

NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU BUDGET IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2026

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. Niveaux d'épargne.....	4
V. Niveau d'endettement.....	5
VI. Capacité de désendettement	5

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 Budget primitif retrace l'ensemble des prévisions de dépenses et de recettes de l'année 2026.

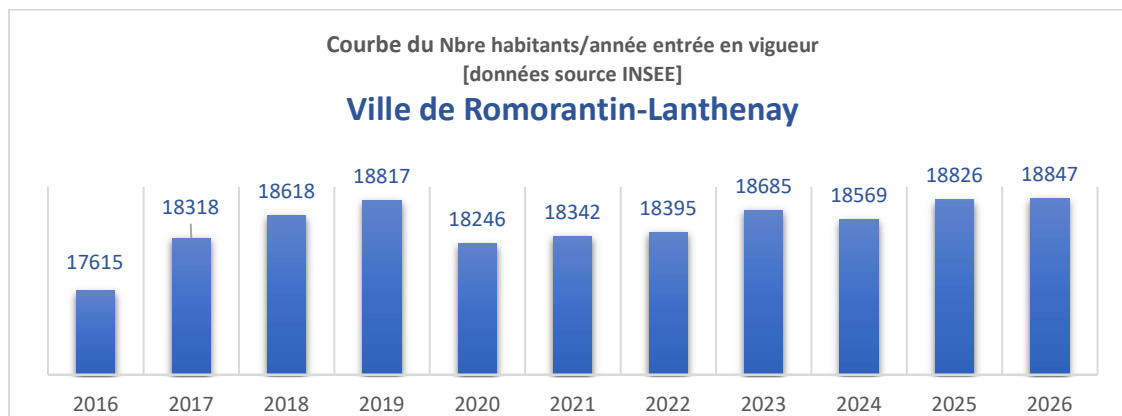
Le budget primitif 2026 a été présenté au conseil municipal du 28 Avril 2026.

I. ELEMENTS DE CONTEXTE

A. Démographie

L'INSEE calcule au 1er janvier 2026, pour Romorantin-Lanthenay : 18 847 habitants, soit une hausse de 21 habitants depuis les chiffres publiés par l'INSEE au 1er janvier 2025.

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 réhabilité de la chaufferie sur le site de la porte des béliers est désormais devenu un locatif professionnel.

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, de pérenniser son implantation sur Romorantin-Lanthenay et d'accueillir un commerce dans un bâtiment par un bail locatif professionnel.

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

A. Section de Fonctionnement

1. Recettes de fonctionnement

Exercice	2025		2026
	Budget	Projet CA	BP
TOTAL	55 665,00 €	56 532,56 €	79 522,39 €
Réel	53 595,00 €	54 466,56 €	77 322,39 €
002 - RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE	18 115,65 €		22 872,39 €
70 - PRODUITS DES SERVICES, DU DOMAINE, VENTES DIVERSES	18 186,00 €	18 228,00 €	0,00 €
75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	35 409,00 €	36 238,56 €	54 450,00 €
Ordre	2 070,00 €	2 066,00 €	2 200,00 €
042 – OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	2 070,00 €	2 066,00 €	2 200,00 €

Ce budget encaisse principalement les loyers et les remboursements de charges.

2. Dépenses de fonctionnement

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

Exercice	2025		2026
	Budget	Projet CA	BP
TOTAL	73 780,65 €	51 715,10 €	79 522,39 €
Réel	53 595,65 €	32 347,10 €	59 022,39 €
011 - CHARGES A CARACTERE GENERAL	42 175,65 €	22 619,17 €	50 002,39 €
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	20,00 €	0,72 €	20,00 €
66 - CHARGES FINANCIERES	11 400,00 €	9 727,93 €	9 000,00 €
Ordre	20 185,00 €	19 368,00 €	20 500,00 €
042 – OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	20 185,00 €	19 368,00 €	20 500,00 €

B. Section d'investissement

1. Recettes d'investissement

Exercice	2025		2026		
	Budget	Projet CA	Reports	BP	Total prévu
TOTAL	257 761,00 €	256 944,00 €	0,00 €	339 600,64 €	339 600,64 €
Réel	237 576,00 €	237 576,00 €	0,00 €	319 100,64 €	319 100,64 €
001 - EXCEDENT OU DEFICIT ANTERIEUR REPORTE	48 072,51 €			81 524,64 €	81 524,64 €
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	237 576,00 €	237 576,00 €	0,00 €	237 576,00 €	237 576,00 €
Ordre	20 185,00 €	19 368,00 €	0,00 €	20 500,00 €	20 500,00 €
040 – OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	20 185,00 €	19 368,00 €		20 500,00 €	20 500,00 €
041 - OPERATIONS PATRIMONIALES	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €

Les prévisions sur l'année 2026 sont principalement orientées sur :

- 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	2025		2026		
	Budget	Projet CA	Reports	BP	Total prévu
TOTAL	305 833,51 €	223 491,87 €	26 570,00 €	313 030,64 €	339 600,64 €
Réel	303 763,51 €	221 425,87 €	26 570,00 €	310 830,64 €	337 400,64 €
001 - EXCEDENT OU DEFICIT ANTERIEUR REPORTE	0,00 €			0,00 €	0,00 €
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	248 570,00 €	221 425,87 €	26 570,00 €	250 000,00 €	276 570,00 €
21 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	55 193,51 €	0,00 €	0,00 €	60 830,64 €	60 830,64 €
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ordre	2 070,00 €	2 066,00 €	0,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €
040 – OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS	2 070,00 €	2 066,00 €	0,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €
041 - OPERATIONS PATRIMONIALES	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €

Aucun investissement particulier n'est envisagé sur cette année 2026, ce qui permettra de rembourser à terme l'avance du budget principal.

IV. NIVEAUX D'EPARGNE

L'épargne brute (appelée également capacité d'autofinancement) est la différence entre les recettes et les dépenses réelles de fonctionnement.

L'épargne nette correspond à l'épargne brute moins le remboursement du capital de la dette.

V. NIVEAU D'ENDETTEMENT

Il reste un capital bancaire de 1 231 924,63 € à rembourser.

ETAT DE LA DETTE DU BUDGET IMMOBILIER ENTREPRISE			
	2024	2025	2026
Dettes en capital au 1^{er} janvier	1 674 460,39 €	1 453 350,50 €	1 231 924,63 €

VI. CAPACITE DE DESENDETTEMENT

La redevance d'utilisation des locaux déductible du prix prévisionnel de vente a été calculée pour couvrir l'endettement sur les 4 ans et 8 mois restants.