



NOTE DE PRESENTATION COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025 – 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 financier unique afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux. La présente note, disponible au secrétariat de mairie et sur le site internet de la commune, répond à cette obligation.

Le compte financier unique 2025 du budget annexe « Lotissement la Broche à Rôtir » a été voté le 24/04/2026 par le conseil municipal sous la présidence de Madame MASSON Martine. Il retrace l'ensemble des dépenses et des recettes réalisées dans le cadre de ce budget annexe entre le 1er janvier et le 31 décembre 2025. Il se substitue au compte administratif dressé par l'ordonnateur et au compte de gestion établi par le Trésorier et peut être consulté sur simple demande au secrétariat de mairie ou sur le site internet de la commune.

Les sections de fonctionnement et investissement structurent le budget annexe dudit lotissement. D'un côté, la gestion des affaires courantes (ou section de fonctionnement ; de l'autre, la section d'investissement qui a vocation à préparer l'avenir.

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 l'aménagement des parcelles du futur lotissement communal « 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 vendues.

Pour notre lotissement :

Les recettes de fonctionnement correspondent aux sommes encaissées au titre de la vente des lots viabilisés. En attendant, la collectivité a eu recours à un prêt relais. D'une durée de trois ans renouvelables, celui-ci lui a permis de préfinancer l'acquisition du terrain et les travaux. Seuls les intérêts sont réglés tous les mois. Le capital quant à lui sera remboursé au fur et à mesure que les lots seront vendus.

Les recettes de fonctionnement 2025 se sont élevés à 187 348.06 euros et tiennent compte de la variation des stocks.

Les dépenses de fonctionnement 2025 sont constituées des honoraires des prestataires de service (géomètre...), des travaux de réseaux et de voirie et des intérêts des emprunts à payer.

Les dépenses de fonctionnement 2025 se sont élevés à 165 834.20 euros (toujours en tenant compte de la variation des stocks).

Au final, l'écart entre le volume total des recettes de fonctionnement et celui des dépenses de fonctionnement constitue l'excédent du budget annexe qui sera à reverser à la commune à la clôture du budget annexe.

b) Les principales dépenses et recettes de la section :

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Charges à caractère général (terrains à aménager, travaux ...)	5 783.58	Produits des services (ventes des terrains aménagés)	0.28
Autres dépenses de gestion courante (Reversement excédent...)		Produits exceptionnels	
Charges financières (Intérêts des emprunts)	5 820.00	Variation des stocks	165 834.20
Variation des stocks	154 230.62		
Total dépenses 2025	165 834.20	Total recettes 2025	165 834.48
Résultat reporté 2024	0.00		21 513.58
Total général	165 834.20	Total général	187 348.06

Soit un **excédent** de clôture de **21 513.86 €**

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 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 :

- en dépenses : le remboursement des emprunts
- en dépenses et en recettes : les variations liées aux entrées et sorties de terrains aménagés.

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

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Emprunts	0	Variation Terrains aménagés	154 230.62
Variation Terrains aménagés	165 834.20	Emprunts	
Total dépenses 2025	165 834.20	Total recettes 2025	154 230.62
Résultat reporté 2024	2 730.62		
Total général	168564.82	Total général	154 230.62

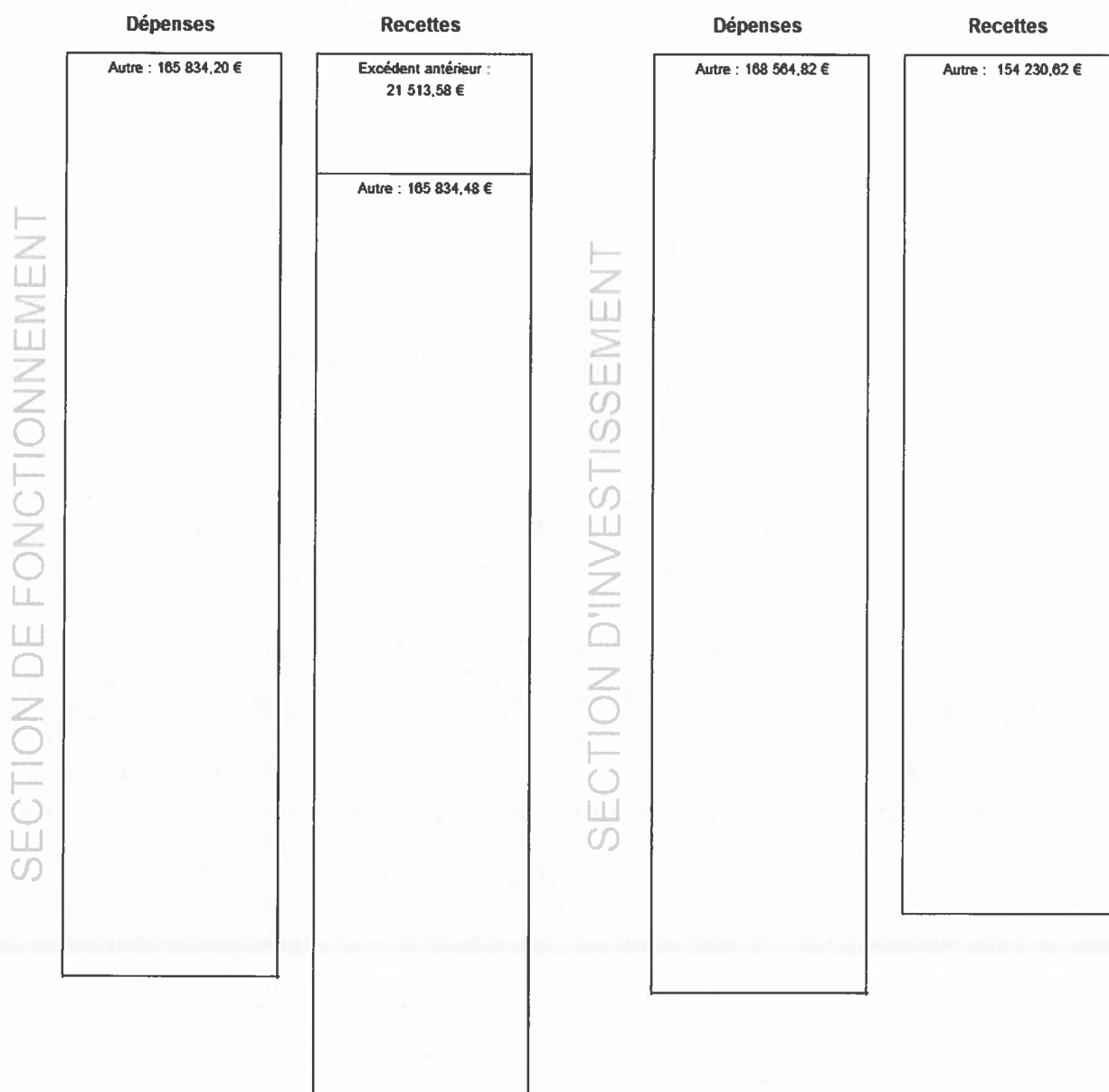
Soit un **déficit** de clôture de **14 334.20 €**

III. Les données financiers - récapitulation

Etat de la dette au 31/12/2025 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	

Représentation graphique du CFU 2025



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-Ifs, le 24/04/2026

Le Maire – Dominique GOULET

