

# RAPPORT PRÉALABLE AU DÉBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2024



*Rénovation du club hippique à Porchefontaine*

## Table des matières

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| UN CONTEXTE MACROECONOMIQUE DÉFAVORABLE .....                                                                                                             | 4  |
| 1. Une croissance faible et une inflation persistante .....                                                                                               | 4  |
| 2. Un objectif de redressement des comptes publics mais une mise à contribution des collectivités selon des modalités à préciser .....                    | 4  |
| UNE PROGRESSION CONTRASTÉE DES RECETTES : ENTRE MODERATION FISCALE ET TARIFAIRE, RALENTISSEMENT DES DROITS DE MUTATION ET AFFAIBLISSEMENT DE LA DGF ..... | 6  |
| 1. Fiscalité directe : pas d'augmentation du taux de la taxe foncière mais une revalorisation réglementaire des bases décidée par l'État .....            | 6  |
| 2. Les droits de mutation pourraient encore diminuer .....                                                                                                | 6  |
| 3. Les autres recettes des services connaîtront une progression modérée suivant l'inflation.....                                                          | 6  |
| 4. La dotation globale de fonctionnement continue à fléchir .....                                                                                         | 7  |
| DES DEPENSES ENCORE EXPOSEES A L'INFLATION.....                                                                                                           | 8  |
| 1. Un pilotage rigoureux de la masse salariale pour atténuer les revalorisations de salaire décidées par l'État.....                                      | 8  |
| 2. Des enveloppes de gestion calibrées sur les dépenses réalisées en 2022 .....                                                                           | 9  |
| 3. Une péréquation constante .....                                                                                                                        | 10 |
| UNE CONSTRUCTION BUDGETAIRE PRUDENTE.....                                                                                                                 | 12 |
| UNE PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS SOUTENABLE.....                                                                                                     | 13 |
| UN ENDETTEMENT MAITRISÉ .....                                                                                                                             | 16 |
| 1. Le marché du financement des collectivités locales : .....                                                                                             | 16 |
| 2. La dette de Versailles.....                                                                                                                            | 18 |
| DES ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN BIEN IDENTIFIES.....                                                                                                | 20 |
| 1- Les emprunts garantis (1) .....                                                                                                                        | 20 |
| 2 Les délégations de services publics .....                                                                                                               | 21 |
| 3 Les engagements contractuels : Autolib .....                                                                                                            | 21 |

La programmation du budget 2024 intervient dans un contexte financier défavorable et incertain.

D'une part, l'objectif de réduction du déficit et la dette publics a pour conséquence un affaiblissement continu du soutien de l'Etat, de nos financeurs et de notre autonomie financière.

La dotation globale de fonctionnement a été plus que divisée par deux en 10 ans. La ponction pourrait être atténuée l'an prochain (moins de 100 K€) compte tenu d'un abondement exceptionnel par l'État de l'enveloppe pour l'ensemble des collectivités. La ville a également subi une perte significative et durable de ressources par le transfert des recettes du parking de la place d'Armes au Château sans compensation (perte définitive de ressources de 2,5 M€).

L'aptitude de nos principaux financeurs à nous accompagner se pose également. La prise en charge par Versailles Grand Parc d'une partie de notre prélèvement au titre du Fonds National de Péréquation Intercommunale (1,7 M€ sur un total de 3,8 M€ en 2023) dépend de la croissance de ses recettes fiscales, dont une partie de plus en plus importante de TVA qui dépend de la conjoncture économique. Elle n'est donc pas garantie dans le temps.

Enfin, la Ville, comme l'ensemble des collectivités, pourrait être mise à contribution pour réduire ses dépenses sous le niveau de l'inflation, selon les termes de la prochaine loi de programmation des finances publiques, même si les modalités de mise en œuvre restent à préciser.

D'autre part, le maintien de l'inflation pèse sur nos coûts de fonctionnement.

Depuis 2021, les dépenses d'énergie ont plus que doublé, de 2,5 M€ à près de 5,8 M€ en 2023.

Les revalorisations successives des salaires des agents publics décidées par l'État pour contrer la perte de pouvoir d'achat, dont la révision de 1,5% du point d'indice appliquée depuis juillet dernier ne s'est pas accompagnée d'une révision de nos dotations et ressources, alors que la masse salariale représente plus de la moitié de nos dépenses courantes.

La politique de remontée de taux d'intérêt renchérit également le coût du financement de nos investissements et porte, indirectement, un coup d'arrêt à la dynamique des droits de mutation : de 10,5 M€ en 2022 à un peu plus de 7 M€ estimés en 2023, et probablement moins l'an prochain.

Ces éléments nous conduisent à proposer un budget responsable autour de 4 principes :

1. Modération fiscale : pour la 14<sup>ème</sup> année consécutive, le taux de la taxe foncière ne sera pas augmenté ;
2. Pilotage rigoureux des dépenses de gestion intégrant les économies d'échelle de la mutualisation des services avec Versailles Grand Parc et certaines communes du territoire (partage des fonctions supports, transfert de l'office du tourisme en 2022) ;

De plus, le retour à un vote du budget en décembre avec les seules recettes prévisionnelles de l'année à venir nous conduit à une estimation rigoureuse et prudente des autorisations de dépenses. Ce n'est qu'en juin prochain, en fonction du résultat définitif de 2023, que nous pourrons voter un budget supplémentaire et intégrer, le cas échéant, de nouvelles dépenses.

3. Endettement limité et stable depuis 2018, Versailles étant dans les communes les moins endettées dans la catégorie des 50 000 à 100 000 habitants.
4. Maintien d'un haut niveau de services pour les Versaillais et réalisation de plusieurs aménagements structurants pour améliorer la qualité de vie et préparer l'avenir : livraison de la 1<sup>ère</sup> phase de l'écoquartier de Gally, avant le démarrage des épreuves des Jeux Olympiques et Paralympiques, restauration de l'Eglise Notre Dame, requalification de la rue des États Généraux et poursuite des aménagements du quartier des Chantiers, achèvement des travaux d'extension de l'école maternelle et auditorium de l'école Lully Vauban .

## UN CONTEXTE MACROECONOMIQUE DÉFAVORABLE

### 1. Une croissance faible et une inflation persistante

Après le rebond post-covid en 2022, la croissance française en 2023 s'est essoufflée : +1% contre +2,5% l'an dernier. Elle devrait sensiblement se renforcer en 2024 selon les estimations du Gouvernement (+1,4%), mais ces prévisions sont jugées optimistes par le Haut Conseil des Finances Publiques. En tout état de cause, la croissance serait limitée, sous la barre des 2%, jusqu'en 2027.

|               | 2021  | 2022  | 2023* | 2024* | 2025* | 2026* | 2027* |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PIB en volume | +6,4% | +2,5% | +1%   | +1,4% | +1,7% | +1,7% | +1,7% |

\* Estimation du projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027

L'inflation devrait rester élevée en 2023 à +2,6%, soit au-delà de la cible de +2% de la Banque Centrale européenne. Elle paraît cependant en cours de normalisation, après le pic de 2022. L'inflation volatile diminuerait compte tenu de la stabilisation des prix de l'énergie, après 3 années de forte hausse. L'inflation sous-jacente diminuerait également du fait du ralentissement des prix des produits alimentaires et manufacturés.

|                                   | 2021             | 2022             | 2023* | 2024* | 2025* | 2026*  | 2027*  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Indice des prix à la consommation | +1,6%<br>(INSEE) | +5,2%<br>(INSEE) | +4,8% | +2,5% | +2%   | +1,75% | +1,75% |

\* Estimation du projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027

Cette hausse très rapide des prix affecte les dépenses courantes de la Ville dont certains achats courants (marché de restauration des crèches et des écoles, dépenses énergétiques, achats de papier) et les salaires des agents qui ont bénéficié de plusieurs mesures nationales de revalorisation pour en compenser les effets.

Toutefois, l'inflation se répercute aussi sur ses recettes car les bases de taxe foncière dépendent de l'évolution des prix. La loi prévoit que les locaux d'habitation sont réévalués chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix harmonisés à la consommation (IPCH) enregistré entre novembre de l'année n-2 et n-1. En 2023, ces bases ont ainsi progressé de 7,1%. En 2024, l'évolution serait de +4,5%, en concordance avec le ralentissement de l'inflation.

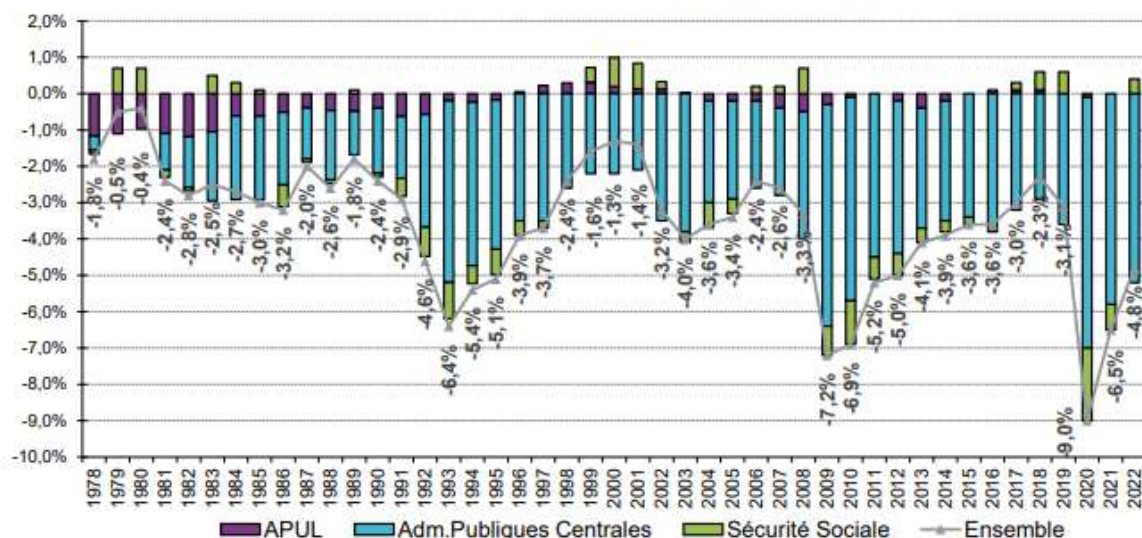
Pour assurer un retour à la stabilité des prix, les banques centrales ont entamé un cycle de resserrement des politiques monétaires. Le fort accroissement des taux d'intérêt pénalise ainsi le coût de financement des investissements de la ville.

### 2. Un objectif de redressement des comptes publics mais une mise à contribution des collectivités selon des modalités à préciser

Les interventions de l'État auprès des acteurs économiques pour atténuer les chocs successifs depuis 2020 (COVID, prix de l'énergie) et une politique structurelle de réduction des impôts ont creusé la dette et les déficits publics, au-delà des normes européennes (3% du PIB pour le déficit et 60% du PIB au plus pour la dette publique).

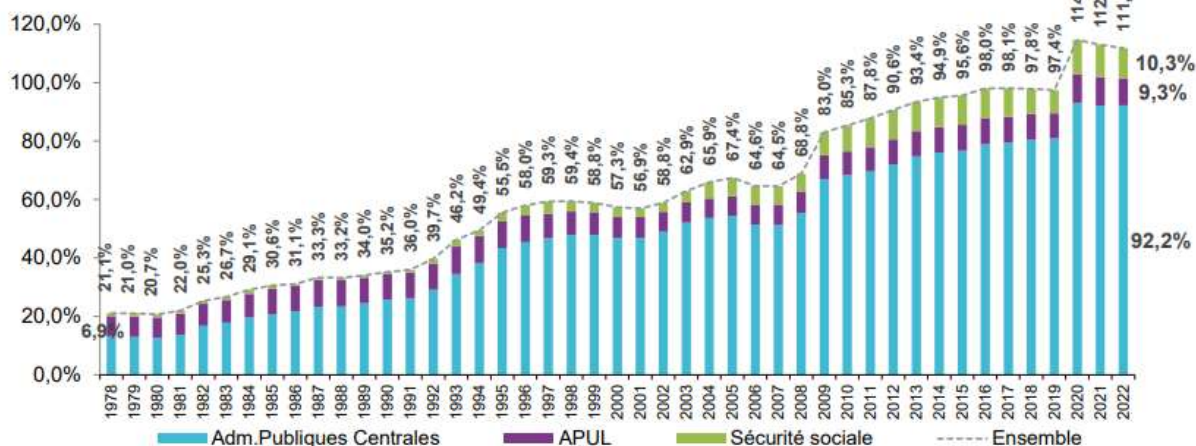


### Déficit public au sens de Maastricht en % PIB



Source : FCL – Gérer la Cité – Comptes de la Nation

### Endettement des administrations en % du PIB



Source : FCL – Gérer la Cité – Comptes de la Nation

En 2022, le déficit public atteint 4,8%, celui-ci étant principalement imputable à l'Etat. La dette publique représente plus de 110% du PIB ; moins de 10% de cette dette dépend des collectivités (9,3%).

L'État s'est fixé pour objectif le retour à des comptes publics normalisés. Le déficit reviendrait sous la barre des 3% du PIB et le ratio de dette publique devrait s'améliorer à 108,3%.

Les collectivités sont associées à cette trajectoire de redressement. Le projet de loi de programmation des finances publiques prévoit :

- Une réduction des dépenses des collectivités en volume, c'est-à-dire une progression à un rythme inférieur à celui de l'inflation (-0,5% en fonctionnement chaque année de 2024 à 2027 ; -0,3% en moyenne annuelle en investissement)
- Une réduction de l'endettement en volume en 2026 et 2027 (progression inférieure à l'inflation de 1,9% en 2026 et 1% en 2027).

A ce stade, l'État ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect de ces objectifs. Les collectivités seront associées à la maîtrise des dépenses publiques au sein d'un Haut Conseil des Finances Publiques Locales instauré en septembre dernier. Cette instance réunit des membres du Gouvernement, de la Cour des Comptes, des Assemblées ainsi que des représentants des collectivités locales.

## UNE PROGRESSION CONTRASTÉE DES RECETTES : ENTRE MODERATION FISCALE ET TARIFAIRE, RALENTISSEMENT DES DROITS DE MUTATION ET AFFAIBLISSEMENT DE LA DGF

### 1. Fiscalité directe : pas d'augmentation du taux de la taxe foncière mais une revalorisation réglementaire des bases décidée par l'État

On rappellera que les villes ont perdu la maîtrise de la fiscalité pesant sur les entreprises, transférée aux intercommunalités, et de la taxe d'habitation sur les résidences principales au nom de la sauvegarde du pouvoir d'achat des ménages. Seul le taux de la taxe foncière reste fixé par les communes.

Pour la 14<sup>ème</sup> année consécutive, la Ville fait le choix de ne pas augmenter le taux de la taxe du foncier bâti. Avec la réforme de la TH, depuis l'an dernier, le taux départemental 2020 de la TFPB (11,58%) s'ajoute au taux communal (14,52 %) pour former un taux d'imposition à 26,10 %.

La prévision inscrite au budget prend en compte la stabilité du taux et la revalorisation forfaitaire des bases des locaux d'habitation en fonction de l'évolution de l'indice des prix harmonisés à la consommation entre novembre 2022 et novembre 2023 évaluée à ce jour à 4,5%. La recette fiscale approcherait 61 M€ pour la taxe sur le foncier bâti et non bâti et 2,27 M€ pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

A noter que le projet de loi de finances pour 2024 prévoit une exonération de taxe foncière pour les logements sociaux anciens qui ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique améliorant significativement leur performance de consommation. L'Etat ne prévoit pas de compensation pour cette perte de recettes.

### 2. Les droits de mutation pourraient encore diminuer

Les droits de mutation sont par nature volatiles car ils dépendent de l'état du marché immobilier. Ces recettes ont été très dynamiques à la fin de la crise du COVID : alors qu'elles étaient en moyenne de 8 M€ entre 2017 et 2020, les recettes ont fortement augmenté en 2021 et 2022, respectivement de 10,7 M€ et de 10,5 M€. En 2023, l'estimation est de l'ordre de 7M€, reflet du ralentissement observé sur le marché immobilier avec des conditions de financement beaucoup plus restrictives. Il est difficile d'estimer avec précision cette recette de fiscalité : le marché a entamé un mouvement de correction à la baisse des prix qui pourrait améliorer la fluidité des transactions. Dès lors, les recettes ont été prudemment estimées à 6 M€ au budget 2024.

### 3. Les autres recettes des services connaîtront une progression modérée suivant l'inflation

L'ensemble des tarifs des services publics représentent 21,2 M€ et couvrent différents domaines : recettes des cantines et du périscolaire, accueil des jeunes enfants dans les crèches, activités culturelles, sportives et de loisirs, stationnement sur voirie, redevances d'occupation du domaine public.

Pour compenser une partie de la hausse de nos coûts de production, les tarifs pourraient se voir appliquer une augmentation maximale de +3%, avec une modulation sur certains secteurs, suivant le vote du conseil municipal, en décembre prochain.

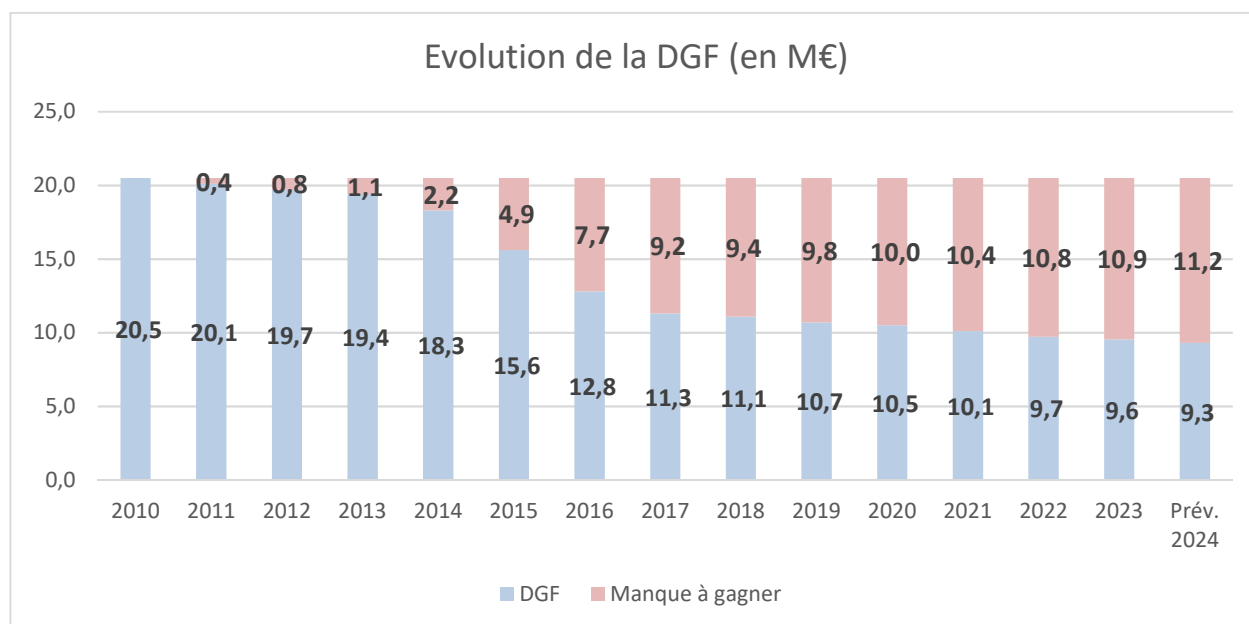
L'an dernier, la Ville avait plafonné la révision des tarifs à 4%, sous le niveau de l'inflation. Certaines activités et services publics n'avaient d'ailleurs pas été augmentés comme le tarif appliqué aux familles les plus modestes (tarif plancher) et l'ensemble des tarifs horaires des horodateurs ainsi que le forfait post stationnement.

#### 4. La dotation globale de fonctionnement continue à fléchir

**La dotation globale de fonctionnement (DGF)**, c'est-à-dire le reversement par l'État d'une partie des recettes fiscales nationales aux collectivités locales, a connu une érosion continue depuis 2010 : contribution au redressement des finances publiques sur la période 2014-2017 et écrêtement régulier de la dotation forfaitaire pour abonder les dotations de péréquation : dotation de solidarité urbaine et de solidarité rurale (DSU et DSR).

En 2023, l'État avait suspendu l'écrêtement de la dotation forfaitaire grâce à un abondement exceptionnel de l'enveloppe de DGF de 320 M€ mais la baisse de population enregistrée à Versailles au 31/12/2022 avait conduit à une légère diminution du produit (9,550 M€).

Pour 2024, l'Etat a décidé d'augmenter, à titre exceptionnel, l'enveloppe consacrée à la DGF de 223 M€ mais une grande partie de cette augmentation (190 M€) est destinée à financer des enveloppes de péréquation qui ne concernent pas la Ville (DSU et DSR). Il est donc probable que le solde (33 M€) ne suffise pas à financer la part liée à la croissance de population des communes. Un nouvel écrêtement de la DGF de la ville est donc probable. La DGF a ainsi été évaluée à 9,311 M€ en intégrant ce prélèvement ainsi qu'une provision pour tenir compte d'une éventuelle perte de population, comme cela a été le cas sur les 2 dernières années.



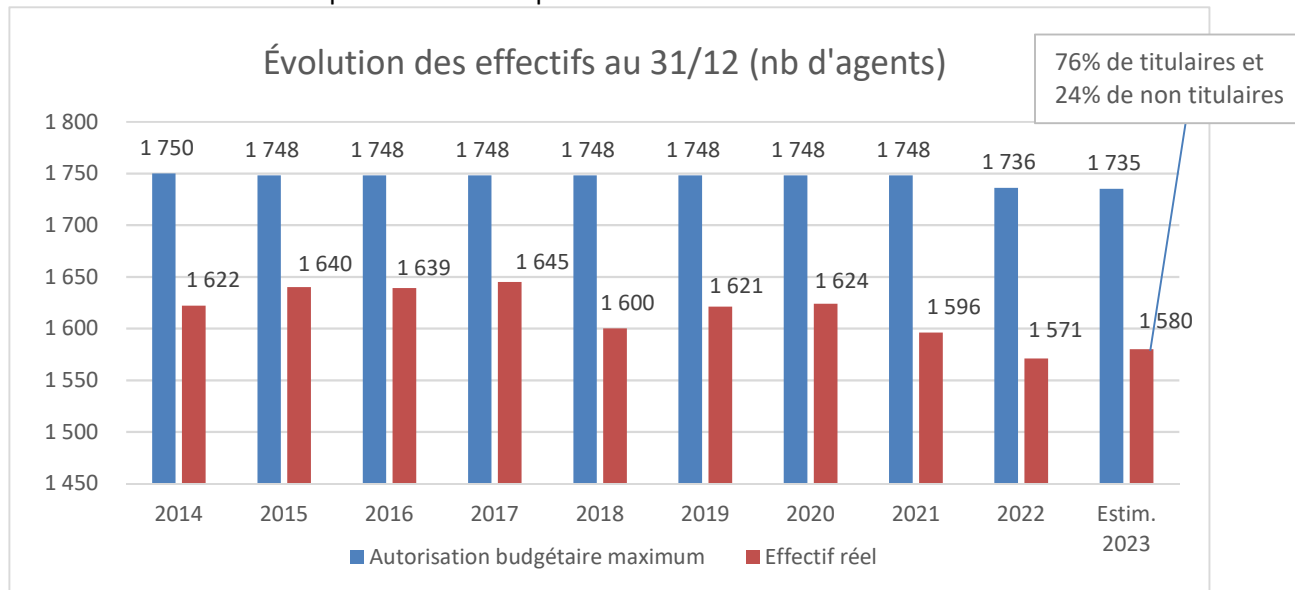
**A titre subsidiaire, l'Etat apporte une aide supplémentaire aux communes pour les émissions de passeport et pièces d'identité par une dotation de titres sécurisés** qui est abondée cette année pour répondre à l'afflux des demandes. Le projet de loi de finances prévoit un quasi doublement de cette dotation (de 52 à 100 M€ au niveau national). Cette dotation évoluera favorablement en 2024 en fonction du nombre de stations d'enregistrement et du nombre de demandes de titres. Pour la ville, la recette de 2023 (96 K€) pourrait sensiblement augmenter.

## DES DEPENSES ENCORE EXPOSEES A L'INFLATION

### 1. Un pilotage rigoureux de la masse salariale pour atténuer les revalorisations de salaire décidées par l'État

Les villes sont des entreprises de service. Toute politique municipale en faveur des Versaillais met en effet en œuvre des équipes, du matériel et des locaux. Ce poste est donc la plus importante dépense de toute commune : il est déterminant pour l'équilibre budgétaire global. Hors évolution des effectifs, son niveau dépend pour une large part des décisions salariales ou catégorielles de l'Etat pour la fonction publique locale.

La maîtrise de ce poste de dépenses repose largement sur l'évolution des effectifs et nécessite un suivi mensuel et attentif mis en place à la Ville depuis 2014.



Au 31/12/2023, les effectifs restent globalement stables. L'effectif réel projeté à fin 2023 serait un peu supérieur à 2022 où le taux de remplissage des postes avait été temporairement moins élevé.

Le temps de travail des agents de la Ville respecte le seuil réglementaire des 1607 heures annuelles, et se répartit de la façon suivante : 50% des agents travaillent à 39 heures, 26,3 % ont un cycle compris entre 36 heures et 38 heures, 4% ont un cycle de travail de 35 heures et 16% ont un cycle annualisé, 3,7% exercent leur activité sur une base autre.

Le montant des dépenses de personnel (paie) est estimé à 72,9 M€ en 2023 (71,6 M€ en 2022) réparti de la façon suivante :

|                                        | 2023        |
|----------------------------------------|-------------|
| Traitement indiciaire brut             | 36,9        |
| Cotisations patronales                 | 20,2        |
| Régime indemnitaire                    | 9,2         |
| Vacations                              | 1,9         |
| Indemnités de résidence                | 1,1         |
| Heures supplémentaires                 | 0,7         |
| Nouvelle bonification indiciaire (NBI) | 0,2         |
| Diverses autres dépenses*              | 2,7         |
| <b>Total général en M€</b>             | <b>72,9</b> |

25 003 heures supplémentaires dont 292 en catégorie A, 2 808 en catégorie B, 21 904 en catégorie C

217 agents bénéficient de la NBI différenciée selon le nombre de points : 35 points (2 agents) ; 30 points (1 agent) ; 25 points (43 agents) ; 20 points (13 agents) ; 19 points (4 agents) ; 18 points (1 agent) ; 15 points (59 agents) ; 10 points (94 agents)

\* Les autres dépenses concernent essentiellement les contrats aidés, les apprentis, les stagiaires, le supplément familial, les frais de transports, la participation employeur à la mutuelle et à la prévoyance.



Les dépenses de personnel sont en augmentation à la suite d'une série de décisions salariales de l'État pour atténuer les effets de l'inflation auprès des agents publics.

| En M€                       | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 (Estim.) |
|-----------------------------|------|------|------|---------------|
| Masse salariale + hors paie | 69,2 | 71,0 | 72,4 | 73,8          |
| Différence en volume        | -0,2 | 1,8  | 1,4  | 1,4           |

Parmi les principales mesures :

- Le point d'indice qui est utilisé dans le calcul du traitement de base des agents a été augmenté par deux fois : en juillet 2022 de +3,5% et en juillet 2023 de +1,5%.
- Des points d'indice supplémentaires ont été attribués à une partie des agents des catégories B et C en juillet 2023 pour renforcer la progressivité des rémunérations liée au déroulement de carrière. Les précédentes revalorisations ciblées sur les bas salaires, notamment les revalorisations des agents alignés sur le SMIC, avaient conduit à un tassement des grilles indiciaires.
- 5 points d'indice supplémentaire seront attribués à tous les agents au 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit environ 25 € de plus par personne par mois.
- Le taux de remboursement des frais de transports collectifs a été porté de 50% à 75% au 1<sup>er</sup> septembre 2023.

D'autres mesures viennent compléter le paquet annoncé par le Gouvernement en juin 2023 : revalorisation du forfait de remboursement de certains frais de mission, reconduction de la garantie individuelle du pouvoir d'achat consistant à indexer les salaires des agents dont le traitement indiciaire est inférieur sur 4 ans à l'indice des prix à la consommation.

Enfin, les collectivités connaîtront en 2024 une hausse de leur taux de cotisation patronales de 1% à la caisse nationale de retraite des agents locaux (CNRACL qui est la caisse de retraite des fonctionnaires territoriaux) afin de rétablir l'équilibre des comptes de cette caisse.

Le surcoût pour la ville est évalué à 1,5 M€ en 2024. La prévision des dépenses de personnel serait ainsi de 77,2 M€.

Face à ces contraintes, la Ville poursuit plusieurs actions de maîtrise de la masse salariale : gestion des postes gelés au niveau de la DRH plutôt que par les directions concernées et formalisation des critères de gel des postes, encadrement renforcé des recrutements par validation préalable d'une fourchette de rémunération pour les agents de catégorie A et B, gestion des agents en reclassement (une trentaine), mutualisation de la plupart des fonctions support avec l'intercommunalité et extension de certaines activités liées aux systèmes d'information avec d'autres communes du territoire (plus d'un million de recette annuelle), suivi mensuel des entrées / sorties.

## **2. Des enveloppes de gestion calibrées sur les dépenses réalisées en 2022**

La ville est toujours soumise à l'inflation pour ses dépenses courantes. Celle-ci devrait ralentir sans qu'un retour à la situation antérieure soit envisageable. Pour limiter les différentes hausses, les enveloppes allouées initialement aux services ont été fixées en fonction des montants dépensés en 2022, ceux-ci devant motiver les augmentations et proposer des pistes d'économies.

Le poste de dépense le plus important, après la masse salariale, est l'énergie (gaz, électricité, chauffage urbain, carburants) et il a plus que doublé depuis 2 ans : de 2,7 M€ en 2021 à 6 M€ estimés en 2023. Le dispositif d'aides de l'État (amortisseur électricité consistant en une ristourne appliquée par les fournisseurs d'électricité sur leurs factures) ainsi que la diminution des consommations mise en œuvre dans le cadre du plan de sobriété énergétique de la Ville ont partiellement atténué l'augmentation des prix de l'électricité et du gaz.

La prévision pour l'an prochain n'est pas encore arrêtée même si les prix devraient progressivement se normaliser. Les achats de gaz sont réalisés via le SIGEIF (syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Ile-de-France) et les prix devraient baisser de 30% en 2024. Les prix définitifs de l'électricité que la ville achète au SIPPEREC (Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de

communication) ne seront connus qu'en début d'année prochaine. L'État prévoit par ailleurs un mécanisme de sortie progressive des aides qui avaient été mises en place pour faire face aux augmentations des dépenses énergétiques (amortisseur électricité, bouclier tarifaire pour le foyer Eole). En conséquence, une enveloppe provisoire de 5,4 M€ a été allouée et elle pourra être révisée en cours d'année en fonction lorsque les prix de 2024 seront connus.

Le marché de restauration des écoles renégocié à l'automne 2022 a conduit à une augmentation de 5%. Il n'est pas prévu d'évolution nouvelle en 2024. La dépense représenterait ainsi 3,5 M€ en 2024.

La contribution au SDIS (service départemental d'incendie et de secours) connaît une progression calculée sur l'inflation (évolution de l'indice des prix à la consommation entre août 2022 et août 2023, soit 5%). Elle tient également compte du poids relatif de la population et de l'emploi sur le territoire de Versailles ; mais, les évolutions d'une année à l'autre sont assez marginales par rapport à l'évolution de la contribution globale indexée sur l'inflation. La cotisation prévisionnelle en 2024 serait de 3,750 M€, soit 136 K€ de plus que l'année précédente.

D'autres postes d'achats sont aussi soumis à des évolutions tarifaires : augmentation du prix du papier pour le magazine municipal dans le cadre du nouveau marché conclu en 2023 (+50 K€), application des indices de révision des contrats pour l'entretien des bâtiments communaux (+2%) ou encore pour le nettoyage des vitres (+5%).

### 3. Une péréquation constante

Outre l'érosion continue de la dotation globale de fonctionnement versée par l'État, la Ville doit contribuer à divers dispositifs de péréquation.

**La ville doit s'acquitter d'un prélèvement au titre du FPIC** (fonds national de péréquation des ressources intercommunales). Versailles Grand Parc fait partie des cinq plus gros contributeurs nationaux au FPIC (15,7 M€ en 2023 pour le territoire de VGP) et la Ville est la commune la plus pénalisée de la Communauté d'agglomération (3,7 M€).

| 5 premiers contributeurs au FPIC 2023 |                | 5 premiers bénéficiaires au FPIC 2023 |              |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------|
| PARIS OUEST LA DEFENSE (EPT)          | - 68 771 406 € | METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE         | 33 212 520 € |
| METROPOLE DE LYON                     | - 33 340 758 € | METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE      | 31 342 161 € |
| GRAND PARIS SEINE OUEST (EPT)         | - 30 620 275 € | MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE    | 13 790 286 € |
| CA VERSAILLES GRAND PARC              | - 15 758 737 € | METROPOLE ROUEN NORMANDIE             | 12 964 381 € |
| VALLEE SUD GRAND PARIS (EPT)          | - 14 283 937 € | EUROMETROPOLE DE STRASBOURG           | 12 789 634 € |

Depuis 2012, Versailles Grand Parc prend à sa charge une partie de la somme due par ses communes membres, les faisant notamment bénéficier d'un retour incitatif de la croissance fiscale constatée par l'intercommunalité. Grâce à cette prise en charge par VGP, l'impact final du FPIC à Versailles est ainsi passé de 3,7 M€ à 2 M€ en 2023, notamment grâce à l'évolution favorable des recettes nationales de TVA dans un contexte d'inflation (+3,7% en 2023 et prévision de +4,5% en 2024) dont une partie est affectée au Territoire. Mais rien ne garantit une telle dynamique dans le futur et la poursuite de ce dispositif de prise en charge dans le temps.

**La Ville est également soumise à d'autres prélèvements sectoriels dont celui du prélèvement des amendes de police.**

Le reversement du produit des amendes de police est devenu, en 2020, un prélèvement obligatoire afin de garantir le financement d'Ile de France Mobilités et de la Région (figé à son niveau de 2018 soit 1,8 M€ pour Versailles). Ce prélèvement est structurellement supérieur à la dotation reçue. La Ville est donc contributrice. Pour 2024, il est anticipé à 1,2 M€.

**Enfin, Versailles est assujettie aux dispositions de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et doit à ce titre parvenir à un objectif de 25% de logements sociaux en 2025.** On rappellera qu'avant la loi Duflot de 2013 qui est venue modifier la loi SRU, l'objectif était de 20% et que Versailles avait pratiquement atteint ce taux, sans avoir à acquitter de pénalités.

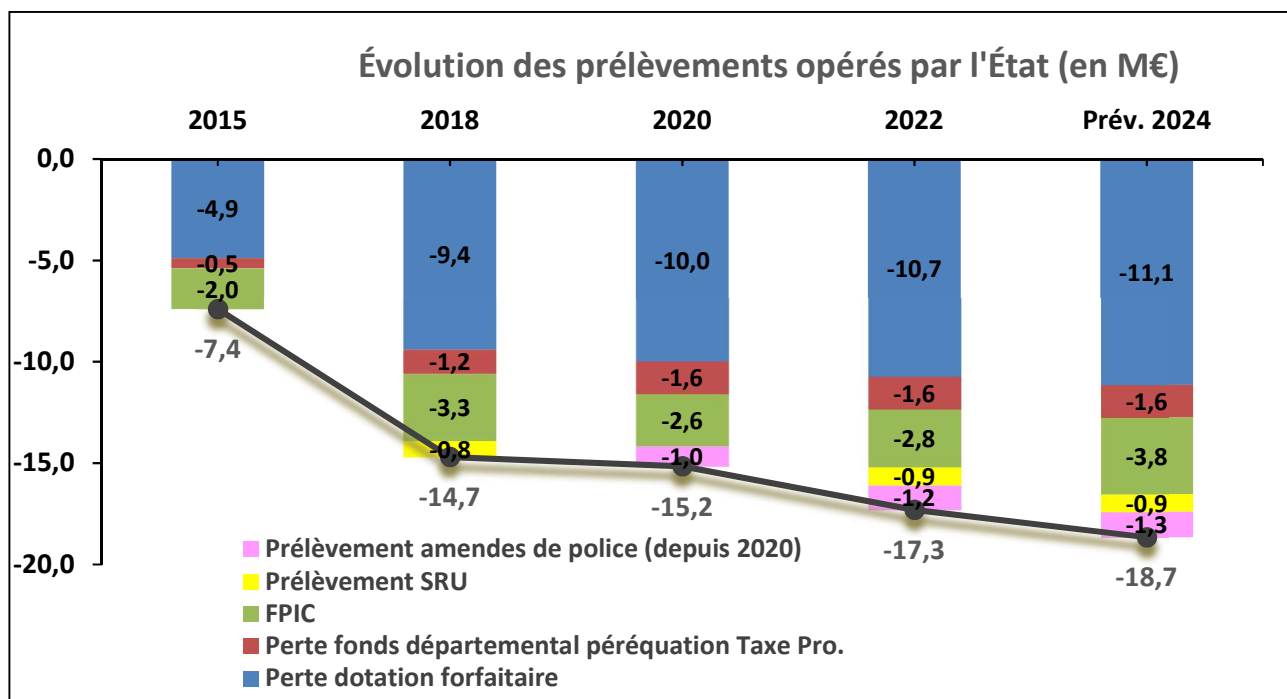
Les pénalités SRU sont appliquées au regard d'un objectif de réalisation de logements sociaux hors de portée malgré tous nos efforts, dans un contexte de rareté et de coût de la ressource foncière : application d'un ratio de 30% pour l'aménagement du Quartier de Gally, recherche systématique de toute opportunité à la construction ou à la rénovation, versement de surcharges foncières aux bailleurs sociaux permettant de réduire le montant du prélèvement, etc.

Néanmoins, les nouvelles règles de calcul prévues pour les résidences principales prévues ont été révisées par la loi 3DS adoptée en 2022 (loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification). Les logements concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État, et les logements concédés par nécessité de service pour les militaires de la gendarmerie nationale ne sont plus comptés dans l'assiette totale des logements, réduisant ainsi le nombre de logements sociaux à réaliser. Le taux de logements sociaux s'est ainsi amélioré passant de 20,4% à plus de 22%.

La pénalité SRU dépend également d'un coefficient de majoration. Sur les 3 dernières années, celui a été majoré à 160%. Nous n'avons pas encore connaissance du coefficient qui sera appliqué pour la prochaine triennale 2023-2025 qui s'appliquera pour le budget 2024.

En 2023, la pénalité brute, avant déduction des surcharges foncières, est passé sous la barre des 1 M€ grâce à l'amélioration du quota de logements sociaux sous l'effet de la loi 3DS. En tenant compte des surcharges versées aux opérateurs de logements social les années précédentes, le prélèvement net 2023 a représenté 75 K€.

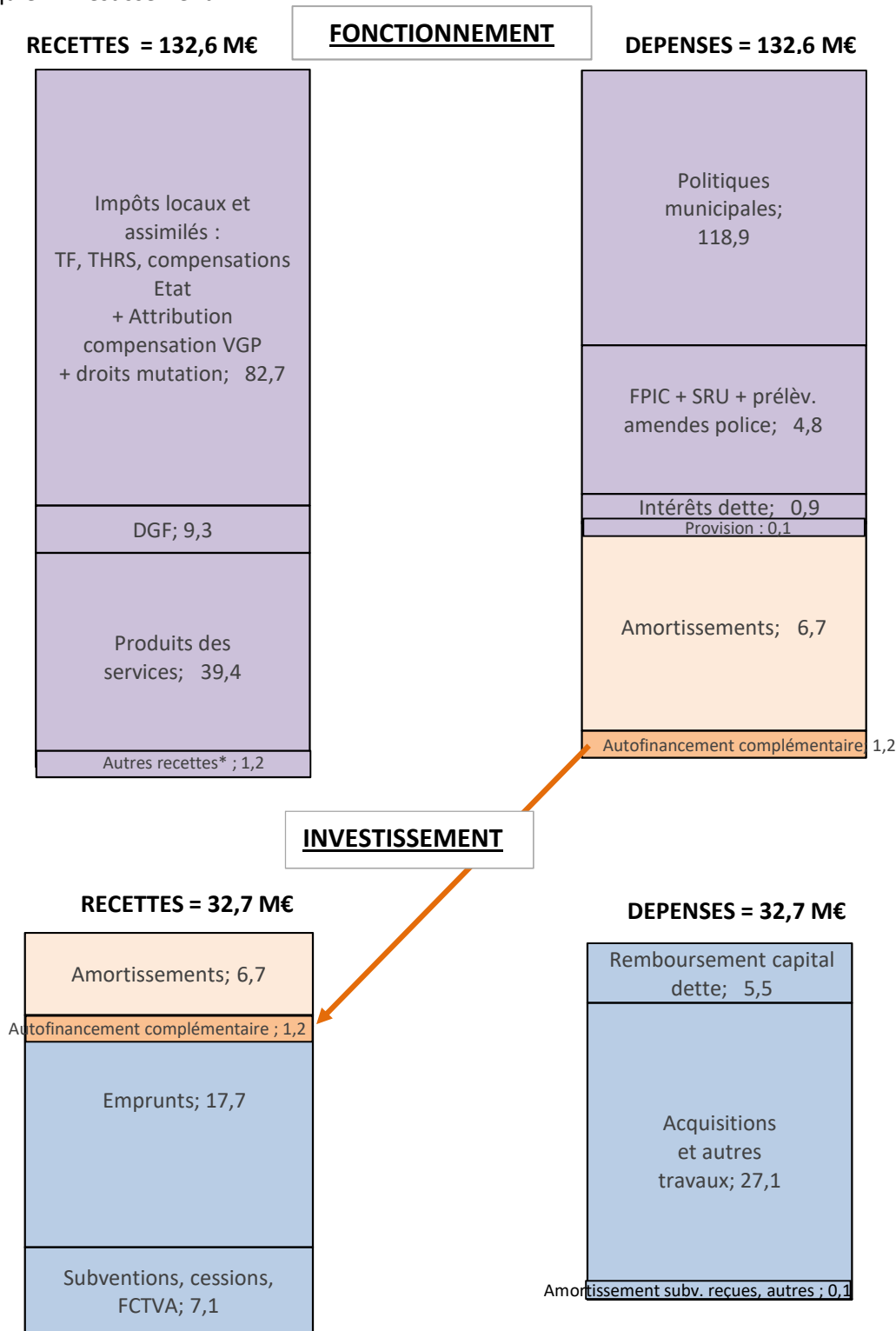
En 2024, si le taux de pénalité reste identique (160%), le prélèvement brut pourrait être de 850 K€. Et le prélèvement net, après déduction des subventions versées aux opérateurs sur les exercices précédents (1,225 M€), serait nul.



## UNE CONSTRUCTION BUDGETAIRE PRUDENTE

Comme cela se pratiquait jusqu'en 2015, le retour à un vote du budget en décembre nécessite d'équilibrer le budget avec les seules recettes estimées sur l'année 2024, sans compter sur la reprise anticipée du résultat de l'année antérieure qui interviendra au budget supplémentaire de juin 2024.

Les dépenses sont ainsi calibrées exclusivement en fonction des recettes estimées sur cet exercice, tant en fonctionnement qu'en investissement.



\* Autres recettes : régie SPBR, FCTVA fonctionnement, amortissement des subventions reçues

## UNE PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS SOUTENABLE

Dans le cadre du mandat, la Ville réalise un certain nombre d'investissements structurants.

### Dépenses hors projets Chantiers et Quartier de Gally (Pion) (en millions d'euros) :

| Catégories                                              | Coût prévisionnel | Réalisations antérieures à 2023 | Budget 2023 (y.c. reports) | Budget primitif 2024 | 2025          | 2026 et au-delà |
|---------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
| <b>A</b>                                                | <b>157,025</b>    | <b>30,649</b>                   | <b>25,323</b>              | <b>15,684</b>        | <b>22,595</b> | <b>62,774</b>   |
| (nouvelles opérations)                                  |                   |                                 |                            |                      |               |                 |
| <b>B</b>                                                | <b>27,396</b>     | <b>-</b>                        | <b>9,764</b>               | <b>5,632</b>         | <b>6,000</b>  | <b>6,000</b>    |
| (entretien du patrimoine)                               |                   |                                 |                            |                      |               |                 |
| <b>C</b>                                                | <b>17,979</b>     | <b>-</b>                        | <b>5,536</b>               | <b>4,443</b>         | <b>4,000</b>  | <b>4,000</b>    |
| (achats d'équipement)                                   |                   |                                 |                            |                      |               |                 |
| <b>D</b>                                                | <b>4,417</b>      | <b>-</b>                        | <b>2,524</b>               | <b>0,633</b>         | <b>0,630</b>  | <b>0,630</b>    |
| (interventions foncières et aides sociales au logement) |                   |                                 |                            |                      |               |                 |
| <b>Total</b>                                            | <b>206,817</b>    | <b>30,649</b>                   | <b>43,147</b>              | <b>26,392</b>        | <b>33,225</b> | <b>73,404</b>   |

**Au sein de l'enveloppe de catégorie A dédiée aux créations d'équipements et aux réhabilitations lourdes, plusieurs opérations structurantes d'investissement initiées dans le nouveau mandat se poursuivent en 2024 :** restauration de l'Ancienne Poste dont l'ouverture est prévue en 2024 (activités culturelles et restauration), aménagement des nouveaux locaux de la Police municipale, extension de l'école Lully-Vauban en collaboration avec Versailles Grand Parc pour l'accueil de classes à horaires aménagés de danse et de musique, 2<sup>ème</sup> tranche de la restauration de la façade, de la toiture, du chevet et du chœur de l'Eglise Notre-Dame, étude relative au potentiel de géothermie en lien avec l'évolution du réseau urbain de chaleur, enfouissement des réseaux et rénovation de la voirie, poursuite des aménagements de pistes cyclables et végétalisation d'axes dont la rue des Etats Généraux, déploiement d'ombrières photovoltaïques sur le parking du centre sportif Jean-Marc Fresnel.

Les enveloppes destinées à l'entretien du patrimoine bâti et non bâti (catégorie B), à l'acquisition de matériels, mobiliers et véhicules (catégorie C) sont fixées au niveau strictement nécessaire au bon fonctionnement des services. La catégorie D comprend les acquisitions foncières éventuelles, et les subventions pour surcharges foncières qui traduisent l'effort important de la Ville en faveur de la construction de logements sociaux.

**La Ville mène une politique active de recherche de financements auprès de ses différents partenaires dont les principaux sont l'Etat, la Région, le Département, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc ou la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines.** La Ville a obtenu plusieurs financements importants pour différents projets : au budget primitif 2024, un montant de 3,144 M€ de subventions notifiées est inscrit pour des opérations de catégorie A (extension de l'école Lully-Vauban, projet du Phare, travaux du club hippique, rénovation de l'église Notre-Dame, travaux de voirie (rue des Etats Généraux et terre-pleins de l'avenue de Paris) ; un montant de 0,438 M€ de subventions notifiées est inscrit pour des opérations de catégorie B (participations de la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines pour des travaux dans les crèches, notamment) ; enfin, un montant de 0,074 M€ de subventions est inscrit au titre des opérations de catégorie D (dont 0,050 M€ pour les bonus écologiques à l'achat de voitures électriques).

En 2024, comme les années précédentes, la Ville examinera toutes les nouvelles possibilités de financement de ses projets, notamment au titre du Fonds d'accélération de la transition écologique de l'Etat dit « fonds vert », doté de 2,5 Mds€ en 2024. Ce fonds est organisé autour de 3 priorités : renforcement de la performance environnementale des territoires (rénovation énergétique, valorisation des biodéchets, renouvellement de l'éclairage public), adaptation au changement climatique (prévention des inondations, renaturation en ville), et amélioration du cadre de vie (zones à faible émission, recyclage des friches).



### Dépenses du projet Chantiers :

| Projet Chantiers<br>(en M€) | Coût<br>prévisionnel | Réalisations<br>antérieures à<br>2023 | Budget 2023<br>(y.c. reports) | Budget primitif<br>2024 et reports<br>2024 | 2025         | 2026 et au-<br>delà |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Dépenses                    | 81,985               | 81,985                                | 0,000                         | 0,000                                      | 0,000        | 0,000               |
| Recettes                    | 72,811               | 70,721                                | 1,233                         | 0,857                                      | 0,000        | 0,000               |
| <b>Solde</b>                | <b>-9,174</b>        | <b>-11,264</b>                        | <b>1,233</b>                  | <b>0,857</b>                               | <b>0,000</b> | <b>0,000</b>        |

L'ensemble des dépenses est désormais réalisé. L'aménagement du site des Chantiers a été livré au cours de l'année 2020 et les dépenses effectuées en 2022 consistaient essentiellement en soldes à payer pour la gare routière et le parking public, ainsi que la fin de l'aménagement du parvis de la gare réalisé dans le cadre d'une convention avec la SNCF.

En termes de recettes, les conclusions de l'audit diligenté par la Région Ile de France sur la convention de financement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) ont été transmises à la ville en avril 2023. Celui-ci portait sur une partie de l'opération : création des arrêts de bus rue de la Porte de Buc, des voies publiques, de la gare routière et des aménagements provisoires pour un montant total de 21 152 401 € HT en valeur 2015, en léger dépassement du montant prévisionnel prévu dans l'avenant de 2011. Ce dépassement résulte en particulier de surcoûts liés au maintien en service pour le public tout au long des chantiers et des choix architecturaux effectués en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le comité de clôture tenu mi 2023 a confirmé l'accord des financeurs (Etat, Île-de-France-Mobilités et Département) sur les préconisations du rapport d'audit. Ainsi, le solde à verser par la Région s'élève à 1 233 068 € et le solde à verser par les autres financeurs s'élève à 857 465€, prévus en 2024. La clôture financière de l'opération pourra être actée à l'encaissement des subventions restant à appeler.

Le bilan final de l'opération Versailles Chantiers s'établit ainsi à 9,174 M€ en fin de programme, conformément à l'engagement pris lors de la redéfinition du projet au début de la mandature 2014-2020. Le projet trouvé par la nouvelle équipe en 2008 devait coûter à la Ville 48 M€.

### Dépenses du Quartier du Gally (Pion) :

| Projet Quartier<br>de Gally<br>(en M€) | Coût<br>prévisionnel | Réalisations<br>antérieures à<br>2023 | Budget 2023<br>(y.c. reports) | Budget<br>primitif 2024<br>et reports<br>2024 | 2025           | 2026 et au-<br>delà |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|---------------------|
| Dépenses                               | 2,066                | 1,461                                 | 0,244                         | 0,171                                         | 0,190          | -                   |
| Recettes                               | 0,095                | 0,004                                 | -                             | -                                             | -              | 0,091               |
| <b>Solde</b>                           | <b>- 1,971</b>       | <b>- 1,457</b>                        | <b>- 0,244</b>                | <b>- 0,171</b>                                | <b>- 0,190</b> | <b>0,091</b>        |

En 2006, le Ministère de la défense a conduit une étude de faisabilité pour la cession du terrain de l'ancienne caserne Pion. Des investisseurs et opérateurs se sont intéressés au site dans la perspective d'y construire des logements et d'y développer des activités commerciales.

Afin de maîtriser cette grande opération d'aménagement, la Ville a signé en 2009 une convention avec l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY) pour qu'il achète le terrain, procède à sa remise en état (déconstruction des bâtiments et dépollution) et le lui cède en vue de l'aménagement d'un nouveau quartier.

Le 2 mai 2018, la ville en a confié la réalisation à ICADE Promotion via un Traité de concession d'aménagement, auquel s'est substitué la SNC Versailles Pion, comportant notamment la cession du terrain pour un montant de 18,4 M€ HT et le pilotage de l'ensemble de l'opération pour un achèvement en 2028.

La ville conserve le pilotage de l'opération de la concession et engage, à ce titre, des frais d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, un fonds de concours pour la réalisation du pont-rail au droit de la future station du Tram 13 (638 700 € TTC estimés). A noter que d'autres opérations sont susceptibles de s'agréger au cours du projet, celui-ci s'inscrivant dans un secteur mutable.

La cession directe par l'EPFIF à l'aménageur et les évolutions de programmation ont donné lieu à un avenant n°2 au Traité de concession approuvé par le conseil municipal le 25 mars 2021. Cet avenant intégrait l'octroi d'une subvention de la Région Ile-de-France dans le cadre du dispositif des « 100 Quartiers Ecologiques Innovants », venant en déduction du fonds de concours pour la réalisation de la grande terrasse.

A terme, cet écoquartier conçu comme une cité jardin comptera environ 2000 habitants, 545 logements dont 30% sociaux autour d'équipements de proximité (une crèche Montessori, un groupe scolaire, un équipement polyvalent dans une halle, des commerces de type café-restaurant et boulangerie). Le projet prévoit également l'installation d'un hôtel / auberge de jeunesse de 200 lits et 30 cabanes nature ainsi qu'une ferme urbaine.

Après l'obtention des différentes autorisations administratives (permis d'aménager, dossier « loi sur l'eau », permis de construire des premiers lots), les travaux de terrassement ont commencé en 2022. Les travaux de viabilisation se sont déroulés en 2023, ainsi qu'une première tranche de plantations de 900 arbres. L'hôtel et une première phase d'espaces publics seront terminés avant les JO en 2024, en vue de l'accueil des équipes sportives pour les épreuves d'équitation et de pentathlon moderne. Une première phase de 230 logements et des espaces publics les desservant sera livrée au deuxième trimestre 2025. La livraison complète des équipements et des logements sera effective en 2028.

Depuis 2008, la politique de financement de la Ville consiste à privilégier les opérations cofinancées (Chantiers ou Gally, par exemple), à limiter le recours à l'emprunt autant que possible, afin de ménager ses marges de manœuvre futures, et à toujours choisir les instruments les plus sûrs. Versailles adapte le montant et le calendrier de ses investissements au niveau de ses moyens.

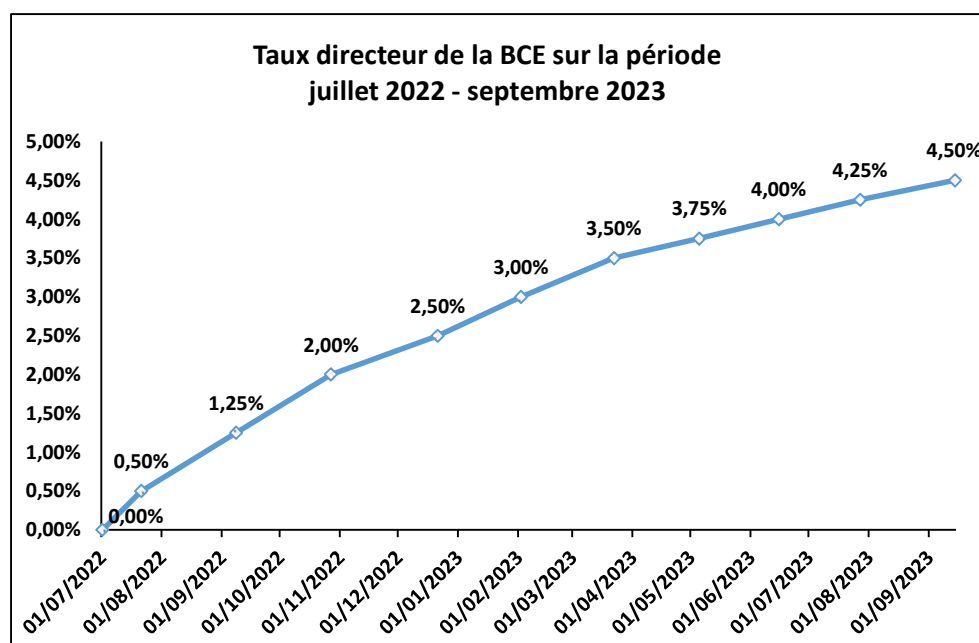
### 1. Le marché du financement des collectivités locales :

#### ✉ **Les marchés financiers :**

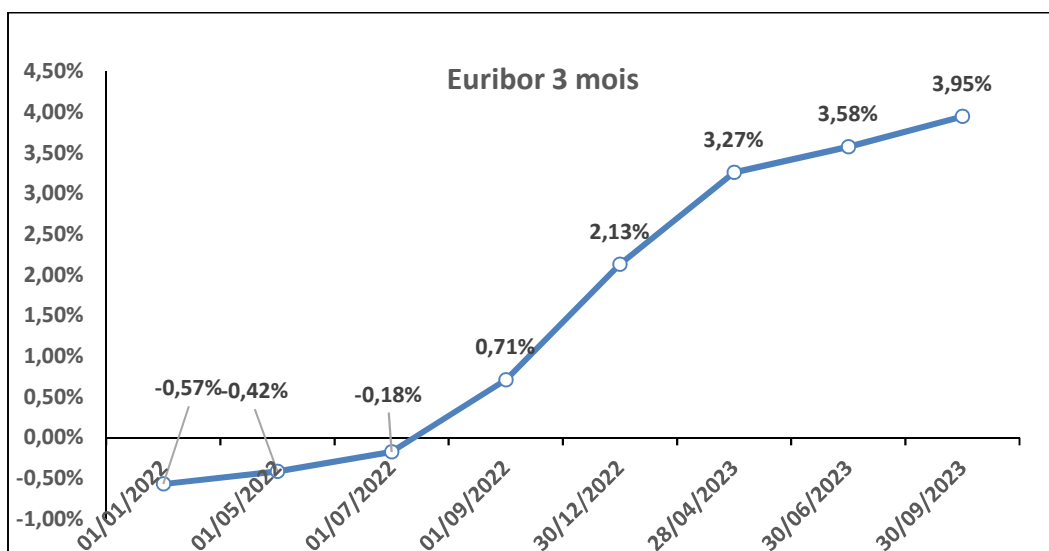
Afin de lutter contre l'inflation et de tenter de la contenir autour de l'objectif de 2%, la Banque Centrale Européenne (BCE) a procédé le 14 septembre 2023, à une dixième hausse de son taux directeur depuis juillet 2022, portant celui-ci à 4,50 %, un niveau qui n'a pas été atteint depuis plus de 15 ans.

Lors de cette nouvelle hausse de taux, l'institution de Francfort a précisé : « L'inflation continue de diminuer, mais nous nous attendons toujours à ce qu'elle reste trop élevée pendant trop longtemps ». Les objections de la BCE montrent ainsi une inflation plus élevée qu'attendu en 2023 (5,6 %) comme en 2024 (3,2 %), et un retour à un niveau proche de la cible en 2025 seulement.

La présidente de la BCE a indiqué le 14 septembre dernier que : « Les taux d'intérêt directeurs de la BCE ont atteint des niveaux qui, s'ils sont maintenus pendant une période suffisamment longue, contribueront de manière substantielle au retour en temps voulu de l'inflation à l'objectif fixé ».



Sous l'effet conjugué de l'inflation, des hausses des taux directeurs des banques centrales, du contexte géopolitique, de la crise énergétique et des incertitudes sur la croissance, la hausse des taux de marché s'est accélérée depuis le printemps 2022. Au 30 septembre 2023, l'Euribor 3 mois était de 3,95 % (1,17 % au 30/09/2022).



### ✉ **Les conditions de financement des collectivités locales :**

Depuis 2022, les conditions de financement des collectivités sont principalement marquées par la hausse continue des taux de marché qui a eu une influence directe sur les conditions de financement des établissements bancaires.

En effet, avec la hausse des taux directeurs de la BCE, le coût de financement des banques se détériore, ce qui se répercute sur les marges bancaires appliquées aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités.

Outre la hausse du coût du refinancement, les établissements bancaires doivent faire face à la volatilité des valeurs boursières, à une courbe des taux inversée, à une perte de valeur des floor à zéro et à une hausse du risque du crédit. Les marges bancaires ont, en moyenne, progressé en 2023 (+ 20 pb par rapport à 2022). Toutefois, les marges connaissent d'importantes disparités en fonction des établissements prêteurs mais aussi de la signature de l'emprunteur.

Depuis l'été 2023, les taux fixes proposées aux collectivités locales sont au-delà de 4 %.

Malgré ce contexte évolutif, les financeurs habituels du marché des collectivités locales (le groupe « Banques Populaires », La Banque Postale, le Crédit Agricole, les Caisses d'Epargne, le groupe Arkéa/Crédit Mutuel, etc.) sont restés présents en 2023 sur le marché du secteur public local.

Les perspectives de financement des collectivités locales pour 2024 s'inscrivent dans un contexte qui restera très probablement sur des niveaux de taux d'intérêts élevés, dans l'attente de la baisse de l'inflation et d'un desserrement des taux de la Banque Centrale Européenne. Le contexte de taux historiquement bas qui a prévalu sur la période 2018-2021 est désormais bien révolu et le coût du crédit s'est renchéri.

### ✉ **La consultation bancaire 2023 de la ville de Versailles :**

La Ville a lancé une consultation début septembre 2023 pour des emprunts à long terme pour un montant maximum de 5 M€, afin de couvrir une partie de son programme d'investissement 2023-2025. La consultation a été menée dans un contexte de hausse des taux, qui persiste depuis le printemps 2022.

Huit banques ont répondu, en tout ou partie, à la recherche de financement de la Ville avec un taux de couverture de nos besoins supérieur à 700 %, reflétant toujours la capacité de Versailles à mobiliser des fonds. La Ville a reçu des offres diversifiées, à taux fixe comme à taux variable. Néanmoins, le choix définitif s'est porté sur deux offres à taux fixe, afin de sécuriser les charges financières de la Ville sur le long terme :

- Un prêt dit « Offre Impulse » (finançant des investissements « verts » ayant un caractère écologique) avec ARKEA Banques et Entreprises d'un montant de 2 550 000 € sur une durée de 15 ans avec un taux fixe de 4,11 % (amortissement linéaire) et une phase de mobilisation courant jusqu'au 31 mars 2025.
- Un prêt avec la Banque postale d'un montant de 2 450 000 € sur une durée de 15 ans avec un taux fixe de 4,22 % (amortissement linéaire) et une phase de mobilisation courant jusqu'à début décembre 2024.

La consultation bancaire 2023, comme celles des années précédentes, témoigne de l'intérêt des établissements bancaires pour la qualité de la signature de la ville de Versailles.

## 2. La dette de Versailles.

L'encours de la dette au 1<sup>er</sup> janvier 2024 se monte à 41,4 M€ (40,5 M€ début 2023). Ceci s'explique par l'encaissement du solde de 0,9 M€ d'un prêt contracté en 2021 auprès de la Société Financière La NEF (taux fixe de 0,65 %), du solde de 1,2 M€ du prêt contracté en 2021 auprès du Crédit Coopératif (taux fixe de 0,73 %) et, enfin, de l'emprunt prêt contracté en 2022 auprès du Crédit Mutuel (taux fixe de 2,64 %). Les encaissements de nouveaux emprunts (5,8 M€) se sont avérés un peu supérieurs au remboursement annuel du capital des emprunts antérieurs (4,9 M€).

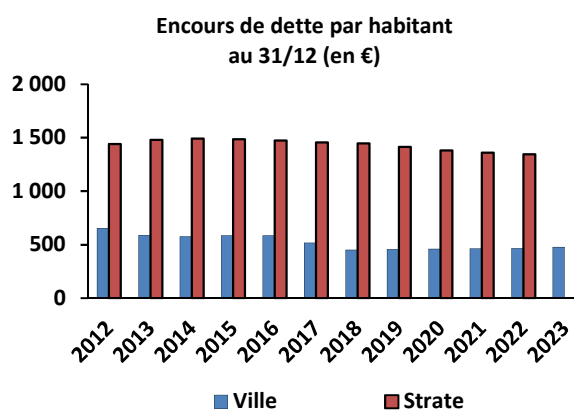
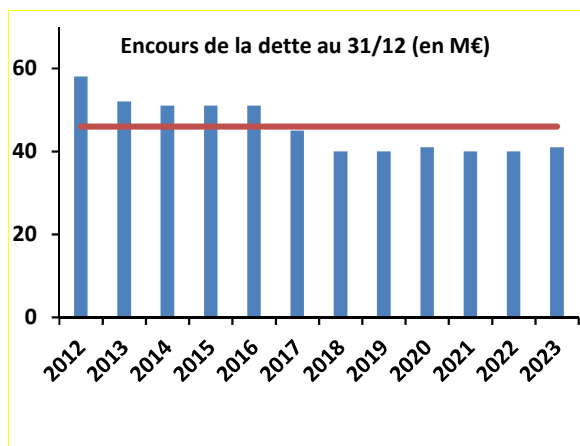
L'encours de la dette est aujourd'hui réparti à 100 % dans la catégorie 1-A, selon la charte Gissler qui classe les emprunts des villes de A à F et de 1 à 6, les prêts les moins risqués étant classés dans la catégorie 1-A et les plus risqués dans la catégorie 6-F. Aucun emprunt risqué n'est donc inclus dans la dette de la Ville.

Par ailleurs, l'encours de dette au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est répartie à 92 % à taux fixe et à 8 % à taux variable. En effet, la Ville a profité jusqu'au début de l'année 2022 d'un contexte de taux historiquement bas qui lui a permis, soit de figer à taux fixe des encours à taux variables, soit de contracter de nouveaux emprunts avec des taux fixes très compétitifs.

En raison d'une dette très majoritairement à taux fixe en 2023, sur des encours encaissés essentiellement avant la hausse des taux, le taux moyen payé de la dette de la Ville au 31 décembre 2023 est de 1,17 % (le taux moyen payé des prêts à taux fixe étant de 0,93 % et le taux moyen payé sur l'encours à taux variable de 2,73 %).

Compte tenu du contexte fortement haussier des taux depuis le début de l'année 2022 (avec des Euribor aux alentours de 4 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022), le taux moyen de la dette 2024 est estimé aux alentours de 2,25 % (dont 2 % pour l'encours à taux fixe et 4,5 % pour l'encours à taux variable).

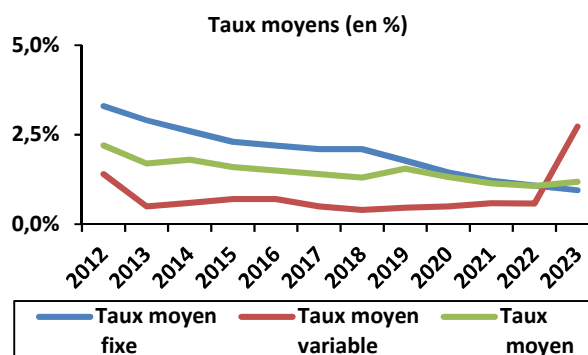
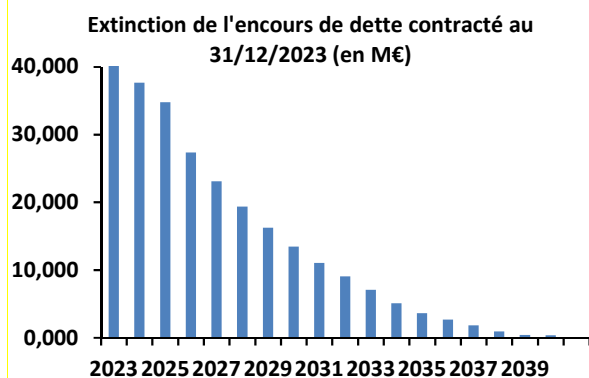
Les principales caractéristiques de la dette au 31 décembre 2023 sont présentées ci-après :



**Une dette stable depuis 6 ans.** L'encours de la dette au 1<sup>er</sup> janvier 2024 atteint la somme de 41,4 M€ (40,5 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2023). **Depuis 2018, la dette reste remarquablement stable, se situant aux alentours de 40 M€ en fin d'exercice.**

**Une dette limitée.** Au 31 décembre 2023, le ratio encours de dette/habitant devrait être de 477 €, très largement inférieur à celui des collectivités de notre strate de population, qui avoisine les 1344 €.





**Une dette sécurisée.** La dette est gérée de manière responsable : sans emprunts à remboursements *in fine*, et avec **une part prépondérante d'encours à taux fixe (92% au 31/12/2023)**. L'importance du compartiment « taux fixe », renforcé ces dernières années, a permis à la Ville de n'être encore, en 2023, que partiellement impactée par la hausse des taux et limitera son exposition à la hausse des taux en 2024.

**Une dette avec un taux moyen 2023 maîtrisé (1,17 %), malgré la remontée des taux d'intérêts, compte tenu d'un encours très majoritairement à taux fixe en 2023.** Le taux moyen payé pour 2024 est estimé aux alentours de 2,25 % contre 1,19 % en 2023. Le taux moyen 2024 dépendra des encaissements effectivement réalisés en 2024. La progression du taux moyen s'explique par l'évolution des Euribor pour l'emprunt à taux variable contracté avant 2022, et par des taux fixes plus élevés sur les emprunts contractés dès 2022 (2,64 % et 2,73%) et en 2023 (4,11 % et 4,22 %).

Le ratio de capacité de désendettement, qui représente le nombre d'années d'épargne brute nécessaires pour rembourser l'encours de dette, s'établirait autour de 3,1 ans pour 2023, en progression par rapport à 2022 où il se situait à 2,5 ans. Cette progression s'explique, malgré la revalorisation forfaitaire nationale des bases foncières de 7,1% en 2023, par la diminution significative des recettes de droits de mutation (autour de - 3 M€) lié au ralentissement du marché immobilier consécutif à la hausse des taux d'intérêts, mais aussi à la forte progression des coûts de l'énergie et l'augmentation des dépenses de personnel (augmentation du point d'indice, modification réglementaire des grilles, etc.).

L'évolution du besoin de financement (différence entre l'encaissement des emprunts nouveaux et leur remboursement annuel) est de + 0,917 M€ en 2023 (+ 0,1 M€ en 2022, - 0,1 M€ en 2021, + 0,5 M€ en 2020 et + 0,3 M€ en 2019) ; jusqu'à présent, la dette de la Ville a été remarquablement stable depuis 2018.

Toutefois, dans le contexte actuel de baisse des droits de mutation, d'inflation, de hausse des prix de l'énergie et des approvisionnements notamment pour les travaux, la dette de la Ville pourrait progresser en 2024 et en 2025, tout en veillant à ce qu'elle reste toujours soutenable et maîtrisée.

Pour rappel, le ratio de solvabilité maximum usuellement admis est de 12 ans pour le bloc communal et la Ville est très éloignée de ce seuil prudentiel.

Le programme d'emprunts inscrit au projet de budget 2024 s'élève à 17,7 M€. Il s'agit là d'un plafond théorique : le montant des ressources empruntées nécessaire à la couverture des projets d'investissement du programme prévisionnel d'investissement (PPI) inscrits au budget primitif 2024 (budget primitif, qui est, cette année, voté sans la reprise du résultat de l'exercice précédent).

Au Budget Supplémentaire (BS) 2024 qui sera voté au mois de juin 2024 et intègrera le résultat excédentaire de l'exercice 2023, l'autorisation d'emprunts sera réduite.

## DES ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN BIEN IDENTIFIES

### 1- Les emprunts garantis (1)

| Organisme                                    | Nature juridique                           | Capital prévisionnel restant dû au 1er janvier 2024 |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>En faveur du logement social</b>          |                                            | <b>132 766 995</b>                                  |
| Versailles Habitat                           | Office Public de l'habitat                 | 67 321 152                                          |
| Immobilière 3F                               | SA d'H.L.M.                                | 20 478 178                                          |
| Interprofessionnelle de la région parisienne | SA d'H.L.M.                                | 14 694 889                                          |
| Domnis                                       | SA d'H.L.M.                                | 14 312 327                                          |
| Les Résidences                               | SA d'H.L.M.                                | 5 110 252                                           |
| Erigère                                      | SA d'H.L.M.                                | 2 967 673                                           |
| 1001 Vies                                    | SA d'H.L.M.                                | 2 722 723                                           |
| In'li (Ogif)                                 | SA à Directoire et Conseil de surveillance | 1 977 195                                           |
| Vilogia                                      | SA d'H.L.M.                                | 1 156 940                                           |
| Emmaüs Habitat                               | SA d'H.L.M.                                | 676 620                                             |
| La Sablière                                  | SA d'H.L.M.                                | 563 173                                             |
| Seqens                                       | SA d'H.L.M.                                | 485 889                                             |
| Foncière Habitat et Humanisme                | Société en commandite par actions          | 145 390                                             |
| Seqens Solidarités                           | SA d'H.L.M.                                | 109 670                                             |
| Le Moulin Vert                               | SA d'H.L.M.                                | 44 923                                              |
| <b>En faveur d'autres organismes</b>         |                                            | <b>11 790 971</b>                                   |
| Solidarités Versailles Grand Age             | Société Coopérative d'intérêt collectif    | 8 523 075                                           |
| Les Petites Sœurs des Pauvres                | Congrégation                               | 2 956 178                                           |
| Centre Communal d'Action Sociale             | Etablissement Public Communal              | 233 013                                             |
| Œuvre Falret                                 | Association                                | 78 704                                              |
| <b>Total général</b>                         |                                            | <b>144 557 965</b>                                  |

(1) : le détail des garanties accordées figurera dans les annexes réglementaires référencées B1.1 et C.2 du document comptable BP 2024.

Les sommes garanties correspondent à des engagements pris par la Ville pour aider les organismes ci-dessus à obtenir un crédit : en cas de défaillance du demandeur, Versailles se substituerait à lui dans le remboursement de ses échéances. Aucun des bénéficiaires actuels de la garantie de la Ville n'a fait défaut. Malgré la remontée des taux d'intérêt, le risque de voir la Ville appelée en garantie reste faible pour les grands opérateurs HLM (bailleurs sociaux). Par ailleurs, les sommes mises en jeu par les autres bénéficiaires sont limitées. Si la somme des garanties est importante (145 M€), la probabilité d'un sinistre semble réduite. Toutefois, la Ville continuera à exercer un suivi particulièrement attentif pour les garanties d'emprunt octroyées.

## 2 Les délégations de services publics

La mention des délégations de services publics (DSP) dans le « hors bilan » s'explique par le fait que la Ville met à disposition des délégataires ou des concessionnaires les locaux qu'ils gèrent. Depuis 2008, une cellule de suivi et de contrôle des DSP, mise en place par l'équipe municipale, permet de veiller à ce que les contreparties à la charge de la Ville n'entraînent pas de charges financières imprévues. Cette cellule contrôle également les contrats de concession de services et de travaux qui ne sont pas considérés comme des DSP.

| DSP (sans travaux)                             | Délégataire                              |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Théâtre Montansier                             | Scènes à l'Italienne                     |
| Piscine Montbauron                             | Vert marine                              |
| Fourrière automobile municipale                | SEFA                                     |
| Parkings Chantiers et Cathédrale               | Interparking                             |
| DSP (avec travaux)                             | Délégataire                              |
| Chauffage urbain                               | Verseo                                   |
| Parking Notre-Dame                             | Société du Parking Versailles Notre-Dame |
| Parking de la Reine Gare rive-droite           | SPBR                                     |
| Concession de service et concession de travaux | Concessionnaire                          |
| Camping municipal                              | Huttopia                                 |
| Mobilier urbain                                | JC Decaux France                         |

(2) : annexe réglementaire référencée C.2 dans le document comptable BP 2024.

En 2023, deux délégations de services publics (DSP) ont été prolongées. Il s'agit de :

- La DSP pour le théâtre Montansier : prolongation jusqu'au 31 mai 2025 ;
- La DSP pour le chauffage urbain : prolongation jusqu'au 30 juin 2026.

En 2024, la DSP pour la piscine Montbauron va faire l'objet d'un renouvellement (pour une durée de 5 ans) à compter de fin mai 2024. La procédure est en cours.

Les mesures gouvernementales liées à la COVID19 (confinements, couvre-feux, pass sanitaire et fermetures administratives, etc.) ont affecté l'équilibre économique des différentes DSP, en dépit des mesures de soutien mises en place par l'Etat (chômage partiel, en particulier) :

- A l'issue des négociations et des conséquences de la crise sanitaire, le conseil municipal du 9 décembre 2021 a exonéré le délégataire du théâtre Montansier de la somme due au titre de la redevance pour occupation et usage du domaine public pour l'année 2020 à hauteur d'un montant 116 575,15 € HT (soit 139 890,18 € TTC), dont le versement avait été initialement suspendu par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2020 ;
- De plus, en 2021, la ville de Versailles a suspendu, pour la délégation de service public relative à la gestion et l'exploitation de la piscine Montbauron, le versement mensuel de la redevance domaniale du 1er février au 31 juillet 2021, pour un montant de 118 022 € HT soit 141 626,40 € TTC. L'analyse des conséquences économiques de la crise sanitaire 2021 sur l'équilibre global du contrat a été reportée compte tenu de l'envol sans précédent des cours de l'énergie dès l'été 2022 qui a fortement impacté les charges liées à l'électricité et au gaz de la piscine. Ce dossier est toujours en cours de traitement.

## 3 Les engagements contractuels : Autolib

### Descriptif du dispositif

Dans le cadre du développement de l'offre de transport à l'échelle de la métropole parisienne, de nombreuses communes et établissements publics de coopération intercommunale franciliens et la région Ile-de-France se sont associés au sein d'un syndicat mixte ouvert appelé « Autolib' Métropole » pour permettre aux habitants d'accéder à un service de location de véhicules électriques en libre-service.

La mise en œuvre de ce service a nécessité la conclusion d'une convention de délégation de service public entre le syndicat mixte et une société concessionnaire en charge de la mise en place, la gestion, et l'entretien

du service Autolib' et d'une infrastructure de recharge des véhicules électriques. Cette société était chargée de construire environ 1 200 stations Autolib' sur le territoire des collectivités adhérentes au syndicat, sur le domaine public de voirie et en parcs de stationnement : 1 116 stations ont été construites.

Le service Autolib' a été ouvert aux usagers le 5 décembre 2011. A Versailles, 4 stations ont été mises en fonctionnement en 2017.

Par courrier en date du 25 mai 2018, le groupe Bolloré a décidé de se retirer de l'opération.

A la suite de ce courrier, le syndicat Autolib' Métropole a souhaité la résiliation du contrat, actée par le comité syndical du 21 juin 2018.

Conformément à l'article 61 de la convention, le groupe Bolloré a envoyé une demande d'indemnisation le 25 septembre 2018 pour un montant de 235 millions d'euros, dont 16,8 millions au titre de la valeur nette comptable (VNC) des stations.

Depuis fin décembre 2019, les équipes du syndicat analysent les montants réclamés par le délégataire, en particulier la valeur nette comptable des biens de retour et le coût des contrats résiliés. Par ailleurs, la société Autolib a ouvert un contentieux concernant sa demande indemnitaire qui a été notifiée par le greffe du Tribunal administratif.

### **Pour mémoire : montant de l'engagement de la Ville**

*Bilan de l'investissement réalisé pour 4 stations :*

18 000 € TTC (adhésion) en 2015 + 193 387 € TTC en 2016 + 60 000 € TTC en 2017, **soit 271 387 € TTC au total.**

Sur la période 2016-2018, Versailles Grand Parc a financé les travaux de voirie nécessaires à l'installation des stations à raison de 30 000 € par station.

### **Risques contractuels et financiers**

- Une prise en charge proratisée de la demande d'indemnité du groupe Bolloré.
- Une prise en charge de la VNC au prorata temporis.

Le contentieux est en cours et la Ville cherchera à minimiser, autant que faire se peut, sa part dans le règlement de ce dernier.

Chaque année la Ville verse au syndicat Autolib' une contribution aux fonctionnements et à la couverture des provisions. Les prix de cette contribution sont votés annuellement via une délibération.

- Pour 2023, le montant de la contribution s'élève à 10 175€ par station (964 € pour le fonctionnement du Syndicat et 9 211 € pour la couverture des provisions) ;
- Pour l'année 2024, le montant de la contribution n'est pas encore connu, la délibération du syndicat actant le montant de la contribution ayant lieu en décembre ; dans l'attente d'informations plus précises, les montants 2023 ont été reconduits pour la construction budgétaire 2024.

**Une partie des bornes de recharge Autolib' est désormais opérée par la Ville au bénéfice des Versaillais disposant de véhicules électriques. De plus, une part supplémentaire de ces bornes seront réutilisées dans le cadre de l'ouverture de stations supplémentaires fin 2023/début 2024.**