

## **NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU COMPTE ADMINISTRATIF ZAC 2024**

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 et acteurs du Territoire d'en saisir les enjeux.

La présente note répond à cette obligation pour le budget annexe « Zones d'Activités Communautaires », et sera disponible sur le site internet de la CCPL.

Pour mémoire, le compte administratif :

- est établi en fin d'exercice par le Président,
- est le bilan financier de la collectivité. Il rend compte des opérations budgétaires exécutées.
- rapproche des prévisions budgétaires inscrites au budget primitif des réalisations effectives, en dépenses et en recettes, pour les deux sections,
- se présente de la même manière que le budget pour permettre la comparaison et présenter les résultats comptables de l'exercice. Cependant avec le passage en M57 en 2024, les maquettes budgétaires M14 et M57 n'étant pas les mêmes, la comparaison est plus compliquée.

Contrairement à un budget qui doit être équilibré (dépenses = recettes pour chaque section), le compte administratif fait ressortir des écarts entre les dépenses et les recettes de chaque section. Son objectif est de dégager les résultats de l'exercice en sachant que les informations qui y figurent sont concordantes avec celles présentées par le Trésorier dans son compte de gestion.

On note une exécution financière saine au service des habitants.

### **I – La section de fonctionnement**

#### **1- Généralités**

Les opérations d'aménagement de zones d'activités sont de droit dans le champ de la TVA. Dès lors qu'il y a assujettissement à la TVA, il est nécessaire de tenir une comptabilité dédiée à ces opérations. C'est pourquoi le budget ZAC est un budget annexe au budget principal.

Le budget ZAC est un budget d'aménagement de terrains qui comprend une comptabilité de stocks des terrains.

Il a été créé en 2006 pour mettre en place le parc d'activité de la porte du littoral.

Aujourd'hui, le budget annexe « Zones d'Activités Communautaires » reprend l'ensemble des zones d'activités de la CCPL :

- Porte du Littoral
- Zal de Cléty
- Zal de Wavrans sur l'Aa
- Zone des Sars

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 dépenses se retrouvent en section de fonctionnement.

Les dépenses relatives au fonctionnement des zones sont dans le budget général : comme l'éclairage public, les frais d'entretien des terrains ...

Pour le budget ZAC :

Les recettes de fonctionnement correspondent aux ventes de terrains.

## 2- Les principales dépenses et recettes de la section

Le tableau ci-après reprend le compte administratif 2024 avec le comparatif 2023.

DEPENSES	CA 2023	CA 2024	RECETTES	CA 2023	CA 2024
Dépenses courantes	99 374,32 €	4 852,00 €	EXCEDENT BRUT REPORTE	22 632,16 €	90 857,03 €
Dépenses de personnel	0,00 €	0,00 €	Recettes des services : vente terrains	629 025,00 €	85 890,00 €
Autres dépenses de gestion courante	0,00 €	0,26 €	Impôts et taxes	0,00 €	0,00 €
Dépenses financières	40 440,88 €	38 298,13 €	Dotations et participations	0,00 €	0,00 €
Dépenses exceptionnelles	8 615,06 €	0,00 €	Autres recettes de gestion courante	0,13 €	0,00 €
Autres dépenses	0,00 €	0,00 €	Recettes exceptionnelles ( subv CCPL)	1 750,00 €	0,00 €
Dépenses imprévues	0,00 €	0,00 €	Recettes financières	0,00 €	0,00 €
<b>Total des dépenses réelles</b>	<b>148 430,26 €</b>	<b>43 150,39 €</b>	<b>Total des recettes réelles</b>	<b>653 407,29 €</b>	<b>176 747,03 €</b>
Frais accessoire terrain		38 298,13 €	Transfers de charges financières		38 298,13 €
Opérations de stocks	5 400 742,35 €	4 869 341,67 €	Opérations de stocks	4 986 622,35 €	4 783 026,94 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 549 172,61 €</b>	<b>4 950 790,19 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 986 622,35 €</b>	<b>4 998 072,10 €</b>

## 3 – Ecritures de stocks

La particularité de ce budget est qu'il y a une comptabilisation des stocks : ici la valeur des 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).

Chaque année, les opérations de stocks doivent retranscrire l'évolution du stock par la vente des terrains.

En 2024, sur les 3 zones, une parcelle de 5 726 m<sup>2</sup> a été vendue au prix de 15 € le m<sup>2</sup>.

Le coût ht du m<sup>2</sup> au 01/01/2024 correspondant au montant des dépenses cumulées depuis la création du budget ZAC moins les recettes sur l'ensemble des terrains valorisables ( hors voiries, noues ...) est de 22.61 € le m<sup>2</sup>.

Pour le calcul du stock final 2024, il a été pris en compte cette différence de coût sur la vente de ce terrain.

Le stock final est repris dans le tableau suivant :

	TOTAL	PDL	CLETY	WAVRANS
STOCK EN M <sup>2</sup> AU 31/12/2023	47 312	26 963	18 423	1 926
VALEUR DU M <sup>2</sup> AU 31/12/2023		22,61 €	21,89 €	33,02 €
<b>STOCK INITIAL D71355-042 - R 3555-040</b>	4 869 341,67 €	4 402 505,63 €	403 231,95 €	63 604,09 €
DEPENSES AU 60 ( hors 608)+67	4 852,00 €	4 852,00 €	0,00 €	0,00 €
DEPENSES AU 608	38 298,13 €	38 298,13 €	0	0
VENTE A DEDUIRE+77	85 890,00 €	85 890,00 €	0	0
DIFFERENCE COUT VENTE ET COUT DU STOCK	43 574,86 €	43 574,86 €	0	0
VENTE TERRAIN en m <sup>2</sup>	5 726	5 726	-	-
Stock terrain au 31/12/2024	41 586	21 237	18 423	1 926
<b>STOCK FINAL D 3555-040 - R 71355-042</b>	4 783 026,94 €	4 316 190,90 €	403 231,95 €	63 604,09 €

#### 4 – Emprunts et avance

En 2007, un emprunt de 1 500 000 € a été contracté auprès du Crédit Agricole pour l'acquisition des terrains de la Porte du Littoral. Cet emprunt d'une durée de 30 ans au taux fixe de 4.31 % a fait l'objet d'étude ces dernières années (lorsque les taux d'emprunt étaient faibles) pour un rachat mais du fait des clauses de pénalités n'a pas abouti.

En 2011, l'Agence de l'eau a accordé une avance remboursable d'un montant de 106 344 € pour la gestion alternative des Eaux pluviales de la ZA Porte du Littoral. Les fonds ont été libérés en 2015 et la première échéance de remboursement en 2017 pour une durée de 20 ans soit jusqu'en 2036. Au 1er janvier 2024, le montant restant à rembourser est de 69 123.60 €.

Au 1er janvier 2024, le capital restant à rembourser est de 984 861.29 €. Les échéances sont mensuelles pour l'emprunt et annuelle pour l'avance. L'annuité pour l'année 2024 était de 89 182.56 € dont 50 708.19 € en capital pour l'emprunt et de 5317.20 en investissement pour l'avance.

## II – La section d'investissement

La partie investissement du budget ZAC reprend en dépenses :

- Le remboursement de l'emprunt au Crédit agricole
- Le remboursement de l'avance à l'Agence de l'Eau
- Le remboursement de l'avance au budget principal

En 2018, le budget général a versé une avance d'un montant de 5 974 593 €. A ce jour, 1 257 498.68 € ont été reversés au budget général, il reste 4 717 094.32 € à rembourser.

Les autres écritures de la section d'investissement concernent les écritures de déstockage et de stockage.

DEPENSES INVESTISSEMENT	CA 2023	CA 2024	RECETTES	CA 2023	CA 2024
Remboursement emprunt		50 708,19 €	Excédent d'investissement reporté		832 613,94 €
Remboursement avance		5 317,20 €			
Opérations de stock		4 783 026,94 €	Opérations de stock		4 869 341,67 €
TOTAL GENERAL	0,00 €	4 839 052,33 €	TOTAL GENERAL	0,00 €	5 701 955,61 €

Accusé de réception en préfecture  
062-246201016-20250407-C2025-04-029-DE  
Date de télétransmission : 24/04/2025  
Date de réception préfecture : 24/04/2025