

**NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE
DU BUDGET PRIMITIF 2025
BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT DU COUDRAY**

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 (budgets primitifs et comptes financiers uniques) une note de présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles.



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 NOTRE 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 autorisées et prévues pour l'année 2025. Il respecte les principes budgétaires : annualité, universalité, unité, équilibre, sincérité. Le budget primitif constitue le premier acte obligatoire du cycle budgétaire annuel de la collectivité. Il doit être voté par l'assemblée délibérante avant le 15 avril de l'année à laquelle il se rapporte, ou le 30 avril l'année de renouvellement de l'assemblée, et transmis au représentant de l'État dans les 15 jours qui suivent son approbation.

Par cet acte, le maire, ordonnateur, est autorisé à effectuer les opérations de recettes et de dépenses inscrites au budget, pour la période qui s'étend du 1er janvier au 31 décembre de l'année civile

Le budget 2025 a été voté le 1er avril 2025 par le conseil municipal. Il peut être consulté sur simple demande à la mairie aux heures d'ouvertures des bureaux.

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

4 lots a été vendus.

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)
18 219 m2**

DEPENSES	
60 – FONCIER	22 652,55
2016 – Intégration achat terrains en 2016	22 652,55
60 – TRAVAUX ET ETUDES	280 063,12
2016 -Intégration travaux 2005 en 2016	116 015,55
2017 – Frais acte dépôt pièces PL Za du Coudray	153,21
2017 -Honoraires permis modificatif ZA du Coudray	1 852,65
2018 -Bornage Lotissement du Coudray	2 450,00
2019 – Étude loi sur l'eau	1 660,56
2019 – Viabilisation éclairage public	14 729,00
2019 – Viabilisation téléphone	10 020,67
2019 – Viabilisation électricité	32 864,24
2020 – Étude géotechnique et d'infiltration EP	4 000,00
2022 – Étude viabilisation réseau Orange	1 401,00
2022 - Étude de sol G1	3 440,00
2023 – MO Viabilisation EP et AEP	3 449,53
2023 – Viabilisation EP et AEP	87 220,71
2023- Frais dépôt modification acte	242,00
2023- Panneau publicitaire	564,00
2025 – Reprise branchement FT lot 11	
66 – FRAIS DIVERS	53 580,50
2016 -Intégration Frais financiers 2007-2026	53 578,04
65 – DIVERS	1,23
Arrondis TVA	1,23
SOUS-TOTAL DEPENSES HT	356 297,40
MARGE DE L'OPERATION	66 328,22
Coût de production	19,56

RECETTES	
70 – VENTES PARCELLES – MARCHÉ LIBRE	324 538,19
15 terrains à bâtir de 740 m2 à 1282 m2	
Lot 7 – 800 m2	15 333,33
Lot 8 – 1158 m2	19 011,46
Lot 9 – 1159 m2	17 790,58
Lot 10 – 800 m2	15 506,73
Lot 11 – 948 m2	17 498,50
Lot 12 – 1171 m2	20 661,67
Lot 13 – 1282 m2	23 832,71
Lot 14 – 959 m2	18 380,00
Lot 15 – 892 m2	17 096,67
Lot 16 – 907 m2	17 384,17
Lot 21 – 750 m2	14 375,00
Lot 22 – 950 m2	16 362,33
Lot 23 – 964 m2	16 077,29
Lot 24 – 857 m2	14 010,83
Lot 25 – 1013 m2	15 961,21
Lot 17 – 800 m2	15 333,33
Lot 18 – 1159 m2	20 266,88
Lot 19 – 910 m2	15 472,17
Lot 20 – 740 m2	14 183,33
74 – SUBVENTIONS	98 084,85
2019 – Subvention Eclairage public SIDELC	5 891,60
2019 – Fonds de concours CCRM	17 361,15
2019 – Subvention DSR Conseil Départemental	17 000,00
2023 – Fonds de concours CCRM	57 832,10
75 – DIVERS	2,58
Arrondis TVA	2,58
SOUS-TOTAL RECETTES HT	422 625,62

A ce jour, la marge de l'opération est bénéficiaire de **66 328,22 €**, en sachant qu'il reste à financer 7 lots pour terminer complètement la viabilisation.

Le budget Lotissement du Coudray 1ère a été dissous au 1er janvier 2025. C'est pourquoi, dans la présentation des chiffres ci-dessous, y sont intégrés les résultats 2024 de ce budget.

2.3 Section de fonctionnement

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
011 – Charges à caractère général	2 800,00	70 – Produits de services, du domaine et ventes diverses	29 516,00
65 – Autres charges de gestion courante	29 529,00	75 – Autres produits de gestion courante	10,00
66 – Charges financières	425,51		
		002 – Résultat de fonctionnement reporté	0,00
Total des dépenses réelles	32 754,51	Total des recettes réelles	29 526,00
042 – Opérations d'ordre transferts entre sections	213 809,66	042 – Opérations d'ordre transferts entre sections	217 038,17
043 – Opération d'ordre à l'intérieur de la section	428,51	043 – Opération d'ordre à l'intérieur de la section	428,51
Total des dépenses d'ordre	214 238,17	Total des recettes d'ordre	217 466,68
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	246 992,68	TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT	246 992,68

1. Les dépenses réelles de fonctionnement

Les dépenses réelles inscrites sont :

- les travaux de viabilisation pour un montant de 2 800,00 € (fouille réseau téléphone du lot 11 et reprise suite à écrasement de celui-ci),
- les intérêts d'emprunt pour un montant de 425,51 €,
- les arrondis éventuels de TVA et divers pour un montant de 29 529,00 €.

2. Les recettes réelles de fonctionnement

Les recettes réelles correspondent :

- la vente éventuelle de 2 lots pour un montant de 29 516,00 €
- 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

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
		10 – Excédent de fonctionnement reporté	47 720,24
16 – Emprunts et dettes assimilées	6 964,10	16 – Emprunts et dettes assimilées	201 640,71
001 – Résultat de fonctionnement reporté	239 168,34		
Total des dépenses réelles	246 132,44	Total des recettes réelles	249 360,95
040 – Opérations d'ordre transferts entre sections	217 038,17	040 – Opérations d'ordre transferts entre sections	213 809,66
Total des dépenses d'ordre	217 038,17	Total des recettes d'ordre	213 809,66
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	463 170,61	TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT	463 170,61

3. Les dépenses réelles d'investissement

Les dépenses réelles inscrites sont :

- le capital d'emprunt de 6 964,10 €

4. Les recettes réelles de fonctionnement

Les recettes réelles correspondent :

- l'emprunt d'un montant de 201 640,71 € € que le budget général devrait injecter pour équilibrer le déficit de l'opération Lotissement du Coudray tant que tous les terrains ne sont pas vendus. A ce jour, la commune devrait encaisser la somme totale de 263 251,29 € sur ces lots restants à la commercialisation.

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

Fait à Courmemin, le 1er avril 2025
Le Maire,

Gilles CHANTIER