

Sous cette dénomination on trouve deux sortes d'opérations :

- les lotissements à usage d'habitation
- les aménagements de zones d'activité, la plupart du temps réalisées par des EPCI à fiscalité propre.

▪ **Pourquoi un budget annexe pour les lotissements ?:**

1. **La nécessité de connaître le coût final de l'opération** : le budget annexe qui retrace l'intégralité des dépenses et des recettes de l'opération d'aménagement permet de déterminer la perte ou le gain financier réalisés par la collectivité.
2. **Une obligation fiscale** : les opérations d'aménagement de zones d'activité sont de droit dans le champ de la TVA. Les aménagement de lotissements à usage d'habitation peuvent être soumis à la TVA sur option ( le régime fiscal de droit commun est celui des droits de mutation). Dès lors qu'il y a assujettissement à la TVA, il est nécessaire de tenir une comptabilité dédiée à ces opérations.
3. **Une comptabilité particulière** : la comptabilité des stocks de terrains. Les terrains aménagés ne sont pas retracés dans des comptes d'immobilisations ( comptes 211 ou 23), car l'objectif d'une opération de lotissement n'est justement pas d'immobiliser des terrains, mais au contraire de les vendre le plus rapidement possible. Dès lors la valeur de ces terrains ( prix d'achat augmenté des travaux de viabilisation) est décrite dans des comptes de stocks ( comptes de la classe 3).

▪ **Comment fonctionnent les budgets annexes de lotissement ?:**

Pour comprendre leur fonctionnement, il faut se rappeler que leur vocation est de déterminer le prix de revient des terrains aménagés et, par comparaison de celui-ci avec leur prix de vente, le gain ou la perte de la commune.

*La première phase est donc la viabilisation des terrains*

Toutes les dépenses sont inscrites en section de fonctionnement dans les comptes 6015 (achat de terrains), 6045 ( frais d'études) et 605 ( travaux).

Les travaux retracés dans le budget annexe de lotissement sont ceux qui sont indispensables à la viabilisation des terrains ( voirie, réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.. ).

Ces travaux sont rattachés à la compétence d'aménagement du lotissement : ils pourront donc être exécutés par une commune même si, par ailleurs, elle ne détient pas la compétence, eau, assainissement, etc...

Lorsque toutes les dépenses ont été réalisées et, en tout état de cause à la fin de chaque exercice, on constate la valeur du stock, c'est à dire le prix de revient de l'aménagement, constitué de l'ensemble de ces charges.

Cela se traduit par une dépense du compte de stock ( 3555) et une recette du compte de variation de stock en section de fonctionnement ( compte 7135). Il s'agit d'une opération d'ordre budgétaire entre sections à inscrire dans les chapitres globalisés 040 en investissement et 042 en fonctionnement.

Pendant la période de viabilisation des terrains la section de fonctionnement est donc toujours équilibrée. La section d'investissement qui constate en dépense le coût total de la viabilisation, doit trouver en recette les moyens de la financer ( emprunt, avance remboursable du budget principal, etc... ).

#### Le vente des terrains aménagés

Le produit de la vente s'inscrit en recette de fonctionnement au compte 7015.

Chaque fin d'année on sort du stock les terrains qui ont été vendus. Cette opération est réalisée pour le prix de revient des terrains vendus ( valeur totale du stock/ superficie totale commercialisable x superficie vendue).

Budgétairement, cette opération se traduit par une dépense du compte 7135 et une recette du compte 3555. Il s'agit également d'une opération d'ordre budgétaire entre sections.

#### La clôture des budgets annexes de lotissement

Le budget annexe est clôturé dès lors que l'intégralité des terrains a été vendue et qu'il n'y a donc plus de stock.

Si les ventes se sont faites à perte, la section de fonctionnement, qui enregistre en recette les prix de vente et en dépense le prix de revient, se trouve logiquement déficitaire. Le déficit est alors apuré par une subvention d'équilibre du budget principal.

Si les ventes génèrent des gains, l'excédent de la section de fonctionnement est reversé au budget principal.

Lorsqu'à la clôture d'un budget annexe de lotissement, il reste un solde d'emprunt à rembourser, il est également reversé au budget principal (puisque'il n'y aura plus dans le budget annexe de recette susceptible de le financer).

**Remarques :** le Conseil Constitutionnel tout comme le Conseil d'Etat (arrêt du 3 novembre 1997 : Commune de Fougerolles), estiment qu'une collectivité ne peut en principe pas vendre un terrain pour un prix inférieur à sa valeur, sinon l'opération pourrait être assimilée à une libéralité. Le versement d'une subvention du budget principal à un budget annexe de lotissement doit donc pouvoir être justifié par des raisons objectives rendant cette participation nécessaire : intérêt général, carence de l'offre foncière entravant le développement local, contreparties apportées à la collectivité ... En outre, concernant les zones d'activités, le versement au budget annexe de l'opération de viabilisation d'une subvention de la collectivité atténuant le prix des terrains vendus viabilisés pour l'accueil d'entreprises est constitutive d'une intervention économique régie par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et ses textes réglementaires subséquents.

Une circulaire préfectorale n°16/2007 du 19 janvier 2007 donne des précisions utiles sur les lotissements réalisés par les communes et les EPCI.