

VILLE DE FRESNE LEGUILLON

AUDIT DE LA DETTE 2020



GESTION COMPTABLE • SIMULATION • MARCHÉS FINANCIERS • ANALYSE

Gestion des emprunts



GROUPE
Seldon

SOMMAIRE

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA DETTE	4
2. STRUCTURE PAR PRETEURS.....	5
3. STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'ENCOURS	6
1. Extinction de la dette au 30/11/2020.....	6
2. Annuités au 30/11/2020	6
3. Échéancier 2020.....	7
4. CLASSEMENT CHARTE	8
5. OPPORTUNITES D'ARBITRAGE.....	9
1. Composition de l'encours.....	9
2. Variation du TEC 10.....	9
6. ETUDE OFFRE CREDIT AGRICOLE	10
1. Conditions de l'offre.....	11
2. Extinction avant/après	12
3. Coût de l'opération	13



PREAMBULE :

Ce document contient :

- des informations qui reflètent l'opinion de SELDON Finance mais ne peuvent en aucun cas engager sa responsabilité, le client étant seul responsable des décisions qu'il prend ou des positions qu'il adopte suite aux informations communiquées.
- des informations, analyses et prévisions propres à SELDON Finance, établies à l'intention exclusive de ses destinataires : à ce titre, toute divulgation, utilisation, diffusion ou reproduction (totale ou partielle) du document ou des informations qu'elle contient doit être préalablement autorisée par SELDON Finance.

Ce document a été réalisé par :

Maika POCHELU, Consultant

Tel : 05 59 43 60 04

Maika.pochelu@seldon-finance.com



1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA DETTE

	30/11/2020	
Capital restant dû	529 K€	
Encours taux fixe	529 K€	100,00 %
Annuité	79 K€	
Amortissement du capital	64 K€	
Intérêts	15 K€	
Taux moyen annuel 2020	2,62 %	
Taux actuariel	2,59 %	
Durée de vie moyenne	5 ans, 2 mois	
Durée de vie résiduelle	14 ans, 5 mois	
Nombre de contrats	6	

**Taux actuariel estimé sur la base des données de marché (forwards et volatilités) en date de rapport*

La dette de la ville de Fresne Léguillon s'élève à 529 K€ répartis sur 6 emprunts, soit un encours moyen de 88 K€. Elle est constituée à 100% d'encours à taux fixe.

La durée de vie moyenne¹ de l'encours est de 5 ans, 2 mois, alors que la durée de vie résiduelle² est de 14 ans, 5 mois. L'encours s'amortit plutôt rapidement, la moitié de la dette de la fresne leguillon sera remboursée avant la fin de l'exercice 2026. Pour rappel, une durée de vie de l'encours courte est un indicateur de gestion positif.

Le taux moyen³ représente le coût de la dette, sur l'exercice budgétaire 2020 il s'élève à 2,62%. Le coût de la dette de la ville de Fresne Léguillon se situe dans la fourchette basse de la strate. La souscription de nouveaux contrats permettra d'optimiser le coût de la dette

Le taux actuariel⁴, qui représente le coût de la dette jusqu'à extinction, est estimé à 2,59 %. Le différentiel entre le niveau du taux moyen et le taux actuariel mesure le risque de taux sur les contrats. Le taux payé est estimé en baisse de 3 pdb jusqu'à échéance des contrats.

¹ Durée de vie moyenne : elle exprime la vitesse de remboursement du capital

² Durée de vie résiduelle : Mesure la durée entre la date de rapport et la dernière date d'échéance de l'ensemble des contrats de prêt.

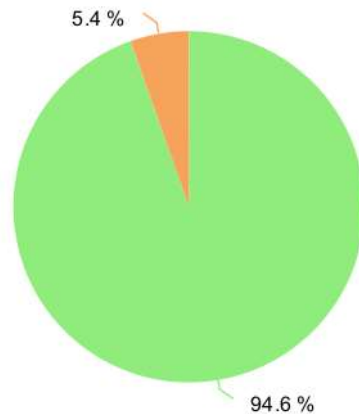
³ 'Taux Moyen' = Charge d'intérêts / Encours moyen annuel
avec 'Charge d'intérêts' = Intérêts payés + Intérêts courus (N) - Intérêts courus (N-1)

⁴ Le taux actuariel est connu pour les contrats à taux fixe et anticipé (sur la base des anticipations de marché) pour les contrats structurés ou variables.



2. STRUCTURE PAR PRETEURS

CA
CAF



Prêteurs	30/11/2020	
CA	501 K€	94,59 %
CAF	29 K€	5,41 %
Total	529 K€	100 %

La ville travaille avec les principaux acteurs du secteur du financement public local. Les principaux prêteurs sont les suivants, CA (+94,59), CAF (+5,41).

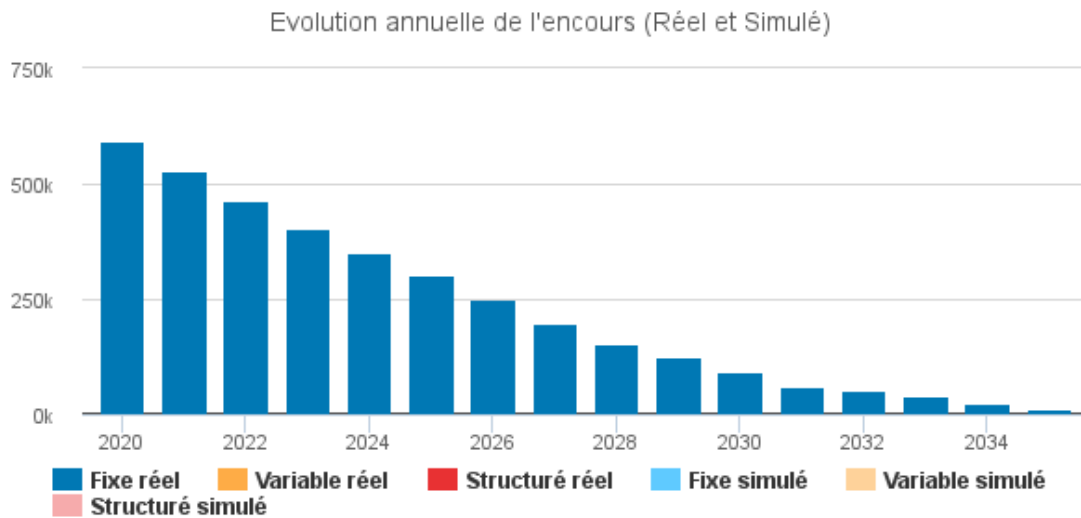
La diversification des prêteurs est une saine méthode de gestion puisqu'elle limite la dépendance de la fresne leguillon par rapport à chacun de ses partenaires. Ainsi le risque que les difficultés d'un établissement bancaire impactent les capacités de financement de la fresne leguillon est réduit.

- ➔ **La gestion des contreparties est un élément à intégrer dans la politique d'endettement de la fresne leguillon.** Nous conseillons à la fresne leguillon de toujours solliciter le maximum de contreparties lors de ses consultations.



3. STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'ENCOURS

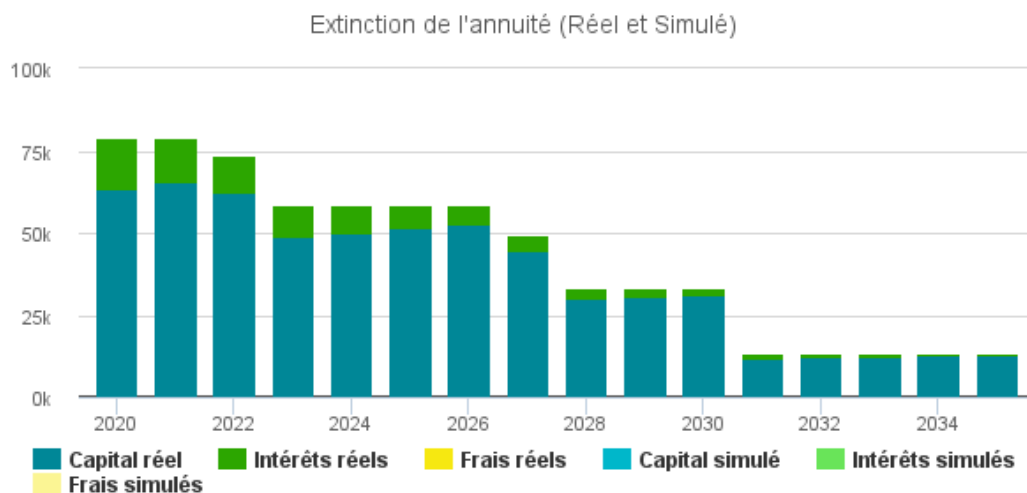
1. Extinction de la dette au 30/11/2020



Histogramme de l'encours de dette au 1 janvier de l'année jusqu'à extinction de l'encours

La dette de la ville s'étend jusqu'en 2035 avec une durée de vie moyenne de 5 ans, 2 mois.

2. Annuités au 30/11/2020



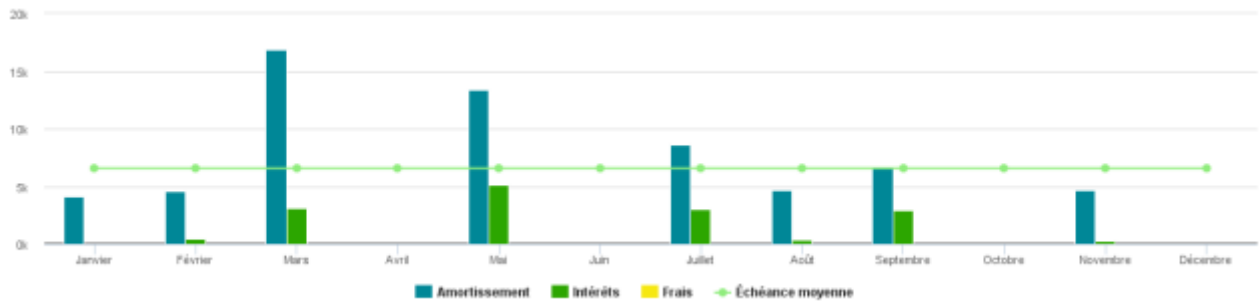
Les annuités de la dette sont anticipées décroissantes avec 4 paliers :

- fin 2022 : l'annuité diminue de 16K€
- fin 2028 : l'annuité diminue de 26K€
- fin 2030 : l'annuité diminue de 20K€

➔ Le reprofilage de l'encours pourrait permettre de libérer des capacités budgétaires tout en maintenant l'équilibre de la dette à moyen et long terme.



3. Échéancier 2020



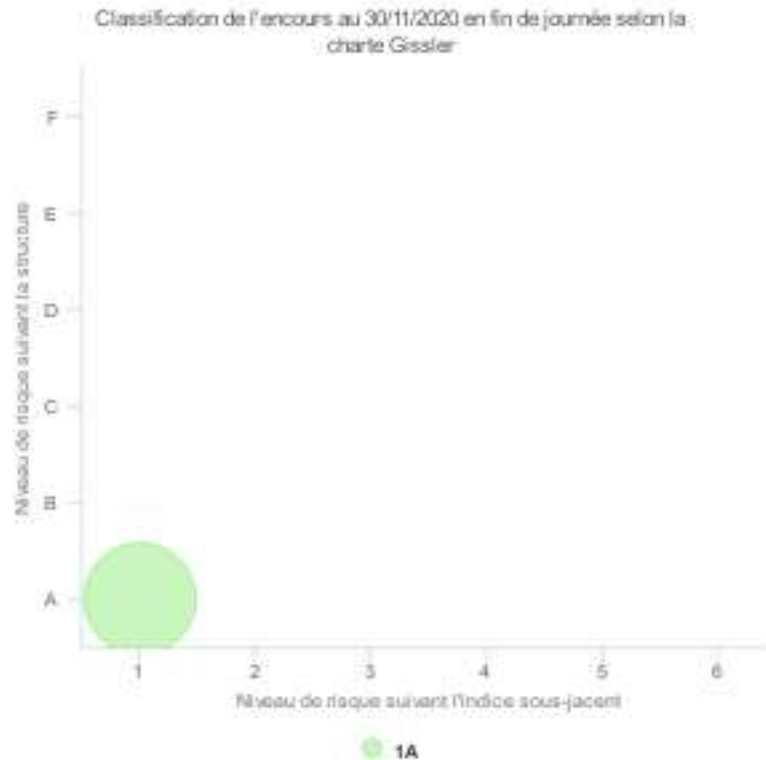
Les mensualités sont plutôt hétérogènes sur l'exercice, le mois de mars porte à lui seul 25% de l'annuité de l'exercice.

D'éventuelles tensions de trésorerie pourraient être (tout ou partiellement) gérées par une restructuration de l'échéancier.



4. CLASSEMENT CHARTE

Le graphique ci-dessous représente la répartition de l'encours par niveau de classification. Les encours les moins risqués (dont la charge d'intérêts est la moins volatile) sont classés en bas à gauche, le niveau de risque augmente vers le haut (type de formule) et vers la droite (type de sous-jacent).



Catégorie	Encours au 30/11/2020	%
1 - A	529 K€	100,00 %
Total	529 K€	100 %

La totalité de l'encours de la dette de la ville de Fresne Léguillon est classée en 1-A dans la Charte Gissler, l'encours est uniquement composé d'encours à taux fixe.

Cet encours n'est pas risqué : la charge d'intérêt n'est pas soumise aux variations de marchés.



5. OPPORTUNITES D'ARBITRAGE

On parle d'opportunité d'arbitrage lorsque le refinancement d'un prêt permet de générer des économies de frais financiers en tenant compte des indemnités de remboursement anticipé.

Ci-dessous, les niveaux de marges pratiqués pour calculer les taux de refinancements :

Durée résiduelle moyenne	Marge additionnelle
< 5 ans	0,40%
de 5 à 10 ans	0,50%
> 10 ans	0,60%

Pour rappel, ces niveaux sont volontairement supérieurs aux niveaux pratiqués sur les marchés car les renégociations d'emprunts ne bénéficient pas de la même popularité que les emprunts nouveaux auprès des établissements bancaires. Les économies nettes réalisées peuvent donc être plus importantes en cas de conditions plus performantes.

Les taux de refinancement calculés ici ont été ramenés à 0 % si ceux-ci étaient estimés négatifs afin de coller à la réalité du marché.

Le contrat CAF à taux zéro a volontairement été exclu de l'analyse.

1. Composition de l'encours

Le tableau ci-dessous permet d'indiquer la nature de l'indemnité de remboursement anticipé.

Code Contrat	Date de signature	Prêteur	Taux Facial	DVR	CRD (K€)	Type pénalité	Pénalité (K€)	Poids pénalité (%)
E1	15/02/2013	CA	FIXE 3,86%	6,08	62	Variation TEC10 + Indemnité gestion 2 mois	5	7,56
E2	14/05/2012	CA	FIXE 5,38%	5,08	41	Variation TEC10 + Indemnité gestion 2 mois	4	8,79
E4	28/05/2010	CA	FIXE 3,19%	1,58	29	Variation TEC10 + Indemnité gestion 2 mois	1	3,35
E6	26/01/2016	CA	FIXE 2,72%	14,08	155	Variation TEC10 + Indemnité gestion 2 mois	14	8,70
E7	03/12/2018	CA	FIXE 1,54%	9,08	167	Variation TEC10 + Indemnité gestion 2 mois	8	5,07

Dans les analyses ci-dessous, l'économie est estimée hors frais de dossier.

Les pénalités affichées sont calculées après le paiement de la prochaine échéance.



2. Variation du TEC 10

Cette indemnité est une variante de l'indemnité actuarielle. Le taux de référence utilisé est le différentiel entre le TEC 10 au moment de la conclusion du contrat et le TEC 10 à la date de remboursement anticipé.

A cette indemnité financière s'ajoute généralement une indemnité de gestion égale à deux mois d'intérêts du le capital remboursé par anticipation.

En cas de réaménagement, la collectivité paie :

- La baisse des taux de marché via le paiement de l'indemnité,
- Sur le refinancement, l'emprunteur paie le niveau de marché plus la nouvelle marge.

Code Contrat	Prêteur	Taux Facial	Date RA	Limite préavis	Encours (K€)	Pénalité (K€)	Taux d'équilibre	Taux refl.	Economie (K€)
E1	CA	FIXE 3,86%	01/07/2021	01/06/2021	62	5	0,10	0,00	4
E2	CA	FIXE 5,38%	10/09/2021	10/08/2021	41	4	0,10	0,00	3
E4	CA	FIXE 3,19%	15/02/2021	15/01/2021	29	1	0,00	0,00	0
E6	CA	FIXE 2,72%	20/05/2021	20/04/2021	155	14	1,62	0,30	16
E7	CA	FIXE 1,54%	20/03/2021	20/02/2021	167	8	0,56	0,14	3

Le taux d'équilibre correspond au niveau de taux à partir duquel l'indemnité est absorbée. Ce refinancement génèrera une économie de frais financiers uniquement si le taux de refinancement est inférieur au taux d'équilibre.

Conclusion :

Les emprunts E1, E2, E6 et E7 présentent un taux de refinancement estimé inférieur au taux point mort. L'économie frais financiers est estimée à 26K€ sur la durée résiduelle des emprunts (soit 2,6 K€ en moyenne par an). Le réaménagement de ces encours paraît pertinent mais il faudra compter des frais de dossier qui seront à déduire de l'économie réalisée. Aux vues des pénalités et des économies estimées, le réaménagement de l'encours E6 nous semble le plus probable.

Sur le réaménagement d'encours, lorsqu'il s'agit de refinancements externes, la difficulté réside sur le mode de paiement des pénalités de sortie. En effet, en cas de refinancement interne, les pénalités peuvent être intégrées dans les conditions financières du nouvel encours, ainsi, la collectivité n'est pas contrainte d'autofinancer les indemnités. Cette méthode ne peut cependant pas être appliquée en cas de refinancement externe.

6. ETUDE OFFRE CREDIT AGRICOLE

Le Crédit Agricole propose de refinancer les contrats suivants pour une sortie au 25/11/2020 :

Code Contrat	Taux Facial	CRD (K€)	Intérêts courus (K€)	Pénalité (K€)	TOTAL (K€)
E2	FIXE 5,38%	48	1	5	53
E6	FIXE 2,72%	164	2	14	180

Dans toute étude de refinancement, la première étape est la validation des indemnités calculées par l'établissement porteur du contrat. Les pénalités calculées hors échéance par le Crédit Agricole sont validées par Seldon Finance.

1. Conditions de l'offre

Les conditions proposées sont les suivantes :

Date Offre	16/10/2020	16/10/2020
Montant	200 000 €	200 000 €
Commissions	400 €	400 €
Périodicité	T / S / A	T / S / A
Durée	12 ans	15 ans
Amortissement	EC	EC
Taux	Fixe 0,79% (T) Fixe 0,79% (S) Fixe 0,79% (A)	Fixe 0,92% (T) Fixe 0,92% (S) Fixe 0,92% (A)
Base	30/360	30/360
IRA	Variation TEC 10 + 2 mois d'intérêts	Variation TEC 10 + 2 mois d'intérêts

Le montant de la nouvelle enveloppe ne couvre pas la totalité du besoin de refinancement : sur les 233 K€, seuls 200K€ seraient couverts via ce nouvel emprunt. La ville devra donc autofinancer les 33 K€ restants.

Les taux proposés se situent dans la fourchette haute des niveaux des offres sur les dernières consultations :

COÛTS DE FINANCEMENT AU 02/12/2020		
FIXE	15 ans	20 ans
Offre minimale	0,31 %	0,43 %
Taux moyen	0,56 %	0,75 %
Offre maximale	1,15 %	1,75 %

Ainsi, une négociation du taux de l'offre retenue peut être menée.



2. Extinction avant/après

Les tableaux ci-dessous permettent de mesurer et de suivre l'évolution de l'encours de la dette jusqu'à extinction.

Ex.	Extinction actuelle				Extinction refinancement sur 12A				ECART			
	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.
2020	592 774,44	78 877,69	15 234,38	63 643,31	592 774,44	66 363,01	18 082,22	48 280,79	0,00	-12 514,68	2 847,84	-15 362,52
2021	529 131,13	78 877,69	13 445,46	65 432,23	517 186,10	73 376,04	7 946,48	65 429,56	-11 945,03	-5 501,65	-5 498,98	-2,67
2022	463 698,90	73 846,15	11 594,67	62 251,48	451 756,54	68 344,50	6 587,76	61 756,74	-11 942,36	-5 501,65	-5 006,91	-494,74
2023	401 447,42	58 752,41	10 084,09	48 668,32	389 999,80	53 250,76	5 594,99	47 655,77	-11 447,62	-5 501,65	-4 489,10	-1 012,55
2024	352 779,10	58 752,41	8 765,06	49 987,35	342 344,03	53 250,76	4 820,79	48 429,97	-10 435,07	-5 501,65	-3 944,27	-1 557,38
2025	302 791,75	58 752,41	7 398,11	51 354,30	293 914,06	53 250,76	4 026,96	49 223,80	-8 877,69	-5 501,65	-3 371,15	-2 130,50
2026	251 437,45	58 752,36	5 981,20	52 771,16	244 690,26	53 250,76	3 212,88	50 037,88	-6 747,19	-5 501,60	-2 768,32	-2 733,28
2027	198 666,29	49 224,38	4 512,23	44 712,15	194 652,38	53 220,56	2 377,90	50 842,66	-4 013,91	3 996,18	-2 134,33	6 130,51
2028	153 954,14	33 479,31	3 501,16	29 978,15	143 809,72	37 475,49	1 522,50	35 952,99	-10 144,42	3 996,18	-1 978,66	5 974,84
2029	123 975,99	33 479,31	2 911,06	30 568,25	107 856,73	37 475,49	1 094,87	36 380,62	-16 119,26	3 996,18	-1 816,19	5 812,37
2030	93 407,74	33 479,32	2 308,39	31 170,93	71 476,11	37 475,50	661,65	36 813,85	-21 931,63	3 996,18	-1 646,74	5 642,92
2031	62 236,81	13 489,42	1 692,84	11 796,58	34 662,26	17 485,60	222,77	17 262,83	-27 574,55	3 996,18	-1 470,07	5 466,25
2032	50 440,23	13 489,42	1 371,97	12 117,45	17 399,43	17 485,43	86,00	17 399,43	-33 040,80	3 996,01	-1 285,97	5 281,98
2033	38 322,78	13 489,42	1 042,38	12 447,04					-38 322,78	-13 489,42	-1 042,38	-12 447,04
2034	25 875,74	13 489,42	703,82	12 785,60					-25 875,74	-13 489,42	-703,82	-12 785,60
2035	13 090,14	13 446,19	356,05	13 090,14					-13 090,14	-13 446,19	-356,05	-13 090,14

Ex.	Extinction actuelle				Extinction refinancement sur 15A				ECART			
	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.	Encours début	Annuité	Intérêts	Amort.
2020	592 774,44	78 877,69	15 234,38	63 643,31	592 774,44	66 363,01	18 082,22	48 280,79	0,00	-12 514,68	2 847,84	-15 362,52
2021	529 131,13	78 877,69	13 445,46	65 432,23	517 186,10	70 180,24	8 210,64	61 969,60	-11 945,03	-8 697,45	-5 234,82	-3 462,63
2022	463 698,90	73 846,15	11 594,67	62 251,48	455 216,50	65 148,70	6 862,99	58 285,71	-8 482,40	-8 697,45	-4 731,68	-3 965,77
2023	401 447,42	58 752,41	10 084,09	48 668,32	396 930,79	50 054,96	5 881,24	44 173,72	-4 516,63	-8 697,45	-4 202,85	-4 494,60
2024	352 779,10	58 752,41	8 765,06	49 987,35	352 757,07	50 054,96	5 117,96	44 937,00	-22,03	-8 697,45	-3 647,10	-5 050,35
2025	302 791,75	58 752,41	7 398,11	51 354,30	307 820,07	50 054,96	4 335,01	45 719,95	5 028,32	-8 697,45	-3 063,10	-5 634,35
2026	251 437,45	58 752,36	5 981,20	52 771,16	262 100,12	50 054,96	3 531,76	46 523,20	10 662,67	-8 697,40	-2 449,44	-6 247,96
2027	198 666,29	49 224,38	4 512,23	44 712,15	215 576,92	50 024,76	2 707,50	47 317,26	16 910,63	800,38	-1 804,73	2 605,11
2028	153 954,14	33 479,31	3 501,16	29 978,15	168 259,66	34 279,69	1 862,75	32 416,94	14 305,52	800,38	-1 638,41	2 438,79
2029	123 975,99	33 479,31	2 911,06	30 568,25	135 842,72	34 279,69	1 445,72	32 833,97	11 866,73	800,38	-1 465,34	2 265,72
2030	93 407,74	33 479,32	2 308,39	31 170,93	103 008,75	34 279,70	1 023,01	33 256,69	9 601,01	800,38	-1 285,38	2 085,76
2031	62 236,81	13 489,42	1 692,84	11 796,58	69 752,06	14 289,80	594,56	13 695,24	7 515,25	800,38	-1 098,28	1 898,66
2032	50 440,23	13 489,42	1 371,97	12 117,45	56 056,82	14 289,80	468,13	13 821,67	5 616,59	800,38	-903,84	1 704,22
2033	38 322,78	13 489,42	1 042,38	12 447,04	42 235,15	14 289,80	340,54	13 949,26	3 912,37	800,38	-701,84	1 502,22
2034	25 875,74	13 489,42	703,82	12 785,60	28 285,89	14 289,80	211,75	14 078,05	2 410,15	800,38	-492,07	1 292,45
2035	13 090,14	13 446,19	356,05	13 090,14	14 207,84	14 289,64	81,80	14 207,84	1 117,70	843,45	-274,25	1 117,70

Le réaménagement sur 12 ans diminue la durée résiduelle de la dette puisque seul le contrat E6 se terminait au-delà de 2033. Ainsi, le réaménagement sur 12 ans permet de réduire la durée résiduelle de 3 années.



3. Coût de l'opération

Le coût de l'opération varie en fonction de l'offre retenue. Le tableau ci-dessous permet de mesurer ce coût :

	Ancienne charge d'intérêts	Nouvelle charge d'intérêts	Indemnité de remboursement	Intérêts courus	TOTAL
Coût offre 12 A - T	54K€	10K€	18K€	6K€	-19K€
Coût offre 12 A - S		10K€			-19K€
Coût offre 12 A - A		11K€			-18K€
Coût offre 15 A - T		15K€			-14K€
Coût offre 15 A - S		15K€			-14K€
Coût offre 15 A - A		15K€			-14K€

Le réaménagement de ces contrats génère donc une économie de frais financiers de 14K€ à 19K€. Attention, seuls 200K€ sur les 233K€ sont refinancés, la ville doit en parallèle autofinancer 33K€.

