



**PAYS DE
LUMBRES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

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
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

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.

Afin de satisfaire aux remarque de la Chambre régional des comptes dans son rapport de 2024, le présent rapport ne concerne que le budget principal de la CCPL, les budgets ZAC et Office de Tourisme feront l'objet d'un rapport individuel. Ainsi, toutes les données de ces budgets n'apparaissent pas dans ce rapport.

PARTIE I : Le Projet de Loi de finances 2024 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.

La situation économique mondiale demeure marquée par des incertitudes importantes. Les principales économies continuent de faire face aux répercussions des crises récentes :

- Inflation persistante : Malgré les politiques monétaires restrictives mises en oeuvre par les grandes banques centrales, l'inflation reste élevée, en particulier dans les secteurs de l'énergie et de l'alimentation.
- Tensions géopolitiques : Les conflits géopolitiques perturbent les chaînes d'approvisionnement et amplifient les pressions sur les marchés des matières premières.
- Transition énergétique : Les engagements en faveur de la neutralité carbone modifient les priorités d'investissement dans de nombreux pays, entraînant des évolutions dans les coûts de production et les marchés globaux.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

- Croissance économique contrastée : Alors que certaines économies, notamment en Asie, enregistrent une reprise solide, d'autres, en particulier en Europe et en Amérique du Nord, subissent un ralentissement marqué en raison de l'augmentation des taux d'intérêt et de la réduction de la demande intérieure.

Ces dynamiques influencent directement les collectivités territoriales en augmentant les coûts des projets d'investissement et en limitant parfois l'accès aux financements internationaux.

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

- Inflation nationale : Bien que l'inflation ait légèrement ralenti par rapport à son pic, elle reste élevée, affectant les dépenses de fonctionnement (énergie, fournitures) ainsi que les coûts des projets d'investissement.
- Réformes et dotations : Les réformes fiscales, telles que la suppression progressive de la taxe d'habitation, continuent d'impacter les ressources des collectivités. Par ailleurs, l'évolution des dotations de l'État reste une préoccupation majeure pour maintenir l'équilibre budgétaire.
- Augmentation des coûts salariaux : Les revalorisations salariales dans la fonction publique et l'inflation pèsent sur les budgets des collectivités, particulièrement pour les dépenses de personnel.
- Transition écologique et résilience : L'État encourage fortement les collectivités à s'engager dans des projets de transition écologique, ce qui nécessite des investissements significatifs, souvent soumis à la recherche de cofinancements.
- Croissance économique modérée : Le ralentissement de la croissance et la hausse des taux d'intérêt freinent les perspectives d'investissement et d'emprunt à moyen terme, impactant directement les plans de financement des collectivités.

II – Le Projet de Loi de finances 2025

La situation politique est instable en France : suite à la démission du Gouvernement le 5 décembre 2024, les discussions sur le vote de la Loi de Finance 2025 n'ont pas pu aboutir. La loi de finance ne pouvant être adoptée avant la fin 2024, une procédure exceptionnelle a été mise en place avec le dépôt d'une loi spéciale pour assurer la continuité de la vie de la nation.

Cette procédure exceptionnelle permet de percevoir les ressources nécessaires pour le financement des services publics de manière temporaire jusqu'à l'adoption du projet de loi de finances 2025.

Au jour de la rédaction de ce rapport, la loi de finance n'est pas encore adoptée. Elle fait encore l'objet d'échange entre le Sénat et l'Assemblée Nationale, qui devraient s'accorder via une commission mixte paritaire le 30 janvier prochain.

Les hypothèses retenues issues des discussions précédentes sur la loi de finances sont les suivantes :

- Baisse des dotations de l'état pour stabilisation sur montants 2023
- Baisse du taux de compensation forfaitaire du FCTVA de 16,404 % à 14,850 % à compter du 1^{er} janvier
- Suppression des dépenses de fonctionnement dans l'assiette d'éligibilité de la tva
- Stabilisation en valeur au titre de 2025 des fractions de TVA sur les montants perçus en 2024.
- Report de la suppression de la cotisation sur la CVAE mais maintien du montant de fraction tva perçu donc pas de changement et pas de revalorisation pour les collectivités
- Revalorisation forfaitaire des valeurs locatives estimée à 1,7% (3,9 % en 2024, 7,1% en 2023).
- Augmentation du taux de cotisation pour la CNRACL et autres impacts sur les salaires avec l'augmentation des cotisations prévoyances et des mutuelles
- Incertitudes sur les subventions du Département en fonctionnement

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de réception préfecture : 20/02/2025

- Revalorisation des tarifs IFER par le taux prévisionnel de l'inflation hors tabac (IPCHT) soit +1,8%
- Baisse des factures d'électricité du marché FDE estimé à – 23 % pour éclairage public et -24 % pour les bâtiments inf à 36kva à taxes et contributions constantes et consommations constantes. Choix de prévoir baisse de 20% afin de faire face à une augmentation des consommations ou revalorisation des taxes
- Augmentation des factures d'électricité pour les sites sup à 36kva de 6,5%
- Baisse des factures de gaz (division en moyenne par 1,1)

PARTIE II : Les Orientations budgétaires 2025

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

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.

II – La prospective financière 2024-2026

1- Porte du Littoral

En 2024, un terrain de 5 726 m² a été vendu à la SCI SHOP pour l'implantation de la société Opale Pliage pour un montant ht de 85 890 € soit 15 € le m².

Le stock de terrain à vendre au 31/12/2024 est donc de 21 237m².

La valeur du stock enregistré au 31/12/2024 est de 4 316 190.90 €. Pour rappel, ce montant ne reflète pas la valeur réelle du stock qui si son prix reste à 15 € ht est de 318 555 €ht, mais ce montant est issu des erreurs de stockage cumulé depuis la création du budget.

Les projections de vente de terrains pour 2025 :

Une promesse d'achat a eu lieu en 2024 pour un terrain de 4737 m² à 15€ soit un montant arrondi à 71 000 € ht selon délibération 24-04-45 du 15 avril 2024 pour l'implantation de l'entreprise Industeam.

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

Le solde de terrains à vendre fin 2025 devrait ainsi être de 7 983 m².

2- Zone de Clety

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

En 2024, il n'y a pas eu de vente sur ce terrain. Pour 2025, des transactions sont en cours pour la vente de 3 terrains :

- 2 600 m² à 15 € ht le m² soit 39 000 € ht
- 2 200 m² à 15 € ht le m² soit 33 000 € ht
- 2 500 m² à 15 € ht le m² soit 37 500 € ht

Le stock de terrain à vendre au 31/12/2024 est de 18 423 m², il pourrait être si toutes les ventes se font dans l'année de 11 123m² au 31/12/2025.

3- Zone de Wavrans sur l'Aa

Le stock de terrain à vendre au 31/12/2024 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 constitués 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.

Sous réserve de validation des écritures par le SGC, le stock se présente ainsi fin 2024 :

	TOTAL	PDL	CLETY	WAVRANS
STOCK EN M ² AU 31/12/2023	47 312	26 963	18 423	1 926
VALEUR DU M ² AU 31/12/2023		22,61 €	21,89 €	33,02 €
STOCK INITIAL D71355-042 - R 3555-040	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 ²	5 726	5 726	-	-
Stock terrain au 31/12/2024	41 586	21 237	18 423	1 926
STOCK FINAL D 3555-040 - R 71355-042	4 783 026,94 €	4 316 190,90 €	403 231,95 €	63 604,09 €

Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

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 négociation avait été envisagée 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 1 257 498.68 € ont été remboursés, il reste un solde de 4 717 094.32€ qui sera récupéré progressivement en parallèle 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 2024**, le budget ZAC 2025 se présente ainsi :

ANNEE 2025					
002	Déficit de fonctionnement		71355-040	variation des stocks de terrains aménagés	3 914 500,00 €
6015	Terrains à aménager		796-040	intégration des frais financiers	40 000,00 €
6045	Achat d'études et de prestations de services	6 000,00 €	7015	Vente de terrains	308 255,00 €
605	Equipements et travaux	0,00 €			
608	frais accessoires		002	excédent de fonctionnement	47 282,17 €
65888	Régularisation arrondi tva	10,23 €			
6611	Intérêts des emprunts	40 000,00 €			
6615	icne		7573621	virement du budget principal	560 000,00 €
673	titres annulés sur exercice précédents	1 000,00 €			
608-040	intégration des frais financiers	40 000,00 €			
71355-042	variation des stocks de terrains aménagés	4 783 026,94 €			
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		4 870 037,17 €	TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		4 870 037,17 €
001	Déficit investissement	0,00 €	16875	avances remboursables	
1641	emprunt	60 000,00 €	3555-042	terrains aménagés	4 783 026,94 €
16876	avance eau	6 000,00 €			
168751	avance remboursable au budget principal	500 000,00 €			
3555-040	terrains aménagés	3 914 500,00 €	001	excédent d'investissement	862 903,28 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		4 480 500,00 €	TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		5 645 930,22 €
TOTAL DEPENSES		9 350 537,17 €	TOTAL RECETTES		10 515 967,39 €
				RESULTAT INVESTISSEMENT	1 165 430,22 €
				RESULTAT FONCTIONNEMENT	0,00 €

Le budget sera donc voté 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
062-246201016-20250206-C2025-02-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025