

Planifications financières communales

Sommaire

1. Introduction
2. Description de la structure de planification et des constantes utilisées
3. Base de calcul des recettes fiscales liées aux potentielles ventes de terrains
4. Calcul des impacts des potentielles ventes de terrains sur la fiscalité
5. Comparaison des taux d'équilibre impôts entre les différentes versions
6. Conclusions

1. Introduction

Dans le cadre des importants investissements encore à voter, la planification financière des investissements et de résultats s'étend sur une période de 12 ans.

L'objectif est de démontrer sur une durée relativement longue, les impacts sur les taux d'impôt d'équilibre qui découleraient des investissements proposés tout en conjuguant avec des incertitudes liées aux taux évolutifs de calculs des charges cantonales, régionales et communales, des produits ainsi que la réalisation des ventes de terrains qui bien évidemment constituerait une réserve de capitaux et de recettes non négligeables.

Par le biais de plusieurs simulations, le Conseil communal a souhaité présenter différents scénarios de planification avec leurs conséquences afin que le Conseil général puisse se prononcer en connaissance de cause et de manière éclairée sur les prochains objets à voter. Nous relevons néanmoins qu'il s'agit de simulations de planification et que le taux d'impôt se fixe sur la base des budgets communaux et non sur la base de la planification financière.

La planification financière a déjà fait l'objet de plusieurs discussions avec la Commission financière.

Les huit simulations suivantes ont été effectuées selon annexes au message :

- **V12_3_0 - version de base avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + vente de terrains lissées***

Simulation de référence pour les autres.

- V12_3_1 - version avec périmètre scolaire + sans Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains lissées
- V12_3_2 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 1.1mio + ventes de terrains lissées
- V12_3_3 - version sans périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains lissées
- V12_3_4 - version sans périmètre scolaire + Aigle Noir 1.1mio + ventes de terrains lissées
- V12_3_5 - version sans périmètre scolaire + sans Aigle Noir + ventes de terrains lissées
- V12_3_6 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + sans ventes de terrains
- V12_3_7 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains sans lissage des produits qui en découlent

***Ventes de terrains lissées (voir explication point 3)**

2. Description de la structure de planification et des constantes utilisées

Mis à disposition de base par le Service des Communes (SCom), l'outil de planification a fait l'objet de plusieurs adaptations par le service des finances en collaboration avec le Conseil communal pour améliorer le suivi des investissements et de leurs impacts financiers sur le ménage communal.

Planification des investissements :

- Le périmètre de planification a été révisé afin qu'il soit dans l'ordre et la concordance du plan comptable et par groupe de projets, avec un lien direct au contrôle des investissements.
- Les frais financiers (intérêts et amortissements) ont été affinés par projet. Pour le calcul des intérêts, un taux moyen de 1.5% a été retenu qui correspond à la tendance actuelle sur le marché de l'emprunt (taux à moyen terme). Les taux d'amortissements quant à eux respectent simplement les prescriptions requises par les normes MCH2.

Planification de résultats :

- Pas de modification notable sur le plan structurel du tableau si ce n'est l'ajout des différentes colonnes supplémentaires pour l'extension sur 12 ans et les liens avec les frais financiers de la planification des investissements.
- Le budget 2026 étant désormais élaboré, la planification de résultats se base sur ce dernier.
- **Pour toutes les simulations**, les constantes générales utilisées pour les charges et revenus sont les suivantes :
 - Charges communales (A) : 1%
 - Charges liées cantonales (C) : 2%
 - Charges liées régionales (R) : 1.5%
 - Produits : 1% maximum
 - En plus de l'évolution des taux de croissance, des montants annuels ont été planifiés pour diverses charges et produits en fonction d'évènements connus.
- **Pour toutes les simulations**, en supplément des constantes générales déjà planifiées, nous avons aussi tenu compte de l'évolution des planifications financières des charges liées cantonales et régionales transmises par diverses associations spécifiques (ARS, RSS, ASEV, Cycle d'orientation, etc..).
- **Pour toutes les simulations**, augmentation de la contribution immobilière à 1.5 pour mille dès 2029.
- **Pour toutes les simulations**, dissolution de la réserve de réévaluation dès 2031 (380'000.- CHF de recettes en moins)
- **Pour les simulations avec le périmètre scolaire**, les salaires et charges de conciergerie d'un montant de frs 100'000 ainsi que des frais d'exploitation de 15% ont été pris en compte.
- **Pour les simulations avec lissage des ventes de terrains** : lissage des produits des ventes sur 10 ans, valable également pour les recettes fiscales qui en découlent.



3. Base de calcul des recettes fiscales liées aux potentielles ventes de terrains

Les ventes de terrains vont donner potentiellement naissance à des quartiers habités par de nouveaux contribuables.

Pour déterminer les recettes engendrées par les nouveaux citoyens, une statistique a été établie en préambule pour donner un nombre moyen d'habitants par ménage de **2**.

Un revenu fiscal moyen encaissé par contribuable de CHF 2'956.- ramené au coefficient communal, **2'395.45 CHF**, a été calculé sur la base de la statistique fiscale cantonale 2023 ci-après.

Les encaissements sur les gains immobiliers et les mutations ont également été évalués sur la vente des logements potentiels. Les impôts sur les mutations des ventes de terrain n'ont pas été estimés dans les simulations.

Comme décrit précédemment dans les constantes, les gains fiscaux réalisés sont également **lissés sur 10 ans** afin de garantir une homogénéité dans le taux d'impôts d'équilibre.

Calcul du nombre moyen de citoyens par logement :

Ménage et logements	2.0
En 2023, la taille moyenne d'un ménage privé (i.e. nombre d'habitants par logement occupé) dans le canton de Fribourg est de ≈ 2,3 personnes . Déf.: un ménage privé regroupe toutes les personnes occupant un même logement (hors ménages collectifs comme homes, hôpitaux, etc.).	

Statistique fiscale cantonale par district :



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service cantonal des contributions SCC
Kantonale Steuerverwaltung KSTV

Rendement de l'impôt cantonal de base Ertrag der Einfachen Kantsontssteuer		Personnes physiques Natürliche Personen		2023		Situation au 30.06.2025 Situation am 30.06.2025	
Communes Gemeinden	Revenu Einkommen	Cotes Beträge	Fortune Vermögen	Cotes Beträge	Impôt total Gesamtsteuer	Contrib. Steuerpfl.	
Récapitulation Zusammenfassung							
Fribourg-Ville Freiburg-Stadt							
	1'179'561'137	101'590'742	3'348'915'377	8'099'669	109'690'412	22'325	
Sarine-Campagne Saane-Land	2'344'780'225	201'231'195	7'099'553'141	16'952'399	218'183'594	42'469	
District de la Singine Sensebezirk	1'442'226'238	117'290'341	5'109'312'554	11'793'158	129'083'499	28'659	
District de la Gruyère Gruyerbezirk	1'867'405'969	156'091'765	6'499'776'968	15'596'064	171'687'829	39'146	
District du Lac Seebezirk	1'348'997'181	116'741'488	5'367'131'844	13'232'537	129'974'025	24'053	
District de la Glâne Glânebezirk	771'618'814	62'193'068	1'892'202'253	4'278'782	66'471'850	16'445	
District de la Broye Broyebezirk	1'103'456'713	90'157'844	3'096'240'471	7'172'091	97'329'935	24'176	
District de la Veveyse Veveysebezirk	696'600'150	58'628'516	1'827'027'339	4'258'690	62'887'207	13'859	
Total	10'754'646'427	903'924'959	34'240'159'947	81'383'390	985'308'349	211'132	

**Calcul du revenu fiscal moyen encaissé par contribuable :**

Canton de Fribourg					Année 2023	Année 2023
Revenus	CoteR	Fortune	CoteF	Total	Contribuables	Habitants
10'754'646'427.00	903'924'959.00	34'240'159'947.00	81'383'390.00	985'308'349.00	211'132.00	341'207.00
					4666.79	2887.71

Fribourg-Ville et Sarine-Campagne					Année 2023	Année 2023
Revenus	CoteR	Fortune	CoteF	Total	Contribuables	Habitants
3'524'341'362.00	302'821'937.00	10'448'468'518.00	25'052'068.00	327'874'005.00	64'794.00	110'867.00
					5060.25	2957.36

Fribourg-Ville					Année 2023	Année 2023
Revenus	CoteR	Fortune	CoteF	Total	Contribuables	Habitants
1'179'561'137.00	101'590'742.00	3'348'915'377.00	8'099'669.00	109'690'412.00	22'325.00	38'443.00
					4913.34	2853.33

Sarine-Campagne					Année 2023	Année 2023
Revenus	CoteR	Fortune	CoteF	Total	Contribuables	Habitants
2'344'780'225.00	201'231'195.00	7'099'553'141.00	16'952'399.00	218'183'594.00	42'469.00	72'424.00
					5137.48	3012.59

Commune de Neyruz					Année 2023	Année 2023
Revenus	CoteR	Fortune	CoteF	Total	Contribuables	Habitants
98'200'605.00	8'496'933.00	301'017'980.00	735'338.00	9'232'271.00	1'721.00	2'875.00
					5364.48	3211.22



Calcul des recettes issues des gains immobiliers et des mutations sur les logements potentiels :

- Base de calcul impôts sur les gains immobiliers (moyenne sur exercices 2024 et 2023)
- Gain moyen par traitement de la Commune de Neyruz

326'130.20	27 traitements	27	12078.90
-------------------	-----------------------	-----------	-----------------

202'749.00	17 traitements	17	11926.41
			12002.65

Impôts sur les gains immobiliers

Voici la meilleure mesure disponible « par transaction » (i.e. par dossier traité) pour l'impôt sur les gains immobiliers – canton de Fribourg :

2023 (plus récent publié)

Moyenne par transaction – part cantonale seule: ≈ 18 071 CHF
(57 032 254 CHF d'impôt cantonal / 3 156 dossiers).

Moyenne par transaction – total canton + commune: ≈ 28 914 CHF
(les communes prélèvent 60 % du montant cantonal → total = 1,6 × part cantonale).

Repère 2022 (pour comparaison): part cantonale ≈ 17 167 CHF par dossier (57 613 009 / 3 356) → total canton+commune ≈ 27 467 CHF.

Année	Impôts canton	Dossiers	Moyenne	Part canton	Taux commune	Part communes	Total
2'023	57'032'254.00	3156	18071.06	18'071	60%	10'843	28'914
2'022	57'613'009.00	3356	17167.17	17'167	60%	10'300	27'467
				Moyenne		10'571	
				Pourcentage		5'286	50.00%
				Considéré pour calculs		5'000	

Impôts sur les mutations

Voici la moyenne par transaction (i.e. par publication de transfert de propriété) pour l'impôt cantonal sur les mutations immobilières à Fribourg :

2023 : ≈ 8 126 CHF par transaction

Calcul : 46 975 210 CHF (droits de mutation – part cantonale) ÷ 5 781 transferts.

2024 : ≈ 8 522 CHF par transaction

Calcul : 45 489 438 CHF ÷ 5 338 transferts.

Sources officielles : rapport d'activité 2023 (montant cantonal et nombre de transferts) et « Faits marquants & chiffres clés – Registre foncier » (tableau 2023–2024 : droits de mutation et publications de transferts). Ces montants concernent uniquement la part cantonale (hors centimes communaux).

À Neyruz, les centimes communaux sur les droits de mutation sont fixés à 100% de l'impôt cantonal (« 1 franc par franc »).

Donc, appliqué à vos moyennes part cantonale par transaction :

2023 : communal ≈ 8 126 CHF (même montant que le cantonal).

2024 : communal ≈ 8 522 CHF.

En taux, cela revient à un total de 3,0% (1,5% canton + 1,5% commune) du prix de vente dans la commune de Neyruz.

Année	Impôts canton	Dossiers	Moyenne	Part canton	Part commune Neyruz	Total
2'024	46'975'210.00	5781	8'125.79	8'126	8'126	16'252
2'023	45'489'438.00	5338	8'521.81	8'522	8'522	17'044
				Moyenne	8'324	
				Pourcentage	3'330	40.00%
				Considéré pour calculs	3'000	Nouvelles normes pour nouveaux propriétaires



4. Calcul des impacts des potentielles ventes de terrains sur la fiscalité

Rte Onnens Sud	Base et totaux	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036
Vente brute	4'801'000.00						4'801'000.00					
Valeur au bilan	4'050'000.00						4'050'000.00					
Total net des ventes	751'000.00						751'000.00					
Contribution immobilière	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
Nouveaux propriétaires/logeme	100	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	0
Valeur fiscales CI	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00
Recettes CI	45'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22'500.00	22'500.00	0.00
Coefficient d'impôt	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
Habitants par logement	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Nouveaux habitants	200	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0
Impôts par habitant district Sar	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36
Impôts par habitant Neyruz	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45
Recettes fiscales ordinaires	479'050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	239'545.00	239'545.00	0.00
Gains immobiliers	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250'000.00	250'000.00	0.00
Impôts sur les mutations	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150'000.00	150'000.00	0.00
Total	800'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400'000.00	400'000.00	0.00
Rte Onnens Nord	Base et totaux	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036
Vente brute	2'750'000.00						2'750'000.00					
Valeur au bilan	2'014'200.00						2'014'200.00					
Total net des ventes	735'800.00						735'800.00					
Contribution immobilière	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
Nouveaux propriétaires/logeme	50	0	0	0	0	0	0	0	0	25	25	0
Valeur fiscales CI	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00
Recettes CI	22'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11'250.00	11'250.00	0.00
Coefficient d'impôt	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
Habitants par logement	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Nouveaux habitants	100	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	0
Impôts par habitant district Sar	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36
Impôts par habitant Neyruz	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45
Recettes fiscales ordinaires	239'545.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119'772.50	119'772.50	0.00
Gains immobiliers	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	125'000.00	125'000.00	0.00
Impôts sur les mutations	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75'000.00	75'000.00	0.00
Total	400'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200'000.00	200'000.00	0.00
Le Sécheron	Base et totaux	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036
Vente brute	5'000'000.00						3'000'000.00	2'000'000.00				
Valeur au bilan	4'100'000.00						2'460'000.00	1'640'000.00				
Total net des ventes	900'000.00						540'000.00	360'000.00				
Contribution immobilière	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
Nouveaux propriétaires/logeme	96	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48	0
Valeur fiscales CI	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	21'600.00	21'600.00	0.00
Recettes CI	43'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	229'963.20	229'963.20	0.00
Coefficient d'impôt	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
Habitants par logement	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Nouveaux habitants	192	0	0	0	0	0	0	0	0	96	96	0
Impôts par habitant district Sar	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36
Impôts par habitant Neyruz	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45
Recettes fiscales ordinaires	459'926.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	229'963.20	229'963.20	0.00
Gains immobiliers	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	240'000.00	240'000.00	0.00
Impôts sur les mutations	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	144'000.00	144'000.00	0.00
Total	768'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	384'000.00	384'000.00	0.00
Le Cléard	Base et totaux	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036
Vente brute	5'120'000.00						2'720'000.00	2'400'000.00				
Valeur au bilan	1'684'260.00						894'763.00	789'497.00				
Total net des ventes	3'435'740.00						1'825'237.00	1'610'503.00				
Contribution immobilière	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
Nouveaux propriétaires/logeme	60	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0
Valeur fiscales CI	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00
Recettes CI	27'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13'500.00	13'500.00	0.00
Coefficient d'impôt	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
Habitants par logement	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Nouveaux habitants	120	0	0	0	0	0	0	0	0	60	60	0
Impôts par habitant district Sar	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36	2'957.36
Impôts par habitant Neyruz	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45	2'395.45
Recettes fiscales ordinaires	287'454.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	143'727.00	143'727.00	0.00
Gains immobiliers	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150'000.00	150'000.00	0.00
Impôts sur les mutations	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90'000.00	90'000.00	0.00
Total	480'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	240'000.00	240'000.00	0.00
RECAPITULATION	Base et totaux	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Année 2035	Année 2036
Vente brute	17'671'000.00	0.00	0.00	0.00	572'000.00	4'400'000.00	7'551'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Valeur au bilan	11'848'460.00	0.00	0.00	0.00	3'354'763.00	2'429'497.00	6'064'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total net des ventes	5'822'540.00	0.00	0.00	0.00	2'365'237.00	1'970'503.00	1'486'800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Contribution immobilière	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
Nouveaux propriétaires/logeme	306	0	0	0	0	0	0	0	0	78	153	75
Valeur fiscales CI	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	300'000.00	35'100.00	68'850.00	33'750.00
Recettes CI	137'700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	373'690.20	733'007.70	359'317.50
Coefficient d'impôt	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
Habitants par logement	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Nouveaux habitants	612	0	0	0	0	0	0	0	0	156	3	



5. Comparaison des taux d'équilibre d'impôts entre les différentes versions

Comparaison des taux d'équilibre impôts entre les différentes versions	B2025	B2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Moyenne sur 12 ans
V12_3_0 - version de base - avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + vente de terrains lissées	81.45	81.29	84.04	85.15	92.70	93.07	94.89	95.71	95.15	94.58	95.42	96.52	92.72
V12_3_1 - version avec périmètre scolaire + sans Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains lissées	81.45	81.29	84.04	85.15	90.50	90.89	92.73	93.57	93.04	92.51	93.37	94.50	91.03
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	-	-	2.20	-	2.18	-	2.16	-	2.11	-	2.07
V12_3_2 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 1.1mio + ventes de terrains lissées	81.45	81.29	84.04	85.60	90.95	91.33	93.17	94.01	93.47	92.93	93.79	94.91	91.42
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	-	0.45	-	1.76	-	1.74	-	1.72	-	1.70	-
V12_3_3 - version sans périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains lissées	81.45	81.29	85.32	86.41	86.85	85.98	87.85	88.74	88.26	87.80	88.71	89.87	87.58
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	1.28	1.26	-	5.85	-	7.09	-	7.03	-	6.97	-
V12_3_4 - version sans périmètre scolaire + Aigle Noir 1.1mio + ventes de terrains lissées	81.45	81.29	85.32	86.87	85.09	84.25	86.13	87.03	86.58	86.15	87.09	88.26	86.28
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	1.28	1.72	-	7.61	-	8.83	-	8.75	-	8.68	-
V12_3_5 - version sans périmètre scolaire + sans Aigle Noir + ventes de terrains lissées	81.45	81.29	85.42	86.49	84.72	83.87	85.77	86.67	86.22	85.80	86.74	87.91	85.96
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	1.38	1.34	-	7.98	-	9.20	-	9.12	-	9.04	-
V12_3_6 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + sans ventes de terrains	81.45	81.29	84.04	85.31	96.38	98.39	101.85	102.50	102.71	103.20	103.72	104.17	98.23
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	-	0.16	3.68	5.32	6.96	6.78	7.57	8.62	8.31	7.65	5.50
V12_3_7 - version avec périmètre scolaire + Aigle Noir 5.4mio + ventes de terrains sans lissage des produits qui en découlent	81.45	81.29	84.04	85.15	73.39	79.54	87.28	100.68	91.50	81.19	83.41	88.22	85.44
Ecarts par rapport à la version de base	-	-	-	-	19.32	-	13.54	-	7.61	4.97	-	3.65	-

6. Conclusions

Chaque version présentée comporte des impacts financiers plus ou moins importants pour l'avenir. Le Conseil communal a fait preuve de prudence dans l'estimation de ces derniers en raison des incertitudes liées à l'évolution des taux de calculs et aux ventes de terrains, entre autres, et se devait de transmettre une analyse complète en vue des prochaines décisions à prendre par le Conseil général.

En outre, les simulations tiennent compte d'une réalisation complète de l'ensemble des investissements projetés sur la période de planification de 12 ans, ce qui n'est vraisemblablement pas une certitude.

Le point commun entre les différents scénarios se retrouve incontestablement sur l'augmentation du taux d'impôts d'équilibre. A cet effet, nous rappelons que le taux d'impôts se fixe sur la base des budgets communaux et non sur la base de la planification financière qui est un outil de pilotage et qui nous permet de dégager les tendances.

Indépendamment des variantes, on peut constater que même en l'absence des investissements proposés pour le périmètre scolaire et la rénovation de l'Aigle Noir, nous serons confrontés tôt ou tard à devoir reconsidérer le taux d'impôts pour faire face à l'ascendance des charges liées cantonales et régionales, de même qu'à la suppression de la dissolution de la réserve de réévaluation.

L'introduction des frais financiers supplémentaires relatifs aux nouveaux investissements vont malgré tout marquer durablement les finances communales et devront être palliés par des recettes supplémentaires sans oublier la maîtrise des coûts.



Les potentielles ventes de terrains représenteraient une belle ressource de financement pour l'avenir mais restent encore hypothétiques.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du lundi 24 novembre 2025.

Le Conseil communal de Neyruz FR

Annexes :

- Annexe 1 Détail base planification financière des investissements 2026-2036 / V12_3_0
- Annexe 2 Détail base planification financière de résultats 2026-2036 / V12_3_0
- Annexe 3 Simulations planification financière des investissements et de résultats