



Commune de Dampierre-sur-Linotte

www.dampierre-sur-linotte.fr

Note financière de faisabilité Immeuble Rue des Manères

Synthèse :

La Commune de Dampierre-sur-Linotte (800 habitants, département 70) travaille depuis septembre 2020 sur la création d'un immeuble destiné à accueillir en rdc des professionnels de santé, et à l'étage 2 logements locatifs. Cette opération se veut exemplaire d'un point de vue environnemental.

Compte tenu du poids de l'investissement par rapport aux recettes de la commune, il a été demandé de réaliser une étude prévisionnelle d'impact sur le budget communal. Celle-ci porte jusque l'année 2026, les travaux devant commencer en 2022, et se terminer courant 2023.



Les impacts financiers de l'opération pris en compte sont les suivants :

- Souscription d'un prêt de 375 keur, représentant le reste à charge estimé de la commune, compte tenu des subventions connues à ce jour, et des estimations au stade APD. Durée 25 ans, taux fixe 0.89% selon contrat signé. L'annuité globale est 16 796.96 €
- Le surcoût estimé par la commune en terme d'assurance des locaux est de 500 € par an
- Les travaux d'entretien courant sont estimés à 1000 €/an, à compter de 2025
 - Les recettes liées à l'opération sont de 2x350 € au titre de la maison médicale (nous avons des engagements de location, et il reste une cellule vide non prise en compte dans les loyers prévisionnels), et 2x 650 € au titre des 2 appartements, soit 24 000 euros de revenus annuels

Le rendement locatif doit donc permettre de faire face aux charges y compris en cas de vacance locative.

Prévisionnel budget communal 2022-2026 après opération

	<i>Moyenne 2017-2021</i>	Budget 2022	Prévi 2023	Prévi 2024	Prévi 2025	Prévi 2026
Charges à caractère général	130 038,65	141 320,00	151 990,00	133 745,00	133 095,00	133 095,00
Charges de personnel	112 929,00	121 570,00	108 679,00	108 679,00	108 679,00	108 679,00
Dépenses imprévues	0,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Virement section d'investissement	0,00	128 639,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opération d'ordre	7 023,11	4 703,00	4 703,00	4 703,00	4 703,00	4 703,00
Provisions	90,18	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges de gestion	40 108,19	56 660,00	58 000,00	53 050,00	53 100,00	53 150,00
Charges financières	3 503,97	3 129,48	3 940,54	3 703,43	3 557,35	3 410,00
Charges exceptionnelles	441,00	5 200,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Atténuation de produits	138 792,11	73 680,00	73 677,00	73 677,00	73 677,00	73 677,00
TOTAL GENERAL	432 926,21	537 451,48	401 489,54	378 057,43	377 311,35	377 214,00

	<i>Moyenne</i>	Prévi 2022	Prévi 2023	Prévi 2024	Prévi 2025	Prévi 2026
Excédent antérieur reporté	78 078,69	22 179,00	0,52	39 852,08	77 417,43	118 082,93
Atténuation de charges	17 615,69	16 133,00	16 132,00	16 132,00	16 132,00	16 132,00
Opérations d'ordre entre sections	1 700,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits de services	158 823,84	174 690,00	130 070,00	115 070,00	115 070,00	115 190,00
Impôts et taxes	127 743,41	147 500,00	148 500,00	148 500,00	148 500,00	148 500,00
Dotations et participations	157 068,74	147 600,00	147 900,00	147 900,00	147 900,00	147 900,00
Produits de gestion courantes	32 024,48	25 000,00	34 000,00	46 000,00	46 000,00	46 000,00
Produits financiers	1,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits exceptionnels	14 255,80	3 800,00	47,00	47,00	47,00	47,00
Provisions	90,18	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00
TOTAL GENERAL	587 402,42	537 452,00	476 649,52	513 501,08	551 066,43	591 851,93

Résultat brut fonctionnement	154 476,20	0,52	75 159,98	135 443,65	173 755,08	214 637,93
Resultat hors report	76 397,52	22 178,48	75 159,46	95 591,57	96 337,65	96 555,00
Résultat investissement	163 497,67	0,00	35 307,90	58 026,22	55 672,15	55 819,44
Résultat Global	9 021,47	0,52	39 852,08	77 417,43	118 082,93	158 818,49

Cette opération s'inscrit par ailleurs dans un contexte financier favorable pour la commune :

- Etat de la dette très réduit au titre du budget communal (remboursement en capital : 15 keur 2022, 6 keur 2023, 2.5 après, hors nouvelle opération) ; Après opération, l'endettement sera d'environ 520 euros par habitant.
- Augmentation de la fiscalité en 2021, ayant permis d'augmenter les recettes de 5 keur/an
- Réduction de 53 keur par an à compter de 2022 des sommes versées à la CCPMC au titre de la CLECT (compétence scolaire)

L'ensemble de ces éléments permet d'envisager d'autres investissements sur les prochaines années.

Je reste à votre disposition pour échanger.

Le Maire, Frédéric Weber
06 36 48 38 03