



NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU COMPTE ADMINISTRATIF 2022 DU BUDGET ANNEXE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Sommaire :

I. Eléments de contexte	2
A. Démographie	2
B. Objet du budget	2
II. Priorités du budget.....	2
III. Ressources et charges des sections de fonctionnement et d'investissement.....	3
A. Section de Fonctionnement	3
1. Recettes de fonctionnement	3
2. Dépenses de fonctionnement	3
B. Section d'investissement.....	4
1. Recettes d'investissement.....	4
2. Dépenses d'investissement.....	4
IV. Niveau d'endettement.....	4
V. Capacité de désendettement	4

INTRODUCTION

Conformément à l'article 107 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et à l'article L.2313 du code général des collectivités territoriales, « une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles » est jointe aux comptes administratifs et aux budgets primitifs afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Cette note répond donc à cette obligation pour la commune. Le Compte Administratif retrace l'ensemble des dépenses et des recettes de l'année 2022.

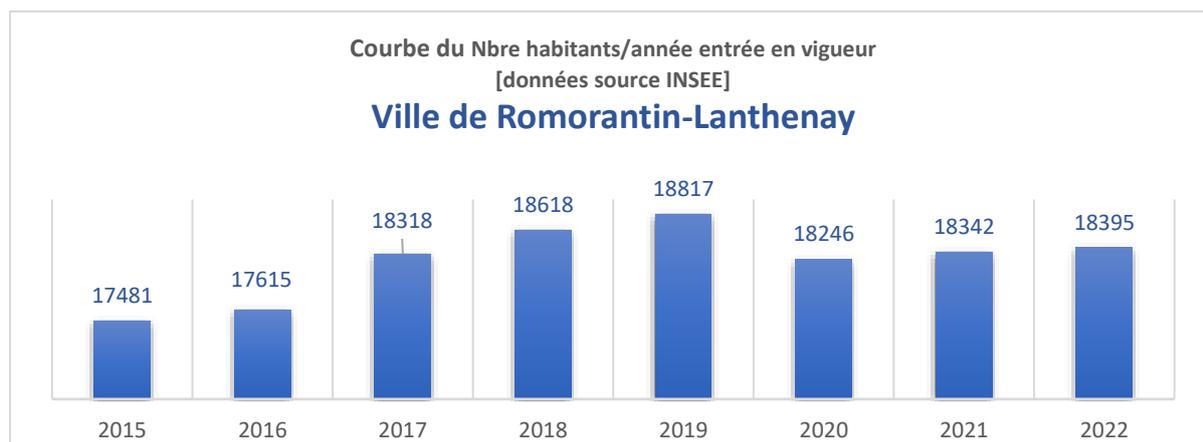
Le Compte Administratif 2022 sera présenté au conseil municipal du 29 juin 2023.

I. ELEMENTS DE CONTEXTE

A. Démographie

L'INSEE calcule au 1er janvier 2022, pour Romorantin-Lanthenay : 18 395 habitants, soit une augmentation de 53 habitants depuis les chiffres publiés par l'INSEE au 1er janvier 2021.

Croissance démographique de Romorantin-Lanthenay



B. Objet du budget

Ce budget permet la gestion immobilière d'un bâtiment industriel actuellement mis en location par bail commercial avec promesse de vente. Une extension de celui-ci a été terminée en 2019. La vente devrait être entérinée au plus tard le 31 août 2030.

Parallèlement à cela le bâtiment de la chaufferie sur le site de la porte des béliers est réhabilité et loué à un professionnel jusqu'au 31 mars 2030.

Ce budget est établi Hors Taxes et soumis à la TVA.

II. PRIORITES DU BUDGET

L'objectif est d'assurer l'accueil dans le bâtiment d'une entreprise et de pérenniser son implantation sur Romorantin-Lanthenay, et de louer à un professionnel le bâtiment commercial de la « Chaufferie ».

III. RESSOURCES ET CHARGES DES SECTIONS DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENT

A. Section de Fonctionnement

1. Recettes de fonctionnement

Exercice	2022	
	Budget	CA
TOTAL	57 350,36 €	50 527,93 €
Réel	57 350,36 €	50 527,93 €
002 - RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	3 919,36 €	
70 - PRODUITS DES SERVICES, DU DOMAINE, VENTES DIVERSES	20 395,00 €	16 868,83 €
75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	33 036,00 €	33 659,10 €

Ce budget a encaissé principalement les loyers destinés à la future cession, ceux du locatif commercial et quelques remboursements de charges.

2. Dépenses de fonctionnement

Les principales dépenses réelles réalisées concernent les intérêts d'emprunts et les charges remboursables par le locataire acquéreur.

Exercice	2022	
	Budget	CA
TOTAL	57 350,36 €	36 772,35 €
Réel	57 350,36 €	36 772,35 €
002 - RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	0,00 €	
011 - CHARGES A CARACTERE GENERAL	38 424,36 €	21 854,23 €
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	375,00 €	0,00 €
66 - CHARGES FINANCIERES	18 551,00 €	14 918,12 €

B. Section d'investissement

1. Recettes d'investissement

Exercice	2022		2023
	Budget	CA	Reports
TOTAL	387 402,12 €	238 734,96 €	0,00 €
Réel	386 242,12 €	237 576,00 €	0,00 €
001 - EXCEDENT OU DEFICIT ANTERIEUR REPORTE	148 666,12 €		
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	237 576,00 €	237 576,00 €	0,00 €
Ordre	1 160,00 €	1 158,96 €	0,00 €
041 – Opérations patrimoniales	1 160,00 €	1 158,96 €	0,00 €

Les réalisations sur l'année 2022 concernent :

- L'encaissement d'une redevance d'utilisation des locaux déductible du prix prévisionnel de vente assimilable à une dette (237,6 k€).

2. Dépenses d'investissement

Exercice	2022		2023
	Budget	CA	Reports
TOTAL	387 402,12 €	354 495,36 €	0,00 €
Réel	386 242,12 €	353 336,40 €	0,00 €
001 - EXCEDENT OU DEFICIT ANTERIEUR REPORTE	0,00 €		
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	378 845,00 €	353 336,40€	0,00€
21 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 397,12 €	0,00 €	0,00 €
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ordre	1 160,00 €	1 158,96 €	0,00 €
041 – Opérations patrimoniales	1 160,00 €	1 158,96 €	0,00 €

Les réalisations sur l'année 2022 concernent :

- Le remboursement du capital d'emprunt (353,3 k€).

IV. NIVEAU D'ENDETTEMENT

Il reste un capital bancaire de 1 895 257,13 € à rembourser.

ETAT DE LA DETTE DU BUDGET IMMOBILIER ENTREPRISE		
	2021	2022
Dettes en capital au 31 décembre	2 115 743,53 €	1 895 257,13 €

V. CAPACITE DE DESENDETTEMENT

La redevance d'utilisation des locaux déductible du prix prévisionnel de vente a été calculée pour couvrir l'endettement sur les 7 ans et 6 mois restant.

Pour le bâtiment de la chaufferie un amortissement sur 30 ans est prévu.