

Depuis 2020, notre stratégie est la bonne.

Quelques éléments :

- Un héritage lourd ;**
- Des coûts d'énergie élevés ;**
- Une inflation élevée ;**
- Un plan de sobriété énergétique maximisé ;**
- Des candélabres rénovés ;**
- Des coûts induits et exogènes ;**
- Des 14 emprunts à taux variables souscrits avant 2020 ;**
- Baisse du nombre de bâtiments pour baisser les coûts.**

Avril 2024



Le mot du Maire

La préparation d'un budget municipal est une tâche complexe et essentielle qui nécessite une approche rigoureuse et sérieuse. Tant l'administration que le conseil municipal sont impliqués dans ce processus, conscients de l'impact direct que le budget de la ville a sur la vie quotidienne des Dunoises et Dunois, que ce soit sur leurs propres finances ou sur les services qu'ils reçoivent. Ainsi, établir un budget revient à établir des priorités, à faire des choix en fonction des ressources disponibles.

Dans un contexte économique difficile, marqué par une inflation persistante et des taux d'intérêt élevés, peu de personnes ou d'entités, y compris les municipalités, peuvent prétendre être épargnées. Cette situation rend la tâche de préparer un budget d'autant plus délicate. En effet, la forte augmentation des coûts des contrats de services et des taux d'intérêt ajoute une pression supplémentaire sur les finances municipales.

La ville de Châteaudun, doit également faire face aux injonctions contradictoires de l'Etat. En face de l'accroissement permanent de son désengagement par la réduction constante de ses dotations et financements, le gouvernement impose aux communes des décisions prises sans concertation et une multitude de normes (et donc de surcoûts importants) qui pèsent fortement sur les finances locales. Ce paradoxe remet également en question le principe fondamental de libre administration des communes décidé par la loi de décentralisation. Les récentes annonces gouvernementales présagent d'un assombrissement accru de l'horizon pour les communes en ce début d'année 2024.

Résoudre ces équations oblige notre commune à faire des choix importants pour maintenir le niveau de service public à ses habitants, qui reste une priorité affirmée des élus de la Municipalité. Même dans un environnement financier difficile et complexe, il est essentiel de maintenir tous les efforts visant à rendre notre ville compétitive et attractive.

Les 13 200 Dunoises et Dunois méritent une attention toute particulière pour assurer leur satisfaction et leur épanouissement au sein de leur Ville. La qualité de service, la capacité à agir et réagir rapidement sont des priorités posées par l'équipe municipale.

Le chemin est ambitieux, les routes qui mènent au succès sont parfois parsemées d'embuches que nous nous devons de surmonter coûte que coûte. Ces obstacles obligent de prendre les décisions responsables permettant de maintenir notre capacité d'agir.

Mais ce chemin mérite pleinement d'être emprunté, pour rester **au service de l'intérêt général**, au service du bien-être de nos habitants, au service de la transformation de notre territoire.

Fabien Verdier,
Maire de Châteaudun
@ : fabien.verdier@mairie-chateaudun.fr

L'élaboration du budget 2024

Le plan interne de la Municipalité



L'année 2024 se situe - à nouveau - dans un contexte économique et géopolitique mondial toujours très incertain.

Action interne portée sur 4 leviers :

- ➔ Absorber la progression des charges courantes dans la proportion d'1 % en reformatant son niveau de service à la population ;
- ➔ Contenir la masse salariale au seul effet d'intégration des revalorisations imposées par l'Etat, soit + 2 % ;
- ➔ Poursuivre la mise en œuvre d'un plan pluriannuel d'investissements limité ;
- ➔ Proposer un désendettement progressif et pluriannuel.

Châteaudun doit faire face :

A l'envolée des coûts de l'énergie



	2022		2023*	
	Coût en €	Consommation en kWh	Coût en €	Consommation en kWh
ELECTRICITE	253 244,53 €	1 000 683	911 123,40 €	1 664 959

	2022		2023*	
	Coût en €	Consommation en kWh (1)	Coût en €	Consommation en kWh(1)
ECLAIRAGE PUBLIC	206 891,38 €	1 620 382	374 674,21 €	1 475 982

➔ Effets induits par la guerre en Ukraine depuis le mois de février 2022 et son impact sur l'inflation, sur l'économie et l'envolée des coûts énergétiques. Cela se traduit par des coûts d'électricité passant de 253 000€ en 2022 pour la ville de Châteaudun à 911 000€ en 2023 (multiplié par 3,6) ! Le chauffage biomasse s'élève à 340 000€ (en 2023, en une année).

➔ Aucune aide n'est accordée par l'Etat.

Pas de « filet de sécurité » (filet inflation, en 2022) :

- Ville de Dreux : 2.000.000 € ;
- Ville de Châteaudun : 0 € !! (168 000€ accordés, puis reponctionnés !).

Pourtant depuis plusieurs années, pour lutter contre l'envolée des coûts de l'énergie, Châteaudun réagit et s'engage :

Le plan de sobriété énergétique maximisé, quelques résultats sur les principaux bâtiments (1/2)



Bâtiment	Energie	Consommation moyenne 2017-2019 MWH	Consommation 2021 MWH	Consommation 2022 MWH	Consommation 2023 MWH	Gain énergétique 2023 / 2018
Ecole Caniaux	gaz	220	186	199	150	32%
Site de Chemars	gaz	153	156	131	97	37%
Hotel de ville	gaz	474	370	259	214	55%
Solbach	gaz	149	72	69	64	57%
Espace Malraux	gaz	319	251	190	212	34%
Batiment social	gaz	110	108	77	67	39%
Toufaire	gaz	140	128	94	77	45%
Gymnase Paulsen	gaz	168	105	102	57	66%
Ecole, gymnase Pasteur	RU	239	185	193	191	20%
Henri vincent	RU	169	154	124	111	34%
Ecole Prevert	RU	140	112	101	99	29%
Ecole Jean Macé	RU	287	323	294	217	24%
Ecole Curie	RU	49	53	38	33	33%
Ecole primaire République	RU	92	94	68	84	9%
Ecole maternelle République	RU	47	47	35	34	28%
Ecole Brossolette	RU	84	77	53	52	38%
Multi accueil île aux enfants	RU	175	122	90	62	65%
Mediatheque	RU	259	204	188	195	25%
Gymnase Foucault (Cogneau)	RU	327	222	198	199	39%
Ecole des empereurs	Fioul	57	60	47	48	16%
Théâtre	Fioul	198	141	127	119	40%
Salle Léo Lagrange	Fioul	120	93	128	114	5%
TOTAL		3976	3263	2805	2496	37%

En 2017, 2018, 2019, la consommation moyenne s'élève à 3 976 MWh par an. Elle passe à 2 496 MWh en 2023 ! (= - 37 %)

- Diminution de la consommation de MWh :
- Moins 55 % pour l'Hôtel de ville ;
 - Moins 57 % pour la Salle Solbach ;
 - Moins 66 % pour le Gymnase Paulsen ;
 - Moins 65 % pour le Multi-accueil l'île aux enfants ;
 - Moins 40 % pour le théâtre municipal ;
 - Etc.

Pourtant depuis plusieurs années, pour lutter contre l'envolée des coûts de l'énergie, Châteaudun réagit et s'engage :

Le plan de sobriété énergétique maximisé, quelques résultats sur les principaux bâtiments (2/2)



Bâtiment	Coût chauffage sans économie d'énergie 2021	Coût chauffage sans économie d'énergie 2022	Coût chauffage sans économie d'énergie 2023	Economie 2021	Economie 2022	Economie 2023	Economie 2021+2022+2023
Ecole Caniaux	34 100 €	72 600 €	46 200 €	5 270 €	6 930 €	14 700 €	26 900 €
Site de Chemars	23 715 €	50 490 €	32 130 €	- 465 €	7 260 €	11 760 €	18 555 €
Hotel de ville	23 700 €	21 330 €	109 020 €	5 200 €	9 675 €	59 800 €	74 675 €
Solbach	7 450 €	6 705 €	34 270 €	3 850 €	3 600 €	19 550 €	27 000 €
Espace Matraux	15 950 €	14 355 €	73 370 €	3 400 €	5 805 €	24 610 €	33 815 €
Batiment social	5 500 €	4 950 €	25 300 €	100 €	1 485 €	9 890 €	11 475 €
Toufaire	7 000 €	6 300 €	32 200 €	600 €	2 070 €	14 490 €	17 160 €
Gymnase Paulsen	8 400 €	7 560 €	38 640 €	3 150 €	2 970 €	25 530 €	31 650 €
Ecole, gymnase Pasteur	22 705 €	31 070 €	41 347 €	5 130 €	5 980 €	8 304 €	19 414 €
Henri Vincent	16 055 €	21 970 €	29 237 €	1 425 €	5 850 €	10 034 €	17 309 €
Ecole Prevert	13 300 €	18 200 €	24 220 €	2 660 €	5 070 €	7 093 €	14 823 €
Ecole Jean Macé	27 265 €	37 310 €	49 651 €	- 3 420 €	- 910 €	12 110 €	7 780 €
Ecole Curie	4 655 €	6 370 €	8 477 €	- 380 €	1 430 €	2 768 €	3 818 €
Ecole primaire république	8 740 €	11 960 €	15 916 €	- 190 €	3 120 €	1 384 €	4 314 €
Ecole maternelle république	4 465 €	6 110 €	8 131 €	- €	1 560 €	2 249 €	3 809 €
Ecole Brossolette	7 980 €	10 920 €	14 532 €	665 €	4 030 €	5 536 €	10 231 €
Multi accueil île aux enfants	16 625 €	22 750 €	30 275 €	5 035 €	11 050 €	19 549 €	35 634 €
Mediatheque	24 605 €	33 670 €	44 807 €	5 225 €	9 230 €	11 072 €	25 527 €
Gymnase Foucault	31 065 €	42 510 €	56 571 €	9 975 €	16 770 €	22 144 €	48 889 €
Ecole des empereurs	5 016 €	7 980 €	5 985 €	- 264 €	1 400 €	945 €	2 081 €
Théâtre	17 424 €	27 720 €	20 790 €	5 016 €	9 940 €	8 295 €	23 251 €
Salle Léo Lagrange	10 560 €	16 800 €	12 600 €	2 376 €	- 1 120 €	630 €	1 886 €
Total	336 275 €	479 630 €	753 669 €	54 358 €	113 195 €	292 443 €	459 996 €

22 bâtiments sont concernés par ce travail de performance énergétique :
- 37 % sur 3 ans !

Bilan :

- 3 ans de travail partenarial entre les services de la ville et le prestataire Hervé Thermique ;
- 37 % d'économie d'énergie ;
- Une économie de **459.996 € par an !**
Soit près de **1,5 M€ sur trois ans.**

Notre stratégie depuis 2020 est la bonne.

En 2023, l'économie (par la baisse de consommation de MWh) s'élève à environ 292 000€ !

Pourtant depuis 2020, pour faire face à l'envolée des coûts énergétiques, Châteaudun réagit et s'engage : Le plan de sobriété énergétique sur l'éclairage public



- Développement durable, efficacité énergétique ;
- Amélioration des points lumineux = augmentation de la sécurité ;
- Pollution lumineuse divisée par 6 ;
- Encadrement des coûts énergétiques et des coûts de maintenance de l'éclairage

- 100 % du parc d'éclairage en LED à fin d'opération ;
- 100 % des armoires de commande renouvelées à terme ;
- 480 points lumineux sont déjà changés (année 1, démarrage : août 2022). Le parc ville compte 3 172 points lumineux (à changer).

- Investir, c'est économiser !
- Pour un investissement de 3 972 456 €... ;
- ...une prévision d'économie de 1 750 000 € à terme en 6 ans de contrat (tous les 6 ans) !

2022	2023
1 620 382 KWh	1 475 982 KWh

*Une baisse déjà significative entre 2022 et 2023
Une maîtrise de l'envolée des coûts... alors que
l'ensemble du parc n'est pas encore renouvelé.*

Depuis 2020, notre stratégie est la bonne.

Pourtant depuis 2020, pour faire face à l'envolée des coûts, Châteaudun réagit et s'engage :

=> Plan fiscal stable ou en baisse versus inflation galopante



En %. Par an.	2020	2021	2022	2023	Cumulée
Taux d'inflation	+ 0,5 %	+ 1,6 %	+ 5,2 %	4,9 %	+ 12 %
Taux de Taxe Foncière Bâtie (TFB)	50,06 %	46,82 %	46,82 %	46,82 %	Stabilité/ Baisse

Pour le taux
d'inflation.
Source : Ministère
de l'Economie et
des Finances.

L'inflation
ressentie par les
citoyens est
nettement plus
élevée.



Analyses :

- La taxe foncière a baissé en 2021. Elle est restée stable en 2022 et en 2023.
- L'inflation a (très) fortement progressé en France au cours de ces mêmes années. Au total, nettement plus de 12 % !
- Le taux d'imposition sur les propriétés bâties (TFB) à Châteaudun n'a pas augmenté en 2022 et en 2023.
- Certaines communes augmentent le taux de TFB régulièrement autour de 3,5 % / an.
- Ainsi, en base 100 en 2020, la progression de la TFB serait environ de 7,1 % en deux ans (2022), de 10,8 % en trois ans (2023), 14,7 % en quatre ans (2024), 18,7 % en cinq ans (2025), 22,9 % en six ans (2026). 8

La ville de Châteaudun doit faire face : aux décisions unilatérales de l'Etat

- ➔ **Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales :**
- Un bienfait pour le pouvoir d'achat des ménages Dunois... ;
 - ... mais un impact sur les finances de la Ville*.

- ➔ **Les deux hausses successives de la valeur du point d'indice pour les fonctionnaires territoriaux et une annonce de hausse de 5 points en 2024 :**
- Un bienfait pour le pouvoir d'achat des agents communaux... ;
 - ... mais un impact très important sur la masse salariale de la Ville (360 agents).
- = Chapitre 012.

Par an	Taxe foncière (Au maximum)	Taxe d'Habitation	Somme	Commentaires
Avant	1 500 €	1 000 €	2 500 €	Baisse des impôts de 800 € au total par an
Après	1 700 €	0 €	1 700 €	

Evolutions de la valeur du point d'indice :

2021	2022	2023
4.68 €	4.85 €	4.92 €

Coût total pour la ville : des centaines de milliers d'euros par an (en 012).

Répercussions - Annonce de hausse de l'Etat 2024 :

Annonce Etat 2024	Agents	Calcul	Total Ville
Hausse du traitement 5 points	360	5 X 4.92 € X 360	8 856 € (par mois)

Soit + 106 000€ par an (en 012) !

*Au niveau national, les communes ont perdu **15,3 milliards d'euros** de taxe d'habitation, compensés en grande partie par le transfert à leur profit de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), et par une fraction de frais de gestion de fiscalité locale qui était perçue par l'État. Mais la dynamique de la taxe/compensation n'est pas au rendez-vous.

Pourtant depuis 2020, Châteaudun réagit et s'engage : Le maintien du pouvoir d'achat des Dunois – fiscalité – (1/4)



Baisse de la taxe foncière entre 2020 et 2023 (part communale)

Foyer fiscal€	2020 TH : 22.03% TF : 30.86% (+20,22% de part départementale) = 51,08% TFNB : 56.65%	2021 TH : 22.03 % TF : 26.60 % (+20,22%) récupération par la commune de la Part départementale = 46.82% TFNB : 52.39%	2021 Variation %	2022 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2022 Variation %	2023 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2023 Variation %	Total sur 3 ans :	Total sur 3 ans :	Total sur 3 ans Sans le « bouclier de l'équipe municipale » voté en 2021
1er	3 671€	3 372€	- 8.14%	3 535€	4.83%	3 880€	9.76%	+209€	5.39%	+562€
1 000 ^{ème}	961€	883€	-8.12%	913€	3.4%	1 016€	11.28%	+55€	5.41%	+147€
2 000 ^{ème}	785€	721€	-8.15%	746€	3.47%	830€	11.26%	+45€	5.42%	+120€
3 000 ^{ème}	676€	621€	-8.14%	642€	3.12%	714€	10.08%	+37€	5.18%	+103€
4 000 ^{ème}	577€	530€	-8.15%	549€	3.58%	611€	11.29%	+34€	5.56%	+89€

TH : Taxe d'Habitation

TF : Taxe Foncière

TFNB : Taxe Foncière Non-Bâtie

Compte tenu des revalorisations du coefficient d'actualisation des bases fiscales (Etat)

Lecture du tableau :

- En 2021, autour du 1 000^{ème} propriétaire, la Taxe Foncière Bâtie (TFB) s'est établie à 883€ (contre 961 € en 2020). Soit une baisse de 78€.
- Le vote en 2021 de la baisse des taux, le « bouclier fiscal mis en place l'équipe municipale » en 2021, a permis sur 3 ans de contenir l'évolution de la fiscalité en 2022 et 2023 (qui n'est pas de la responsabilité de la commune, mais de l'effet du coefficient d'actualisation des bases fiscales, réalisée par l'Etat).

Pourtant depuis 2020, Châteaudun réagit et s'engage : **Le maintien du pouvoir d'achat des Dunois – fiscalité – (2/4)**

Si le bouclier n'avait pas été voté en 2021, la facture fiscale qu'auraient dû régler les Dunois aurait eu énorme impact sur leur pouvoir d'achat (dernière colonne à droite).

- Châteaudun compte plus de 6 000 contribuables à la Taxe Foncière.
- En 2021, la Taxe Foncière Bâtie (TFB) et la Taxe Foncière Non Bâtie (TFNB) ont été abaissées :
 - TFB de 51,08 % à 46,82 % (environ -13,5 % !)
 - TFNB de 56,65 % à 52,39 % (environ -13,5 % !)
 - Idem pour la TH (taxe d'habitation) : forte baisse.

Pourtant depuis 2020, pour faire face aux décisions non concertées de l'Etat, Châteaudun réagit et s'engage :

Le maintien du pouvoir d'achat des Dunois – fiscalité – (3/4)



Evolution de l'imposition des Dunois 2021-2023, avec les taux de l'ancienne mandature :

Foyer fiscal	2020 TH : 22.03% TF : 30.86% (+20,22% de part départementale) = 51,08% TFNB : 56.65%	2021 TH : 22.03 % TF : 26.60 % (+20,22%) récupération par la commune de la Part départementale = 46.82% TFNB : 52.39%	2021 Variation %	2022 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2022 Variation %	2023 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2023 Variation %	Total sur 3 ans :	Total sur 3 ans :
1er	3 671€	3 678€	0.19%	3 803€	3.4%	4 233€	11.31%	+ 562€	13.28%
1000 -ème	961€	963€	0.21%	996€	3.43%	1 108€	11.24%	+ 147€	13.27%
2000 -ème	785€	787€	0.25%	813€	3.3%	905€	11.32%	+ 120€	13.14%
3000 -ème	676€	677€	0.15%	701€	3.55%	779€	11.13%	+ 103€	13.22%
4000 -ème	577€	578€	0.17%	599€	3.63%	666€	11.19%	+ 89€	13.36%

Evolution de l'actuelle imposition des Dunois entre 2021 et 2023, grâce à la baisse des taux votés et le « bouclier fiscal mis en place par l'équipe municipale en 2021 »

Foyer fiscal	2020 TH : 22.03% TF : 30.86% (+20,22% de part départementale) = 51,08% TFNB : 56.65%	2021 TH : 22.03 % TF : 26.60 % (+20,22%) récupération par la commune de la Part départementale = 46.82% TFNB : 52.39%	2021 Variation %	2022 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2022 Variation %	2023 TF : 46.82 % TFNB : 51.92 %	2023 Variation %	Total sur 3 ans :	Total sur 3 ans :
1er	3 671€	3 372€	- 8.14%	3 535€	4.83%	3 880€	9.76%	+ 209€	5.39%
1000 -ème	961€	883€	-8.12%	913€	3.4%	1 016€	11.28%	+ 55€	5.41%
2000 -ème	785€	721€	-8.15%	746€	3.47%	830€	11.26%	+ 45€	5.42%
3000 -ème	676€	621€	-8.14%	642€	3.12%	714€	10.08%	+ 37€	5.18%
4000 -ème	577€	530€	-8.15%	549€	3.58%	611€	11.29%	+ 34€	5.56%

Ces comparaisons entre les deux tableaux montrent les gains pour les propriétaires de maisons/appartements de Châteaudun. Grâce à cette baisse d'impôts, les propriétaires ont gagné plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'euros. Par exemple, 75 € pour le 2 000ème.

Pourtant depuis 2020, pour faire face aux décisions non-concertées de l'Etat, Châteaudun réagit et s'engage : Le maintien du pouvoir d'achat des Dunois – fiscalité – (4/4)



- ➔ Evolution de l'imposition des Dunois 2021-2023, avec les taux de l'ancienne mandature :
 - Les contribuables Dunois n'auraient pas pu absorber les revalorisations du coefficient d'actualisation des bases fiscales fixées par l'Etat ;
 - Le 1 000^{ème} contribuable aurait subi une hausse d'imposition de 147 € (+13,27 %) en 3 ans !

- ➔ Evolution de l'actuelle imposition des Dunois, grâce à la baisse des taux votés en 2021, et le « bouclier fiscal de l'équipe municipale mis en place en 2021 »
 - Bilan : un « bol d'air fiscal » pour les Dunois !
 - Tous les propriétaires ont bénéficié de cette baisse depuis 2021 !
 - En 2021, le 1 000^{ème} contribuable a bénéficié d'une baisse d'impôt immédiate de 78 € !
 - Le 1 000^{ème} contribuable a pu raisonnablement absorber les revalorisations du coefficient d'actualisation des bases fiscales fixées par l'Etat coefficient (55 € sur 3 ans, contre 147 € sous l'ancienne mandature).

- ⚠ Par la délibération du Conseil Communautaire du Grand Châteaudun du 3 avril 2024, le taux de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) passe - dès 2024 - de 14,35 % à 13,45 % pour la ville de Châteaudun, soit une baisse de près de 6,3 % !

- ⚠ Taux de convergence : légère baisse en 2024 du taux de TFB du Grand Châteaudun pour les habitants de Châteaudun !

Lien et rappel relatif aux charges de centralité pour les villes Sous-préfectures / besoin d'une DGF majorée :

<https://villessousprefectures.fr/2024/03/15/les-villes-sous-prefectures-des-villes-de-flux-soumises-a-des-charges-et-des-attentes-exponentielles-mars-2024/>

Pourtant depuis 2020, pour faire face aux décisions non-concertées de l'Etat, Châteaudun réagit et s'engage : sur l'eau.

Le maintien du pouvoir d'achat des Dunois – Vie quotidienne –



La télérelève des compteurs d'eau :

- ➔ L'utilisation de la télérelève par Veolia permet un relevé des consommations de l'eau à distance. L'avantage est la prise en main à distance de contrôle de la consommation d'eau par le technicien. Le coût d'installation d'un compteur d'eau s'élève à 88€ HT ;
- ➔ Grâce aux investissements importants réalisés par le Grand Châteaudun (plus de 500 000€), la télérelève se déploie à Châteaudun en 2024. La télérelève a un avantage significatif sur le plan de la transition écologique. En effet, ce système permet la réduction des déplacements des techniciens pour la relève des compteurs ;
- ➔ Second avantage : pas d'erreur de transmission de l'information venant des compteurs ;
- ➔ Après leur installation, la télérelève permet de réduire la facture d'eau de 20 % en moyenne pour les usagers.

Châteaudun doit faire face : à un lourd héritage du passé...



Une forte dette patrimoniale (& une dette grise/technique malheureusement héritée) :

- ➔ La ville n'a pas les moyens d'être multi-proprétaires !
Un héritage d'environ 160 bâtiments et sites (pour beaucoup en (très) mauvais état) soit autant de charges d'entretien/maintenance générant un coût exorbitant pour les finances de la Collectivité.
- ➔ Un patrimoine vétuste, composé de « passoires thermiques », tant inconfortable qu'inadapté (salle Gaston Couté, Maison Lumière, Centre Pierre Toufaire, bâtiment de la Boissière, GSP, deux stades de football, Gare non refaite, routes détériorées...). Une dette grise très importante.

La dette grise correspond au manque d'investissement dans l'entretien des infrastructures (routières, par exemple) et risque de générer dans le futur un surcoût financier important pour leur remise en état.

Une forte dette financière, avec des emprunts hasardeux contractés avant 2020 (entre 2007 et 2019) :

- ➔ 36 emprunts, dont plusieurs à taux variables (notamment Euribor* + 12 mois et Euribor* + 3 mois) génèrent, avec la forte remontée des taux, des charges importantes pour la ville (en 2023, en 2024, en 2025...).

Euribor + 3 mois au 01/07/2020	Euribor + 3 mois au 26/03/2024
- 0.417 %	3.902 %

* : *Euribor* signifie Euro Interbank Offered Rate.

Les taux Euribor sont les taux d'intérêt moyens auxquels environ un grand groupe des banques européennes se consentent des prêts en euros.

Les taux d'intérêt de l'Euribor + 3 mois ont augmenté en 3 ans et demi de **plus de 4,3 points** et viennent grever le budget (charges d'intérêt) !

Les municipalités précédentes (avant 2020) ont contracté **14 emprunts à taux variables.**


Châteaudun doit faire face : Analyse TAELYS – Des emprunts à taux variables coûteux souscrits par les anciennes municipalités (1/3)

















➔ Nom de l'emprunt : « VILL153 »

➔ En 2024, la charge d'intérêts et de capital pour ce seul emprunt s'élève à 20K€/an.

➔ 14 emprunts à taux variables ont été souscrits (entre 2007 et 2019). Avec la remontée des taux d'intérêts, ils sont très coûteux pour la ville.



C. Produits à taux variables

Référence	Recommandation	Banque	Encours	Maturité	Indexation
VILL153	A surveiller		840 K€	nov. 2044	Euribor 3m + 0,72%, flooré à 0,72%
VILL150	A surveiller		838 K€	mars 2059	Livret A + 1,29%
VILL136	A surveiller		710 K€	août 2041	Livret A + 1,00%
VILL132	A surveiller		680 K€	oct. 2040	Livret A + 0,60%
VILL148	A surveiller		667 K€	sept. 2033	Euribor 12m + 0,68%, flooré à 0,68%
VILL152	A surveiller		560 K€	oct. 2039	Euribor 3m + 0,80%, flooré à 0,80%
VILL146	A surveiller		453 K€	oct. 2042	Livret A + 0,75%
VILL142	A surveiller		453 K€	déc. 2036	Euribor 3m + 0,99%, flooré à 0,99%
VILL144	A surveiller		307 K€	oct. 2037	Livret A + 1,00%
VILL122	A conserver		250 K€	juil. 2027	Euribor 3m + 1,98%
VILL147	A surveiller		152 K€	oct. 2037	Livret A + 1,00%
VILL141	A surveiller		143 K€	sept. 2036	Livret A + 1,00%
VILL149	A surveiller		109 K€	mars 2059	Livret A + 1,29%
VILL145	A surveiller		86 K€	oct. 2037	Livret A + 0,75%

Source : Taelys. Audit de la dette.

Châteaudun doit faire face : Analyse TAELYS – Des emprunts à taux variables coûteux souscrits par les anciennes municipalités (2/3)

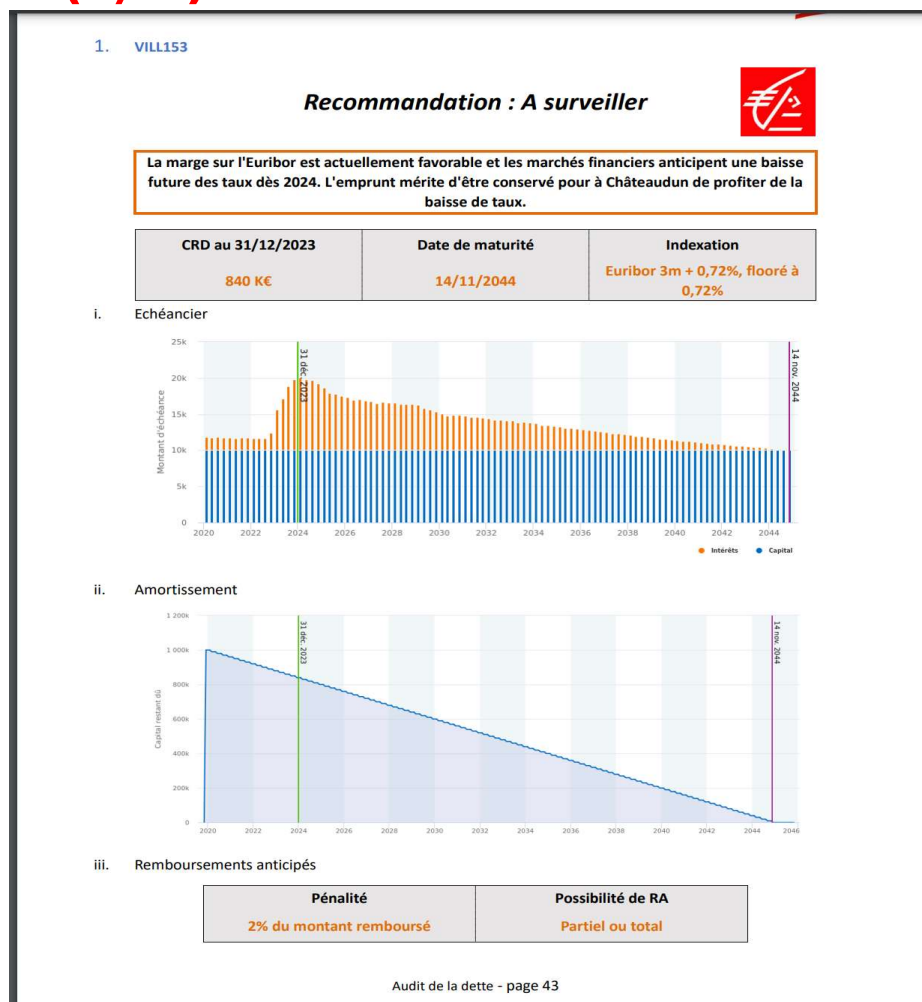


➔ Nom de l'emprunt : « VILL153 »

➔ En 2024, la charge d'intérêts et de capital pour ce seul emprunt s'élève à 20K€/an.

➔ Les niveaux d'intérêts à rembourser (en orange) sont très élevés.
Une illustration ici avec un seul emprunt (sur 14).

Source : Taelys. Audit de la dette.



Châteaudun doit faire face : Analyse TAELYS – Des emprunts à taux variables coûteux souscrits par les anciennes municipalités (3/3)



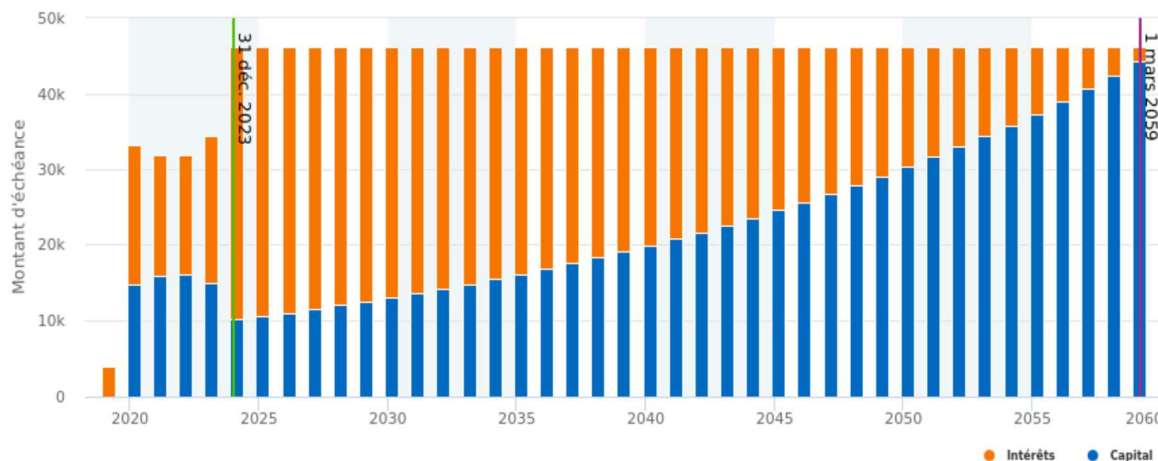
Recommandation : A surveiller



Puisque le gouvernement a figé le Livret A à 3% jusqu'en 2025, le taux global payé devient temporairement intéressant. Il n'est donc pas utile d'étudier un passage à taux fixe de l'emprunt. Lorsque les marchés financiers baisseront, Taelys proposera la meilleure stratégie

CRD au 31/12/2023	Date de maturité	Indexation
838 K€	01/03/2059	Livret A + 1,29%

i. Echancier



Cet emprunt « VILL 150 » a été souscrit à taux variable en 2019 !

Merci du mauvais cadeau !

Rappel : les élections municipales se déroulaient au mois de mars 2020.

*Source :
Rapport Taelys.
Audit de la dette.*

➔ Nom de l'emprunt : « VILL150 »

➔ En 2024, la charge d'intérêts pour ce seul emprunt s'élève à environ 40K€/an !

Pourtant depuis 2020, pour lutter contre cet héritage du passé, Châteaudun réagit et s'engage :

Le développement des recettes par la vente de biens coûteux (1/2)



Date de consultation	Adresse du bien consulté	Propositions & Actions
05/10/2020	25 et 23 rue Saint Lubin	Vendu : 20 000 € le lot
05/10/2020	8-10 rue Saint Lubin	Le 08 Vendu : 6 000 € Le 10 Vendu : 5 500 €
09/03/2021	Halte-Garderie "La Souris Verte" - 47 rue de Varize	Mise en location du bâtiment total convention mise à disposition RDC 800€/mois 4 X150€ mois jusque 2027, puis 370/mois
09/03/2021	12, impasse des Cordeliers	Pour 2024, Vente en cours : 75 000 €
09/03/2021	Terrain à bâtir - impasse des quatre coins	Vendu : 36 000 €
01/04/2021	20 rue Foucault	Vendu : 36 000 €
22/04/2021	Avenue Saint Eloi	Pour 2024, Vente en cours 40 000 €
23/04/2021	Terrain rue de Bourroche -Nivouville	Vendu pour 3 800 €
10/05/2021	3-3bis rue de Soissons	Vendu 47 000 €
10/05/2021	82 rue de Val St Aignan	Vente en cours pour 2024 pour 39 000 €
10/05/2021	Terrain rue Jules Verne	Vente en cours pour 2 730 €

Depuis 2020, notre stratégie est la bonne.

Pourtant depuis 2020, pour lutter contre cet héritage du passé Châteaudun réagit et s'engage :

Le développement des recettes par la vente de biens coûteux (2/2)



11/06/2021	4, avenue des Martineaux	Proposition pour 200 000 €
09/07/2021	Parcelle YO 64 - projet lotissement LECOQ POUR 18 TERRAINS A BATIR	Vente en cours pour 410 402, 50 €
04/08/2021	La Guinguette - projet VALOR	Vente en cours pour 160 380 €
	La Guinguette - projet SERENYA	Vente en cours pour 254 300 €
06/08/2021	Lieudit "Les Communes" Entente canine	Vendu pour 15 000 €
16/09/2021	62 rue des Fouleries - AL n° 230	Vendu pour 10 500 €
16/09/2021	Hôtel Dieu - 2/4 rue des Huileries - Place Cap de la Madeleine	Vendu pour 280 000 €
21/10/2021	Route du Abrès	Vendu pour 9 500 €

Bilan :

- La ville fait passer ces biens coûteux d'un statut de centre de coûts à un centre de petits profits ;
- Au-delà des recettes générées par ces ventes, cela permet la suppression de multiples charges pour la Ville : en énergie, en assurances, en entretiens, en TEOM, etc.

Depuis 2020, pour lutter contre cet héritage du passé, Châteaudun réagit et s'engage :



Une stratégie foncière et bâtiminaire qui va générer des recettes récurrentes

Plus de revenus récurrents (chaque année) pour la ville :

C'est plus de 9 597 m² bâtis et plus de 50 778 m² de terrains vendus ;

C'est environ 65 000 € de recettes fiscales supplémentaires (calcul sur le foncier).

+ 1 371 000 € sur deux ans !



De nouveaux habitants :

C'est plus de Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) :

- Environ 250 logements, soit environ 625 habitants.
- C'est demain : + 282 550 € de DGF & autres dotations par an.



Depuis 2020, notre stratégie est la bonne.

Les projets lancés ou en cours de construction :

- Projet VALOR PROMOTION, PA (permis d'aménager) autorisé le 15 décembre 2022. Réalisation de 10 terrains à bâtir (libre de constructeur). Projet de 22 maisons jumelées.
- Projet SERENYA : PA déposé en 2024 - livraison 2026-2027. Réalisation de 88 logements.
- Projet NEXITY - PC (permis de construire) autorisé le 15 décembre 2022. Réalisation de 33 logements. Réalisation de 2 maisons de ville.
- Projet EDOUARD DENIS - PC autorisé le 24 octobre 2022. Réalisations de 35 logements.

Rappel/lien : stratégie financière de moyen et long terme
=> <https://www.ville-chateaudun.fr/budget/>

