



MAIRIE DE COURMEMIN

NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU BUDGET PRIMITIF 2023 BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT DU COUDRAY



SOMMAIRE

I. Le cadre général du budget	2
II. Budget Lotissement du Coudray.....	2
2.1 Commercialisation.....	3
2.2 Bilan financier.....	5
2.3 Section de fonctionnement.....	6
2.4 Section d'investissement.....	7

I. Le cadre général du budget

L'article L2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit qu'une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles doit être jointe au budget primitif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

D'autre part, la loi NOTRÉ du 07 août 2015 crée, en article 107, de nouvelles dispositions relatives à la transparence et la responsabilité financière des collectivités locales.

Cette note répond donc à cette obligation pour la commune. Elle sera disponible sur le site internet de la commune <https://courmemin.fr/>.

Le budget primitif retrace l'ensemble des dépenses et des recettes de l'année 2023.

II. Budget Lotissement du Coudray

Ce budget annexe regroupe les dépenses et recettes liées à l'aménagement du Lotissement du Coudray créée en 2016 suite à la réduction du périmètre de la ZA du Coudray. Il est en cours de viabilisation.

Ce budget est nécessaire afin de connaître le coût final de l'opération : le budget annexe qui retrace l'intégralité des dépenses et des recettes de l'opération d'aménagement permet de déterminer la perte ou le gain financier réalisés par la collectivité.

C'est une obligation fiscale : les aménagements de lotissements à usage d'habitation peuvent être soumis à la TVA sur option (le régime fiscal de droit commun est celui des droits de mutation). La commune a fait ce choix, dès lors, il est nécessaire de tenir une comptabilité dédiée à ces opérations.

Les terrains aménagés ne sont pas retracés dans des comptes d'immobilisations (comptes 211 ou 23), car l'objectif d'une opération de lotissement n'est justement pas d'immobiliser des terrains, mais au contraire de les vendre le plus rapidement possible. Dès lors la valeur de ces terrains (prix d'achat augmenté des travaux de viabilisation) est décrite dans des comptes de stocks (comptes de la classe 3).

2.1 Commercialisation

Il comprend 15 lots de 750 à 1 282 m² à commercialiser.

Le conseil municipal a fixé les prix de vente suivants (délibération n°2022-74 et 75 du 09/09/2022, délibération n°2023-51 du 31/03/2023) :

- lot 7, 800 m² : 18 400,00 € TTC
- lot 8, 1 100 m² : 22 813,75 € TTC
- lot 9, 1 017 m² : 21 348,70 € TTC
- lot 10, 800 m² : 18 400,00 € TTC
- lot 11, 948 m² : 20 998,20 € TTC
- lot 14, 959 m² : 22 057,00 € TTC
- lot 15, 892 m² : 20 516,00 € TTC
- lot 16, 907 m² : 20 861,00 € TTC

1 lot a été vendu et 3 autres sont en compromis de vente.

Pour rappel, la viabilisation des réseaux secs (électricité, téléphone et éclairage public) a été réalisée sur l'ensemble des 15 lots que composent le lotissement du Coudray.

En 2022, il a été décidé de viabiliser 8 lots pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales, soit les lots 7 à 11 et 14 à 16. La vente des lots pourra financer le reste des lots à viabiliser, soit les 7 derniers lots.

2.2 Bilan financier

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Lotissement du Coudray – 23€ le m² et 10€ non constructible (chemin accès)
14 610 m²

DEPENSES

60 – FONCIER	18 191,99
2016 - Intégration achat terrains en 2016	18 191,99
60 – TRAVAUX ET ETUDES	233 437,59
2016 -Intégration travaux 2005 en 2016	93 170,72
2017 - Frais acte dépôt pièces PL Za du Coudray	123,04
2017 - Honoraires permis modificatif ZA du Coudray	1 487,86
2018 - Bornage Lotissement du Coudray	1 967,60
2019 - Étude loi sur l'eau	1 333,43
2019 - Viabilisation éclairage public	11 650,64
2019 - Viabilisation téléphone	7 926,35
2019 - Viabilisation électricité	25 995,62
2020 - Étude géotechnique et d'infiltration EP	3 322,20
2022 - Étude viabilisation réseau Orange	1 108,19
2022 - Étude de sol G1	2 721,04
2023 - MO Viabilisation EP et AEP	5 729,37
2023 - Viabilisation EP et AEP	76 901,53
66 – FRAIS DIVERS	43 121,43
2016 -Intégration Frais financiers 2007-2026	43 121,25
65 – DIVERS	0,09
Arrondis TVA	0,09

SOUS-TOTAL DEPENSES HT	294 751,10
-------------------------------	-------------------

MARGE DE L'OPERATION	52 340,82
-----------------------------	------------------

Coût de production	20,17
---------------------------	--------------

RECETTES

70 – VENTES PARCELLES – MARCHÉ LIBRE	267 139,16
15 terrains à bâtir de 750 m² à 1282 m²	
Lot 7 – 800 m ²	14 766,00
Lot 8 – 1158 m ²	19 249,79
Lot 9 – 1159 m ²	18 010,93
Lot 10 – 800 m ²	14 766,00
Lot 11 – 948 m ²	17 498,50
Lot 12 – 1171 m ²	22 697,88
Lot 13 – 1282 m ²	24 849,43
Lot 14 – 959 m ²	17 699,94
Lot 15 – 892 m ²	17 289,93
Lot 16 – 907 m ²	17 580,68
Lot 21 – 750 m ²	14 537,50
Lot 22 – 950 m ²	16 568,17
Lot 23 – 964 m ²	17 014,49
Lot 24 – 857 m ²	15 739,27
Lot 25 – 1013 m ²	18 870,65
74 – SUBVENTIONS	79 951,67
2019 – Subvention Eclairage public SIDELC	4 660,26
2019 – Fonds de concours CCRM	13 732,67
2019 – Subvention DSR Conseil Départemental	13 447,00
2023 – Fonds de concours CCRM	48 111,74
75 – DIVERS	1,09
Arrondis TVA	1,09

SOUS-TOTAL RECETTES HT	347 091,92
-------------------------------	-------------------

A ce jour, la marge de l'opération est bénéficiaire de **52 340,82 €**, en sachant qu'il reste à financer 7 lots pour terminer complètement la viabilisation.

2.3 Section de fonctionnement

SECTION DE FONCTIONNEMENT - DEPENSES		PROPOSITION BP 2023
Chapitre 011	Charges à caractère général	83 300,00
Chapitre 65	Autres charges de gestion courante	10,00
Chapitre 66	Charges financières	765,00
Chapitre 042	Transfert entre sections	162 984,93
Chapitre 043	Opération à l'intérieur de la section	765,00
TOTAL		247 824,93

SECTION DE FONCTIONNEMENT – RECETTES		PROPOSITION BP 2023
Chapitre 70	Produits des services et des domaines	33 713,00
Chapitre 74	Dotations et participations	37 456,00
Chapitre 75	Autres produits de gestion courante	10,00
Chapitre 042	Transfert entre sections	175 880,58
Chapitre 043	Opération à l'intérieur de la section	765,00
Chapitre 002	Résultat de fonctionnement reporté	,35
TOTAL		247 824,93

Les dépenses réelles inscrites sont :

- les travaux de viabilisation pour un montant de 83 000 €,
- les intérêts d'emprunt pour un montant de 765 €
- les arrondis éventuels de TVA pour un montant de 10 €

Les recettes réelles correspondent :

- les ventes de terrains pour un montant de 33 713 €
- un fonds de concours de la CCRM pour un montant de 37 456 €
- les arrondis éventuels de TVA pour un montant de 10 €

Les autres dépenses correspondent à des opérations d'ordre, sans décaissement.

2.4 Section d'investissement

SECTION D'INVESTISSEMENT - DEPENSES		PROPOSITION BP 2023
Chapitre 16	Emprunts et dettes assimilées	5 592,87
Chapitre 040	Transfert entre sections	175 880,58
Chapitre 001	Résultat d'investissement reporté	140 614,28
TOTAL		322 087,73

SECTION D'INVESTISSEMENT – RECETTES		PROPOSITION BP 2023
Chapitre 16	Emprunts et dettes assimilées	159 102,80
Chapitre 040	Transfert entre sections	162 984,93
TOTAL		322 087,73

Les dépenses réelles inscrites sont :

- le capital d'emprunt de 5 592,87 €

Les recettes réelles correspondent :

- un emprunt du budget général pour équilibrer la section d'investissement de 159 102,80 €, dans l'attente des ventes de terrains.

Les autres dépenses correspondent à des opérations d'ordre, sans décaissement.

Fait à Courmemin, le 5 avril 2023

Le Maire,
Gilles CHANTIER

