

**NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE
DU COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025 DU BUDGET GENERAL
ET DES BUDGETS ANNEXES**

L'article 107 de la loi NOTRe, retranscrit dans l'article L. 2313-1 du code général des collectivités territoriales, impose désormais de joindre aux documents budgétaires (budget primitif et compte financier unique) une note de présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles.



SOMMAIRE

I. Le cadre général du budget	3
II. Budget principal	4
a) Section de fonctionnement.....	4
b) Section d'investissement.....	9
c) Principaux ratios.....	12
d) État de la dette.....	13
III. Budget annexe Commerce Multiservices.....	14
a) Section de fonctionnement.....	14
b) Section d'investissement.....	14
IV. Budget annexe Garage Mécanique.....	15
V. Budget annexe Zone d'activités du Coudray.....	16
VI. Budget annexe Lotissement du Coudray.....	19

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 compte financier unique 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 compte financier unique retrace l'ensemble des dépenses et des recettes de l'année 2024.

Le Compte Financier Unique (CFU) est un document commun à l'ordonnateur et au comptable public qui se substitue au compte administratif et au compte de gestion. A lui seul, il remplit les mêmes fonctions de « rendus de comptes ». Le vote du CFU constitue l'arrêté des comptes au sens de l'article L.1612.12 du Code Général des collectivités territoriales (CGCT).

→ **Le CFU rationalise et modernise l'information budgétaire et comptable soumise au vote** et supprime les doublons qui existaient entre le compte administratif et le compte de gestion

→ Le CFU apporte une information enrichie grâce au rapprochement, au sein du CFU, **de données d'exécution budgétaire et d'informations patrimoniales, qui se complètent pour mieux** apprécier la situation financière du budget concerné

→ Le CFU simplifie les procédures, car sa production est totalement dématérialisée, **dans une démarche de dématérialisation cohérente à l'ensemble des documents budgétaires (BP, BS, DM et CA actuel)**

→ **La confection de ce document commun s'appuie sur un travail collaboratif simplifié** entre les services de la collectivité et ceux du comptable public (dans le respect de leurs prérogatives respectives) qui pourra servir, si nécessaire, de levier à la fiabilisation de la qualité des comptes.

Contrairement à un budget, qui doit être équilibré (dépenses = recettes pour chaque section), le compte financier unique qui retrace les mouvements effectués, fait ressortir des écarts entre les dépenses et les recettes de chaque section.

Cette comptabilité permet de suivre en permanence la consommation des crédits et de s'assurer du respect des autorisations budgétaires votées. Elle a également pour objectif de retracer l'exécution du budget et de dégager les résultats budgétaires de l'exercice.

Cette note apporte des informations complémentaires aux élus ainsi qu'aux administrés.

II. Budget principal

a) Section de fonctionnement

A la clôture de l'exercice 2025, le compte financier unique du budget général fait apparaître un résultat global de 205 475,67 € se décomposant comme suit :

Excédent de fonctionnement cumulé 2025	288 821,95 €
Déficit d'investissement cumulé 2025	-130 578,78 €
Excédent Restes à réaliser 2025	47 232,50 €
Résultat cumulé	205 475,67 €

La commune ne pratique pas le rattachement des charges et des produits à l'exercice et les titres et mandats sont émis sans retard.

	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent
Résultats reportés		212 700,81	82 243,86		82 243,86	212 700,81
Opérations de l'exercice	472 344,82	548 465,96	281 506,73	233 171,81	753 851,55	781 637,77
TOTAUX	472 344,82	761 166,77	363 750,59	233 171,81	836 095,41	994 338,58
Résultat de clôture		288 821,95	130 578,78			158 243,17
Reste à réaliser	0,00	0,00	2 750,00	49 982,50	2 750,00	49 982,50
TOTAUX CUMULES	472 344,82	761 166,77	366 500,59	283 154,31	838 845,41	1 202 564,25
RESULTATS DEFINITIFS		288 821,95	83 346,28			205 475,67

➤ **Recettes :**

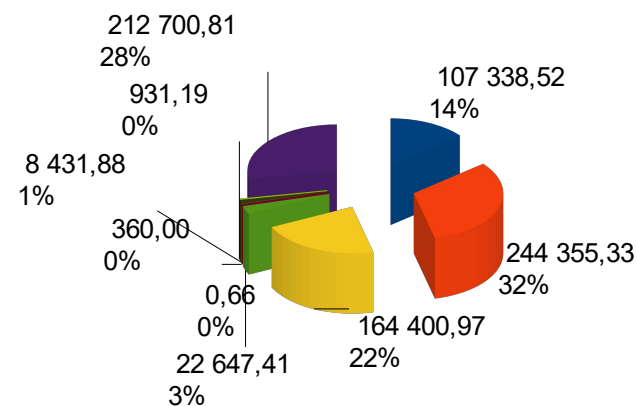
Les recettes de fonctionnement s'élève à 761 166,77 €

Elles se répartissent comme suit :

RECETTES DE FONCTIONNEMENT			
CHAPITRE 70	Produits des services et des domaines	107 338,52	14,10%
CHAPITRE 73	Impôts et taxes	244 355,33	32,10%
CHAPITRE 74	Dotations et participations	164 400,97	21,60%
CHAPITRE 75	Autres produits de gestion courante	22 647,41	2,98%
CHAPITRE 76	Produits financiers	0,66	0,00%
CHAPITRE 77	Produits exceptionnels	360,00	0,05%
CHAPITRE 013	Charges à l'envers	8 431,88	1,11%
CHAPITRE 042	Opérations d'ordre de transfert entre sections	931,19	0,12%
CHAPITRE 002	Résultat de fonctionnement reporté	212 700,81	27,94%
		761 166,77	100,00%

Recettes de fonctionnement

- Produits des services et des domaines
- Impôts et taxes
- Dotations et participations
- Autres produits de gestion courante
- Produits financiers
- Produits exceptionnels
- Charges à l'envers
- Opérations d'ordre de transfert entre sections
- Résultat de fonctionnement reporté



Chapitre 013 : Il comprend notamment les remboursements de rémunérations et charges du personnel suite aux arrêts maladie et accidents de travail.

Chapitre 70 : Il concerne les produits des services du domaine et des ventes diverses.

Les principales ressources de ce chapitre sont constituées par les paiements effectués par les familles pour la restauration scolaire (12 573,65 €), le remboursement de la Poste pour l'Agence Postale Communale (16 224,25 €), le remboursement du financement du RPI par Vernou en Sologne (53 657,94 €), la mise à disposition du personnel par la commune pour la compétence assainissement (10 477,21 € régul 2024) et la mise à disposition du personnel pour la CCRM pour la compétence assainissement (8 267,40 €).

D'autres recettes, moins importantes, sont enregistrées dans ce chapitre et notamment les redevances d'occupation du domaine public telles que celles payées par France Télécom, EDF (2 567,03 €) et les ventes de concessions au cimetière (2 180,00 €).

Chapitre 73 : Il concerne de nombreuses recettes mais la plus importante reste celle de la fiscalité locale.

Les recettes de ce chapitre (impôts et taxes) représentent 32 % des recettes totales de fonctionnement, soit près du tiers des recettes réelles de fonctionnement. La politique de modération fiscale voulue par la municipalité s'est traduite en 2020 sans aucune augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et de la taxe d'habitation.

Malgré cette paralysie des taux, la pression fiscale sur le foncier reste importante, au contraire de celle sur la taxe d'habitation qui se situe en dessous de la moyenne.

Cette pression fiscale réduit les marges de manœuvre fiscales de la commune, même si les taux communaux n'atteignent pas les taux plafonds définis par la loi.

D'autres postes importants de recettes sont :

- la taxe additionnelle aux droits de mutation (20 175,33 €)
- l'attribution du fonds départemental de la taxe professionnelle (12 747,81 €)

L'attribution de compensation versée par la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois s'élève à 1 335,00 €.

Chapitre 74 : Il concerne essentiellement les dotations de l'État.

La dotation globale de fonctionnement est en nette diminution : l'effort de contribution au redressement des finances publiques commencé en 2014, soit une perte de recettes cumulée de 52 804,00 euros sur 4 ans (2014 à 2017).

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Montant DGF	97 359,00	88 931,00	79 686,00	75 084,00	74 670,00	73 830,00	73 139,00	72 742,00	72 939,00	72 743,00	72 612,00	72 612,00
Évolution en %		-8,66%	-10,40%	-5,78%	-0,55%	-1,12%	-0,94%	-0,54%	0,27%	-0,25%	-	-
Contribution de l'année	3 344,00	7 700,00	8 164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contribution cumulée	3 344,00	11 044,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00	19 208,00
Perte cumulée depuis 2014	206 468											

L'augmentation des dotations nationales de péréquation et de solidarité n'ont pas compensé la perte annoncée de la DGF.
Par ailleurs, les compensations de l'État au titre des diverses exonérations sur les impôts locaux sont en baisse.

Chapitre 75 : Il concerne les autres produits de gestion courante mais l'essentiel des recettes de ce chapitre est constitué par l'encaissement des locations dont 10 680,85 € des locations de logements communaux, 775 € de location de la salle Mille-Clubs et de 300 € pour le local des facteurs).

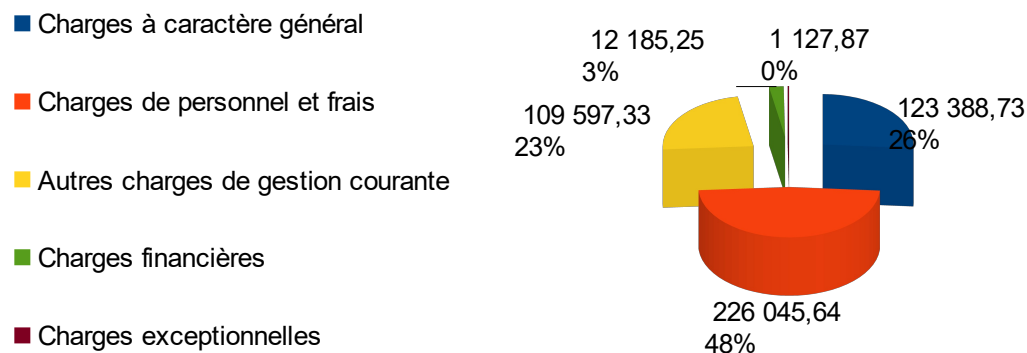
➤ **Dépenses :**

Les dépenses de fonctionnement s'élève à 472 344,82 €

Elles se répartissent comme suit :

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			
CHAPITRE 011	Charges à caractère général	123 388,73	26,12%
CHAPITRE 012	Charges de personnel et frais	226 045,64	47,86%
CHAPITRE 65	Autres charges de gestion courante	109 597,33	23,20%
CHAPITRE 66	Charges financières	12 185,25	2,58%
CHAPITRE 67	Charges exceptionnelles	1 127,87	0,24%
		472 344,82	100,00%

Dépenses de fonctionnement



Chapitre 011 : Il s'agit des dépenses à caractère général pour le fonctionnement des structures et des services : eau, électricité, téléphone, chauffage, carburants, fournitures administratives, frais d'affranchissement, livres de bibliothèque, les fournitures et travaux d'entretien des bâtiments, les impôts et taxes payées par la commune, les primes d'assurances, les frais de reprographie, les contrats de maintenance malgré es efforts de gestion continus de la part des services depuis les derniers exercices pour permettre d'infléchir cette progression des achats et charges, cette année fut une année avec une diminution d'environ -24% par rapport à 2024.

Chapitre 012 : Ce chapitre regroupe toutes les dépenses de personnel.

Ce chapitre a enregistré une augmentation à partir de 2021 (+9%) qui s'explique au recrutement d'un agent polyvalent (école et cantine) suite à la mise en place d'une convention financière entre Vernou-en-Sologne pour le regroupement pédagogique intercommunal de l'école. Malgré la hausse du taux de cotisation patronale de la caisse de retraite CNRACL décidée en 2025 par le gouvernement de 4 points en 2026, soit un taux de 37,65 %. Il atteindra 43,65 % en 2028.

En revanche, le ratio charges de personnel par rapport aux dépenses réelles de fonctionnement se situe à près de 30%, ce qui reste un ratio très raisonnable car il se situe en dessous de la moyenne nationale.

Chapitre 65 : Ce chapitre retrace les dépenses afférentes :

- la participation de l'adhésion au Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais pour un montant de 548 €
- le versement des indemnités et cotisations des élus, formation pour 30 061,77 €
- les droits des logiciens pour 4 228,34 €
- le remboursement des frais de scolarité 2022/2023 et 2023/2024 à Vernou-en-Sologne pour 28 486,56 €
- le versement de l'excédent de fonctionnement du budget assainissement à la CCRM pour 41 939,11 €
- les subventions de fonctionnement aux associations pour 3 883,55 € décomposé comme suit :

INTITULES	PROPOSITION 2025	VERSEES 2025
ENSEMBLE ET SOLIDAIRES – UNRPA	250,00	250,00
VETERANS FOOT	100,00	100,00
AMICALE DES ANCIENS ELEVES DE COURMEMIN	100,00	100,00
APE LES PETITS SOLOGNOTS	200,00	0,00
VNC FOOT	100,00	100,00
ASSOCIATION LOCALE ADMR LA SOLOGNOTE	200,00	200,00
S.I.D.E.C.P.E. (GIDEC)	37,00	37,00
ASSOCIATION DES SECRETAIRES DE MAIRIE	50,00	50,00
GRAHS	100,00	100,00
CHOEUR ET PARTAGE	100,00	100,00

INTITULES	PROPOSITION 2025	VERSEES 2025
Tour du Loir et Cher 2025	75,75	75,75
FOURRIERE ANIMALIERE DE SALBRIS 2024	600,00	597,60
Coopérative scolaire Vernou en Sologne – classe de mer 2025 – Transport	1 300,00	1 300,00
Coopérative scolaire Courmemin – projet scolaire 2022/2023	300,00	300,00
Coopérative scolaire Courmemin – Petite rando	525,35	525,35
Coopérative scolaire Courmemin – sortie scolaire	268,55	47,85
	4 306,65	3 883,55

Chapitre 66 : Ce chapitre comprend pour l'essentiel le remboursement des intérêts de la dette

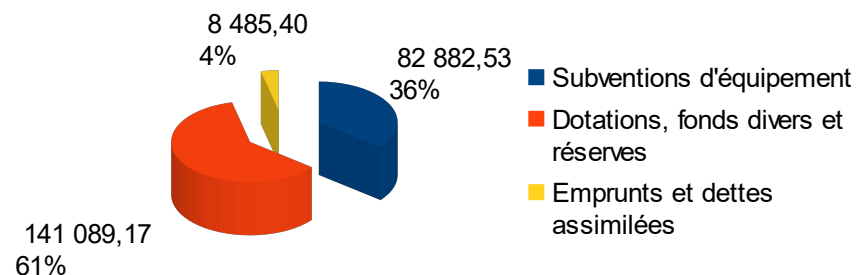
b) Section d'investissement

➤ **Recettes** :

Les recettes d'investissement s'élève à 233 171,81 €.

RECETTES D'INVESTISSEMENT			
CHAPITRE 13	Subventions d'équipement	82 882,53	35,55%
CHAPITRE 10	Dotations, fonds divers et réserves	141 089,17	60,51%
CHAPITRE 16	Emprunts et dettes assimilées	8 485,40	3,64%
CHAPITRE 20	Immobilisations incorporelles	714,71	0,31%
		233 171,81	100,00%

Recettes d'investissement



Elles se répartissent comme suit :

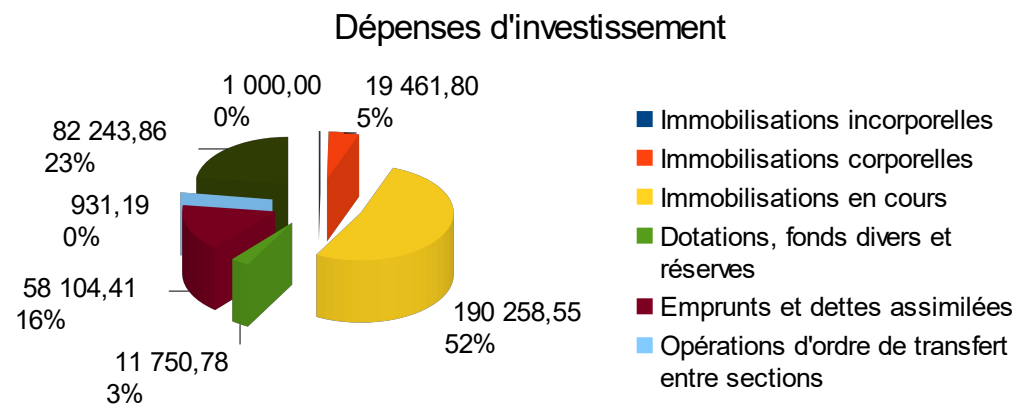
Les principales recettes ont été constituées par :

- la taxe d'aménagement à hauteur de 431,65 €
- le remboursement de FCTVA des travaux d'investissement de l'exercice 2023 pour un montant de 33 470,50 €
- une part de l'affectation de résultat de la section de fonctionnement de 2024 pour 91 187,02€
- le remboursement des budgets annexes (Lotissement du Coudray et ZA du Coudray) du capital d'emprunt pour l'emprunt de 2006 concernant la zone du Coudray pour 8 485,40 €.
- des subventions d'équipement pour 82 882,53 € réparties de la manière suivante :
 - *le fonds vert une subvention de l'état de 3 746,80 € (solde) pour les travaux de rénovation du parc de luminaires d'éclairage public*
 - *le fonds de concours de la CCRM pour un montant de 2 911,25 € (solde) pour la voirie 2024 Chemin de l'Idée*
 - *la dotation départementale de solidarité rurale d'un montant de 13 000,00 € pour la voirie 2024 Chemin de l'Idée*
 - *le fonds de concours de la CCRM pour un montant de 14 308,50 € (acompte) pour la création d'un équipement multisports et la réhabilitation du terrain de tennis*
 - *la subvention du Conseil Département – Service vie sportive pour un montant de 16 711,00 € pour la création d'un équipement multisports et la réhabilitation du terrain de tennis*
 - *un mécénat de la Fondation d'entreprises de la Caisse d'Epargne pour un montant de 10 000,00 € pour la création d'un équipement multisports et la réhabilitation du terrain de tennis*

➤ **Dépenses :**

Les dépenses de la section d'investissement se sont élevées à 363 750,59 €.

DEPENSES D'INVESTISSEMENT			
CHAPITRE 20	Immobilisations incorporelles	1 000,00	0,27%
CHAPITRE 21	Immobilisations corporelles	19 461,80	5,35%
CHAPITRE 23	Immobilisations en cours	190 258,55	52,30%
CHAPITRE 10	Dotations, fonds divers et réserves	11 750,78	3,23%
CHAPITRE 16	Emprunts et dettes assimilées	58 104,41	15,97%
CHAPITRE 040	Opérations d'ordre de transfert entre sections	931,19	0,26%
CHAPITRE 001	Résultat d'investissement reporté	82 243,86	22,61%
		363 750,59	100,00%



Elles se répartissent comme suit :

Les principaux investissements de l'année 2025 ont été les suivants :

- Acquisition d'un broyeur pour le service technique d'un montant de 8 160,00 € TTC,
- la réhabilitation de la voirie 2025 – Chemin du Riou d'un montant de 38 256,00 € TTC
- la création d'un équipement multisports et la réhabilitation du terrain de tennis pour un montant de 133 662,95 € TTC
- l'acquisition et l'installation d'une aire de jeux pour un montant de 11 138,40 € TTC

c) Principaux ratios

Population : 548

Informations financières - ratios		Valeurs
1	Dépenses réelles de fonctionnement / population	861,94 €
2	Produits des impositions directes / population	406,65 €
3	Recettes réelles de fonctionnement (hors 002) / population	999,15 €
4	Dépenses d'équipement brut / population	384,53 €
5	Encours de la dette / population	444,18 €
6	DGF / population	193,16 €
7	Ratio de rigidité structurelle ((Charges de personnel + charges d'intérêts) / produits de fonctionnement)	0,31
8	Ratio de surendettement (Encours de la dette / produits de fonctionnement)	0,31
9	Coefficient d'autofinancement courant ((charges de fonctionnement + remboursement de la dette) / produits de fonctionnement)	0,70
10	Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal (produit des 4 taxes communales / potentiel fiscal)	1,00

7 Ratio de rigidité structurelle : correspond aux dépenses incompressibles auxquelles doit faire face la Commune : ce sont les dépenses de personnel, les assurances, les intérêts des emprunts, le chauffage. Une gestion rigoureuse et économe des deniers publics permet de limiter ces dépenses obligatoires.

Le seuil d'alerte est à **0,65**

8 Ratio de surendettement : indique les marges de manœuvre pour les années à venir. Les décisions prises antérieurement ont un impact direct, à long terme sur la politique que peuvent engager les élus de la commune.

Le seuil d'alerte est à **1,21**

9 Coefficient d'autofinancement courant : c'est à dire la possibilité pour la Commune de financer, une fois payé l'ensemble des dépenses courantes, des opérations plus importantes. C'est l'équivalent pour un ménage de sa possibilité au-delà des achats courants, alimentaires, vêtements, frais scolaires... de pouvoir acheter une maison ou un véhicule

Le seuil d'alerte est à **1**. Lorsque le ratio est supérieur à 1, la Commune ne peut plus autofinancer ses investissements et doit recourir à de nouveaux emprunts par exemple, ou encore conduire une politique de restriction budgétaire, réduisant les possibilités de la Commune à se développer.

10 Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal : indicateur général de pression fiscale, égal au rapport entre le produit des quatre taxes voté par la commune (habitation, foncier bâti et non bâti, taxe professionnelle) et le potentiel fiscal. Il mesure la possibilité pour la Commune d'augmenter ou non les impôts.

Potentiel fiscal : indicateur de richesse fiscale, défini à l'article L.2334-4 du code général des collectivités territoriales. Le potentiel fiscal d'une commune est égal à la somme que produiraient les quatre taxes directes de cette collectivité si l'on appliquait aux bases communales de ces quatre taxes le taux moyen national d'imposition à chacune de ces taxes.

Le seuil d'alerte est à **1,00**

d) État de la dette

L'encours de la dette est de **243 409,22 €** au 31/12/2025 soit 444,18 € par habitant.

0,31 année de produits de fonctionnement réels seraient nécessaires à la commune pour rembourser sa dette financière.

Année de souscription	Capital emprunté	Affectation	Échéance	Capital restant dû au 31 décembre 2025
2006	220 000,00 €	Travaux Zone Artisanale Le Coudray	15/10/26	11 000,00 €
2013	150 000,00 €	Extension Cimetière	05/11/28	30 000,00 €
2018	60 000,00 €	Voirie Route du Chassenas et Route de Guilvault	01/01/27	9 684,32 €
2019	87 929,32 €	Logement 1 Bis Rue des Tuileries	31/12/44	70 008,80 €
2019	135 072,00 €	Voirie communautaire Route de Bauzy	31/12/27	34 382,79 €
2023	100 000,00 €	Voirie 2023 Route du Monsceaux	01/01/39	88 333,31 €
	753 001,32 €			243 409,22 €

III. Budget annexe Commerce Multiservices

Suite au retrait de la commune de la Communauté de Communes du Grand Chambord, le commerce situé au 1 Rue des Tuileries a été repris en gestion par la commune.

La municipalité a décidé de voter un loyer à 400 € HT en 2019. Avec la révision du 1er septembre 2025, le loyer est de 437,12 € HT

A la clôture de l'exercice 2025, le compte financier unique du budget commerce multiservices fait apparaître un résultat global de 10 739,39 € se décomposant comme suit :

Excédent de fonctionnement cumulé	9 939,39 €
Excédent d'investissement cumulé	800,00 €
Résultat excédentaire cumulé	10 739,39 €

a) Section de fonctionnement

➤ **Dépenses** :

Les dépenses de fonctionnement s'élève à 1 016,20 €

- la taxe foncière : 469,00 €
- les réparations des néons du bâtiment : 547,20 €

➤ **Recettes** :

Les recettes de fonctionnement s'élève à 10 955,59 €

- les loyers : 5 641,95 € dont 442,30 € de remboursement de la taxe foncière par le locataire
- un arrondi de TVA : 0,60 €
- le résultat de fonctionnement reporté : 5 313,04 €

b) Section d'investissement

➤ **Recettes** :

Les recettes d'investissement s'élève à 800,00 €

- la garantie du locataire : 400,00 €
- le résultat d'investissement reporté : 400,00 €

IV. Budget annexe Garage Mécanique

Le résultat 2025 de ce budget est de 77 385,18 €.

	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent
Résultats reportés		65 461,60				65 461,60
Opérations de l'exercice	3 176,00	15 099,58			3 176,00	15 099,58
TOTAUX	3 176,00	80 561,18			3 176,00	80 561,18
Résultat de clôture		77 385,18				77 385,18
Reste à réaliser					0,00	0,00
TOTAUX CUMULES	3 176,00	80 561,18			3 176,00	80 561,18
RESULTATS DEFINITIFS		77 385,18				77 385,18

➤ **Recettes :**

Les recettes de fonctionnement s'élève à 15 099,30 €

Elles se répartissent comme suit :

- Loyer annuel 2025 : 15 099,30 € dont 3 176,00 € de remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe foncière par le locataire

➤ **Dépenses :**

Les dépenses de la section de fonctionnement s'élève à 3 176,00 €.

Elles se répartissent comme suit :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière reversé au budget général : 3 176,00 €

Il n'y a pas de section d'investissement ni d'emprunt sur ce budget.

V. Budget annexe Zone d'activités du Coudray

Le budget Zone d'Activités du Coudray est composé de 2 lots (lots 27a, 27b). Ce 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 commune.

C'est une comptabilité particulière : la comptabilité des stocks de terrains. 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).

Pour comprendre leur fonctionnement, il faut se rappeler que leur vocation est de déterminer le prix de revient des terrains aménagés et, par comparaison de celui-ci avec leur prix de vente, le gain ou la perte de la commune.

La première phase est donc la viabilisation des terrains

Toutes les dépenses sont inscrites en section de fonctionnement dans les comptes 6015 (achat de terrains), 6045 (frais d'études) et 605 (travaux).

Les travaux retracés dans le budget annexe de lotissement sont ceux qui sont indispensables à la viabilisation des terrains (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc..).

Ces travaux sont rattachés à la compétence d'aménagement du lotissement : ils pourront donc être exécutés par une commune même si, par ailleurs, elle ne détient pas la compétence, eau, assainissement, etc...

Lorsque toutes les dépenses ont été réalisées et, en tout état de cause à la fin de chaque exercice, on constate la valeur du stock, c'est à dire le prix de revient de l'aménagement, constitué de l'ensemble de ces charges.

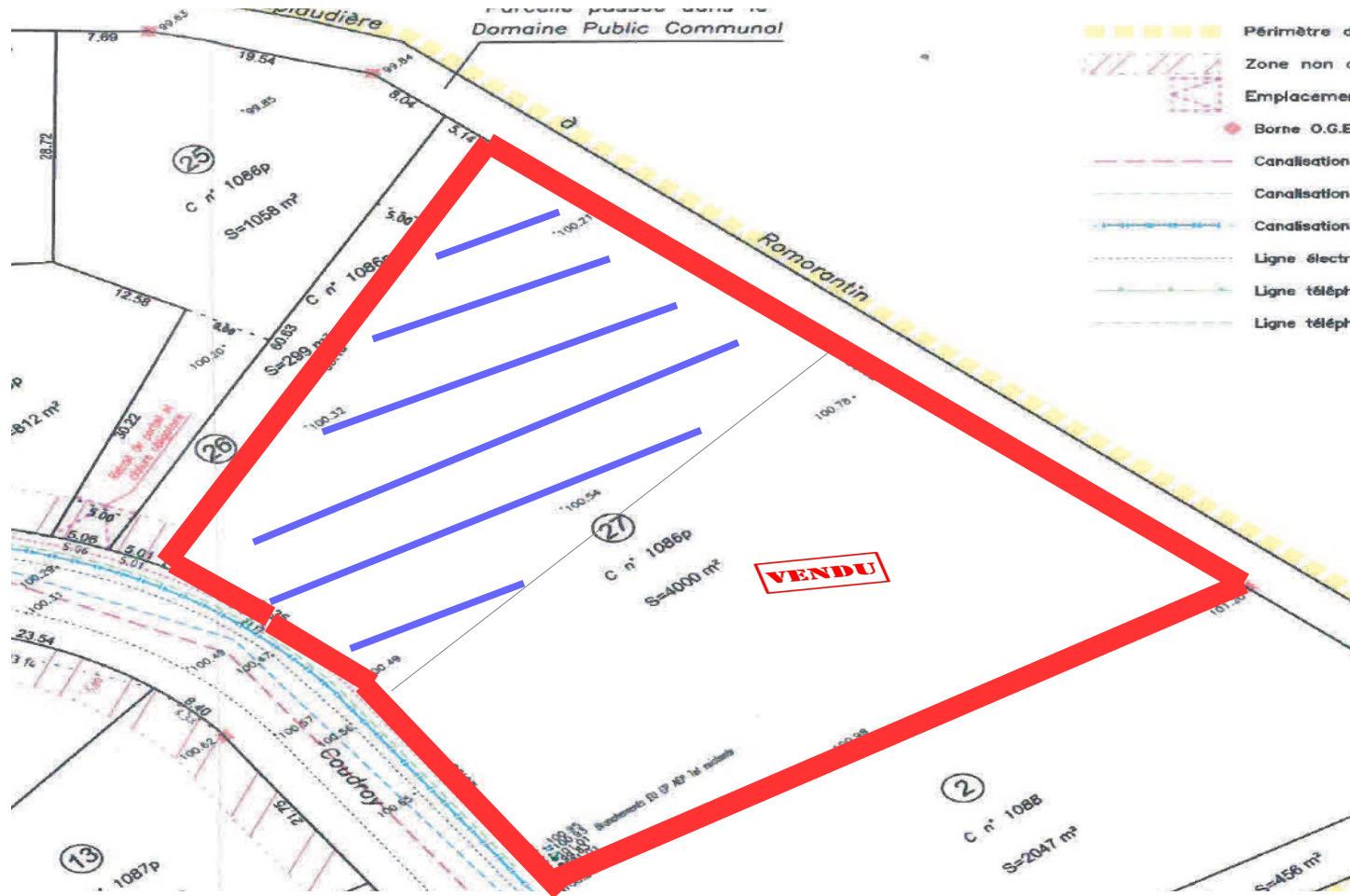
Cette phase est terminée.

La vente des terrains aménagés

Le produit de la vente s'inscrit en recette de fonctionnement au compte 7015. Chaque fin d'année on sort du stock les terrains qui ont été vendus. Cette opération est réalisée pour le prix de revient des terrains vendus (valeur totale du stock/ superficie totale commercialisable x superficie vendue). Budgétairement, cette opération se traduit par une dépense du compte 71355 et une recette du compte 3555. Il s'agit également d'une opération d'ordre budgétaire entre sections.

La délibération n°2016-73 du 4 novembre 2016 fixe le tarif à 10,40 € HT le m². Seul le lot 27b reste à vendre, soit une recette potentielle de 21 213,00 €.

Plan de situation de la Zone d'Activités du Coudray



— Terrain à commercialiser

Le résultat 2025 de ce budget est de -21 608,91 €.

	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent
Résultats reportés		24,53	20 019,19		20 019,19	24,53
Opérations de l'exercice	7 134,81	7 134,81	8 563,16	6 948,91	15 697,97	14 083,72
TOTAUX	7 134,81	7 159,34	28 582,35	6 948,91	35 717,16	14 108,25
Résultat de clôture		24,53	21 633,44		21 608,91	
Reste à réaliser			0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX CUMULES	7 134,81	7 159,34	28 582,35	6 948,91	35 717,16	14 108,25
RESULTATS DEFINITIFS		24,53	21 633,44		21 608,91	

Aucune opération réelle a été enregistrée en 2025 hormis le remboursement de l'emprunt au budget général

- 92,95 € intérêts d'emprunt
- 1 521,30 € capital d'emprunt

VI. Budget annexe Lotissement du Coudray

Le budget lotissement du Coudray est composé de 19 lots. Ce 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 commune.

C'est une comptabilité particulière : la comptabilité des stocks de terrains. 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).

Pour comprendre leur fonctionnement, il faut se rappeler que leur vocation est de déterminer le prix de revient des terrains aménagés et, par comparaison de celui-ci avec leur prix de vente, le gain ou la perte de la commune.

La première phase est donc la viabilisation des terrains

Toutes les dépenses sont inscrites en section de fonctionnement dans les comptes 6015 (achat de terrains), 6045 (frais d'études) et 605 (travaux).

Les travaux retracés dans le budget annexe de lotissement sont ceux qui sont indispensables à la viabilisation des terrains (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc..).

Ces travaux sont rattachés à la compétence d'aménagement du lotissement : ils pourront donc être exécutés par une commune même si, par ailleurs, elle ne détient pas la compétence, eau, assainissement, etc...

Lorsque toutes les dépenses ont été réalisées et, en tout état de cause à la fin de chaque exercice, on constate la valeur du stock, c'est à dire le prix de revient de l'aménagement, constitué de l'ensemble de ces charges.

La vente des terrains aménagés

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 (VENDU)
- lot 10, 800 m² : 18 400,00 € TTC (VENDU)
- lot 11, 948 m² : 20 998,20 € TTC (VENDU)
- lot 14, 959 m² : 22 057,00 € TTC (VENDU)
- lot 15, 892 m² : 20 516,00 € TTC (SOUS COMPROMIS)
- lot 16, 907 m² : 20 861,00 € TTC (VENDU)
- lot 17, 16 000,00 € TTC
- lot 18, 21 382,50 € TTC
- lot 19, 16 382,00 € TTC
- lot 20, 14 800,00 € TTC (SOUS COMPROMIS)

- lot 21, 22, 23, 24 et 25 sont à finir de viabiliser

5 lots a été vendu pour un montant net collectivité de 82 251,65 € (plus-value 9 964,18 €) et 2 lots sont sous compromis pour une future recette de 31 280,00 € (plus-value 3 972,61 €).



Le résultat 2025 de ce budget est de -198 837,71 €.

	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT		ENSEMBLE	
	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent
Résultats reportés		47 720,24	239 168,34		239 168,34	47 720,24
Opérations de l'exercice	214 660,68	214 660,68	221 199,27	213 809,66	435 859,95	428 470,34
TOTAUX	214 660,68	262 380,92	460 367,61	213 809,66	390 077,85	476 190,58
Résultat de clôture		47 720,24	246 557,95		246 557,95	0,00
Reste à réaliser						0,00
TOTAUX CUMULES	214 660,68	262 380,92	460 367,61	213 809,66	675 028,29	476 190,58
RESULTATS DEFINITIFS		47 720,24	246 557,95		198 837,71	

Aucune opération réelle a été enregistrée en 2025 hormis le remboursement de l'emprunt au budget général

- 425,51 € intérêts d'emprunt
- 6 964,10 € capital d'emprunt

Fait à Courmemin, le 29 avril 2026

Le Maire,

Gilles CHANTIER