

NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025 DU BUDGET ANNEXE IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Sommaire :

I. Eléments de contexte	2
A. Démographie	2
B. Objet du budget	3
II. Priorités du budget.....	3
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

En vertu du décret n° 2025-1428 du 30 décembre 2025 relatif à la généralisation du compte financier unique et à l'harmonisation du cadre budgétaire et comptable des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements, le Compte Financier Unique, dit CFU, sera généralisé à partir des comptes de l'exercice budgétaire 2026, soit une production au plus tard au premier semestre 2027.

Le CFU est un document budgétaire qui remplace à la fois le compte de gestion, présenté par le comptable public, et le compte administratif, présenté par l'ordonnateur.

Le CFU répond à deux objectifs principaux :

1. Une information financière plus simple et plus lisible : un seul document au lieu de deux partiellement redondants, et souvent trop volumineux.
2. Une information également enrichie au sein du CFU, de données d'exécution budgétaire et d'informations patrimoniales, qui se complètent pour mieux apprécier la situation financière du budget concerné.

La Ville de Romorantin-Lanthenay remplissant les conditions préalables à la mise en œuvre du CFU (application du référentiel budgétaire et comptable M57 et dématérialisation des documents budgétaires au format TOTEM), la mise en œuvre du CFU a pu être anticipée au titre de l'exercice 2025, soit un an avant l'échéance réglementaire.

Conformément à l'article L.1612-35 du code général des collectivités territoriales, « une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles » est jointe au compte financier unique et au budget primitif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Cette note répond donc à cette obligation pour la commune. Le Compte Financier Unique retrace l'ensemble des dépenses et des recettes de l'année 2025.

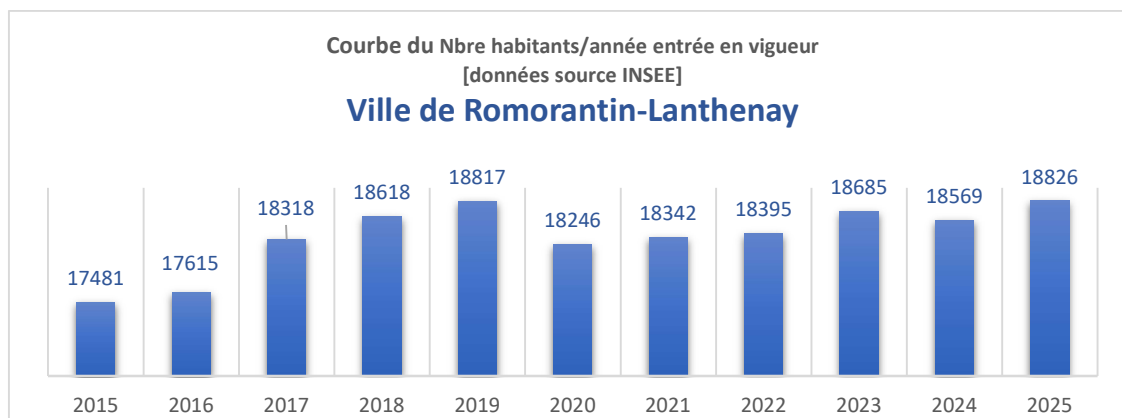
Le Compte Financier Unique 2025 est présenté au conseil municipal du 26 juin 2026.

I. ELEMENTS DE CONTEXTE

A. Démographie

L'INSEE calcule au 1^{er} janvier 2025, pour Romorantin-Lanthenay : 18 826 habitants, soit une hausse de 257 habitants depuis les chiffres publiés par l'INSEE au 1^{er} janvier 2024.

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	2024	2025	
Type de mouvement/Chapitre/Article	CA	Budget	CFU
Dépenses s	57 998,02 €	73 780,65 €	56 532,56 €
Réel	55 932,02 €	53 595,00 €	54 466,56 €
70 - PRODUITS DES SERVICES, DU DOMAINE, VENTES DIVERSES	18 103,00 €	18 186,00 €	18 228,00 €
75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	37 829,02 €	35 409,00€	36 238,56 €
Ordre	2 066,00 €	2 070,00 €	2 066,00 €
042 – OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTION	2 066,00 €	2 070,00 €	2 066,00 €
Résultat N-1 reporté		18 115,65 €	
002 - RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE		18 115,65 €	

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	2024	2025	
Type de mouvement/Chapitre/Article	CA	Budget	CFU
Dépenses	57 945,40 €	73 780,65 €	51 775,82 €
Réel	38 577,40 €	53 595,65 €	32 407,82 €
011 - CHARGES A CARACTERE GENERAL	27 170,99 €	42 175,65 €	22 679,17 €
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	0,20 €	20,00 €	0,72 €
66 - CHARGES FINANCIERES	11 406,21 €	11 400,00 €	9 727,93 €
Ordre	19 368,00€	19 370,00 €	19 368,00 €
042 – OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTION	19 368,00 €	20 185,00 €	19 368,00 €

B. Section d'investissement

1. Recettes d'investissement

Exercice	2024	2025		2026
Type de mouvement/Chapitre/Article	CA	Budget	CFU	Reports
Recettes	256 944,00 €	305 833,51€	256 944,00 €	0,00 €
Réel	237 576,00 €	237 576,00 €	237 576,00 €	0,00 €
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	237 576,00 €	237 576,00 €	237 576,00 €	0,00 €
Ordre	19 368,00 €	20 185,00€	19 368,00 €	0,00 €
040 – OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTIONS	19 368,00 €	20 185,00 €	19 368,00€	0,00 €
Résultat N-1 reporté		48 072,51 €		
001 - EXCEDENT OU DEFICIT ANTERIEUR REPORTE		48 072,51 €		

Les réalisations sur l'année 2025 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	2024	2025		2026
Type de mouvement/Chapitre/Article	CA	Budget	CFU	Reports
Dépenses	297 821,00 €	305 833,51 €	223 491,87 €	26 570,00 €
Réel	295 751,00 €	303 763,51 €	221 425,87 €	26 570,00 €
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	247 770,00 €	248 570,00 €	221 425,87 €	26 570,00 €
21 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	47 981,00 €	55 193,51 €	0,00 €	0,00 €
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ordre	2 070,00 €	2 070,00 €	2 066,00 €	0,00 €
040 – OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTIONS	2 070,00 €	2 070,00 €	2 066,00 €	0,00 €

Les réalisations sur l'année 2025 concernent :

- Le remboursement du capital d'emprunt (248,6 k€).

IV. NIVEAU D'ENDETTEMENT

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

ETAT DE LA DETTE DU BUDGET IMMOBILIER ENTREPRISE			
	2023	2024	2025
Dettes en capital au 31 décembre	1 674 460,39 €	1 453 350,50 €	1 231 924,63 €

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 5 ans et 8 mois restants (année 2025 comprise).