Envoyé en préfecture le 08/04/2025
Reçu en préfecture le 08/04/2025
Publié le 08/04/2025
ID : 037-213700313-20250402-D2025_37-BF

ville de BOURGUEIL

RAPPORT DE PRESENTATION
SYNTHETIQUE DU BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT POUR 2025

Conformément aux dispositions de l'article L2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour les communes de 3 500 habitants et plus, le rapport synthétique retraçant les informations essentielles doit être joint au BP, et mis en ligne sur le site internet de la collectivité dans un délai d'un mois à compter de leur adoption. Il doit être transmis au représentant de l'état.

Une présentation synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Le budget retrace l'ensemble des dépenses et recettes prévisionnelles pour l'exercice 2025.

Il se compose essentiellement d'opérations d'ordre entre section.

En 2024, il a été constaté des écritures de variations de stocks de terrains.

PRESENTATION DU BUDGET ANNEXE LOTISSEMENTS

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.

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.

Cela implique une comptabilité particulière 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).

La vocation des budgets Lotissements 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...).

Envoyé en préfecture le 08/04/2025
Reçu en préfecture le 08/04/2025
Publié le 08/04/2025
ID : 037-213700313-20250402-D2025_37-BF

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

Actuellement, il reste 3 terrains situés à la Mailletterie. Si ces terrains sont vendus sur le budget 2025, le budget annexe lotissements sera clôturé.

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

PRESENTATION DU BUDGET ANNEXE LOTISSEMENTS POUR 2025

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Chapitre	Libellé	Total	Article	Libellé	Total
042	Variation des stocks de terrains aménagés	150 971.58 €	70	Vente des terrains aménagés	41 666.00 €
65	Arrondi de TVA	5.00 €	75	Arrondi de TVA	5.00 €
023	Virement à la section d'investissement	198 165.13 €	042	Variation des stocks de terrains aménagés	150 971.58 €
			Excédent de fonctionnement 2024		156 499.13 €
Total dépenses de fonctionnement		349 141.71 €	Total recettes de fonctionnement		349 141.71 €

La section de fonctionnement s'équilibre à la somme de 349 141.71 €.

SECTION D'INVESTISSEMENT

Chapitre	Libellé	Total	Article	Libellé	Total
040	Terrains aménagés	150 971.58 €	040	Terrains aménagés	150 971.58 €
Déficit d'investissement 2024		150 971.58 €	023	Virement de la section de fonctionnement	198 165.13 €
Total dépenses d'investissement		301 943.16 €	Total recettes d'investissement		349 136.71€

La section d'investissement présente un suréquilibre de 47 193.55 €.

Fait à Bourgueil, le 3 avril 2025

Le Maire

Benoit BARANGER