

NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU COMPTE FINANCIER UNIQUE DU BUDGET ZAC 2025

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 et acteurs du Territoire d'en saisir les enjeux.

La présente note répond à cette obligation pour le budget du CIAS, et sera disponible sur le site internet de la CCPL.

Le CIAS est passé au CFU pour l'exercice 2025. Le CFU est un document commun à l'ordonnateur et au comptable public, qui se substitue au compte administratif et au compte de gestion. A lui seul, il remplit les mêmes fonctions de « rendus de comptes »

Le CFU a comme objectifs :

- Favoriser la transparence et la lisibilité de l'information financière ; les données d'exécution budgétaires et les informations patrimoniales sont présentes au sein d'un même document ;
- Simplifier les processus administratifs entre l'ordonnateur et le comptable ; le contenu du compte a été revu afin de disposer de données clés et d'informations pertinentes (nouveaux ratios, rappel des taux d'impositions, bilan et compte de résultat synthétiques) ;
- Aboutir à une confection 100 % dématérialisée sur l'ensemble de la chaîne ; des contrôles automatisés de cohérence sont réalisés entre les données de l'ordonnateur et celles du comptable de la DGFIP, ce qui simplifie les travaux d'ajustement en fin de gestion et améliore la qualité des comptes.

En mettant davantage en exergue les données comptables à côté des données budgétaires, le CFU permettra de mieux éclairer les assemblées délibérantes et pourra ainsi contribuer à enrichir le débat démocratique sur les finances locales.

Le CFU est structuré en plusieurs parties, dont :

- 1- Informations générales et synthétiques
- 2- Exécution budgétaire
- 3- Etats financiers
- 4- Etats annexes

Cette structure vise à donner les informations suivantes :

1 - Informations générales et synthétiques

Objectif : mettre en évidence, dès le début du document, une vue panoramique sur les informations clés sur la situation financière.

À noter en particulier :

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20260623-C2026-06-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

- la présentation renouvelée des ratios, qui distingue des ratios par habitant et des ratios de structure et d'analyse financière avec deux nouveautés : le taux d'épargne nette et le calcul de la capacité de désendettement,
- une nouvelle présentation des résultats,
- le bilan et le compte de résultat synthétiques,
- la mise en exergue des taux des contributions et produits afférents⁵.

2- Exécution budgétaire

Objectif : présenter un compte rendu modernisé de l'exécution budgétaire La « vue d'ensemble » (grands équilibres) est fournie par l'ordonnateur et la « vue détaillée » provient du comptable le CFU permet de confronter automatiquement leurs données.

3- États financiers

Objectif : apporter la vision patrimoniale, pour compléter l'exécution budgétaire, ce qui permet d'approfondir les analyses au-delà de la vérification du respect des autorisations budgétaires données. Le bilan et le compte de résultat sont établis par le comptable. L'annexe, produite uniquement pour les collectivités engagées dans une démarche volontaire de certification des comptes, résulte d'un travail partagé. Suite aux enseignements tirés de l'expérimentation du CFU, la balance réglementaire des comptes est introduite dans la partie III du CFU et permet d'avoir une vision sur les soldes comptables.

4- États Annexés

Objectif : donner des informations complémentaires qui relèvent :

- du cadre budgétaire (vérification de l'équilibre, présentation croisée nature / fonction, autorisations de programme et autorisation d'engagement, etc.),
 - des sujets comptables (états de la dette financière, des provisions ou d'engagements au-delà de l'exercice, etc.),
 - de la gestion (liste des concours attribués à des tiers, actions de formation des élus, etc.).
- Il s'agit de tableaux qui figuraient précédemment dans les annexes du compte administratif.

L'état des contrôles du compte financier (ECCF)

Grâce à une procédure de confection du CFU entièrement dématérialisée, des contrôles automatisés de cohérence se font entre les données de l'ordonnateur et celles du comptable, ce qui simplifie les travaux des services en amont. Si malgré tout des discordances subsistaient, elles apparaîtraient avant la page des signatures du CFU ;

La note de présentation du CFU accompagne le CFU et a pour objectif de clarifier l'information financière pour les élus et les parties prenantes. Elle remplace l'ancienne note de présentation du compte administratif et permet de comparer les prévisions budgétaires avec les réalisations effectives, en présentant les résultats comptables de l'exercice pour les sections de fonctionnement et d'investissement.

Cette note vient préciser la présentation des résultats 2025 du budget ZAC du Pays de Lumbres, qui sera projetée en conseil communautaire au cours de sa séance **du juin 2026**. Cette note sera jointe à la délibération par laquelle le conseil communautaire sera invité à approuver la gestion 2025 et l'affectation des résultats associés. Elle sera accessible sur le site de la CCPL

I – La section de fonctionnement

1- Généralités

Les opérations d'aménagement de zones d'activité 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 financier unique 2025 avec le comparatif 2024.

DEPENSES	CA 2024	CFU 2025	RECETTES	CA 2024	CFU 2025
Dépenses courantes	4 852,00 €	2 200,00 €	EXCEDENT BRUT REPORTE	90 857,03 €	47 281,91 €
Dépenses de personnel	0,00 €	0,00 €	Recettes des services : vente terrains	85 890,00 €	71 055,00 €
Autres dépenses de gestion courante	0,26 €	0,00 €	Impôts et taxes	0,00 €	
Dépenses financières	38 298,13 €	36 061,14 €	Dotations et participations	0,00 €	
Dépenses exceptionnelles	0,00 €	0,00 €	Autres recettes de gestion courante	0,00 €	0,24 €
Autres dépenses	0,00 €	0,00 €	Recettes exceptionnelles (subv CCPL)	0,00 €	560 000,00 €
Dépenses imprévues	0,00 €	0,00 €	Recettes financières	0,00 €	
Total des dépenses réelles	43 150,39 €	38 261,14 €	Total des recettes réelles	176 747,03 €	678 337,15 €
Frais accessoire terrain	38 298,13 €	36 061,14 €	Transfers de charges financières	38 298,13 €	36 061,14 €
Opérations de stocks	4 869 341,67 €	4 783 026,94 €	Opérations de stocks	4 783 026,94 €	4 193 710,81 €
TOTAL GENERAL	4 950 790,19 €	4 857 349,22 €	TOTAL GENERAL	4 998 072,10 €	4 908 109,10 €

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 2025, sur les 3 zones, une parcelle de 4 737 m² a été vendue au prix de 15 € le m². Le coût ht du m² au 01/01/2025 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 m².

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 ainsi de

	TOTAL	PDL	CLETY	WAVRANS
STOCK EN M ² AU 31/12/2024	41 586	21 237	18 423	1 926
VALEUR DU M ² AU 31/12/2024		22,71 €	21,89 €	33,02 €
STOCK INITIAL D71355-042 - R 3555-040	4 783 026,94 €	4 316 190,90 €	403 231,95 €	63 604,09 €
DEPENSES AU 60 (hors 608)+67	2 200,00 €	- €	2 200,00 €	0,00 €
DEPENSES AU 608	36 061,14 €	36 061,14 €	- €	- €
VENTE A DEDUIRE+77	71 055,00 €	71 055,00 €	- €	- €
DIFFERENCE COUT VENTE ET COUT DU STOCK	36 522,27 €	36 522,27 €	- €	- €
VENTE TERRAIN en m ²	4 737	4 737	-	-
Stock terrain au 31/12/2025	36 849	16 500	18 423	1 926
Déstockage à hauteur de 500 000 € par an	520 000,00 €	520 000,00 €		
STOCK FINAL D 3555-040 - R 71355-042	4 193 710,81 €	3 724 674,77 €	405 431,95 €	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. Les échéances sont mensuelles.

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 libéré en 2015 et la première échéance de remboursement en 2017 pour une durée de 20 ans soit jusqu'en 2036. L'échéance est annuelle.

En 2018, le budget principal de la CCPL a accordé une avance de 5 974 593 € afin de permettre l'équilibre financier du budget zac.

Ci après la situation de ces différents emprunts et avance au 01/01/ 2025 et 01/01/2026.

Type	Tiers	Capital initial	Capital au 01/01/2025	Remb capital 2025	Remb intérêts 2025	Capital au 01/01/2026
Emprunt	Crédit agricole	1 500 000,00 €	865 029,50 €	52 937,41 €	36 245,15 €	812 092,09 €
Avance	Agence de l'eau artois picardie	106 344,00 €	63 806,40 €	5 317,20 €	- €	58 489,20 €
Avance	CCPL	5 974 593,00 €	4 717 094,32 €	500 000,00 €	- €	4 217 094,32 €
		7 580 937,00 €	5 645 930,22 €	558 254,61 €	36 245,15 €	5 087 675,61 €

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

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

DEPENSES INVESTISSEMENT	CA 2024	CFU 2025	RECETTES INVESTISSEMENT	CA 2024	CFU 2025
Remboursement emprunt	50 708,19 €	52 937,41 €	Excédent d'investissement reporté	832 613,94 €	862 903,28 €
Remboursements avances (eau + CCPL)	5 317,20 €	505 317,20 €			
Opérations de stock	4 783 026,94 €	4 193 710,81 €	Opérations de stock	4 869 341,67 €	4 783 026,94 €
TOTAL GENERAL	4 839 052,33 €	4 751 965,42 €	TOTAL GENERAL	5 701 955,61 €	5 645 930,22 €