'endettement est évaluée à partir des moyens financiers dont dispose la Commune pour financer au moins 80% de ses investissements si la planification des investissements est bonne, éventuellement rembourser ses emprunts et payer les intérêts passifs.

En résumé, il s'agit de répondre à la question suivante : quels sont les moyens financiers nécessaires pour supporter une dette de X CHF, sachant que la Commune doit s'acquitter du service de cette dette (amortissements et intérêts passifs) durant 30 ans ?

Évalué de la sorte, le plafond d'endettement correspond à la capacité économique d'endettement de la Commune. Il y a un rapport direct avec la capacité de la Commune à générer les liquidités nécessaires pour rembourser sa dette. Ainsi, la différence entre les recettes et les dépenses de fonctionnement est prise en compte, et donc tient compte de la situation financière réelle de la Commune. Dès lors, si la Commune souhaite faire varier cette limite (ce plafond d'endettement), elle doit faire évoluer ses recettes et/ou ses dépenses en conséquence en prenant les mesures adéquates.

La planification des investissements de la Commune à moyen terme définira son besoin de financement pour les années à venir et, probablement, son endettement prévisionnel. Si celui-ci est plus élevé que sa capacité économique d'endettement, la Commune doit revoir la planification de ses investissements ou augmenter sa marge d'autofinancement (diminution des dépenses ou augmentation des recettes courantes).

La Commune a également la possibilité de fixer son plafond d'endettement en dessous de la valeur de sa capacité économique d'endettement. C'est un choix politique qui explique la distinction entre la capacité économique d'endettement et le plafond d'endettement arrêté par la Commune.

Jusqu'à la législature 2021-2026, la Commune d'Épalinges avait choisi de fixer son plafond d'endettement au brut. Ceci s'expliquait par le fait que la Commune n'avait que très peu de patrimoine financier immobilier. Vu que notre nouvelle stratégie d'investissement consiste aussi à constituer un portefeuille de bâtiments locatifs financés par des crédits hypothécaires (par la mise en valeur de nos terrains constructibles, ou l'exercice de notre droit de préemption) lorsque l'investissement peut générer des rendements suffisants, la Municipalité a décidé pour la législature 2026-2031 de fixer son plafond d'endettement selon la méthode dite nette.

## 4. Planification financière

### 4.1 Plan des investissements

| DEPENSES D'INVESTISSEMENT           | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | 2025             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Investissements                     | 18 565 360        | 16 297 442        | 14 376 730        | 15 685 997        | 7 033 589        |
| Prêts et participations permanentes | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                |
| Subventions d'investissement        | 236 421           | 257 579           | 0                 | 0                 | 0                |
| Autres investissements              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>               | <b>18 801 780</b> | <b>16 555 021</b> | <b>14 376 730</b> | <b>15 685 997</b> | <b>7 033 589</b> |

Sur la période 2021-2025, la Commune a investi un montant total de CHF 72.4 millions. Les principaux projets ont été (projets dont l'investissement net après déduction de subvention ou participation de tiers était supérieur à 1 million) : extension du complexe scolaire à Bois-Murat, réfection de la Salle des spectacles, Auberge et Service du feu, rénovation et agrandissement caserne des pompiers SDIS, requalification du chemin et pont de la Girarde, aménagements routiers ligne bus 44, requalification de la RC 601 Croisettes - Chalet-à-Gobet, rénovation de la toiture BM-F, nouveaux vestiaires, buvette et dépôt BDC, collecteurs de la route de Berne, Croisettes-Orchez, entretiens routiers au Ruisseau-Martin, Laiterie et Route du Village, raccordement CAD Bois-Murat.

Le plan des investissements détaillé est présenté annuellement dans la brochure du budget soumis au Conseil communal. Aussi, dans la brochure des comptes annuels, les conseillers et conseillères communaux ont le détail des investissements (montant des projets achevés et donc en cours d'amortissement, et ceux en cours de construction).

Ces dépenses représentent une part importante des dépenses communales qu'il est nécessaire de couvrir par le biais des liquidités courantes ou, si les finances communales ne sont pas suffisantes, en contractant de nouveaux emprunts dans le cadre du plafond d'endettement adopté pour la législature en cours.

Tous les projets du patrimoine financier seront financés par de la dette hypothécaire, et les revenus générés par ce patrimoine seront prioritairement destinés au remboursement de ces dettes. Le tableau ci-dessous ne vous donne que la liste des préavis des investissements dans le patrimoine administratif.

Pour la législature 2026-2031, la Municipalité entend réaliser les préavis/projets (patrimoine administratif) suivants :

| Libellé                                                                                                                                                       |                 | Montant du Préavis | Montant déjà investi au 31.12.2025 | Reste à investir | Economie potentielle |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------|----------------------|
| Collecteur Montblesson-> Planches -> Pré d'Yverdon et Vaugueny 14/2024 - 5010.140/9141.00.140                                                                 | CRÉDITS VOTÉS   | 650 000            | 135 565                            | 514 435          | -                    |
| Création et réalisation de trois places de jeux (12/2022) - 5011.180/9141.10.180                                                                              | CRÉDITS VOTÉS   | 280 000            | 172 783                            | 18 261           | 88 956               |
| Entretiens routiers au Ruisseau-Martin, Laiterie et Rte du Village (16/2022) - 5011.183/9141.10.183                                                           | CRÉDITS VOTÉS   | 3 250 000          | 2 123 287                          | 500 000          | 626 713              |
| Collège de Bois-Murat : raccordement de tout le complexe scolaire au CAD des SIL (05/2024) - 5030.150/9143.00.150 - 6613.150                                  | CRÉDITS VOTÉS   | 1 665 000          | 1 247 904                          | 417 096          | -                    |
| Crédit-cadre destiné aux études des projets urbanistiques et de constructions 22-26 (24/2021) - 5011.177/9141.10.177 - 6611.177                               | CRÉDITS VOTÉS   | 1 500 000          | 561 342                            | 200 000          |                      |
| Rénovation vestiaires terrain foot Bois-de-la-Chapelle + dépôt souterrain Voirie (01/2024) - 5030.151/9143.00.151 - 6613.151                                  | CRÉDITS VOTÉS   | 5 597 000          | 1 569 591                          | 3 650 409        | 377 000              |
| Création d'une garderie d'enfants dans des nouveaux locaux SwissLife au Ch. des Croisettes 9b (08/2023) - 5030.145/9143.00.145                                | CRÉDITS VOTÉS   | 1 895 000          | 248 158                            | 1 500 642        | 146 200              |
| Agrandissement et réfection du terrain synthétique de la Croix-Blanche (10/2008) - 5030.094/9143.00.094 - 6190.094                                            | CRÉDITS VOTÉS   | 2 060 000          | 338 821                            | 2 500 000        | - 778 821            |
| Étude révision PDcom, PGA + RPGA -12/2016 - 5011.155/9141.10.155                                                                                              | CRÉDITS VOTÉS   | 563 000            | 463 875                            | 99 125           | -                    |
| Étude aménagements route et place de la Croix-Blanche 15/2018 - 5011.165/9141.10.165                                                                          | CRÉDITS VOTÉS   | 390 000            | 365 287                            | 24 713           | -                    |
| Rapport-préavis sur la mobilité - 22/2021 - 5011.178/9141.10.178                                                                                              | CRÉDITS VOTÉS   | 415 000            | 250 337                            | 80 000           | 84 663               |
| Requalification plat Croix-Blanche -06/2024 - 5011.186/9141.10.186 (parking Ancien Terminus 5)                                                                | CRÉDITS VOTÉS   | 826 000            | 2 703                              | 100 000          | 723 298              |
| Assainis. bâtiments communaux plan directeur 2024 - 04/2024 - 5030.153/9143.00.153                                                                            | CRÉDITS VOTÉS   | 238 000            | 213 692                            | 24 308           | -                    |
| Etude pour l'élaboration d'un plan de transition écologique et sociale - 09/2024 - 5011.189/9141.10.189                                                       | CRÉDITS VOTÉS   | 106 000            | 65 809                             | 40 191           | -                    |
| Coll. entretiens 2019 - 08/2019 - 5010.158/9141.00.158                                                                                                        | CRÉDITS VOTÉS   | 600 000            | 99 120                             | 390 000          | 110 880              |
| Entretiens collecteurs 2022 - 07/2022 - 5010.163/9141.00.163                                                                                                  | CRÉDITS VOTÉS   | 595 000            | 457 939                            | 132 000          | 5 061                |
| Stabilisation des berges + collecteur au Polny - 15/2022 - 5010.164/9141.00.164                                                                               | CRÉDITS VOTÉS   | 165 000            | 82 698                             | 82 302           | -                    |
| Aménagements extérieurs de l'Eglise des Croisettes - 17/2023 - 5030.148/9143.00.148                                                                           | CRÉDITS VOTÉS   | 162 000            | 14 656                             | 146 148          | 1 196                |
| Crédit d'étude rénovation piscine Bois-Murat (25m) 08/2025 - 5030.161/9143.00.162                                                                             | CRÉDITS VOTÉS   | 1 772 283          | 181 387                            | 1 590 896        | -                    |
| Rénovation cuisine de l'Auberge communale - 16/2025 - 5030.159/9143.00.159                                                                                    | CRÉDITS VOTÉS   | 489 000            | -                                  | 489 000          | -                    |
| Collège Croix-Blanche - Phase 1 - Travaux d'isolation du sous-sol et de ventilation passive et protection solaire des combles 5/2025 - 5030.160 - 9143.00.160 | CRÉDITS VOTÉS   | 216 000            | -                                  | 216 000          | -                    |
| Plan d'affectation "Tuileries 1" (propriété Swsslife) - aménagements domaine public 14/2021 - 5011.102/9141.10.102 -6190.102                                  | CRÉDITS VOTÉS   | 400 000            | -                                  | 400 000          | -                    |
| Plan d'affectation chemin des Dailles - 20/2024 - 5011.190/9141.10.190                                                                                        | CRÉDITS VOTÉS   | 240 000            | 2 162                              | 237 838          | -                    |
| Interconnexion Fibre Optique (FO) entre Pully et Épalinges 11/2026 - 5030.164/9143.00.164                                                                     | CRÉDITS VOTÉS   | 74 400             | -                                  | 74 400           | -                    |
| Infrastructures des centres de données et transfert y compris Firewall 11/2026 - 5060.025/9146.00.025                                                         | CRÉDITS VOTÉS   | 522 100            | -                                  | 522 100          | -                    |
| Rénovation de la chaufferie du site de la Voirie 02/2026 - 5030.163/9143.00.163                                                                               | CRÉDITS VOTÉS   | 711 000            | -                                  | 711 000          | -                    |
| Réfection de la chaussée du chemin des Tuileries 07/2026 - 5011.194/9141.10.194                                                                               | CRÉDITS VOTÉS   | 813 000            | -                                  | 813 000          | -                    |
| Ouvrage de soutènement suite glissement terrain Montblesson 03/2026 - 5011.195/9141.10.195                                                                    | CRÉDITS VOTÉS   | 400 000            | -                                  | 400 000          | -                    |
| Collecteur séparatif à la route de Montblesson (secteur Eglise - 120 m.) 13/2026 - 5010.166/9141.00.166                                                       | CRÉDITS VOTÉS   | 465 000            | -                                  | 465 000          | -                    |
| Collecteur eaux claires et eaux usées au chemin du Bois-de-Ban 08/2026 - 5010.167/9141.00.167                                                                 | CRÉDITS VOTÉS   | 450 000            | -                                  | 450 000          | -                    |
| Collecteur séparatif entre chemin des Planchamps et chemin de la Pierraz (250 m.) ou collecteur priorisé par le PGEE                                          | CRÉDITS À VOTER | 850 000            | -                                  | 850 000          | -                    |
| Piscine Bois-Murat (17m); Construction - rénovation - 08/2025                                                                                                 | CRÉDITS À VOTER | 8 800 000          | -                                  | 8 800 000        | -                    |
| Amélioration des dessertes forestières sentier de l'Arzillier                                                                                                 | CRÉDITS À VOTER | 100 000            | -                                  | 100 000          | -                    |
| Réfection de la passerelle piétonne rte de Montblesson (glissement terrain)                                                                                   | CRÉDITS À VOTER | 300 000            | -                                  | 300 000          | -                    |
| Remplacement du véhicule Aebi pour la voirie (2009)                                                                                                           | CRÉDITS À VOTER | 200 000            | -                                  | 200 000          | -                    |
| Remplacement du véhicule Mega pour les Espaces verts                                                                                                          | CRÉDITS À VOTER | 85 000             | -                                  | 85 000           | -                    |
| Achat d'un tracteur forestier avec agrégats                                                                                                                   | CRÉDITS À VOTER | 650 000            | -                                  | 650 000          | -                    |
| Rénovation de la Maison palinzarde (crépi extérieur)                                                                                                          | CRÉDITS À VOTER | 400 000            | -                                  | 400 000          | -                    |
| Création d'un trottoir au chemin du Bois-de-Ban (du PQ Bois-de-Ban -> tennis)                                                                                 | CRÉDITS À VOTER | 875 000            | -                                  | 875 000          | -                    |
| Contruction d'un bassin de rétention pour le secteur de la Girarde                                                                                            | CRÉDITS À VOTER | 500 000            | -                                  | 500 000          | -                    |
| Collecteur séparatif au chemin du Bornalet (côté Ouest - 350 m.) ou collecteur priorisé par le PGEE                                                           | CRÉDITS À VOTER | 640 000            | -                                  | 640 000          | -                    |
| Réfection de la route du Village                                                                                                                              | CRÉDITS À VOTER | 1 750 000          | -                                  | 1 750 000        | -                    |
| Mises aux normes BMF & BMA sécurité incendie                                                                                                                  | CRÉDITS À VOTER | 700 000            | -                                  | 700 000          | -                    |
| Remplacement de la place de jeux du collège de l'Ofréquaz                                                                                                     | CRÉDITS À VOTER | 100 000            | -                                  | 100 000          | -                    |
| Zone de dépose-minute aux Croisettes.                                                                                                                         | CRÉDITS À VOTER | 650 000            | -                                  | 650 000          | -                    |
|                                                                                                                                                               |                 | 44 109 783         | 8 597 115                          | 33 388 864       | 1 385 145            |



## 4.2 Projection prévisionnelle 2026-2031 du compte de résultats

Rétrospectivement, le compte de résultats de la Commune pour la période 2021-2025 présente les résultats suivants :

| Compte de résultats                                           | 2021        | 2022        | 2023       | 2024        | 2025       |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Revenus fiscaux                                               | 36 280 305  | 35 382 745  | 35 983 918 | 36 429 574  | 35 508 611 |
| Patentes et concessions                                       | 35 530      | 37 172      | 34 997     | 32 391      | 31 426     |
| Taxes et redevances                                           | 5 010 977   | 4 743 755   | 5 167 436  | 6 101 158   | 5 086 816  |
| Revenus divers                                                | 1 195 322   | 1 569 338   | 1 070 859  | 1 133 793   | 772 563    |
| Prélèvements sur les fonds et financements spéciaux           | 220 042     | 294 933     | 477 626    | 826 182     | 556 389    |
| Revenus de transfert                                          | 11 601 931  | 11 862 122  | 15 067 556 | 12 889 381  | 4 406 737  |
| Subventions à redistribuer                                    | 119 115     | 198 147     | 221 829    | 1 194 990   | 401 927    |
| Charges de personnel                                          | 10 658 069  | 11 009 001  | 11 514 586 | 11 885 492  | 12 402 002 |
| Charges de biens et services et autres charges d'exploitation | 6 785 424   | 7 044 477   | 8 378 134  | 8 572 034   | 7 522 450  |
| Amortissements du patrimoine administratif                    | 2 466 840   | 2 687 162   | 3 085 305  | 3 818 321   | 5 157 469  |
| Attributions aux fonds et financements spéciaux               | 1 267 649   | 1 078 447   | 1 056 296  | 673 880     | 967 809    |
| Charges de transfert                                          | 27 679 038  | 28 821 755  | 29 256 293 | 30 720 693  | 19 894 724 |
| Subventions redistribuée                                      | 2 931 927   | 3 041 609   | 3 055 477  | 3 212 195   | 3 422 416  |
| Résultat d'Exploitation (REX)                                 | 2 674 276   | 405 760     | 1 678 129  | -275 147    | -2 602 402 |
| Revenus financiers                                            | 589 783     | 700 225     | 628 721    | 860 306     | 797 741    |
| Charges financières                                           | 940 724     | 1 062 635   | 1 143 242  | 1 417 603   | 1 404 853  |
| Résultat Financier (RFI)                                      | -350 941    | -362 410    | -514 520   | -557 297    | -607 112   |
| Revenus opérationnels                                         | 55 053 005  | 54 788 436  | 58 652 942 | 59 467 774  | 47 562 210 |
| Charges opérationnelles                                       | 52 729 670  | 54 745 086  | 57 489 333 | 60 300 218  | 50 771 723 |
| Résultat Opérationnel (ROP=REX+RFI)                           | 2 323 335   | 43 350      | 1 163 608  | -832 444    | -3 209 513 |
| Revenus extraordinaires                                       | 1 599 354   | 2 151 111   | 889 321    | 1 920 011   | 5 574 923  |
| Charges extraordinaires                                       | 4 063 259   | 2 185 525   | 2 004 386  | 1 738 243   | 2 856 771  |
| Résultat extraordinaire                                       | -2 463 905  | -34 414     | -1 115 065 | 181 767     | 2 718 152  |
| Résultat Total du compte de résultats (=ROP+REO)              | -140 570    | 8 936       | 48 544     | -650 676    | -491 362   |
| Prélèvements sur les fonds et financements spéciaux           | 220 042     | 294 933     | 477 626    | 826 182     | 556 389    |
| Revenus extraordinaires                                       | 1 599 354   | 2 151 111   | 889 321    | 1 920 011   | 5 574 923  |
| Amortissements planifiés PA                                   | 2 466 840   | 2 687 162   | 3 085 305  | 3 818 321   | 5 157 469  |
| Réévaluations sur créances                                    | 0           | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Amortissements planifiés des subventions d'investissement     | 0           | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Attributions aux fonds et financements spéciaux               | 1 267 649   | 1 078 447   | 1 056 296  | 673 880     | 967 809    |
| Charges extraordinaires                                       | 4 063 259   | 2 185 525   | 2 004 386  | 1 738 243   | 2 856 771  |
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA)                                  | 5 837 781   | 3 514 026   | 4 827 583  | 2 833 576   | 2 359 376  |
| Dépenses nettes d'investissement (DNI)                        | 18 752 657  | 16 506 390  | 13 101 178 | 15 524 786  | 2 074 309  |
| BESOIN DE FINANCEMENT (-) / CAPACITE A FINANCER (+)           | -12 914 876 | -12 992 364 | -8 273 595 | -12 691 210 | 285 067    |

Les besoins de financement (marge d'autofinancement moins les dépenses nettes d'investissement) durant la période 2021-2025 se sont élevés à CHF 46.5 millions.

Comme mentionné dans le chapitre « méthodologie » ci-dessus, la planification des charges et revenus et notamment ceux ayant un caractère liquide (financier), permet de déterminer la marge d'autofinancement prévisionnelle puis les besoins de financement. Cela correspond au besoin de recourir à l'emprunt pour financer les investissements prévus sur la période 2026-2031.

Pour la législature 2026-2031, la Municipalité a établi ses prévisions sur la base des éléments suivants :

- taux d'imposition relevé de 7 points (on passe de 64.5 à 71.5% dès 2027) ;
- taux des intérêts passifs de 1,1% (la moyenne entre 2021 et 2025 était de 1,2%, le taux actuel de la BNS est de 0,00%)
- taux de croissance de la masse salariale 2,5% maximum par année (la moyenne entre 2021 et 2025 était de 3,86%) sous réserve des décisions à venir quant au règlement du personnel et la grille salariale ;
- la croissance des charges de biens, services et marchandises sera maîtrisée à +1,5% par année au maximum ;
- subventions et couverture du déficit de l'AAEE pour plus de CHF 4 millions dès 2027, et plus de CHF 4.2 millions, dès 2028, y compris la subvention de CHF 150'000.00 qui ne sera plus versée par la FAJE à l'AAEE ; le loyer et l'amortissement de l'aménagement de la garderie des Croisettes pour + CHF 269'000.00 ont été pris en compte ;
- la participation au trafic d'agglomération (TL) + CHF 300'000.00 dès 2027 avec la mise en service du Tramway Flon-Renens et le bus à haut niveau de service (BHNS) ;
- augmentation de la population et augmentation des rentrées fiscales, grâce à la construction de nouveaux quartiers.

Selon certaines prévisions, la population palinzarde devrait se situer aux alentours de 12'000 habitant-e-s d'ici la fin de la législature, compte tenu de la mise en œuvre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et le développement en cours des projets immobiliers dans certains quartiers. La Commune ayant fait preuve de prévoyance, les investissements pour réaliser les infrastructures scolaires nécessaires ainsi que celles pour l'accueil de l'enfance ont déjà été construites afin d'accueillir ces 2'000 nouveaux habitant-e-s supplémentaires.

Ainsi, sont attendus, environ :

- 65 habitant-e-s – Village (Sykes) – (2027) ;
- 180 habitant-e-s – Les Tuileries 1 Swisslife (Fin 2027) ;
- 245 habitant-e-s – La Possession/Bois-de-Ban (fin 2028) ;
- 300 habitant-e-s – Les Planches Montblesson (fin 2028) ;
- 400 habitant-e-s – Le Closalet (fin 2029)

Soit un total de 1'190 habitant-e-s de plus à fin de 2029. Les 12'000 habitants pourraient être atteints à l'horizon 2031 sur la base de la croissance démographique ordinaire.

Ces nouveaux habitants vont générer environ CHF 2.4 millions de revenus fiscaux par année à l'horizon 2029-2030. Nos projections ont tenu compte des revenus fiscaux générés par ces nouveaux contribuables pour chacune de ces années (2027, 2028, 2029).



Compte tenu de ces prévisions, la situation au niveau de la marge d'autofinancement sera la suivante :

| Compte de résultats                                           | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Revenus fiscaux                                               | 35 508 611 | 39 232 677 | 40 434 993 | 41 353 111 | 41 353 111 | 41 353 111 |
| Patentes et concessions                                       | 31 426     | 31 426     | 31 426     | 31 426     | 31 426     | 31 426     |
| Taxes et redevances                                           | 5 086 816  | 5 086 816  | 5 086 816  | 5 086 816  | 5 086 816  | 5 086 816  |
| Revenus divers                                                | 772 563    | 772 563    | 772 563    | 772 563    | 772 563    | 772 563    |
| Prélèvements sur les fonds et financements spéciaux           | 556 389    | 570 187    | 600 863    | 623 396    | 623 396    | 623 396    |
| Revenus de transfert                                          | 3 406 737  | 3 406 737  | 3 406 737  | 3 406 737  | 3 406 737  | 3 406 737  |
| Subventions à redistribuer                                    | 401 927    | 401 927    | 401 927    | 401 927    | 401 927    | 401 927    |
| Charges de personnel                                          | 12 712 052 | 13 119 854 | 13 447 850 | 13 784 046 | 14 128 648 | 14 481 864 |
| Charges de biens et services et autres charges d'exploitation | 7 635 287  | 7 899 816  | 8 018 313  | 8 138 588  | 8 260 667  | 8 384 577  |
| Amortissements du patrimoine administratif                    | 5 369 290  | 4 930 433  | 5 005 782  | 4 497 962  | 4 408 914  | 4 311 075  |
| Attributions aux fonds et financements spéciaux               | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    |
| Charges de transfert                                          | 19 894 724 | 21 223 264 | 21 456 889 | 21 540 514 | 21 624 139 | 21 624 139 |
| Subventions redistribuée                                      | 3 422 416  | 3 422 416  | 3 422 416  | 3 422 416  | 3 422 416  | 3 422 416  |
| Résultat d'Exploitation (REX)                                 | -4 237 109 | -2 061 257 | -1 583 733 | -675 358   | -1 136 615 | -1 515 902 |
| Revenus financiers                                            | 797 741    | 797 741    | 797 741    | 797 741    | 797 741    | 1 645 741  |
| Charges financières                                           | 1 151 813  | 1 413 398  | 1 535 752  | 1 606 118  | 1 594 898  | 1 801 963  |
| Résultat Financier (RFI)                                      | -354 072   | -615 656   | -738 010   | -808 377   | -797 157   | -156 222   |
| Revenus opérationnels                                         | 46 562 210 | 50 300 075 | 51 533 066 | 52 473 717 | 52 473 717 | 53 321 717 |
| Charges opérationnelles                                       | 51 153 390 | 52 976 988 | 53 854 810 | 53 957 453 | 54 407 490 | 54 993 841 |
| Résultat Opérationnel (ROP=REX+RFI)                           | -4 591 180 | -2 676 913 | -2 321 743 | -1 483 735 | -1 933 772 | -1 672 124 |
| Revenus extraordinaires                                       | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Charges extraordinaires                                       | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     |
| Résultat extraordinaire                                       | -51 526    | -51 526    | -51 526    | -51 526    | -51 526    | -51 526    |
| Résultat Total du compte de résultats (=ROP+REO)              | -4 642 706 | -2 728 439 | -2 373 269 | -1 535 261 | -1 985 298 | -1 723 650 |
| Prélèvements sur les fonds et financements spéciaux           | 556 389    | 570 187    | 600 863    | 623 396    | 623 396    | 623 396    |
| Revenus extraordinaires                                       | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Amortissements planifiés PA                                   | 5 369 290  | 4 930 433  | 5 005 782  | 4 497 962  | 4 408 914  | 4 311 075  |
| Réévaluations sur créances                                    |            |            |            |            |            |            |
| Amortissements planifiés des subventions d'investissement     |            |            |            |            |            |            |
| Attributions aux fonds et financements spéciaux               | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    | 967 809    |
| Charges extraordinaires                                       | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     | 51 526     |
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA)                                  | 1 189 529  | 2 651 141  | 3 050 984  | 3 358 640  | 2 819 555  | 2 983 364  |

Les besoins de financement exclusivement nécessaires aux investissements du patrimoine administratif selon le plan des investissements seront de CHF 16.9 millions. C'est-à-dire que la Commune doit augmenter sa dette en recourant à l'emprunt pour au moins ce montant durant la législature pour financer ses investissements dans le patrimoine administratif.

|                                                     |             |            |            |           |           |           |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA)                        | 1 189 529   | 2 651 141  | 3 098 833  | 3 425 629 | 2 894 354 | 3 153 092 |
| Dépenses nettes d'investissement (DNI)              | 13 142 268  | 9 423 198  | 7 746 963  | 1 690 000 | 1 175 000 | 211 435   |
| BESOIN DE FINANCEMENT (-) / CAPACITE A FINANCER (+) | -11 952 739 | -6 772 057 | -4 648 130 | 1 735 629 | 1 719 354 | 2 941 658 |

Et si on y intègre les investissements dans le patrimoine financier, ces besoins seront de CHF 54.6 millions :

|                                                     |             |            |            |            |             |            |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA)                        | 1 189 529   | 2 651 141  | 3 050 984  | 3 358 640  | 2 819 555   | 2 983 364  |
| Dépenses nettes d'investissement (DNI)              | 17 492 131  | 11 123 198 | 8 386 963  | 10 240 000 | 16 811 000  | 6 649 435  |
| BESOIN DE FINANCEMENT (-) / CAPACITE A FINANCER (+) | -16 302 602 | -8 472 057 | -5 335 978 | -6 881 360 | -13 991 445 | -3 666 071 |

Les investissements prévus dans le patrimoine administratif (PA) sont très largement au-dessus de nos capacités financières et vont entraîner une augmentation de la dette, des intérêts passifs, des amortissements et des frais courants d'entretien et de fonctionnement.

Notre Commune générera en moyenne CHF 2.6 millions de marge d'autofinancement par année entre 2026 et 2031. La Municipalité est consciente qu'envisager des investissements dans le patrimoine administratif de CHF 33.3 millions selon le tableau ci-dessus aura des répercussions financières non négligeables. Pour rappel, la marge d'autofinancement doit financer au minimum 80% des investissements et éventuellement servir à rembourser une partie de la dette. Donc, même si nous consacrons la totalité de cette marge d'autofinancement à nos investissements dans le patrimoine administratif, nous ne devrions pas dépasser CHF 3.3 millions d'investissement par année soit environ CHF 16.3 millions pour l'ensemble de la législature. Cette estimation ne prévoit toutefois aucun remboursement de la dette existante. Celle-ci continuera par ailleurs d'augmenter, puisqu'au moins 20 % des investissements devront être financés par l'emprunt.

Comme nous pouvons le constater dans les prévisions ci-dessus, malgré l'augmentation d'impôt, le résultat opérationnel de la Commune sera toujours négatif même s'il est en baisse à la fin de la législature par rapport à 2025. Parce que nos charges courantes vont continuer de croître plus vite que nos revenus (charges de personnel et autorités, charges de biens, services et marchandises, charges de transfert dont la péréquation, la participation à la cohésion sociale, la facture policière, la participation aux transports publics d'agglomération, aux transports régionaux, la protection civile, SDIS Lausanne-Épalinges, le Centre sportif de Malley, GEDREL SA pour la déchetterie, la STEP et l'AGEV pour le réseau d'égouts et épuration). Même si certaines immobilisations arriveront au terme de leur amortissement, le montant des amortissements du patrimoine administratif pourrait dépasser de 10% de nos revenus fiscaux en 2031.

Même si la Municipalité met un point d'honneur au contrôle scrupuleux de toutes les dépenses de fonctionnement, il est aujourd'hui indéniable que les coûts d'exploitation de notre Commune et certains choix stratégiques d'investissement sont très élevés par rapport à nos revenus courants. Et le nombre important de préavis d'investissement dans le patrimoine administratif en cours et à venir ne permettra pas une réduction de ces charges d'exploitation.

| 3. Degré de couverture des charges |            |            |            |            |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Désignation                        | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       |
| Revenus courants (RC)              | 46 562 210 | 50 300 075 | 51 533 066 | 52 473 717 | 52 473 717 | 53 321 717 |
| Charges courantes (CC)             | 51 153 390 | 52 976 988 | 53 854 810 | 53 957 453 | 54 407 490 | 54 993 841 |
| En % (plus de 99%)                 | 91.0%      | 94.9%      | 95.7%      | 97.3%      | 96.4%      | 97.0%      |

Notre degré de couverture des charges sera d'environ 95.4% en moyenne durant la législature alors que le seuil minimum recommandé est de plus de 99%. Il était en moyenne de 100.8% entre 2021 et 2025 avec une chute à partir de 2024, 98.3% et 94.4% en 2025.

Pendant la période 2021-2025 nous avons payé CHF 4.56 millions d'intérêts, et à la fin de la prochaine législature, nous paierons environ 7.8 millions pour les emprunts qui serviront à financer le PA (projection avec un taux d'intérêt de 1.1%). Probablement un peu moins si la BNS maintient son taux directeur à 0.00% sur une ou deux années durant la législature.

Les revenus locatifs des appartements du patrimoine financier des parcelles 581 et 588 (phase 1) pourraient permettre d'améliorer le résultat financier dès 2031, même si ces revenus serviront au remboursement des emprunts hypothécaires.

#### **4.3 Endettement net pour le calcul des ratios versus endettement net pour le calcul du plafond**

Selon l'aide à la détermination du plafond d'endettement de la DGAIC, et comme mentionné au chapitre « méthodologie » ci-dessus, seuls les cautionnements non garantis par gage (ou partiellement) doivent maintenant être retenus et additionnés au plafond d'endettement en vue de déterminer le plafond d'endettement global.

Ainsi, nous avons au 31 décembre 2025 une couverture des cautionnements de l'Association de la Maison de Paroisse en garantie de son prêt sans intérêts auprès de l'Association Immobilière Paroissiale de la Sallaz pour CHF 150'000.-, de la Coopérative du logement à but social (CLE) en garantie de trois hypothèques pour les bâtiments du Giziaux pour CHF 1'960'000.-, de la Croix-Blanche pour CHF 3'780'000.-, et pour la parcelle RF 575 (DDP 2912) au chemin de la Girarde pour CHF 1'600'000.-, soit pour un montant total de CHF 7'490'000.-. Dès lors et à l'heure actuelle, seul le cautionnement de CHF 150'000.- pour l'Association de la Maison de Paroisse doit être considéré comme non garanti par gage.

La Municipalité n'accordera pas de nouveaux cautionnements au cours de la législature 2026-2031.

*NB : La définition de la dette nette pour le calcul du plafond d'endettement est différente de la dette nette pour les ratios MCH2 (pour les ratios MCH2, le patrimoine administratif financé par les taxes affectées (par exemple le PA de la déchetterie et de l'épuration) n'est pas déduit des engagements).*

| Références et indicateurs                  | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        | 2031        |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dette nette (DN)                           | 85 671 452  | 92 444 650  | 97 141 613  | 95 481 613  | 93 846 613  | 91 078 048  |
| Dette brute (DB)                           | 113 749 676 | 122 222 874 | 127 559 836 | 134 449 836 | 148 450 836 | 152 120 271 |
| Capacité économique d'endettement (CEE)    | 35 685 878  | 79 534 227  | 91 529 521  | 100 759 202 | 84 586 652  | 89 500 917  |
| Taux d'endettement net En % (maximum 150%) | 230%        | 248%        | 261%        | 256%        | 252%        | 245%        |

Le taux d'endettement net sera d'environ 245% à la fin de la législature, largement au-dessus du seuil maximum recommandé de 150%, dû aux investissements massifs dans le patrimoine administratif et le montant toujours plus élevé de nos charges courantes par rapport à nos revenus courants.

## **5. Proposition du plafond (unique) d'endettement net**

### **5.1 Plafond d'endettement maximum (limite maximum à ne pas dépasser)**

**Formule du Ratio du plafond d'endettement net :**  
**Endettement net (y compris quotes-parts et cautionnements selon risque) /**  
**Revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés**

### Pour la période 2021-2025

| Désignation                                                                              | Moyenne sur 5 ans |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Revenus fiscaux                                                                          | 35 917 031        |
| Patentes et concessions                                                                  | 34 303            |
| Emoluments pour actes administratifs                                                     | 935 680           |
| Revenus provenant de participations PA                                                   | -                 |
| Entreprises publiques comme société anonyme ou autre forme d'organisation de droit privé | -                 |
| Loyers et fermages des biens-fonds PA                                                    | 266 595           |
| Revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés                                 | 37 153 609        |

D'où un plafond d'endettement maximum à ne pas dépasser de  $37'153'609 \times 250/100 = \text{CHF } 92'884'022.-$ .

**A fin 2025, l'endettement net de la Commune à comparer avec ce plafond était de CHF 73.7 millions.**

| Engagements                  | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ENGAGEMENT NET = Dette nette | -40 230 944 | -53 064 882 | -61 350 201 | -74 005 201 | -73 709 184 |

### Pour la période 2026-2031

| Désignation                                                                              | Moyenne 2026-2031 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Revenus fiscaux                                                                          | 39 872 602.58     |
| Patentes et concessions                                                                  | 31 426.00         |
| Emoluments pour actes administratifs                                                     | 1 032 177.44      |
| Revenus provenant de participations PA                                                   | -                 |
| Entreprises publiques comme société anonyme ou autre forme d'organisation de droit privé | -                 |
| Loyers et fermages des biens-fonds PA                                                    | 305 629.50        |
| Revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés                                 | 41 241 835.52     |

D'où un plafond d'endettement maximum à ne pas dépasser pour la législature 2026-2031 de  $41'242'000 \times 250/100 = \text{CHF } 103'105'000.-$ .

**A fin 2031, l'endettement net de la Commune à comparer avec ce plafond sera de CHF 91.07 millions.**

| Références et indicateurs | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dette nette (DN)          | 85 671 452 | 92 444 650 | 97 141 613 | 95 481 613 | 93 846 613 | 91 078 048 |

## 5.2 Capacité économique d'endettement

Pour rappel, ce concept élaboré par l'UCV consiste à prendre la moyenne de la marge d'autofinancement (recettes – dépenses de fonctionnement) de la législature et de la multiplier par 30. Pourquoi 30 ? Parce que c'est la durée de vie la plus fréquente des investissements du patrimoine administratif (PA), mais également parce que cette durée permet de s'assurer que la dette est supportable sur une génération.

|                              | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | Moyenne          |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA) | 5 837 781 | 3 514 026 | 4 827 583 | 2 833 576 | 2 359 376 | <b>3 874 468</b> |

Pour la période 2021-2025, la capacité économique d'endettement maximum de la Commune d'Épalinges était de  $3'874'468 \times 30 = \text{CHF } 116'234'040.-$  or notre plafond d'endettement brut avait été fixé à CHF 140 millions, donc bien au-dessus de la capacité économique maximum d'endettement calculée a posteriori. Ce plafond (CHF 140 millions) avait été fixé sur la base de scénarios ou des projections optimistes qui visiblement ne se sont pas totalement concrétisés.

|                              | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | Moyenne          |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| MARGE D'AUTOFINANCEMENT (MA) | 1 189 529 | 2 651 141 | 3 050 984 | 3 358 640 | 2 819 555 | 2 983 364 | <b>2 675 536</b> |

Pour la période 2026-2031, la capacité économique d'endettement maximum de la Commune d'Épalinges serait de  $2'676'000 \times 30 = \text{CHF } 80'280'000.-$  (plafond net).

| Références et indicateurs | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dette nette (DN)          | 85 671 452 | 92 444 650 | 97 141 613 | 95 481 613 | 93 846 613 | 91 078 048 |

Comme nous pouvons le constater, notre endettement net en 2031 de CHF 91.07 millions (il était de 73.7 millions en 2025) sera supérieur à notre capacité économique d'endettement CHF 80.28 millions.

**En résumé, le plafond d'endettement maximum à ne pas dépasser en se basant uniquement sur les recettes communales s'élève à CHF 103 millions.**

La fixation du plafond d'endettement est un choix politique qui doit tenir compte de la capacité financière de la Commune (maximum CHF 80 millions), mais aussi du besoin ou de la nécessité de réaliser des projets pour les citoyennes et les citoyens de la Commune (maximum à ne pas dépasser CHF 103 millions). Or, à la fin de la législature, notre endettement net sera de CHF 91 millions pour un taux d'endettement net de 245% dépassant ainsi le seuil problématique/critique de 200%.

| Taux d'endettement net (EN/RF) selon (DGAIC) |
|----------------------------------------------|
| <100% = Bon                                  |
| 100% - 150% = Acceptable                     |
| 150% - 200% = Mauvais                        |
| >200% = Problématique                        |

Compte tenu de certaines incertitudes et sur la base des hypothèses et des explications ci-dessus, la Municipalité a fait le choix de vous proposer pour la législature 2026-2031 un plafond d'endettement net à CHF 101 millions, soit légèrement en dessous du plafond maximum.

## 6. Conclusion

Afin de fixer le plafond d'endettement, la Municipalité a tenu compte des éléments suivants :

- l'ensemble des dettes de la Commune ;
- les cautionnements accordés par la Commune et les quotes-parts de dettes dans les associations de Communes et les ententes non autofinancées ;
- une marge d'autofinancement prévisionnelle ;
- des investissements jugés indispensables au développement de la Commune, notamment en termes d'aménagement de l'espace public et d'infrastructures ;

La Municipalité souhaite se donner les moyens de maintenir le niveau de qualité de vie de ses citoyennes et citoyens, afin de continuer à offrir les prestations réalisées par ses services et de continuer à répondre à ses obligations pour soutenir ses partenaires (AAEE, STEP, TL, etc.) afin de garantir son attractivité. Toutefois, elle est consciente de sa marge de manœuvre restreinte et s'engage à agir avec prudence et rigueur, en considérant les limites de sa capacité financière. Le plafond d'endettement tient compte des besoins pour accompagner le développement de la Commune durant la législature.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

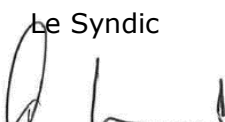
### LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 19/2026 de la Municipalité du 24.08.2026 ;
- entendu le rapport de la commission des finances chargée de l'étude de cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

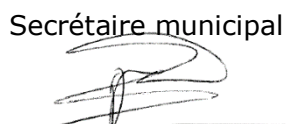
#### décide :

- 1- d'adopter et de fixer le plafond d'endettement net de la Commune d'Épalinges, pour les années 2026 à 2031, à CHF 101 millions (cent un millions) ;
- 2- de charger la Municipalité de le communiquer à la Direction des finances communales de la Direction générale des affaires institutionnelles et des Communes (DGAIC) pour en prendre acte.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Alain Monod



Le Secrétaire municipal  
  
Damien Bally