

BUDGET DU CENTRE COMMERCIAL

Rapport d'Orientations Budgétaires 2026

Le débat d'orientations budgétaires (DOB) constitue la 1^{ère} étape du cycle budgétaire de l'exercice. Ses objectifs sont :

- de discuter des orientations budgétaires de l'exercice, des engagements pluriannuels envisagés ainsi que de la structure et de la gestion de la dette,
- d'être informé sur l'évolution de la situation financière de la commune,
- de s'exprimer sur la stratégie financière de la commune.

La tenue du DOB est obligatoire et doit faire l'objet d'une délibération dans un délai de 10 semaines précédant le vote du budget primitif. *(Le débat ne peut pas se tenir plus de 10 semaines avant l'examen du budget ni simultanément.)*

I/ RESULTAT DE L'ANNEE 2025

Principale recette du budget, les loyers commerciaux s'élèvent à 121 646 €.

Les dépenses à caractère général sont réparties de la façon suivante :

⇒ parties communes	11 799 €
⇒ cabinet médical	4 779 €
⇒ étude de la capacité de la charpente à supporter des panneaux photovoltaïques	2 879 €
⇒ espaces verts	2 756 €
⇒ agence postale communale	2 459 €
⇒ nouveau local diététicienne-nutritionniste (ex-Pizza Rossano)	759 €
⇒ restaurant	512 €
⇒ épicerie	267 €

POUR UN TOTAL DE	26 210 €
------------------	----------

Les dépenses pour les parties communes correspondent à la fois à la gestion des conteneurs du local poubelle, à l'éclairage et au nettoyage de la courive, à la consommation en eau des parties communes (pour le nettoyage ou l'arrosage par exemple), au curage des réseaux d'assainissement, au nettoyage des gouttières et chéneaux, à des travaux de peinture...

En 2025, le budget du centre commercial a fait face à une dépense exceptionnelle : l'indemnité d'éviction de 40 000 € versée à Pizza Rossano qui a dû quitter le local sans possibilité de céder son fonds de commerce à un repreneur.

En effet, la commune bailleur a préféré ne pas autoriser une énième installation de commerce alimentaire qui n'est pas viable économiquement (expériences précédentes de la vente à emporter de plats de poissons, de churrasqueira, de pizza).

Evolution de la section d'exploitation :

<i>Dépenses</i>	2021	2022	2023	2024	2025
Dépenses d'exploitation	98 884 €	82 921 €	110 475 €	103 420 €	143 735 €

<i>Recettes</i>					
Recettes des loyers	113 216 €	125 535 €	129 373 €	126 684 €	121 646 €
Excédent de fonctionnement reporté n-1	119 226 €	135 329 €	192 251 €	207 539 €	237 957 €

B/ SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'immobilisations en 2025 :

- *Restaurant*

Travaux de réfection du sol, de mise aux normes des installations de gaz et de plomberie	10 771 €
Installation d'une climatisation réversible	5 809 €

- *Cabinet de diététique/nutrition (à la place de Pizza Rossano)*

Travaux d'aménagement nécessaires pour cause de changement d'activité, travaux d'isolation et d'électricité	8 810 €
Installation d'une climatisation	3 596 €

- *Cabinet médical*

Travaux sur l'ascenseur (moteur, carte électronique)	5 234 €
--	---------

- *Espaces extérieurs*

Achat de barrières anti-bélier pour sécuriser le parking et ses abords lors des animations	10 770 €
Totem en entrée de ville (côté skatepark) pour signaler les commerces	2 913 €
Plantations d'arbres	2 736 €
Panneau d'affichage libre	1 865 €

Evolution de la section d'investissement :

<i>Dépenses</i>	2021	2022	2023	2024	2025
Dépenses d'immobilisations	43 155 €	0 €	139 575 €	94 441 €	52 504 €

<i>Recettes</i>					
Part de l'excédent de fonctionnement affecté à l'investissement	0 €	0 €	0 €	10 765 €	0 €

Résultat d'investissement reporté n-1	-30 510 €	+18 578 €	+53 662 €	-46 027 €	+10 184 €
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Résultats prévisionnels du compte financier unique 2025 :

- Déficit de fonctionnement de l'exercice = -8 550,69 €
- Déficit d'investissement de l'exercice = -56,84 €
- Résultats 2024 reportés :
 - +237 956,67 € en fonctionnement
 - +10 183,92 € en investissement
- Solde des restes à réaliser 2025/2026 = -23 205,73 €

Soit un excédent global de +216 327,33 €.

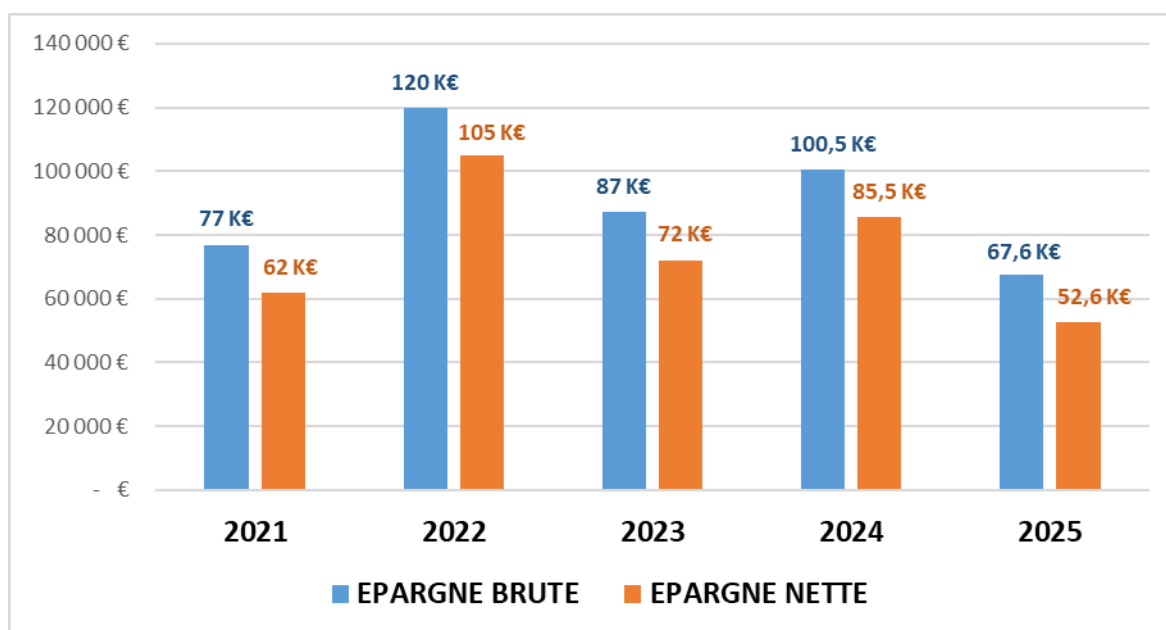
Notions d'épargne :

L'épargne brute = recettes réelles – dépenses réelles de la section de fonctionnement

Elle doit permettre a minima de couvrir le remboursement en capital des emprunts, le reliquat finance les investissements.

L'épargne nette = épargne brute – amortissement du capital de la dette

Après un regain constaté en 2024, les épargnes sont à nouveau en baisse en 2025. Cette diminution s'explique par le versement exceptionnel en fonctionnement d'une indemnité d'éviction de 40 000 € au locataire sortant Pizza Rossano afin de ne pas reconduire une activité d'alimentation dans ce local mais privilégier plutôt le soin paramédical et les pratiques « bien-être ».



II/ ORIENTATIONS 2026

A/ SECTION D'EXPLOITATION

DEPENSES

Les dépenses récurrentes sont :

- consommation d'eau et d'électricité
- sortie & rentrée des conteneurs du local poubelle, confiées à un prestataire
- maintenance et frais téléphoniques liés à l'élève et à l'alarme du cabinet médical, frais de nettoyage externalisé du cabinet médical
- entretien du séparateur déboureur refacturé par la ville
- maintenance de la porte automatique et du rideau métallique de l'agence postale communale
- entretien (désherbage et arrosage) des massifs et plantations
- divers travaux réalisés par les services techniques municipaux et refacturés au centre commercial

RECETTES

Les recettes sont constituées par les loyers.

Aucun local n'est vacant au début de l'année 2026.

L'ancien local occupé par Pizza Rossano accueille au rez-de-chaussée une diététicienne-nutritionniste depuis septembre 2025 et à l'étage une personne prodiguant massages et soins de bien-être depuis janvier 2026.

B/ SECTION D'INVESTISSEMENT

DEPENSES

Les études et les travaux prévus dans les locaux :

Solde des travaux démarrés en 2025 :

- Travaux d'aménagement du local à l'étage pour devenir un cabinet de massage et de bien-être
- Installation d'un poêle à granulés dans le restaurant
- Fourniture et pose de 2 portes en métal sécurisées à l'arrière de la boulangerie et de l'agence postale
- Installation d'une vitrine pour petites annonces

Nouveaux travaux :

- Achat de barrières anti-bélier pour sécuriser le parking et ses abords lors des animations avec les commerçants
- Plantations
- Travaux sur les tableaux électriques pour en assurer la conformité
- Pose d'une enseigne lumineuse « centre commercial »
- Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit du centre commercial

La dette :

Afin de financer les travaux du cabinet médical en 2017, un prêt de 225 000 € à taux fixe a été mobilisé qui donne lieu au remboursement du capital en section d'investissement et des intérêts en section d'exploitation jusqu'en 2032.

