

COMMUNE DE RONTIGNON
NOTE DE PRÉSENTATION BRÈVE ET SYNTHÉTIQUE
DU BUDGET ANNEXE "LOTISSEMENT LE VILLAGE"
(COMPTE ADMINISTRATIF 2022 ET BUDGET PRIMITIF 2023)

Sommaire :

Note liminaire

I. Le cadre général du budget

II. La section de fonctionnement

III. La section d'investissement

IV. Les données synthétiques du budget – Récapitulation

Annexe 1 : les budgets annexes de lotissements

Annexe 2 : article L.2313-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT)

NOTE LIMINAIRE

Précisions sur les règles d'affectation et le calcul de l'équilibre pour les budgets annexes de lotissement.

Les activités liées aux lotissements sont individualisées au sein d'un budget annexe afin de ne pas bouleverser l'économie du budget de la collectivité et d'individualiser les risques financiers de telles opérations qui peuvent être importants compte tenu de la nature de ces opérations et de leur durée (risques liés à la commercialisation, risques attachés à l'exécution et au financement des équipements publics, risques liés aux difficultés réglementaires de maîtrise du foncier). Les opérations correspondantes sont décrites dans une comptabilité de stocks spécifique tenue selon le système de l'inventaire intermittent ou de l'inventaire permanent simplifié.

Les terrains aménagés ne doivent pas être intégrés dans le patrimoine immobilisé de la commune puisqu'ils ont vocation à être vendus par la collectivité. Les opérations correspondantes sont donc retracées dans des comptes de stocks (classe 3) et non dans les comptes d'immobilisations (classe 2).

La comptabilité de stock faisant principalement intervenir la section de fonctionnement (opérations d'ordre budgétaires entre les comptes de classes 3 (valeur du terrain), les comptes de classe 6 (dépenses) et les comptes de classe 7 (recettes), tout résultat excédentaire de la section de fonctionnement doit faire l'objet d'un report destiné à financer les opérations de l'exercice suivant (ligne 001 "résultat de fonctionnement reporté"). Sauf cas particulier (remboursement des annuités d'emprunts ou des avances inscrites en section d'investissement), il n'y a pas lieu d'effectuer de virement des excédents de la section de fonctionnement vers la section d'investissement (compte 1068).

L'équilibre des budgets annexes retraçant les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC ...) s'apprécie en prenant en considération les spécificités de la comptabilité de stock.

À la fin de chaque exercice, la valeur du stock, correspondant au prix de revient de l'aménagement, est constatée. Cette valeur inclut l'ensemble des charges afférentes à la production du bien (achat de terrain, études, frais divers). **L'opération n'est finalement équilibrée qu'au moment de la vente.** Dans l'attente de la commercialisation des lots, la prise en charge financière de l'opération de lotissement est assurée **par un emprunt ou par une avance remboursable du budget principal.**

Dans ces conditions, pour le calcul de l'équilibre, les opérations liées à la constatation des stocks existants (comptes 31, 33 et 35) participent à l'équilibre de la section d'investissement. Les crédits inscrits en recettes sur ces comptes doivent donc être pris en compte au titre des ressources propres internes de la section d'investissement.

Un budget annexe de lotissement (ou de zone d'activités) est soumis, lui aussi, aux règles de sincérité et d'équilibre budgétaire. Les coûts prévisionnels de viabilisation de terrains doivent être équilibrés par des recettes prévisionnelles sincères de cessions de lots ou à défaut de perspectives de ventes sur l'exercice, par des prévisions de variation de stocks de terrains viabilisés et par des avances du budget principal.

I. LE CADRE GÉNÉRAL DU BUDGET

L'article L 2313-1 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

La présente note répond à cette obligation pour la commune ; elle est disponible sur le site Internet de la commune de Rontignon (www.rontignon.fr/index.php/vie-communale/le-conseil-municipal).

Le compte administratif retrace l'ensemble des mandats de dépenses et des titres de recettes de l'année 2022. Il est obligatoire. Il est régi par les principes d'annualité, d'unité, de sincérité et d'équilibre. Le compte administratif est soumis pour approbation par l'ordonnateur (le maire) à l'assemblée délibérante qui l'arrête définitivement par un vote, impérativement avant le 30 juin de l'année de la clôture de l'exercice.

Le compte administratif de ce budget annexe (nomenclature M14) a été approuvé le 11 avril 2023 par le conseil municipal avant que ne soit voté le budget primitif 2023 (nomenclature M57). Ces budgets peuvent être consultés sur simple demande au secrétariat de la mairie aux heures d'ouvertures des bureaux.

II. LES DONNÉES SYNTHÉTIQUES DU BUDGET**A) EXÉCUTION DU BUDGET 2022**

EXÉCUTION DU BUDGET 2022		DÉPENSES	RECETTES
RÉALISATIONS DE L'EXERCICE (mandats et titres)	Section de fonctionnement	552 300,47	551 850,47
	Section d'investissement	551 850,47	352 130,00
		+	+
REPORTS DE L'EXERCICE 2021	Report en section de fonctionnement	0,00	0,00
	Report en section d'investissement	0,00	0,00
		=	=
TOTAL (réalisations+ reports)		1 104 150,94	903 980,47
RÉSULTAT CUMULÉ	Section de fonctionnement	552 300,47	551 850,47
	Section d'investissement	551 850,47	352 130,00
	TOTAL CUMULÉ	1 104 150,94	903 980,47

Le budget annexe "lotissement Le Village" a été créé par délibération n° 59-2021-09 du 15 décembre 2021. Le premier budget primitif a été voté le 25 janvier 2022 (délibération n° 01-2022-01).

Commentaires : outre la constatation de la valeur des terrains, le budget constate le paiement des frais de dossier (450 €) de l'emprunt réalisé pour finaliser l'achat des terrains portés par l'établissement public foncier local (ÉPFPL) Béarn-Pyrénées et les premières dépenses afférentes aux prestations réalisées par le groupement de maîtrise d'œuvre (7 555,20 €).

B) BUDGET PRÉVISIONNEL 2023

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BUDGET 2023		DÉPENSES	RECETTES
Crédits d'investissement votés au titre du budget 2023		309 635,00	509 355,00
		+	+
Restes à réaliser de l'exercice 2022		0,00	0,00
Solde d'exécution négatif de la section d'investissement reporté		199 720,47	0,00
		=	=
TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT		509 355,47	509 355,00
Crédits de fonctionnement votés au titre du budget 2023		821 780,00	822 230,00
		+	+
Restes à réaliser de l'exercice 2022		0,00	0,00
Résultat e fonctionnement négatif reporté		450,00	0,00
		=	=
TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT		822 230,00	822 230,00
TOTAL DU BUDGET		1 331 585,47	1 334 585,00

Les montants prévisionnels inscrits au budget primitif 2023 peuvent être détaillés (montants HT) comme suit :

- Honoraires (frais de notaire) : 2 000 € ;
- Achat d'études (maîtrise d'œuvre) : 63 944,80 € ;
- Études géotechniques et dossier "loi sur l'eau" : 10 000 € ;
- Premiers travaux de lotissement : 230 000 € ;
- Vente de terrains : 269 000 €.

C) ÉTAT DE LA DETTE

Un emprunt d'un montant de **352 130 €** sur 3 ans à taux fixe (0,92 %) a été contractualisé le 28 mars 2022 auprès de la Caisse d'Épargne Poitou-Charentes pour une durée de trois années avec un amortissement *in fine* et un paiement annuel d'intérêts. En 2022, ont été uniquement réglés les frais de commission s'élevant à 450 €. Le remboursement anticipé peut être effectué sans pénalité.

Nota : Pour les collectivités locales et leurs établissements (communes, départements, régions, établissement public de coopération intercommunale (ÉPCI), syndicats mixtes, établissements de coopération interdépartementale), les articles L 2121-26, L 3121-17, L 4132-16, L.5211-46, L 5421-5, L 5621-9 et L 5721-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoient le droit pour toute personne physique ou morale de demander communication des procès-verbaux, budgets, comptes et arrêtés

Fait à Rontignon, le 11 avril 2023

Le Maire, Victor DUDRET

ANNEXE 1**LES BUDGETS ANNEXES DE LOTISSEMENTS**

Sous cette dénomination on trouve deux sortes d'opérations :

- **les lotissements à usage d'habitation** (cas du présent budget annexe),
- les aménagements de zones d'activité, la plupart du temps réalisées par des établissements publics de coopération intercommunale (ÉPCI) à fiscalité propre.

► **POURQUOI UN BUDGET ANNEXE POUR LES LOTISSEMENTS ?**

1. **La nécessité 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 ;
1. **Une obligation fiscale** : les opérations d'aménagement de zones d'activité sont de droit dans le champ de la TVA. 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). Dès lors qu'il y a assujettissement à la TVA, il est nécessaire de tenir une comptabilité dédiée à ces opérations ;
2. **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).

► **COMMENT FONCTIONNENT LES BUDGETS ANNEXES DE LOTISSEMENT ?**

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.

Cela se traduit par une dépense du compte de stock (3555) et une recette du compte de variation de stock en section de fonctionnement (compte 7135). Il s'agit d'une opération d'ordre budgétaire entre sections à inscrire dans les chapitres globalisés 040 en investissement et 042 en fonctionnement.

Pendant la période de viabilisation des terrains la section de fonctionnement est donc toujours équilibrée. La section d'investissement qui constate en dépense le coût total de la viabilisation, doit trouver en recette les moyens de la financer (emprunt, avance remboursable du budget principal, etc...).

▪ **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 7135 et une recette du compte 3555. Il s'agit également d'une opération d'ordre budgétaire entre sections.

▪ **La clôture des budgets annexes de lotissement.**

Le budget annexe est clôturé dès lors que l'intégralité des terrains a été vendue et qu'il n'y a donc plus de stock.

Si les ventes se sont faites à perte, la section de fonctionnement, qui enregistre en recette les prix de vente et en dépense le prix de revient, se trouve logiquement déficitaire. Le déficit est alors apuré par une subvention d'équilibre du budget principal.

Si les ventes génèrent des gains, l'excédent de la section de fonctionnement est reversé au budget principal.

Lorsqu'à la clôture d'un budget annexe de lotissement, il reste un solde d'emprunt à rembourser, il est également reversé au budget principal (puisque'il n'y aura plus dans le budget annexe de recette susceptible de le financer).

Remarques : le Conseil Constitutionnel tout comme le Conseil d'État (arrêt du 3 novembre 1997 : Commune de Fougerolles), estiment qu'une collectivité ne peut en principe pas vendre un terrain pour un prix inférieur à sa valeur, sinon l'opération pourrait être assimilée à une libéralité. Le versement d'une subvention du budget principal à un budget annexe de lotissement doit donc pouvoir être justifié par des raisons objectives rendant cette participation nécessaire : intérêt général, carence de l'offre foncière entravant le développement local, contreparties apportées à la collectivité... En outre, concernant les zones d'activités, le versement au budget annexe de l'opération de viabilisation d'une subvention de la collectivité atténuant le prix des terrains vendus viabilisés pour l'accueil d'entreprises est constitutive d'une intervention économique régie par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et ses textes réglementaires subséquents.

ANNEXE 2 – ARTICLE L2313-1 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (CGCT)(version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2019)**Partie législative - Partie 2 : la commune – Livre III : finances communales - Titre I^{er} : budget et comptes****Chapitre III : publicité des budgets et comptes - Article L2313-1****Modifié par Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 -Art.6 - Modifié par la Loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 – Art. 191 (V)**

Les budgets de la commune restent déposés à la mairie et, le cas échéant, à la mairie annexe où ils sont mis sur place à la disposition du public dans les quinze jours qui suivent leur adoption ou éventuellement leur notification après règlement par le représentant de l'État dans le département.

Le public est avisé de la mise à disposition de ces documents par tout moyen de publicité au choix du maire.

Dans les communes de 3 500 habitants et plus, les documents budgétaires, sans préjudice des dispositions de l'article [L. 2343-2](#), sont assortis en annexe :

- 1° De données synthétiques sur la situation financière de la commune ;
- 2° De la liste des concours attribués par la commune sous forme de prestations en nature ou de subventions. Ce document est joint au seul compte administratif ;
- 3° De la présentation agrégée des résultats afférents au dernier exercice connu du budget principal et des budgets annexes de la commune. Ce document est joint au seul compte administratif ;
- 4° De la liste des organismes pour lesquels la commune :
 - a) détient une part du capital ;
 - b) a garanti un emprunt ;
 - c) a versé une subvention supérieure à 75 000 euros ou représentant plus de 50 % du produit figurant au compte de résultat de l'organisme.

La liste indique le nom, la raison sociale et la nature juridique de l'organisme ainsi que la nature et le montant de l'engagement financier de la commune ;

- 5° Abrogé ;
- 6° D'un tableau retraçant l'encours des emprunts garantis par la commune ainsi que l'échéancier de leur amortissement ;
- 7° De la liste des délégataires de service public ;
- 8° Du tableau des acquisitions et cessions immobilières mentionné au c de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;
- 9° D'une annexe retraçant l'ensemble des engagements financiers de la collectivité territoriale ou de l'établissement public résultant des marchés de partenariat prévus à l'article L. 1414-1 ;
- 10° D'une annexe retraçant la dette liée à la part investissements des marchés de partenariat.

Lorsqu'une décision modificative ou le budget supplémentaire a pour effet de modifier le contenu de l'une des annexes, celle-ci doit être à nouveau produite pour le vote de la décision modificative ou du budget supplémentaire.

Dans ces mêmes communes de 3 500 habitants et plus, les documents visés au 1° font l'objet d'une insertion dans une publication locale diffusée dans la commune.

Les communes mentionnées à l'alinéa précédent et ayant institué la taxe de balayage peuvent retracer dans un même état, en lieu et place de l'état de répartition prévu au même alinéa, d'une part, les produits perçus mentionnés audit alinéa majoré des produits de la taxe de balayage, et, d'autre part, les dépenses directes et indirectes relatives à l'exercice du service public de collecte et traitement des déchets, ainsi que celles occasionnées par le balayage de la superficie des voies livrées à la circulation publique.

Pour l'application des deux alinéas précédents, les produits retracés ne comprennent pas les impositions supplémentaires établies au titre de l'exercice ou des exercices précédents.

Les communes et leurs groupements de 10 000 habitants et plus ayant institué la taxe d'enlèvement des ordures ménagères conformément aux articles [1520](#), [1609 quater](#), [1609 quinquies C](#) et [1379-0 bis](#) du code général des impôts et qui assurent au moins la collecte des déchets ménagers retracent dans un état spécial annexé aux documents budgétaires, d'une part, le produit perçu de la taxe précitée et les dotations et participations reçues pour le financement du service, liées notamment aux ventes d'énergie ou de matériaux, aux soutiens reçus des éco-organismes ou aux aides publiques, et d'autre part, les dépenses, directes et indirectes, afférentes à l'exercice de la compétence susmentionnée.

Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes signataires de contrats de ville définis à l'article [6 de la loi n° 2014-173](#) du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine présentent annuellement un état, annexé à leur budget, retraçant les recettes et les dépenses correspondant aux engagements pris dans le cadre de ces contrats. Y figurent l'ensemble des actions conduites et des moyens apportés par les différentes parties au contrat, notamment les départements et les régions, en distinguant les moyens qui relèvent de la politique de la ville de ceux qui relèvent du droit commun.

Pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements.

Une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au budget primitif et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

La présentation prévue au précédent alinéa ainsi que le rapport adressé au conseil municipal à l'occasion du débat sur les orientations budgétaires de l'exercice prévu à l'article [L. 2312-1](#), la note explicative de synthèse annexée au budget primitif et celle annexée au compte administratif, conformément à l'article [L. 2121-12](#), sont mis en ligne sur le site internet de la commune, lorsqu'il existe, après l'adoption par le conseil municipal des délibérations auxquelles ils se rapportent et dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.