



**COMPTE
FINANCIER UNIQUE
DU BUDGET ANNEXE DE LA
ZAC DES EPINEAUX
2025**

Sommaire

Introduction.....	3
I. Dépenses de fonctionnement.....	4
II. Recettes de fonctionnement.....	5
III. Dépenses d'investissement.....	6
IV. Recettes d'investissement.....	7
V. Etat de la dette au 31/12/2025.....	8

Introduction

Suite à la dissolution de la Communauté de Commune de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) au 31/12/2015, la gestion de la ZAC des Epineaux a été reprise par la Communauté d'agglomération Val Parisis.

Les résultats constatés au compte financier unique 2025 sont les suivants :

Section d'investissement

L'excédent de la section d'investissement est de 3 990 907,76 € et se définit comme suit :

	INVESTISSEMENT		
	Dépenses ou déficit	Recettes ou excédents	Solde (recettes-dépenses)
Résultats reportés	0,00	5 137 157,19	5 137 157,19
Opérations de l'exercice	3 238 368,01	2 092 118,58	-1 146 249,43
TOTAUX	3 238 368,01	7 229 275,77	3 990 907,76

Aucun report n'est à constater de 2025 à 2026.

Section de fonctionnement

L'excédent de la section de fonctionnement est de 1 378 183,90 € et se définit comme suit :

	FONCTIONNEMENT		
	Dépenses ou déficits	Recettes ou excédents	Solde (recettes-dépenses)
Résultats reportés	0,00	1 728 415,05	1 728 415,05
Opérations de l'exercice	2 636 014,73	2 285 783,58	-350 231,15
TOTAUX	2 636 014,73	4 014 198,63	1 378 183,90

Reprise du résultat

L'affectation du résultat est le suivant :

Affectation du résultat de fonctionnement	
En section d'investissement au compte 1068	0,00
En section de fonctionnement au compte 002	1 378 183,90
TOTAL	1 378 183,90

Le résultat du compte financier unique sera repris lors du vote du budget supplémentaire 2026.

Le résultat global, toutes sections confondues, est de **5 369 091,66 €**.

A noter qu'aucune subvention n'a été versée du budget principal au budget annexe de la ZAC des Epineaux depuis la création de ce dernier.

I. Dépenses de fonctionnement

Evolution des dépenses de fonctionnement par chapitre budgétaire

Chapitre	Libellé chapitre	CFU 2024	CFU 2025	Evolution	Répartition
011	Charges à caractère général	566 847,13 €	523 523,16 €	-7,64%	19,86%
65	Autres charges de gestion courante	0,00 €	2 314,00 €		0,09%
66	Charges financières	14 567,31 €	8 768,98 €	-39,80%	0,33%
042	Opérations d'ordre de transferts entre sections	8 783 779,01 €	2 092 118,58 €	-76,18%	79,37%
043	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de fonctionnement	15 038,36 €	9 290,01 €	-38,22%	0,35%
TOTAL		9 380 231,81 €	2 636 014,73 €	-71,90%	100,00%

Décomposition des dépenses de fonctionnement

Chapitre	Libellé	Montant voté (BP + DM)	CFU 2025
011	Charges à caractère général	720 000,00 €	523 523,16 €
	Il s'agit essentiellement de diverses dépenses d'aménagement (voirie, espaces verts...).		
65	Autres charges de gestion	5 010,00 €	2 314,00 €
	Il s'agit d'admission en non-valeur de produits irrécouvrables.		
66	Charges financières	15 000,00 €	8 768,98 €
	Ces charges concernent les intérêts de la dette versés pour les emprunts.		
042	Opérations d'ordre de transfert entre sections	2 901 149,16 €	2 092 118,58 €
	Il s'agit des opérations d'ordre pour la comptabilité de stock.		
043	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	15 000,00 €	9 290,01 €
	Il s'agit des opérations d'ordre permettant de comptabiliser les intérêts de la dette dans les écritures de stock.		
TOTAL		3 656 159,16 €	2 636 014,73 €

II. Recettes de fonctionnement

Evolution des recettes de fonctionnement par chapitre budgétaire

Chapitre	Libellé chapitre	CFU 2024	CFU 2025	Evolution	Répartition
70	Produits de services, du domaine et ventes diverses	3 867 270,00 €	650 980,00 €	-83,17%	28,48%
74	Dotations, subventions et participations	29 714,45 €	0,00 €	-100,00%	0,00%
75	Autres produits de gestion courante	11 950,70 €	12 145,56 €	1,63%	0,53%
042	Opérations d'ordre de transfert entre sections	5 223 109,67 €	1 613 368,01 €	-69,11%	70,58%
043	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de fonctionnement	15 038,36 €	9 290,01 €	-38,22%	0,41%
	TOTAL	9 147 083,18 €	2 285 783,58 €	-75,01%	100,00%
002	Résultat de fonctionnement reporté	1 961 563,68 €	1 728 415,05 €	-11,89%	

Décomposition des recettes de fonctionnement

Chapitre	Libellé	Montant voté (BP + DM)	CFU 2025
70	Produits de services, du domaine et ventes diverses		
	Ce montant correspond aux ventes de terrains.	1 038 290,00 €	650 980,00 €
75	Autres produits de gestion courante		
	Il s'agit essentiellement de recettes locatives.	11 600,00 €	12 145,56 €
042	Opérations d'ordre de transfert entre sections		
	Il s'agit des opérations d'ordre pour la comptabilité de stock.	1 820 564,84 €	1 613 368,01 €
043	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section		
	Il s'agit des opérations d'ordre permettant de comptabiliser les intérêts de la dette dans les écritures de stock.	15 000,00 €	9 290,01 €
	TOTAL	2 885 454,84 €	2 285 783,58 €
002	Résultat de fonctionnement reporté		
	Ce montant constitue le résultat de fonctionnement 2024 reporté en 2025.	1 728 415,05 €	1 728 415,05 €

III. Dépenses d'investissement

Evolution des dépenses d'investissement par chapitre budgétaire

Chapitre	Libellé chapitre	CFU 2024	CFU 2025	Evolution	Répartition
16	Remboursement des emprunts	1 250 000,00 €	1 625 000,00 €	30,00%	50,18%
040	Opé. d'ordre de transfert entre sections	5 223 109,67 €	1 613 368,01 €	-69,11%	49,82%
TOTAL		6 473 109,67 €	3 238 368,01 €	-49,97%	100,00%

Décomposition des dépenses d'investissement

Chapitre	Libellé	Montant voté (BP + DM)	CFU 2025
16	Emprunts et dettes assimilées	1 630 000,00 €	1 625 000,00 €
	Il s'agit du remboursement en capital des emprunts.		
040	Opération d'ordre de transfert entre sections	1 820 564,84 €	1 613 368,01 €
	Il s'agit des opérations d'ordre pour la comptabilité de stock.		
TOTAL		3 450 564,84 €	3 238 368,01 €

IV. Recettes d'investissement

Evolution des recettes d'investissement par chapitre budgétaire

Chapitre	Libellé chapitre	CFU 2024	CFU 2025	Evolution	Répartition
040	Opé. d'ordre de transfert entre sections	8 783 779,01 €	2 092 118,58 €	-76,18%	100,00%
	TOTAL	8 783 779,01 €	2 092 118,58 €	-76,18%	100,00%
001	Excédent d'investissement reporté	2 826 487,85 €	5 137 157,19 €	81,75%	

Décomposition des recettes d'investissement

Chapitre	Libellé	Montant voté (BP + DM)	CFU 2025
040	Opérations d'ordre de transfert entre sections		
	Il s'agit des opérations d'ordre pour la comptabilité de stock.	2 901 149,16 €	2 092 118,58 €
	TOTAL	2 901 149,16 €	2 092 118,58 €
001	Résultat d'investissement reporté		
	Ce montant constitue le solde de la section d'investissement reporté de l'exercice N-1.	5 137 157,19 €	5 137 157,19 €

V. Etat de la dette au 31/12/2025

Le tableau ci-dessous présente l'état de la dette au 31/12/2025 :

Prêteur	Année de réalisation	Montant initial	Capital restant dû au 31/12/2025	Durée résiduelle (en années)	Taux
CAISSE D'EPARGNE	2017	3 000 000,00	93 750,00	0,10	Taux fixe à 0,50%
CAISSE D'EPARGNE	2018	2 000 000,00	250 000,00	0,89	Taux fixe à 0,63%
CAISSE D'EPARGNE	2020	1 000 000,00	0,00	0,00	Taux fixe à 0,30%
CAISSE D'EPARGNE	2021	550 000,00	550 000,00	0,01	Taux fixe à 0,38%
TOTAL		6 550 000,00	893 750,00		