

Les activités liées aux lotissements sont individualisées au sein d'un budget annexe afin de ne pas bouleverser l'économie du budget de la collectivité et d'individualiser les risques financiers de telles opérations qui peuvent être importants compte tenu de la nature de ces opérations et de leur durée (risques liés à la commercialisation, risques attachés à l'exécution et au financement des équipements publics, risques liés aux difficultés réglementaires de maîtrise du foncier). Les opérations correspondantes sont décrites dans une comptabilité de stocks spécifique tenue selon le système de l'inventaire intermittent ou de l'inventaire permanent simplifié.

Les terrains aménagés ne doivent pas être intégrés dans le patrimoine immobilisé de la commune puisqu'ils ont vocation à être vendus par la collectivité. Les opérations correspondantes sont donc retracées dans des comptes de stocks (classe 3) et non dans les comptes d'immobilisations (classe 2).

La comptabilité de stock faisant principalement intervenir la section de fonctionnement (opérations d'ordre budgétaires entre les comptes de classes 3 (valeur du terrain), les comptes de classe 6 (dépenses) et les comptes de classe 7 (recettes), tout résultat excédentaire de la section de fonctionnement doit faire l'objet d'un report destiné à financer les opérations de l'exercice suivant (Ligne 001 « résultat de fonctionnement reporté »). Sauf cas particulier (remboursement des annuités d'emprunts ou des avances inscrites en section d'investissement), il n'y a pas lieu d'effectuer de virement des excédents de la section de fonctionnement vers la section d'investissement (compte 1068).

L'équilibre des budgets annexes retraçant les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC ...) s'apprécie en prenant en considération les spécificités de la comptabilité de stock.

A la fin de chaque exercice, on constate la valeur du stock, correspondant au prix de revient de l'aménagement. Cette valeur inclut l'ensemble des charges afférentes à la production du bien (achat de terrain, études, frais divers). L'opération n'est finalement équilibrée qu'au moment de la vente. Dans l'attente de la commercialisation des lots, la prise en charge financière de l'opération de lotissement est assurée par un emprunt ou par une avance remboursable du budget principal.

Dans ces conditions, pour le calcul de l'équilibre, les opérations liées à la constatation des stocks existants (comptes 31, 33 et 35) participent à l'équilibre de la section d'investissement. Les crédits inscrits en recettes sur ces comptes doivent donc être pris en compte au titre des ressources propres internes de la section d'investissement.

Un budget annexe de lotissement ou de zone d'activités est soumis, lui aussi, aux règles de sincérité et d'équilibre budgétaire. Les coûts prévisionnels de viabilisation de terrains doivent être équilibrés par des recettes prévisionnelles sincères de cessions de lots ou à défaut de perspectives de ventes sur l'exercice, par des prévisions de variation de stocks de terrains viabilisés et par des avances du budget principal.