

DÉLIBÉRATION N° 12

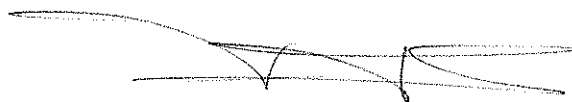
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 17 NOVEMBRE 2009**

Vu le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997 modifié, portant statut de l'Etablissement public administratif « la Masse des douanes », et notamment son article 16 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le budget primitif 2010 de l'établissement public.

Fait à Montreuil, le 17 novembre 2009

Le président,



Jérôme FOURNEL

Approbation du budget primitif 2010

ETABLISSEMENT public

Budget primitif de l'établissement public de la Masse des douanes pour l'exercice 2010

La méthode d'élaboration du BP 2010 est la suivante :

- 1- mise à jour de prévisions des recettes et des dépenses considérées comme *obligatoires* ;
- 2- du tableau de financement se dégage un fonds de roulement (FR)¹, un besoin en fonds de roulement (BFR)² et une **trésorerie nette qui constitue le maximum des disponibilités** que l'établissement public peut consacrer au lancement de la nouvelle programmation immobilière (PI) ;
- 3- choix en groupe de travail de la liste d'opérations pouvant être financées grâce au montant de trésorerie nette *prévisionnelle* dégagé ;
- 4- ventilation des crédits dédiés au financement de la nouvelle PI en fonction des comptes qui seront mouvementés (travaux et études, amortissables ou non) ;
- 5- l'injection des crédits dédiés au financement de la nouvelle PI dans le projet de budget « hors PI » modifie les indicateurs budgétaires principaux : résultat d'exploitation, CAF, niveau du fonds de roulement et trésorerie nette notamment.

De plus le fonds de roulement prévisionnel de la fin de l'année précédente contribue à augmenter ou à diminuer celui de l'année à venir.

Pour la construction du BP 2010, le fonds de roulement (FR) de l'année précédente est estimé à 7,940 M€, soit un seuil de départ significativement plus élevé que le FR de fin 2008 pris en compte pour la construction du BP 2009 (2,598 M€). Cette situation favorable s'explique en grande partie :

- par le versement du troisième versement du CAS (1,206 M€) en septembre 2009 face auquel aucun crédit de dépenses n'a été inscrit au budget 2009 ;
- et par une « pluri-annualisation » d'opérations majeures qui permet d'étaler, sur les exercices budgétaires futurs, un montant de crédits de 2,838 M€ environ après DM 2 au budget 2009.

1 Le fonds de roulement peut être considéré comme l'excédent de ressources stables utilisé pour financer une partie des actifs circulants (par exemple, pour l'EPA, les stocks de fioul et les dettes des locataires).

2 A ce fonds de roulement est rapporté un **besoin en fonds de roulement** (BFR) : ce BFR est constitué par la réserve de trésorerie que l'EPA doit détenir en permanence en caisse pour financer son activité entre le moment où il paye des dépenses (fioul, loyers payés aux bailleurs sociaux, ...) et le moment où il encaisse des recettes : par exemple, paiement à terme échu pour les locataires alors que, au cours du mois, l'EPA a payé des entrées de fioul, des factures d'électricité, etc ...

Les principales caractéristiques du budget primitif 2010 sont les suivantes :

✓ **des prévisions de recettes plus réalistes et plus prudentes** afin de limiter la nécessité, en cours d'année, de les réviser à la baisse comme cela a été constaté lors des exercices budgétaires précédents.

En outre, les prévisions de recettes du BP 2010 prennent en compte :

* un **nouveau barème de facturation des loyers** comprenant, d'une part, un nombre de taux au mètre carré resserré pour les logements du parc domanial et, d'autre part, la fin de la péréquation des loyers à la rotation des locataires ; cette disposition se concrétise par la facturation au nouveau locataire entrant dans un appartement anciennement « péréqué » d'un montant de redevance d'occupation égale au loyer réclamé à l'EPA Masse par ses bailleurs¹ ;

* l'application d'une augmentation annuelle des redevances d'occupation des logements domaniaux de + 1,2 % . Le surplus de recettes généré par ce taux d'augmentation des loyers est estimé à 95.000 €.

✓ **la reconduction de la récupération sur travaux par l'EPA auprès des locataires à hauteur de 7,5 % du montant du dernier loyer acquitté.** Jusqu'à présent, le montant des recettes générées par ces récupérations est resté très limité ;

✓ **la reconduction de la subvention d'exploitation de l'Etat (500.000 €) ;**

✓ **une augmentation des principales charges d'exploitation comprises entre 1,5 %** (pour les loyers des logements du parc locatif facturés à l'EPA) **et 4%** pour les prestations de services diverses (compte 62), à l'exception d'un taux plus élevé de 6,5 %, pour les dépenses de taxes foncières et de TEOM (compte 63) ;

✓ **un arrêt de toute nouvelle réservation de logements.** Les crédits destinés au financement des droits de réservation de logements correspondent aux seuls paiements juridiquement prévus en 2010 (les paiements sont échelonnés sur plusieurs tranches annuelles) ;

✓ **la mise en place de réserves de crédits pour les travaux** de 100.000 € au compte 615 pour les travaux non amortissables et de 150.000 € aux comptes 21x - 23x pour les travaux d'amélioration soumis à amortissements ;

✓ comme pour l'élaboration du budget 2009 modifié (DM 2), **une meilleure prise en compte de crédits *pour ordre*** qui n'impactent pas la capacité d'autofinancement de l'établissement ;

✓ la présentation d'un budget primitif (BP) à **deux dimensions** suivant le schéma similaire adopté pour la présentation du BP 2009 :

* **un BP 2010 « *tranche ferme* »** dans lequel sont injectés les crédits de la nouvelle PI à hauteur des marges de manoeuvre dégagées **hors tout nouveau versement du compte d'affectation spéciale** « immobilier » (CAS) ;

* **et un BP 2010 étendu (« *tranche conditionnelle* » 2010) intégrant un quatrième versement du CAS estimé à 4,381 M€ dans ses ressources au tableau de financement** et, à due concurrence, des crédits de dépenses pour

¹ Jusqu'à présent, l'EPA en tant qu'intermédiaire entre certains bailleurs sociaux et les locataires, refacturait à ces derniers des montants de redevances d'occupation inférieurs à ceux payés par l'EPA Masse à ces mêmes bailleurs. En fonction de la rotation actuellement constatée dans les logements péréqués, le service central estime que la totalité des logements péréqués devraient avoir rebasculés en situation de logement locatif pur dans un délai de six à sept ans.

financer les travaux et les études rattachées à cette nouvelle tranche de PI supplémentaire.

Cette ressource de 4,381 M€ s'appuie sur les estimations de retour de CAS suivantes sur l'exercice 2010 :

<i>Immeubles cédés</i>	<i>Montant revenant à l'EPA</i>
<i>Vente de Jeumont</i>	260 000,00 €
<i>Vente de Sauvergnay</i>	87 750,00 €
<i>Maiche</i>	416 000,00 €
<i>Thionville</i>	818 129,00 €
<i>Terrains d'assiette SNI</i>	2 795 000,00 €
<i>Parcelle de terrain Leymen</i>	4 200,00 €
TOTAL potentiel (nouvelle tranche conditionnelle CAS BP 2010)	4 381 079,00 €

✓ **L'intégration des crédits de PI avec une projection véritablement pluriannuelle, limitée toutefois à quelques opérations majeures**, afin d'optimiser les capacités de financement de l'établissement public tout en respectant la nécessaire correspondance entre le montant de la trésorerie susceptible d'être consacrée au financement des travaux et le total des engagements juridiques que l'EPA doit toujours être en mesure d'honorer.

A l'issue des principales projections de dépenses et de recettes détaillées dans les pages suivantes, le BP 2010 présenterait le bilan suivant :

Avant injection des crédits de PI « ordinaire » 2010 « tranche ferme » et « tranche conditionnelle CAS », mais après mise en place des crédits de paiement des opérations pluriannualisées en 2009 (cf. DM 2 budget 2009) :

	<i>Réalisation</i>	<i>Sphère prévisionnelle</i>					
Indicateurs	<i>Exécution 2008</i>	<i>BP 2009 (Tranche ferme)</i>	<i>BP 2009 (avec tranche conditionnelle de PI 2009)</i>	<i>BM 2009 après DM 1 tranche affermie</i>	<i>BM 2009 après DM 2 tranche affermie</i>	<i>BP 2010 (tranche ferme)</i>	<i>BP 2010 (tranche conditionnelle CAS)</i>
Résultat d'exploitation	3 029 427,89 €	851 839,77 €	728 871,77 €	-1 854 785,50 €	-742 273,79 €	315 450,65 €	315 450,65 €
CAF ou IAF	3 788 445,68 €	2 118 483,77 €	1 995 515,77 €	-588 141,50 €	737 850,82 €	1 982 094,65 €	1 982 094,65 €
Apport ou prélèvement au fonds de roulement	2 888 695,50 €	-27 178,23 €	-27 178,23 €	-11 909 905,27 €	-6 535 440,29 €	-1 569 924,05 €	2 811 154,95 €
Fonds de roulement prévisionnel	14 475 027,11 €	2 570 736,38 €	2 570 736,38 €	2 565 121,84 €	7 939 586,82 €	6 369 662,76 €	10 750 741,76 €
Besoin en fonds de roulement prévisionnel	737 000,00 €	2 562 000,00 €	2 562 000,00 €	2 562 000,00 €	2 450 000,00 €	2 450 000,00 €	2 450 000,00 €
Trésorerie nette (BFR pris en compte)	13 738 027,11 €	8 736,38 €	8 736,38 €	3 121,84 €	5 489 586,82 €	3 919 662,76 €	8 300 741,76 €

En tranche ferme, le budget est équilibré avec un bénéfice d'exploitation positif de 0,315 M€. Il génère une capacité d'autofinancement (CAF) qui s'approche du seuil des deux millions d'euros compte tenu, notamment, de l'inscription d'une enveloppe de 100.000 € destinée au projet de bail emphytéotique de la cité de La Joliette¹. Ces crédits devront être mandatés en tant que charges de fonctionnement. Une fois couvert le besoin en fonds de roulement (BFR), la trésorerie nette s'établit à 3,919 M€ mobilisables pour financer la nouvelle PI « ordinaire ».

En nouvelle tranche conditionnelle CAS, le surplus de 4.381.079 € de trésorerie nette correspond à l'impact du potentiel quatrième versement du CAS avant insertion des crédits de dépenses de travaux à due concurrence.

Et après injection des crédits de PI 2010 « tranche ferme » et « tranche conditionnelle CAS » (4,381 €) :

	Réalisation	Sphère prévisionnelle					
Indicateurs	Exécution 2008	BP 2009 (Tranche ferme)	BP 2009 (avec tranche conditionnelle de PI 2009)	BM 2009 après DM 1 tranche affermie	BM 2009 après DM 2 tranche affermie	BP 2010 (tranche ferme)	BP 2010 (tranche conditionnelle CAS)
Résultat d'exploitation	3 029 427,89 €	851 839,77 €	728 871,77 €	-1 854 785,50 €	-742 273,79 €	-615 777,00 €	-615 777,00 €
CAF ou IAF	3 788 445,68 €	2 118 483,77 €	1 995 515,77 €	-588 141,50 €	737 850,82 €	1 050 867,00 €	1 050 867,00 €
Apport ou prélèvement au fonds de roulement	2 888 695,50 €	-27 178,23 €	-27 178,23 €	-11 909 905,27 €	-6 535 440,29 €	-5 058 111,70 €	-5 058 111,70 €
Fonds de roulement prévisionnel	14 475 027,11 €	2 570 736,38 €	2 570 736,38 €	2 565 121,84 €	7 939 586,82 €	2 881 475,11 €	2 881 475,11 €
Besoin en fonds de roulement prévisionnel	737 000,00 €	2 562 000,00 €	2 562 000,00 €	2 562 000,00 €	2 450 000,00 €	2 450 000,00 €	2 450 000,00 €
Trésorerie nette (BFR pris en compte)	13 738 027,11 €	8 736,38 €	8 736,38 €	3 121,84 €	5 489 586,82 €	431 475,11 €	431 475,11 €

En tranche ferme, le budget présente un déficit d'exploitation de 0,616 M€. Il génère une capacité d'autofinancement plus limitée de seulement 1,051 M€ en raison des 931 mille euros de charges d'exploitation décaissables supplémentaires enregistrées après prise en compte de la PI « ordinaire ». La trésorerie nette du BFR s'établit à 0,431 M€.

En nouvelle tranche conditionnelle CAS, la prise en compte de la recette potentielle de 4,381 M€ est neutralisée par l'inscription de la somme à due concurrence de 4,381 € en CP. Les indicateurs du tableau ci-dessus sont donc les mêmes que ceux du BP 2010 tranche ferme.

Dans l'attente de la réalisation partielle ou totale de la quatrième tranche de CAS courant 2010, le service central intégrera donc les montants de crédits repris au BP 2010 « tranche ferme » dans le progiciel de comptabilité utilisé par la Masse (SIREP@Net).

¹ Ligne de dépense 622 au compte de résultat

Annexe 1
Commentaires sur les principales évolutions du budget primitif 2010
(programmation immobilière avec tranche ferme)

I- Le compte de résultat prévisionnel (charges et produits de fonctionnement) :

I.1. Les charges d'exploitation :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI **20.018.154 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI (tranche ferme) **20.949.382 €**

Avant prise en compte des crédits de programmation immobilière (PI) « ordinaire », les prévisions de dépenses s'élèvent en 2010 à 20.018.154 €. Après mise en place des crédits de PI « ordinaire », les charges de fonctionnement augmentent de 0,931 M€. Le total des charges s'élèvent alors à 20.949.382 € contre 19.608.997 € au BP 2009, soit une augmentation de 6,84 %.

Compte 60 « Achats » : **2.618.091 €**

Rappel : au compte 60 sont repris essentiellement les dépenses d'énergie (combustibles, gaz, électricité, ...) et d'eau de la Masse.

Elles sont presque en totalité répercutées sur les locataires de part leur nature récupérables de charges locatives.

Toutefois, elles sont, dans un premier temps, payées directement par l'établissement public.

Les prévisions de crédits destinés à couvrir ces achats doivent surtout tenir compte de facteurs macro-économiques.

Les dépenses d'approvisionnement en gaz et en fioul des cités sur la ligne de dépense « 602 Achats stockés d'autres approvisionnements » constituent l'un des deux postes importants de dépenses au compte 60 : elles devraient s'élever à environ 1,145 M€ en prenant en compte les achats de fioul que l'EPA ne devrait plus devoir payer pour les cités en cours de cession d'ici la fin 2009 (Exemple Jeumont). Cette hypothèse intègre une hausse du coût des approvisionnements de 4% pour 2010 basé sur le scénario d'une hausse modérée des prix des carburants après la baisse constatée entre fin 2008 et les neuf premiers mois de 2009. Au final, les crédits potentiellement décaissables diminuent en volume de - 4,35 % par rapport au budget primitif de 2009 (1,198 M€). A ce montant de crédits de 1,145 M€ s'ajoute une enveloppe de crédits évaluatifs de 250.000 € exclusivement consacrés aux mandatements *pour ordre* dans le cadre des opérations d'inventaire 2010 (annulation du stock initial de fioul¹). Ces crédits *pour ordre* n'impactent pas la capacité d'autofinancement de l'établissement.

D'autre part, les crédits inscrits sur la ligne de dépense 6061 dédiés notamment aux achats d'électricité, de gaz, d'eau, représentent, en volume, le second poste de dépenses

¹ cf. guides des opérations d'inventaire des services ordonnateurs.

du compte 60. Les crédits proposés sur cette ligne de dépenses s'élèvent à 1,175 M€, en baisse de - 5,08 % par rapport au BP 2009.

En conclusion, les crédits au compte 60 s'élèvent à 2.618.091 € en hausse de 5,57 % par rapport à la dotation du BP 2009. Ce poste de dépenses pourrait ensuite être revu à la baisse en cours d'année si le rythme des ventes de cités par France Domaine se poursuit.

Compte 61 « Services extérieurs » :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI **8.932.335 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI (tranche ferme) **9.475.643 €**

Rappel : les dépenses enregistrées sur ce compte concernent essentiellement :

- ✓ le paiement des loyers (compte 6132) et des charges (compte 614) relatives aux logements pris à bail ou réservés auprès d'organismes spécialisés (la société SNI par exemple) ;
- ✓ l'entretien courant, les contrats de maintenance P3 et quelques opérations de travaux relevant de la programmation immobilière et considérées comme des charges d'exploitation¹ (comptes 615x) ;
- ✓ les assurances des logements de célibataires, dommages aux biens et responsabilité civile (comptes 616x).

Avant prise en compte des enveloppes de crédits liées à la nouvelle PI 2010, la dotation de crédits au compte 61 s'élève à 8,932 M€, en baisse de - 4,23 % par rapport au BP 2009. Ce montant s'appuie sur les estimations de dépenses suivantes :

- ✓ **sur la ligne de dépense 613 « loyers »** : 6.131.712 € (-1,80% par rapport au BP 2009). Ce montant résulte de la prise en compte des prévisions de dépenses de fin 2009 (6.041.095 € en DM 2) affecté d'une hypothèse d'augmentation des loyers facturés à l'EPA d'un maximum de 1,5 % en 2010 compte tenu du contexte général d'augmentation des loyers.

Pour mémoire, le taux de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre 2009 s'est élevé à + 1,31 % (+ 2,38% à la même époque en 2008) et à + 0,32 % au troisième trimestre (+ 2,95 % en 2008).

- ✓ **sur la ligne de dépense 614 «charges locatives »**, le montant des crédits proposé s'élève à 1 825 494 € en baisse de - 6,64 % par rapport au BP 2009. Cette estimation est également basée sur les prévisions de dépenses de fin 2009 (en forte réduction en DM 2) avec une hypothèse de hausse de 4%. Dans le cadre de l'évolution plus globale de l'économie et d'un retour vers une inflation un peu plus forte à compter de la fin 2009, les charges locatives, et *a fortiori* celles refacturées à l'EPA par les bailleurs sociaux, pourraient augmenter un peu plus que les loyers.

L'addition des dépenses de loyers et de charges locatives auprès des bailleurs sociaux (SNI, SAGI, I3F, ...) approchera les 7,957 M€ de dépenses en 2010 (contre 7,796 M€ au budget modifié 2009 après DM 2) et demeurera le premier poste de dépenses courantes de l'établissement public.

- ✓ **sur la ligne de dépense 615, certaines enveloppes de crédits sont d'abord inscrites en tant que charges « obligatoires » :**

* d'abord, une **enveloppe d'entretien courant** pour l'ensemble des logements domaniaux de 556.200 € (soit une enveloppe estimée de 540.000 € affecté d'un coefficient de 3% de hausse prévisionnelle pour 2010) ;

¹ Donc non amortissables.

* puis, une **réserve de crédits « travaux »** de 100.000 €, supérieure au montant inséré à ce titre au BP 2009 (50.000 €) afin de tenir compte des différents abondements qui se sont finalement révélés nécessaires courant 2009 (*cf.* DM 1 et DM 2 du budget 2009).

NB : il est rappelé que deux réserves « travaux » sont proposées en tant que dépenses contraintes au budget : la réserve « travaux » du compte 615 (travaux en tant que charges de fonctionnement, non amortissables) et la réserve « travaux » en tant qu'investissements (dépenses soumises ensuite à amortissements) insérée au tableau de financement abrégé prévisionnel.

La réserve « travaux » du compte 61 est destinée à abonder, le cas échéant, les crédits pour financer les travaux de la PI en fonction de l'affinement du coût final des opérations au fur et à mesure de la passation des marchés; elle peut également être utilisée pour déléguer des crédits supplémentaires d'entretien courant aux services régionaux confrontés à des imprévus.

* une troisième enveloppe de crédits dits incompressibles concerne **le mandatement des contrats P3¹** (pièces et main d'oeuvre) estimée à 135.000 € et affectée d'un coefficient de 3% de hausse prévisionnelle pour 2010 ;

* une quatrième enveloppe de 20.000 € constitue une nouveauté puisqu'elle est liée à l'amélioration de la tenue des comptes de l'EPA : il s'agit de crédits évaluatifs qui seront potentiellement mandatés *pour ordre* afin d'apurer les charges à constater d'avance (CCA) émises par les services régionaux fin 2009². La procédure des CCA a été mise en oeuvre pour la première fois dans les comptes 2008 de l'EPA pour un montant de 4.602,01 € concernant les dépenses du compte 61. Les travaux d'inventaire 2009 devraient constater une nouvelle progression des services ordonnateurs dans la maîtrise de cette notion comptable. L'enveloppe proposée de 20.000 € tient compte de ce contexte.

✓ **sur la ligne de dépense 615, les enveloppes de crédits inscrites en tant que charges « non obligatoires » relèvent des opérations de la nouvelle « programmation immobilière » conformément au schéma général³ d'élaboration des budgets primitifs de l'établissement.**

Après la tenue du groupe de travail portant sur l'élaboration de la PI le 7 octobre dernier, une liste de travaux en « *tranche ferme* » (hors versement futur du CAS en 2010) a été fixée. Parmi ces opérations, un certain nombre ne doivent pas être considérées comme amortissables. Les enveloppes de crédits destinées à leur financement doivent donc être prévues sur la ligne de dépense 615 pour la partie « travaux » *stricto sensu* » (et pour leur part « études », sur la ligne de dépense 622 (*cf. supra*)).

Le montant de crédits inscrits s'élève ainsi à 543.308 € contre 354.989 € au BP 2009 (soit une augmentation des charges d'exploitation « PI ordinaire » de + 53,04 % d'une année sur l'autre).

Après prise en compte de ces crédits de la nouvelle PI « en tranche ferme », le compte 615 atteint la somme de : 1.358.558 €, en augmentation de + 39,99 % par rapport à 2009.

1 Pour l'EPA, il s'agit essentiellement des contrats de maintenance d'ascenseurs (Le Havre, Marseille), de chaudières et de robinetterie.

2 *Cf.* guide des opérations d'inventaire des services ordonnateurs. La procédure des CCA consiste à mandater normalement une facture, généralement pour un contrat de maintenance couvrant une période étalée sur deux exercices comptables successifs : par exemple du 1^{er} octobre de l'année N jusqu'au 31 mars de l'année N+1.

Le fournisseur est payé normalement par le mandat émis.

Ensuite, un ordre de reversement (ORV) est émis pour la part de la dépense qui doit être rattachée à l'année suivante (N+1). Lorsque les crédits du budget de l'année nouvelle sont mis à disposition des services régionaux (courant janvier), l'ORV émis est ensuite *apuré* par un mandat *pour ordre*. Le mandat *pour ordre* d'apurement de la CCA permet ainsi de rattacher à l'année N+1 la part de la dépense qui doit lui revenir. Cette procédure permet un enregistrement plus rigoureux des dépenses d'exploitation conformément à la réglementation.

3 *cf.* paragraphe d'introduction de la note de présentation du BP 2010

✓ **sur la ligne de dépense 616 « Primes d'assurances »**, les crédits proposés s'élèvent à 158.880 en légère hausse de + 1,53 % par rapport au BP 2009 (156.484 €). Ces 158.880 € résultent d'une prévision de dépense globale fin 2009 à laquelle est appliquée une hypothèse de hausse générale de 5%. Les crédits dédiés au mandatement des primes d'assurances pour les logements de célibataires sont compris dans cette prévision (cette dépense particulière est estimée à 12.684 € pour 2009 (18.500 € fin 2008).

Après prise en compte des enveloppes de crédits liées à la nouvelle PI « ordinaire » 2010 tranche ferme, la dotation finale de crédits au compte 61 s'élève à 9,476 M€, en croissance de + 1,59 % par rapport au BP 2009.

Compte 62 « Autres services extérieurs » :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI **1.679.857 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI (tranche ferme) **2.067.777 €**

Rappel : les crédits présentés sur ce compte 62 recouvrent, pour l'essentiel, le financement des trois lignes de dépenses suivantes :

- ✓ comptes 622x : les rémunérations (fixe, forfaitaire ou variable sur travaux réalisés) des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, diverses dépenses liées aux opérations de travaux non amortissables et divers contrats d'assistance / maintenance¹ ;
- ✓ compte 6227 : les dépenses d'actes et de contentieux² ;
- ✓ comptes 628x pour le mandatement des dépenses de contrats et de prestations diverses liées à l'entretien des cités domaniales.

Les prévisions des crédits sur ce compte rejoignent le même raisonnement que celui adopté pour les estimations du compte 61.

✓ **sur la ligne de dépense 622x, certaines enveloppes de crédits sont d'abord inscrites en tant que charges obligatoires pour un total de 507.620 € selon la ventilation suivante :**

- * 281.000 € pour la rémunération des sociétés mandataires. Cette estimation s'appuie sur le montant attendu pour l'année 2009 en tenant compte de l'arrêt des relations conventionnelles avec la société SMI/Floréal³ (environ 34.520 € de dépenses en moins) et la société La Rance⁴ (environ 8.711 € de dépenses en moins sur 2010). La prévision intègre aussi un coefficient d'actualisation prévisionnel de 3%.
- * 18.900 € pour la partie maintenance / assistance liée à l'exploitation du progiciel [SIREP@Net](#) (marché en cours) ;
- * 2.000 € pour la maintenance / assistance et la formation au logiciel Ciel Paye ;
- * 10.000 € de réserve au niveau du service central destinés à des études préalables ou bien à des frais de publicités pour certains marchés gérés directement par le service central (L'Hay les Roses, Trinité, ...⁵) ;
- * 15.000 € pour les frais de contentieux / recouvrement basé sur le montant moyen de ce type de dépenses sur les derniers exercices budgétaires ;
- * 35.000 € pour des prestations diverses : par exemple, des développements pour adaptation du logiciel « Gestion locative » en cours d'année, des formations SIREP@Net, des honoraires du cabinet CIAPS ;

1 notamment, maintenance et adaptation évolutive des applications Gestion Locative et Sirep@Net, rémunération de la CIAPS (assistance à la passation du marché des assurances, contentieux), maintenance de CIEL Paye utilisé pour la liquidation des payes des personnels contractuels de l'établissement.

2 liées au recouvrement forcé des impayés réclamés aux locataires de la Masse.

3 Société d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les services régionaux de Basse-Normandie, du Havre et de Rouen.

4 Société d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le service régional de Bretagne.

5 le cas échéant, ces crédits sont alors mandatés sur la ligne de dépense 623 (dépenses de publicité 6231).

- * 45.720 € réinscrits pour le mandatement des prestations du cabinet Technopôle Ingénierie pour le marché de rénovation de logements à la cité de Trinité (solde à payer) ;
- * une enveloppe de 100.000 € est prévue pour le financement d'un marché de prestations intellectuelles dédiés à l'établissement d'un cahier des charges dans le cadre du projet de bail emphytéotique des bâtiments G et K de la cité de La Joliette.

A noter que l'enveloppe de 60.000 € destinée au lancement d'un marché d'assistance technique à la passation de marchés de services et de fournitures par les services régionaux de la Masse (mise en place de cahiers de charges types pour les différents types de marchés que les services régionaux doivent souscrire) est supprimée.

✓ **sur la ligne de dépense 622x, les enveloppes de crédits inscrites en tant que charges variables sont celles liées à l'injection des crédits pour la nouvelle PI. Ces crédits s'élèvent à 387.920 €.**

✓ **sur la ligne de dépense 623x : 20.000 €** concernant une estimation des dépenses de reprographie et de publications liées aux élections de la Masse pour 2010 ;

✓ **sur la ligne de dépense 626 « Frais postaux et de télécommunication » : 20.000 €** concernant une estimation des dépenses d'affranchissement liées aux élections de la Masse pour 2010.

Au total, le service central propose de reconduire un montant de crédits identique à la dépense estimée pour les élections précédentes.

✓ **s'agissant des dépenses de prestations de services aux comptes 628x**, le montant des crédits nécessaire est estimé à 1.114.007 €. Il s'explique par l'addition des deux enveloppes suivantes :

- * la prévision de dépenses de prestations de fin 2009 de 1.051.930 (DM 2) avec une hypothèse d'augmentation globale de 4% en 2010 ;
- * comme au compte 61, une enveloppe de crédits de 20.000 € destinés à l'apurement des charges constatées d'avance (CCA) émises en fin d'année sur l'exercice comptable 2009. Ces crédits ne sont pas considérés comme des charges décaissables et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de la capacité d'autofinancement¹.

Hors opérations d'inventaire (20.000 €), la dépense sur cette ligne s'inscrirait en baisse de - 8,76 % par rapport au BP 2009 (1.199.200 €).

Après prise en compte des enveloppes de crédits liées à la nouvelle PI « ordinaire » 2010 tranche ferme, la dotation finale de crédits au compte 62 s'élève à 2,068 M€, en croissance de + 1,92 % par rapport au BP 2009.

Compte 63 « Impôts et taxes » :

1.837.823 €

Rappel : les crédits prévus sur ce compte permettent le paiement

- ✓ des impositions locales (taxes foncières, TEOM, REOM², taxes municipales sur logements vides, etc...) ;
- ✓ des taxes d'habitation pour les logements pour célibataires.

La campagne de mandatement des taxes a démarré à la mi septembre 2009 et des augmentations significatives sont constatées sur les avis d'imposition adressés cette

¹ pour information : les services régionaux ont émis 2.069,86 € de dépenses en tant que CCA en 2008 apurés à due concurrence sur l'exercice comptable 2009 par des mandats *pour ordre*.

² REOM : redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

année aux services régionaux. Un taux d'augmentation significatif de + 6,50 % est appliqué sur l'estimation de dépenses de fin 2009 (DM 2) en considérant la cession en cours de certaines cités pour lesquelles l'EPA ne devrait pas payer les taxes l'année prochaine (Jeumont : TF/TEOM 10.620 € environ, Maiche (TF TEOM 7.500 €) environ et Thionville TF TEOM 9.880 € environ). Ainsi, l'augmentation en volume se limite à une hausse de + 6,01 % des dépenses par rapport aux estimations du BP 2009.

Compte 64 « Charges de personnel » :

240.800 €

Rappel : la Masse des douanes acquitte sur ce compte les salaires des gardiens et des femmes de ménage ainsi que les charges sociales et patronales afférentes.

Une dotation de 0,240 M€ pour l'année 2010 devrait permettre de couvrir ces dépenses.

Compte 65 « Autres charges de gestion courante » :

1.673.605 €

Rappel : les crédits de ce compte permettent notamment de financer :

- ✓ les réservations de logements auprès de bailleurs sociaux (**compte 6571**) ;
- ✓ les dépenses avancées dans un premier temps par l'EPA pour le compte de l'Etat (**compte 6572**) : essentiellement les dépenses de fioul ;
- ✓ les régularisations de charges locatives remboursées aux locataires au titre des trop-perçus (**compte 658**) ;
- ✓ les crédits pour ordre¹ nécessaires à l'apurement d'opérations d'inventaire de l'année précédente (**compte 658** également).

Les dépenses sur ce compte 65 concernent essentiellement :

- ✓ **au compte 6571**, les décaissements de droits de réservations prévus pour 2010 qui devraient se limiter à 273.000 € pour les projets suivants :

- * Association PARME : tranche 2010 pour 10.000 € ;
- * CILOVA – Surveilliers Clos de la Grande Ferme : 100.000 € ;
- * OGIF – Dammartin en Goele L'Oree du Bois pour 100.000 € ;
- * SEMCODA - Ornex pour 63.000 €.

- ✓ **au compte 6572**, il est proposé de reconduire le montant des dépenses inscrites au BP 2009 : 115.605 €.

La consommation de fioul avancée pour le compte de la DGDDI par l'EPA Masse représente une part importante de cette dotation de crédits.

Il est rappelé que l'établissement public ne pratique plus d'avances pour des « achats de fioul » refacturés ensuite à l'administration (DGDDI). L'EPA Masse mandate ses achats de fioul sans ventilation entre une partie « Masse » et une partie « DGDDI ». Le fioul stocké dans les cuves des cités appartient en totalité à l'établissement. Par contre, l'EPA facture en cours d'année à la DGDDI des provisions sur la consommation future de fioul au titre des locaux administratifs présents dans certaines cités. Lors du calcul de la valeur du stock final, la consommation *réelle* de fioul des logements Masse et des locaux occupés par la DGDDI est déterminée. Un titre de perception complémentaire (ou bien une réduction de recettes) est alors émis à l'encontre de la DGDDI pour le montant de sa consommation *exacte* de fioul. Les crédits du compte 6572 sont ensuite utilisés pour procéder à une réimputation de dépense à due concurrence du compte 602x au compte 6572.

- ✓ **au compte 658** utilisé essentiellement pour le mandatement en faveur des locataires des remboursements des trop-perçus sur régularisations de charges locatives des années

¹ Ces crédits pour ordre n'aboutissent à aucun paiement effectif et n'impactent donc pas la capacité d'autofinancement de l'EPA.

précédentes. Les remboursements de charges ne devraient pas dépasser la somme de 420.000 euros environ. A ce montant s'ajoutent 850.000 € des crédits *pour ordre* qui seront mandatés pour apurement des opérations d'inventaire 2009¹. Les crédits utilisés à ce titre en 2009 pour solde d'opérations d'inventaire 2008 se sont élevés à 825.320,75 €. Ces crédits *pour ordre* constituent des charges « non décaissables » et sont pris en compte en tant que tels dans le calcul de la CAF.

Ces crédits *pour ordre* n'avaient pas été intégrés au BP 2009 car la mise en oeuvre de l'opération d'inventaire correspondante n'a été décidée qu'après son élaboration. Aussi, la prise en compte de ces crédits évaluatifs dans le BP 2010 aboutit à un doublement des crédits d'une année sur l'autre (+ 106,46 % des crédits par rapport au BP 2009). Toutefois, si l'on ne tient pas compte de ces crédits *pour ordre*, l'augmentation se limite à une hausse modérée de + 1,60 %.

Compte 66 « Charges financières » :

1.000 €

Rappel : ce poste est destiné au paiement de pénalités pour retard de paiement.

Seuls de très faibles mouvements sont enregistrés sur ce compte (61 € en 2007, 85 € en 2008). A la mi septembre 2009, les mandatements sont restés limités à 27 €.

Une reconduction de la dotation du BP 2009 est proposée pour 2010.

Compte 67 « Charges exceptionnelles » :

20.000 €

Rappel : les crédits de ce compte permettent

- ✓ l'émission des mandats *pour ordre* destinés à l'enregistrement de cessions d'actifs dans le cadre des opérations d'inventaire (ligne de dépenses 675x) ;
- ✓ le mandatement de certaines dépenses suite à des sinistres pour lesquels l'EPA est responsable et non couverts par les assurances (exemple : chutes de branche sur véhicule de locataires).

Les crédits des comptes 675x ne correspondent pas à des charges « décaissables ». Leur inscription, à la hausse, ou à la baisse, ne présente aucune incidence sur le montant de la capacité d'autofinancement (CAF) ou d'insuffisance d'autofinancement (IAF) de l'établissement.

Une reconduction de la dotation du BP 2009 est proposée pour 2010.

Compte 68 : « Dotations aux amortissements et aux provisions » :

2.958.644 €

Les crédits destinés à l'enregistrement des dotations aux amortissements des immeubles et des autres immobilisations corporelles (travaux d'investissement essentiellement financés par l'EPA) ainsi que des provisions pour créances douteuses sont reconduits à l'identique pour 2010.

Les crédits de ce compte sont mandatés *pour ordre* ; ils ne correspondent pas à des charges « décaissables ». Leur inscription, à la hausse, ou à la baisse, ne présente aucune incidence sur le montant de la capacité d'autofinancement (CAF) ou d'insuffisance d'autofinancement (IAF) de l'établissement.

Compte 69 : « Impôts sur les bénéfices et assimilés » :

56.000 €

Rappel : les crédits à prévoir sur ce compte 69 concernent le mandatement des taxes à payer sur les intérêts générés par les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes à terme détenus auprès de la Caisse des dépôts (CDC).

1 cf. rapports d'exécution budgétaire et financière 2008.

La note d'information relative aux ajustements de crédits pratiqués avec la DM 2 a indiqué que l'EPA devrait acquitter en 2009 une taxe de 7.489,92 €. Le mandatement de cette dépense doit s'effectuer au compte 695 au titre de la taxation sur les capitaux issus de valeurs mobilières¹.

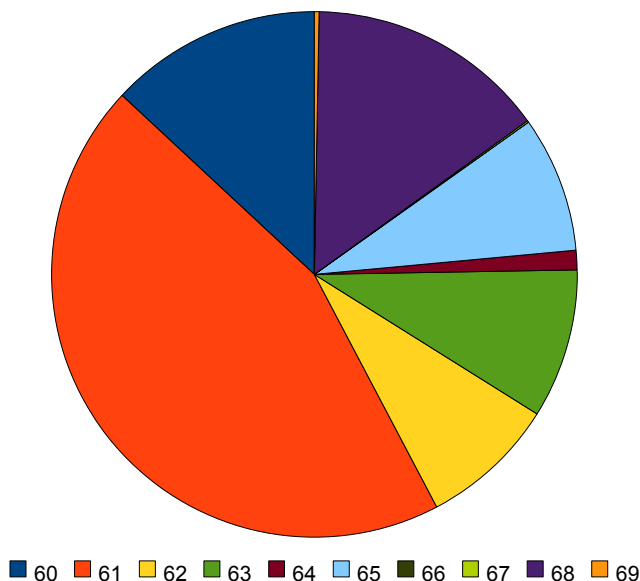
Sauf nouveau placement d'ici la fin 2009, les intérêts des placements à terme devraient s'élever à 233.290,53 € taxables au taux de 24 %. Les crédits nécessaires sur ce compte 69 doivent donc se monter à 55.989,73 € arrondis à 56.000 €.

Le tableau suivant donne une vision synthétique de la ventilation des charges d'exploitation prévus dans le BP 2010 tranche ferme avant injection des crédits de la nouvelle PI.

Comptes	Nature des charges d'exploitation (y compris les crédits pour ordre)	Montant des crédits prévus – Programmation immobilière AVANT injection des crédits destinés au financement de la PI « tranche ferme »	%
60	Achats (fluides, carburants, électricité, ...) et crédits pour les opérations d'inventaire	2 618 090,76 €	13,08%
61	Loyers et charges locatives payées aux bailleurs sociaux, travaux d'entretien courant, réserve « travaux non amortissables », contrats de maintenance P3, assurances	8 932 335,26 €	44,62%
62	Dépenses de publicité, d'honoraires fixes/forfaitaires des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, contrats de maintenance P1/P2, prestations diverses	1 679 856,75 €	8,39%
63	Taxes foncières / TEOM / REOM	1 837 822,58 €	9,18%
64	Charges de personnel Berkani	240 800,00 €	1,20%
65	Autres charges de gestion courantes (remboursement de charges locatives aux locataires, opérations d'inventaires)	1 673 605,00 €	8,36%
66	Charges financières	1 000,00 €	0,00%
67	Charges exceptionnelles (sinistres à la charge de l'EPA Masse, cessions d'actifs dans le cadre d'opération d'inventaire)	20 000,00 €	0,10%
68	Dotations aux amortissements et aux provisions pour créances douteuses	2 958 644,00 €	14,78%
69	Impôts (taxes sur valeurs mobilières)	56 000,00 €	0,28%
TOTAL des charges d'exploitation du BP 2010		20 018 154,35 €	100,00%

1 Cf. note DGI bureau A 26031999 relatif au régime fiscal applicable à l'EPA Masse.

Répartition des charges d'exploitation AVANT FINANCEMENT DE LA PI 2010

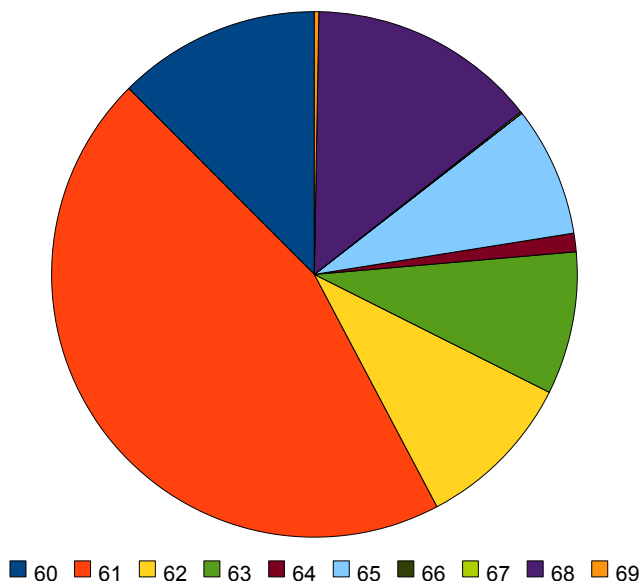


Et après insertion des crédits de la nouvelle PI.

	Comptes	Nature des charges d'exploitation (y compris les crédits pour ordre)	Montant des crédits prévus – Programmation immobilière APRES injection des crédits destinés au financement de la PI « tranche ferme »	%
Dépenses de fonctionnement (au compte de résultat)	60	Achats (fluides, carburants, électricité, ...) et crédits pour les opérations d'inventaire	2 618 090,76 €	12,50%
	61	Loyers et charges locatives payées aux bailleurs sociaux, travaux d'entretien courant, réserve « travaux non amortissables », contrats de maintenance P3, assurances	9 475 642,91 €	45,23%
	62	Dépenses de publicité, d'honoraires fixes/forfaitaires des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, contrats de maintenance P1/P2, prestations diverses	2 067 776,75 €	9,87%
	63	Taxes foncières / TEOM / REOM	1 837 822,58 €	8,77%
	64	Charges de personnel Berkani	240 800,00 €	1,15%
	65	Autres charges de gestion courantes (remboursement de charges locatives aux locataires, opérations d'inventaires)	1 673 605,00 €	7,99%
	66	Charges financières	1 000,00 €	0,00%
	67	Charges exceptionnelles (sinistres à la charge de l'EPA Masse, cessions d'actifs dans le cadre d'opération d'inventaire)	20 000,00 €	0,10%
	68	Dotations aux amortissements et aux provisions pour créances douteuses	2 958 644,00 €	14,12%
	69	Impôts (taxes sur valeurs mobilières)	56 000,00 €	0,27%
	TOTAL des charges d'exploitation du BP 2010		20 949 382,00 €	100,00%

Le compte 61 représente, avec la PI « ordinaire » l'essentiel des charges d'exploitation (45 %). Cette pondération est structurelle dans les BP de la Masse.

Répartition des charges d'exploitation APRES FINANCEMENT DE LA PI 2010



1.2. Les produits d'exploitation :

20.333.605 €

Compte tenu des réductions significatives des prévisions de recettes pratiquées en 2009 (DM 1 et DM 2), les recettes d'exploitation 2010 devraient demeurer éloignées des estimations établies à l'automne 2008 pour le BP 2009 et continuer de s'éroder avec les cessions de cités. Au total, les projections 2010 indiquent un léger recul des recettes d'exploitation de 0,62 %, soit 127.000 € de recettes en moins environ par rapport au BP 2009, essentiellement en raison des surestimations de recettes lors de la construction du BP 2009 à l'automne 2008.

Compte 70 « Produits des activités » :

17.528.000 €

Rappel : le compte 70 reprend les recettes émises par l'établissement pour :

- ✓ les redevances d'occupation des logements des parcs domanial et locatif (locatif « pur » et « péréqué ») de l'EPA (**comptes 704x**) ;
- ✓ les provisions pour charges et la récupération des charges locatives (**comptes 703x**) ;
- ✓ les prestations de services (**comptes 706x**) : recettes correspondant aux places de parking, de mise à disposition de mobiliers, pour usage d'équipements collectifs de réception TV, etc ...
- ✓ les recettes émises au titre d'activités annexes (**compte 708**) : il s'agit essentiellement de l'enregistrement de la redevance due par la société I3F à l'EPA pour le bail emphytéotique du terrain de la rue de Thionville Paris 19^{ème}.

Compte indiqué dans la note d'information du budget modifié de fin 2009, une surestimation structurelle des recettes sur ce compte 70 conduit le service central à formuler des projections de recettes prudentes pour 2010 limitées à 17,528 M€, en légère décroissance (- 0,30 %) par rapport aux estimations du BP 2009 (17,582 M€).

- ✓ **sur la ligne de recette 703x** relative à la facturation des provisions pour charges locatives aux locataires : le montant des recettes réellement « encaissables » devrait s'élever à 4.270.000 €, en décroissance légère de - 0,95 % par rapport à la facturation estimée pour 2009 (4,311 M€ / cf. montants de la DM 2 au budget 2009). Cette

évolution s'appuie sur les cessions de logements qui devraient contribuer à l'érosion des facturations de la Masse au titre des provisions pour charges locatives.

A cette somme de 4,270 M€ s'ajoute l'inscription de crédits *pour ordre* (« non encaissables ») de 850.000 € pour les travaux d'inventaire 2010¹.

En globalisant les deux types de produits d'exploitation, les recettes de l'établissement public sur ce compte devrait atteindre 5.120.000 €, en forte croissance par rapport au budget primitif de l'année dernière (+ 14 %). Ce taux de croissance repose simplement sur un facteur technique : en effet, lors de l'élaboration du BP 2009, ces crédits *pour ordre* de 850.000 € n'avaient pas été pris en compte.

✓ **sur la ligne de recette 704x** relative à la facturation des redevances d'occupation : le montant des recettes devrait s'élever à 12.357.000 € en 2010, en baisse de 4,72 % par rapport au BP 2009.

Le service central a calculé le montant des recettes que l'établissement peut attendre de la mise en place du nouveau barème des loyers (resserrement du nombre de taux au mètre carré avec écrêtage dans l'intervalle [- 3% ; + 3%]) et de la fin de la péréquation.

Par rapport aux estimations de recettes domaniales de l'année 2009, le surplus de recettes générés par le nouveau système est évalué à 136.500 € environ sur 12 mois. Ce différentiel est donc ajouté au montant des prévisions actuelles pour le parc domanial pour l'année 2009 : 7.285.437 € environ. A ce montant s'ajoute enfin le surplus de recettes générées par l'application d'un taux d'augmentation annuelle 2010 des loyers des logements domaniaux de + 1,2 % : ce surplus évalué à 95.000 € devrait permettre d'atteindre un montant de recettes domaniales de 7.517.000 €.

S'agissant des recettes issues des logements du parc locatif, un coefficient d'augmentation de 1 % est appliqué aux prévisions de recettes de fin 2009 (*cf.* DM 2 : 4.791.168 €) pour donner une projection 2010 de 4.839.079 € arrondis à 4,840 M€. Il s'agit d'une hypothèse légèrement surestimée par rapport à l'évolution récente de l'IRL (0,32 % au troisième trimestre 2009). Elle projette ainsi un surplus de recettes de 48 K€ par rapport aux estimations de recettes de fin 2009 (4.791.168 €).

Les prévisions de recettes issues des redevances d'occupation 2010 suivraient donc les montants suivants :

<i>Nature des recettes</i>	<i>Montants estimés pour 2010</i>	<i>Répartition</i>
Recettes issues du parc domanial (compte 7041)	7 517 000,00 €	60,83%
Recettes issues du parc locatif (compte 7043)	4 840 000,00 €	39,17%
TOTAL	12 357 000,00 €	100,00%

✓ **sur la ligne de recette 706x** relative à la facturation de prestations de services : 26.000 €.

Par prudence, le service central propose de reconduire simplement le montant de recettes réellement enregistrées en 2008. Elles ne devraient pas connaître d'évolution sensible dans la mesure où la facturation de ces recettes constituent des sommes annexes aux facturations plus globales de redevances d'occupation et de provisions pour charges et pour lesquelles l'EPA n'attend pas de fortes variations en 2010.

✓ **sur la ligne de recette 708x** relative à la facturation des produits des activités annexes : 25.000 €.

Cette recette concerne le reversement à l'EPA du produit provenant du loyer payé par la société I3F dans le cadre du bail emphytéotique de la rue de Thionville Paris 19^{ème}.

Le tableau ci-dessous reprend pour information les montants encaissés par l'EPA depuis l'existence de ce bail : depuis 2006, le total des recettes atteint la somme de 82.794,40 €.

1 *cf.* guide des opérations d'inventaire 2008

	<i>Variation annuelle indice IC prise en compte (indice 3ème trimestre)</i>	<i>Montant net</i>	<i>Frais de régie (5%)</i>	<i>Montant net reversé à l'EPA Masse</i>
		A	B = A * 5%	C = A - B
2006		19 554,00 €	977,70 €	18 576,30 €
2007	8,06%	21 130,00 €	1 056,50 €	20 073,50 €
2008	4,49%	22 079,00 €	1 103,95 €	20 975,05 €
2009	10,46%	24 389,00 €	1 219,45 €	23 169,55 €
TOTAL Loyers reversés à l'EPA au 5/08/2009				82 794,40 €

Concernant le montant de recettes inscrites sur ce compte, il est proposé de reporter sur 2010 le différentiel constaté entre la recette réelle de 2008 (20.975 €) et celle attendue pour 2009 (23.169 €) soit environ 2.000 €.

Compte 74 « Subvention d'exploitation » : 590.000 €

Rappel : ce compte 74 recouvre notamment

- ✓ la subvention de l'Etat (cpte 741138 « subvention de fonctionnement » ;
- ✓ le produit du RTS (cpte 741131 « produits du RTS »).

La reconduction de la subvention de fonctionnement de 500.000 € pour 2010 est proposée. Par prudence, la recette issue du versement du RTS est inscrite en légère décroissance par rapport au BP 2009 (90.000 € au lieu de 97.887 € l'année dernière).

Compte 75 « Autres produits de gestion courante » : 415.605 €

Rappel : les produits d'exploitation inscrits sur ce compte 75 concernent les recettes suivantes :

- ✓ les recettes émises au titre des remboursements demandés à l'Etat pour les dépenses avancées dans un premier temps par l'établissement public (**compte 7572**) ;
- ✓ les recettes issues des régularisations de charges reversées à l'EPA par les bailleurs sociaux (SNI, SMIPFA, ...) au titre des années précédentes (**comptes 758x**) ;
- ✓ certains remboursements réclamés par l'EPA aux sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des excédents sur d'avances de fonds octroyées pour les opérations de travaux non amortissables (**comptes 758x** également).

L'essentiel des crédits se situe sur les lignes de recettes 7572 et 758x.

- ✓ **compte 7572** : 115.605 € de crédits pour le respect de l'égalité avec les crédits dépenses du compte 6572 ;
- ✓ **comptes 758x** : 300.000 €. L'inscription de ce montant de recettes s'appuie sur le montant attendu au budget modifié de fin 2009 (DM 2) : 333.837 €. Ce minimum attendu pour 2009 est minoré, par prudence, d'environ 10 %.

Compte 76 « Produits financiers » : 150.000 €

Rappel : seules les plus-values sur cessions de valeurs (SICAV, FCP ...) et les intérêts générés par les comptes à terme détenus par l'EPA auprès de la CDC sont enregistrés sur cette ligne de recettes 76.

A noter que les versements du CAS ¹sont placés directement auprès de la CDC sous la forme de comptes à terme.

¹ 5,201 M€ cumulés depuis décembre 2007.

Compte tenu du contexte économique global, une remontée significative des taux d'intérêts n'est pas attendue avant la fin du 3^{ème} trimestre 2010. Le montant des intérêts générés par les comptes à terme devraient diminuer sensiblement après la situation particulière de ce type de recette fin 2008 et courant 2009 avec des placements arrivés à échéance et bénéficiant de taux de rémunération intéressants. Un montant de recettes de 50.000 € (- 73 % par rapport au BP 2009) semble toutefois un objectif de recettes raisonnable pour 2010 compte tenu du montant des intérêts que l'EPA est d'ores et déjà certain d'enregistrer en comptabilité pour des placements arrivant à échéance au cours du premier semestre de l'année prochaine¹.

Compte 77 «Produits exceptionnels» :

1.550.000 €

Rappel : ce compte reprend pour l'essentiel en recettes :

- ✓ **sur la ligne 771** : les dégrèvements de taxes foncières accordées *a posteriori* par l'administration fiscale à l'établissement public (remboursements effectifs) ;
- ✓ **sur la ligne 776** : les dotations aux amortissements (dépense du compte 68) des composants historiques des immeubles remis en dotation, non encore remplacés sur fonds propres de l'EPA, qui sont neutralisées à due concurrence par l'inscription d'une recette équivalente. En effet, l'amortissement des immeubles remis en dotation à l'établissement suit la règle de la « neutralisation » car l'EPA n'a pas payé les immeubles qui lui sont remis en dotation et n'est donc pas censé supporter le coût de leur remplacement. Ce montant de recettes, qui n'aboutit à aucun paiement effectif à l'EPA, est exclu du calcul de la CAF (ou de la IAF).

Le montant de recette proposé au BP 2010 s'élève à 1.550.000 €, en baisse de 6,63 % par rapport au BP 2009. Cette variation s'explique par les ventes de cités en cours qui devraient aboutir à une réduction des dotations aux amortissements des composants «historiques» des immeubles remis en dotation à l'EPA (une partie des crédits du compte 6811 «*Dotations aux Amortissements sur immobilisations*») ; par conséquent, les recettes issues de leur neutralisation au compte 776 devraient également diminuer sensiblement.

Compte 78 « Reprises sur amortissements et provisions » :

100.000 €

Rappel : les recettes enregistrées sur ce poste proviennent des reprises sur provisions pour amortissements et sur des créances douteuses et litigieuses.

Il s'agit de recettes *pour ordre* qui sont écartées du calcul de la capacité d'autofinancement (CAF / IAF).

Le montant des reprises sur provisions pour créances douteuses de 100.000 € prévu en 2008 et en 2009 est reconduit pour 2010.

Compte 79 «Transferts de charges» :

Aucune dotation au BP 2010

Rappel : ce compte est notamment utilisé pour enregistrer les remboursements par les sociétés d'assurance.

Aucun crédit n'est prévu sur ce compte pour l'instant.

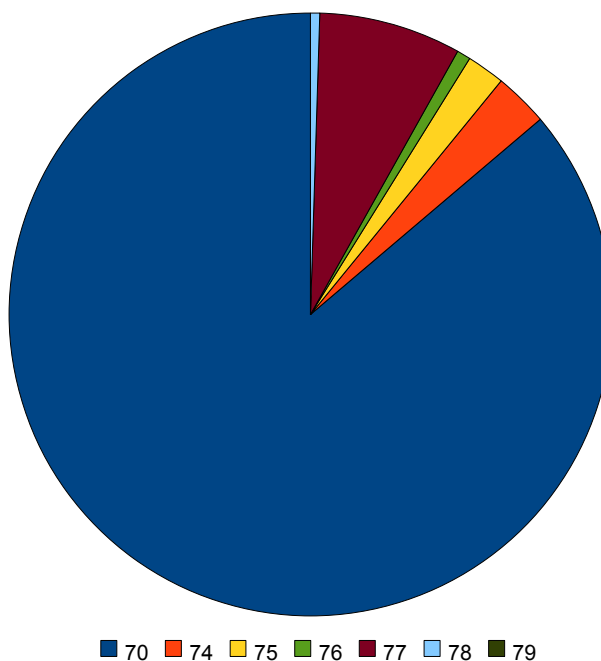
Le tableau suivant donne une vision synthétique de la ventilation des produits d'exploitation prévus dans le BP 2010.

¹ Au 2/10/2009, les intérêts bruts assurés pour 2010 s'élèvent à 29.662,69 €.

Recettes de fonctionnement (au compte de résultat)	70	Redevances de loyers, provisions pour charges, bail emphytéotique, facturations de prestations annexes, crédits pour les opérations d'inventaire	17 528 000,00 €	86,20%
	74	Subvention de fonctionnement et fonds de concours (RTS)	590 000,00 €	2,90%
	75	Autres produits de gestion courante (remboursements DGDDI, remboursement de charges locatives des bailleurs sociaux, ..)	415 605,00 €	2,04%
	76	Produits financiers (plus-values et intérêts sur valeurs mobilières placées auprès de la CDC)	150 000,00 €	0,74%
	77	Produits exceptionnels (dégrèvements de taxes, neutralisation des dotations aux amortissements, ..)	1 550 000,00 €	7,62%
	78	Reprises sur dotations aux amortissements et créances douteuses	100 000,00 €	0,49%
	79	Remboursements par assurances	0,00 €	0,00%
	TOTAL des produits d'exploitation du BP 2010		20 333 605,00 €	100,00%

L'essentiel des recettes d'exploitation provient des provisions pour charges locatives et des recettes d'exploitation (86 % du total).

Répartition des produits d'exploitation du BP 2010



II- Le tableau de financement abrégé prévisionnel :

II.1. Les emplois (dépenses) :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI **3.668.269 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI (tranche ferme) **6.225.229 €**

Comptes 20 - 21 – 23 « Immobilisations corporelles et incorporelles » :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI **3.617.269 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI **6.174.229 €**

Rappel : cette ligne de dépenses concentre les crédits d'investissements de l'établissement public. Il s'agit essentiellement du financement de la programmation immobilière de l'EPA : les travaux *stricto sensu*, mais également les "études" qui concourent à leur réalisation. Ces dépenses sont amortissables dès lors qu'elles sont inscrites sur un compte d'immobilisation 21x définitif.

NB: les avances de travaux d'investissement sont d'abord mandatées sur des comptes 23x « immobilisations en cours ». Le basculement sur un compte 21x d'immobilisation corporelle *définitif* n'est effectué qu'après réception des travaux et clôture comptable avec les sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage : la clôture comptable permet notamment de calculer la valeur exacte des travaux à amortir.

Avant injection des crédits de la PI « ordinaire ».

Cette ligne de dépense intègre une évolution importante : les opérations majeures sont « pluriannualisées » afin de mieux adapter les crédits de paiement annuels aux réalités de décaissements que le service central est en mesure de projeter. Ainsi, le budget modifié 2009 (DM 2) a permis d'identifier un montant de CP 2009 en surplus par rapport aux besoins de financement annuels de l'établissement public. Ce montant s'élève à 2,838 M€ (cf. DM 2 budget 2009).

Par contre, avant de prévoir les enveloppes de crédits destinées aux nouvelles opérations, il est nécessaire d'inscrire par défaut le montant des CP 2010 pour les opérations pluriannualisées fin 2009. Il s'agit des opérations suivantes :

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX / RESERVATION	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	AE	CP de 2009 à 2012			
					CP 2009	CP 2010	CP 2011	CP 2012
Le HAVRE	1 640 785,00 €	259 654,23 €	1 900 439,23 €	1 900 439,23 €	0,00 €	475 109,81 €	950 219,61 €	475 109,81 €
LA ROCHELLE	920 073,47 €	170 000,00 €	1 090 073,47 €	1 090 073,47 €	0,00 €	601 703,40 €	479 670,07 €	8 500,00 €
TRINITE	1 019 083,12 €	88 091,95 €	1 107 175,07 €	1 107 175,07 €	203 816,62 €	738 116,71 €	109 882,98 €	55 358,75 €
L'HAY LES ROSES	2 219 927,04 €	87 206,27 €	2 307 133,31 €	2 307 133,31 €	769 044,44 €	1 538 088,87 €	0,00 €	0,00 €
BAIL EMPHYTEOTIQUE LA JOLIETTE G ET K	1 000 000,00 €	105 000,00 €	1 105 000,00 €	1 105 000,00 €	5 000,00 €	100 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
TOTAL				7 509 821,08 €	977 861,06 €	3 453 018,79 €	2 039 972,66 €	1 038 968,56 €

Les 100.000 € de CP 2010 relatif au bail emphytéotique des bâtiments G et K de La Joliette sont prévus au compte de résultat (ligne de dépense 622) : la prestation intellectuelle associée à ce projet sera, en effet, mandatée en tant que charge de fonctionnement au compte 62268. Aux 3.353.018,79 € restant s'ajoutent les CP 20010 suivants :

- marché [SIREP@Net](#) : 50.000 €. Compte tenu du retard dans la procédure de marché, les décaissements n'interviendront à présent que sur l'exercice 2010 ;

- réserve « travaux » au compte 21/23 : 150.000 € pour démarrer l'année, comme pour le BP 2009 ;
- la fin des travaux en Basse-Normandie liés au plan de relance gouvernemental. La convention signée avec la préfecture de Basse-Normandie prévoit un versement du solde de la subvention courant janvier pour 64.250 €. Les crédits de dépenses doivent être prévus pour le même montant dans la colonne « emplois » du tableau de financement.

Le total des CP 2010 à inscrire avant toute autre dépense sur la ligne des comptes 20/21/23 s'élève donc à **3.617.269 €**.

La ventilation des crédits « emplois » s'établit ainsi avant insertion des crédits de la PI « ordinaire » :

	Comptes	Nature des emplois (y compris les crédits pour ordre)	Montant des crédits prévus – Programmation immobilière AVANT injection des crédits destinés au financement de la PI « tranche ferme »	%
Dépenses au tableau de financement	20-21-23	Dépenses d'investissements	3 617 268,70 €	98,61%
	27	Participations financières (exemple versements de caution par l'EPA)	1 000,00 €	0,03%
	16	Remboursement des dépôts de garanties	50 000,00 €	1,36%
	TOTAL		3 668 268,70 €	100,00%

Les dépenses de travaux constituent bien l'essentiel des emplois de l'EPA Masse.

Après injection des crédits de la PI « ordinaire » amortissable, cette caractéristique s'accroît par l'inscription des CP 2010 correspondants soit 2.556.960 € :

- 2.154.960 € au titre des travaux ;
- 402.000 € au titre des « études » rattachées.

Comptes 26/27 : « Participations et autres immobilisations financières » : 1.000 €

Rappel : ces crédits sont notamment utilisés pour permettre à l'EPA de verser des cautions (compteurs d'eau , d'électricité, ...).

Il est proposé de reconduire la dotation du BP 2009 fixée à ce jour à 1.000 €.

Compte 16 : « Remboursement des dépôts de garantie aux locataires tiers » [non douaniers] : 50.000 €

Il est proposé de reconduire la dotation du BP 2009 fixée à 50.000 €.

II.2 Le tableau de financement «RESSOURCES» :

Avant injection des crédits de la nouvelle PI' **2.098.345 €**

Après injection des crédits de la nouvelle PI (tranche ferme) **1.167.117 €**

Compte 13 « Subvention d'investissement » : **64.250 €**

Rappel : ce compte retrace

- ✓ le versement à l'EPA des fonds du CAS (versement d'un pourcentage du produit de vente des cités anciennement remises en dotation à l'établissement public) ;
- ✓ des subventions pour des opérations de travaux reprises au plan de relance gouvernemental (exemple : opérations subventionnées par la préfecture de région de Basse-Normandie par l'intermédiaire du plan de relance gouvernemental).

L'opération retenue par le plan de relance sous le libellé "*Honfleur – logements, rénovation extérieure et changement de sols amiantés*" prévoit un financement des travaux pour 2009 de 192.750 € (au lieu des 257.000 € initialement prévus sur le budget 2009). Le projet de DM 2 a ainsi inscrit une réduction des recettes 2009 de 64.250 € repris en ressources à verser à l'EPA début 2010.

Compte 10 « Apports » : **35.000 €**

Rappel : ces crédits recettes correspondent au versement des premières mises de Masse. Contrairement aux dépôts de garantie des locataires « tiers », la première mise de Masse n'est jamais remboursée.

Pour le BP 2010, il est proposé d'inscrire le même montant de recettes que celui attendu pour l'année 2009 après DM 2.

Compte 16 « Augmentation des dettes financières » : **17.000 €**

Rappel : les recettes de ce compte proviennent du versement des dépôts de garanties des locataires « tiers » (non douaniers).

Pour le BP 2010, il est proposé d'inscrire le même montant de recettes que celui attendu pour l'année 2009 après DM 2.

Par ailleurs, la capacité d'autofinancement (CAF) est prise en compte dans les « ressources » pour un montant de 1.982.095 €. Bien entendu, ce montant baissera après la répartition des crédits de la PI « ordinaire » non amortissable sur les différents comptes de charges du compte d'exploitation.

Avant la prise en compte de ces crédits, les ressources au tableau de financement s'établissent ainsi :

¹ En effet, l'injection des crédits de la PI modifie l'équilibre du compte de résultat et la CAF (ou IAF) qui en découle. La CAF relève de la colonne « ressources » au tableau de financement (TF) alors qu'une insuffisance d'autofinancement (IAF) constitue un « emploi » au TF.

	Comptes	Nature des ressources (y compris les crédits pour ordre)	Montant des crédits prévus – Programmation immobilière avec tranche ferme	%
Ressources au tableau de financement	CAF	Capacité d'autofinancement positive	1 982 094,65 €	94,46%
	13	Subvention d'investissement (CAS, plan de relance gouvernemental, ..)	64 250,00 €	3,06%
	10	Première mise de Masse (compte 1028)	35 000,00 €	1,67%
	16	Dépôts de garantie des locataires tiers	17 000,00 €	0,81%
	27	Dépôts (compte 2751)	0,00 €	0,00%
	20-21-23	Remboursement sur travaux et recettes de régularisation (pour ordre)	0,00 €	0,00%
	TOTAL		2 098 344,65 €	100,00%

Ce tableau confirme que, **sans subvention (CAS ou plan de relance) :**

- la capacité d'autofinancement (CAF) constitue l'unique ressource de l'établissement pour financer ses dépenses d'investissement ;
- cette CAF demeure d'un montant modeste (autour de 2 M€ / an). Elle même est générée par le seul surcroît de recettes encaissables, c'est à dire essentiellement par les redevances d'occupation ;

- après pluriannualisation des opérations de travaux les plus significatives, l'importance du montant de cette CAF est primordial dans la mesure où, sans subvention, la trésorerie nette, à laquelle elle contribue, sera fortement ponctionnée pour financer les crédits de paiement que l'établissement s'engage à inscrire par défaut au tableau de financement de ses futurs budgets primitifs avant d'envisager toute nouvelle programmation immobilière « ordinaire ». Une augmentation des loyers apparaît, dans ce contexte, l'unique option pour permettre d'obtenir, à l'avenir, un niveau de CAF suffisant.

Un paragraphe spécifique précise, en fin de note, cet enjeu majeur du budget de l'établissement.

Il résulte de cet équilibre :

- un prélèvement au fonds de roulement de 1.569.924 € ;
- un fonds de roulement net après pluriannualisation de 6.369.663 € ;
- un niveau de fonds de roulement (BFR) de 2.450.000 € ;
- une trésorerie nette de 3.919.663 €, suffisante pour couvrir les dépenses de PI « ordinaire » pour un montant de 3.488.187,65 € (travaux et « études » comprises).

Après la prise en compte des crédits de la PI « ordinaire » (CP 2010 supplémentaires pour 2.556.960, €), les ressources au tableau de financement s'établissent ainsi :

	Comptes	Nature des ressources (y compris les crédits pour ordre)	Montant des crédits prévus – Programmation immobilière avec tranche ferme	%
Ressources au tableau de financement	CAF	Capacité d'autofinancement positive	1 050 867,00 €	90,04%
	13	Subvention d'investissement (CAS, plan de relance gouvernemental, ..)	64 250,00 €	5,51%
	10	Première mise de Masse (compte 1028)	35 000,00 €	3,00%
	16	Dépôts de garantie des locataires tiers	17 000,00 €	1,46%
	27	Dépôts (compte 2751)	0,00 €	0,00%
	20-21-23	Remboursement sur travaux et recettes de régularisation (pour ordre)	0,00 €	0,00%
	TOTAL		1 167 117,00 €	100,00%

Les ressources diminuent à due concurrence des charges décaissables *supplémentaires* ajoutée au compte de résultat pour le financement de la PI « ordinaire » (543.308 € au compte 615 et 387.920 € au compte 622). Considérée comme une ressource stable, la CAF contribue moins à l'équilibre du tableau de financement. Il se présente alors avec les indicateurs suivants :

- un prélèvement au fonds de roulement de 5.058.112 € ;
- un fonds de roulement net des crédits de programmation immobilière de 2.881.475 € ;
- un niveau de fonds de roulement (BFR) de 2.450.000 € ;
- une trésorerie nette de 431.475 € fin 2010.

III- Le financement de la programmation immobilière (PI) 2010 :

Il résulte des différentes inscriptions de crédits, avant PI « ordinaire » une trésorerie nette de 3,919 M€ largement suffisante pour financer la PI « ordinaire » qui s'élève à un total de 3.488.187,65 € de dépenses (opérations dites de « niveau 3 » obligations du bailleur).

La marge ainsi dégagée (431 mille euros environ) **sera utilisée en 2011** pour contribuer à couvrir, en partie, les CP 2011 qui, à ce jour, représentent un montant de 2,034 M€.

Le tableau suivant reprend les différents montants de crédits inscrits au BP 2010 « tranche ferme » et ventilés sur les différents comptes d'imputation concernés :

		Montant TTC	Compte
BP 2010 « tranche ferme »	Droits de réservations	273 000,00 €	6571
	Entretien courant	556 200,00 €	615x
	PI « ordinaire » non amortissable	543 307,65 €	615x
	Réserve « travaux non amortissables »	100 000,00 €	615x
	Etudes, publicité et honoraires	387 920,00 €	62x
	PI « ordinaire » amortissable	2 556 960,00 €	21x / 23x
	Réserve « travaux amortissables »	150 000,00 €	21x / 23x
	CP 2010 inscrits au BP 2010 suite à « pluriannualisation » d'opérations majeures	3 467 268,79 €	21x / 23x
	Bail emphytéotique La Joliette bâtiments G et K	100 000,00 €	62x
	TOTAL	8 134 656,44 €	

S'agissant de la tranche ferme, les crédits « travaux » *stricto sensu* du BP 2010 s'élèvent à 6.165.536,44 € hors « études » et hors « réserves ».

S'agissant de la PI « ordinaire », le montant s'élève à 2,698 €¹ contre 1,961 de la PI 2009 « ordinaire » [tranche ferme] et 3,75 M€ avec la tranche conditionnelle 2009.

L'effort financier de la Masse consacré à l'amélioration de son parc s'élève, pour 2010 à 8,135 M€ contre 4,912 M€ en 2009 et 3,258 M€ en 2008. Ce montant comprend, outre les crédits affectés aux travaux, le financement des "études" correspondantes ainsi que les crédits prévus pour les droits de réservation (273.000 €).

1 Cf. tableau de la PI annexé aux documents du BP 2010.

Evolution des dépenses de travaux des BP 2006 à 2010 (en millions d'euros)

	BP 2006	BP 2007	BP 2008	BP 2009 tranche ferme	BP 2010 tranche ferme	Ecart 2010 / 2009 en M€)	Variation 2009 à 2010
Comptes 21x / 23x (hors « études »	0,48 M€	0,05 M€	1,49 M€	1,62 M€	2,16 M€	0,54 M€	33,02%
Comptes 615x (hors études)	1,89 M€	1,80 M€	0,78 M€	0,34 M€	0,54 M€	0,20 M€	58,31%
TOTAL	2,37 M€	1,85 M€	2,27 M€	1,96 M€	2,70 M€	0,74 M€	37,44%

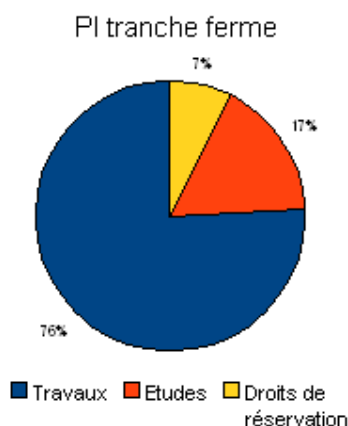
Avec les réserves, les crédits de la programmation immobilière « ordinaire » s'établissent ainsi :

Réserves comprises	2009		2010	
Travaux aux comptes 615x	354 988,59 €	17,71%	643 307,65 €	19,20%
Travaux aux comptes 21x / 23x	1 649 462,00 €	82,29%	2 706 960,00 €	80,80%
TOTAL	2 004 450,59 €	100,00%	3 350 267,65 €	100,00%

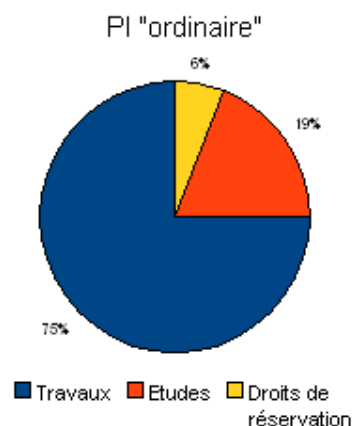
La comparaison avec le BP 2009 :

	BP 2009 « PI tranche ferme »		BP 2010 PI « ordinaire » hors opérations pluriannualisées, mais avec bail emphytéotique La Joliette 100.000 €	
Travaux	2 769 920,59 €	75,82%	3 504 467,65 €	75,08%
Etudes	613 275,00 €	16,79%	889 920,00 €	19,07%
Droits de réservation	270 000,00 €	7,39%	273 000,00 €	5,85%
TOTAL	3 653 195,59 €	100,00%	4 667 387,65 €	100,00%

Répartition des crédits au BP 2009



Répartition des crédits au BP 2010



IV- Le versement potentiel d'un retour de CAS de 4,381 M€ :

La perspective d'un retour potentiel de recettes du compte d'affectation spéciale « immobilier » dit « CAS » de 4,381 M€ au cours de l'année 2010 permet d'envisager l'inscription des crédits de dépenses à due concurrence.

Volontairement, ces crédits sont, pour l'instant, uniquement insérés au tableau de financement :

- sur la ligne 1311 de la colonne « ressources » : dans ce cas, ces 4.381.079 € s'ajoutent aux 64.250 € attendus du versement du solde de la subvention de la préfecture de Basse-Normandie pour les travaux de l'EPA Masse repris au plan de relance gouvernemental ;
- sur la ligne 20/21/23 de la colonne « emplois » : dans ce cas, le montant des crédits s'ajouteraient aux 6.174.229 € déjà inscrits au BP 2010 « tranche ferme » pour atteindre une somme de 10.555.308 €.

Ce montant demeure très estimatif.

D'une part, le montant de recette reversé à l'EPA pourra être inférieur.

D'autre part, si la situation de 2009 se reproduit en 2010, ce versement ne devrait intervenir qu'en fin d'année, soit un an après l'adoption du budget primitif. Pendant ce délai, les besoins en travaux de l'établissement auront évolué et un réexamen de la liste des travaux susceptibles d'être financés via les versements du CAS apparaîtra probablement nécessaire.

Toutefois, après la tenue d'un groupe de travail le 7 octobre dernier, la liste des opérations majeures pour lesquelles un financement CAS pourrait être retenu serait la suivante, selon un ordre de priorité et en intégrant une pluriannualité des crédits de paiement :

Ordre de priorité de financement	Opération	AE (Opérations "pluriannualisées" pouvant être reprises au budget 2010 dans le cadre d'une DM	CP			
			CP 2009	CP 2010	CP 2011	CP 2012
1	RENOVATION GLOBALE DE LA CITE DE BAIMBRIDGE	891 097,96 €	0,00 €	222 774,49 €	445 548,98 €	222 774,49 €
2	RENOVATION GLOBALE DES BÂTIMENTS J ET E DE LA JOLIETTE	3 038 444,41 €	0,00 €	294 786,32 €	1 265 851,92 €	1 477 806,17 €
3	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DE CORSE (AJACCIO, PORTO VECCHIO, CALVI, BASTIA)	3 198 062,50 €	0,00 €	425 419,07 €	1 279 225,00 €	1 493 418,43 €
4	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DU LEMAN (COLLONGE, CORNIERES, DOUVAINE, FERNAY-VOLTAIRE, GEX, ST JULIEN, VEIGY)	1 948 037,50 €	0,00 €	194 803,50 €	779 215,00 €	974 019,00 €
5	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DE CHAMONIX, MODANE, BELLEVUE, LYON SMITH, ROMANS, VAL DU CAREI	715 845,00 €	0,00 €	71 584,50 €	286 338,00 €	357 922,50 €
TOTAL		9 791 487,37 €	0,00 €	1 209 367,88 €	4 056 178,90 €	4 525 940,59 €

Le versement du CAS 2010, pour son montant maximum, permettrait d'envisager le scénario suivant :

Simple simulation			CP 2010	CP 2011	CP 2012
Montant potentiel du CAS 2010			4 381 079,00 €		
Financement par le CAS des CP			1 209 367,88 €	3 171 711,12 €	0
Montant du CAS 2010 encore disponible			3 171 711,12 €	-884 467,78 €	-4 525 940,59 €
				-5 410 408,37 €	

Le CAS 2010 ne couvrirait donc pas l'ensemble de ces opérations : il manquerait 884.467,78 € en 2011 et la totalité des CP 2012 soit 4.525.940,59 €. Seule la CAF ou bien de nouveaux versements du CAS permettraient alors de financer ces dépassements.

V- La pluriannualisation : avec l'augmentation des recettes, un enjeu majeur du budget de la Masse :

L'étalement des crédits de paiement (CP) des opérations de travaux financées sur crédits du budget 2009 a permis de réduire le montant de crédits inscrits au budget courant de 2.837.922 €.

Cette manipulation conduit à prévoir les CP 2010 par défaut de 3.467.268,70 € dès l'élaboration du BP 2010 et avant même d'envisager une programmation immobilière « ordinaire ». Ce montant de dépenses ne peut donc être financé **que si les ressources stables de l'établissement public sont potentiellement suffisantes**. Pour la Masse des douanes, cette ressource se situe dans la CAF générée par l'établissement et, plus en amont, par les recettes issues des seules redevances d'occupation.

En outre, cette ponction par défaut de la CAF ne doit pas trop réduire les possibilités de financement de la PI « ordinaire » dans laquelle peut encore s'insérer des travaux urgents, imprévisibles, relevant de la sécurité et, plus globalement, des obligations du bailleur.

La projection pluriannuelle de certaines opérations de travaux nécessite donc un travail important de prévisions des dépenses et des recettes sur les prochaines années pour conforter, chaque année, le financement de la double contrainte à laquelle le budget de la Masse est désormais lié :

- couvrir les CP des opérations pluriannuelles dont les marchés publics sont d'ores et déjà lancés ;
- conserver une CAF suffisante pour envisager une PI annuelle « ordinaire raisonnable ».

Concernant le travail de recensement des CP, un nouveau tableau reprend les montants qu'il est nécessaire de financer sur les prochaines années. La liste des travaux amortissables est celle des opérations prévues pour 2009 et années antérieures à laquelle s'ajoutent les CP 2010 de la PI « ordinaire ».

Les CP annuels ont ainsi été rapprochés des projections budgétaires du service central pour les budgets 2011 à 2014.

Après inscription des CP actuellement prévus,

EMPLOIS	Exécution 2008	BM 2009 après DM 2 tranche affermie	BP 2010 (tranche ferme)	BP 2010 (tranche conditionnelle CAS)	Projection 2011 (Hors PI)	Projection 2012 (Hors PI)	Projection 2013 (Hors PI)	Projection 2014 (Hors PI)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (C 20, 21, 23)	2 522 507	8 756 842	6 174 229	10 555 308	2 189 973	1 188 969	150 000	150 000

Il en ressort les projections suivantes :

<i>PME</i>	<i>Exécution 2008</i>	<i>BM 2009 après DM 2 tranche affermie</i>	BP 2010 (tranche ferme)	BP 2010 (tranche conditionnelle CAS)	<i>Projection 2011 (Hors PI)</i>	<i>Projection 2012 (Hors PI)</i>	<i>Projection 2013 (Hors PI)</i>	<i>Projection 2014 (Hors PI)</i>
NIVEAU DU FONDS DE ROULEMENT	14 475 027	7 939 587	2 881 475	2 881 475	3 033 093	3 826 791	4 294 133	4 009 588
NIVEAU DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	737 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000
NIVEAU DE LA TRÉSORERIE	13 738 027	5 489 587	431 475	431 475	583 093	1 376 791	1 844 133	1 559 588

En dernière ligne, la trésorerie nette indique le montant des disponibilités que l'EPA peut monopoliser pour financer une PI dite « ordinaire ».

Bien entendu, ces estimations méritent d'être révisées. En effet, elles sont réalisées à périmètre de logements identique à l'année 2009, sans prendre en compte de futures ventes des cités remises à France Domaine, des reversements du CAS supplémentaires, avec certains éléments financiers inchangés sur toute la période (exemple : niveau de recette et BFR inchangés, exécution stricte des CP alors qu'un simple décalage de CP d'une année sur l'autre pour l'une des opérations majeures pluriannualisées impactera fortement les capacités de financement de l'établissement).

DÉLIBÉRATION N° 12

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 17 NOVEMBRE 2009**

Vu le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997 modifié, portant statut de l'Etablissement public administratif « la Masse des douanes », et notamment son article 16 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le budget primitif 2010 de l'établissement public.

Fait à Montreuil, le 17 novembre 2009

Le président,

Jérôme FOURNEL