

Envoyé en préfecture le 14/11/2025

Reçu en préfecture le 14/11/2025

Publié le

ID : 045-264500265-20251020-DRA20250032-DE



2026

Rapport Budget Primitif



CCAS DE BEAUGENCY

RESIDENCE AUTONOMIE LES BELETTES

Table des matières

Préambule.....	2
I : SECTION DE FONCTIONNEMENT.....	3
A) DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	4
1. Analyse du chapitre 011 (groupe 1) :	4
2. Analyse du chapitre 012 (groupe 2) :	5
3. Analyse du chapitre 016 et 65 (groupe 3) :	6
B) RECETTES DE FONCTIONNEMENT.....	8
Analyse des recettes de fonctionnement :	8
2. Recettes liées à la facturation des loyers (73418).....	8
II : SECTION INVESTISSEMENT.....	11
A) DEPENSES D'INVESTISSEMENT	11
Analyse des dépenses d'investissement :	11
B) RECETTES D'INVESTISSEMENT	13
Analyse des recettes d'investissement :	13
III : Capacité d'auto-financement	13
IV : CONCLUSION.....	15

Préambule

Conformément à la législation, le débat d'orientations budgétaires s'est tenu le 2 septembre 2025.

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 budget primitif et au compte administratif afin de permettre aux citoyens d'en saisir les enjeux.

Le budget primitif retrace l'ensemble des dépenses et des recettes autorisées et prévues pour l'année 2026. Il respecte les principes budgétaires : annualité, universalité, unité, équilibre et antériorité.

Il doit être voté par l'assemblée délibérante avant le 31 octobre 2025.

Par cet acte, le Président, ordonnateur, est autorisé à effectuer les opérations de recettes ou de dépenses inscrites au budget, pour la période qui s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année civile.

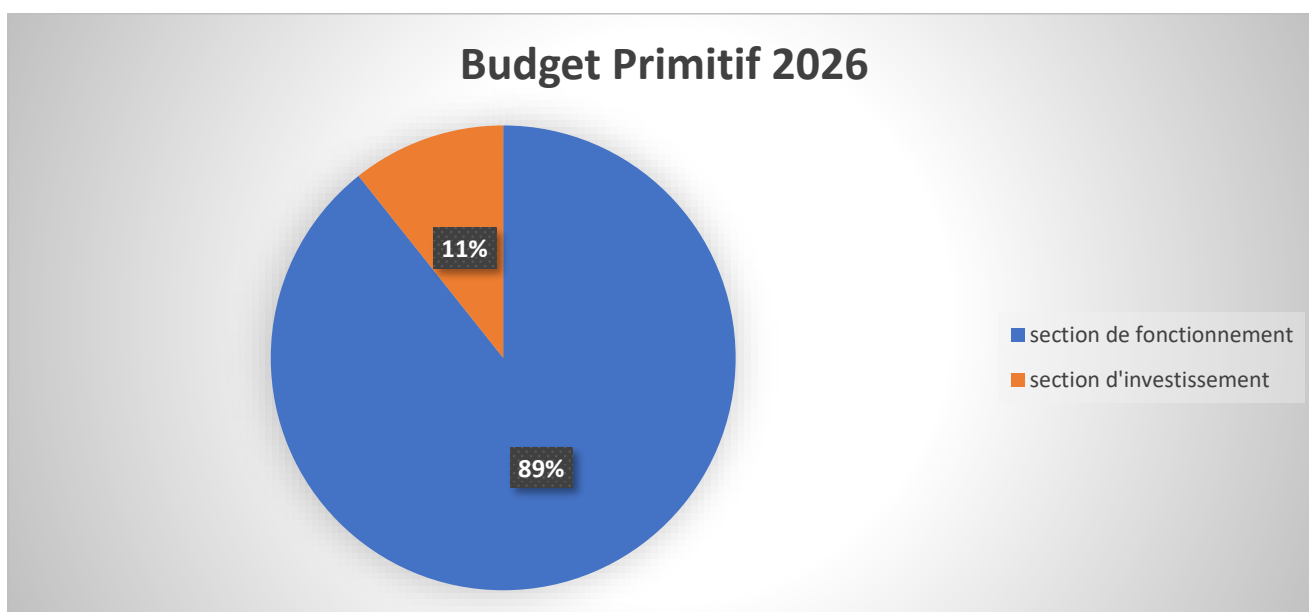
Ce budget, bâti sur la base de données connues au jour de son adoption, ou simulations faites sur les ressources et dotations que la résidence percevrait en 2026, compte-tenu des dispositions contenues dans la loi de finances pour 2026, pourra être complété par des décisions budgétaires modificatives afin de mettre en œuvre les politiques publiques ultérieurement définies.

Les objectifs présentés lors du débat d'orientations budgétaires du 22 septembre 2025 se traduisent dans la construction du Budget Primitif de 2026, à savoir :

- Maitrise des dépenses de fonctionnement
- Réflexion sur des projets d'investissement (travaux structurels pour raison de sécurité et de normes ERP et remplacement système eau chaude sanitaire)

Le budget principal 2026 s'élèvera à 1 066 766 € et se répartit entre :

- La section de fonctionnement pour 952 766 €
- La section d'investissement pour 114 000 €



SECTION DE FONCTIONNEMENT			
DEPENSES		REVENUS	
MOUVEMENTS REELS	845 766 €	MOUVEMENTS REELS	948 766 €
MOUVEMENTS D'ORDRES	107 000 €	MOUVEMENTS D'ORDRES	4 000 €
TOTAL	952 766 €		952 766 €
SECTION D'INVESTISSEMENT			
MOUVEMENTS REELS	110 000 €	MOUVEMENTS REELS	7 750 €
MOUVEMENTS D'ORDRES	4 000 €	MOUVEMENTS D'ORDRES	106 250 €
TOTAL	114 000 €	TOTAL	114 000 €

I : SECTION DE FONCTIONNEMENT

Chapitres	Dépenses	Budget Primitif 2025	Budget Primitif 2026
GROUPE I 011	I - Dépenses afférentes à l'exploitation courante	260 000 €	325 700 €
GROUPE II 012	II- Dépenses afférentes au personnel	396 950 €	451 100 €
GROUPE III 016	III - Dépenses afférentes à la structure	151 466 €	175 966 €
TOTAL		808 416 €	952 766 €
Chapitres	Recettes	Budget Primitif	Budget Primitif
17	I – Produits de la tarification	610 000 €	630 000 €
18	II – Autres produits relatifs à l'exploitation	194 416 €	321 266 €
19	III – Produits financiers produits non encaissables	4 000 €	1 500 €
TOTAL		808 416 €	952 766 €

A) DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

1. Analyse du chapitre 011 (groupe 1) :

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

GROUPE I CHARGES A CARATERE GENERAL		BP	BTOTAL	BP 2026	Évolution en %
60611	EAU ET ASSAINISSEMENT	16 000	16 000	16 000	0%
60612	ENERGIE -ELECTRICITE	150 000	151 500	125 000	-17%
60621	COMBUSTIBLES ET CARBURANTS	1 000	1 000	1 000	0%
60622	PRODUITS D'ENTRETIEN	3 000	3 000	3 000	0%
60624	FOURNITURES ADMINISTRATIVES	500	500	500	0%
60628	AUTRES FOURNITURES NON STOCKEES	10 000	10 000	10 000	0%
60628	R Travaux en Régie	2 000	2 000	2 000	0%
6063	ALIMENTATION	60 000	60 000	151 000	152%
6068	AUTRES ACHATS NON STOCKES MATIERES ET FOURN.				
61118	AUTRES	3 000	3 000	3 000	0%
61128	Autres prestations à caractère médico-social	2 500	2 500	2 500	0%
6251	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	500	1 500	500	0%
6262	FRAIS DE TELECOMMUNICATION	1 500	1 500	1 200	-20%
6287	REMBOURSEMENTS DE FRAIS	10 000	10 000	10 000	0%
TOTAL GROUPE 1		260 000	262 500	325 700	25%

Le chapitre 011 pour 2026 sera en augmentation de 25 %.

Un marché a été relancé pour l'électricité en groupement de commandes avec la Ville. La Commune et le CCAS ayant adhéré au groupement de commandes porté par la centrale d'achats Approlys Centr'Achats qui est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Les prix de l'énergie, après avoir flambé en 2021 et 2022, sont en fort recul cette année. Par précaution, nous suggérons d'inscrire un montant de 125 000 € soit une diminution 17 %.

Pour le compte 6063, les élus et la direction ont souhaité privilégier de faire appel à un prestataire pour assurer une assistance technique. En effet, le prestataire retenu API devra assurer les commandes des repas, la confection des repas, l'application de la méthode HACCP, la traçabilité, le commande de fournitures pour la cuisine, les prélèvements, la réalisation des menus...

Ainsi, une consultation a été lancée en juillet 2025 pour débiter cette assistance technique en septembre 2025.

Cette décision fait suite à des problèmes rencontrés avec le précédent cuisinier et à la difficulté d'assurer en régie le recrutement d'un cuisinier digne de ce nom.

Cette prestation comprend la fourniture de produits, vêtements certains contrats de vérification, les denrées alimentaires, le salaire du cuisinier, les frais administratifs... Son montant est lié au nombre de repas consommés par les résidents et plus les résidents déjeunent, plus le tarif sera dégressif. Nous pouvons estimer à 151 000 € cette dépense sur l'année 2026 qui sera cependant inscrite sur le compte 611 prestations de service.

Pour les autres comptes, il n'y a pas de changements significatifs.

La diminution du compte 6068 (réserve) qui sera à 0 € est un signal de tension budgétaire.

En effet, ce compte correspond à la valeur d'équilibre entre les dépenses et les recettes de fonctionnement, ce qui signifie, que nos dépenses de fonctionnement augmentent substantiellement et qu'elles sont supérieures aux recettes.

Le budget primitif 2026 pour le chapitre 011 est estimé à 325 700 € contre 260 000 € en 2025 soit une augmentation de 25 %.

2. Analyse du chapitre 012 (groupe 2) :

GROUPE II DEPENSES AFFERENTES AU PERSONNEL		BP	BTOTAL	BP 2026	Évolution en %
6215	PERSONNEL AFFECTE A L'ETABLISSEMENT	75 000	75 000,00	43 200	-42%
6218	AUTRES PERSONNELS EXTERIEURS	5 000	5 000,00	6 000	20%
6228	DIVERS	70 000	70 000,00	125 000	79%
64111	REMUNERATION PRINCIPALE	145 000	148 500,00	142 000	-2%
64115	Supplément familial de traitement	1 000	1 000,00	1 100	10%
641182	Complément de traitement indiciaire (CTI)	5 900	8 120,66	6 000	2%
641188	AUTRES	31 000	31 000,00	30 000	-3%
64131	REMUNERATION PRINCIPALE	28 500	28 500,00	59 000	107%
64511	COTISATIONS URSSAF	12 000	12 000,00	21 500	79%
64512	COTISATIONS AUX MUTUELLES	550	550,00	50	-91%
64513	COTISATIONS CAISSES DE RETRAITE	1 800	1 800,00	3 000	67%
64514	COTISATIONS ASSEDIC	1 200	1 200,00	2 400	100%
64515	COTISATIONS A LA CNRACL	9 000	11 000,00	10 500	17%
64518	Cotisations aux autres organismes sociaux	0	0,00	250	
6473	ALLOCATIONS CHOMAGE	10 000	10 000,00	0	-100%
6475	MEDECINE DU TRAVAIL	600	600,00	700	17%
64788	AUTRES	400	400,00	400	0%
TOTAL GROUPE 2		396 950	404 670,66	451 100	14%

Le chapitre 012 sera en augmentation de 14 % par rapport au BP 2025. Les principales variations sont :

- Le compte 6215 « Personnel affecté à l'établissement » correspond aux remboursements des Belettes vers la ville de Beaugency pour la mise à disposition d'agents. C'est le cas des personnels des services supports comme les RH, la comptabilité, le DGS, l'informaticien, l'archiviste, le service communication. A ces agents s'ajoutent le directeur de pôle pour 5 %. Sur 2026 soit ajoutés le pôle technique et les espaces verts. Enfin, le cuisinier ayant été transféré sur un autre service, sa mise à disposition n'est plus comptabilisée sur les belettes ce qui explique la diminution du compte de 42 %.
- L'apparition du compte 6228 Divers pour une prestation de gardiennage afin de répondre à la réglementation demandée. En attente de décision définitive et d'obtention de devis, une provision de 125 000 € est inscrite au budget.

Il faudra tenir compte des éventuelles évolutions de carrière des agents sur 2026 et des éventuels avancements.

Le compte 64111 rémunération des titulaires sera stable.

Le compte 641182 correspond au complément de traitement indiciaire qui permet à l'agent qui a été formé en tant qu'AVS de bénéficier de la prime Ségur.

Le compte 64131 rémunération principale (pour les contractuels) sera en augmentation de 107 %. En effet, la directrice des Belettes est passée de 20 heures à 24 heures. En outre, nous avons mis en place une présence humaine tous les week-end la nuit par un agent ce qui vient impacter aussi directement ce compte.

Par conséquent, les comptes 64511, 6413 et 64514 qui correspondent concomitamment.

Sur 2026, il n’y aura pas de montant inscrit sur le compte 6473 allocation chômage.

Pour les autres comptes, les évolutions ne sont pas significatives et le budget primitif 2026 est estimé à 451 100 € contre 396 950 € en 2025 soit une augmentation de 14 % intégrant la provision pour le gardiennage.

Pour rappel le détail relatif à l’exonération de charges :

Notion de domicile à usage privatif

L’exonération « aide à domicile » n’est applicable qu’au titre des interventions effectuées au domicile privatif des particuliers.

Sont donc exclues du champ d’application de l’exonération, les rémunérations versées à des salariés des structures d’hébergement collectif de personnes âgées ou handicapées.

Seules les rémunérations des salariés des foyers logements dans la mesure où cet hébergement constitue pour les personnes âgées autonomes un domicile à caractère privatif, sont incluses dans le champ de l’exonération « aide à domicile » à raison de leur intervention au domicile privé de ces personnes, ce qui exclut leurs interventions dans les parties communes.

Les entreprises et associations de garde d’enfant à domicile ne peuvent pas bénéficier de l’exonération aide à domicile si les salariés concernés n’exercent pas leurs activités auprès des publics visés ci-dessus.

3. Analyse du chapitre 016 et 65 (groupe 3) :

GROUPE III DEPENSES AFFERENTES A LA STRUCTURE		BP	BTOTAL	BP 2026	evolution en %
61358	Autres locations mobilières	800	800	800	0%
61558	AUTRES MATERIELS ET OUTILLAGES	10 000	10 000	10 000	0%
61568	AUTRES	20 000	20 000	20 000	0%
6161	MULTIRISQUES	6 500	6 500	15 000	131%
6182	DOCUMENTATION GENERALE ET TECHNIQUE	700	700	700	0%
6184	CONCOURS DIVERS (COTISATIONS ...)	660	1 660	660	0%
6188	AUTRES FRAIS DIVERS	2 000	2 000	2 000	0%
623	PUBLICITE, PUBLICATIONS, RELATIONS PUBLIQUES	500	500	1 500	200%
63513	Autres taxes	0	22 000	11 000	
6512	Droits d’utilisation - Informatique en nuage	400	400	400	0%
6541	CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	500	500	500	0%
6588	AUTRES	6	6	6	0%
6611	INTERETS DES EMPRUNTS ET DETTES	5 300	5 300	4 200	-21%
673	TITRES ANNULES SUR EXERCICE ANTERIEUR	200	200	200	0%
68112	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	100 900	100 900	107 000	6%
6817	DOT. AUX DEPR. DES ACTIFS CIRCULANTS	3 000	3 000	2 000	-33%
TOTAL GROUPE 3		151 466	174 466	175 966	16%

Nous devrions connaître une évolution du montant des assurances (bâtiment, véhicules, la responsabilité des agents et la protection fonctionnelle) pour le compte 6161 d’une valeur de 131 %. Une consultation a été lancée mais le marché des assurances est très tendu et les montants ont en général doublé.

Pour les autres comptes, les variations ne sont pas significatives.

Il n'y aura pas d'écriture sur le compte 675 valeurs comptables des éléments cédés. En effet, les sorties d'inventaire en M22 entraînent une écriture comptable, donc une dépense de fonctionnement. En effet, les sorties d'inventaire entraînent une écriture comptable, donc une dépense de fonctionnement des éléments d'actif en 2026.

Le compte 6188 (divers) est estimé à 2 000 € afin de procéder aux différentes formations nécessaires pour l'activité de l'établissement.

Le compte 623 passera de 500 € à 1 500 € en raison des publications payantes dans le cadre des marchés publics à venir pour les travaux.

Le compte 6611 Intérêts des emprunts s'élèvera à 4 200 €.

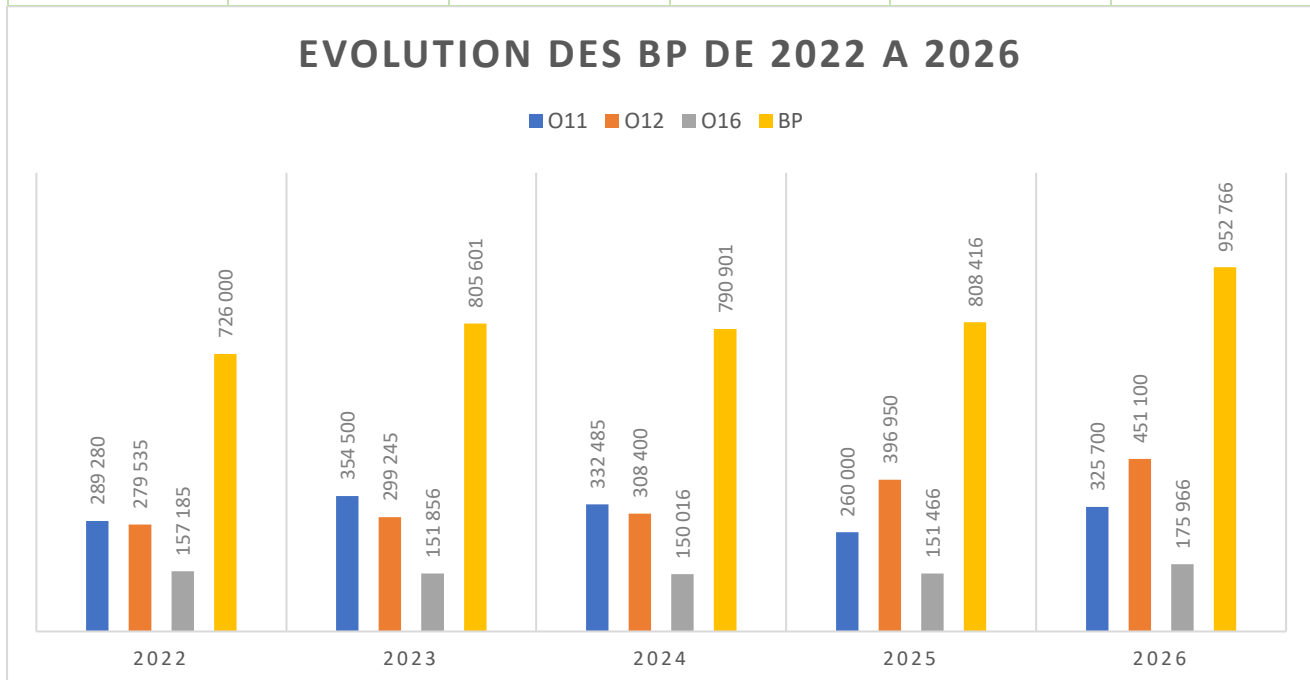
Le compte 68112 Dotations aux amortissements est estimé à 107 000 € en fonction des biens restant à amortir et des réalisations qui se feront sur l'exercice 2025.

Le compte 6817 permet de prévoir des crédits pour les créances qui seraient non recouvrées à hauteur de 2 000 €. Le retard de paiement constitue un indicateur de dépréciation d'une créance, c'est pourquoi il est nécessaire de constater la dépréciation afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entité.

Le chapitre 016 sera estimé à 175 966 € sur 2026 contre 151 466 € soit une augmentation de 16 %.

Les charges de fonctionnement pour le BP 2026 représenteront 952 766 € contre 808 416 € en 2025 soit une augmentation de 18 %.

	2022	2023	2024	2025	2026
O11	289 280	354 500	332 485	260 000	325 700
O12	279 535	299 245	308 400	396 950	451 100
O16	157 185	151 856	150 016	151 466	175 966
BP	726 000	805 601	790 901	808 416	952 766



B) RECETTES DE FONCTIONNEMENT

RECETTES DE FONCTIONNEMENT		BP	BTOTAL	BP 2026 avec gardiennage et AMO	Évolution en %
002	Résultat de fonctionnement reporté	0,00	78 635,66	0	
73318	AUTRES ETS ET SERVICES SOCIAUX ET MEDICO-SOCIAUX	0,00	0,00		
73418	AUTRES ETS ET SERVICES SOCIAUX ET MEDICO-SOCIAUX	620 000,00	620 000,00	630 000	2%
GROUPE I PRODUITES DE LA TARIFICATION		620 000,00	698 635,66	630 000	2%
6419	REMBOURSEMENT S/REM. PERSONNEL NON MEDICAL			0	
706	PRESTATIONS DE SERVICE	110 000,00	110 000,00	115 000	5%
7088	AUTRES PRODUITS ACTIVITES ANNEXES	1 000,00	1 000,00	1 000	0%
722	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 000,00	4 000,00	4 000	0%
7488	AUTRES	69 415,00	24 000,00	201 265	190%
7588	AUTRES PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE	1,00	1,00	1	0%
GROUPE II AUTRES PRODUITS RELATIFS A L'EXPLOITATION		184 416,00	139 001,00	321 266	74%
7718	AUTRES	1 000,00	1 000,00	500	-50%
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs)	0,00	0,00	1 000	#DIV/0!
7817	REPRISES SUR DEPR. DES ACTIFS CIRCULANTS	3 000,00	3 000,00		-100%
GROUPE III PRODUITS FINANCIERS ET PRODUITS NON ENCAISSABLES		4 000,00	4 000,00	1 500	-63%
TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT		808 416,00	841 636,66	952 766	18%

Analyse des recettes de fonctionnement :

Le taux d'occupation n'est pas de 100% du fait de départs qui tardent à trouver un nouveau locataire. De plus, entre le délai de préavis, la remise en état de l'appartement, il est possible de perdre un loyer ou un demi.

Une prévision théorique à 100 % s'élèverait à 654 500 €. Il semble plus judicieux d'inscrire au budget 73418 un montant de 630 000 € et de rester vigilant sur la gestion de la liste d'attente.

Au regard de la situation financière de la structure, les membres du Conseil d'Administration devront se prononcer sur une éventuelle revalorisation des loyers.

Recettes théoriques :

60 logements F1 bis soit sur l'année $(860.24 \times 12) \times 60 = 619\,372$ €

3 logements F2 soit sur l'année $(975.78 \times 12) \times 3 = 35\,128$ €

Soit une recette prévisionnelle sans départ = 654 500 €

2. Recettes liées à la facturation des loyers (73418)

Tarifs des locations charges incluses depuis 2017

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Loyer F1 bis	780 €	790 €	790 €	790 €	790 €	820 €	850 €	860 €
Loyer F1 bis couple	817 €	827 €	827 €	827 €	827 €	858,50 €	888,50 €	899 €
Loyer F2	887 €	900 €	900 €	900 €	900 €	934 €	964 €	976 €

On constate une évolution des tarifs d'environ 10 % depuis 2022 pour une inflation sur la même période de 22 %.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 au 15/09
Recettes loyers	570 531 €	590 548 €	610 526 €	610 936 €	606 664 €	424 145 €

	2022	2023	2024	2025
Nombre de départs de la résidence	6	8	15	5

Trois augmentations ont été réalisées en 2023, 2024 et 2025 de 30 € chaque année.

Au moment du vote du BP 2026, le besoin en financement pour équilibrer le budget sans augmentation de loyer serait de 177 265 €.

Les simulations ci-dessous ont été faites si une partie de la compensation devait se faire par les résidents.

Simulation Loyers

Augmentation de	Loyer actuel 860 €	Recette supplémentaire
10 €	870	7 560 €
20 €	880	15 120 €
30 €	890	22 680 €
40 €	900 €	30 240 €

Il sera demandé au Conseil d'administration de statuer sur une éventuelle augmentation sur 2026.

Ainsi le compte 73418, aura une inscription de **630 000 €** soit une diminution de 2 %.

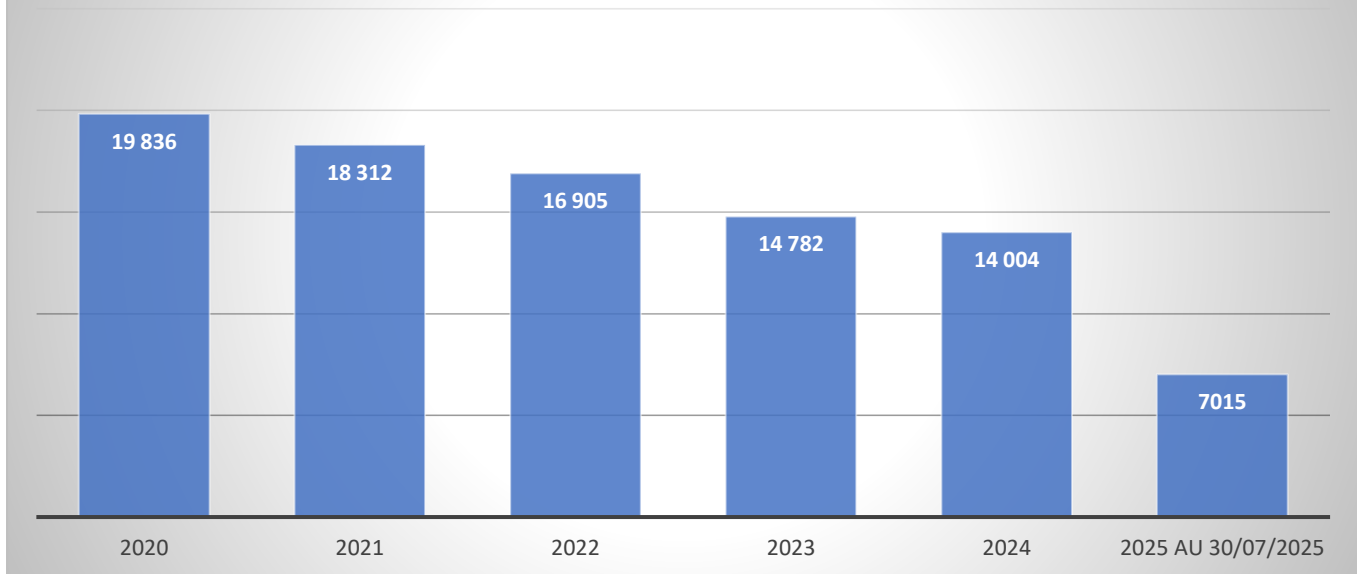
Le compte 706 (repas) aura une inscription de **115 000€** soit une augmentation de 5 %. Nous misons sur l'arrivée d'une nouvelle cuisinière et nous sollicitons les résidents pour qu'ils puissent manger.

Repas facturés depuis 2020 :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 au 30/07/2025
Nombre de repas servis	19 836	18 312	16 905	14 782	14 004	7015

Le tableau démontre la baisse continue de presque 25 % entre 2020 et 2023. La tendance continue sur 2024 et les chiffres actuels nous amène à penser que les chiffres seront d'environ 14 000 repas sur 2025.

Evolution des repas servis entre 2020 et 2025



Le compte 7488 correspond à la subvention versée par le Département dans le cadre du forfait autonomie. Celle-ci est d'environ 23 000 €.

Ce compte comprend aussi la subvention de la ville.

Comme expliqué, nous devons solliciter la ville de Beaugency à hauteur de **177 265 €** afin d'équilibrer le budget.

Pour 2025, nous avons été contraints d'inscrire une subvention d'équilibre mais dans les faits, celle-ci avait été retirée au moment du BS par les excédents réalisés. Au regard de la situation financière sur 2026 ainsi que le calendrier de vote du BP de la ville, la subvention devra être votée du côté de la ville et ne pourra pas être couverte en totalité par l'éventuel excédent au moment du BS. La subvention de la ville deviendrait alors une variable d'ajustement.

Le compte 722 correspond aux recettes générées par les travaux en régie et sera estimé à 4 000 €.

Le compte 7718 correspond aux encaissements des chèques Energie et sera provisionné pour 500 €.

Pas de changements significatifs pour les autres comptes.

Ainsi, les recettes de fonctionnement pour le budget primitif 2026 seront estimées pour un montant de **952 766 €** contre **808 416 €** en 2025, soit une augmentation de **18 %**.

II : SECTION INVESTISSEMENT

A) DEPENSES D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT		BP	BTOTAL	BP 2026	Évolution en %
DEPENSES					
1641	EMPRUNTS EN EUROS	63 400,00	63 400,00	63 400	0%
165	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS	14 000,00	10 000,00	7 000	-50%
2031	FRAIS D'ETUDES	0,00	18 960,00	10 000	
205	CONCESSIONS ET DROITS SIMILAIRES, BREVETS, LICENCE	1 500,00	1 500,00	2 000	33%
208	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 500,00	11 500,00	2 000	33%
2135	INSTALL. GEN., AGENC, AMENAGEMENTS.CONSTRUCT. (IGAAC	23 000,00	384 346,34	18 600	-19%
2183	MATERIEL DE BUREAU ET INFORMATIQUE	2 500,00	7 500,00	3 000	20%
2184	MOBILIER	2 500,00	7 500,00	2 000	-20%
2188	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 500,00	7 500,00	2 000	-20%
2313	CONSTRUCTIONS SUR SOL PROPRE	0,00	50 000,00		#DIV/0!
2313		4 000,00	4 000,00	4 000	0%
R	Travaux en régie				
4912	PROV. POUR DEPREC. DES CPTES DE REDEV. (BUDGETAIRE	5 750,00	5 750,00		-100%
4962	PROV. PR DEPREC. DES CPTES DEBITEURS DIVERS (BUDGE	250,00	250,00		-100%
Total Dépenses Investissement		120 900,00	572 206,34	114 000	-6%

Analyse des dépenses d'investissement :

Compte 165 (Dépôts et cautionnements reçus) - Inscription de 7 000 euros en 2025 au regard des mouvements possibles.

Compte 1641, le remboursement du capital s'élèvera sur 2026 à 63 400 €

Etablissement bancaire : Caisse d'Épargne

Montant emprunté 950 000 €

Taux : 1,61 %

Durée : 180 mois

Capital restant dû au 31/12/2025 : 284 999,72 €

Compte 2031 : Il sera prévu 10 000 € dans le cadre d'éventuelles études supplémentaires pour les travaux.

Compte 205 : inscription de 2 000 € correspondant aux licences Office (logiciels)

Chaque année le renouvellement des PC et licences est établi avec l'aide du Directeur des Services d'Information de la Ville.

Projection sur les travaux à venir :

- Remplacement de matériel informatique
- Lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre partielle pour une proposition de travaux permettant d'isoler la partie habitation de la structure de la partie établissement recevant du public.

La répartition des crédits permet de couvrir tous les chapitres et un affinement sera fait lors du budget supplémentaire.

Il sera prévu :

- Au 2135 : 18 600 €
- Au 2183 : 3 000 €

- Au 2184 : 2 000 €
- Au 2188 : 2 000 €

Comme évoqué en amont, si des travaux doivent être réalisés, le montant sera important, autour d'un million d'euros. Par conséquent, il faudra contracter un emprunt pour financer ces travaux. Cela générera une dépense de fonctionnement au 6611 pour rembourser les intérêts, une dépense d'investissement pour l'emprunt au 1641.

A cela, il faudra ajouter une dépense pour les amortissements sur l'exercice suivant qui représentera une somme importante. Si on estime une dépense d'un million d'euros amortissable sur 15 ans, cela représente chaque année une somme de 66 000 € sur le compte 68112 à ajouter.

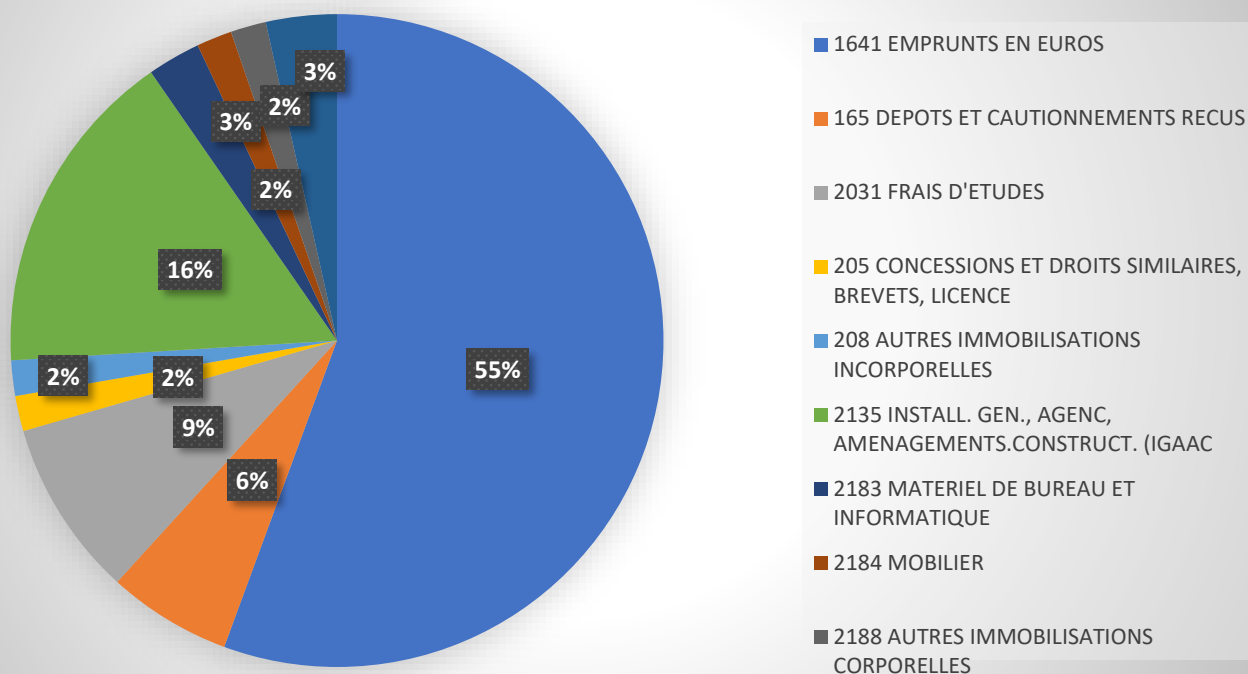
Par conséquent ces montants viendront alourdir la subvention demandée auprès de la ville.

Pour rappel, le remboursement de l'emprunt doit se faire par des recettes propres 001, 10682, le chapitre 28 ou des subventions. Par conséquent, au moment du vote du BP, les charges pour un emprunt supplémentaire ne pourront être supportées par nos recettes propres. Nous devons donc attendre le BS en 2026 pour contracter un emprunt par l'apport du 001.

Les dépenses d'investissement pour le Budget Primitif 2026 s'élèveront à 114 000 €.

Le budget total pour la section investissement pour 2026 sera de 114 000 € contre 100 900 € en 2025 soit une évolution de 13%.

Répartition des dépenses d'investissement



B) RECETTES D'INVESTISSEMENT

Envoyé en préfecture le 14/11/2025

Reçu en préfecture le 14/11/2025

Publié le



ID : 045-264500265-20251020-DRA20250032-DE

RECETTES		BP	BTOTAL	BP 2026	Évolution en %
001	RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE	0,00	458 306,34	0	
10682	EXCEDENTS AFFECTES A L'INVESTISSEMENT			0	
165	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS		7 000,00	7 000	
OPERATION D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTIONS					
28031	FRAIS D'ETUDES (non budgétaire)	2 500,00	2 500,00	8 300	232%
2805	CONCESSIONS & DROITS SIMILAIRES, BREVET LICENCE (no	500,00	500,00	450	-10%
2808	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	750,00	750,00	750	0%
28131	BATIMENTS (non budgétaire)	62 450,00	62 450,00	61 000	-2%
28135	INSTALL. GEN., AGENC, AMENAGEMENTS.CONSTRUCT. (IGAAC	16 000,00	16 000,00	16 500	3%
28182	MATERIEL DE TRANSPORT (non budgétaire)	6 000,00	6 000,00	5 500	-8%
28183	MATERIEL DE BUREAU ET INFORMATIQUE (non budgétaire)	4 500,00	4 500,00	3 000	-33%
28184	MOBILIER (non budgétaire)	4 000,00	4 000,00	5 800	45%
28188	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (non budgétaire)	4 200,00	4 200,00	5 700	36%
4912	PROV. POUR DEPREC. DES CPTES DE REDEV. (BUDGETAIRE				
4962	PROV. PR DEPREC. DES CPTES DEBITEURS DIVERS (BUDGE				
Total Recettes Investissement		100 900,00	566 206,34	114 000	13%

Analyse des recettes d'investissement :

Le compte 165 (Dépôts et cautionnements reçus) - Inscription de 7 000 euros en 2026.

Le chapitre 28 aura une Inscription de 107 000 € qui correspondent à des opérations d'ordre (montant proche de l'année passée) pour les amortissements des immobilisations.

Ainsi, les recettes d'investissement pour le budget primitif 2026 seront estimées à 114 000 € contre 100 900 € soit une évolution de 13 %.

De nouveaux investissements génèreraient des amortissements complémentaires en dépenses au compte 68112 compensées par de recettes d'investissement.

III : Capacité d'auto-financement

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RRF	784 992	797 634	848 978	811038	817 950	771 792	748 566
Excédent	30 000	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	67 011
RRF final	754 992	747 634	798 978	761 038	767 950	671 792	681 555
DRF	621 605	593 526	624 026	557 065	552 228	714 269	641 669
Epargne de gestion	163 387	204 108	224 952	253 973	265 722	57 523	106 897
TVX REGIE	3 022	3 031	0	0	2 652	4 360	3 175
6611	12 448	11 414	10 410	9 346	8 313	7 279	6 263
DRF final	606 135	579 081	613 616	547 719	541 263	702 630	632 231

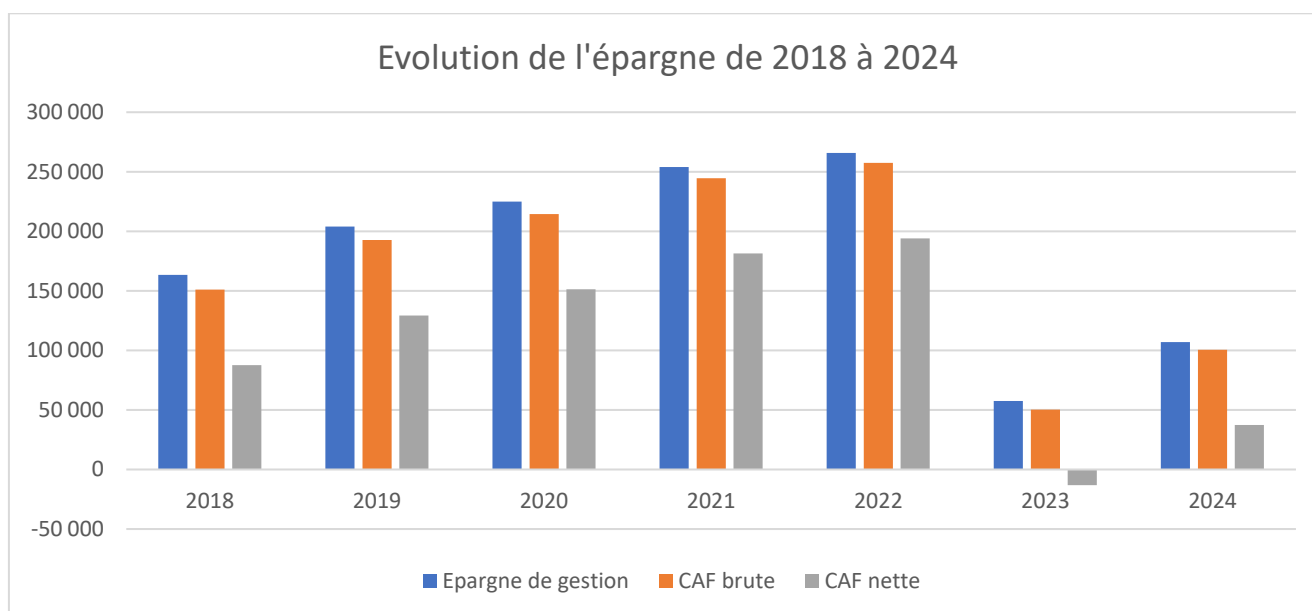
CAF brute	150 939	192 694	214 542	244 627	257 488	50 244	
1641 remboursements de la dette	63 333	63 333	63 333	63 333	63 333	63 333	63 333
CAF nette	87 606	129 361	151 209	181 294	194 076	-13 089	37 301

- Epargne de gestion : correspond à l'excédent des RRF sur les DRF hors travaux en régie et hors charges d'intérêts. Elle doit financer l'annuité de la dette et au surplus des dépenses d'équipement et SEV.
- Epargne brute : correspond à l'épargne de gestion diminuée des charges d'intérêts (également appelée autofinancement brut ou CAF : capacité d'autofinancement). Elle doit financer le remboursement du capital de la dette et au surplus des dépenses d'équipement.
- Epargne nette : correspond à l'épargne brute diminuée du capital de la dette. Elle permet de financer des dépenses d'équipement.

EPARGNE DE GESTION = Recettes Réelles de Fonctionnement (RRF)–Dépenses Réelles de Fonctionnement

CAF (Capacité d'Auto Financement) Brute ou épargne brute = Epargne de gestion – intérêts de la dette (6611)

CAF Nette ou Epargne Nette = Epargne brute – Remboursement de la dette (1641)



On constate une certaine homogénéité dans les résultats. Il se dégage depuis 2018 une CAF nette plutôt intéressante permettant de participer aux financements des mesures d'investissement sans tenir compte des excédents reportés et traduit donc une situation financière saine.

L'année 2023 met en évidence une baisse de la CAF nette même négative ce qui par conséquent indique une capacité de financer les travaux d'investissement moindre. Cela traduit aussi une augmentation des dépenses de fonctionnement et une stagnation des recettes soit une diminution de l'épargne de gestion.

Pour 2024, La CAF nette revient à un montant positif mais tout de même faible soit 37 301 €. Ce retour en positif est lié à des dépenses de fonctionnement moindres sur 2024. Toutefois, la situation de la résidence des Belettes reste fragile à l'analyse de ces données.

IV : CONCLUSION

Envoyé en préfecture le 14/11/2025

Reçu en préfecture le 14/11/2025

Publié le

ID : 045-264500265-20251020-DRA20250032-DE



La santé financière de la Résidence des Belettes reste fragile depuis notamment l'augmentation exponentielle des coûts des fluides qui n'a pas pu être intégralement compensée par les hausses des loyers, les logements n'ayant pas de compteurs individuels

Sur 2026, les dépenses de fonctionnement seraient de **952 766 €** contre 808 416 € en 2025 soit une évolution de 18 %.

Parallèlement, les recettes diminuent malgré les revalorisations des loyers. Elles seraient de 775 501 € ce qui nécessiterait de solliciter une subvention d'équilibre de la Ville à hauteur de **177 265 €**. **Le budget de la ville sera voté en début d'année 2026, par conséquent, la subvention pour la résidence devra être inscrite sur le budget de la ville. Au moment du vote du BS, celle-ci devrait en fonction de l'excédent dégagé être diminuée légèrement.**

Il faut donc réfléchir concomitamment à des solutions permettant de limiter ce recours à la subvention sur les prochaines années :

- Augmentation des tarifs
- Développement des accueils vers d'autres publics
- Travaux permettant de réduire les charges de fonctionnement sur du long terme

En analysant les postes de dépenses les plus importants, on retrouve le service de restauration. Il faut espérer une amélioration de la qualité des repas avec le prestataire afin d'attirer plus de résidents pour déjeuner au sein du restaurant.

Des travaux significatifs devraient être réalisés au niveau du bâtiment qui nécessiteront de contracter un prêt.

Ces travaux viendront alourdir les dépenses de fonctionnement entre les intérêts et les amortissements mais aussi les dépenses d'investissement par le remboursement du capital. De plus, ces travaux lourds occasionneront des nuisances qui pourraient nuire au remplissage de la structure.

Les dépenses engagées pour du gardiennage seront lourdes et nécessiteront une organisation importante entre le prestataire et nos agents pour le bien du quotidien de nos résidents.

Concernant le personnel, l'accent a été mis sur la professionnalisation au regard de l'évolution de notre public et de nouvelles crises sanitaires possibles. Depuis l'arrivée de l'agent recruté comme AVS, la plus-value d'un tel poste se confirme chaque jour. Nous pouvons nous réjouir d'avoir financé la formation d'AVS d'un agent supplémentaire présent au sein de l'établissement.

Il faut rester vigilant sur les prochaines années à la place des résidences autonomie dans le secteur de la personne âgée au regard de l'évolution démographique et des orientations politiques engagées. En outre, l'équipe constate un vieillissement de la population accueillie et par voie de conséquence des besoins d'accompagnement croissants.

La présence de la résidence sur la commune demeure un vrai pôle d'attractivité et un service important pour la population.