

RAPPORT

COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025



1.	AVANT PROPOS : LE COMPTE FINANCIER UNIQUE (CFU)	2
2.	SYNTHÈSE DE LA RÉALISATION DE L'EXERCICE 2025	3
2.1.	Résultats comptables 2025	4
2.2.	Evolution de l'épargne.....	6
2.3.	Grandes masses du compte financier unique 2025	7
3.	SECTION DE FONCTIONNEMENT	8
3.1.	Taux d'exécution et évolution des recettes et des dépenses réelles par nature	8
3.2.	Réalisation des recettes réelles de fonctionnement	9
3.3.	Réalisation des dépenses réelles de fonctionnement	11
4.	SECTION D'INVESTISSEMENT	14
4.1.	Principales ressources réelles d'investissement	14
4.2.	Dépenses d'investissements réalisées (hors opérations d'ordre)	15
4.3.	Impact environnemental des dépenses d'investissement	18
5.	COMPTES DE BILAN	21
5.1.	Dette bancaire.....	21
5.1.1.	Chiffres-clés et caractéristiques de la dette	22
5.1.2.	Absence de consultation bancaire en 2025	23
5.1.3.	Ratios de la dette et comparaisons avec les villes de même catégorie	24
5.1.4.	Capacité de désendettement	25
5.2.	Trésorerie.....	25
5.3.	Actif immobilisé	25

LEXIQUE

ÉPARGNE BRUTE : recettes réelles de fonctionnement – dépenses réelles de fonctionnement

ÉPARGNE NETTE : épargne brute – remboursement du capital de la dette

DGF : Dotation Globale de Fonctionnement

FPIC : Fonds national de péréquation des ressources communales et intercommunales

FSRIF : Fonds de Solidarité des communes de la Région Ile-de-France

DSIL : Dotation de Soutien à l'Investissement Local

DSP : Délégation de Service Public (Théâtre Montansier, piscine, parkings, fourrière...)

FCTVA : Fonds de Compensation de la TVA (TVA réglée sur les dépenses d'investissement réalisées en année N-1)

DMTO : Droits de Mutation à Titre Onéreux (frais de notaire, lors d'une vente immobilière)

SDIS : Service départemental d'incendie et de sécurité

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CAFY : Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines

1. AVANT PROPOS : LE COMPTE FINANCIER UNIQUE (CFU)

En application de l'ordonnance 2025-526 du 12 juin 2025 et du décret 2025-1428 du 30 décembre 2025, **le compte financier unique (CFU)** est entré, après une phase préalable d'expérimentation, dans sa phase de généralisation à l'ensemble des entités éligibles, au plus tard pour les comptes de l'exercice 2026. La ville de Versailles a choisi de mettre en place le CFU dès l'exercice 2025.

Le compte financier unique met un terme à la distinction traditionnelle entre deux documents : le compte administratif, produit par la ville de Versailles, et le compte de gestion, produit par le comptable public (agent des services départementaux de l'État). Ce document simplifié supprime ainsi la redondance des informations entre les données de l'ordonnateur (exécution des crédits) et celles du comptable public (tenue des comptes), en les présentant de manière plus rationnelle et plus lisible. Par ailleurs, le CFU est le fruit d'une production conjointe, sécurisée et dématérialisée, supprimant ainsi les risques d'écarts de données et réduisant les délais de production. Néanmoins, le rôle respectif de l'ordonnateur et du comptable n'est pas modifié, chacun étant responsable de la confection d'une liste d'états retraçant sa gestion.

Le CFU vise ainsi à moderniser la présentation des comptes des collectivités locales, à en améliorer la qualité et à favoriser la transparence et la lisibilité de l'information financière.

Le CFU proposé au vote du Conseil Municipal est donc un document commun à l'ordonnateur et au comptable public, retraçant tous les flux financiers de dépenses et de recettes de l'exercice comptable et présentant les comptes de bilan et de résultat. Il est soumis au vote des élus, au plus tard le 30 juin de l'année N+1.

L'architecture du CFU est construite autour :

- d'une rationalisation de l'information budgétaire et comptable,
- d'une meilleure information patrimoniale, en plus de l'information budgétaire,
- d'un format de présentation des informations plus pertinent et plus clair, et de ratios modernisés,
- de contrôles automatisés, permettant de détecter toute anomalie,
- d'un renforcement du dialogue entre l'ordonnateur et le comptable,
- d'annexes simplifiées et faciles à utiliser.

Le CFU est composé de 4 parties, alimentées par l'ordonnateur et/ou le comptable :

PARTIES	INFORMATIONS	SOURCE
I- Informations générales et synthétiques	Vue panoramique sur les principales données : ratios, résultats globaux et bilans synthétiques	ordonnateur et comptable (pour le bilan et le compte de résultat synthétique)
II- Exécution budgétaire	Compte rendu de l'exécution budgétaire avec vues d'ensemble et détaillées des sections d'investissement et de fonctionnement	ordonnateur (vues d'ensemble) et comptable (vue détaillée)
III- Etats financiers	Vision patrimoniale : bilan et compte de résultat	comptable
IV- Etats annexés	Dettes, provisions, concours attribués, engagements financiers, état du personnel...	ordonnateur

2. SYNTHÈSE DE LA RÉALISATION DE L'EXERCICE 2025

Grâce à sa gestion financière rigoureuse, la Ville est en mesure de présenter des résultats 2025 satisfaisants, avec un résultat financier définitif de 19,1 M€, d'une remarquable stabilité, et ce malgré le poids grandissant des péréquations et autres ponctions imposées par l'État depuis plusieurs années.

La Ville a connu en 2025 une conjoncture favorable pour ses recettes. Ses revenus ont bénéficié notamment du redressement des droits de mutation à titre onéreux (après deux années consécutives de chute drastique), de la perception de recettes exceptionnelles (indemnité liée aux travaux de la ligne de métro 18), et de dotations ou produits des services facturés aux usagers plus élevés que prévu. Elle a su également tenir son engagement de modération tarifaire et fiscale : ne pas augmenter les taux des impôts locaux, inchangés depuis 15 ans, et restant ainsi très inférieurs aux taux pratiqués par les communes de même catégorie.

En parallèle, les dépenses de fonctionnement de la Ville en 2025 ont été très maîtrisées (+ 2,2 % hors provisions et indemnités exceptionnelles) malgré les nouvelles contraintes imposées l'an passé par l'État pour contribuer à la réduction du déficit du régime de retraite des collectivités territoriales (hausse de la cotisation employeur CNRACL) et au rétablissement des comptes publics nationaux (nouveau dispositif de prélèvement « DILICO »).

Ainsi, Versailles a su maintenir un haut niveau d'autofinancement, permettant de financer un programme d'investissements élevé pour la quatrième année consécutive (près de 29 M€ en 2025), en réalisant des opérations d'envergure telles que la médiathèque de l'Ancienne Poste, les nouveaux locaux de la Police Municipale, des aménagements au sein des centres sportifs (vestiaire du stade Porchefontaine, terrain du stade Montbauron, création d'un nouvel espace au stade des Chantiers, parking avec ombrières photovoltaïques au centre Jean-Marc Fresnel), ou la poursuite de la rénovation de l'église Notre Dame.

Ces réalisations ont été financées malgré un recours toujours très limité à l'emprunt. La Ville a pu s'abstenir de toute nouvelle consultation bancaire en 2025, et maintient son encours de dette autour de 41 M€ depuis 2018, ce qui lui permet d'afficher une dette par habitant presque trois fois inférieure à la moyenne nationale des villes de même catégorie, et de disposer d'une capacité de désendettement de l'ordre de 2 ans, très largement sous le seuil d'alerte fixé à 12 ans. **Elle reste également active dans la recherche de subventions externes,** malgré les contraintes pesant sur ses financeurs.

Ce résultat de 19,1 M€ constitue l'épargne pluriannuelle de la Ville.

2.1. Résultats comptables 2025

La nouvelle maquette du CFU présente désormais le compte de résultat de la ville de Versailles pour l'exercice 2025 comme suit :

00100 - VERSAILLES

Exercice 2025

I – INFORMATIONS GÉNÉRALES ET SYNTHÉTIQUES		I
Compte de résultat synthétique (en milliers d'euros)		E
POSTES	Exercice N 2025	Exercice N-1 2024
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
PRODUITS SANS CONTREPARTIE DIRECTE (ou subventions et produits assimilés)		
Dotations de l'état	10 181,84	9 787,93
Participations	8 874,80	9 238,46
Compensations, autres attributions et autres participations	1 216,25	882,43
Dons et legs	68,00	48,43
Impôts et taxes	83 135,96	82 034,86
PRODUITS AVEC CONTREPARTIE DIRECTE		
Ventes de biens ou prestations de services	26 537,87	27 183,64
Produits des cessions d'actifs	102,09	236,13
Autres produits de gestion	7 469,25	5 309,53
Production stockée et immobilisée		
AUTRES PRODUITS		
Reprises sur amortissement, dépréciations, provisions et transferts de charges	2 077,64	1 479,41
Reprises du financement rattaché à un actif	67,20	53,22
Neutralisation des amortissements, dépréciations et provisions		
Neutralisation des moins-values de cession	0,17	
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT(I)	139 731,08	136 254,03
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats et charges externes	25 612,08	23 832,24
Charges de personnel	73 772,16	73 466,08
Indemnités des élus (et membres du CESR)	687,89	675,33
Autres charges de fonctionnement (dont pertes sur créances irrécouvrables)	1 452,24	1 596,44
Impôts et taxes	2 766,03	2 520,57
Dotations aux amortissements, dépréciations, provisions	6 221,94	6 870,65
Valeurs nettes comptables des éléments d'actifs cédés	48,93	115,48
Neutralisation des dépréciations et provisions		
Neutralisation des plus-values de cession	53,33	120,64
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT (II)	110 614,61	109 197,43

I – INFORMATIONS GÉNÉRALES ET SYNTHÉTIQUES		I
Compte de résultat synthétique (en milliers d'euros)		E
POSTES	Exercice N 2025	Exercice N-1 2024
CHARGES D'INTERVENTION		
Dispositifs d'intervention pour compte propre	10 939,09	11 153,46
Autres charges	2 086,21	2 040,85
TOTAL CHARGES D'INTERVENTION (III)	13 025,29	13 194,31
PRODUITS (ou CHARGES) NETS DE L'ACTIVITE (IV = I - II - III)	16 091,18	13 862,29
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	132,47	107,19
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	738,20	595,90
PRODUITS (ou CHARGES) FINANCIERS NETS (VII = V - VI)	-605,73	-488,70
RESULTAT DE L'EXERCICE (VIII = IV + VII)	15 485,45	13 373,58

Le résultat de fonctionnement de l'exercice 2025 s'établit donc à 15,5 M€.

Dans la présentation du compte de résultat du comptable public, le chapitre 013 atténuation de charges (produits) et le chapitre 014 atténuation de recettes (charges) sont neutralisés par rapport au détail des dépenses et des recettes présentés ci-dessous.

L'excédent de clôture de l'exercice est porté à 20,6 M€ :

Section de fonctionnement	
Recettes	146 454 K€
Dépenses	130 969 K€
Résultat de clôture	15 485 K€
Résultat de fonctionnement non affecté en 2024	18 249 K€
Résultat fonctionnement (F)	33 734 K€

Section d'investissement	
Recettes	36 730 K€
Dépenses	34 966 K€
Résultat de clôture	1 764 K€
Résultat de clôture 2024	- 14 931 K€
Résultat investissement (I)	- 13 167 K€

Résultat de l'exercice 2025 (F + I)	20 567 K€
--	------------------

Après le financement des reports d'investissement, le résultat s'élève à 19,1 M€ :

Résultat de l'exercice 2025	20 567 K€
------------------------------------	------------------

Engagements reportés dépenses d'investissement	6 512 K€
Engagements reportés recettes d'investissement	5 051 K€
= <i>Besoin de financement (reports recettes – reports dépenses)</i>	- 1 461 K€

Résultat cumulé 2025	19 106 K€
-----------------------------	------------------

Les engagements en investissement non soldés sont reportés. Ces reports (ou restes à réaliser) sur 2025 s'élèvent à 6,5 M€ en dépenses et 5 M€ en recettes, soit un solde de - 1,5 M€ et s'ajoutent au résultat de l'exercice.

Le résultat cumulé 2025 s'élève donc à 19,1 M€, et sera repris au Budget Supplémentaire 2026.

Ce résultat sera ainsi affecté pour répondre à 3 objectifs :

- **la diminution de l'emprunt d'équilibre** : emprunt théorique voté en décembre 2025 pour équilibrer le projet de budget prévisionnel 2026, avant la reprise du résultat de la gestion de 2025 ;
- **un financement complémentaire de la section d'investissement** : effort supplémentaire d'autofinancement, par rapport au virement (de la section de fonctionnement, vers la section d'investissement) envisagé en décembre 2025 ;
- **la constitution de réserves**, épargne de la Ville à moyen terme, afin de préserver des marges de manœuvre sur les exercices à venir.

2.2. Evolution de l'épargne

Mouvements réels - en K€	CA 2019	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	CFU 2025
Recettes de fonctionnement (hors cessions et yc résultat N-1) (+)	148 749	142 053	153 332	152 532	155 826	161 627	164 534
<i>dont reprise résultat N-1</i>	22 380	17 557	19 917	21 654	20 362	20 825	18 249
Dépenses de fonctionnement (-)	110 985	110 564	115 645	116 276	118 769	121 350	124 708
Epargne brute	37 764	31 489	37 687	36 256	37 057	40 277	39 826
<i>Epargne brute hors reprise résultat N-1</i>	15 384	13 932	17 770	14 602	16 695	19 452	21 577
Remboursement capital de la dette (-)	5 686	6 346	5 852	4 755	4 918	5 205	5 708
Epargne nette	32 078	25 143	31 835	31 501	32 139	35 072	34 118
<i>Epargne nette hors reprise résultat N-1</i>	11 787	7 586	11 918	9 847	11 777	14 247	15 869
Recettes d'investissement incluant les cessions (+) *	26 324	33 903	23 176	26 712	23 937	30 497	30 225
Dépenses d'investissement (-) *	37 704	36 349	22 415	34 052	39 164	46 285	43 776
Besoin financement reports investissement (-)	3 141	2 780	10 942	3 799	-3 913	1 036	1 461
RESULTAT DEFINITIF (Epargne)	17 557	19 917	21 654	20 362	20 825	18 249	19 106

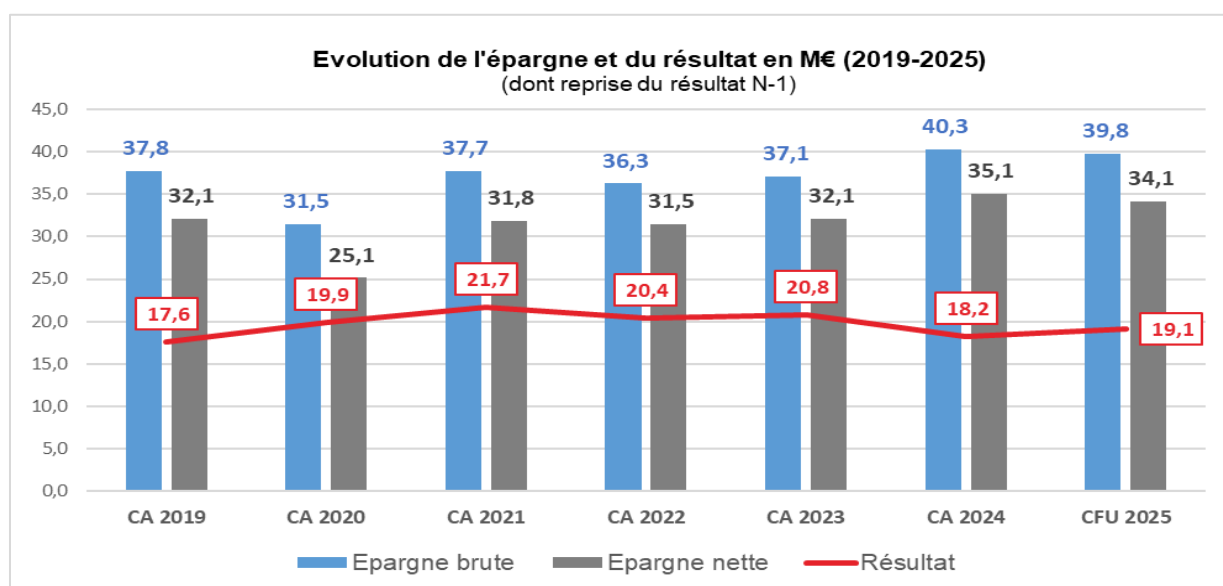
* incluant le résultat d'investissement N-1

CA = compte administratif

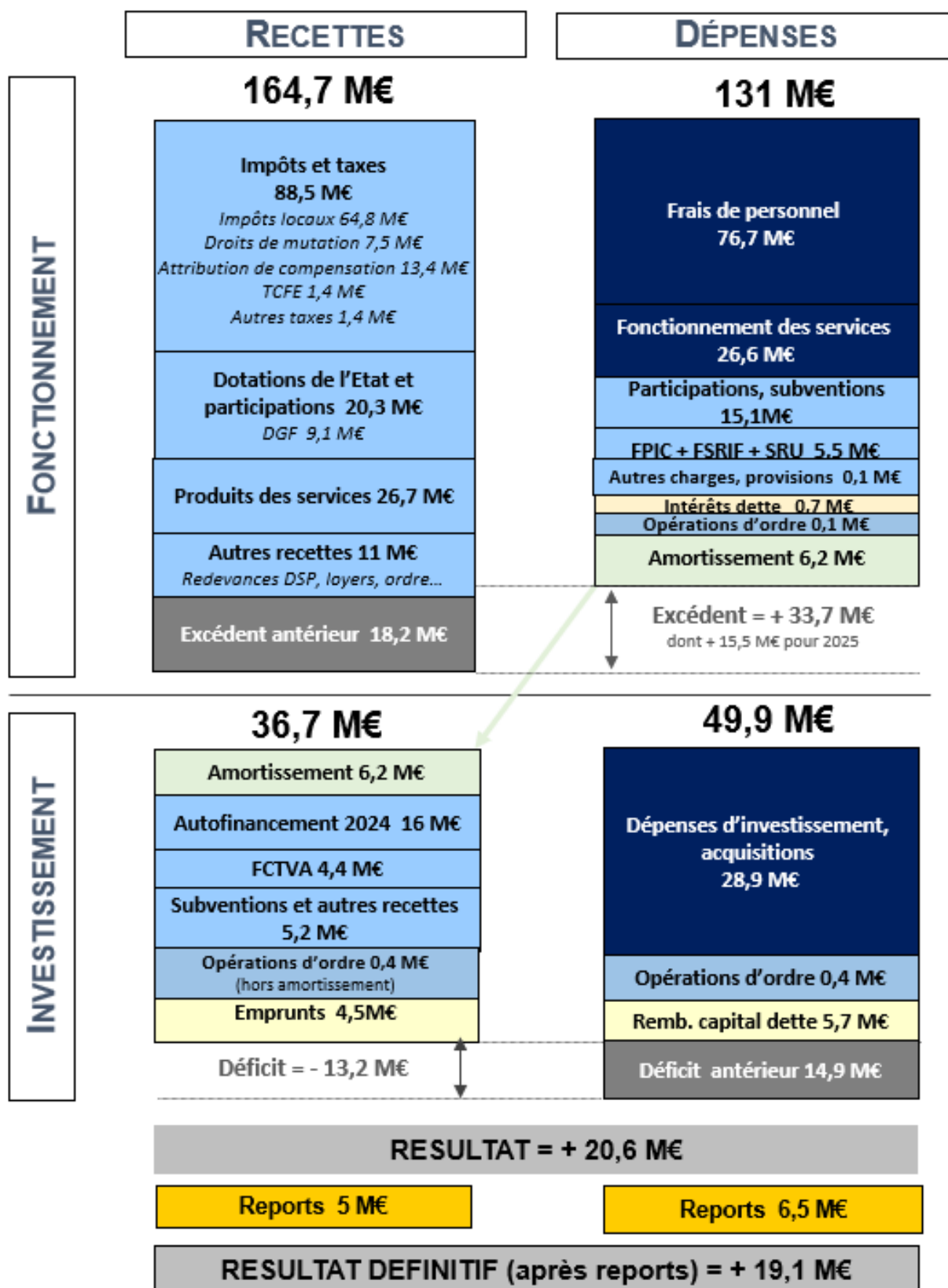
CFU = compte financier unique

Les niveaux d'épargne de Versailles, ainsi que ses résultats annuels, témoignent d'une stabilité exceptionnelle. En dépit des crises successives (sanitaire, énergétique), de l'inflation et de l'impact des revalorisations salariales nationales pesant sur les coûts de production des services de la Ville, de la baisse constante des financements accordés par l'Etat et des prélèvements toujours plus lourds, **la Ville a su maintenir sa santé financière grâce à une gestion rigoureuse et responsable**, et préserver pour les familles versillaises l'accès à son offre de services, sans augmenter le taux des impôts locaux, ni le recours à la dette.

En 2025, la Ville a su générer un niveau d'épargne satisfaisant dans un contexte de dépenses contraintes, en autofinançant largement son volume d'investissements, sans bénéficier de produits de cession immobilière.



2.3. Grandes masses du compte financier unique 2025



3. SECTION DE FONCTIONNEMENT

L'analyse qui suit se focalise sur les recettes et les dépenses **réelles**. La distinction entre mouvements réels et mouvements d'**ordre**, qui n'existe qu'en comptabilité publique, est rendue nécessaire par les dispositions réglementaires (M57). Les mouvements d'ordre concernent essentiellement les écritures d'amortissements.

3.1. Taux d'exécution et évolution des recettes et des dépenses réelles par nature

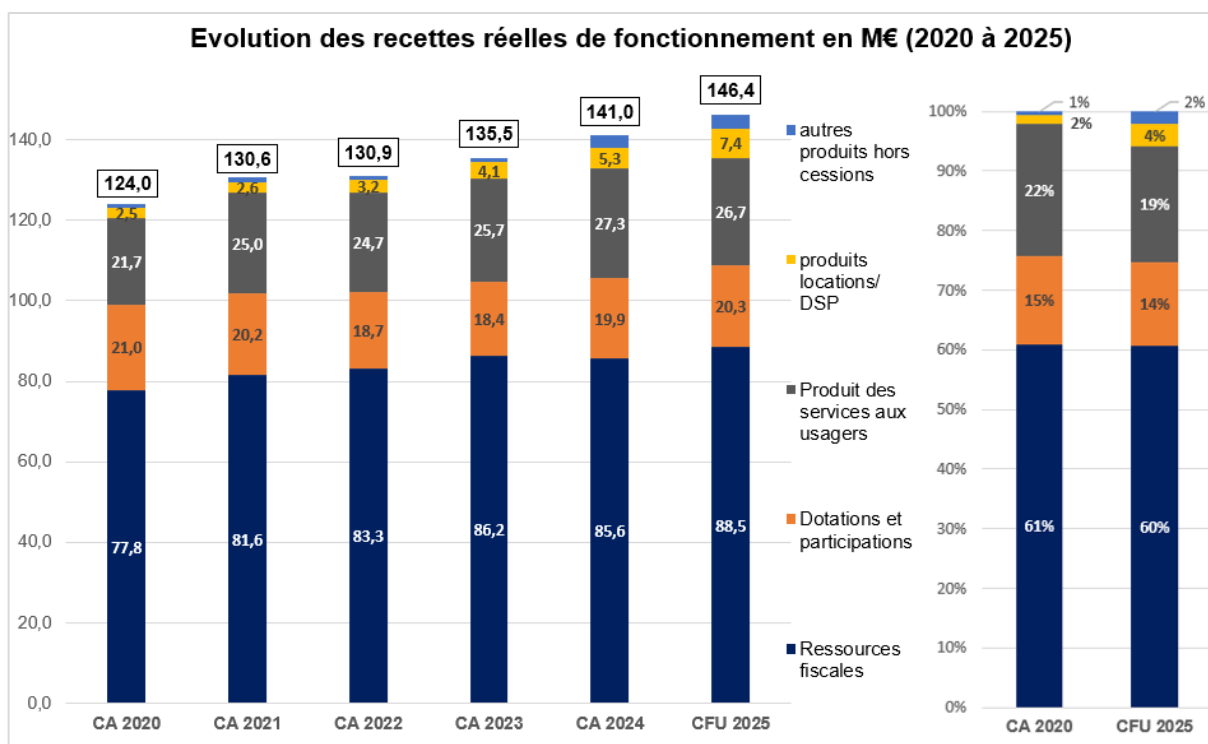
En K€	Réalisé 2024	Crédits ouverts 2025	Réalisé 2025	% Exécution 2025 (Réalisé/CO)	Ecart 2025 vs 2024	
					en K€	en %
RECETTES						
013 - atténuations de charges	975	525	1 085	207%	110	11,3%
70 - produits des services	27 322	25 455	26 667	105%	-655	-2,4%
73 - impôts et taxes	85 635	87 033	88 513	102%	2 878	3,4%
74 - dotations et participations	19 909	19 101	20 273	106%	364	1,8%
75 - autres produits de gestion courante	5 284	6 737	7 438	110%	2 154	40,8%
76 - produits financiers	107	0	132		25	23,4%
77 - produits exceptionnels	310	60	201		-109	-35,2%
78 - reprises sur provisions	1 479	2 070	2 078	100%	599	40,5%
TOTAL	141 021	140 981	146 387	104%	5 366	3,8%
DEPENSES						
011 - charges à caractère général	24 641	28 312	26 582	94%	1 941	7,9%
012 - charges de personnel	76 153	79 071	76 653	97%	500	0,7%
014 - atténuations de produits	3 739	7 775	5 506	71%	1 767	47,3%
65 - autres charges de gestion courante	15 395	15 416	15 116	98%	-279	-1,8%
66 - charges financières	596	930	738	79%	142	23,8%
67 - charges exceptionnelles	72	17	50	294%	-22	-30,6%
68 - dotations aux provisions	755	63	63	100%	-692	-91,7%
TOTAL	121 351	131 584	124 708	95%	3 357	2,8%

Les recettes réelles de fonctionnement (146,4 M€) montrent une augmentation de + 5,4 M€ et + 3,8 % par rapport à 2024. Hors provisions, cette évolution s'élève à + 4,8 M€ et + 3,4 % et s'explique principalement par la reprise des DMTO (+ 1,1 M€), les revalorisations de dotations perçues (CAFY, redevances de DSP notamment), la perception de nouvelles recettes (produits de la marque Versailles par exemple) ou de recettes non récurrentes (indemnité liée aux travaux de la ligne 18 pour 1,7 M€, placement de trésorerie excédentaire par exemple). Les produits des services restent stables au global (transfert des droits de place du chapitre 70 vers 73).

Le taux de réalisation des recettes réelles de fonctionnement est de 104 %, compte tenu d'ajustements favorables sur les impôts et taxes (tendance plus favorable des droits de mutation à titre onéreux sur 2025) ainsi qu'à des produits des services et dotations plus élevés que prévu (stationnement, services aux familles, financement CAFY notamment) et à la recette exceptionnelle de 1,7 M€ versée par la SGP (Société des Grands Projets) pour les travaux de la ligne 18.

Les dépenses réelles de fonctionnement (124,7 M€) montrent une augmentation de + 3,4 M€ et + 2,8 % par rapport à 2024. Hors provisions et indemnités versées suite au contentieux avec l'Établissement Public du Château de Versailles, cette évolution s'élève à + 2,6 M€ et + 2,2 %, soit une hausse très modérée, reflétant la maîtrise des dépenses de la Ville, notamment les charges de personnel et malgré les dépenses contraintes (hausse des cotisation CNRACL pour 0,9 M€), et des mécanismes de péréquation en hausse (instauration du « DILICO » pour 1,4 M€).

Le taux de réalisation des dépenses réelles de fonctionnement est de 95 %, ce qui reflète une prévision réaliste des crédits et la maîtrise des dépenses.



3.2. Réalisation des recettes réelles de fonctionnement

Les recettes réelles de fonctionnement, d'un montant de 146,4 M€, se répartissent de la façon suivante :

- **Chapitre 73 - les impôts et taxes** : il s'agit essentiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation résiduelle (supprimée sur les résidences principales, mais maintenue sur les résidences secondaires), de l'attribution de compensation versée par Versailles Grand Parc¹, des droits de mutation sur titre onéreux (DMTO), de l'accise sur l'électricité.

Ces ressources fiscales représentent 60 % des recettes réelles de fonctionnement perçues.

Impôts et taxes (73) - en M€

	Réalisé 2024	Réalisé 2025
Impôts locaux	64,4	64,8
Attribution de compensation Versailles Grand Parc	13,4	13,4
Droits de mutation à titre onéreux (DMTO)	6,4	7,5
Taxe Conso Finale Electricité	1,4	1,4
Autres impôts et taxes	-	1,4
Total	85,6	88,5

La bonne dynamique de ce poste de recettes provient de la **revalorisation annuelle des bases fiscales** au regard de l'inflation de + 1,7 % en 2025 (après une revalorisation de + 3,9 % en 2024), alors que les taux appliqués restent inchangés depuis 15 ans (26,10 % pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et 14,15 % sur les propriétés non bâties, soit des taux bien inférieurs à la moyenne des villes entre 50 000 et 100 000 habitants, soit respectivement 36,15 % et 39,52 %).

¹ Ancienne taxe professionnelle attribuée depuis 2010 aux intercommunalités (ici : VGP)

Elle est complétée par une **augmentation du produit des DMTO** avec un contexte immobilier plus favorable en 2025 (en hausse de + 18 %, après deux années consécutives de forte baisse - 29 % constatés en 2023 vs 2022, puis - 15 % constatés en 2024 vs 2023) et la comptabilisation de droits de place pour 1,4 M€ désormais sur ce chapitre (précédemment perçus sur le chapitre 70 - produits des services aux usagers).

- **Chapitre 74 - les dotations et participations** : elles concernent la DGF (principal concours de l'État aux collectivités locales) pour 9,1 M€, en baisse constante, les compensations fiscales versées par l'Etat, le FCTVA sur les travaux imputés en fonctionnement, ainsi que les financements de nos partenaires financiers (principalement la CAFY), affichant un bon dynamisme avec 8,9 M€. Elles constituent 14 % de nos recettes réelles de fonctionnement en 2025.

<u>Dotations et participations (74) - en M€</u>	Réalisé 2024	Réalisé 2025
DGF	9,5	9,1
FCTVA	0,1	0,1
DGD	0,2	0,8
Compensations	0,7	1,2
Participations Département, Région, CAFY	8,4	8,9
<i>dont CAFY</i>	7,4	8,5
autres participations	1,0	0,2
Total	19,9	20,3

- **Chapitre 70 - les produits des services** : deuxième poste de recettes le plus important, soit 19% des recettes réelles de fonctionnement, ces produits montrent une stabilité par rapport à 2024 (en intégrant les droits de place imputés sur le chapitre 73), avec un recours accru aux différents services mis à disposition par la Ville (comprenant la restauration scolaire, les activités périscolaires, culturelles, sportives, les prestations de petite enfance, le stationnement...)

<u>Produit des services (70) - en M€</u>	Réalisé 2024	Réalisé 2025
Stationnement	7,3	7,4
Occupation du domaine public	5,1	4,1
Education : restauration, études, centres de loisirs	7,2	7,3
Petite enfance (crèches)	2,3	2,4
Autres produits d'exploitation (culture, maisons de quartier, sport...)	5,4	5,5
Total	27,3	26,7

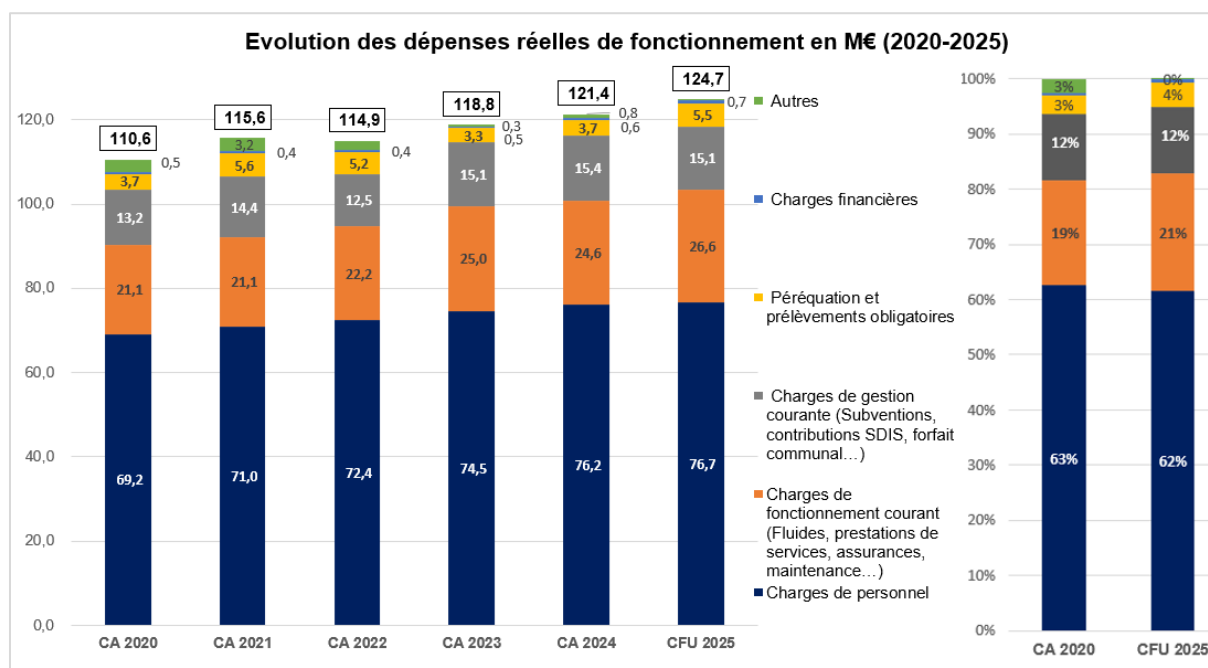
- **Chapitres 75 et 013 - les autres recettes** : les recettes diverses (chapitre comptable 75 – autres produits de gestion courante) concernent principalement les revenus d'immeubles pour 2,2 M€ et les redevances des DSP pour 2,7 M€. De plus, dans le cadre d'une convention temporaire d'occupation du domaine public signée avec la Société des Grands Projets, la Ville a perçu en 2025 un acompte d'indemnisation pour remise en état des terrains occupés dans le cadre des travaux de la ligne 18, d'un montant de 1,7 M€, ce qui explique l'écart constaté sur les autres produits.

<u>Autres produits de gestion courante (75) - en M€</u>	Réalisé 2024	Réalisé 2025
Revenus des immeubles	1,9	2,2
Redevances des DSP	2,5	2,7
Autres produits de gestion courante	0,9	2,5
Total	5,3	7,4

Les autres recettes incluent également les remboursements de charges de personnel (chapitre comptable 013 – atténuations de charges) pour 1,1 M€ comprenant le versement des indemnités journalières des agents contractuels par les caisses primaires d'assurance maladie et le remboursement de l'assurance du personnel Relyens pour les agents titulaires en arrêt de travail (accidents du travail et congés longue maladie).

- **Chapitre 76 - les produits financiers** : l'excédent de trésorerie de la Ville généré par des cas spécifiques encadrés par le Code Général des Collectivités Territoriales (produit de cessions immobilières, emploi différé d'emprunts, recettes exceptionnelles affectées en attente de leur réemploi) a été placé sur des comptes à terme souscrits auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines. Ces placements à court terme (maximum 12 mois), sans risque (le capital est garanti), à taux fixe exclusivement, ont permis de générer 132 K€ de recettes en 2025.
- **Chapitre 77 - les produits exceptionnels** : depuis la mise en place de la nomenclature M57, les produits exceptionnels ont été supprimés, à l'exception des produits de cessions d'immobilisations (compte 775) et des mandats annulés sur exercices antérieurs (773). Les recettes sont reportées sur le chapitre 75 - autres recettes. Sur 2025, les cessions ont principalement concerné les ventes aux enchères de matériels obsolètes pour un montant total de 102 K€. Il n'y a pas eu de cessions immobilières sur l'exercice 2025.
- **Chapitre 78 - reprise de provisions** : le contentieux avec l'Etablissement Public du Château de Versailles relatif à la redevance de la Place d'Armes a été soldé en 2025 et la provision constituée a été reprise pour un montant de 2,1 M€.

3.3. Réalisation des dépenses réelles de fonctionnement



Les dépenses réelles de fonctionnement, d'un montant de 124,7 M€, se répartissent de la façon suivante :

- **011 - les charges à caractère général** : il s'agit des coûts de production des services proposés aux Versillais. On y trouve des achats de fournitures, des prestations de services, des dépenses d'énergie, de la maintenance des équipements. La majorité des dépenses de gestion courante sont couvertes par des marchés publics. Certains achats courants ont progressé sous l'effet de l'inflation. Concernant les dépenses d'énergie (électricité, gaz, chauffage urbain, carburants et combustibles),

leur montant a baissé, mais leur part représente encore 13 % des charges courantes d'exploitation. Sur l'année 2025, le litige qui portait sur le contentieux relatif à la redevance de la Place d'Armes a été résolu et représente une dépense supplémentaire pour 1,4 M€ (financée par une reprise de provisions en recettes).

Le taux d'exécution est de 94 %, en progression par rapport aux réalisations des années précédentes.

Dépenses de charges courantes (011) - en M€	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025
Fluides (électricité, gaz, chauffage)	5,0	4,0	3,4
Achats de prestations de service	4,7	4,8	4,9
Achats et fournitures	3,7	3,5	3,4
Contrats de maintenances des équipements	1,3	1,5	1,5
Frais d'entretien et réparations sur biens et voirie	1,6	1,8	1,8
Nettoyage des locaux	0,9	1,0	1,1
Assurances	0,3	0,3	0,7
Impôts et taxes	0,8	0,9	1,2
Honoraires, frais d'actes, prestations diverses	0,8	0,7	0,7
Publicité, publications, relations publiques	1,2	1,6	1,6
Autres dépenses de charges courantes	4,7	4,5	6,3
Total	25,0	24,6	26,6

- **012 - les dépenses de personnel** : représentant 61 % des dépenses réelles de fonctionnement, comme les années précédentes, elles regroupent les traitements des agents municipaux et les cotisations afférentes, la cotisation obligatoire au CNFPT pour la formation des agents, ainsi que les prestations versées aux personnels extérieurs aux services.

Elles s'élèvent à 76,7 M€ et montrent une évolution très maîtrisée par rapport à 2024 (+ 0,5 M€, soit + 0,7 %), grâce à la maîtrise des effectifs et malgré les évolutions salariales ou réglementaires imposées par l'Etat (augmentation du point d'indice de rémunération, revalorisation des grilles, hausse des cotisations sociales etc.). Pour mémoire, à partir de 2022, l'Etat a mis en œuvre des mesures de revalorisation salariale pour soutenir le pouvoir d'achat dans le contexte inflationniste, comprenant :

- deux revalorisations du point d'indice (utilisé dans le calcul du traitement de base des agents) : en juillet 2022 de + 3,5 % et en juillet 2023 de + 1,5 %,
- l'attribution de points d'indice supplémentaires à une partie des agents des catégories B et C en juillet 2023,
- l'attribution de 5 points d'indice supplémentaires à tous les agents au 1^{er} janvier 2024, soit environ 25 € de plus par personne par mois,
- la mise en place du taux de remboursement des frais de transports collectifs à 75 % depuis le 1^{er} septembre 2023.

En 2025, la loi de financement de la sécurité sociale a instauré une **augmentation des cotisations CNRA** (Caisse Nationale de Retraite des Agents des Collectivités Locales) pour les employeurs territoriaux de 3 points supplémentaires chaque année et pendant 4 ans, afin de contribuer à la résorption du déficit du régime de retraites. L'impact est de + 0,9 M€ sur 2025.

74,4 M€ sont consacrés à la rémunération du personnel et le reste, à la cotisation obligatoire CNFPT, à la participation de l'employeur aux frais de transport, à la mutuelle et à la prévoyance.

- **014 - les atténuations de produits** : les différentes formes de **péréquation** représentent une charge de 5,5 M€, avec notamment la participation au **FPIC** (Fonds National de péréquation des ressources intercommunales et communales) pour 1 M€ et le prélèvement sur le montant des **amendes de police** au profit des transports en Ile-de-France pour 0,3 M€. De plus, la Ville est devenue contributrice depuis 2024 au **FSRIF** (Fonds de Solidarité des communes de la Région Ile

de France) pour 1,5 M€ en 2025. Par ailleurs, la Ville a été redevable de pénalités au titre de la loi **SRU**² (Solidarité et Renouvellement Urbain pour le logement social) pour un montant résiduel de 1,1 M€, grâce à la déductibilité des surcharges foncières versées en 2023 (Hors surcharges foncières, le prélèvement serait de 1,6 M€).

Par ailleurs, la Loi de Finances 2025 a instauré un nouveau dispositif de lissage conjoncturel des recettes, appelé « **DILICO** », afin de faire contribuer les villes au redressement des comptes publics, avec un impact de + 1,4 M€ en 2025 (NB : 90 % de ce prélèvement sera reversé par tiers sur la période 2026-2028).

Atténuation de produits (014) - en M€	Réalisé 2024	Réalisé 2025
FSRIF(péréquation régionale)	0,9	1,5
FPIC (péréquation nationale)	1,7	1,0
Prélèvement SRU	0,1	1,1
Dispositif "DILICO"	0,0	1,4
Reversement amendes de police	0,9	0,3
Reversement redevance déchets marché à VGP	0,1	0,1
Autres restitutions	0,0	0,1
Total	3,7	5,5

- **65 - les autres charges de gestion courante** : elles s'élèvent à 15,1 M€ et concernent essentiellement les subventions et concours obligatoires, notamment pour :
 - le SDIS : 3,8 M€ ;
 - les associations et organismes de droit privé : 2,4 M€ ;
 - le CCAS : 2,6 M€ ;
 - le forfait communal pour les écoles privées maternelles et élémentaires sous contrat : 1,9 M€ ;
 - les subventions annuelles versées aux délégataires de service public (Piscine, théâtre Montansier, SPBR parking boulevard de la Reine) : 2,3 M€.
- **66 - les charges financières** : elles correspondent au paiement des intérêts d'emprunt pour 0,7 M€ et sont détaillées dans la partie du rapport relative à la dette.
- **67 - les charges exceptionnelles** : elles concernent désormais les opérations d'annulation de titres sur exercice antérieur pour 50 K€.
- **68 - dotation aux provisions** : une provision d'un montant de 63 K€ a été constituée pour un contentieux avec la société OZEN SPA.

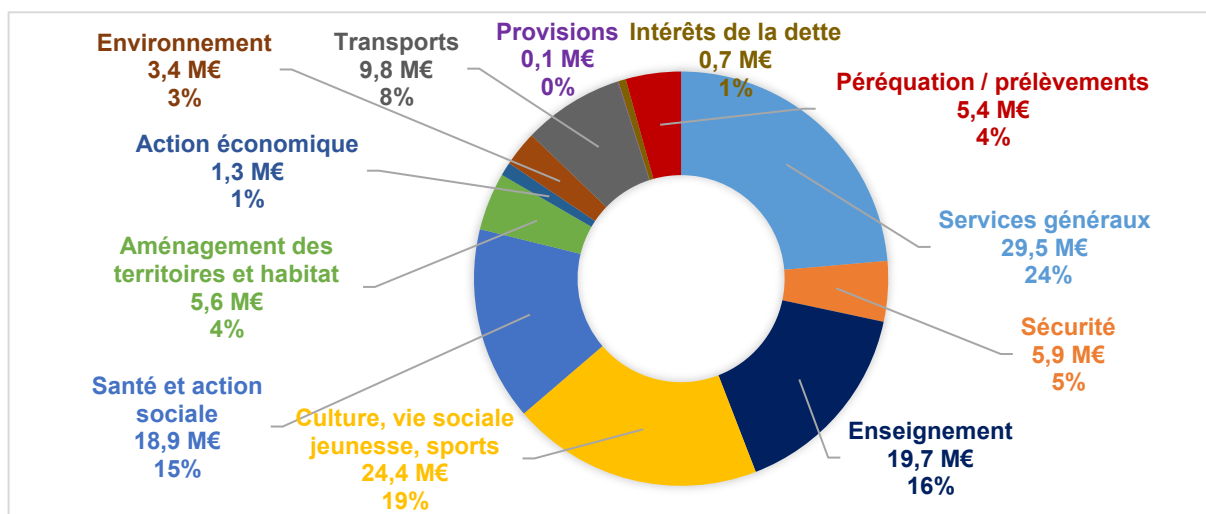
On rappellera que les principales **recettes et dépenses d'ordre** sont :

- **en recettes**, les opérations liées aux amortissements des subventions d'équipement et aux moins-values relatives à des cessions pour 67 K€.
- **en dépenses**, la dotation aux amortissements pour 6,2 M€ et les opérations patrimoniales (écritures comptables liées aux cessions) pour 102 K€.

Elles n'ont pas d'impact en flux de trésorerie, mais font l'objet d'écritures comptables annuelles.

² Objectif triennal de 25% de logements sociaux sur le total des logements neufs livrés sur cette période, atteint à hauteur de 22,9% seulement, en raison de la rareté et du coût de l'assise foncière de ces opérations à Versailles.

Par fonction, les dépenses réelles de fonctionnement se répartissent ainsi :



4. SECTION D'INVESTISSEMENT

4.1. Principales ressources réelles d'investissement

	Réalisé 2025
Ressources propres	20 847 K€
Excédent de fonctionnement 2024 capitalisé	15 967 K€
FCTVA	4 364 K€
Taxe d'aménagement	515 K€
Emprunts et dettes assimilées	4 619 K€
Emprunt	4 550 K€
Dépôts et cautionnements reçus	69 K€
Subventions d'investissement	4 473 K€
Recettes versées (opérations pour le compte de tiers)	106 K€
Diverses recettes	78 K€
TOTAL RESSOURCES	30 123 K€

La section d'investissement se finance grâce :

- **aux ressources propres, représentant 69 % des recettes réelles d'investissement** (50% en 2024). Celles-ci sont essentiellement alimentées par l'affectation d'une partie du résultat de l'année 2024, en vue de couvrir le besoin de financement de la section d'investissement, pour 15,9 M€ (compte 1068).

Par ailleurs, la Ville perçoit en 2025 le FCTVA (Fonds de compensation de la TVA) sur les dépenses d'investissement exécutées en 2024. En 2025, le montant perçu s'élève à 4,4 M€, stable par rapport au montant perçu en 2024, compte tenu du calendrier de réalisation des investissements.

Enfin, est intégré également le produit de la taxe d'aménagement pour un montant de 0,5 M€.

- **aux emprunts encaissés** : 4,5 M€ en 2025, soit 15 % des recettes réelles d'investissement.
- **aux subventions et participations perçues** : 4,5 M€ contre 8,9 M€ sur 2024 (compte tenu du calendrier de la réalisation des travaux). Elles font l'objet d'un versement unique ou bien d'acomptes. Elles représentent 15 % des recettes réelles d'investissement, et proviennent des financeurs suivants :
 - **la Région** : 1M€ (aménagement rue des Etats Généraux, requalification du boulevard de la République, pose d'ombrières photovoltaïques parking Centre sportif Jean Marc Fresnel, réhabilitation Ancienne Poste, extension école Lully Vauban),
 - **le Département des Yvelines** : 1,6 M€ (requalification du boulevard de la République, rénovation de l'Église Notre Dame),
 - **L'État** : 0,7 M€ (aménagement rue des Etats Généraux via le DSIL, fonds vert rénovation éclairage public, médiathèque Ancienne Poste et catalogage bibliothèque),
 - **la CAFY** : 0,4 M€ (crèche Jeu de l'Oie, école Lully Vauban),
 - **la DRAC** : 0,3 M€ (façade principale église Notre Dame),
 - **la DRIEA** : 0,1 M€ (fonds de soutien aménagement quartier gare de Versailles Chantiers SGP),
 - **la communauté d'agglomération VGP** : 0,1 M€ (aménagement rue des Etats Généraux).

Les recettes pour le compte de tiers (106 K€) correspondent au solde de la participation de Versailles Grand Parc aux travaux d'extension de l'école Lully Vauban réalisés par la ville.

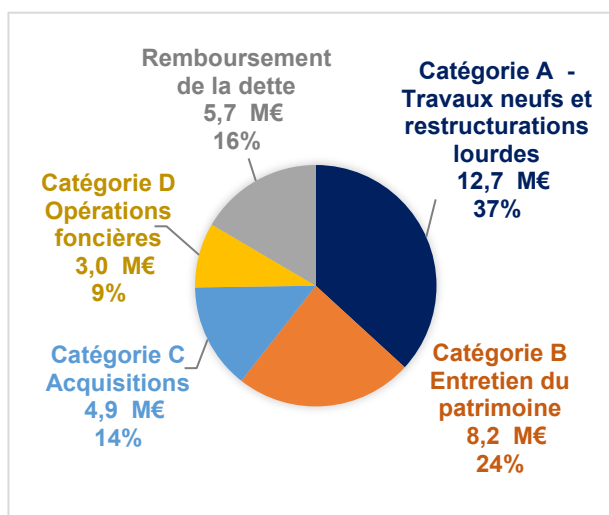
S'ajoutent à ces recettes réelles d'investissement **les opérations d'ordre** relatives aux écritures d'amortissements, d'intégrations patrimoniales et de cessions d'immobilisations. **Elles s'élèvent à 6,6 M€** et se décomposent de la manière suivante :

- Dotation aux amortissements (contrepartie de la dotation en 6811 détaillée par nature d'immobilisations) : 6,2 M€,
- Intégration des études suivies de travaux sur les comptes 23 : 0,3 M€,
- Sortie du patrimoine des biens vendus : 0,1 M€.

4.2. **Dépenses d'investissements réalisés** (hors opérations d'ordre)

Les dépenses réelles d'investissement 2025 s'élèvent à 34,5 M€ et comprennent :

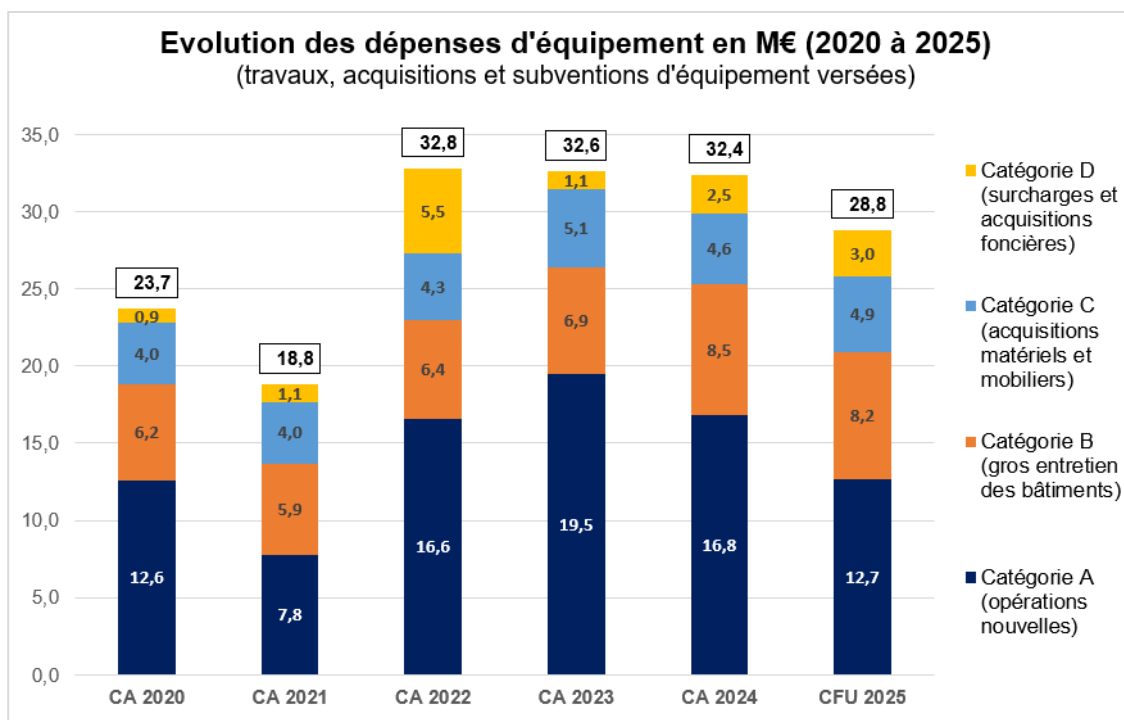
- Les travaux et équipements ventilés en catégorie A, B, C, D, en fonction de la typologie d'investissement :
 - Catégorie A : opérations de constructions neuves et restructurations lourdes,
 - Catégorie B : travaux de gros entretien des bâtiments, voirie, espaces verts et équipements sportifs,
 - Catégorie C : acquisitions de matériels, mobiliers, véhicules et logiciels ou infrastructure SI,
 - Catégorie D : acquisitions et surcharges foncières, subventions d'équipements versées,
- Les emprunts et dettes assimilées,
- Les opérations pour le compte de tiers,
- Les reversements de taxe d'aménagement,
- Les dépôts et cautionnements versés.



Les dépenses réelles d'investissement se ventilent par nature ainsi :

Nature des dépenses	Réalisé 2025	Principales opérations
<u>Opérations d'équipement</u>		
Catégorie A	12 728 K€	
Etudes	511 K€	Etudes de géothermie et énergétiques, quartier de Gally, remplacement modulaire école Dunoyer de Segonzac, GER des écoles, Maison des jeunes Ploix, rénovation Théâtre Montansier, terrain de foot féminin stade Jussieu, réfection piscine Montbauron, terrain de padel Porchefontaine.
Travaux	11 039 K€	Extension et réhabilitation de l'école Lully Vauban, nouveaux locaux de la police municipale, travaux de réhabilitation de l'Ancienne Poste, complexe sportif Chantiers et impasse Eugénie Lepine SGP, rénovation verrières école les Condamines, vestiaires stade de Porchefontaine, rénovation du terrain stade Montbauron, ombrières photovoltaïques parking Centre sportif Jean Marc Fresnel, travaux d'enfouissement, aménagement des abords Lescot et du carrefour Lescot-Solférino-Haussmann, aménagement circulations douces, déploiement de recharges électriques.
Subventions et équipements	1 178 K€	
Catégorie B	8 198 K€	Equipements sportifs, écoles, voirie, espaces verts, bâtiments communaux, éclairage public.
Catégorie C	4 868 K€	Acquisition de véhicules, matériels, mobilier, logiciels.
Catégorie D	2 982 K€	Surcharges foncières, acquisition parcelles 15 rue Ploix, subvention Fondation du Patrimoine
Total dépenses d'équipement	28 776 K€	
<u>Dépenses financières</u>		
Dette (remboursement en capital)	5 708 K€	
Dépôts et cautionnements versés	47 K€	
Bail emphytéotique 23 rue Montbauron	21 K€	
Total dépenses financières	5 776 K€	
TOTAL DEPENSES réelles d'investissement	34 552 K€	

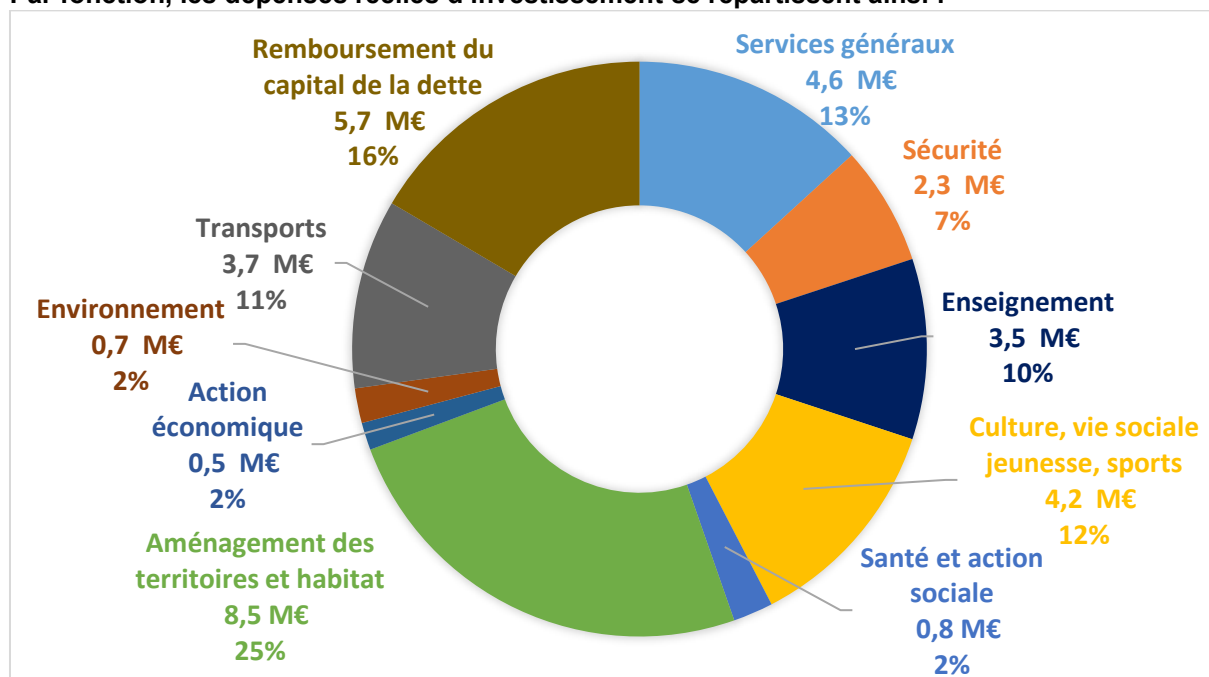
Le montant des dépenses d'équipement s'élève à 28,8 M€, un niveau un peu en deçà des dépenses d'investissement 2024 (32,4 M€), ce qui est cohérent avec l'achèvement du programme de travaux de la mandature. De nouvelles études ont été lancées courant 2025 et un certain nombre d'opérations de catégorie A se sont terminées. Néanmoins, le rythme d'investissement reste soutenu.



Les opérations d'ordre d'investissement s'élèvent à 0,4 M€ et correspondent aux :

- transferts de frais d'études et d'annonces sur les comptes d'acquisition et de travaux,
- écritures d'amortissement des subventions transférables et des cessions mobilières et immobilières.

Par fonction, les dépenses réelles d'investissement se répartissent ainsi :



4.3. Impact environnemental des dépenses d'investissement

Instaurée dans la Loi de Finances pour 2024 (art. 191) et précisée par le décret d'application du 16 juillet 2024, **une nouvelle annexe verte doit désormais accompagner le compte financier unique** des collectivités de plus de 3 500 habitants.

Cette annexe verte vise à valoriser les choix d'investissement réalisés par les collectivités qui ont un impact positif sur l'environnement. Elle permet ainsi de rendre compte de l'investissement public favorable à la transition écologique, non plus seulement à l'échelle de l'Etat qui a mis en place une budgétisation verte depuis 2020, mais désormais également aux échelons locaux.

Cette nouvelle obligation réglementaire est évolutive :

- **Le périmètre du CFU 2025 concerne désormais l'intégralité des dépenses réelles d'investissement, à l'exclusion du remboursement de la dette**, alors qu'il était restreint en 2024 à 17 natures de dépenses d'investissement comprenant la construction, l'aménagement des bâtiments scolaires et publics, les installations techniques et les travaux de voirie (étaient exclus alors les investissements relatifs aux bâtiments administratifs, culturels et sportifs, ainsi que l'acquisition de matériel, infrastructure et logiciel informatiques).
- **Le référentiel du CFU 2025 concerne désormais deux axes : en plus de l'axe 1 - atténuation du changement climatique, c'est-à-dire la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'augmentation du stockage de carbone, traité dès 2024, s'ajoute désormais l'axe 6 - préservation de la biodiversité et la protection des espaces naturels.** En 2027, les 6 axes de la taxonomie européenne, également utilisés dans la budgétisation verte de l'Etat, seront intégrés dans cette démarche, avec l'adaptation au changement climatique et la prévention des risques naturels (axe 2), la gestion des ressources en eau (axe 3), l'économie circulaire et la gestion des déchets (axe 4) ainsi que le contrôle de la pollution de l'air et des sols (axe 5).

Les préfetures, dans le cadre du contrôle de légalité, s'assurent de la présence de l'annexe verte. Cependant, la cotation des dépenses relève de la responsabilité de la collectivité. Ainsi, la Ville de Versailles a utilisé le guide méthodologique mis à disposition par la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) et élaboré par l'Institut de l'Économie pour le Climat (I4CE). Des ateliers de cotations des dépenses d'investissements ont été menés par le service Contrôle de Gestion avec les directions opérationnelles concernées.

La cotation s'effectue à l'échelle d'un projet et s'intéresse aux impacts. Les dépenses analysées sont ainsi classées en 4 catégories :

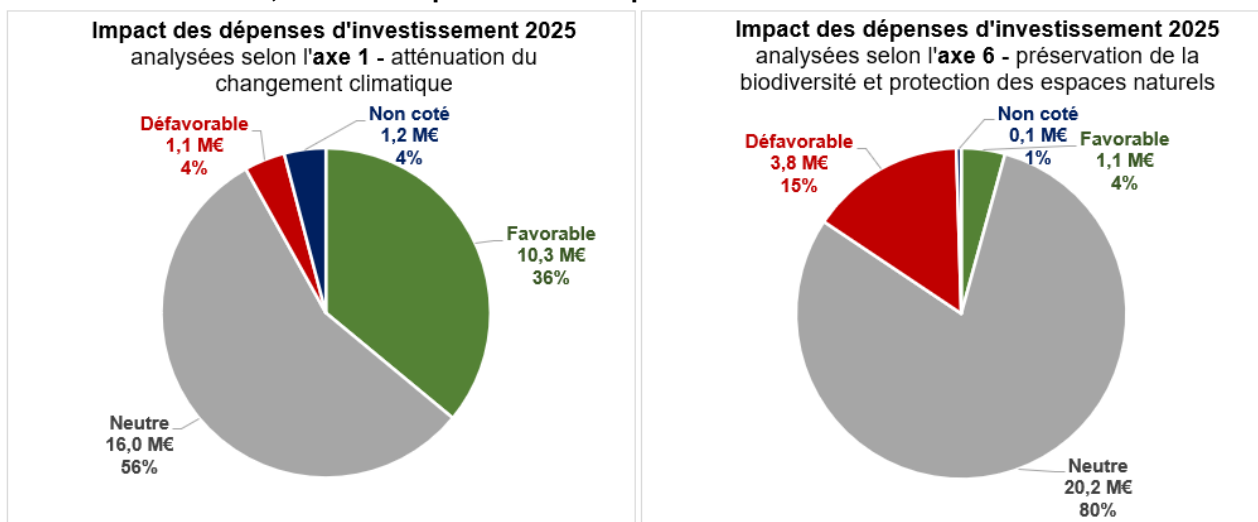
- **Favorable :**
 - **Axe 1 :** très favorable (compatibles avec une neutralité carbone) ou favorable (les dépenses permettent de réduire les émissions de GES ou favorisent le stockage de carbone) ;
Exemples : rénovation thermique des bâtiments, acquisition de véhicules électriques, aménagement de pistes cyclables etc.
 - **Axe 6 :** la dépense contribue à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale biodiversité ;
Exemples : les travaux liés aux espaces verts, les travaux de construction intégrant un diagnostic biodiversité ou labellisés (ex. biodiversité), préservant les éléments naturels existants ou les augmentant (ex. toiture végétalisée), respectant les trames verte et bleue, les équipements d'éclairage public intégrant une planification ou une diminution lumineuse etc.
- **Neutre :** il n'y a pas d'impact significatif :
 - **Axe 1 :** sur les émissions ou la séquestration de GES ;
 - **Axe 6 :** sur l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale biodiversité ;
- **Défavorable :**
 - **Axe 1 :** les dépenses contribuent à émettre des GES de manière significative ;

Exemples : acquisition de véhicules diesel ou essence, rénovation d'un bâtiment sans amélioration de sa performance énergétique, construction de voirie dédiée exclusivement aux voitures etc.

- **Axe 6** : les dépenses sont incompatibles avec les objectifs de la stratégie nationale biodiversité ;
Exemples : les travaux n'intégrant pas les enjeux de biodiversité dans le cahier des charges.

- **Non coté** : le manque d'information ou de données empêche de catégoriser la dépense ou la persistance de controverses scientifiques ne permet pas de les classer dans l'état actuel des connaissances.

Ainsi, un périmètre de dépenses d'investissement de 28,7 M€ selon l'axe 1 et 25,2 M€ selon l'axe 6 a été évalué, avec une répartition des impacts comme suit :



Cette analyse a permis de classer un volume de dépenses favorables :

- **Pour l'axe 1** : 36 % des dépenses, soit 10,3 M€, avec des travaux permettant de réduire les émissions de GES, par exemple :
 - les travaux dédiés à l'amélioration de la performance énergétique des nouveaux locaux de la Police Municipale (2 182 K€) ou ceux de l'Ancienne Poste (1 477 K€),
 - la rénovation de l'éclairage public (986 K€),
 - les travaux de rénovation permettant un gain de classe énergétique dans les écoles et crèches (1 383 K€),
 - les travaux d'entretien, de revêtement ou de développement des trottoirs piétons (576 K€) ou de pistes cyclables (66 K€), les réaménagements piétons de l'impasse Lépine (211 K€), des abords rue Pierre Lescot (188 K€) ou sur l'avenue de Paris (159 K€),
 - l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking du centre sportif Jean-Marc Fresnel (895 K€) ou de bornes de recharge pour véhicules électriques sur les sites municipaux (185 K€),
 - les achats de matériel informatique (680 K€) respectant les critères environnementaux exigés (marché SIPPAREC),
 - l'acquisition de véhicules électriques (391 K€),
 - le remplacement du système de climatisation du Palais de congrès (153 K€),
 - les frais d'étude pour développer la géothermie (122 K€).
- **Pour l'axe 6** : les enjeux de la biodiversité montrent un impact favorable pour 4 % des dépenses, soit 1,1 M€, par exemple :
 - les plantations nouvelles et aménagements intégrant les enjeux de biodiversité (739 K€),
 - les cours Oasis implantées dans les écoles (291 K€),
 - la rénovation de l'éclairage public intégrant un système de limitation de la puissance lumineuse (49 K€),
 - les études d'urbanisme intégrant les enjeux des trames verte et bleue (46 K€).

Toutefois, la majorité des dépenses restent neutres :

- **Pour l'axe 1 : 56 % des dépenses, soit 16 M€, pour lesquels la situation après les travaux réalisés n'a ni augmenté, ni réduit les émissions ou la séquestration de carbone par rapport à la situation avant travaux.** Ainsi, cela concerne :
 - tous les travaux de rénovation réalisés sans incidence sur la performance énergétique du bâtiment, comme les travaux hors performance énergétique de l'Ancienne Poste (1 491 K€) ou la restauration de l'église Notre-Dame (639 K€),
 - les travaux d'entretien et de revêtement de la chaussée (962 K€), n'augmentant pas, et ne réduisant pas la surface dédiée à la circulation des voitures,
 - les travaux d'entretien et de rénovation des écoles et crèches (2 180 K€) n'améliorant pas la performance énergétique par leur nature,
 - les subventions pour surcharge foncière (1 535 K€) ou les acquisitions (parcelle rue Ploix – 1 308 K€).
- **Pour l'axe 6 : 80 % des dépenses, soit 20,2 M€, pour lesquels les enjeux de la biodiversité n'ont pas pu être intégrés dans la réalisation des projets.**

Selon les critères de décision définis dans la méthodologie, l'analyse n'a identifié qu'une faible part de dépenses défavorables :

- **Pour l'axe 1 : 4 % des dépenses, soit 1,1 M€, contribuent à augmenter les émissions de GES ou à réduire la capacité à séquestrer des GES par rapport à la situation antérieure :**
 - les travaux concernant les vestiaires du stade de Porchefontaine, respectant pourtant la norme de construction RT 2012, mais générant une artificialisation des sols (866 K€),
 - l'acquisition de matériel informatique ne respectant pas les critères environnementaux (138 K€).
- **Pour l'axe 6 : 15 % des dépenses, soit 3,8 M€, pour lesquels les travaux ont un impact négatif sur la biodiversité, comme :**
 - les travaux réalisés sur les façades ou les toitures des bâtiments ne respectant pas la préservation de la biodiversité (2 936 K€),
 - les travaux artificialisant les sols, comme ceux des vestiaires Porchefontaine (866 K€),
 - l'acquisition d'illuminations (12 K€).

Cette évaluation environnementale a permis de dresser un état des lieux de l'impact des dépenses d'investissement sur l'atténuation au changement climatique et la biodiversité, et de sensibiliser les équipes aux éléments déterminants pour obtenir une cotation plus favorable dans les projets à venir.

Elle comporte toutefois certaines limites liées au référentiel qui peut paraître parfois réducteur. L'intégration des autres axes dans la démarche permettra de prendre en compte une approche environnementale plus globale.

Par ailleurs, il est important de rappeler que cette évaluation n'a pas pour objectif et ne permet pas la comparaison des collectivités entre elles, puisque la qualité et l'exhaustivité de la cotation reste un exercice dépendant de chacune des collectivités. Enfin, cette méthodologie a vocation à être complétée et améliorée au fil des exercices, en fonction de l'évolution des connaissances, des technologies et de la mise en pratique de cet outil d'évaluation.

5. COMPTES DE BILAN

Le compte financier unique intègre le bilan de la Ville, bilan géré par le comptable public car il est dépositaire de la gestion de notre compte, effectue le règlement des fournisseurs et encaisse les recettes de la Ville. Avant la mise en place du CFU, il était présenté dans le compte de gestion du comptable public.

Le bilan comptable est un document financier donnant une image du patrimoine de la collectivité à la clôture de l'exercice, à savoir le 31/12/2025.

00100 - VERSAILLES

Exercice 2025

I – INFORMATIONS GÉNÉRALES ET SYNTHÉTIQUES		I
Bilan synthétique (en milliers d'euros)		D
ACTIF NET (1)	Total	FONDS PROPRES ET PASSIF
		Total
ACTIF IMMOBILISÉ		FONDS PROPRES
Immobilisations incorporelles (nettes)		Apports et subventions d'investissement
Subventions d'investissement versées	5 378,89	Neutralisations et régularisations
Autres immobilisations incorporelles	5 177,77	Réserves
Immobilisations corporelles (nettes)		Report à nouveau
Terrains	77 632,25	Résultat de l'exercice
Constructions	351 173,23	Droits du concédant, de l'affermant, de l'affectant et du remettant
Réseaux et installations de voirie	237 959,75	TOTAL FONDS PROPRES (I)
Réseaux divers	14 626,41	
Installations techniques, agencements et matériel	1 619,34	PASSIF
Immobilisations mises en concessions ou affermées	40 126,19	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (1)
Autres	13 977,17	DETTES FINANCIÈRES
Immobilisations corporelles en cours	47 300,44	Emprunts obligataires
Droits de retour relatifs aux biens mis à disposition ou affectés	72 306,90	Emprunts souscrits auprès des établissements de crédit
Immobilisations financières (nettes)	11,23	Dettes financières et autres emprunts
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	867 289,59	TOTAL DETTES FINANCIÈRES (2)
ACTIF CIRCULANT		DETTES NON FINANCIÈRES
Stocks		Dettes fournisseurs et comptes rattachés
Créances	7 062,09	Autres dettes non financières
Charges constatées d'avance		Produits constatés d'avance
Trésorerie	19 062,58	TOTAL DETTES NON FINANCIÈRES (3)
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	26 124,66	TOTAL TRÉSORERIE (4)
Comptes de régularisation (III)		TOTAL PASSIF (II) = (1+2+3+4)
Écarts de conversion actif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	893 414,26	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)

[1] Déduction faite des amortissements et des dépréciations

Le bilan comptable est composé de deux grandes masses : l'actif et le passif. Ces deux postes sont équilibrés.

- L'**actif** (à gauche dans le tableau ci-dessus) correspond aux biens dont la collectivité est propriétaire, c'est l'image de ce qu'elle possède (matériels, terrains, disponibilités).
L'actif se décompose entre l'actif immobilisé, à savoir toutes les immobilisations nécessaires à l'activité de la ville et l'actif circulant qui représente l'ensemble des actifs détenus par la ville et destinés à ne pas rester durablement (créances, trésorerie).
- Le **passif** (à droite dans ce même tableau) donne l'origine et la composition des fonds de la collectivité (subventions, résultat de l'exercice), et reflète également ce qu'elle doit (emprunts, dettes financières).

5.1. Dette bancaire

La dette inscrite au bilan pour 41,5 M€ inclut la dette bancaire (40,5 M€), l'engagement financier relatif au bail emphytéotique conclu avec Versailles Habitat pour une durée de 45 ans (à partir de 2013) pour les logements sociaux situés 23, rue Montbaouron (0,7 M€), les intérêts courus non échus au 31 décembre (0,1 M€) et les dépôts de garantie (0,2 M€).

La ville de Versailles s'est toujours attachée à limiter au strict minimum son recours aux financements bancaires afin de préserver ses marges de manœuvre futures.

Ainsi, la Ville s'efforce de maximiser son autofinancement, par l'optimisation de l'épargne nette pour financer les investissements, et de rechercher des subventions et des financements externes. La gestion saine, stable et responsable des finances de la Ville permet d'obtenir des conditions d'emprunt très favorables. Les emprunts sont contractés à des conditions sécurisées, avec des durées de mobilisation souples (jusqu'à 18 à 24 mois), afin de calibrer au plus juste leur encaissement. En 2025, la Ville n'a pas lancé de consultation bancaire, le niveau des dépenses d'investissement et des autres recettes d'investissement (subventions, FCTVA, etc.) ne le nécessitant pas ; la Ville n'a donc pas contracté de nouvel encours en 2025.

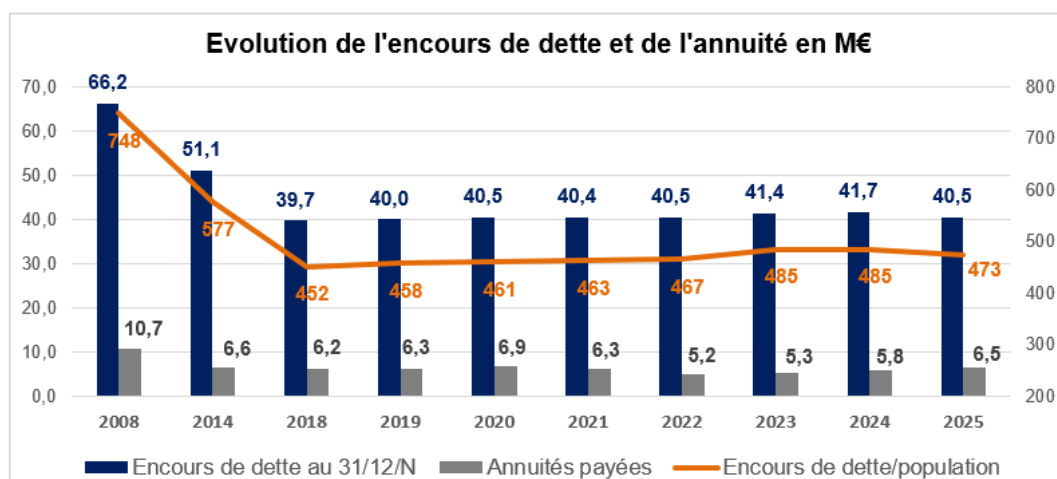
5.1.1. Chiffres-clés et caractéristiques de la dette

Le tableau ci-après montre que l'endettement de Versailles n'est pas seulement raisonnable, mais qu'il reste limité, stable et sécurisé au fil du temps :

En K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Encours de la dette au 31 décembre	39 667	39 981	40 515	40 383	40 528	41 445	41 690	40 532
Montant de l'annuité réalisée	6 164	6 279	6 875	6 313	5 173	5 337	5 796	6 476
Capital remboursé	5 604	5 686	6 346	5 852	4 755	4 918	5 205	5 708
Intérêts à long terme	560	593	529	461	417	420	592	768
Emprunts encaissés	0	6 000	6 880	5 720	4 900	5 835	5 450	4 550
Emprunts non encaissés au 31/12 et reportés	10 755	9 000	7 720	7 000	7 835	7 000	7 550	3 000
Part de la dette à taux fixe au 31/12	80%	82%	85%	90%	91%	92%	93%	94%
Part de la dette à taux variables au 31/12	20%	18%	15%	10%	9%	8%	7%	6%
Taux moyen payé au 31/12	1,3%	1,6%	1,3%	1,1%	1,1%	1,2%	1,5%	1,8%
<i>Taux moyen sur taux fixes au 31/12</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,1%</i>	<i>1,0%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,7%</i>
<i>Taux moyen sur taux variables au 31/12</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,6%</i>	<i>2,7%</i>	<i>4,2%</i>	<i>3,8%</i>
Nombre d'emprunts au 31/12	20	21	19	15	19	18	20	22

- **Une dette stable** : l'encours de la dette au 31 décembre 2025 est de 40,5 M€ et a très peu varié ces dernières années, avec un volume de capital remboursé proche du volume d'emprunt encaissé chaque année.

Aussi, depuis 2018, la dette de la Ville est remarquablement stable, en se situant aux alentours de 40 à 42 M€.

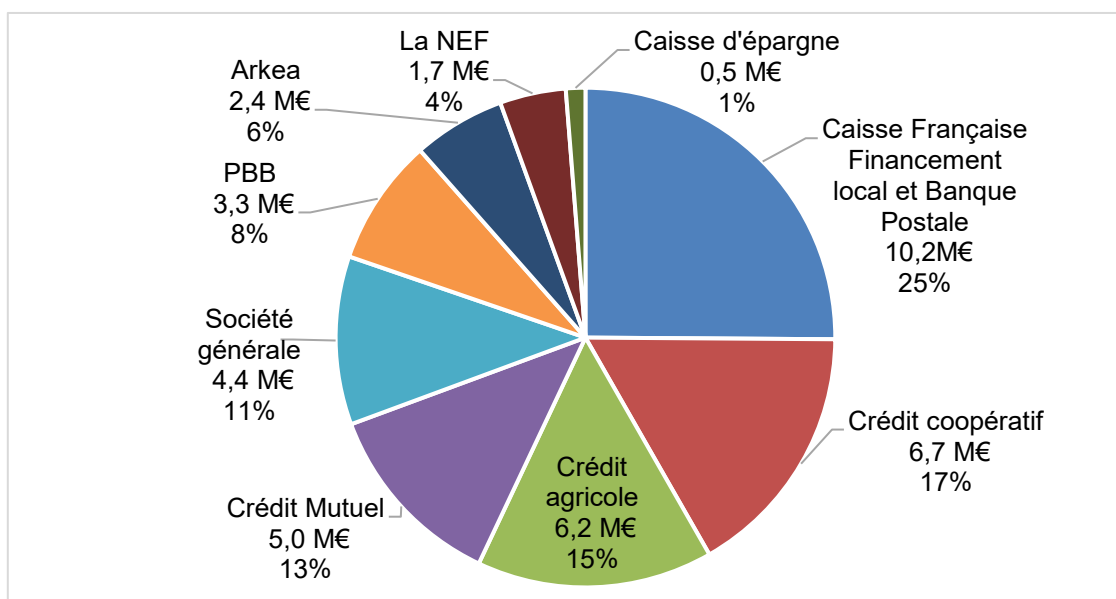


- **Une dette limitée** : au 31 décembre 2025, la dette par habitant pour Versailles est presque 3 fois inférieure à la dette moyenne des autres villes de même catégorie, avec 473 € par habitant, contre 1 354 € par habitant pour les villes entre 50 000 et 100 000 habitants (référence 2024).
- **Une dette affichant un taux moyen maîtrisé malgré la remontée des taux d'intérêt constatée depuis 2022** : 1,8 % en 2025 (contre 1,5 % en 2024). Le taux fixe moyen de la dette avait diminué régulièrement jusqu'en 2022, dans un contexte de taux d'intérêt globalement baissier et historiquement bas en fin de période. La remontée des taux d'intérêt depuis 2022 s'est légèrement

répercutée dans le taux moyen de la dette de la Ville à partir de 2023 ; la progression a été plus significative pour la dette à taux variable (un seul emprunt encaissé fin 2025).

Cette progression du taux moyen est restée faible malgré le contexte haussier des taux d'intérêt, car les emprunts à taux fixe restent prépondérants (94 % de l'encours) et ont été, encore en 2025, pour une grande partie, contractés dans un contexte de taux historiquement bas avant 2022. Les prêts contractés depuis 2022, à des taux sensiblement plus élevés qu'auparavant, ont donc pour conséquence la hausse du taux moyen de la dette. Dans un contexte de taux d'intérêt plus élevé désormais qu'avant 2022, le taux moyen de la dette devrait progresser à l'avenir.

- **Une dette sécurisée :** la Ville n'a jamais contracté d'emprunt dit « toxique », ni d'emprunt à remboursement in fine. La dette ne comporte donc que des produits « sûrs » et est constituée à 100 % de prêts classés 1A selon la catégorie « Gissler ». Cette classification des risques est reprise dans l'annexe IV-B1.4 du document comptable.
- **Une dette constituée à hauteur de 94 % de prêts à taux fixes et à 6 % d'emprunts à taux variables au 31 décembre 2025 :** la Ville a profité, jusque début 2022, d'un contexte de taux historiquement bas qui lui a permis, soit de figer à taux fixe avantageux des encours à taux variables, soit de contracter de nouveaux emprunts à taux fixe dans des conditions très favorables. **La Ville est donc peu exposée à la hausse des taux d'intérêts.** La Ville n'a actuellement encaissé qu'un seul prêt à taux variable, indexé sur l'euribor 12 mois et dont le capital restant dû au 31 décembre 2025 est de 2,4 M€. En 2024, la Ville a choisi de contracter auprès du Crédit Agricole un prêt indexé (au choix) sur l'Euribor 3/6/12 mois, afin de diversifier sa dette et dans un contexte de forte remontée des taux. Cet emprunt n'a pas encore été encaissé au 31 décembre 2025, mais il sera au plus tard début octobre 2026, conformément aux conditions contractuelles et offre, le cas échéant, la possibilité, sans frais, de figer à l'avenir un taux fixe, à de meilleures conditions.
- **Une dette diversifiée :** le panel des prêteurs de la Ville se compose de **9 établissements bancaires** au 31 décembre 2025 : aucun prêteur n'a pas de part prédominante dans l'encours de la dette de la Ville.



A noter : dans le graphique ci-dessus, la Banque Postale et la Caisse Française de Financement Local sont toutefois regroupées dans la même rubrique, la première étant « commercialisatrice », et la seconde étant « gestionnaire ».

5.1.2. Absence de consultation bancaire en 2025

Il s'avère que la Ville n'a pas eu besoin, en 2025, de lancer une consultation bancaire pour financer ses investissements. En effet, il n'a pas été nécessaire de mobiliser, pour cet exercice budgétaire, tous les crédits qui avaient été inscrits en dépenses d'investissement, compte tenu de décalages temporels pour des études ou des travaux, les crédits nécessaires étant, si besoin, réinscrits au budget 2026.

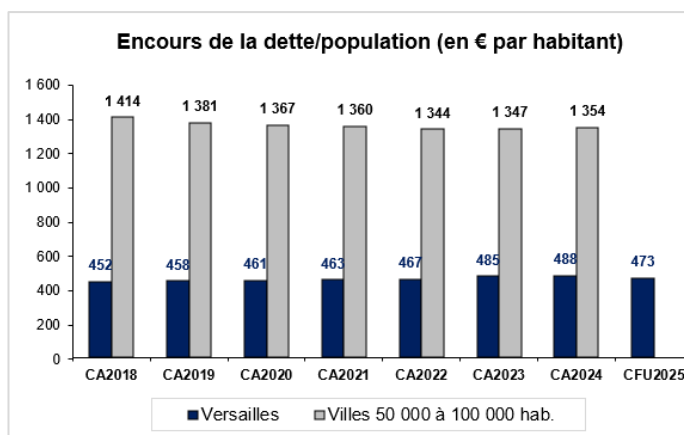
Par ailleurs, en début d'automne 2025, période à laquelle la ville de Versailles lance habituellement sa consultation bancaire annuelle, la situation des finances publiques nationales, la dégradation de la note de la France (AA- vers A+) et le contexte complexe de la présentation du Projet de Loi de Finances 2026 au Parlement avaient perturbé les conditions d'emprunt pour les collectivités locales.

Ainsi, la consultation bancaire a été décalée de façon prudente à 2026.

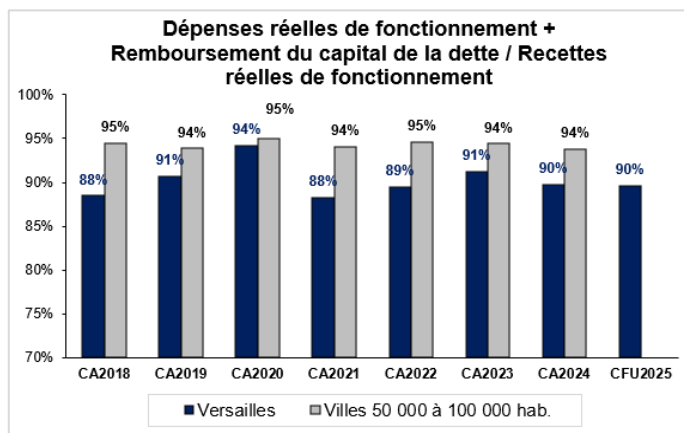
5.1.3. Ratios de la dette et comparaisons avec les villes de même catégorie

Trois ratios obligatoires mesurent la charge de la dette au compte financier unique 2025. Les ratios calculés pour Versailles sont comparés aux données collectées en 2024 par la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL), pour la France métropolitaine et la strate de population des villes de 50 000 à 100 000 habitants. **L'endettement de Versailles reste largement inférieur à celui des villes de même catégorie : la Ville conserve ainsi des marges de manœuvre importantes dans ce domaine.**

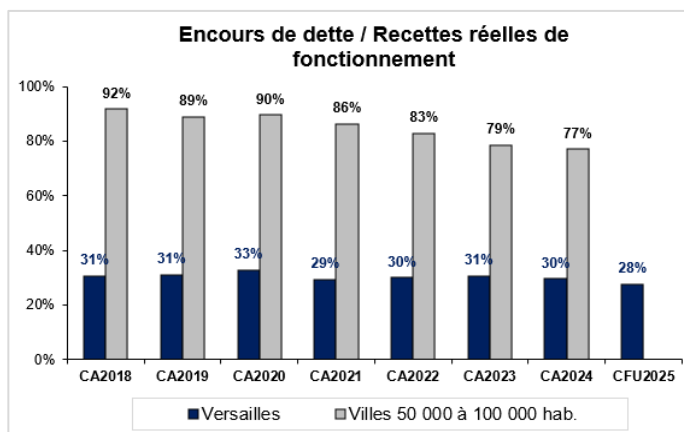
- **Encours de la dette par habitant : 473 € par habitant** pour Versailles en 2025, contre 1 354 € par habitant pour les villes de 50 000 à 100 000 habitants en 2024



- **Poids des dépenses réelles de fonctionnement et du remboursement du capital de la dette par rapport aux recettes réelles de fonctionnement : 90 %** pour Versailles en 2025, contre 94 % pour les villes de 50 000 à 100 000 habitants en 2024



- **Encours de dette par rapport aux recettes réelles de fonctionnement : 28%** pour Versailles en 2025, contre 77 % pour les villes de 50 000 à 100 000 habitants en 2024

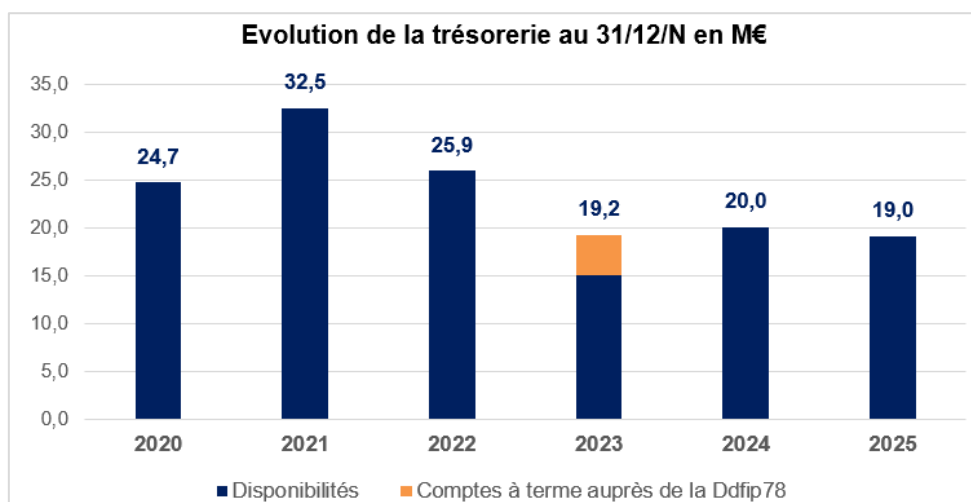


5.1.4. Capacité de désendettement

Dans le cadre de la loi de programmation des finances publiques 2018-2022, un ratio plafond de 12 ans pour le bloc communal avait été fixé. Ce ratio est usuellement considéré, comme un seuil de référence, en deçà duquel le poids de la dette est jugé raisonnable pour une commune. Ce ratio théorique représente le nombre d'années d'épargne brute (recettes réelles de fonctionnement – dépenses réelles de fonctionnement, hors intégration du résultat) nécessaires pour rembourser l'encours de la dette. **Pour Versailles, il est très largement inférieur à ce seuil : il s'établit à 2,1 ans en 2025** (hors dotations et reprises de provisions), **stable par rapport à 2024** où il se situait à 2,2 ans.

5.2. Trésorerie

Depuis 2012, la Ville n'a plus eu recours à du crédit court terme par l'intermédiaire de lignes de trésorerie. Le pilotage de l'encaissement des emprunts nouveaux (grâce à la souplesse apportée par les phases de mobilisation longue), la régularité de l'encaissement des recettes de fonctionnement ainsi que la maîtrise des dépenses de fonctionnement ont permis à la Ville de ne pas connaître de problème de trésorerie.



Le niveau de la trésorerie totale au 31 décembre 2025 reste confortable, avec 19 M€, et sensiblement au même niveau qu'au 31 décembre 2024, même s'il apparaît en retrait par rapport aux années « covid », marquées par une moindre réalisation des dépenses d'investissement.

Conformément aux possibilités offertes par la réglementation et afin de bénéficier de la hausse des taux d'intérêts servis sur des produits sûrs, garantis en capital et liquides, des **placements en comptes à terme** (CAT) ouverts auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines (DDFIP78) ont été réalisés, pour une durée de 12 mois en 2023, pour une durée de 6 mois en 2024 et de 10 mois en 2025. Les intérêts comptabilisés au titre de ces placements en CAT se sont élevés à 110 K€ en 2023, 107 K€ en 2024 et 133 K€ en 2025.

5.3. Actif immobilisé

Dans le bilan comptable, l'actif immobilisé (ensemble des éléments destinés à être détenus sur le long terme) représente 97% de l'actif du bilan et comprend :

- les immobilisations incorporelles : brevets, licences de logiciels, frais d'études, subventions versées ;
- les immobilisations corporelles : terrains, bâtiments, mobilier, véhicules, matériels informatiques, outillages, matériels et outillages techniques ;
- les immobilisations en cours : travaux en cours sur les immobilisations corporelles ;
- les immobilisations financières : dépôts de garantie, prêts accordés à long terme.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement pour certains biens identifiés dont la durée a été actée par délibération du 12 décembre 2022 lors de l'adoption de la M57. Les méthodes d'amortissement sont listées dans l'annexe B2 du document CFU. Les valeurs présentées dans le bilan sont les valeurs nettes comptables déduites des éventuels amortissements.

Les opérations d'ordre listées dans le présent rapport concernent avant tout les opérations patrimoniales telles que les amortissements, les intégrations d'études aux travaux, le transfert des travaux en cours terminés sur les biens concernés, les cessions de patrimoine. Elles viennent modifier la valeur de l'actif immobilisé au cours de l'exercice.

A la Ville, nous n'amortissons pas le foncier, les bâtiments ainsi que les travaux réalisés (immobilisations en cours) sur le patrimoine.

Le bilan présente un actif immobilisé d'environ 867 M€ au 31/12/2025.

L'actif est valorisé en fonction de sa date d'entrée dans le patrimoine de la Ville et non à la valeur actuelle du marché pour le foncier et l'immobilier. Il se répartit de la manière suivante pour les 15 natures d'immobilisations les plus importantes :

