



NOTE DE PRESENTATION BUDGET PRIMITIF 2026 - LOTISSEMENT LA BROCHE A ROTIR

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 budget primitif et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

La présente note répond à cette obligation pour la commune.

Le budget primitif retrace l'ensemble des dépenses et des recettes autorisées et prévues pour l'année 2026. Il respecte les principes budgétaires : annualité, universalité, unité, équilibre et antériorité. 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 30 avril, et transmis au représentant de l'État dans un délai de 15 jours maximum après la date limite de vote du budget. 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 annexe 2026 du lotissement a été voté le 24 avril 2026 par le conseil municipal. Il peut être consulté sur simple demande au secrétariat de la mairie aux heures d'ouvertures des bureaux. Il a été établi avec la volonté :

- de maîtriser les dépenses de fonctionnement ;
- de contenir la dette en limitant le recours à l'emprunt ;
- de mobiliser des subventions auprès du conseil départemental et de la Région chaque fois que possible.

Les sections de fonctionnement et investissement structurent le budget du lotissement. D'un côté, la gestion des affaires courantes (ou section de fonctionnement), incluant notamment les travaux de viabilisation des lots ; de l'autre, la section d'investissement qui a vocation à gérer les stocks de terrain.

I. La section de fonctionnement

a) Généralités

Le budget de fonctionnement du lotissement permet à notre collectivité d'assurer les dépenses et recettes liées à la création du futur lotissement communal situé à la Broche à Rôtir. Il permet également de gérer les stocks de terrain ;

Dans le cadre d'un budget annexe :

- L'achat du terrain non viabilisé correspond à une entrée de terrain ;
- Le découpage et la viabilisation des lots engendrent une majoration de la valeur initiale du terrain ;
- Et enfin la vente de terrains viabilisés génère plusieurs sorties de terrains.

La section de fonctionnement regroupe l'ensemble des dépenses et des recettes nécessaires à l'acquisition du terrain servant de support au futur lotissement ainsi qu'à la viabilisation des parcelles qui seront mises en vente.

Pour cette opération :

Les recettes de fonctionnement correspondent aux sommes encaissées au titre de la vente des lots

viabilisés. En attendant, la collectivité a recours à un prêt relais auprès d'un établissement financier. D'une durée de deux ou trois ans renouvelables, celui-ci permet à la commune de préfinancer les travaux. Seuls les intérêts sont réglés au mois ou au trimestre. Le capital quant à lui est remboursé au fur et à mesure que les lots sont vendus.

Les recettes de fonctionnement 2026 sont estimées à 251 327.16 euros et tiennent compte de la variation des stocks.

Les dépenses de fonctionnement 2025 sont constituées des travaux de réseaux et de voirie et des intérêts des emprunts à payer.

Les dépenses de fonctionnement 2025 sont estimés à 251 327.16 euros (toujours en tenant compte de la variation des stocks).

b) Les principales dépenses et recettes de la section :

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Charges à caractère général (terrains à aménager, travaux ..) et autres charges de gestion courante	10 059.66 €	Produits des services (ventes des terrains aménagés)	54 500.00 €
Charges financières (Intérêts des emprunts)	5 820.00 €	Variation des stocks	181 713.86 €
Amortissements, Provisions, Stocks	165 834.20 €	Excédent de fonctionnement reporté	21 513.86 €
Virement à la section d'investissement	76 013.86 €		
Total général	257 727.72 €	Total général	257 727.72 €

II. La section d'investissement

a) Généralités

Le budget d'investissement prépare l'avenir. Contrairement à la section de fonctionnement qui implique des notions de récurrence et de quotidienneté, la section d'investissement est liée aux projets de la ville à moyen ou long terme. Elle concerne des actions, dépenses ou recettes, à caractère exceptionnel. Pour un foyer, l'investissement a trait à tout ce qui contribue à accroître le patrimoine familial : achat d'un bien immobilier et travaux sur ce bien, acquisition d'un véhicule, ...

Ici, dans le cadre de notre budget annexe, il permet de gérer la variation des terrains aménagés et d'effectuer les remboursements de l'emprunt au fur et à mesure des ventes de lots :

- en dépenses et en recettes : les variations liées aux entrées et sorties de terrains aménagés ;
- en dépenses : les remboursements liés à l'emprunt.

b) Une vue d'ensemble de la section d'investissement

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Emprunt	45 800.00 €	Virement de la section de fonct.	76 013.86 €
Terrains aménagés	181 713.86 €	Terrains aménagés	165 834.20 €
Déficit d'investissement reporté	14 334.20 €		
Total général	241 848.06 €	Total général	241 848.06 €

III. Les données synthétiques du budget – Récapitulation

a) Rappel des éléments estimés à la date du vote du 1er budget :

DEPENSES	HT
ACHAT DU TERRAIN avec la maison	160 000,00 €
NOTAIRES (Montant à confirmer)	13 000,00 €
GEOMETRE	3 295,00 €
VOLET PAPE	800,00 €
VIABILISATION (Estimation du géomètre)	32 000,00 €
ETUDE HYDRAULIQUE	1 500,00 €
DEFRICHAGE ET NIVELAGE DU TERRAIN	13 060,00 €
EXPLORE (Levée du risque)	2 480,00 €
TOTAL GENERAL	226 135,00 €

b) Etat de la dette au 31/12/2024 et évolution sur 5 ans

Année	Capital de départ	Capital	Intérêts	Frais	Ecart de change	Total versement	Capital restant
2022	225 000,00	0,00	630,00	0,00	(+) 0,00	630,00	225 000,00
2023	225 000,00	0,00	2 520,00	0,00	(+) 0,00	2 520,00	225 000,00
2024	375 000,00	225 000,00	3 409,67	150,00	(+) 0,00	228 559,67	150 000,00
2025	150 000,00	0,00	5 820,00	0,00	(+) 0,00	5 820,00	150 000,00
2026	150 000,00	0,00	5 820,00	0,00	(+) 0,00	5 820,00	150 000,00
Sous-total		225 000,00	18 199,67	150,00		243 349,67	
Total		225 000,00	18 199,67	150,00		243 349,67	

Nota : Pour les collectivités locales et leurs établissements (communes, départements, régions, EPCI, 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 Tourville-les-Iffs, le 24/04/2026

Le Maire – Dominique GOULET



