Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR

Ambilly
UN PONT ENTRE NOUS

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 05 novembre 2026

| | |
|---|---|
| **Nombre de conseillers en exercice : 29**<br>**Présents : 21**<br>**Votants : 21** | **Délibération N°080/2026**<br>Présentation du rapport d'audit financier de la commune d'Ambilly |

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,**

**Le jeudi 05 novembre,**
**Le Conseil Municipal** de la Commune d'Ambilly dûment convoqué s'est réuni en séance publique à 18h30, salle du Conseil Angel ERBEIA au Clos BABUTY, sous la présidence de Monsieur Cristian GUERET, Maire.

Date de la convocation : 29 octobre 2026

**ETAIENT PRESENTS :**
M. Cristian GUERET, M. Bruno IUORIO, Mme Evelyne PUGIN, M. Jean-Marc BOISSON, Mme Elisa MENARD, M. Philippe LECOMTE, M. Thierry BOUVET, Mme Nathalie BAUER, Mme Khadija MERCIER, Mme Catherine GAMBERONI, M. Denis LAVILLAT, Mme Elisabeth PRIANO, M. Benjamin VIEU, Mme Béatrice CALVO, M. Jean-Michel BENED, Mme Maryvonne REY, M. Guillaume MATHELIER, M. Abdelkrim MIHOUBI **ne prend pas part au vote**, Mme Geneviève GANTIN **ne prend pas part au vote (+ M. BLANOT par pouvoir)** , Mme Bertilla LE GOC **ne prend pas part au vote**, M. Yasin SEN **ne prend pas part au vote**.

**ETAIENT ABSENTS :**
Mme Angélique MOGUET DE GIOVANI, M. Damien LAVILLAT, M. Fabio CAMELI

M. Laurent BLANOT représenté par Mme Geneviève GANTIN par pouvoir en date du 30/10/2026
Mme Carole DARCY représentée par Mme Catherine GAMBERONI par pouvoir en date du 02/11/2026
Mme Micheline BATAILLEY représentée par Mme Maryvonne REY par pouvoir en date du 02/11/2026
Mme Lucie MARET représentée par Mme Béatrice CALVO par pouvoir en date du 03/11/2026
M. Baptiste MALLET représenté par Mme Nathalie BAUER par pouvoir en date du 04/11/2026

Catherine GAMBERONI a été élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR

**Administration générale N°080/2026 :** Présentation du rapport d'audit financier de la commune d'Ambilly

Monsieur Cristian GUERET, Maire, expose :

Considérant que la commune d'Ambilly a engagé une démarche visant à évaluer la santé financière de la collectivité et préparer l'élaboration du plan de mandat,
Considérant que la commune a fait appel à un cabinet pour diligenter un audit financier,
Considérant que cet audit financier est un préalable à l'élaboration d'un plan de mandat et de la mise à jour du plan pluriannuel d'investissement,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;*
*Vu l'avis de la Commission Finances du 3 novembre 2026,*

**Le Conseil Municipal,**
**Après avoir entendu le rapporteur,**
**Après en avoir délibéré,**
**Décide à l'unanimité avec 1 ABSTENTION (M. MATHELIER)**
Mme GANTIN, M. BLANOT ne prennent pas part au vote
M. MIHOUBI, Mme LE GOC, M. SEN quittent la salle et ne prennent pas part au vote

- **DE PRENDRE ACTE** du rapport d'audit financier ;
- **DE DONNER** pouvoir à Monsieur le Maire pour prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**********
Pièce jointe :

- Rapport d'audit financier

Pour extrait conforme au registre
des délibérations du Conseil
Municipal

Ambilly, le 09 novembre 2026

Le secrétaire de séance,
Catherine GAMBERONI
Conseillère Municipale

Le Maire,
Cristian GUERET

Télétransmise le : 16 NOV. 2026
Publiée sur le site internet le : 16 NOV. 2026

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et, le cas échéant, de sa réception par le Représentant de l'Etat.*

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR

stratorial
Conseil en gestion et finances locales

# COMMUNE D'AMBILLY

# Rapport définitif d'audit financier

**Dossier suivi par:**

Alexis THIELLAND
Consultant senior
Responsable du pôle Finances et Fiscalité

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



## Synthèse générale et conclusions stratégiques

L'audit a été engagé afin d'apprécier les marges de manœuvre dont dispose la nouvelle municipalité pour conduire son mandat. Il met en évidence une situation financière historiquement fragile, caractérisée par un taux d'épargne brute faible et irrégulier, une progression soutenue des dépenses et une dépendance aux recettes exceptionnelles liées aux Communaux d'Ambilly.

La situation ne résulte pas d'une difficulté apparue en 2026. En 2019, le taux d'épargne brute était de 9,0 % ; il n'atteignait que 4,6 % en 2023 et 7,2 % en 2024. Son rebond à 12,5 % en 2025 repose notamment sur les relèvements de fiscalité et les revenus immobiliers. Ces leviers ont soutenu ponctuellement l'équilibre sans garantir une capacité d'autofinancement pérenne.

Le programme d'investissement réalisé en fin de mandat a mobilisé les réserves et anticipé les produits de cessions futures par des prêts relais. Les intérêts de la dette passeraient de 194 k€ en 2025 à 547 k€ en 2026. L'épargne brute serait ramenée de 1,23 M€ à 641 k€ et l'épargne nette de 887 k€ à 258 k€. Cette dernière ne permet pratiquement plus de financer de nouveaux investissements.

La priorité recommandée est la reconstruction d'une épargne brute structurelle, avec un objectif minimal de 10 % des recettes réelles de fonctionnement, avant tout nouveau programme significatif. Le remboursement des prêts relais et le redressement ultérieur dépendent des cessions et des loyers attendus des Communaux, dont le montant net, le calendrier et les conditions contractuelles doivent être sécurisés.

La dette fiscale suisse viendrait absorber une part importante des recettes de cession attendues. Les montants présentés dans les supports montrent que les ressources effectivement disponibles pour les investissements seraient sensiblement réduites. les simulations du support public évoquent 43,6 M€ de ventes, 18,8 M€ d'impôt et 15,6 M€ de prêts relais à rembourser, laissant environ 9 M€ de disponibilité théorique. Ces estimations restent conditionnelles et ne doivent pas être confondues avec une trésorerie déjà acquise.

Sans modifier les projections, la comparaison avec le PLF 2027 souligne la vulnérabilité financière : l'épargne nette prévue est de 249 k€ en 2027 et de 171 k€ en 2028. Un impact de 161 k€ lié au PLF, auquel s'ajouterait la CNRACL (impact cumulé potentiellement supérieur à 200 k€), absorberait presque intégralement la marge de 2027 et dépasserait celle de 2028. Cette comparaison illustrative, sans recalcul de la prospective, renforce la priorité donnée à la reconstitution de l'épargne brute.

## 1. Objet, périmètre et méthode

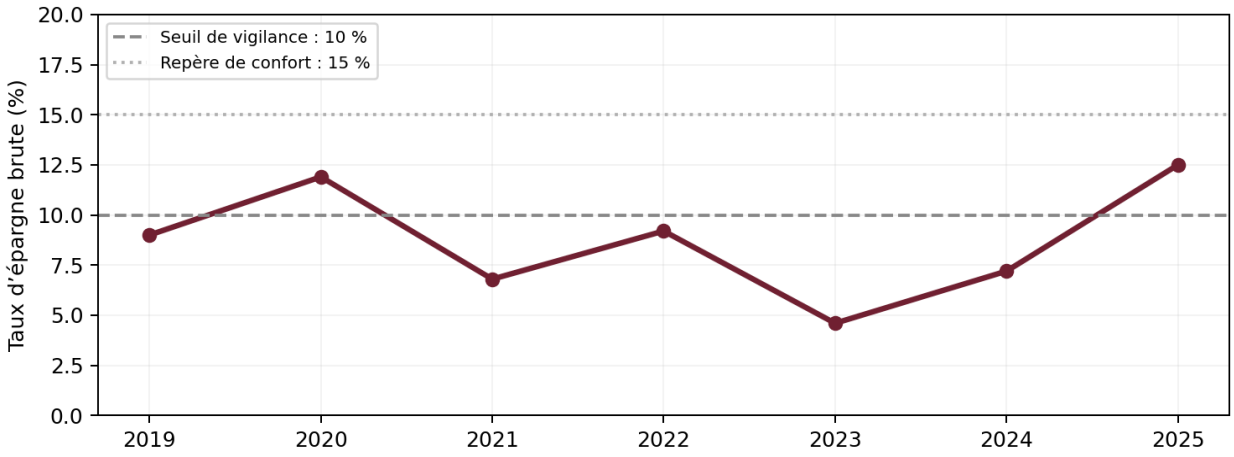
L'étude porte sur le budget principal. La rétrospective utilise les comptes de gestion 2019 à 2024 et le compte financier unique 2025. La prospective est construite à partir des hypothèses et tableaux fournis dans le support de travail. Les constats sont rapprochés des analyses antérieures Deloitte (2016) et Orfeor360 (2024 et janvier 2026), telles que rapportées dans les supports. Les chiffres prévisionnels ne constituent pas des réalisations.

L'épargne brute correspond à la différence entre recettes et dépenses réelles de fonctionnement, intérêts inclus ; l'épargne nette est obtenue après remboursement du capital de la dette. Le fonds de roulement mesure les réserves cumulées et ne constitue pas une recette renouvelable.

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



## 2. Diagnostic rétrospectif : une épargne historiquement contrainte




L'épargne a évolué de façon heurtée. Les hausses de fiscalité intervenues en 2024 et 2025, associées à l'essor des revenus des immeubles, ont contribué au redressement de fin de période. La fragilité de la marge courante demeure cependant manifeste : l'amélioration de 2025 n'efface ni les tensions antérieures ni le coût des financements contractés.

| Indicateur (k€) | 2019 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Recettes de fonctionnement | 6 802 | 9 127 | 8 977 | 9 880 |
| Dépenses de fonctionnement | 6 193 | 8 705 | 8 334 | 8 646 |
| **Épargne brute** | **609** | **422** | **643** | **1 234** |
| Épargne nette | 291 | 177 | 391 | 891 |

## 3. Analyse des recettes de fonctionnement

### Tableau – Évolution des recettes de fonctionnement 2019-2025

| en k€ | Évol. moy. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Écart |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Produits de fonctionnement** | **+6,4 %** | **6 802** | **6 937** | **6 759** | **7 790** | **9 127** | **8 977** | **9 880** | **3 078** |
| Contributions directes | +6,8 % | 2 482 | 2 507 | 2 678 | 2 790 | 3 079 | 3 275 | 3 675 | 1 193 |
| Compensations fiscales | -25,0 % | 102 | 106 | 6 | 11 | 14 | 12 | 18 | -84 |
| Autres recettes fiscales | +2,5 % | 456 | 450 | 565 | 653 | 447 | 551 | 528 | 72 |
| Produits des services | +13,2 % | 394 | 277 | 364 | 372 | 563 | 637 | 826 | 433 |
| DGF | -0,8 % | 673 | 628 | 605 | 595 | 599 | 626 | 644 | -30 |
| Autres dotations État | +39,7 % | 13 | 22 | 33 | 77 | 50 | 31 | 95 | 82 |
| Subventions et participations | +3,4 % | 2 487 | 2 345 | 2 358 | 2 352 | 2 611 | 2 786 | 3 040 | 553 |
| Autres recettes | +32,5 % | 195 | 602 | 149 | 939 | 1 766 | 1 058 | 1 055 | 860 |

La progression des produits de fonctionnement repose principalement sur les contributions directes (+1,19 M€), les subventions et participations (+553 k€), les recettes tarifaires (+433 k€) et les autres produits (+860 k€). Cette évolution ne doit pas masquer le poids des décisions fiscales et des recettes liées aux Communaux dans l'amélioration de l'épargne.

| En k€ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Produits de fonctionnement** | **6 802** | **6 937** | **6 759** | **7 790** | **9 127** | **8 977** | **9 880** |
| Contributions directes | 2 482 | 2 507 | 2 678 | 2 790 | 3 079 | 3 275 | 3 675 |
| Autres recettes | 456 | 450 | 565 | 653 | 447 | 551 | 528 |

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| fiscales | | | | | | | |
| Services et domaine | 394 | 277 | 364 | 372 | 563 | 637 | 826 |
| DGF | 673 | 628 | 605 | 595 | 599 | 626 | 644 |
| Participations | 2 487 | 2 345 | 2 358 | 2 352 | 2 611 | 2 786 | 3 040 |
| Autres recettes | 195 | 602 | 149 | 939 | 1 766 | 1 058 | 1 055 |

Les produits de fonctionnement passent de 6,80 M€ en 2019 à 9,88 M€ en 2025, soit +3,08 M€ et +6,4 % par an. La hausse repose sur les contributions directes (+1,19 M€), les revenus des immeubles et autres produits (+860 k€), les subventions et participations (+553 k€) ainsi que les produits des services (+433 k€).

| Poste (k€) | 2019 | 2025 | Évolution |
|---|---|---|---|
| Contributions directes | 2 482 | 3 675 | +1 193 |
| Autres recettes fiscales | 456 | 528 | +72 |
| Services et domaine | 394 | 826 | +432 |
| DGF | 673 | 644 | −29 |
| Participations | 2 487 | 3 040 | +553 |
| Autres recettes | 195 | 1 055 | +860 |

## 3.1 Fiscalité directe : une marge déjà fortement sollicitée

### Tableau – Fiscalité directe : bases, taux et produits

| Indicateur | 2019 | 2021 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Contributions directes (€) | 2 482 063 | 2 678 264 | 3 078 667 | 3 275 352 | 3 674 589 |
| TFPB – bases (€) | 7 508 871 | 7 704 081 | 8 704 671 | 9 015 550 | 9 295 891 |
| TFPB – taux | 14,10 % | 26,13 % | 26,13 % | 27,70 % | 31,30 % |
| TFPB – produit perçu (€) | 1 058 751 | 2 405 446 | 2 715 538 | 2 952 924 | 3 378 104 |
| TH – taux | 10,99 % | 10,99 % | 10,99 % | 11,65 % | 13,16 % |
| Majoration THRS (€) | 89 951 | 93 034 | 125 602 | 104 250 | 92 858 |

Les contributions directes progressent de 2,48 M€ à 3,67 M€. Environ la moitié de la hausse est liée aux décisions de taux, l'autre moitié aux bases. Le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties atteint 31,30 % en 2025, contre 26,13 % en 2022. Le support public le situe au troisième rang le plus élevé parmi quinze communes comparées. Une hausse de 1 % des taux procurerait environ 40 k€ : le levier fiscal est donc limité au regard des besoins.

La majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires représente près de 93 k€ en 2025. Les estimations de croissance des bases fiscales doivent être révisées : le support public indique une croissance constatée de 2,44 % en 2026 contre 10 % projetés, soit près de 300 k€ de recettes attendues non réalisées.

## 3.2 Concours et recettes de services

### Tableau – Produits des services et du domaine

| en k€ | 2019 | 2021 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Total produits des services | 394 | 364 | 563 | 637 | 826 |
| Stationnement et occupation du domaine | 10 | 37 | 41 | 129 | 272 |
| Redevances périscolaires et enseignement | 201 | 167 | 306 | 140 | 414 |
| Services sportifs et loisirs | 61 | 54 | 42 | 93 | 76 |
| Services sociaux | 39 | 47 | 76 | 42 | 41 |
| Autres prestations | 79 | 54 | 94 | 231 | 16 |

La DGF reste globalement stable sur la période (environ 617 k€ en 2019 et 639 k€ en 2025 selon le détail du support). Les fonds genevois constituent une ressource majeure : la ligne correspondante passe de 2,13 M€ à 2,93 M€. Leur dynamique future demeure incertaine. Les produits des services progressent à 826 k€ en 2025, notamment grâce aux droits de stationnement et d'occupation du domaine public (272 k€) et aux redevances périscolaires (414 k€).

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



### 3.3 Communaux : des recettes de fonctionnement décisives

**Tableau – Subventions, participations et revenus des immeubles**

| en k€ | 2019 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Subventions et participations | 2 487 | 2 358 | 2 352 | 2 611 | 2 786 | 3 040 |
| Dont fonds genevois | 2 131 | 2 262 | 2 281 | 2 566 | 2 648 | 2 926 |
| Revenus des immeubles | 160 | 131 | 846 | 940 | 949 | 889 |
| Autres produits totaux | 195 | 149 | 939 | 1 766 | 1 058 | 1 055 |

Les revenus des immeubles augmentent de 160 k€ en 2019 à 889 k€ en 2025, après une rupture en 2022 (846 k€). Ils contribuent à l'équilibre courant mais ne suffisent pas à compenser durablement une dérive des charges. Les loyers supplémentaires attendus à partir de 2033–2034 constituent une condition majeure du redressement prospectif ; leur perception effective, leur assiette contractuelle et leur calendrier devront être vérifiés.

## 4. Analyse détaillée des charges de fonctionnement

**Tableau – Décomposition des charges de fonctionnement 2019-2025**

| en k€ | Évol. moy. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Écart |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Charges de fonctionnement** | **+5,7 %** | **6 193** | **6 114** | **6 296** | **7 077** | **8 705** | **8 334** | **8 646** | **2 453** |
| Charges à caractère général | +6,0 % | 1 848 | 1 745 | 1 861 | 2 012 | 2 534 | 2 608 | 2 625 | 777 |
| Personnel net | +6,4 % | 3 413 | 3 508 | 3 669 | 4 153 | 4 581 | 4 900 | 4 965 | 1 551 |
| Autres charges de gestion | +4,0 % | 316 | 262 | 239 | 305 | 347 | 306 | 400 | 84 |
| Reversements de fiscalité | +1,2 % | 430 | 429 | 421 | 440 | 431 | 457 | 462 | 32 |
| Autres dépenses | -53,5 % | 81 | 82 | 87 | 117 | 794 | 3 | 1 | -80 |
| Intérêts | +10,8 % | 105 | 88 | 58 | 91 | 66 | 60 | 194 | 89 |
| Travaux en régie | n/a | 0 | 0 | -39 | -41 | -47 | 0 | 0 | 0 |

Entre 2019 et 2025, les charges augmentent de 2,45 M€. Les dépenses de personnel nettes expliquent près des deux tiers de cette progression (+1,55 M€), tandis que les charges à caractère général augmentent de 777 k€. La capacité de la commune à reconstituer son autofinancement dépend donc fortement de la maîtrise durable de ces deux postes.

| En k€ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Charges de fonctionnement** | **6 193** | **6 114** | **6 296** | **7 077** | **8 705** | **8 334** | **8 646** |
| Charges générales | 1 848 | 1 745 | 1 861 | 2 012 | 2 534 | 2 608 | 2 625 |
| Personnel net | 3 413 | 3 508 | 3 669 | 4 153 | 4 581 | 4 900 | 4 965 |
| Gestion courante | 316 | 262 | 239 | 305 | 347 | 306 | 400 |
| Reversements fiscaux | 430 | 429 | 421 | 440 | 431 | 457 | 462 |
| Intérêts | 105 | 88 | 58 | 91 | 66 | 60 | 194 |

Les charges de fonctionnement augmentent de 6,19 M€ en 2019 à 8,65 M€ en 2025 (+2,45 M€ ; +5,7 % par an). Les charges de personnel nettes représentent 1,55 M€ de la progression, soit 63,2 %. Les charges à caractère général expliquent 777 k€, soit 31,7 %. Cette dynamique absorbe une large partie des recettes nouvelles.

| Poste (k€) | 2019 | 2025 | Variation |
|---|---|---|---|
| Personnel net | 3 413 | 4 965 | +1 552 |
| Charges générales | 1 848 | 2 625 | +777 |
| Gestion courante | 316 | 400 | +84 |
| Reversements fiscaux | 430 | 462 | +32 |
| Intérêts | 105 | 194 | +89 |

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



## 4.1 Personnel : principal facteur structurel

**Tableau – Décomposition des dépenses de personnel**

| en k€ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Personnel net des remboursements | 3 413 | 3 508 | 3 669 | 4 153 | 4 581 | 4 900 | 4 965 |
| Rémunérations titulaires | 1 876 | 2 029 | 2 027 | 2 290 | 2 298 | 2 418 | 2 468 |
| Rémunérations non titulaires | 516 | 546 | 633 | 729 | 971 | 1 026 | 1 074 |
| Charges sociales et impôts | 986 | 1 003 | 1 049 | 1 126 | 1 336 | 1 420 | 1 465 |
| Charges brutes de personnel | 3 465 | 3 608 | 3 763 | 4 268 | 4 696 | 4 930 | 5 068 |
| Remboursements | 51 | 100 | 94 | 115 | 114 | 30 | 103 |

Les rémunérations des agents non titulaires ont plus que doublé entre 2019 et 2025, tandis que les rémunérations des titulaires et les charges sociales progressent également. La hausse du poste personnel reflète à la fois les mesures nationales, les évolutions statutaires et le développement des services. La prospective suppose une progression contenue qui nécessitera des arbitrages.

Les charges brutes de personnel passent de 3,47 M€ à 5,07 M€ (+6,5 % par an). Les rémunérations des titulaires progressent de 1,88 M€ à 2,47 M€ ; celles des non-titulaires de 516 k€ à 1,07 M€. Les cotisations et charges sociales passent de 986 k€ à 1,47 M€. Les évolutions résultent à la fois des revalorisations nationales, du GVT et du renforcement des services. La maîtrise du chapitre 012 constitue donc un déterminant central de la trajectoire future, sans préjuger des choix d'organisation à arbitrer.

## 4.2 Charges à caractère général

**Tableau – Principaux postes de charges à caractère général**

| en k€ | 2019 | 2021 | 2023 | 2025 | Variation 2019-2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Total charges à caractère général** | **1 848** | **1 861** | **2 534** | **2 625** | **+777** |
| Fluides | 322 | 298 | 444 | 422 | +100 |
| Prestations de services | 174 | 251 | 313 | 304 | +130 |
| Locations et charges locatives | 50 | 88 | 276 | 205 | +156 |
| Entretien, maintenance | 289 | 165 | 235 | 199 | -90 |
| Assurances | 127 | 146 | 165 | 196 | +69 |
| Honoraires et études | 224 | 194 | 168 | 346 | +122 |
| Autres charges générales | 174 | 201 | 323 | 385 | +211 |

Les augmentations ne sont pas uniformes : locations, prestations de services, honoraires et autres charges générales concentrent une part importante de la progression. À l'inverse, les dépenses d'entretien et de maintenance diminuent entre les deux bornes. Ces évolutions invitent à examiner les dépenses récurrentes sans confondre économies ponctuelles et économies structurelles.

Le chapitre progresse de 1,85 M€ à 2,63 M€. Les principales augmentations concernent les autres charges (+211 k€, notamment le nettoyage), les locations et charges locatives (+156 k€), les prestations de services (+130 k€), les honoraires et études (+122 k€) et les fluides (+100 k€). À l'inverse, l'entretien et la maintenance diminuent de 90 k€, évolution qui doit être appréciée au regard de la préservation du patrimoine.

## 4.3 Autres charges et subventions

Les autres charges de gestion courante atteignent 400 k€ en 2025 contre 316 k€ en 2019. Les indemnités des élus progressent de 77 k€ à 117 k€. Les subventions de fonctionnement versées diminuent globalement de 218 k€ à 200 k€ : la subvention au CCAS passe de 38 k€ à 104 k€, tandis que les aides aux associations et autres organismes privés reculent de 175 k€ à 89 k€. Une provision de près de 786 k€ est enregistrée en 2023 au titre du risque fiscal.

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



## 5. Investissements, réserves et endettement

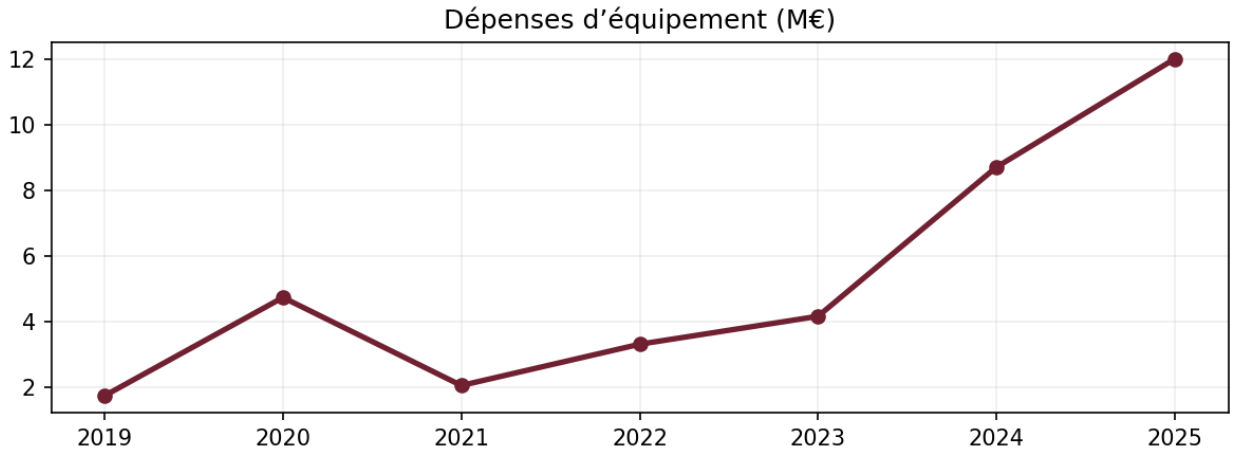
### Tableau – Recettes d'investissement hors emprunts

| en k€ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Recettes d'investissement | 551 | 4 676 | 1 153 | 1 603 | 5 624 | 1 495 | 1 956 |
| FCTVA | 167 | 310 | 241 | 708 | 259 | 200 | 242 |
| Fiscalité et participations | 197 | 1 250 | 207 | 201 | 58 | 437 | 816 |
| Subventions | 163 | 175 | 7 | 546 | 0 | 106 | 556 |
| Produits de cessions | 2 | 6 | 0 | 0 | 5 276 | 292 | 231 |

### Tableau – Financement de l'investissement et indicateurs financiers

| en k€ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dépenses d'investissement | 3 092 | 5 536 | 3 432 | 4 131 | 6 306 | 8 996 | 12 650 |
| Dont équipement | 1 745 | 4 741 | 2 056 | 3 315 | 4 167 | 8 714 | 12 017 |
| Recettes d'investissement | 551 | 4 676 | 1 153 | 1 603 | 5 624 | 1 495 | 1 956 |
| Besoin de financement | 2 542 | 860 | 2 279 | 2 528 | 683 | 7 501 | 10 694 |
| **Épargne brute** | **609** | **823** | **463** | **713** | **422** | **643** | **1 234** |
| Épargne nette | 291 | 496 | 127 | 474 | 177 | 391 | 891 |
| Fonds de roulement fin année | 15 741 | 15 377 | 13 226 | 11 172 | 10 667 | 2 771 | 3 268 |
| Dette au 31 décembre | 4 234 | 5 765 | 5 400 | 5 173 | 3 037 | 3 236 | 13 194 |
| Désendettement (ans) | 7,0 | 7,0 | 11,7 | 7,3 | 7,2 | 5,0 | 10,7 |

Le niveau élevé des investissements de 2024 et 2025 s'est accompagné d'une mobilisation des réserves, puis d'un recours important à l'emprunt. Le fonds de roulement passe de 10,67 M€ fin 2023 à 3,27 M€ fin 2025. L'encours de dette atteint 13,19 M€ fin 2025, ce qui limite fortement les marges d'engagement du nouveau mandat.




Les dépenses d'investissement représentent 6,3 M€ par an en moyenne sur 2019–2025, dont 5,25 M€ d'équipement. Elles s'accélèrent fortement en 2024 et 2025. Les recettes d'investissement hors emprunt s'élèvent à 2,44 M€ en moyenne, laissant un besoin de financement annuel moyen de 3,87 M€. Les subventions ne couvrent en moyenne que 5,1 % des dépenses d'équipement.

Le financement a largement reposé sur les réserves, les ventes et l'emprunt. Le fonds de roulement est passé de 15,74 M€ fin 2019 à 3,27 M€ fin 2025, avec un point bas à 2,77 M€ fin 2024. L'encours de dette atteint 13,19 M€ fin 2025, contre 3,24 M€ fin 2024. Le ratio de désendettement ressort à 10,7 années en 2025.

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



Les prêts relais anticipent les produits de vente des terrains suisses. Cette stratégie rend le remboursement tributaire de recettes exceptionnelles et expose la commune à un risque de calendrier. Les financements contractés à la fin du précédent mandat réduisent immédiatement la capacité d'action du nouveau mandat.

## 6. Le basculement financier de 2026

**Tableau – Basculement financier entre 2025 et 2026**

| en k€ | 2025 | 2026 | Écart |
|---|---|---|---|
| **Produits de fonctionnement** | **9 880** | **10 150** | **+270** |
| **Charges de fonctionnement** | **8 651** | **9 509** | **+858** |
| **Dont charges de personnel** | 4 965 | 5 225 | +260 |
| **Dont intérêts** | 194 | 547 | +353 |
| **Épargne brute** | **1 230** | **641** | **-589** |
| **Capital remboursé** | 342 | 383 | +41 |
| **Épargne nette** | 887 | 258 | -629 |

L'épargne nette passe de 887 k€ à 258 k€ entre 2025 et 2026. Les intérêts augmentent de 353 k€ et contribuent directement à la réduction de l'autofinancement disponible. La collectivité doit dès lors concentrer ses efforts sur le redressement de l'épargne avant d'engager de nouvelles opérations.

| Indicateur (k€) | 2025 | 2026 prévision | Variation |
|---|---|---|---|
| **Produits** | 9 880 | 10 150 | +270 |
| **Charges** | 8 651 | 9 509 | +858 |
| **Intérêts** | 194 | 547 | +353 |
| **Épargne brute** | **1 230** | **641** | **−589** |
| **Capital remboursé** | 342 | 383 | +41 |
| **Épargne nette** | 887 | 258 | −629 |

Les charges d'intérêts sont multipliées par 2,8. À elles seules, elles augmentent de 353 k€ ; s'y ajoutent notamment +260 k€ de personnel, +125 k€ de charges générales et +120 k€ de gestion courante. Le taux d'épargne brute recule à 6,3 % et le ratio de désendettement est présenté à environ 30 ans dans le support public, compte tenu de la dette relais supplémentaire. L'épargne nette résiduelle de 258 k€ n'offre pratiquement aucune capacité d'investissement nouvelle.

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR



## 7. Prospective 2026–2035 : un redressement conditionnel

**Tableau – Projection de l'épargne (scénario inchangé)**

| en k€ | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Épargne brute | 641 | 638 | 604 | 635 | 681 | 718 | 842 | 1 173 | 1 666 |
| Intérêts | 547 | 625 | 656 | 685 | 713 | 743 | 697 | 421 | 219 |
| Épargne nette | 258 | 249 | 171 | -57 | 274 | 267 | 366 | 688 | 1 165 |
| Taux d'épargne brute | 6,3 % | 6,2 % | 5,8 % | 6,0 % | 6,4 % | 6,6 % | 7,6 % | 10,5 % | 14,3 % |

L'épargne nette ressort à 249 k€ en 2027 puis 171 k€ en 2028. À titre de mise en perspective, un impact annuel du PLF 2027 évalué à 161 k€, auquel s'ajoutent les effets de la CNRACL, représenterait plus de 200 k€ de contrainte supplémentaire. Sans intégrer ces mesures au scénario, cette comparaison montre qu'elles pourraient absorber presque toute l'épargne nette de 2027 et conduire à une épargne nette négative en 2028. Le risque renforce la priorité donnée à la reconstitution de l'épargne brute.

La prospective retient une maîtrise des charges d'environ 2,5 % par an et une croissance des recettes assise sur les bases fiscales et les recettes locatives futures. Cette hypothèse de dépenses est exigeante au regard des +5,7 % annuels constatés rétrospectivement. La simulation présentée hors flux des cessions et règlement de la dette fiscale ne doit donc pas être interprétée comme un scénario acquis.

| Indicateur | 2026 | 2029 | 2032 | 2034 | 2035 |
|---|---|---|---|---|---|
| Épargne brute (k€) | 641 | 635 | 842 | 1 666 | 2 318 |
| Épargne nette (k€) | 258 | −57 | 366 | 1 165 | 1 718 |
| Taux d'épargne brute | 6,3 % | 6,0 % | 7,6 % | 14,3 % | 19,6 % |
| Intérêts (k€) | 547 | 685 | 697 | 219 | 220 |

La période 2027–2032 demeure particulièrement contrainte. La simulation ne fait apparaître un redressement significatif qu'à partir de 2033–2034, grâce à la diminution des intérêts et aux loyers supplémentaires des Communaux. Il est indispensable de distinguer la capacité d'investissement courant annuelle figurant dans le tableau prospectif (hypothèse de 1,5 M€ par an) de la marge réellement disponible pour de nouveaux projets structurants, très réduite.

## 8. Communaux d'Ambilly : opportunité majeure et risque central

Les cessions constituent un financement attendu mais non récurrent. Le support de présentation publique retient environ 43,6 M€ de ventes entre 2026 et 2034, dont 18,8 M€ potentiellement absorbés par l'impôt suisse et 15,6 M€ par les prêts relais, laissant près de 9 M€ pour investir. Il s'agit d'un calcul d'ordre de grandeur, soumis à l'issue du différend fiscal, aux échéances et aux encaissements effectifs.

La dette fiscale suisse est susceptible de mobiliser une part importante des produits attendus des ventes des Communaux. Les recettes de cession ne pourront donc pas être intégralement consacrées à de nouveaux investissements. Le risque fiscal a été identifié antérieurement : une provision de 785,6 k€ figure en 2023 et l'étude Orfeor360 de septembre 2024 évoquait un risque de près de 8 M€.

Les loyers futurs sont distincts des produits de cession : ils peuvent améliorer durablement l'épargne, à condition de ne pas être absorbés par les charges supplémentaires liées à l'urbanisation et aux nouveaux services. La trajectoire de redressement dépend donc autant de la réalisation du programme immobilier que de la discipline de gestion.

## 9. Sensibilité aux décisions nationales et aux aléas

La faiblesse de l'épargne constitue un facteur de vulnérabilité : une variation limitée des dépenses ou des recettes peut absorber l'essentiel de la marge nette. À titre d'alerte, l'épargne nette inscrite dans la prospective s'élève à 249 k€ en 2027, 171 k€ en 2028, puis devient négative à −57 k€ en 2029. Le seul impact indicatif de 161 k€ associé au PLF 2027 représente environ 65 % de l'épargne nette prévue en 2027 et 94 % de celle de 2028. Avec la CNRACL, l'impact total pourrait dépasser

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261105-DEL_080_2026-AR

200 k€. Il ne s'agit pas d'une nouvelle projection mais d'une comparaison d'ordres de grandeur : elle illustre la faible capacité d'absorption de la commune et renforce la nécessité de restaurer l'épargne brute.

D'autres sensibilités doivent être suivies : calendrier de cession, risque fiscal suisse, disponibilité des loyers, dynamique des fonds genevois, livraisons de logements, charges de fonctionnement induites des équipements et éventuel refinancement des prêts relais.

## 10. Orientations et plan de pilotage recommandés

Priorité 1 — Restaurer l'épargne brute : fixer un objectif pluriannuel d'au moins 10 % des recettes de fonctionnement et suivre trimestriellement les chapitres 011 et 012, avec arbitrages explicites sur le niveau de service.

Priorité 2 — Sécuriser les Communaux : établir un calendrier contractuel documenté des ventes et loyers, un échéancier des prêts relais et plusieurs hypothèses de dette fiscale suisse, avec rapprochement des flux en trésorerie.

Priorité 3 — Préserver la solvabilité : négocier, si nécessaire, les modalités d'échelonnement de la dette fiscale et examiner les options de refinancement avant les échéances des prêts relais.

Priorité 4 — Reprioriser le PPI : distinguer opérations déjà engagées, dépenses de sécurité et de maintien du patrimoine, puis projets nouveaux conditionnés à la reconstitution effective des marges.

Priorité 5 — Suivre les risques : rapprocher chaque année l'épargne nette prévue des contraintes nouvelles, notamment celles liées au PLF et à la CNRACL, sans modifier à ce stade la projection de référence ; publier un tableau de bord d'épargne, dette, fonds de roulement et engagements.

## Conclusion

La commune d'Ambilly aborde le mandat 2026–2032 avec une capacité d'autofinancement insuffisante et une liberté d'investissement très limitée. Le choix d'anticiper les recettes futures des Communaux a permis de financer des opérations importantes, mais a transféré sur le nouveau mandat les contraintes de remboursement et les frais financiers. L'existence d'un risque fiscal suisse significatif réduit encore la disponibilité théorique des produits de cession.

Un redressement demeure envisageable si les cessions permettent effectivement de solder les prêts relais, si les loyers supplémentaires se matérialisent et si les charges sont maîtrisées. À défaut, le risque est celui d'une tension durable sur la trésorerie et l'endettement. Le mandat doit donc être conçu prioritairement comme un mandat de consolidation financière, condition préalable à la reprise d'une politique d'investissement soutenable.

Sources : supports « support ambilly actu(1) » et « support Ambilly(1) » ; données de comptes 2019–2025 et projections reproduites dans ces supports. Les éventuels écarts de présentation entre tableaux ont été conservés sous forme d'arrondis ou de périmètres distincts.

**Alexis THIELLAND**

**Directeur de mission**