

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2024**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE VINGT-CINQ JUIN, A DIX-HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE A L'ESPACE LAMBALLE TERRE & MER, A LAMBALLE-ARMOR, SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE THIERRY ANDRIEUX OU DE Mme NATHALIE BEAUVY, PREMIERE VICE-PRESIDENTE.

Date de la convocation : 19 juin 2024

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

Membres du Bureau : Nathalie BEAUVY, Jérémy ALLAIN, Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Éric MOISAN, Catherine DREZET, Jean-Luc COUELLAN, Jean-Luc BARBO, Jean-Pierre OMNES, Jean-Luc GOUYETTE, Guy CORBEL, Yves LEMOINE, Yves RUFFET, Serge GUINARD, Josianne JEGU, Christophe ROBIN, Nicole POULAIN.

Marie-Paule ALLAIN, Gwenaëlle AOUTIN, Carole BEREHEL, Paulette BEUREL, Pierre-Alexis BLEVIN, Philippe BOSCHER, Jérémy BOULARD, Nathalie BOUZID, Daniel COMMAULT, Benoît DESPRES, Nicole DROBECQ, Thierry GAUVRIT, Alain GENGE, Alain GOUEZIN, Philippe HELLO, Renaud LE BERRE, Jean-Michel LEBRET, Pascal LEBRETON, Nadine L'ECHELARD, Catherine LELIONNAIS, Christelle LEVY-ROBERT, Anne-Gaud MILLORIT, Catherine MOISAN, Claudine MOISAN, Valérie MORFOUASSE, Yannick MORIN, Sébastien PUEL, Michel RICHARD, Thierry ROYER, Fabienne TASSEL, Annie VALO, Michel VIMONT.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Claudine AILLET donne pouvoir à Alain GENGE,
- Sylvain BERNU donne pouvoir à Serge GUINARD,
- Denis BERTRAND donne pouvoir à Nathalie BEAUVY,
- Suzanne BOURDÉ donne pouvoir à Michel VIMONT,
- Camille CAURET donne pouvoir à Thierry ROYER,
- Laurence HAQUIN donne pouvoir à Jean-Luc BABRO,
- Sylvie HERVO donne pouvoir à Jérémy BOULARD,
- René LE BOULANGER donne pouvoir à Alain GOUEZIN,
- Pierre LESNARD donne pouvoir à Jean-Pierre OMNES,
- David L'HOMME donne pouvoir à Catherine LELIONNAIS,
- Laurence URVOY donne pouvoir à Nathalie BOUZID,
- Yvon BERHAULT, Valérie BIDAUD, David BURLLOT, Thibault CARFANTAN, Jean-François CORDON, Stéphane de SALLIER DUPIN, Philippe HERCOUET, Marc LE GUYADER, Caroline MERIAN.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Christelle LEVY-ROBERT

Délibération n°2024-082

Membres en exercice : 69 Présents : 49

Absents : 20

Pouvoirs : 11

FINANCES

RAPPORT DE GESTION – OPERATIONS D'AMENAGEMENT DES PARCS D'ACTIVITES

La société M14.FR spécialisée dans la gestion budgétaire, comptable et fiscale des opérations d'aménagement, accompagne Lamballe Terre & Mer depuis 2020. Dans le cadre de cette mission, un compte-rendu est produit annuellement afin de présenter le résultat prévisionnel de l'aménagement des parcs d'activités.

Lors du Conseil communautaire du 25 octobre 2022, un compte rendu de gestion arrêté au 31 décembre 2021 a été présenté. Au terme de cette présentation, il a été constaté que les opérations d'aménagement des parcs d'activités économiques présentaient un déficit prévisionnel de clôture très important. Une série de recommandations a été formulée pour les années à venir, notamment le versement d'une subvention d'équilibre de 7 180 288 € dès 2022, puis 200 000 € annuellement à partir de 2023.

Un nouveau rapport de gestion arrêté au 31 décembre 2023 est présenté au Conseil communautaire. Ce rapport tient compte des subventions versées et d'ajustements potentiels, notamment en termes de travaux nouveaux ou de modification de surface restant à vendre.

Ce rapport ne tient pas encore compte du travail engagé sur l'ajustement des prix de vente présenté en Bureau communautaire du 13 février 2024. Ce dernier a validé la constitution d'un groupe de travail et une revalorisation des tarifs de 30% avec un prix plancher de 12€/m² (sauf pour les engagements pris avant octobre 2023).

Considérant le rapport de gestion du budget annexe des zones d'activités économiques, transmis aux Conseillers communautaires

Après en avoir délibéré :

Le Conseil communautaire :

- PREND ACTE de la présentation du rapport de gestion au 31 décembre 2023,
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le

2 JUIL. 2024

Le Président,

Thierry ANDRIEUX



Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le

3 JUIL. 2024

De la publication le

3 JUIL. 2024

Pour le Président
Par délégation
Lydie MICHEL
Directrice
Administration Générale

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LAMBALLE TERRE ET MER (22)

Budget annexe
Zones d'activités économiques

RAPPORT DE GESTION PROVISOIRE

Bilan financier prévisionnel
Compte d'exploitation au 31/12/2023
Budget primitif 2024

30 avril 2024 – V2



Adresse siège social : 3 Rue du Pas Rouge
Adresse bureaux : 5 rue des Folles Brises
85800 Saint Gilles Croix de Vie
Tél : 02 51 55 01 37

SOMMAIRE

LE CADRE CONTRACTUEL – OBJET DE LA MISSION.....

1. LES DONNEES DE GESTION

- 1.1 La composition du budget annexe
- 1.2 Les données physiques
- 1.3 Le bilan financier prévisionnel
- 1.4 Plan de financement et Compte rendu annuel – CRACL
- 1.5 Le prix de revient par opération
- 1.6 Déficits et excédents structurels – Subventions d'équilibre et reversement des excédents
- 1.7 Le plan de programmation pluriannuel

2. BILAN D'EXPLOITATION ET SITUATION COMPTABLE AU 31/12/2023.....

- 2.1 Situation comptable AU 31/12/2022 – Budget annexe
- 2.2 Situation comptable AU 31/12/2022 – Par opération
- 2.3 La valeur comptable des stocks
- 2.4 Dettes et créances

3. TRANSACTIONS FONCIERES – RECAPITULATIF DES VENTES ET DES INVENDUS

- 3.1 Tableau récapitulatif des terrains cessibles, des ventes et des invendus
- 3.2 Suivi des terrains cessibles invendus
 - terrains sous compromis
 - terrains sous option
 - terrains cessibles libres à la vente

4. LE BUDGET 2024

- 4.1 Le budget primitif
- 4.2 Décisions modificatives et corrections à apporter

LE CADRE CONTRACTUEL – OBJET DE LA MISSION

Dans le cadre de la convention datée du **19 janvier 2022**, la **Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer** confie à la société **M14.fr**, spécialisée dans la gestion budgétaire, comptable et fiscale des opérations d'aménagement, une mission d'accompagnement et de suivi se rapportant à la gestion financière des zones d'activités économiques regroupées dans un seul budget annexe.

Dans le cadre de cette mission est **produit annuellement** un compte-rendu en vue de relever et d'analyser les **faits de gestion** et de présenter avec une **réelle approche** pédagogique les principaux enjeux financiers par opération au travers de tableaux de synthèse et de tableaux de bord.

Ce compte rendu annuel **de gestion et de suivi des activités**, établi sur la base des éléments informatifs communiqués à M14.fr et des données extraites à partir de l'application **M14 Optimmo** comprend quatre volets :

[Volet 1 - Les données de gestion et d'analyse financière](#)

[Volet 2 - La situation comptable au 31/12 du dernier exercice clos](#)

[Volet 3 - Transactions foncières – Les ventes - Les invendus](#)

[Volet 4 – Le budget 2024](#)

Une analyse différenciée est proposée en fonction de la **catégorie d'avancement des opérations**. Cette approche distingue les zones actives en cours de commercialisation, des zones en cours d'étude et des zones dont les comptes sont soldés.

Pour chacun des thèmes abordés, **le cadre réglementaire est rappelé de manière concise et les conseils sont apportés pour optimiser la gestion**. Des régularisations peuvent être suggérées pour reprendre des écritures comptables erronées.

Cette mission est assurée en liaison avec les services opérationnels de la collectivité concernés par la gestion des opérations d'aménagement.

I LES DONNEES DE GESTION

- 1.1 La composition du budget annexe**
- 1.2 Les données physiques**
- 1.3 Le bilan financier prévisionnel**
- 1.4 Plan de financement et Compte rendu annuel – CRACL**
- 1.5 Le prix de revient par opération**
- 1.6 Déficits et excédents structurels – Subventions d'équilibre et reversements des excédents**
- 1.7 Le plan de programmation pluriannuel**

I – LES DONNEES DE GESTION

1.1 La composition du budget annexe – Zones d’activités

Dans le cadre de sa compétence économique, la **Communauté d’agglomération Lamballe Terre et Mer** a créé un **budget annexe unique** regroupant tous les parcs d’activités.

Pour faciliter l’analyse financière, il est proposé de distinguer les opérations en fonction des critères de gestion suivants :

- 1 - Zones en cours de commercialisation – Les plans de financement sont arrêtés
- 2 - Zones en cours d’étude – Les Plans de financement ne sont pas arrêtés
- 3 - Mouvements transversaux
- 4 - Zones achevées – Comptes soldés
- 5 – Réserves foncières

La **rubrique 1 « Zones en cours de commercialisation – Les plans de financement sont arrêtés »** s’applique aux opérations dont le plan de financement et le prix de revient ont été définis et les prix de vente des terrains aménagés (ou autres biens) ont été fixés.

La **rubrique 2 « Zones en cours d’étude– Les plans de financement ne sont pas arrêtés »** s’applique aux opérations dont l’état d’avancement des études par rapport à la définition du coût de l’opérations, des financements ne permettent pas de calculer un prix de revient. Les prix de vente n’ont pu encore être fixés et la commercialisation n’a pas démarré.

La **rubrique 3 « Mouvements transversaux »** est essentiellement réservée à la gestion des financements relais à mobiliser dans l’attente de la commercialisation des terrains aménagés et des versements des subventions et participations.

Ces financements relais ont vocation à être remboursés en fonction de la commercialisation des terrains aménagés et du versement de subventions et de participations.

Cette rubrique permet accessoirement de traiter des écritures orphelines ne pouvant pas être imputées à une opération précise ou à des reprises d’historiques pour lesquelles il a été impossible de retrouver les origines.

La **rubrique 4 « zones achevées – Comptes soldés »** est réservée aux opérations dont le programme de travaux et la commercialisation sont achevés d’une part et les comptes de bilan sont soldés au 31 12 N-1 ou pour lesquelles les crédits ouverts en N permettront de les solder d’autre part.

La **rubrique 5 « Réserves foncières »**, comme le nom l’indique, concerne des opérations pour lesquelles la collectivité a décidé de constituer des réserves foncières destinées à former leurs emprises. Les projets ne sont pas encore rendus au stade des études.

1.2 Les données physiques

CA Lamballe Terre et Mer	18/04/2024	
Code	Opérations	Surfaces cessibles
		Surface totale des lots
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté		
PA01	ANCIENNES ZONES	0
PA02	ZA DE POMMERET	52 572
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	52 647
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	256 779
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	116 834
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	96 154
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	307 858
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	81 974
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	12 369
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	25 850
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	52 099
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	11 814
PA15	PA DE DAHOUET - PLENEUF VAL ANDRE	7 653
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESOY	43 913
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	98 313
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	4 391
Sous-total		1 315 302
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté		
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	10 000
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	9 078
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	10 000
Sous-total		29 078
3 - Mouvements transversaux		
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0
Sous-total		0
4 - Zones achevées - Comptes soldés		
Sous-total		0
5 - Réserves foncières		
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	10 000
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	44 511
Sous-total		54 511
Total général		1 398 891

1.3 Le bilan financier final prévisionnel

Un bilan **financier final prévisionnel** est établi sur la base :

- des données rétrospectives et des bilans comptables arrêtés au **31 décembre 2023** ;
- des recettes liées au produit des cessions pour les opérations dont les surfaces à commercialiser ont été définies et pour lesquelles des prix de vente ont été fixés ;
- des coûts estimatifs des travaux restant à entreprendre ;
- des plans de financement et des plans de programmation des travaux.

Important

Ce dernier volet mérite un travail approfondi du service opérationnel en charge de l'étude et de l'élaboration du contenu du programme des zones qui constitue un **paramètre majeur** pour déterminer le bilan financier prévisionnel de chaque opération.

Les tableaux sont susceptibles d'être régulièrement modifiés en fonction de l'évolution en plus ou en moins :

- des volumes de travaux à engager ;
- de la variation des surfaces à commercialiser en fonction des aménagements ou des modifications des plans de composition ;
- de la politique tarifaire appliquée pour définir les prix de vente des terrains aménagés non vendus.

Le bilan financier prévisionnel est un indicateur de gestion précieux pour les opérations de la catégorie **[1 « Zones en cours de commercialisation – Plan de financement arrêté]**.

Ce bilan financier permet de :

- quantifier précisément le résultat final d'exploitation par opération ;
- souligner pour :
 - **les opérations déficitaires** : les besoins subventions d'équilibre que doit apporter le budget principal
 - **les opérations excédentaires** : les excédents à reverser au budget principal.

Commentaires sur les résultats financiers

Ce tableau spécifique établi pour les opérations de la catégorie [1 - Zones en cours de commercialisation – PF Arrêtés] fait ressortir les faits de gestion suivants :

- Le résultat financier prévisionnel fait ressortir un résultat déficitaire de **8 197 618 euros**.
 - o Les opérations déficitaires le sont pour un montant de **9 146 454 euros** ;
 - o Les opérations excédentaires le sont pour un montant évalué à **948 835 euros**.

- Il convient de préciser que, sur le plan comptable et budgétaire, **une opération excédentaire ne peut directement subventionner une zone déficitaire**. Il n'y a pas de contraction possible entre les excédents et les déficits.
 - o Un déficit doit être comblé par une subvention d'équilibre versée par le budget principal (dépense de fonctionnement).
 - o Un excédent dûment constaté d'une opération est reversé au budget principal (recette de fonctionnement).

Code	Opérations	Bilan financier prévisionnel - Montants HT							Résultat final
		Charges d'exploitation (hors transferts)	Produits exploitation (hors transferts)	Résultats d'exploitation (hors transferts)			Transferts		
		Total	Total produits	Résultats	Zones déficitaires	Zones excédentaires	Subventions d'équilibre	Reversement des excédents	
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté									
	Sous-total	35 670 673	27 473 054	-8 197 618	9 146 454	948 835	6 663 697	0	-1 533 921
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté									
	Sous-total	3 647 084	3 647 084	0	0	0	0	0	0
3 - Mouvements transversaux									
	Sous-total	1 776 158	198 806	-1 577 352	1 577 352	0	2 516 591	0	939 239
4 - Zones achevées - Comptes soldés									
	Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
5 - Réserves foncières									
	Sous-total	566 395	442 097	-124 298	168 014	43 716	0	0	-124 298
	Total général	41 660 309	31 761 041	-9 899 268	10 891 819	992 552	9 180 288	0	-718 979

CA Lamballe Terre et Mer		21/04/2024								
Code	Opérations	Bilan financier prévisionnel - Montants HT								
		Charges d'exploitation (hors transferts)	Produits exploitation (hors transferts)	Résultats d'exploitation (hors transferts)			Transferts		Résultat final	
		Total	Total produits	Résultats	Zones déficitaires	Zones excédentaires	Subventions d'équilibre	Reversement des excédents		
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté										
PA01	ANCIENNES ZONES	328 653	646 280	317 627	0	317 627	0	0	317 627	
PA02	ZA DE POMMERET	794 767	894 833	100 066	0	100 066	88 561	0	188 627	
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	796 434	514 363	-282 071	282 071	0	78 338	0	-203 733	
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	10 768 074	8 899 052	-1 869 022	1 869 022	0	1 788 362	0	-80 660	
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	3 346 585	1 574 461	-1 772 124	1 772 124	0	1 549 826	0	-222 298	
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	5 358 430	3 179 133	-2 179 298	2 179 298	0	1 343 896	0	-835 402	
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	3 916 028	3 878 326	-37 702	37 702	0	37 218	0	-484	
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	1 973 696	945 963	-1 027 732	1 027 732	0	682 076	0	-345 656	
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	690 304	344 948	-345 356	345 356	0	251 596	0	-93 760	
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	460 937	607 541	146 605	0	146 605	36 679	0	183 284	
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	57 900	5 370	-52 531	52 531	0	0	0	-52 531	
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	2 706 416	2 089 084	-617 332	617 332	0	287 316	0	-330 016	
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	529 593	315 065	-214 528	214 528	0	192 815	0	-21 713	
PA15	PA DE DAHOUEU - PLENEUF VAL ANDRE	682 082	411 747	-270 335	270 335	0	90 463	0	-179 872	
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	670 959	1 029 134	358 175	0	358 175	0	0	358 175	
PA17	ZONE DE L'ESPERANCE - QUESOY	911 512	583 652	-327 860	327 860	0	115 173	0	-212 687	
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	88 142	114 504	26 362	0	26 362	0	0	26 362	
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	1 509 801	1 373 734	-136 067	136 067	0	121 378	0	-14 689	
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	80 360	65 865	-14 495	14 495	0	0	0	-14 495	
Sous-total		35 670 673	27 473 054	-8 197 618	9 146 454	948 835	6 663 697	0	-1 533 921	
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté										
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	2 012 566	2 012 566	0	0	0	0	0	0	
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	505 923	505 923	0	0	0	0	0	0	
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	1 128 595	1 128 595	0	0	0	0	0	0	
Sous-total		3 647 084	3 647 084	0	0	0	0	0	0	
3 - Mouvements transversaux										
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	1 776 158	198 806	-1 577 352	1 577 352	0	2 516 591	0	939 239	
Sous-total		1 776 158	198 806	-1 577 352	1 577 352	0	2 516 591	0	939 239	
4 - Zones achevées - Comptes soldés										
Sous-total		0	0	0	0	0	0	0	0	
5 - Réserves foncières										
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	563 789	395 775	-168 014	168 014	0	0	0	-168 014	
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	2 606	46 322	43 716	0	43 716	0	0	43 716	
Sous-total		566 395	442 097	-124 298	168 014	43 716	0	0	-124 298	
Total général		41 660 309	31 761 041	-9 899 268	10 891 819	992 552	9 180 288	0	-718 979	

1.4 Plan de financement et Compte rendu annuel – CRACL

Le compte rendu annuel des activités (CRACL) détaille précisément le **bilan financier prévisionnel** en faisant ressortir les grands postes de gestion nécessaires au pilotage des opérations comme :

- le coût de production ;
- le prix de revient
- le niveau de commercialisation ;
- le résultat d'exploitation final
- les besoins de financement relais.

Observations sur les règles budgétaires en vigueur

Sur le plan comptable et budgétaire, une opération excédentaire ne peut pas subventionner directement une zone déficitaire. Il n'y a donc pas de contraction possible entre les excédents et les déficits. Dans ces conditions :

- Un déficit doit être comblé par une subvention d'équilibre versée par le budget principal (dépense de fonctionnement).
- Un excédent dûment constaté d'une opération est reversé au budget principal (recette de fonctionnement).

Tout en se référant au bilan financier prévisionnel, à **partir de données cumulées**, le CRACL permet d'assurer un **suivi chronologique** de la gestion en dressant :

- le bilan d'exploitation des exercices budgétaires clos ;
- le bilan d'exploitation prévisionnel à la clôture de l'exercice en cours ;
- les bilans d'exploitation après prise en compte des éléments du plan de programmation pluriannuel.

Données de gestion- FOCUS sur la catégorie [1 - Zones en cours de commercialisation – PF Arrêtés]

CA Lamballe Terre et Mer		21/04/2024	
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté			
LIBELLÉ DES DÉPENSES	PF/Marchés Total HT	Montants cumulés	
		CRACL 2023	Estimation clôture 2024
6015 - Terrains à aménager	7 304 844	7 188 416	7 188 416
6041 - Achat d'études (autres que terrains à aménager)	3 644 869	3 644 869	3 644 869
6042 - Prestations de services autres que terrains	659	659	659
6045 - Achats d'études et prestations de services	766 015	689 194	767 694
605 - Achats de matériel équipements et travaux	20 221 818	19 205 431	19 595 331
60611 - Fournitures non-stockables (eau et assainissement)	4 039	4 039	4 039
60612 - Fournitures non-stockées (énergie, électricité)	10 992	10 992	10 992
60632 - Fournitures de petit équipement	140	140	140
608MR - Frais accessoires sur terrains en cours d'am.	1 785 316	1 666 289	1 697 789
Coût de production (comptes 60)	33 738 692	32 410 030	32 909 930
Charges financières (comptes 66 et 627)	1 057 549	1 057 549	1 057 549
Coût de production cumulé	34 796 241	33 467 579	33 967 479
Autres charges	874 432	764 167	787 167
Total des charges (hors transferts)	35 670 673	34 231 746	34 754 646
LIBELLÉ DES RECETTES	PF/Marchés Total HT	CRACL 2023	Estimation clôture 2024
Dotations et participations (comptes 74)	5 045 772	5 045 772	5 045 772
Autres produits	1 987 370	1 980 098	1 980 098
Total des produits (hors transferts et hors cessions)	7 033 142	7 025 870	7 025 870
Prix de revient	28 637 531	27 205 876	27 728 776
Produits des cessions	20 439 912	16 451 477	16 889 279
Résultats hors transfert	-8 197 618	-10 754 398	-10 819 496
Reversement excédent	0	0	0
Subventions d'équilibre	6 663 697	6 663 697	6 663 697
Résultats avec transfert	-1 533 921	-4 090 701	-4 624 698

Transferts - Définition

Mouvements entre le budget principal et le budget annexe pour gérer les résultats structurels :

- subventions d'équilibre pour les opérations déficitaires ;
- reversements des excédents pour les opérations excédentaires.

Commentaires - Résultats avec transferts

Ce tableau souligne que le **solde des transferts** restant à opérer (subventions d'équilibre – reversement des excédents) dans le cadre d'un plan pluriannuel s'élève au **31/12/2023 à 1 533 291 euros**.

Ce montant correspond à une **majoration moyenne** du prix de vente de **6,10 euros HT le m²** des terrains aménagés libres à la vente (**251 627 m² au 01/01/2024**).

Attention

Les frais financiers ≥ 2022 ont été imputés à la catégorie 3 « Mouvements transversaux » alors que le choix d'une ventilation, entre les opérations (toutes catégories confondues) à proportion des besoins de trésorerie de chacune d'entre elles, est possible.

1.5 Le prix de revient par opération

Le prix de revient correspond à la somme des coûts supportés pour la production de l'opération de laquelle est déduit le montant des subventions et des participations provenant de tiers.

La détermination du prix de revient est primordiale pour rechercher le **point d'équilibre** d'une opération. Le calcul de la marge bénéficiaire ou de la perte financière s'effectue par différence entre le produit des ventes et le prix de revient. Les remboursements du capital des emprunts et des avances sont exclus du calcul du prix de revient.

Si le produit des ventes est inférieur au prix de revient, une subvention d'équilibre doit être versée. S'il est supérieur, l'excédent du budget annexe est reversé au budget principal.

Le tableau ci-contre permet de traduire le prix de revient par opération qui conduit au **point d'équilibre**. Si le prix de vente moyen au m² est égal au prix de revient moyen au m², l'opération est équilibrée.

Important

La sincérité du prix de revient est liée pour chaque opération à la justesse :

- du plan de financement prévisionnel ;
- des surfaces cessibles (ou surfaces des terrains aménagés à commercialiser).

Conseils – Observations

Le bilan financier prévisionnel cumulé des zones de la catégorie [1 - Zones en cours de commercialisation – PF Arrêtés] est globalement **déficitaire** à hauteur de **8 197 618 euros**.

- Le **prix de revient** est de **28 637 531 euros** ; soit un **prix de revient moyen** de **21,77 euros**.
- Le **prix de vente moyen** au m² est de **15,54 euros**.
- Chaque m² de terrain cédé nécessite une **prise en charge moyenne par le budget principal** de la collectivité près de **6,23 euros HT**.

Attention

Il s'agit de moyennes globales. Il existe de grandes disparités entre les zones. En raison de particularités qui leur sont propres, chaque zone doit être étudiée séparément.

CA Lamballe Terre et Mer	21/04/2024								
Code	Opérations	Analyse du prix de revient - Montants HT							
		Données globales			Montants au m ²				
		Surface cessible en m ²	Prix de revient	Produit des ventes	Prix de revient moyen	Prix de vente moyen	Déficit moyen	Excédent moyen	
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté									
PA01	ANCIENNES ZONES	0	327 484	645 111	0,00	0,00	0,00	0,00	
PA02	ZA DE POMMERET	52 572	764 656	864 722	14,54	16,45	0,00	1,90	
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	52 647	618 602	336 531	11,75	6,39	5,36	0,00	
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	256 779	7 264 733	5 395 710	28,29	21,01	7,28	0,00	
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	116 834	3 244 553	1 472 428	27,77	12,60	15,17	0,00	
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	96 154	5 181 028	3 001 730	53,88	31,22	22,66	0,00	
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	307 858	2 833 248	2 795 546	9,20	9,08	0,12	0,00	
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	81 974	1 648 880	621 148	20,11	7,58	12,54	0,00	
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	12 369	460 995	115 639	37,27	9,35	27,92	0,00	
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	25 850	336 794	483 398	13,03	18,70	0,00	5,67	
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704	56 755	4 224	80,62	6,00	74,62	0,00	
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	52 099	1 873 497	1 256 165	35,96	24,11	11,85	0,00	
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	11 814	509 878	295 350	43,16	25,00	18,16	0,00	
PA15	PA DE DAHOUE - PLENEUF VAL ANDRE	7 653	629 945	359 610	82,31	46,99	35,32	0,00	
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835	312 505	670 680	3,73	8,00	0,00	4,27	
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESSOY	43 913	896 474	568 614	20,41	12,95	7,47	0,00	
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543	88 142	114 504	9,24	12,00	0,00	2,76	
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	98 313	1 509 002	1 372 935	15,35	13,96	1,38	0,00	
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	4 391	80 360	65 865	18,30	15,00	3,30	0,00	
Sous-total		1 315 302	28 637 531	20 439 912	21,77	15,54	6,23	0,00	
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté									
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	10 000	2 012 566	2 012 566	201,26	201,26	0,00	0,00	
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	9 078	505 923	505 923	55,73	55,73	0,00	0,00	
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	10 000	1 128 594	1 128 594	112,86	112,86	0,00	0,00	
Sous-total		29 078	3 647 083	3 647 083	125,42	125,42	0,00	0,00	
3 - Mouvements transversaux									
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0	1 577 352	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sous-total		0	1 577 352	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
4 - Zones achevées - Comptes soldés									
Sous-total		0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
5 - Réserves foncières									
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	10 000	552 496	384 482	55,25	38,45	16,80	0,00	
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	44 511	2 484	46 200	0,06	1,04	0,00	0,98	
Sous-total		54 511	554 980	430 682	10,18	7,90	2,28	0,00	
Total général		1 398 891	34 416 945	24 517 677	24,60	17,53	7,08	0,00	

1.6 Gestion des déficits et des excédents structurels

Une opération excédentaire ne peut directement financer une zone déficitaire. En conséquence de quoi :

- une zone déficitaire est équilibrée par une subvention d'équilibre du budget principal ;
- le bénéfice d'une zone excédentaire est reversé au budget principal.

Gestion des résultats et des interactions comptables

Lorsqu'au sein d'un budget annexe, des opérations affichent un excédent structurel et d'autres un déficit structurel, pour limiter les conséquences sur la section de fonctionnement du budget principal ; notamment pour neutraliser l'impact sur la capacité d'autofinancement, les crédits budgétaires peuvent être ouverts de manière concomitante.

Faut-il encore que les excédents structurels soient dûment constatés et que leurs montants couvrent les déficits structurels des opérations résultant de ventes à perte.

1.6.1 Financement des déficits structurels et subventions d'équilibre

Les déficits des parcs d'activités ne peuvent être comblés que par des **subventions d'équilibre** provenant de la section de fonctionnement du budget général. Ces subventions devraient être versées au fur et à mesure de la commercialisation des terrains dont le prix de vente est inférieur au prix de revient.

A titre d'exemple, en considérant que sur un exercice N, la vente d'un terrain calculée sur la base de 50 euros HT du m² alors que le prix de revient prévisionnel final (établi de manière extracomptable) est de 80 euros HT du m², le budget principal apporte une contribution au budget annexe sur l'exercice N+1 sous forme d'une subvention d'équilibre calculée sur la base de 30 euros du m² (ce transfert n'est pas soumis à la TVA).

Déficit structurel et subventions d'équilibre

Le résultat déficitaire réel d'une opération ne peut être financé que par une subvention d'équilibre provenant de la section de fonctionnement du budget principal.

Le déficit structurel, calculé en fonction d'un plan de financement fiable, doit être comblé par une subvention d'équilibre versée au fur et à mesure de la commercialisation. La formule suivante peut être appliquée :

$$\text{Subvention d'équilibre cumulé (exercice N)} = \frac{\text{Résultat déficitaire prévisionnel} \times \text{surfaces vendues au 31/12/(N-1)}}{\text{Surface cessible}}$$

AUTREMENT DIT ET A TITRE D'EXEMPLE

Pour une opération donnée, si 60% des terrains aménagés (terrains cessibles) ont été vendus, la collectivité devrait avoir versé 60% du résultat déficitaire prévisionnel.

CA Lamballe Terre et Mer										
21/04/2024										
Code	Opération	Surperfcies en m²			Gestion des subventions d'équilibre					
		Surfaces au 31/12/2023			Déficit prévisionnel	Au prorata des surfaces vendues au 31/12/2023			Subventions restant à verser par rapport au déficit prévisionnel	
		Surfaces cessibles	Surfaces vendues	Surfaces restant à vendre		Calcul théorique	Subventions versées	Subventions restant à verser		
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté										
PA01	ANCIENNES ZONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PA02	ZA DE POMMERET	52 572	33 648	18 924	0	0	88 561	0	-88 561	
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	52 647	26 131	26 516	282 071	140 004	78 338	61 666	203 733	
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	256 779	256 629	150	1 869 022	1 867 930	1 788 362	79 568	80 660	
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	116 834	108 834	8 000	1 772 124	1 650 781	1 549 826	100 955	222 298	
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	96 154	65 782	30 372	2 179 298	1 490 927	1 343 896	147 031	835 402	
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	307 858	305 858	2 000	37 702	37 457	37 218	239	484	
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	81 974	81 974	0	1 027 732	1 027 732	682 076	345 656	345 656	
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	12 369	9 016	3 353	345 356	251 736	251 596	140	93 760	
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	25 850	9 141	16 709	0	0	36 679	0	-36 679	
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704	0	704	52 531	0	0	0	52 531	
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	52 099	34 884	17 215	617 332	413 348	287 316	126 032	330 016	
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	11 814	11 814	0	214 528	214 528	192 815	21 713	21 713	
PA15	PA DE DAHOUE - PLENEUF VAL ANDRE	7 653	6 168	1 485	270 335	217 879	90 463	127 416	179 872	
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835	0	83 835	0	0	0	0	0	
PA17	ZONE DE L'ESPERANCE - QUESSOY	43 913	22 146	21 767	327 860	165 345	115 173	50 172	212 687	
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543	0	9 543	0	0	0	0	0	
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	98 313	90 140	8 173	136 067	124 755	121 378	3 377	14 689	
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	4 391	1 510	2 881	14 495	4 985	0	4 985	14 495	
	Sous total 1	1 315 302	1 063 675	251 627	9 146 454	7 607 408	6 663 697	1 068 951	2 482 756	
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté										
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	10 000	0	10 000	0	0	0	0	0	
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	9 078	0	9 078	0	0	0	0	0	
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	10 000	0	10 000	0	0	0	0	0	
	Sous total 2	29 078	0	29 078	0	0	0	0	0	
3 - Mouvements transversaux										
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0	0	0	1 577 352	0	716 591	0	860 761	
	Sous total 3	0	0	0	1 577 352	0	716 591	0	860 761	
4 - Zones achevées - Comptes soldés										
	Sous total 4	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 - Réserves foncières										
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	10 000	10 000	0	168 014	168 014	0	168 014	168 014	
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	44 511	29 111	15 400	0	0	0	0	0	
	Sous total 5	54 511	39 111	15 400	168 014	168 014	0	168 014	168 014	
	Total	1 398 891	1 102 786	296 105	10 891 819	7 775 422	7 380 288	1 236 965	3 511 531	

Conseils – Observations sur la gestion des déficits structurels

Par rapport au **déficit structurel** cumulé des **zones déficitaires (catégories 2 et 5 exclues *)** et aux surfaces vendues à la date du **31/12/2023**, en appliquant la règle de proportionnalité ci-dessus évoquée, le budget principal aurait dû verser près de **8 124 359 euros**.

Le montant versé au budget annexe est de **7 380 288 euros**. Pour se mettre à niveau, le budget principal doit allouer en valeur absolue une subvention d'équilibre complémentaire de **744 071 euros**.

Les catégories exclues*

- **La catégorie 2 « Zones en cours d'études – PF non arrêtés »**

Dans l'attente de la définition précise des plans de financement, donc avant d'être intégrées dans la catégorie 1, les opérations sont supposées présenter un bilan prévisionnel équilibré.

- **La catégorie 5 « Réserves foncières »** n'est pas prise en compte au motif qu'il s'agit de terrains acquis ou en cours d'acquisition dont le sort n'est pas encore défini.

Remarque importante

Des ajustements dans la répartition des subventions d'équilibre déjà versées entre les différentes opérations restent possible sans pour autant qu'il soit nécessaire de modifier le budget.

Focus sur la catégorie 3 « Mouvements transversaux »

Le déficit est évalué à **1 577 352 euros** dont :

- **200 000 euros** de complément de crédit inscrit à titre de provision en vue d'être répartis sur les différentes zones selon les besoins ;
- **516 951 euros** pour solder un déficit historique et pour assurer la cohérence des soldes des comptes de résultat avec ceux du compte de gestion. Le budget principal est à jour de « ses contributions ». Ce montant a été comptabilisé en **2022**.

Ce montant intègre la charge financière (intérêts) inhérents aux emprunts souscrits et dont les conditions de taux liées au contexte inflationniste du moment impactent considérablement le bilan financier.

La charge financière annuelle est évaluée à un minimum de **150 000 euros**. Elle absorbe à elle seule une grande partie de la subvention d'équilibre dont le montant annuel est de **200 000 euros**.

Dans un passé récent la charge financière n'excédait pas **30 000 euros**.

La charge financière pourrait être imputée directement aux opérations à proportion des besoins réels de trésorerie. Le résultat financier prévisionnel de chaque opération serait affecté d'autant.

A noter également que les besoins de trésorerie de la catégorie 1 absorbent au 31/12/2023 près de 80% de la dette.

1.6.2 Reversement des excédents structurels

Excédents structurels – Reversement au budget principal

Le mécanisme proposé pour assurer le reversement des excédents structurels reprend pratiquement celui qui est appliqué pour les subventions d'équilibre.

La seule différence concerne une condition supplémentaire. La collectivité ne doit l'appliquer que lorsque l'excédent est certain et que le solde d'exploitation des opérations concernées le permet.

$$\text{Reversement excédent cumulé (exercice N)} = \frac{\text{Résultat excédentaire prévisionnel} \times \text{surfaces vendues au 31/12/(N-1)}}{\text{Surface cessible}}$$

CA Lamballe Terre et Mer													
21/04/2024													
Code	Opération	Surperficie en m ²			Gestion des reversements des excédents								
		Surfaces au 31/12/2023			Excédent prévisionnel	Au prorata des surfaces vendues au 31/12/2023				Subventions restant à verser par rapport à l'excédent prévisionnel			
		Surfaces cessibles	Surfaces vendues	Surfaces restant à vendre		Excédent réel constaté	Calcul théorique	Excédents reversés	Excédents restant à reverser				
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté													
PA01	ANCIENNES ZONES	0	0	0	317 627	317 627	0	0	0	0	317 627		
PA02	ZA DE POMMERET	52 572	33 648	18 924	100 066	0	0	0	0	0	100 066		
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	52 647	26 131	26 516	0	0	0	0	0	0	0		
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	256 779	256 629	150	0	0	0	0	0	0	0		
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	116 834	108 834	8 000	0	0	0	0	0	0	0		
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	96 154	65 782	30 372	0	0	0	0	0	0	0		
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	307 858	305 858	2 000	0	0	0	0	0	0	0		
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	81 974	81 974	0	0	0	0	0	0	0	0		
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	12 369	9 016	3 353	0	0	0	0	0	0	0		
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	25 850	9 141	16 709	146 605	0	0	0	0	0	146 605		
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704	0	704	0	0	0	0	0	0	0		
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	52 099	34 884	17 215	0	0	0	0	0	0	0		
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	11 814	11 814	0	0	0	0	0	0	0	0		
PA15	PA DE DAHOUE - PLENEUF VAL ANDRE	7 653	6 168	1 485	0	0	0	0	0	0	0		
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835	0	83 835	358 175	0	0	0	0	0	358 175		
PA17	ZONE DE L'ESPERANCE - QUESSOY	43 913	22 146	21 767	0	0	0	0	0	0	0		
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543	0	9 543	26 362	0	0	0	0	0	26 362		
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	98 313	90 140	8 173	0	0	0	0	0	0	0		
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	4 391	1 510	2 881	0	0	0	0	0	0	0		
Sous total 1		1 315 302	1 063 675	251 627	948 835	317 627	0	0	0	0	948 835		

Conseils – Observations sur la gestion des excédents structurels

Par rapport à l'**excédent structurel** cumulé des zones excédentaires évalué à **948 835** et aux surfaces vendues, à la date du **31/12/2023**, le budget annexe aurait pu reverser **317 627 euros**.

Dans la gestion des résultats et des interactions comptables, **pour neutraliser les conséquences budgétaires** sur la section de fonctionnement du budget principal ; notamment l'impact sur la capacité d'autofinancement, les crédits budgétaires pour les subventions d'équilibre et les reversements des excédents peuvent être ouverts de manière **concomitante**.

Pour le cas particulier de **Lamballe Terre et Mer**, il est conseillé de veiller à ce que les excédents reversés servent en priorité à subventionner les zones déficitaires.

1.6.3 Gestion des déficits et des résultats structurels – Tableau récapitulatif et synthèse

CA Lamballe Terre et Mer										
21/04/2024										
Code	Opération	Résultat prévisionnel			Récapitulatif transferts					
		Zones excédentaires	Zones déficitaires	Solde	Calcul théorique au prorata de la commercialisation au 31/12/2023			Situation des versements au 31/12/2023		
					Subventions d'équilibre	Reversement des excédents	Solde	Subventions versées	Excédents reversés	Solde
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté										
PA01	ANCIENNES ZONES	317 627	0	317 627	0	0	0	0	0	0
PA02	ZA DE POMMERET	100 066	0	100 066	0	0	0	88 561	0	88 561
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	0	282 071	-282 071	140 004	0	140 004	78 338	0	78 338
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	0	1 869 022	-1 869 022	1 867 930	0	1 867 930	1 788 362	0	1 788 362
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	0	1 772 124	-1 772 124	1 650 781	0	1 650 781	1 549 826	0	1 549 826
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	0	2 179 298	-2 179 298	1 490 927	0	1 490 927	1 343 896	0	1 343 896
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	0	37 702	-37 702	37 457	0	37 457	37 218	0	37 218
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	0	1 027 732	-1 027 732	1 027 732	0	1 027 732	682 076	0	682 076
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	0	345 356	-345 356	251 736	0	251 736	251 596	0	251 596
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	146 605	0	146 605	0	0	0	36 679	0	36 679
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	0	52 531	-52 531	0	0	0	0	0	0
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	0	617 332	-617 332	413 348	0	413 348	287 316	0	287 316
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	0	214 528	-214 528	214 528	0	214 528	192 815	0	192 815
PA15	PA DE DAHOUET - PLENEUF VAL ANDRE	0	270 335	-270 335	217 879	0	217 879	90 463	0	90 463
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	358 175	0	358 175	0	0	0	0	0	0
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESSOY	0	327 860	-327 860	165 345	0	165 345	115 173	0	115 173
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	26 362	0	26 362	0	0	0	0	0	0
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	0	136 067	-136 067	124 755	0	124 755	121 378	0	121 378
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	0	14 495	-14 495	4 985	0	4 985	0	0	0
	Sous total 1	948 835	9 146 454	-8 197 618	7 607 408	0	7 607 408	6 663 697	0	6 663 697
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté										
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sous total 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - Mouvements transversaux										
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0	1 577 352	-1 577 352	516 951	0	516 951	716 591	0	716 591
	Sous total 3	0	1 577 352	-1 577 352	516 951	0	516 951	716 591	0	716 591
4 - Zones achevées - Comptes soldés										
	Sous total 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 - Réserves foncières										
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	0	168 014	-168 014	168 014	0	168 014	0	0	0
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	43 716	0	43 716	0	0	0	0	0	0
	Sous total 5	43 716	168 014	-124 298	168 014	0	168 014	0	0	0
	Total	992 552	10 891 819	-9 899 268	8 292 373	0	8 292 373	7 380 288	0	7 380 288

1.7 – Le plan de programmation pluriannuel défini en 2023 à actualiser en 2024

Le plan de programmation ci-après présenté repose sur les données actualisées en 2023 dans le cadre de la préparation budgétaire 2024.

Pour une bonne administration et gestion des opérations les coûts estimatifs des charges, le plan de financement, et le plan de programmation pluriannuel doivent être actualisés régulièrement. Le plan pluriannuel de commercialisation reste à déterminer.

Cette mise à jour est majeure pour ;

- définir le bilan financier prévisionnel ;
- arrêter une stratégie financière ;
- faire ressortir les enjeux de gestion ;
- encadrer les interactions entre le budget principal et le budget annexe (subventions d'équilibre & avances remboursables).

Dépenses		PF/Marchés Total HT	Répartition par exercice budgétaire										Total crédits	RAI
Identifiant	Libellé		≤ 2022	2023	BP	DM 1	2024	2025	2026	2027	2028			
CA Lamballe Terre et Mer		21/04/2024												
3112 Récap condensé														
1321	Etat et établissements nationaux	104 800	104 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104 800	0
1323	Départements	185 000	185 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185 000	0
1331	Dotations d'équipement des territoires ruraux	24 000	24 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 000	0
1641	Emprunts auprès des établissements de crédit en euros	25 047 891	15 496 993	2 000 000	650 000	0	650 000	3 625 000	625 000	625 000	0	0	23 021 993	2 025 898
16441	Opérations afférentes à l'emprunt	150 063	150 063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150 063	0
165	Dépôts et cautionnements reçus	82 399	80 712	0	0	0	0	1 688	0	0	0	0	82 399	0
168751	GFP de rattachement(avance remboursable)	4 394 545	4 394 545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 394 545	0
275AMR	Dépôts et cautionnements versés	965 621	65 621	0	1 000 000	0	1 000 000	0	0	0	0	0	1 065 621	-100 000
4581	Opérations sous mandat	570 129	570 129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	570 129	0
6015	Terrains à aménager	10 057 289	8 333 841	93 061	0	0	0	614 421	0	0	0	0	9 041 322	1 015 967
6041	Achat d'études (autres que terrains à aménager)	3 644 869	3 644 869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 644 869	0
6042	Prestations de services autres que terrains	659	659	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659	0
6045	Achats d'études et prestations de services	821 930	690 817	2 445	78 500	0	78 500	766	0	0	0	0	772 529	49 401
605	Achats de matériel équipements et travaux	21 746 043	19 138 631	364 204	1 849 900	341 481	2 191 381	884 406	0	0	0	0	22 578 623	-832 580
60611	Fournitures non-stockables (eau et assainissement)	4 039	4 039	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 039	0
60612	Fournitures non-stockées (énergie, électricité)	10 992	10 992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 992	0
60632	Fournitures de petit équipement	140	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	0
608MR	Frais accessoires sur terrains en cours d'aménagement	1 980 984	1 703 232	28 259	74 500	0	74 500	126 977	15 500	0	0	0	1 948 469	32 516
61521	Entretien terrains	107 970	107 970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107 970	0
615221	Entretien et réparations sur bâtiments - Bâtiments publics	608	608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	608	0
6231	Annonces et insertions	2 966	2 966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 966	0
6262	Frais de télécommunications	841	841	0	0	0	0	0	0	0	0	0	841	0
627	Services bancaires et assimilés	12 250	10 600	1 650	0	0	0	0	0	0	0	0	12 250	0
63512	Impôts directs - Taxes Foncières	239 912	197 722	22 727	25 800	0	25 800	5 921	0	0	0	0	252 170	-12 258
6358	Autres droits	100 000	0	0	0	0	0	50 000	0	0	0	0	50 000	50 000
637	Autres impôts et taxes	45	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0
6542	Créances éteintes	10 000	1 980	0	5 000	0	5 000	3 020	0	0	0	0	10 000	0
658	Charges diverses de gestion courante	24 004	24 004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 004	0
65888	Autres charges diverses de gestion courante	10 000	0	0	0	0	0	10 000	0	0	0	0	10 000	0
66111	Intérêts réglés à l'échéance	2 032 779	1 193 265	69 513	170 000	0	170 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	2 032 779	0
66112	Intérêts - Rattachement des intérêts courus non échus	2 584	-2 416	-3 525	5 000	0	5 000	0	0	0	0	0	-941	3 525
6615	Intérêts des comptes courants et de dépôts créditeurs	27 458	27 458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 458	0
6688	Autres charges financières	2 800	2 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 800	0
6711	Intérêts moratoires et pénalités sur marchés	28	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0
6718	Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	338 529	338 529	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338 529	0
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	101 604	96 604	0	5 000	0	5 000	0	0	0	0	0	101 604	0
678	Autres charges exceptionnelles	65 185	65 185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 185	0
Total des dépenses		72 870 957	56 667 273	2 578 335	3 863 700	341 481	4 205 181	5 472 199	790 500	775 000	150 000	150 000	70 638 488	2 232 469

Recettes		PF/Marchés Total HT	Répartition par exercice budgétaire								Total crédits	RAI	
Identifiant	Libellé		≤ 2022	2023	BP	DM 1	2024	2025	2026	2027			2028
1321	Etat et établissements nationaux	104 800	104 800	0	0	0	0	0	0	0	0	104 800	0
1323	Départements	185 000	185 000	0	0	0	0	0	0	0	0	185 000	0
1331	Dotation d'équipement des territoires ruraux	24 000	24 000	0	0	0	0	0	0	0	0	24 000	0
1641	Emprunts auprès des établissements de crédit en euros	25 047 891	20 496 993	2 500 000	2 050 898	0	2 050 898	0	0	0	0	25 047 891	0
16441	Opérations afférentes à l'emprunt	150 063	150 063	0	0	0	0	0	0	0	0	150 063	0
165	Dépôts et cautionnements reçus	82 399	82 399	0	0	0	0	0	0	0	0	82 399	0
168741	Communes membres du GFP(avance remboursable)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
168751	GFP de rattachement(avance remboursable)	4 394 545	4 394 545	0	0	0	0	0	0	0	0	4 394 545	0
275AMR	Dépôts et cautionnements versés	965 621	20 621	0	1 045 000	0	1 045 000	0	0	0	0	1 065 621	-100 000
4582	Opérations sous mandat	570 129	570 129	0	0	0	0	0	0	0	0	570 129	0
7015	Vente de terrains aménagés	24 517 677	15 609 750	1 226 209	487 802	0	487 802	1 766 711	0	0	0	19 090 472	5 427 205
7018	Autres ventes de produits finis	226 103	226 103	0	0	0	0	0	0	0	0	226 103	0
706813	Participations pour l'assainissement collectif	2 714	2 714	0	0	0	0	0	0	0	0	2 714	0
70878	Remboursement de frais par d'autres redevables	41 128	41 128	0	0	0	0	0	0	0	0	41 128	0
7088	Autres produits d'activités annexes	15 474	15 474	0	0	0	0	0	0	0	0	15 474	0
7328	Autres fiscalités reversées	567 939	462 992	17 685	80 000	0	80 000	17 682	0	0	0	578 359	-10 420
74718	Autres - Participations Etat	1 918 977	1 918 977	0	0	0	0	0	0	0	0	1 918 977	0
7472	Participations Régions	918 727	918 727	0	0	0	0	0	0	0	0	918 727	0
7473	Participations Départements	1 985 413	1 985 413	0	0	0	0	0	0	0	0	1 985 413	0
7477	Participations Budget communautaire et fonds structurels	48 980	48 980	0	0	0	0	0	0	0	0	48 980	0
7478	Participations Autres organismes	173 675	173 675	0	0	0	0	0	0	0	0	173 675	0
752	Revenu des immeubles	67	57	0	0	0	0	0	0	0	0	57	10
757 M57	Subventions exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
758	Produits divers de gestion courante	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
75822 M57	Prise en charge du déficit du budget annexe	2 000 000	0	200 000	200 000	0	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000	2 000 000	0
7588	Autres produits divers de gestion courante	83 387	83 387	0	0	0	0	0	0	0	0	83 387	0
7621MR	Produits des autres immobilisations financières	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
7711	Dédits et pénalités perçus	335	335	0	0	0	0	0	0	0	0	335	0
773	Mandats annulés sur exercices antérieurs	923 776	923 776	0	0	0	0	0	0	0	0	923 776	0
774	Subventions exceptionnelles	7 180 288	7 180 288	0	0	0	0	0	0	0	0	7 180 288	0
7788	Produits exceptionnels divers	22 864	22 864	0	0	0	0	0	0	0	0	22 864	0
Total des recettes		72 151 977	55 643 195	3 943 894	3 863 700	0	3 863 700	1 984 392	200 000	200 000	1 000 000	66 835 181	5 316 796
Solde de trésorerie de l'année		-718 979	-1 024 078	1 365 559			-341 481	-3 487 806	-590 500	-575 000	850 000	-3 803 306	3 084 327
Trésorerie cumulée			-1 024 078	341 481			0	-3 487 806	-4 078 306	-4 653 306	-3 803 306		
Prise en compte des transferts (subventions d'équilibre - reversement des excédents)			≤ 2022	2023	BP	DM 1	2024	2025	2026	2027	2028	Total	
774	Subventions exceptionnelles	7 180 288	7 180 288	0	0	0	0	0	0	0	0	7 180 288	0
757 M57	Subventions exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75822 M57	Prise en charge du déficit du budget annexe	2 000 000	0	200 000	200 000	0	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000	2 000 000	0
Total subventions		9 180 288	7 180 288	200 000	200 000	0	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000	9 180 288	0
Total reversement des excédents		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde hors transferts		-9 899 268	-8 204 366	1 165 559			-541 481	-3 687 806	-790 500	-775 000	-150 000	-12 983 594	



2 BILAN D'EXPLOITATION SITUATION COMPTABLE AU 31/12/2023

- 2.1 Situation comptable – Budget annexe**
- 2.2 Situation comptable – Par opération**
- 2.3 La valeur comptable des stocks**
- 2.4 Dettes et créances**

2- BILAN D'EXPLOITATION ET SITUATION COMPTABLE AU 31/12/2023

2.1 Bilan d'exploitation et situation comptable

Le bilan global intermédiaire permet de connaître précisément à la clôture d'un exercice les soldes de comptes des résultats et les soldes des comptes de bilan. Les résultats comptables affichés ne sont qu'une photographie établie à un instant T. Il s'agit uniquement d'un bilan comptable intermédiaire.

CA Lamballe Terre et Mer			
2425ter Solde compte bilan			
24 - CA - Situation 31/12/2023			
Date : 18/04/2024			
BUDGET ANNEXE			
COMPTE ADMINISTRATIF			
EXERCICE 2023			
EXECUTION DE L'EXERCICE	Investissement	Exploitation	Total
Recettes	10 123 279,80	7 540 025,37	17 663 305,17
Dépenses	8 028 492,98	8 269 252,78	16 297 745,76
Résultat de l'exercice	2 094 786,82	-729 227,41	1 365 559,41
Reprise du résultat antérieur (002)		1 642 514,29	
Reprise du résultat antérieur (001)	-2 666 592,30		
Résultat de clôture	-571 805,48	913 286,88	341 481,40
Recettes restant à réaliser			0,00
Dépenses restant à réaliser			0,00
Résultat globale	-571 805,48	913 286,88	341 481,40

SOLDE DES COMPTES DE RESULTAT D'EXPLOITATION			
	Débit	Crédit	Résultat 002
Total des charges et des produits	8 269 252,78	7 540 025,37	-729 227,41
Reprise des résultats (002)	0,00	1 642 514,29	1 642 514,29
Résultat d'exploitation	8 269 252,78	9 182 539,66	913 286,88

SOLDE DES COMPTES DE BILAN			
	Débit	Crédit	Résultat 001
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	6 028 492,98	0,00	
1068MO - Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00	0,00	
315 - Terrains à aménager	0,00	0,00	
3351 - Travaux en cours - Terrains	689 426,09	0,00	
3354 - Travaux en cours - Etudes et prestations de services	0,00	0,00	
3355 - Travaux en cours - Travaux	35 100,11	0,00	
33581 - Travaux en cours - Frais accessoires	11 820,74	0,00	
33586 - Travaux en cours - Frais financiers	0,00	0,00	
3555 - Variation des stocks de terrains aménagés	5 292 146,04	0,00	
16 - Emprunts et dettes assimilées	0,00	5 501 687,50	
1641 - Emprunts auprès des établissements de crédit en euros	0,00	5 500 000,00	
16441 - Opérations afférentes à l'emprunt	0,00	0,00	
16449 - Emprunts assortis d'une option de tirage sur ligne de trésorerie	0,00	0,00	
165 - Dépôts et cautionnements reçus	0,00	1 687,50	
168741 - Communes membres du GFP(avance remboursable)	0,00	0,00	
168751 - GFP de rattachement(avance remboursable)	0,00	0,00	
27 - Autres immobilisations financières	45 000,00	0,00	
275AMR - Dépôts et cautionnements versés	45 000,00	0,00	
TOTAL	6 073 492,98	5 501 687,50	-571 805,48
RÉSULTAT CUMULÉ	14 342 745,76	14 684 227,16	341 481,40

2.2 Situation comptable au 31/12/2023 – Par opération

Le résultat global se solde par un excédent de **341 481,40 euros**.

Sans la mobilisation des **financements relais** (emprunts et/ou avances remboursables) à hauteur de **5 500 000 euros**, le solde comptable serait déficitaire de **5 158 518 euros**.

Le solde créditeur de la dette constituée d'emprunts (**5 500 000 euros**) est inférieur à la valeur comptable des stocks (**6 028 492 euros**).

Cette situation respecte le principe selon lequel le montant de la dette doit être inférieur à la valeur comptable des stocks majorée éventuellement du déficit global constaté à la clôture de l'exercice.

Les financements relais (avances remboursables ou emprunts) s'apparentent à un crédit de trésorerie qui permettent de procéder au financement des achats fonciers, des études, des travaux et des frais financiers avant même la vente des biens et le recouvrement des subventions d'équilibre (zones déficitaires) et des subventions et participations provenant de tiers (Etat, Région...).

Rappelons que la valeur des stocks correspond au **coût de production cumulé** (comptes ayant une racine 60 et les comptes 66 et 627) :

- des terrains cessibles aménagés non commercialisés ;
- des en-cours de production des terrains en cours d'aménagement et qui seront cédés après viabilisation ;
- des terrains à aménager.

Il convient de souligner que la méthode utilisée pour la valorisation des stocks répond aux exigences des instructions comptables et budgétaires.

Important

Les montants indiqués sont conformes aux soldes des comptes de bilan figurant au CFU.

2.3 – La valeur comptable des stocks

En appliquant les règles comptables ci-dessous expliquées pour valoriser les stocks en fin de chaque exercice, et indépendamment du choix des natures budgétaires liées au niveau d'avancement de chacune des opérations (phase constitution de réserves foncières, phase production, phase commercialisation), au **31/12/2023**, le solde débiteur des stocks est de **6 028 493 euros**.

Rappel du calcul de la valeur théorique des stocks à la clôture d'un exercice par opération

La valeur comptable des stocks doit correspondre au coût de production moyen au mètre carré (coût cumulé / surface totale à vendre) multiplié par la surface restant à vendre.

Si au 31/12/N, pour une opération donnée, 40% des terrains cessibles ont été vendus, la valeur comptable des stocks des terrains aménagés restant à vendre doit représenter 60% du coût de production cumulé.

La **sincérité** du calcul des stocks dépend de la justesse et de la précision des **surfaces cessibles** recensées pour chaque opération et des surfaces cessibles restant à vendre à la clôture de l'exercice N-1.

À la fin d'un exercice, la valeur des stocks s'obtient en appliquant la formule suivante :

Valeur comptable des stocks	=	$\frac{\text{Coût de production cumulé}}{\text{Surface totale à vendre}}$	X	Surface restant à vendre
-----------------------------	---	---	---	--------------------------

Important – Le financement des stocks

Les stocks traduisent la valeur comptable des terrains à aménager, des en-cours de production et la valeur comptable des terrains aménagés non vendus.

Les financements relais ou transitoires (emprunts & avances remboursables) ont pour fonction de financer les stocks dans l'attente de la commercialisation des terrains.

Pour cette raison, le montant des financements relais à mobiliser ne doit jamais excéder la valeur comptable des stocks.

Pour le cas de **Lamballe Terre et Mer**, ce principe est respecté.

CA Lamballe Terre et Mer	21/04/2024							
Code	Opérations	Exercice 2023						
		Exploitation au 31/12/2023	Gestion des surfaces			Stocks		
		Coût de production cumulé	Surfaces cessibles	Cumul des surfaces vendues	Surfaces restant à vendre	Valeur théorique	Valorisation	Écart
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté								
PA01	ANCIENNES ZONES	323 016	0	0	0	0	0	0
PA02	ZA DE POMMERET	734 787	42 572	33 648	8 924	154 027	154 027	0
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	698 806	52 647	26 131	26 516	351 958	351 958	0
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	10 613 269	256 779	256 629	150	6 200	6 200	0
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	3 324 601	116 834	108 834	8 000	227 646	227 646	0
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	4 603 255	96 154	65 782	30 372	1 454 022	1 454 022	0
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	3 429 778	307 858	305 858	2 000	22 282	22 282	0
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	1 731 648	81 974	81 974	0	0	0	0
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	684 451	12 369	9 016	3 353	185 542	185 542	0
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	436 032	25 850	9 141	16 709	281 844	281 844	0
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	54 439	704	0	704	54 439	54 439	0
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	2 611 528	52 099	34 884	17 215	862 924	862 924	0
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	522 137	11 814	11 814	0	0	0	0
PA15	PA DE DAHOUEU - PLENEUF VAL ANDRE	672 761	7 653	6 168	1 485	130 544	130 544	0
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	667 067	83 835	0	83 835	667 067	667 067	0
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESSOY	744 708	43 913	22 146	21 767	369 140	369 140	0
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	85 567	9 543	0	9 543	85 567	85 567	0
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	1 477 850	98 313	90 140	8 173	122 857	122 857	0
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	51 877	4 391	1 510	2 881	34 038	34 038	0
	Sous-total	33 467 579	1 305 302	1 063 675	241 627	5 010 097	5 010 097	0
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté								
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	413 039	10 000	0	10 000	413 039	413 039	0
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	282 049	9 078	0	9 078	282 049	282 049	0
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	323 308	10 000	0	10 000	323 308	323 308	0
	Sous-total	1 018 396	29 078	0	29 078	1 018 396	1 018 396	0
3 - Mouvements transversaux								
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	269 104	0	0	0	0	0	0
	Sous-total	269 104	0	0	0	0	0	0
4 - Zones achevées - Comptes soldés								
	Sous-total	0	0	0	0	0	0	0
5 - Réserves foncières								
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	559 458	10 000	10 000	0	0	0	0
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	0	44 511	29 111	15 400	0	0	0
	Sous-total	559 458	54 511	39 111	15 400	0	0	0
	Total général	35 314 537	1 388 891	1 102 786	286 105	6 028 493	6 028 493	0

2.4 Dettes et créances

Dans l'attente de la commercialisation des terrains aménagés et le cas échéant du versement de subventions (participations provenant de tiers et subventions d'équilibre provenant du budget principal), la collectivité doit rechercher des **financements relais ou transitoires** pour répondre aux besoins de trésorerie. Ces derniers sont constitués par :

- des emprunts réalisés auprès des organismes bancaires ;
- et/d'avances remboursables accordées par le budget principal.

La dette est un enjeu de gestion majeur qui a une double vocation :

- financer les stocks comptables formés par les terrains à aménager (compte 315), les encours de production (comptes 33...) et les terrains aménagés non commercialisés (3555) ;
- assurer l'équilibre budgétaire.

La dette n'a pas à financer les déficits structurels rattachés à chaque lot commercialisé.

CA Lamballe Terre et Mer		21/04/2024					
Code	Opérations	Exercice 2023					
		Dette & créances					
		Financement relais - Dette			Créances		Total
		Solde créditeur 1641	Solde créditeur 165	Total solde crédeur de la dette	Solde débitur 275	Total solde débitur des créances	
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté							
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	0	0	0	45 000	45 000	-45 000
Sous-total		0	0	0	45 000	45 000	-45 000
3 - Mouvements transversaux							
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	5 500 000	1 688	5 501 688	0	0	5 501 688
Total général		5 500 000	1 688	5 501 688	45 000	45 000	5 456 688

Dettes et financement relais

Le solde créditeur de la dette au 31/12/2023 est de **5 501 688 euros**.

Ce solde créditeur se compose comme suit :

- Emprunts en euros - compte 1641 : **5 500 000 euros**
- Dépôts et cautionnement versés – Compte 165 : **1 688 euros**

Ce montant devra être rapproché avec les soldes des comptes de bilan du CFU définitif.

Le budget **2024 voté sans reprise des résultats (341 481 euros)** est équilibré grâce à un **emprunt de 2 050 898 euros**. Un **crédit a également été ouvert pour rembourser la dette à hauteur de 650 000 euros**.

En conjuguant tous ces évènements au 31/12/2024, la dette pourrait atteindre :

- Solde créditeur de la dette au 31/12/2023 **5 500 000 euros**
 - **Remboursement de la dette en 2024** **- 650 000 euros**
 - **Recours à la dette en 2024 (2 050 898 euros – 341 481 euros)** **1 709 417 euros**
- Solde créditeur 6 559 417 euros**

Rappel d'un principe de gestion

Au regard des mécanismes budgétaires applicables aux opérations d'aménagement, le solde créditeur de la dette mobilisée (emprunts + avances du budget principal) ne doit pas excéder la **valeur comptable** des stocks (**6 028 493 euros**) majoré éventuellement du déficit global constaté à la clôture de l'exercice.



3 TRANSACTIONS FONCIERES RECAPITULATIF DES VENTES ET DES INVENDUS

- 3.1** Tableau récapitulatif des terrains cessibles, des ventes et des invendus
- 3.2** Suivi des invendus et enjeux financiers

3.1 – Tableau récapitulatif des terrains cessibles, des ventes et des invendus

Concernant le **volet foncier**, un travail de contrôles et de vérifications mérite être engagée

Une connaissance parfaite des surfaces vendues et des surfaces libres à la vente est essentielle d'une part, pour effectuer en fin d'exercice un calcul précis de la valeur des stocks et d'autre part, pour établir le bilan financier prévisionnel.

Du prix de vente pratiqué dépendent le résultat financier de chaque opération et les financements à mobiliser pour atteindre l'équilibre budgétaire.

La situation au **01 janvier 2024** est la suivante.

111 Récapitulatif									
Date	18/04/2024								
Code	Opération	Superficie	Prix de vente HT	Produit des cessions HT			Invendus		
				Total	Superficie	Prix de vente moyen au m²	Totaux		
							Superficie	Prix de vente HT	Prix de vente moyen au m²
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté									
PA01	ANCIENNES ZONES	0	0	0	0	/	0	0	0,00
PA02	ZA DE POMMERET	52 572	864 722	580 862	33 648	17,26	18 924	283 860	15,00
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	52 647	336 531	150 919	26 131	5,78	26 516	185 612	7,00
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	256 779	5 395 710	5 392 710	256 629	21,01	150	3 000	20,00
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	116 834	1 472 428	1 296 428	108 834	11,91	8 000	176 000	22,00
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	96 154	3 001 730	1 972 440	65 782	29,98	30 372	1 029 290	33,89
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	307 858	2 795 546	2 775 546	305 858	9,07	2 000	20 000	10,00
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	81 974	621 148	621 148	81 974	7,58	0	0	0,00
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	12 369	115 639	82 109	9 016	9,11	3 353	33 530	10,00
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	25 850	483 398	65 673	9 141	7,18	16 709	417 725	25,00
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704	4 224	0	0	/	704	4 224	6,00
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	52 099	1 256 165	825 790	34 884	23,67	17 215	430 375	25,00
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	11 814	295 350	295 350	11 814	25,00	0	0	0,00
PA15	PA DE DAHOUEUET - PLENEUF VAL ANDRE	7 653	359 610	285 360	6 168	46,26	1 485	74 250	50,00
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835	670 680	0	0	/	83 835	670 680	8,00
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESOY	43 913	568 614	285 643	22 146	12,90	21 767	282 971	13,00
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543	114 504	0	0	/	9 543	114 504	12,00
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	98 313	1 372 935	1 250 340	90 140	13,87	8 173	122 595	15,00
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	4 391	65 865	22 650	1 510	15,00	2 881	43 215	15,00
Sous total Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté		1 315 302	19 794 801	15 902 970	1 063 675	14,95	251 627	3 891 831	15,47
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté									
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	10 000	2 012 566	0	0	/	10 000	2 012 566	201,26
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	9 078	505 923	0	0	/	9 078	505 923	55,73
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	10 000	1 128 594	0	0	/	10 000	1 128 594	112,86
Sous total Zones en cours d'étude - PF non arrêté		29 078	3 647 083	0	0	0,00	29 078	3 647 083	125,42
3 - Mouvements transversaux									
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0	0	0	0	/	0	0	0,00
Sous total Mouvements transversaux		0	0	0	0	0,00	0	0	0,00
4 - Zones achevées - Comptes soldés									
Sous total Zones achevées - Comptes soldés		0	0	0	0	0	0	0	0
5 - Réserves foncières									
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	10 000	384 482	384 482	10 000	38,45	0	0	0,00
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	44 511	108 188	61 988	29 111	2,13	15 400	46 200	3,00
Sous total Réserves foncières		54 511	492 670	446 470	39 111	11,42	15 400	46 200	3,00
Totaux		1 398 891	23 934 554	16 349 440	1 102 786	14,83	296 105	7 585 114	25,62

3.2 Suivi des invendus et enjeux financiers

Les **terrains aménagés invendus** à la clôture du dernier exercice budgétaire sont détaillés par opération ci-après. Cette liste permet de faire la distinction entre les terrains qui sont soit sous compromis, soit sous option ou soit totalement libres à la vente.

111 Récapitulatif				
Date	18/04/2024			
Code	Opération	Invendus		
		Libre à la vente		
		Superficie	Prix de vente HT	Prix de vente moyen au m ²
1 - Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté				
PA01	ANCIENNES ZONES	0	0	0,00
PA02	ZA DE POMMERET	18 924	283 860	15,00
PA03	ZA DU VAU JAUNE - BREHAND	26 516	185 612	7,00
PA04	LA TOURELLE 1 - LAMBALLE	150	3 000	20,00
PA05	LA TOURELLE 2 - LAMBALLE	8 000	176 000	22,00
PA06	PA LANJOUAN 2 - LAMBALLE	30 372	1 029 290	33,89
PA07	PA PENTHIEVRE - PLESTAN	2 000	20 000	10,00
PA08	PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN	0	0	0,00
PA09	ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JUGON	3 353	33 530	10,00
PA10	PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON	16 709	417 725	25,00
PA11	ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC	704	4 224	6,00
PA12	PA DU POIRIER - SAINT ALBAN	17 215	430 375	25,00
PA14	PA DU HONCHET - PLURIEN	0	0	0,00
PA15	PA DE DAHOUET - PLENEUF VAL ANDRE	1 485	74 250	50,00
PA16	ZONE DES DINEUX - TREMEUR	83 835	670 680	8,00
PA17	ZONE DE L ESPERANCE - QUESSOY	21 767	282 971	13,00
PA19	ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL	9 543	114 504	12,00
PA20	PA DES JEANNETTES - ERQUY	8 173	122 595	15,00
PA27	PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN	2 881	43 215	15,00
	Sous total Zones en cours de commercialisation - PF Arrêté	251 627	3 891 831	15,47
2 - Zones en cours d'étude - PF non arrêté				
PA21	LA TOURELLE 3 - LAMBALLE	10 000	2 012 566	201,26
PA22	PA LA PILODIE - LA BOUILLIE	9 078	505 923	55,73
PA23	PA LANJOUAN 3 - LAMBALLE	10 000	1 128 594	112,86
	Sous total Zones en cours d'étude - PF non arrêté	29 078	3 647 083	125,42
3 - Mouvements transversaux				
PA010	MOUVEMENTS TRANSVERSAUX	0	0	0,00
	Sous total Mouvements transversaux	0	0	0,00
4 - Zones achevées - Comptes soldés				
	Sous total Zones achevées - Comptes soldés	0	0	0
5 - Réserves foncières				
PA13	PA LA NOE - PLURIEN	0	0	0,00
PA18	ZONE DU CLOS ALVAUX - HENON	15 400	46 200	3,00
	Sous total Réserves foncières	15 400	46 200	3,00
	Totaux	296 105	7 585 114	25,62

Important

Les dates d'option, de compromis ou de signatures doivent être actualisées en temps réel. Les surfaces et les prix de vente doivent impérativement être contrôlés et validés par les services opérationnels concernés.

Toute erreur sur les prix de ventes et sur la superficie des invendus sont de nature à fausser :

- l'analyse financière et les bilans financiers prévisionnels ;
- la valorisation comptable des stocks.

Focus sur les terrains libres à la vente

Pour les zones appartenant à la **catégorie 1**, le prix de vente moyen des **terrains libres à la vente** pour une surface de **251 627 m²** est de **15,47 euros HT**.

Ce volet mérite une réelle réflexion au moment où les collectivités sont confrontées à une forte inflation des prix notamment dans le secteur des travaux publics et à une obligation de restreindre considérablement le développement de leurs zones d'activités dans le cadre de l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) et des mesures de compensation qui s'imposent à elles.

Autrement dit, les terrains à bâtir vont devenir précieux et les coûts d'aménagement ne cessent d'augmenter.

Si le prix de vente moyen des terrains libres à la vente des opérations en catégorie 1 était majoré en moyenne de **2 euros HT du m²**, le résultat final financier prévisionnel serait amélioré de **500 000 euros**.

Comme indiqué précédemment le solde des transferts restant à opérer (différence entre les subventions d'équilibre et les reversements des excédents) au **31/12/2023 s'élève à 1 533 291 euros**.

Pour faire l'économie de cette somme à financer par le budget principal, une **majoration moyenne** du prix de vente de **6,10 euros HT le m²** des terrains aménagés libres à la vente (**251 627 m² au 01/01/2024**) est nécessaire.

Pour chaque zone, il faut se poser les bonnes questions :

- Le prix de vente fixé correspond-il au **prix du marché** ?
- Le prix de vente ne doit-il pas être fixé par rapport aux qualités intrinsèques du terrain aménagé restant à commercialiser (sa situation en fonction de sa desserte et de sa vitrine commerciale, sa topographie, la nature du sous-sol...) ?
- Certains terrains, même aménagés, ont-ils une réelle valeur commerciale ?

4 LE BUDGET 2024

4.1 Le budget primitif

4.2 Décisions modificatives et corrections à apporter

4 – LE BUDGET 2024

4.1 – LE BUDGET PRIMITIF 2024

CA Lamballe Terre et Mer - Exercice 2024			
BUDGET ANNEXE LAMBALLE TERRE ET MER			
Suivi BP			
23/04/2024			
	BP	BS /DM 1	Crédits ouverts
Dépenses de fonctionnement			
011 - Charges à caractère général	2 028 700,00	0,00	2 028 700,00
6045 - Achats d'études et prestations de services	78 500,00	0,00	78 500,00
605 - Achats de matériel équipements et travaux	1 849 900,00	0,00	1 849 900,00
608MR - Frais accessoires sur terrains en cours d'aménagement	74 500,00	0,00	74 500,00
63512 - Impôts directs - Taxes Foncières	25 800,00	0,00	25 800,00
65 - Autres charges de gestion courante	5 000,00	0,00	5 000,00
6542 - Créances éteintes	5 000,00	0,00	5 000,00
66 - Charges financières	175 000,00	0,00	175 000,00
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	170 000,00	0,00	170 000,00
66112 - Intérêts - Rattachement des intérêts courus non échus	5 000,00	0,00	5 000,00
67 - Charges exceptionnelles	5 000,00	0,00	5 000,00
673 - Titres annulés (sur exercices antérieurs)	5 000,00	0,00	5 000,00
Total des dépenses réelles	2 213 700,00	0,00	2 213 700,00
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	732 002,00	6 967 579,86	7 699 581,86
71355 - Variation des stocks de terrains aménagés	732 002,00	6 967 579,86	7 699 581,86
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de fonctionnement	175 000,00	0,00	175 000,00
608MO - Frais accessoires sur terrains en cours d'aménagement	175 000,00	0,00	175 000,00
Total des opérations d'ordre	907 002,00	6 967 579,86	7 874 581,86
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	3 120 702,00	6 967 579,86	10 088 281,86
TOTAL	3 120 702,00	6 967 579,86	10 088 281,86
Recettes de fonctionnement			
70 - Produits des services du domaine et ventes diverses	487 802,00	0,00	487 802,00
7015 - Vente de terrains aménagés	487 802,00	0,00	487 802,00
73 - Impôts et taxes	80 000,00	0,00	80 000,00
7328 - Autres fiscalités reversées	80 000,00	0,00	80 000,00
75 - Autres produits de gestion courante	200 000,00	0,00	200 000,00
75822 M57 - Prise en charge du déficit du budget annexe	200 000,00	0,00	200 000,00
Total des recettes réelles	767 802,00	0,00	767 802,00
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	2 177 900,00	6 054 292,98	8 232 192,98
71355 - Variation des stocks de terrains aménagés	2 177 900,00	6 054 292,98	8 232 192,98
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de fonctionnement	175 000,00	0,00	175 000,00
796 - Transferts de charges financières	175 000,00	0,00	175 000,00
Total des opérations d'ordre	2 352 900,00	6 054 292,98	8 407 192,98
TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT	3 120 702,00	6 054 292,98	9 174 994,98
002 - Résultat reporté (fonctionnement)	0,00	913 286,88	913 286,88
TOTAL	3 120 702,00	6 967 579,86	10 088 281,86
FONCTIONNEMENT RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	0,00	0,00
Dépenses d'investissement			
16 - Emprunts et dettes assimilées	650 000,00	0,00	650 000,00
1641 - Emprunts auprès des établissements de crédit en euros	650 000,00	0,00	650 000,00
27 - Autres immobilisations financières	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
275AMR - Dépôts et cautionnements versés	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Total des dépenses réelles	1 650 000,00	0,00	1 650 000,00
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	2 177 900,00	6 054 292,98	8 232 192,98
3555 - Variation des stocks de terrains aménagés	2 177 900,00	6 054 292,98	8 232 192,98
Total des opérations d'ordre	2 177 900,00	6 054 292,98	8 232 192,98
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT	3 827 900,00	6 054 292,98	9 882 192,98
001 - Résultat reporté (investissement)	0,00	571 805,48	571 805,48
TOTAL	3 827 900,00	6 626 098,46	10 453 998,46
Recettes d'investissement			
16 - Emprunts et dettes assimilées	2 050 898,00	-341 481,40	1 709 416,60
1641 - Emprunts auprès des établissements de crédit en euros	2 050 898,00	-341 481,40	1 709 416,60
27 - Autres immobilisations financières	1 045 000,00	0,00	1 045 000,00
275AMR - Dépôts et cautionnements versés	1 045 000,00	0,00	1 045 000,00
Total des recettes réelles	3 095 898,00	-341 481,40	2 754 416,60
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	732 002,00	6 967 579,86	7 699 581,86
3555 - Variation des stocks de terrains aménagés	732 002,00	6 967 579,86	7 699 581,86
Total des opérations d'ordre	732 002,00	6 967 579,86	7 699 581,86
TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT	3 827 900,00	6 626 098,46	10 453 998,46
001 - Résultat reporté (investissement)	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3 827 900,00	6 626 098,46	10 453 998,46
INVESTISSEMENT RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	0,00	0,00
RESULTAT GLOBAL	0,00	0,00	0,00

Commentaires

Les mouvements réels de la section de fonctionnement sont détaillés ci-après par opération.

Le budget 2024 ne prévoit pas de reversement d'excédent pour les opérations excédentaires. En revanche, il est prévu une subvention d'équilibre de **200 000 euros** pour participer à la résorption des « pertes » des zones déficitaires.

Le produit des cessions est évalué à **487 802 euros**.

Le budget primitif 2024 est équilibré grâce à un emprunt de **2 050 898 euros**.

Le budget 2024 ayant été voté avant la clôture des comptes de l'exercice 2023, la reprise des résultats se fera lors de l'adoption du budget supplémentaire ou d'une décision modificative.

Après reprise des résultats 2023, dans le cadre du budget supplémentaire 2024, le recours à l'emprunt inscrit au BP 2024 pourrait être réduit à hauteur de l'excédent global (**341 481,40 euros**).

La colonne BS DM1 apparaît à titre indicatif.

Les crédits à inscrire méritent certainement des ajustements.

Enfin, les crédits ouverts dans la colonne BS DM1 doivent permettre de gérer les flux liés aux stocks (annulation du stock initial & valorisation des stocks en fin d'exercice).

Le détail des mouvements réels par opération – Section de fonctionnement

CA Lamballe Terre et Mer - Exercice 2024														
2116 Récap OPE détaillé														
Suivi BP CA														
Date : 23/04/2024														
Code	Lotissements	Section de fonctionnement												
		Détail MR												
		6045	605	608MR	63512	6542	66111	66112	673	Total dépenses réelles	7015	7328	75822 M57	Total recettes réelles
PA01	PA01 - ANCIENNES ZONES (HT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PA010	PA010 - MOUVEMENTS TRANSVERSAUX (HT)	0	200 000	34 000	0	5 000	170 000	5 000	5 000	419 000	0	80 000	200 000	280 000
PA02	PA02 - ZA DE POMMERET (HT)	0	0	0	1 400	0	0	0	0	1 400	0	0	0	0
PA03	PA03 - ZA DU VAU JAUNE - BREHAND (HT)	0	86 000	5 000	500	0	0	0	0	91 500	140 847	0	0	140 847
PA04	PA04 - LA TOURELLE 1 - LAMBALLE (HT)	0	120 000	0	3 500	0	0	0	0	123 500	0	0	0	0
PA05	PA05 - LA TOURELLE 2 - LAMBALLE (HT)	0	0	0	900	0	0	0	0	900	0	0	0	0
PA06	PA06 - PA LANOUAN 2 - LAMBALLE (HT)	78 500	10 000	8 000	4 500	0	0	0	0	101 000	127 380	0	0	127 380
PA07	PA07 - PA PENTHIEVRE - PLESTAN (HT)	0	5 000	1 500	1 200	0	0	0	0	7 700	0	0	0	0
PA08	PA08 - PA DES 4 ROUTES - JUGON LES LACS CN (HT)	0	0	0	500	0	0	0	0	500	0	0	0	0
PA09	PA09 - ZA DU PLESSIS - VILLAGE DES ARTISANS - PLENEE-JL	0	0	0	400	0	0	0	0	400	0	0	0	0
PA10	PA10 - PA DES VALLEES - PLENEE-JUGON (HT)	0	0	0	400	0	0	0	0	400	0	0	0	0
PA11	PA11 - ZA CHENE AU LOUP - PLEDELIAC (HT)	0	0	0	100	0	0	0	0	100	0	0	0	0
PA12	PA12 - PA DU POIRIER - SAINT ALBAN (HT)	0	74 000	10 000	1 500	0	0	0	0	85 500	89 575	0	0	89 575
PA13	PA13 - PA LA NOE - PLURIEN (HT)	0	0	0	400	0	0	0	0	400	0	0	0	0
PA14	PA14 - PA DU HONCHET - PLURIEN (HT)	0	2 900	0	300	0	0	0	0	3 200	0	0	0	0
PA15	PA15 - PA DE DAHOUEUET - PLENEUF VAL ANDRE (HT)	0	0	0	400	0	0	0	0	400	0	0	0	0
PA16	PA16 - ZONE DES DINEUX - TREMEUR (HT)	0	0	0	500	0	0	0	0	500	80 000	0	0	80 000
PA17	PA17 - ZONE DE L ESPERANCE - QUESOY (HT)	0	90 000	7 000	3 000	0	0	0	0	100 000	0	0	0	0
PA18	PA18 - ZONE DU CLOS ALVALUX - HENON (HT)	0	0	0	200	0	0	0	0	200	50 000	0	0	50 000
PA19	PA19 - ZONE DU BEAU POMMIER - SAINT DENOUAL (HT)	0	0	0	300	0	0	0	0	300	0	0	0	0
PA20	PA20 - PA DES JEANNETTES - ERQUY (HT)	0	0	0	3 600	0	0	0	0	3 600	0	0	0	0
PA21	PA21 - LA TOURELLE 3 - LAMBALLE (HT)	0	679 000	3 000	800	0	0	0	0	682 800	0	0	0	0
PA22	PA22 - PA LA PILODIE - LA BOUILLE (HT)	0	225 000	6 000	500	0	0	0	0	231 500	0	0	0	0
PA23	PA23 - PA LANOUAN 3 - LAMBALLE (HT)	0	356 000	0	900	0	0	0	0	356 900	0	0	0	0
PA27	PA27 - PA LA QUENOTTERIE - HENANBIHEN (HT)	0	2 000	0	0	0	0	0	0	2 000	0	0	0	0
TOTAL		78 500	1 849 900	74 500	25 800	5 000	170 000	5 000	5 000	2 213 700	487 802	80 000	200 000	767 802

4.2 – Décisions modificatives – corrections et ajustements à apporter

Une ou plusieurs décisions modificatives pourront être proposées en cours d'année pour prendre en compte tous les nouveaux faits de gestion susceptibles de se produire en cours d'année parmi lesquels :

1 – Reprise des résultats 2023

2– Ajustement des subventions d'équilibre pour résorber les déficits structurels

Le montant versé au budget annexe est de **7 380 288 euros**. Pour se mettre à niveau, le budget principal doit allouer en valeur absolue une subvention d'équilibre de **744 071 euros** alors que le crédit annuel dédié à la résorption a été fixé à **200 000 euros**.

3 – Reversement partiel des excédents

Par rapport à l'excédent structurel cumulé des zones excédentaires de la catégorie 1 évalué à **702 165 euros** et aux surfaces vendues, à la date du **31/12/2022**, le budget annexe pourrait reverser **317 627 euros**.

De manière concomitante ce montant pourrait être reversé au budget annexe sous forme de subvention d'équilibre et compléter ainsi le crédit de **200 000 euros** ci-dessus évoqué.

4 - Ajustements des crédits consécutifs à la mise à jour des plans de financements et des PPP

En fonction de l'actualité et de l'évolution des projets, la mise à jour du plan de programmation pluriannuel et des plans de financements peuvent nécessiter des ajustements de crédits budgétaires.

5 – Actualisation du plan de commercialisation...