

## Note de présentation brève et synthétique du compte administratif 2022 Budget annexe 12404 - Patrimoine immobilier locatif

### I. Le cadre général du compte administratif

L'article L 2313-1 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles est jointe au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux. La présente note répond à cette obligation ; elle est disponible sur son site internet. Le compte administratif retrace l'ensemble des dépenses et des recettes réalisées le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022. Elaboré par l'ordonnateur, il est en concordance avec le compte de gestion établi par le Trésorier. Le compte administratif 2022, qui se compose de deux sections (fonctionnement et investissement) a été voté le 15 mars 2023 par le conseil municipal. Il peut être consulté sur simple demande au secrétariat de la mairie aux heures d'ouverture des bureaux.

### II. La section de fonctionnement

#### A) Les dépenses de fonctionnement

Les dépenses totales sont de 655 070.10 € soit + 39.22 % par rapport à 2021 (470 535.87 €).

**Le chapitre 011 – charges à caractère général** – comprend les charges de fonctionnement du budget patrimoine (électricité, combustibles pour le chauffage, maintenance, entretien des bâtiments, achats de petit matériel...). Ce chapitre s'élève à 117 917.23 € contre 81 597.66 € en 2021. Cette augmentation s'explique notamment par la hausse des consommations d'électricité et des combustibles (+ 17.73 %), le remboursement au budget principal des assurances des bâtiments (compte 62871), le paiement à la chaufferie des charges de chauffage (compte 62878).

**Le chapitre 012 – charges de personnel** – s'élève à 56 657.92 € soit une baisse de 19.83 % par rapport à 2021 (70 672.12 €) qui se justifie par la mise en disponibilité d'un agent à partir de mi-juillet. Les charges de personnel représentent 8.65 % des dépenses réelles de fonctionnement.

**Le chapitre 014 – atténuations de produits** – correspond au reversement de la taxe de séjour perçue au camping à l'office de tourisme de Coucouron (1 147.30 €)

**Le chapitre 65 – autres charges de gestion courante** – comptabilisant le reversement de l'excédent au budget principal et une subvention pour la chaufferie bois, s'élève à 436 500 € en 2022 soit 170 160 € de plus qu'en 2021 (266 340 €). Le budget principal a bénéficié d'un reversement de 414 500 € pour soutenir l'investissement (225 840 en 2021), et la chaufferie de 22 000 € pour abonder sa trésorerie (40 500 € en 2021) et faire face au remboursement de sa dette envers la CC Montagne d'Ardèche.

**Le chapitre 66 – charges financières** – baisse par rapport à 2021, 2 emprunts ayant échu en 2022.

Annualités	2022	2021
Intérêts	41 949.32 €	49 820.13 €
Capital	105 069.93 €	120 430.99 €
Total	147 019.25 €	170 251.12 €

**Le chapitre 67 – charges exceptionnelles** – comptabilisant des annulations de titres et autres charges (pénalités de retard...) n'a pas été mouvementé en 2022 contrairement à 2021 (1 118.82 €).

**Le chapitre 68 – dotation aux amortissements et provisions** – non mouvementé jusqu'à présent constate la dépréciation de créances douteuses de plus de 2 ans : le minimum de 15 % obligatoire, soit 898.33 €, a été provisionné en 2022.

#### B) Les recettes de fonctionnement

Les recettes totales s'élèvent à 739 890.14 € en 2022 contre 703 291.90 € en 2021 (+ 5.20 %). Cette augmentation s'explique par les locations des gîtes de France qui ont été imputées en totalité sur ce budget (contrairement à l'an dernier), par le dégrèvement de taxes d'habitation (3 007 €) et enfin par le remboursement de 2 annuités de prêts payées en double en 2019 et début 2020 (4 105.07 € d'intérêts). Les principaux revenus du patrimoine sont constitués des locations de bâtiments à hauteur de 669 719.97 € (foyer de vie « Les Tilleuls » : 496 704.92 €, logements privés : 127 043.54 €, résidence « Bon Accueil » : 28 531.79 €, gîtes de France : 13 671 € et crèche : 3 768.72 €), de celles du camping (36 834.11 €) et le fonctionnement du Moulin de Masméjean (escape game, visites...) pour 5 142.31 €.

C) Résultat de fonctionnement 2022

Recettes	739 890.14 €
Dépenses	655 070.10 €
Résultat 2022	84 820.04 €
Excédent 2021 reporté	577 260.28 €
Excédent 2022	662 080.32 €

Le report en section de fonctionnement de l'exercice 2021 (577 260.28 €) ajouté à celui de 2022 (84 820.04 €) génère un excédent total de fonctionnement cumulé de 662 080.32 €.

**III. La section d'investissement**A) Les dépenses d'investissement

Ces dépenses sont de 419 464.15 en 2022 (517 887.98 € en 2021) dont 106 584.14 € pour le remboursement du capital de la dette et de cautions (121 186.80 € en 2021), 12 196.80 € d'opération d'intégration du patrimoine et 300 683.21 € de dépenses d'équipement. Celles-ci correspondent, pour les constructions, à la poursuite des travaux d'aménagement des commerces (162 646.28 €), le remplacement des menuiseries aux logements et gîtes du Riouffrey, travaux divers dans plusieurs locations (16 199.01 €) et le solde de 2 lots concernant des marchés de 2018 et 2019 (23 865.59 €). Parmi les différents équipements et installations, c'est le four de la boulangerie qui constitue le principal investissement (42 168 €) ; de la literie et du linge ont été achetés pour les gîtes de France afin de conserver les épis ; plusieurs chauffe-eau et mobilier ont dû être remplacés dans certains logements.

B) Les recettes d'investissement

Les recettes s'élèvent à 643 330.39 € dont 470 636.09 € d'excédent de fonctionnement capitalisé (compte 1068). Grâce à l'automatisation du FCTVA, 63 432.04 € ont été perçus en 2022. 87 108.21 € de subventions ont été encaissés de l'Etat (49 927.82 €) la Région (27 180.39 €) et la CC Montagne d'Ardèche (10 000 €) pour la construction des commerces. Enfin, 8 067.55 € de capital d'emprunt ont été récupérés (remboursement de double paiement d'échéances).

C) Les restes à réaliser (RAR)

Il s'agit des dépenses engagées et des recettes non encaissées pendant l'année et qui doivent être reportées sur l'exercice suivant. Ils s'élèvent en dépenses à 517 523 € (Travaux concernant les commerces, l'extension de la résidence Bon Accueil, isolation par l'extérieur des gîtes et logements du Riouffrey) et en recettes à 198 412 € (184 412 € de subventions allouées pour la restructuration des commerces dont 116 942 € par l'Etat et 67 920 € par la Région et 14 000 € par le SDE07 pour l'isolation des gîtes et logements du Riouffrey).

Le besoin de financement est donc de 319 111 €.

D) Résultat d'investissement 2022

Recettes	643 330.39 €
Dépenses	419 464.15 €
Résultat 2022	223 866.24 €
Déficit 2021 reporté	- 255 797.09 €
Résultat cumulé 2022	- 31 930.85 €

Le report du déficit d'investissement de 2021 (- 255 797.09 €) cumulé avec l'excédent de 2022 (223 866.24 €) génère donc un résultat de clôture déficitaire de 31 930.85 €. Ce déficit est couvert par un excédent de fonctionnement capitalisé de 351 041.85 € (déficit d'investissement 2022 + déficit de financement des restes à réaliser 2022). L'excédent de fonctionnement reporté est donc de 311 038.47 € (662 080.32 € - 351 041.85 €).

Fait à Saint Etienne de Lugdarès, le 16 mars 2023

Le Premier adjoint,

Cyril MALLET