



PAYS^{DE}
LUMBRES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**BUDGET ANNEXE
ZAC
RAPPORT
D'ORIENTATIONS
BUDGETAIRE 2025**

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE I : Le Projet de Loi de finances 2025 et le contexte économique national

I – Le contexte économique international et national 3

II – Le Projet de Loi de finances 2025 4

PARTIE II : Le contexte de la CCPL et les orientations budgétaires 2025

I – Analyse rétrospective synthétique 5

II – La prospective financière 2024-2026 6

CONCLUSION 8

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

PREAMBULE

Le présent rapport d'orientation budgétaire a été établi conformément aux articles L.2312-1 et L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui prévoit l'organisation d'un débat sur les orientations budgétaires (DOB) dans les deux mois qui précèdent l'examen et le vote du budget primitif

Le DOB a vocation à exposer les grandes lignes de la politique budgétaire pour l'année 2025.

Le rapport doit préciser les engagements pluriannuels envisagés, la gestion de la dette, et doit faire l'objet d'une présentation de la structure et de l'exécution des dépenses de personnel.

Ce rapport donne lieu à un débat par le conseil communautaire. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique.

Il est donc proposé :

- D'étudier le contexte économique international, national et régional
- De préciser la situation financière de la CCPL au 31/12/2024
- De présenter les grandes orientations budgétaires pour l'année 2025

Les tableaux présentés dans ce document sont issus de la comptabilité et des informations que l'on avait en date du 20 janvier dernier, toutes les écritures n'ayant pas été prises en charges encore et n'ayant pas toutes les informations financières notamment sur les recettes, des modifications interviendront entre les tableaux présentés et ceux des prochains documents budgétaires.

PARTIE I : Le Projet de Loi de finances 2026 et le contexte économique national

I – Le contexte économique international et national

L'analyse macro-économique qui fixe le contexte d'élaboration budgétaire reste un exercice quelque peu incertain. Ces dernières années, de nombreux chocs, imprévisibles, sont venus perturber toutes les prédictions économiques. L'économie mondialisée et interdépendante rend complexe les analyses de projection. On peut néanmoins souligner les points suivants :

- Croissance mondiale modérée et fragilisée : les prévisions montrent une croissance faible ($\approx 3.1-3.3\%$) et des risques à la baisse persistants, ce qui réduit les recettes fiscales attendues pour les collectivités
- Inflation en net repli mais hétérogène : la désinflation progresse globalement, mais elle reste au-dessus des cibles dans certains pays (notamment aux États-Unis), compliquant la prévision budgétaire locale.
- Coût et stock de la dette publics en hausse : l'endettement global atteint des niveaux record, ce qui augmente la sensibilité des budgets locaux aux hausses de taux et aux conditions de marché.
- Pressions liées à la sécurité et la géopolitique : la guerre en Ukraine et autres tensions poussent à un surcroît de dépenses (défense, accueil, sécurité énergétique) qui pèsera sur les budgets publics nationaux et locaux.
- Prix de l'énergie et transition : même si les prix se sont partiellement stabilisés, ils restent structurellement plus élevés pour certains secteurs et territoires ; la transition (réseaux, renouvelables) exige d'importants investissements publics locaux.

Accusé de réception en préfecture
2-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

En France, la situation économique est également complexe et impose aux collectivités locales une gestion budgétaire rigoureuse :

- Coûts climatiques et catastrophes : 2025 a enregistré des sinistres très coûteux — augmentant dépenses d’urgence, entretien d’infrastructures et besoins d’adaptation au niveau local.
- les collectivités doivent renforcer les marges de manœuvre (réserves, gestion de la dette, priorisation des investissements) et améliorer la gestion des risques (climat, marché, fiscal) pour préserver solvabilité et services.
- Prix de l’énergie et transition : même si les prix se sont partiellement stabilisés, ils restent structurellement plus élevés pour certains secteurs et territoires ; la transition (réseaux, renouvelables) exige d’importants investissements publics locaux

II – Le Projet de Loi de finances 2026

La situation financière de la France est préoccupante avec un déficit public atteignant près de 175 milliards d’euros en 2024, représentant 6.0 points du PIB et une dette publique de plus de 3 300 milliards d’euros. La France devient ainsi le seul pays d’Europe à continuer de se dégrader. Il s’agit d’une dégradation exceptionnelle et inédite alors que la croissance économique est restée continûment positive pendant cette période.

L’analyse macro-économique qui fixe le contexte d’élaboration budgétaire reste un exercice quelque peu incertain. Ces dernières années, l’instabilité politique à la tête de la France ne permet pas de déterminer avec certitude les orientations qui seront validés par la loi de finance actuellement en cours d’examen à l’Assemblée nationale du 24/10/2025 au 04/11/2026.

Pour rappel, cette instabilité avait déjà contraint l’Etat à voter la loi de Finance 2025, le 14 février 2025.

Aussi compte tenu du calendrier de réalisation du ROB 2026 (présentation au bureau communautaire le 13/11, commission finance fin novembre et conseil communautaire le 18 décembre 2025), les orientations de la loi de finance 2026 ne peuvent être prises en compte.

Le ROB sera ainsi présenté avec les hypothèses suivantes :

- Baisse des dotations de l’état sur les montants de 2024
- Stabilisation en valeur au titre de 2025 des fractions de TVA sur les montants perçus en 2024.
- Revalorisation forfaitaire des valeurs locatives estimée à 0.9% (1,7 % en 2025, 3,9 % en 2024, 7,1% en 2023).

PARTIE II : Les Orientations budgétaires 2026

I – Analyse rétrospective synthétique

Le Budget ZAC a été ouvert en 2007 pour enregistrer les écritures de stock (achats et ventes de terrain) de la Zone d’activités de la Porte du Littoral. En 2011, ce budget a été étendu à la gestion des différents parcs ou zones d’activités de la compétence de la CCPL et devient Budget annexe « Zones d’activités Communautaires » dénommé ZAC.

Suite au contrôle de la CRC et son rapport de 2024, il a été mis en évidence que la comptabilité de ce budget n’était pas satisfaisante.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

En effet, les terrains étant vendus en dessous du prix au m² du coût réel de l'opération, lors du déstockage des terrains cette moins value n'apparaissait pas, ce qui laisse au 1^{er} janvier 2024 un stock financier important ne correspondant pas au stock de terrain à vendre.

En 2018, une avance de 5 974 593 € afin de palier au déficit attendu. Mais cette avance a été faite en investissement, et le déstockage fait apparaître un besoin en fonctionnement.

Afin de régulariser cette situation sans impacter le budget principal, le Conseil Commuautaire par délibération du 19 décembre 2024 a décidé de régulariser le stock sur 10 ans à compter de 2025 avec une subvention du budget principal de 560 000 € et une récupération de l'avance faite au budget zac à hauteur de 500 000 €.

Le budget ZAC a vocation en enregistré :

- Les dépenses liées à l'aménagement des zones : frais d'arpentage, de division de terrain, travaux d'aménagements, remboursement des emprunts. En sont exclus toutes les dépenses d'entretien et de fonctionnement des zones : électricité de l'éclairage public, entretien des voies et espaces verts ... qui dépendent du budget principal et sont inclus au service technique avec un analytique par zone d'activité.
- Les recettes liées aux ventes de terrains

Il s'agit d'un budget assujetti à la TVA. Les dépenses d'aménagement sont reprises au chapitre 60 soit un chapitre de fonctionnement et non en investissement où en dépense on trouve uniquement les dépenses de remboursement d'emprunts et avances.

Le budget ZAC reprend comme zones d'activités : la Porte du Littoral, la zone de Cléty et la zone de Wavrans sur l'Aa.

Chaque année il y a des écritures de stockage de terrain.

Il faut dans un premier temps affecté au 608- Frais accessoires sur terrains en cours d'aménagement les frais de remboursement des intérêts des emprunts du chapitre 66.

On procède ainsi au mandatement au 608 du montant réalisé au chapitre 66 et on émet un titre au 796- Transferts de charges financières du même montant.

On annule le stock de la fin d'année précédente par une dépense au 71355-Variation des stocks de terrains aménagés et une recette au 3555-Terrains aménagés.

On calcule le nouveau stock qui correspondra au stock initial de fin d'année N-1 auquel on ajoute les dépenses réalisées aux comptes 6015, 6045, 605 et 608.

De ce montant, on déduit la valeur des terrains vendus (jusqu'à 2024, on déduisait le prix de vente qui était différent de la valeur). Pour calculer la valeur du terrain vendu, on reprend l'ensemble du cout d'aménagement de l'opération divisé par le nombre de m² que l'on a dans le stock de terrains à vendre.

Ce nouveau montant fait l'objet d'écritures de stock par une dépense au 3555-Terrains aménagés et une recette au 71355-Variation des stocks de terrains aménagés.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

II – La prospective financière 2024-2026

1- Porte du Littoral

En 2025, un terrain de 4 737 m² a été vendu à la société INDUSTEAM pour un montant ht de 71 055 € soit 15 € le m².

Le stock de terrain à vendre au 31/12/2025 est donc de 16 590 m².

Les projections de vente de terrains pour 2026 :

Les transactions sont toujours en cours pour un terrain de 8 517 m² à 15 € le m² soit un montant de 127 755 €ht pour l'entreprise Créavert.

2- Zone de Clety

En 2025, nous avons une promesse d'achat pour un terrain de 2 620 m² à 15 € ht le m² soit un montant de 39 300 € par la société CARD2L pour l'implantation de sa société. Cette vente devrait aboutir en 2026.

Des transactions sont toujours en cours pour la vente de 2 terrains :

- 2 200 m² à 15 € ht le m² soit 33 000 € ht
- 2 500 m² à 15 € ht le m² soit 37 500 € ht

Une autre transaction est en cours également.

3- Zone de Wavrans sur l'Aa

Le stock de terrain à vendre au 31/12/2025 est de 1 926 m² pour cette zone.

A ce jour, il n'y a pas de transaction en cours.

4 – Le stock

Le stock comprend les terrains restant à vendre. Les écritures de stock étant complexes, elles n'ont pas été réalisées correctement depuis la création du budget. Des corrections doivent y être apportées.

Pour régulariser ce stock il faudrait une subvention en fonctionnement du budget principal de plus de 4 millions. Or dans une optique de régulariser ce déficit, une avance de 5 974 593 a été faite en 2018 à ce budget zac par le budget principal est récupérée partiellement.

Il a été décidé par délibération de 2024 de régulariser progressivement ce stock par un virement en fonctionnement de 560 000 € par le budget principal compensé par un remboursement de l'avance de 500 000 €.

Les dépenses du budget zac pour la Porte du Littoral sont constituées de frais d'arpentage et études et du remboursement des emprunts en capital et intérêts, du remboursement des avances à l'agence de l'eau et au budget principal de la CCPL.

Accusé de réception en préfecture
062-246281016-20251218-CC2025-12-104-DE
Date de transmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025

5- Synthèse de la dette

Sur le budget ZAC, nous avons :

- Un emprunt pour l'Acquisition des terrains d'un montant de 1 500 000 € souscrit en 2007 pour une durée de 30 ans soit de 2007 à 2037 au taux fixe de 4.31 %. Une rénégociation avait été envisagé mais n'a pas abouti faute de gain du fait des pénalités de reprises.
- Une avance de l'Agence de l'Eau d'un montant de 106 344 € sur 20 ans de 2017 à 2036.
- Une avance du budget principal en 2018 d'un montant de 5 974 593 € dont 1 757 498.68 € ont été remboursés, il reste un solde de 4 217 094.32 € qui sera récupéré progressivement en parallèlement à la régularisation du déstockage.

6- Le projet de budget zac

Aussi dans l'attente des écritures de régularisation et **sous réserve de la validation des écritures de 2025**, le budget ZAC 2026 se présente ainsi :

ANNEE 2026					
002	Déficit de fonctionnement		71355-040	variation des stocks de terrains aménagés	3 764 247,52 €
6015	Terrains à aménager		796-040	intégration des frais financiers	40 000,00 €
6045	Achat d'études et de prestations de services	5 000,00 €	7015	Vente de terrains	0,00 €
605	Equipements et travaux	0,00 €			
608	frais accessoires		002	excédent de fonctionnement	0,00 €
65888	Régularisation arrondi tva	1 000,00 €			
6611	Intérêts des emprunts	50 000,00 €			
6615	icne		7573621	virement du budget principal	566 000,00 €
673	titres annulés sur exercice précédents	10 000,00 €			
608-040	intégration des frais financiers	40 000,00 €			
71355-042	variation des stocks de terrains aménagés	4 264 247,52 €			
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		4 370 247,52 €	TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		4 370 247,52 €
001	Déficit investissement	0,00 €	16875	avances remboursables	
1641	emprunt	60 600,00 €	3555-042	terrains aménagés	4 264 247,52 €
16876	avance eau	6 000,00 €			
168751	avance remboursable au budget principal	566 000,00 €			
3555-040	terrains aménagés	3 764 247,52 €	001	excédent d'investissement	1 165 430,22 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		4 396 847,52 €	TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		5 429 677,74 €
TOTAL DEPENSES		8 767 095,04 €	TOTAL RECETTES		9 799 925,26 €

RESULTAT INVESTISSEMENT	1 032 830,22 €
RESULTAT FONCTIONNEMENT	0,00 €

Le budget sera donc vote en sur équilibre en investissement.

CONCLUSION

Les terrains se vendent petit à petit, avec un léger rebond à venir en 2025.

La situation financière est en cours de régularisation.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20251218-C2025-12-104-DE
Date de télétransmission : 24/12/2025
Date de réception préfecture : 24/12/2025