

DÉLIBÉRATION N° 5

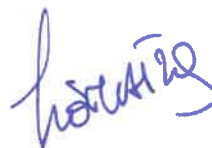
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 4 DÉCEMBRE 2020

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le budget initial au titre de l'exercice 2021, comprenant une augmentation des redevances d'occupation de 0,66 % basée sur l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre 2020.

Fait à Montreuil, le 4 décembre 2020

La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Budget initial 2021
(délibération n°5)

PRÉSENTATION DU BUDGET INITIAL 2021

Le budget initial 2021 (BI), soumis au conseil d'administration (CA) du 4 décembre 2020 s'élève à :

- **11 435 500 €** de recettes

- **18 542 481 €** de dépenses en autorisations d'engagements (AE) et à **15 755 306 €** en crédits de paiements (CP).

Le BI détermine pour chaque enveloppe de dépenses le volume d'AE/CP nécessaires et prévoit les recettes pour l'exercice à venir.

Le tableau ci-dessous présente les conditions d'équilibre du budget de l'EPA Masse sur les trois dernières années. Le budget initial 2021 affiche une augmentation du déficit budgétaire, liée pour l'essentiel aux travaux immobiliers et aux renouvellements des conventions de réservation.

(en €)	BI 2018	BI 2019	BI 2020	BI 2021
Prévisions de recettes	12 377 515	12 547 515	12 132 515	11 435 500
Prévisions de dépenses (CP)	18 777 168	15 038 197	14 205 412	15 725 306
Solde budgétaire	-6 399 653	-2 490 682	-2 072 897	-4 289 806
Solde exécuté ¹	75 336	119 444		0

Pour rappel, au titre des dépenses, la ventilation s'effectue selon trois destinations :

- Destination 1 : gestion locative et habitabilité des logements
- Destination 2 : gestion et entretien du patrimoine immobilier
- Destination 3 : fonctions support

Le détail des crédits budgétaires est présenté en annexes I et II. L'annexe III reprend quant à elle les prévisions d'encaissement et de décaissements des dépôts de garantie, relevant de la seule comptabilité générale.

Après le vote du conseil d'administration, ce budget sera intégré dans le système d'information (SI) financier Y2 à compter du 1^{er} janvier 2021.

¹ Au 1er septembre 2020, le solde d'exécution est positif de 1 137 286 €

I. Prévisions des dépenses en AE et en CP et des recettes

→ Au titre des dépenses

Les crédits prévisionnels proposés au BI 2021 ont été établis au plus près des dépenses effectivement réalisables, d'une part en s'appuyant sur la consommation des exercices précédents, d'autre part au vu des besoins programmés sur l'exercice 2020 et des opérations restant à réaliser, notamment celles liées à la programmation immobilière.

Ainsi, l'enveloppe d'AE prévue doit permettre de couvrir au plus près l'estimation des engagements fermes que l'établissement compte passer dans l'année 2021. L'enveloppe de CP a été évaluée compte tenu du rythme des engagements juridiques ; la prévision de CP comprend les prévisions de décaissements sur les engagements nouveaux et sur les engagements antérieurs (*restes à payer*).

→ Au titre des recettes

Les prévisions d'encaissement ont été évaluées pour chaque nature de recettes à savoir :

- les ressources propres (loyers, provisions pour charges, remboursements de trop-perçus) ;
- les autres financements de l'État (subvention DGDDI, retour du CAS, dégrèvements d'impôts et parts-États).

Au vu des besoins, ces prévisions, tant en dépenses qu'en recettes, pourront être réajustées en cours d'exercice 2021, au moyen d'un budget rectificatif. Le deuxième conseil d'administration de l'année 2021 délibérera sur une appréciation plus fine des soldes budgétaires, à partir du compte financier 2020.

II. Évolution des principaux agrégats entre 2020 et 2021

A. Les plafonds d'emplois

Le plafond d'emploi de l'établissement est établi à 4,16 équivalent temps plein (ETP), tous contractuels publics. Il se compose de 3,16 ETP en contrat à durée indéterminée (CDI) et 1 ETP prévisionnel en contrat à durée déterminée (CDD). Ces contrats n'étant pas tous annuels, le niveau d'ETP travaillé (ETPT) est porté à 3,83 ventilés en 3,16 ETPT pour les CDI et 0,67 ETPT pour les CDD.

B. Les autorisations budgétaires

Le tableau des autorisations budgétaires en annexe présente, en dépenses, les mouvements inscrits au BI par enveloppe de crédits limitatifs et, en recettes, les montants prévus sur l'exercice 2021.

→ Les prévisions de dépenses

Le BI 2021 enregistre une hausse de 45,3% des autorisations d'engagement et de 16,8% des crédits de paiement par rapport au BR 2020. Ces dépenses se répartissent comme suit :

- **Les dépenses de personnel (AE=CP) :** cette enveloppe est portée à 136 568 € au BR 2020 et à 140 000 € au BI 2021. Ces dépenses concernent uniquement la destination 1 et représentent moins de 1 % des dépenses totales.

- **Les dépenses de fonctionnement** : elles atteignent un montant de 11 407 250 € en AE (+11,5 % par rapport au BR 2020) et 10 353 350 € en CP (-3,0 % rapporté au BR 2020). La forte hausse des autorisations d'engagement est avant tout due au renouvellement envisagé des conventions avec les bailleurs sociaux. De manière générale, les dépenses de fonctionnement sont principalement affectées sur la destination 1 au titre des dépenses locatives et des fluides, et sur la destination 2 consacrée aux opérations immobilières et au paiement des impôts et taxes.
- **Les dépenses d'investissement** : elles atteignent en AE 6 995 231 € et 5 261 956 € en CP. Elles sont en hausse nette par rapport au budget rectificatif 2020. En effet, elles tiennent compte de la programmation immobilière 2021 mais également du rattrapage d'opérations de PI confiées auparavant à un mandataire défaillant. Par ailleurs, les travaux effectués dans ce cadre mobilisent de façon quasi-exclusive des crédits d'investissement.

Au regard de ces mouvements, les dépenses inscrites au BI 2021 sont de **18 542 481 € en AE et de 15 755 306 € en CP**, ventilées comme suit par nature :

Enveloppe (en €)	BR 2020		BI 2021		Variation BI/BR	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	136 568	136 568	140 000	140 000	2,5%	2,5%
Fonctionnement	10 372 064	10 293 473	11 377 250	10 323 350	9,7%	0,3%
Investissement	2 570 047	2 680 076	6 995 231	5 261 956	172,2%	96,3%
Total	13 078 679	13 110 117	18 512 481	15 725 306	41,5%	19,9%

→ Les prévisions de recettes

Elles s'élèvent à **11 435 500 €** (cf. infra) contre 12 132 515 € au BI 2020 et 11 777 294 € au BR 2020 (ce dernier inclut le versement du CAS).

Au vu de ces prévisions de recettes et de dépenses, le BI affiche **un solde budgétaire déficitaire** qui s'établit à **4 319 806 €**, supérieur au BR 2020 du fait d'un accroissement des CP d'investissement.

(En €)	BR 2020	BI 2021	Variation BI/BR (en valeurs)	Variation BI/BR
Total des recettes (1)	11 777 294	11 435 500	-341 794	-2,9%
Total des dépenses (en CP) (2)	13 110 117	15 725 306	2 615 189	19,9%
Solde budgétaire (1)-(2)	-1 332 823	-4 289 806	-2 956 983	-221,86 %

C. Situation patrimoniale

Le résultat patrimonial issu de ce BI 2021 affiche **une perte prévisionnelle de 794 686 €**, en hausse de 323 060 € par rapport aux prévisions du BR 2020, qui affichait une perte de 471 626 €.

Ce résultat de fonctionnement résulte des prévisions de charges et produits qui, après intégration des opérations liées aux amortissements et provisions, atteignent respectivement 14 100 712 € et 13 306 026 €

D. Capacité d'autofinancement (CAF)

La capacité d'autofinancement, qui désigne l'ensemble des ressources internes générées par l'établissement dans le cadre de son activité, diminue de près de 339 223 € pour atteindre 942 150 € contre 1 281 373 € au BR 2020. Elle découle du résultat prévisionnel inscrit ci-dessus.

Positive, elle contribue ainsi à participer au financement des investissements en atténuant le prélèvement sur le fonds de roulement.

E. Fonds de roulement et trésorerie

À ce stade, le montant inscrit en emplois (investissement) est prévu à hauteur de 5 351 956 € contre 1 092 150 € côté ressources, dont la CAF, générant ainsi une **diminution du fonds de roulement**. Cette dernière est estimée à **4 259 806 €**.

Le **fonds de roulement** est ainsi ramené à un montant prévisionnel de **7 363 336 €** à l'issue du BI.

Quant à la trésorerie, arrêtée au 31 décembre 2019 à 13 689 444 €, elle a été estimée dans le BR 2020 à 12 421 621 €. Le présent BI 2021 prévoit, sur cette base, que la trésorerie devrait atteindre **8 161 815 €** au 31 décembre 2021.

Trésorerie : exécuté 2019	Trésorerie : BI 2020	Trésorerie BR 2020	Trésorerie BI 2021
13 689 442 €	9 080 592 €	12 421 621 €	8 161 815 €

Pour le BI 2021, les tableaux se basent sur la trésorerie établie lors du BR 2020.

La situation financière de l'établissement reste soutenable au vu des niveaux de trésorerie et de fonds de roulement ; les montants prévisionnels présentés ici seront affinés lors du BR 2021, dès connaissance des montants définitifs arrêtés au 31 décembre 2020.

En définitive, l'élaboration du budget initial 2021 s'appuie sur l'évaluation exhaustive des engagements pris ou à prendre par l'établissement, malgré les incertitudes tenant à une large décentralisation des opérations d'investissement, renforcée par la crise sanitaire.

L'EPA Masse présente ainsi une programmation budgétaire qui lui permet d'honorer ses engagements et de prévoir leurs conséquences budgétaires.

ANNEXE I – Détail des dépenses par destinations

DESTINATION 1. Gestion locative et habitabilité des logements

Evolution des crédits ouverts au BR 2020 et BI 2021 (en €) sur la destination 1 :

(En €)	BR 2020		BI 2021		Evolution en %	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	136 568	136 568	140 000	140 000	2,51 %	2,51 %
Fonctionnement	6 337 400	5 704 000	7 134 460	5 980 560	12,58 %	4,85 %
TOTAL	6 473 968	5 840 568	7 274 460	6 120 560	12,36 %	4,79 %

Sous destination 1-1. Versements aux bailleurs

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
933 838	985 241	2 702 400	2 079 000	3 409 460	2 255 560

A) Loyers et provisions

Ce poste de dépense concerne les loyers et les provisions pour charges relevant du parc locatif intermédié. Ils sont versés par l'établissement aux bailleurs. Au vu de l'exécution 2019 et de l'état de consommation 2020, il est proposé la ventilation suivante :

→ *Fonctionnement* : AE = CP = 900 000 € (loyers)

→ *Fonctionnement* : AE = CP = 300 000 € (provisions pour charges)

B) Régularisation de charges

Ces dépenses correspondent à la différence annuelle entre les provisions pour charges versées par l'établissement aux bailleurs et les charges effectivement payées par ces derniers. Au vu de l'exécution 2019 et de l'état de consommation 2020, les montants restent inchangés par rapport aux BI et BR 2020.

→ *Fonctionnement* : AE = CP = 70 000 €

C) Réserve de logements

Ce poste de dépense retrouve un niveau d'autorisation d'engagement élevé au regard des négociations en cours avec les bailleurs, dont l'incidence budgétaire est conséquente. Pour 2021 cette enveloppe est estimée à 2 366 400 euros d'AE et 719 100 euros de CP.

Détail des opérations retenues pour l'année 2021 (en €) :

Résidence	AE 2021	CP 2021	Restes à payer	Tranches restantes
Limeil-Brévannes	722 000	144 400	577 600	4
Tremblay I	0	129 600	388 800	3
Tremblay II	948 000	189 600	758 400	4
Paris - Grands Champs	0	52 500	52 500	1
Les Lilas	22 500	22 500	0	
Porte de Vincennes	160 000	160 000	0	
Hérouville	28 800	28 800	0	
Saint Victoret	28 160	28 160	0	
Bellegarde	30 000	30 000	0	
Autres conventions	200 000	200 000	0	
TOTAL	2 139 460	985 560	1 777 300	-

→ Fonctionnement : AE = 2 139 460 € / CP = 985 560 €

SYNTHÈSE SOUS-DESTINATION « VERSEMENTS AUX BAILLEURS » (en €)				
Poste de dépense au sein de la sous-destination	BR 2020		BI 2021	
	AE	CP	AE	CP
Loyers	950 000	950 000	900 000	900 000
Charges	350 000	350 000	300 000	300 000
Régularisation de charges	70 000	70 000	70 000	70 000
Réservation de logements	1 332 400	709 000	2 139 460	985 560
TOTAL	2 702 400	2 079 000	3 409 460	2 255 560

Sous destination 1-2. Versements aux locataires

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
493 849	486 927	580 000	580 000	620 000	620 000

A) Régularisation des charges locatives

Le montant des crédits dévolus à la régularisation annuelle des charges du parc domanial est déterminé par la différence annuelle entre les provisions pour charges perçues par l'établissement et les charges effectivement payées par les locataires.

Les paiements relatifs à la régularisation des charges locatives 2018 ayant eu lieu au cours de l'exercice 2020, ceux afférents aux régularisations de 2019 auront lieu en début d'exercice 2021.

Pour 2021, il est proposé d'inscrire le même montant qu'en 2020, soit :

→ Fonctionnement : AE = CP = 500 000 €

B) Part État

Certaines dépenses d'entretien et de fonctionnement des immeubles sont communes à la DGDDI et à la Masse. Ces dépenses sont généralement avancées dans un premier temps par l'établissement et refacturées dans un second temps à l'État.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 100\,000\text{ €}$

C) Titres annulés des exercices précédents

La facturation des loyers étant centralisée et mensuelle, il se peut que certains appels de redevances d'occupation qui y ont été inclus se retrouvent sans objet après prélèvement. Si, au cours d'un même exercice, un trop-perçu est constaté par l'établissement, il est possible de moduler le prélèvement à venir.

En revanche, lorsque le trop-perçu est relevé sur un exercice antérieur, seuls des remboursements, impliquant décaissements, peuvent être réalisés. Pour 2021, il est proposé de réserver à ce titre un montant de 20 000 € en AE et en CP.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 20\,000\text{ €}$

Sous destination 1-3. Fluides et énergies

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
1 637 954	1 660 953	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000

Cette sous-destination, constituée des consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de fioul représente un poste de dépenses structurelles pour l'établissement. Une part non négligeable de ces dépenses est récupérée sur l'exercice suivant dans le cadre de la régularisation des charges locatives.

Au vu des consommations effectives des derniers exercices et de la projection 2020 en année pleine, il est proposé d'ouvrir au BI 2021 un montant de 1 800 000 € identique aux CP ouverts au BR 2020.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 1\,800\,000\text{ €}$

Sous destination 1-4. Équipements divers au sein des logements

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
39 459	40 329	30 000	30 000	40 000	40 000

Ce poste englobe les dépenses d'équipements de faible valeur et d'ameublement des logements collectifs, tant en *primo* équipement qu'en remplacement d'équipements existants.

Au vu des consommations antérieures, il est proposé de porter l'enveloppe budgétaire dévolue à cette sous-destination à 40 000 €.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 40\,000\text{ €}$

Sous destination 1-5. Gardiennage et sécurité

	Exécuté 2019		BR 2020	BI 2021
Nature	AE	CP	AE/CP	AE/CP
Fonctionnement	10 597	11 923	10 000	15 000
Personnel	105 912	105 912	131 568	135 000

Les dépenses relatives à cette sous-destination sont retracées à la fois dans l'enveloppe « personnel », pour assurer le paiement des salaires et cotisations patronales des gardiens de l'établissement et sur l'enveloppe de fonctionnement, afin de garantir la continuité du gardiennage pendant les périodes de vacances des agents, en ayant recours à du personnel intérimaire.

Au vu de la consommation 2019 et des données 2020 connues, il est proposé d'augmenter les crédits alloués à cette sous-destination à hauteur de 5 000 €.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 15\,000\,€$

Pour 2021 l'enveloppe *personnel* connaît une légère hausse liée notamment au versement d'une aide au retour à l'emploi d'un agent sur la base des crédits alloués à la sous-destination 1-5.

→ *Personnel* : $AE = CP = 135\,000\,€$

Sous destination 1-6. Nettoyage et entretien des parties communes

En euros	Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
Nature	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	969 656	963 343	1 215 000	1 205 000	1 250 000	1 250 000
Personnel	4 297	4 297	5 000	5 000	5 000	5 000

Les contrats relatifs aux prestations de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts nécessaires sur l'ensemble du parc domanial sont financés sur ce poste de dépenses et occasionnent une charge financière substantielle bien que neutralisée en partie sur l'exercice de l'année suivante, par la régularisation des charges locatives.

Les montants sont d'une part en AE pour couvrir les engagements fermes souscrits dans l'année 2021, qu'ils soient annuels ou pluriannuels, d'autre part en CP pour couvrir l'exécution des dépenses afférentes aux contrats d'entretien ou prestations ponctuelles.

→ *Fonctionnement* : $AE = 1\,250\,000\,€ / CP = 1\,250\,000\,€$

Néanmoins, ces prestations ne sont pas systématiquement externalisées. Elles peuvent également être réalisées par des agents rémunérés par l'établissement. Des crédits sont donc ouverts pour la prise en charge du salaire d'un agent d'entretien en fonction à temps partiel dans la cité de Modane.

→ *Personnel* : $AE = CP = 5\,000\,€$

DESTINATION 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

Evolution des crédits exécutés en 2019 et ouverts au BR 2020 et BI 2021 (en €) sur la destination 2 :

	Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021		Evolution en % BI/BR	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	4 828 715	4 331 378	3 853 164	4 370 973	4 033 550	4 133 550	4,68 %	-5,43 %
Investissement	4 637 205	2 772 398	2 560 047	2 670 076	6 985 231	5 251 956	172,86 %	96,70 %
TOTAL	9 465 920	7 103 776	6 413 211	7 041 049	11 018 781	9 385 506	71,81 %	33,30 %

Sous destination 2-2. Travaux prévus au titre de la programmation immobilière (PI)

Les dépenses afférentes à cette sous-destination affectent à la fois l'enveloppe *fonctionnement* et celle d'*investissement*, afin de permettre la poursuite des opérations en cours et la mise en place de nouvelles opérations. Elles se répartissent comme suit :

- Les dépenses de fonctionnement recouvrent les travaux de rénovation, les rémunérations fixes des mandataires, la publicité des travaux à réaliser, ainsi que les déménagements temporaires éventuels.
- Les dépenses d'investissement sont constituées des travaux proprement dits, ainsi que des frais accessoires afférents à ceux-ci (rémunération variables des mandataires, diagnostics et études préalables, maîtrise d'œuvre...).

Cette ventilation diffère de celle retenue jusqu'au budget initial 2020 inclus. Elle fait suite à une analyse commune du service comptable de l'État et du commissaire aux comptes de l'EPA Masse des Douanes.

SDEST 2-2 (en €)	Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021		Variation BI/BR	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	2 131 575	1 657 342	910 964	1 368 773	948 000	948 000	4,1%	-30,7%
Investissement	4 572 380	2 720 718	2 360 047	2 470 076	6 785 231	5 051 956	187,5%	104,5%
Total	6 703 955	4 378 060	3 271 011	3 838 849	7 733 231	5 999 956	136,4%	56,3%

Ventilation des opérations de programmation immobilière(en €) :

SD 2-2 (en €)	AE 2021		CP 2021	
	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement	Investissement
PI 2021 (1)	220 000	3 592 768	220 000	2 611 925
Rénovation d'appartements (2)	703 000	-	703 000	0
<i>s/total PI 2021 (3)=(1)+(2)</i>	923 000	3 592 768	923 000	2 611 925
<i>Soit : PI 2021 globale (Inv + Fct) (3)</i>	4 515 768		3 534 925	
PI < 2021 (4)	-	3 067 463	0	2 315 031
Réserves (5)	25 000	125 000	25 000	125 000
<i>Soit : PI votée en 2021 (3+4+5)</i>	948 000	6 785 231	948 000	5 051 956

Cette sous-destination reprend :

1. Les travaux soumis au vote du conseil d'administration dans le cadre de la programmation immobilière 2021. Ils sont concentrés autour :
 - a) D'opérations majeures, d'un montant supérieur à 100 000 € comprenant notamment :
 - i. L'isolation des façades existantes et réfection des toitures et terrasses à Saint-Malo (700 315 €) ;
 - ii. Condamnation des vide-ordures, traitement des ouvertures des celliers et remplacement de portes à la cité de Calais (192 930 €) ;
 - iii. Remplacement des garde-corps à la cité d'Ajaccio (174 426 €) ;
 - iv. Réfection de l'étanchéité des balcons et remplacement des garde-corps à la cité de Pontarlier (159 244 €).
 - v. Reprise du réseau d'assainissement et réparation de canalisations à la cité de l'Haÿ-les-Roses (154 554 €).
 - vi. Réfection des réseaux d'eaux et des enrobés de voirie ainsi que traçage des places de parking à la cité d'Anglet (122 850 €)
 - vii. Réfection des réseaux d'eaux et des enrobés de voirie ainsi que traçage des places de parking à la cité de Cambo (109 200 €)
 - b) D'opérations d'un montant de travaux inférieurs ou égaux à 100 000 €, afin de répondre à des besoins plus diversifiés.
2. Les demandes de rénovations de logements. Pour 2021, il est proposé une enveloppe de 703 000 € en AE et CP
3. Les travaux de PI votés avant 2021 dont la réalisation n'est pas encore achevée. Pour 2021, il est proposé un montant de 3 067 463 € en AE et 2 315 031 € en CP afin de permettre à l'établissement de réengager les sommes initialement allouées à ACE BTP, mandataire défaillant en cours de remplacement.

4. La nature même des travaux impose de constituer des réserves. Elles ont pour objectif de prévenir les blocages budgétaires qui pourraient survenir en cas d'insuffisance de crédits et de mener ainsi à terme les opérations entreprises. Le montant proposé au titre des réserves budgétaires pour l'année 2021 est évalué à 150 000 €, identique à 2020, et ventilé pour 25 000 € au titre du fonctionnement et 125 000 € au titre de l'investissement.

Sous destination 2-3. Travaux d'entretien courant, hors PI (en €)

	Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
Nature	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	654 957	634 808	792 200	852 200	925 550	1 025 550
Investissement	64 824	51 679	200 000	200 000	200 000	200 000

Les bâtiments du parc domanial de l'établissement font l'objet de menus travaux dans le cadre de l'entretien courant des bâtiments. Cet entretien est assuré par les services territoriaux et consomme des crédits de fonctionnement. Pour 2021, le forfait a été augmenté de 50 € par logement pour l'ensemble du parc domanial, passant ainsi de 300 € à 350 €, soit 925 550 € sur une base de 2 073 logements.

En outre, une réserve de 200 000 € est ouverte en fonctionnement et investissement en AE/CP pour couvrir d'éventuels dépassements. S'ajoutent à ces réserves les compléments suivants destinés à couvrir d'éventuels *restes à payer*, qui sont de 100 000 € en CP sur l'enveloppe fonctionnement ;

→ *Fonctionnement* : $AE = 925\,550\,€ / CP = 1\,025\,550\,€$

→ *Investissement* : $AE = CP = 200\,000\,€$

Sous destination 2-5. Impôts, taxes et primes d'assurance

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
2 042 183	2 039 227	2 150 000	2 150 000	2 160 000	2 160 000

Cette sous-destination constitue un poste de dépense structurel de l'établissement. Ainsi, en 2019 elle représentait 17,6 % de la totalité des CP décaissés.

La fiscalité supportée par l'établissement comprend :

1. les taxes foncières, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
2. les taxes d'habitation des chambres meublées.
3. pour une part plus résiduelle les taxes d'habitation des logements vacants (THLV) perçues sur un certain nombre de territoires.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 2\,050\,000\,€$

Les prévisions de paiement des cotisations d'assurances versées à Axa sont quant à elles inchangées compte tenu de la consommation effective sur les exercices 2019 et 2020.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 110\,000\,€$

DESTINATION 3. Fonctions support

Les crédits ouverts au BI 2021 (en €) marquent une hausse sur la destination 3, par rapport au BR 2020. Ils sont ventilés comme suit :

	BR 2020		BI 2021		Evolution en %	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	181 500	218 500	209 240	209 240	27 740 €	-4,24 %
Investissement	10 000	10 000	10 000	10 000	0 €	0,00 %
TOTAL	191 500	228 500	219 240	219 240	14,49 %	-4,05 %

Sous destination 3-1. Fournitures et équipements administratifs

Exécuté 2019	BR 2020	BI 2021
AE/CP	AE/CP	AE/CP
3 203	5 000	10 000

Ces crédits de fonctionnement supportent d'éventuelles dépenses de fournitures administratives et de communication. Compte tenu des exécutions 2018 et 2019 ils sont portés à 10 000 €.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 10\,000\,€$

Sous destination 3-2. Frais de mission et de réception

Exécuté 2019	BR 2020	BI 2021
AE/CP	AE/CP	AE /CP
793	2 500	5 000

Les frais de transport, de restauration et d'hébergement sont notamment retracés dans cette sous-destination. Les frais liés à l'organisation de certaines formations à destination des élus sont également repris dans cette catégorie.

Au vu du faible exécuté 2019 et des données disponibles pour l'exercice 2020 en cours, il est proposé d'inscrire 2 500 € sur ce poste de dépense.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 2\,500\,€$

Sous destination 3-3. Formation professionnelle et prestations de conseil

Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
AE	CP	AE	CP	AE	CP
38 440	44 156	27 000	60 000	56 340	56 340

Pour 2021, les crédits inscrits dans cette sous-destination regroupent :

- 1) les dépenses liées aux frais de missions et actions de formation professionnelle (rémunération des intervenants, frais de déplacement, organisation de séminaire) pour un montant en AE/CP de 5000 €, eu égard à la consommation des crédits l'an dernier ;
- 2) 6 500 € en AE/CP au titre d'une formation annuelle en pathologie du bâtiment ;
- 3) 5 000 € en AE/CP pour d'éventuels services de conseils juridiques.

- 4) Les dépenses afférentes à la certification des comptes, qui regroupent :
- Les prestations du commissaire aux comptes (Mazars) soit 25 000 € d'AE et 25 000 € de CP .
 - L'assistance de Grant-Thornton soit 11 000 € d'AE/CP.

→ *Fonctionnement* : $AE = 56\,340\,€ / CP = 56\,340\,€$

Tableau récapitulatif (en €):

	AE 2021	CP 2021
Frais de mission /déplacements	5 000	5 000
Mazars (Commissariat aux comptes)	25 000	25 000
Grant-Thornton (Assistance à la certification des comptes)	11 000	11 000
Conseil en Assurance	3 840	3 840
Formation pathologie du bâtiment	6 500	6 500
Cabinet Bignon-Lebray (service conseil juridique)	5 000	5 000
TOTAL (en €)	56 340	56 340

Le cabinet Mazars avait préconisé, dans son rapport relatif à la certification des comptes de l'établissement, une ré-évaluation des biens confiés par conventions domaniales d'utilisation à la Masse des douanes. À ce jour, l'EPA n'a pas souhaité s'investir dans une telle démarche par ses propres moyens, préférant solliciter les services locaux du Domaine. Il n'est donc pas prévu de crédits à cette fin.

Sous destination 3-4. Informatique (en €)

<i>En euros</i>	Exécuté 2019		BR 2020		BI 2021	
Nature	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Fonctionnement	121 653	165 989	122 000	126 000	137 900	137 900
Investissement	0	6 708	10 000	10 000	10 000	10 000

Les crédits dévolus à l'informatique recouvrent plusieurs composantes :

- la maintenance des applications déjà utilisées par les services ;
- les coûts complémentaires de développement des nouveaux progiciels.

Les prévisions de dépenses sont réparties ainsi :

- Pour Eksae (ex-Cegid Public) :
 - 17 000 € d'AE/CP afin d'assurer la maintenance d'Y2 ;
 - 6 000 € d'AE/CP pour bénéficier du module *doclink* interfaçant Y2 avec Chorus pro ainsi que de la téléassistance du progiciel Y2.
 - 5 020 € pour la maintenance du module Salvia (Ex-Cegid patrimoine)
 - 1 380 € afin de bénéficier d'une journée de formation au module Cegid Patrimoine
- SOPRA-STERIA :
 - 50 000 € d'AE/CP au titre de la *tierce maintenance applicative* (TMA)¹.

¹ Il est rappelé que, comme pour l'exercice 2019 et 2020, ce mode de facturation « en régie » permet à l'établissement de s'acquitter uniquement des prestations réellement effectuées. Les 50 000 € d'AE/CP de la TMA constituent un plafond.

- b) 20 000 € d'AE/CP pour la maintenance.
- c) 3 500 € d'AE/CP pour l'adhésion au club ULIS
- d) 15 000 € d'AE/CP pour des modules spécifiques (module relance des assurances et assistance pour les régularisations de charges).

3) Pour GFI : 20 000 € d'AE/CP pour la maintenance et l'assistance d'Immos.net et Sirepa afin d'accéder aux données budgétaires et comptables des exercices antérieurs à 2018.

Répartition détaillée des dépenses liées à l'informatique – BI 2021					
		Fonctionnement		Investissement	
		AE	CP	AE	CP
EKSAE (Y2)	Maintenance	17 000	17 000	0	0
	Module doclink	6 000	6 000	0	0
	Module Cegid Patrimoine	5 020	5 020		
	1 journée de formation	1 380	1 380		
	TOTAL	29 400	23 400	0	0
SOPRA-STERIA (ULIS)	Restes à payer <i>partie forfaitaire</i>	0	0	0	0
	Maintenance	20 000	20 000	0	0
	Tierce maintenance applicative (TMA)	50 000	50 000		
	Club ULIS	3 500	3 500	0	0
	Prévisions modules spécifiques	15 000	15 000	0	0
	TOTAL	88 500	88 500	0	0
GFI	Immos.net & Sirepa	20 000	20 000	0	0
Réserve		0	0	10 000	10 000
TOTAL GENERAL		137 900	137 900	10 000	10 000

→ *Fonctionnement* : AE = 137 900 € / CP = 137 900 €

→ *Investissement* AE = CP = 10 000 €

Sous destination 3-5. Impayés, contentieux et pénalités

Cette sous-destination regroupe essentiellement les frais de recouvrement d'huissier et, dans une moindre mesure, les pénalités de retard (*intérêts moratoires*).

Au vu de l'exécuté 2019, un montant de 30 000 €, équivalent à celui du BI 2020 est proposé pour le BI 2021.

Exécuté 2019		BR 2020	BI 2021
AE	CP	AE/CP	AE/CP
20 141	20 141	25 000	30 000

→ *Fonctionnement* : AE = CP = 30 000 €

Rappel des DESTINATIONS

DESTINATION 1. Gestion locative et habitabilité des logements

Sous-destination 1-1. Versements aux bailleurs

Sous-destination 1-2. Versements aux locataires

Sous-destination 1-3. Fluides et énergies

Sous-destination 1-4. Équipements divers au sein des logements

Sous-destination 1-5. Gardiennage et sécurité

Sous-destination 1-6. Nettoyage et entretien des parties communes

DESTINATION 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

Sous-destination 2-2. Travaux prévus au titre de la programmation immobilière

Sous-destination 2-3. Travaux d'entretien courant, hors PI

Sous-destination 2-5. Impôts, taxes et primes d'assurance

DESTINATION 3. Fonctions support

Sous-destination 3-1. Fournitures et équipements administratifs

Sous-destination 3-2. Frais de mission et de réception

Sous-destination 3-3. Formation professionnelle et prestations de conseil

Sous-destination 3-4. Informatique

Sous-destination 3-5. Impayés, contentieux et pénalités

ANNEXE II – Recettes par origine

Comme pour les exercices précédents, les recettes de l'établissement sont globalisées par nature. En effet, l'EPA ne perçoit pas de recettes fléchées, c'est-à-dire affectées dès leur adoption budgétaire à une catégorie de dépenses.

Les recettes de l'établissement sont catégorisées en *recettes propres* et en *autres financements de l'État*. Elles représentent un total prévu de **11 435 500 €** pour l'exercice 2021 contre 11 777 294 € au BR 2020 et 12 132 515 € au BI 2020.

S'agissant des versements perçus au titre du Compte d'affectation spéciale (CAS), il est trop tôt pour connaître les montants liés aux retours de cession. Aussi, ils seront inscrits sur le budget rectificatif 2021.

Les recettes 2021 présentées ci-après sont en diminution par rapport à celles présentées au BI 2020. En effet, le montant des recettes propres a été revu, tant pour le BR 2020 que pour le BI 2021, au regard de l'exécuté 2019.

I. Recettes propres

L'ensemble des recettes propres de l'établissement s'élève à **10 810 500 €** pour l'année 2021.

BI 2020	BR 2020	BI 2021	Variation BI/BR
11 447 515	10 989 614	10 810 500	-1,6%

A) Loyers

La prévision du montant des redevances d'occupation pour l'année 2021 devrait atteindre, sur une hypothèse de douze mois d'encaissements, **7 681 500 €**. Elle tient compte d'une augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2021 de 0,66 % de la redevance basée sur l'IRL (indice de référence des loyers) du 2^e trimestre 2020. Cette prévision de recettes se répartit comme suit :

- 7 160 000 € au titre des loyers du parc domanial ;
- 521 500 € au titre des loyers du parc locatif.

B) Provisions pour charges

Le montant prévisionnel des provisions pour charges à percevoir est proposé à hauteur de 2 600 000 €. Ce montant correspond à ce qui avait été perçu au compte financier 2019, pondéré du réalisé des années antérieures.

C) Produits annexes

L'établissement perçoit diverses recettes, accès aux antennes TV essentiellement, versées par les locataires de ses logements. Cette recette stable d'une année sur l'autre est fixée à 20 000 € pour l'exercice 2021, identique à 2020.

Le loyer du terrain de la rue de Thionville rapportera 24 000 € à l'établissement. Ce terrain a été

loué à I3F dans le cadre d'un bail qui organise la construction et la location de logements à destination des douaniers pendant une durée déterminée.

Enfin, comme pour l'exercice précédent, 400 000 € sont attendus sur des retours liés à la gestion courante de l'établissement : régularisation de charges locatives et versements de fonds par les mandataires. L'ensemble des produits annexe représente donc un total de 444 000 €.

D) Indemnisation des assurances

L'indemnisation des sinistres de la part des assurances au bénéfice de l'établissement est évaluée comme lors des précédents exercices à 30 000 €.

E) Les premières mises de Masse

Les premières mises de Masse sont évaluées à 55 000 €.

II. Autres financements de l'État (en €)

BI 2020 (sans CAS)	BR 2020 (avec CAS)	BI 2021 (sans le CAS)	Variation BI/BI
685 000	787 680	625 000	-8,8%

A) Subvention DGDDI

Le montant de la subvention versée par la DGDDI à l'EPA Masse en 2021 est prévu pour un montant de 500 000 €.

B) Part-État

L'établissement perçoit de la DGDDI des remboursements fondés sur une répartition du coût de fonctionnement de locaux partagés. L'EPA paie dans un premier temps l'intégralité des charges (sous-destination 1-2 *versements aux locataires*) et récupère auprès de l'État dans un second temps la proportion dont il a la charge.

Ces recettes sont évaluées à 100 000 € pour 2021 comme en 2020. Cette estimation est la contrepartie des prévisions de décaissements effectués pour les parts-État dans la sous-destination 1-2. Cette dernière se répercute par conséquent sur les sommes que l'État doit restituer à l'établissement.

C) Dégrèvements d'impôts

Recette devenue incertaine pour l'établissement, il est prévu un montant de 25 000 €, identique au BR 2020, mais en baisse par rapport au BI 2020. Une divergence d'interprétation est apparue avec certains services locaux de la DGFIP qui rejettent ces dégrèvements en raison de la nature du lien entre la Masse et ses locataires.

ANNEXE III- Les opérations non budgétaires : les dépôts de garantie

Les dépôts de garantie correspondent à un mois de loyer hors charge. Ils sont destinés à couvrir d'éventuelles réparations devant rester à la charge du locataire lors de la libération du logement. Dans le cas contraire, ils ont vocation à être restitués au locataire sortant.

Dans le cadre de la réglementation GBCP, les dépôts de garantie versés ou remboursés ne constituent pas des opérations budgétaires. En effet, elles ne dépendent que de la comptabilité générale. Ainsi, si elles affectent bien la trésorerie, elles n'ont en revanche aucune conséquence sur le solde budgétaire.

Dépôts de garantie et cautions (en €) (comptes 16511 et 16518)	2019 (exécuté)	2020 (BR)	2021 (BI)	Écart 2020/2021	Variation 2020/2021
Encaissements	153 960	150 000	150 000	0	0,00 %
Décaissements	81 960	85 000	90 000	5 000	5,88 %

ANNEXE IV – LEXIQUE BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE

Autorisation d'engagement (AE) : elles constituent "la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées". Elles sont entièrement consommées dès l'origine de la dépense, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte juridique engageant la dépense de l'Établissement. Les autorisations d'engagement sont le support de l'engagement de dépenses qui peuvent s'étaler sur plusieurs années, comme par exemple pour des investissements, dont la réalisation et le paiement peuvent être échelonnés sur plusieurs exercices.

- C'est le plafond de dépenses pouvant être engagées dans l'année.

Les crédits de paiement (CP) : ils représentent "la limite supérieure des dépenses pouvant être ordonnancées ou payées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations d'engagement". Ils sont le support de règlement de la dépense engagée au préalable. Dans le cas d'un engagement juridique s'exécutant sur plusieurs exercices, la consommation des CP est échelonnée sur plusieurs exercices budgétaires, jusqu'à atteindre le total des autorisations d'engagement initiales.

- Ils représentent le volume de dépenses que l'établissement pourra décaisser au cours d'une année.

Amortissement : répartition systématique du montant d'un investissement sur la durée de son utilisation. Il s'agit donc de l'étalement du coût de l'investissement au cours de la durée d'utilisation de ce bien.

- Il permet de constater la dépréciation des immobilisations.

Reprise sur amortissements et provisions : différence entre les dotations effectuées au cours d'exercice antérieurs et la dépréciation économique réelle des immobilisations, les risques et charges d'exploitation, la dépréciation constatée des immobilisations, des stocks et en-cours ou des créances.

- Elle a pour but d'annuler les amortissements (ou provisions) qui n'ont pas ou plus lieu d'être.

Capacité d'autofinancement (CAF) : terme désignant l'ensemble des ressources internes générées par l'établissement dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement. Il s'agit du flux potentiel de trésorerie (sans tenir compte des décalages temporels) dégagé par l'ensemble de l'activité normale de l'établissement. Son périmètre comprend les opérations pour compte propre du cycle de fonctionnement. Globalement, la CAF permet d'investir sans toucher le fonds de roulement.

- La CAF permet de couvrir, pour tout ou partie, les investissements à réaliser. Elle représente le volume réel de ressources financières que l'EPA a dégagé par son activité. Elle alimente le fonds de roulement.

Fonds de roulement : il correspond au surplus de ressources durables laissé à disposition du cycle d'exploitation après avoir financé ses actifs immobilisés. Il a ainsi pour vocation de financer les investissements. Le fonds de roulement mesure la quantité de ressources non

utilisées par les actifs immobilisés qui permettra de couvrir les dépenses d'exploitation nette des encaissements. Il s'agit d'un indicateur financier permettant de vérifier qu'un investissement de long terme soit financé par une ressource elle aussi de long-terme.

- Le fonds de roulement correspond à une réserve qui a pour vocation première de financer les investissements et donc d'assurer le développement pérenne de l'établissement.

Immobilisation : actif d'utilisation durable (exemple : une cité).

Trésorerie : ensemble des liquidités disponibles en caisse. Elle est constituée des comptes de disponibilités et des valeurs mobilières. Son évolution se fait au rythme des encaissements et décaissements successifs (en investissement comme en fonctionnement).

- C'est le montant des disponibilités immédiatement mobilisables.

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Budget Initial 2020

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES									RECETTES				
	Montants Compte financier 2019		Montants BR 2020		Montants BI 2021		Ecart entre le BI 2020 et le BR 2020		Montants Compte financier 2019	Montants BR 2020	Montants BI 2021	Ecart entre le BI 2020 et le BR 2020	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP					
Personnel	110 208	110 208	136 568	136 568	140 000	140 000	3 432	3 432	11 723 135	11 777 294	11 435 500	-341 794	Recettes globalisées
dont contributions employeur au CAS Pension							-	-					Subvention pour charges de service public
							-	-	886 166	787 680	625 000	-162 680	Autres financements de l'Etat
							-	-		-		-	Fiscalité affectée
Fonctionnement	9 088 599	8 714 377	10 372 064	10 293 473	11 407 250	10 353 350	1 035 186	59 877	10 836 949	10 989 614	10 810 500	-179 114	Autres financements publics
							-	-		-		-	Recettes propres
Intervention							-	-		-		-	
							-	-	-	-	-	-	Recettes fléchées*
Investissement	4 637 205	2 779 105	2 670 047	2 680 076	6 995 231	5 261 956	4 425 184	2 581 880					Financements de l'Etat fléchés
			-	-			-	-					Autres financements publics fléchés
			-	-			-	-					Recettes propres fléchées
			-	-			-	-					
			-	-			-	-					
TOTAL DES DEPENSES AE (A)	13 846 012	11 603 690	13 078 679	13 110 117	18 542 481	15 755 306	5 463 802	2 645 189	11 723 135	11 777 294	11 435 500	-341 794	TOTAL DES RECETTES (C)
CP (B)													
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)	119 445			-		-			-	1 332 823	4 319 806		SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

(*) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU
Dépenses par destination - Recettes par origine – BI 2021

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination – BI 202

Budget	DEPENSES									
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
Destination 1 : « gestion locative et habitabilité des logements »	140 000	140 000	7 134 460	5 980 560					7 274 460	6 120 560
Destination 2 : « gestion et entretien du patrimoine immobilier »			4 033 550	4 133 550			6 985 231	5 251 956	11 018 781	9 385 506
Destination 3 : « fonctions support »			239 240	239 240			10 000	10 000	249 240	249 240
TOTAL	140 000	140 000	11 407 250	10 353 350	0	0	6 995 231	5 261 956	18 542 481	15 755 306

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C -

2

Tableau des recettes par origine - BI 202

Budget	RECETTES								
	Recettes globalisées					Recettes fléchées			Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat	Fiscalité affectée	Autres financements publics	Recettes propres	Financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
Origine 1		625 000			10 810 500				11 435 600
TOTAL	0	625 000	0	0	10 810 500	0	0	0	11 435 500

SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C

4 319 8

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS					FINANCEMENTS				
	Montants Compte financier 2019	BR 2020	Montants BI 2021	Ecart entre le BI 2021 Et le BR 2020	Montants Compte financier 2019	BR 2020	Montants BI 2021	Ecart entre le BI 2021 Et le BR 2020	
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	-	1 332 823	4 319 806	2 278 124	119 445	-	-	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
dont Budget Principal								-	dont Budget Principal
dont Budget Annexe								-	dont Budget Annexe
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	81 960	85 000	90 000	5 000	153 960	150 000	150 000	10 000	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**				0	-			-	Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements non budgétaires (e1)	918 684			0	846 941			-	Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	1 000 644	1 417 823	4 409 806	2 283 124	1 120 346	150 000	150 000	10 000	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)	119 702	0	0	0	-	1 267 823	4 259 806	2 293 124	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***					-				dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	119 702				-				dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	1 120 346	1 417 823	4 409 806	2 283 124	1 120 346	1 417 823	4 409 806	2 303 124	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"
 (**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"
 (***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 6
Situation patrimoniale Budget Initial 2021

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Montants Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020	PRODUITS	Montants Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020
Personnel	110 208	136 568	140 000	3 432	Subventions de l'État				0
dont charges de pensions civiles*				0	Fiscalité affectée				0
Fonctionnement autre que les charges de personnel	12 425 168	13 916 998	13 960 712	43 714	Autres subventions	500 000	500 000	500 000	0
Intervention (le cas échéant)					Autres produits	12 884 088	13 081 940	12 806 026	-275 914
TOTAL DES CHARGES (1)	12 535 376	14 053 566	14 100 712	47 146	TOTAL DES PRODUITS (2)	13 384 088	13 581 940	13 306 026	-275 914
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	848 712	0	0	0	Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	0	471 626	794 686	323 060
TOTAL ÉQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	13 384 088	14 053 566	14 100 712	47 146	TOTAL ÉQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	13 384 088	14 053 566	14 100 712	47 146

* Il s'agit des sous catégories de comptes présentant les contributions employeur au CAS Pensions

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Montants Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	848 712	-471 626	-794 686	-323 060
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 304 104	3 623 525	3 607 362	+16 163
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 176 280	1 870 526	1 870 526	0
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés		0		0
- produits de cession d'éléments d'actifs		0		0
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs		0		0
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	1 974 536	1 281 373	942 150	-339 223

Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Montants Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020	RESSOURCES	Montants Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020
Insuffisance d'autofinancement	0	0	0	0	Capacité d'autofinancement	1 974 536	1 281 373	942 150	-339 223
Investissements	2 779 105	2 680 076	5 261 956	2 581 880	Financement de l'actif par l'État	67 194	65 880		-65 880
					Financement de l'actif par des tiers autres que l'État				0
					Autres ressources	404 198			0
Remboursement des dettes financières (dépôts de garantie)	81 960	85 000	90 000	5 000	Augmentation des dettes financières (dépôts de garantie)	153 960	150 000	150 000	0
TOTAL DES EMPLOIS (5)	2 861 064	2 765 076	5 351 956	2 586 880	TOTAL DES RESSOURCES (6)	2 599 888	1 497 253	1 092 150	-405 103
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	0	0	0	0	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	261 177	1 267 823	4 259 806	2 991 983

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Compte financier 2019	Budget rectificatif 2020	Budget initial 2021	Ecart entre le BI 2021 et le BR 2020
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	-261 177	-1 267 823	-4 259 806	-2 991 983
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRÉSORERIE)	-380 879	0	0	0
Variation de la TRÉSORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	119 702	-1 267 823	-4 259 806	-2 991 983
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	12 890 965	11 623 142	7 363 336	-4 259 806
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-798 478	-798 479	-798 479	0
Niveau final de la TRÉSORERIE	13 689 444	12 421 621	8 161 815	-4 259 806

* Montant issu du tableau "Équilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL. (début de mois)	12 421 621	12 847 305	12 934 376	12 451 087	12 176 864	11 722 817	11 916 682	11 854 498	11 433 501	11 037 312	9 876 731	9 152 254	139 825 048
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globalisées	597 183	807 822	1 004 513	1 036 751	882 393	912 814	1 154 011	684 848	1 380 713	966 372	1 049 832	958 248	11 435 500
Subvention pour charges de service public													-
Autres financements de l'Etat	4 295	6 118	4 766	145 732	7 183	3 670	4 545	8 369	2 179	224 559	146 177	67 406	625 000
Fiscalité affectée													-
Autres financements publics													-
Recettes propres	592 888	801 704	999 747	891 019	875 210	909 144	1 149 466	676 479	1 378 534	741 813	903 655	890 842	10 810 500
Recettes budgétaires fléchées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financements de l'Etat fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées													-
Opérations non budgétaires	4 646	7 751	12 843	9 070	11 700	11 786	11 517	20 165	26 590	12 023	7 271	14 639	150 000
Emprunts : encaissements en capital													
Prêts : encaissement en capital													
Dépôts et cautionnements	4 646	7 751	12 843	9 070	11 700	11 786	11 517	20 165	26 590	12 023	7 271	14 639	150 000
Opérations gérées en comptes de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- TVA encaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													-
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires													-
A. TOTAL	601 829	815 572	1 017 356	1 045 821	894 093	924 600	1 165 528	705 013	1 407 303	978 395	1 057 103	972 888	11 585 500
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globalisées	170 710	722 779	1 496 317	1 313 937	1 342 514	725 791	1 221 084	1 114 201	1 793 647	2 130 115	1 775 243	1 948 969	15 755 306
Personnel	10 978	10 844	10 978	10 129	11 827	10 978	12 386	10 855	12 731	11 263	12 990	14 042	140 000
Fonctionnement	121 998	623 845	973 560	666 234	627 091	436 120	701 534	624 970	1 423 593	1 667 873	1 084 044	1 402 488	10 353 350
Intervention													-
Investissement	37 734	88 089	511 779	637 574	703 596	278 693	507 165	478 376	357 323	450 979	678 209	532 439	5 261 956
Dépenses liées à des recettes fléchées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personnel													-
Fonctionnement													-
Intervention													-
Investissement													-
Opérations non budgétaires	5 435	5 723	4 327	6 108	5 626	4 944	6 628	11 809	9 845	8 860	6 338	14 358	90 000
Emprunts : remboursements en capital													
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements	5 435	5 723	4 327	6 108	5 626	4 944	6 628	11 809	9 845	8 860	6 338	14 358	90 000
Opérations gérées en comptes de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires													-
B. TOTAL	176 145	728 501	1 500 644	1 320 044	1 348 140	730 735	1 227 712	1 126 010	1 803 492	2 138 976	1 781 581	1 963 326	15 845 306
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	425 684	87 071	-483 288	-274 223	-454 047	193 865	-62 185	-420 996	-396 189	-1 160 581	-724 478	-990 439	-4 259 806
SOLDE CUMULE (1) + (2)	12 847 305	12 934 376	12 451 087	12 176 864	11 722 817	11 916 682	11 854 498	11 433 501	11 037 312	9 876 731	9 152 254	8 161 815	

Variation de trésorerie correspondant à celle du tableau d'équilibre financier (I) ou (II)

TABLEAU 9
Opérations pluriannuelles - prévision

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Suivi par opération (ou par regroupement d'opérations) des autorisations d'engagement, des crédits de paiement et des recettes

A - Prévision d'autorisations d'engagement et de crédits de paiement

Opération	Nature	Prévision	Prévision 2021										Prévision N+1 et suivantes					
		Coût total de l'opération	AE ouvertes les années antérieures à 2021	AE consommées les années antérieures à 2021	AE reprogrammées ou reportées en 2021	AE nouvelles ouvertes en 2021	TOTAL des AE ouvertes en 2021	CP ouverts les années antérieures à 2021	CP consommés les années antérieures à 2021	CP reprogrammés ou reportés en 2021	CP nouveaux ouverts en 2021	TOTAL des CP ouverts en 2021	AE prévues en 2022	CP prévus en 2022	AE prévues en 2023	CP prévus en 2023	AE prévues > 2023	CP prévus > 2023
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) + (5)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) = (9) + (10)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
PI antérieures à 2021	Personnel																	
	Fonctionnement		633 431															
	Intervention																	
	Investissement	3 067 463	2 434 032			3 067 463	3 067 463				2 315 031	2 315 031			762 432			
	Total PI 2021	3 067 463	3 067 463	-	-	3 067 463	3 067 463	-	-	-	2 315 031	2 315 031	-	-	762 432	-	-	-
PI 2021 dont réserves	Personnel	-																
	Fonctionnement	245 000				245 000	245 000				245 000	245 000						
	Intervention																	
	Investissement	3 717 768				3 717 768	3 717 768				2 736 925	2 736 925			880 843			
	Total PI 2021	3 962 768	-	-	-	3 962 768	3 962 768	-	-	-	2 981 925	2 981 925			980 843			
Rénovations d'appartement (PI 2021)	Personnel																	
	Fonctionnement	703 000				703 000	703 000				703 000	703 000						
	Intervention	-																
	Investissement	-																
	Total Rénovations d'appartement 2021	703 000	-	-	-	703 000	703 000	-	-	-	703 000	703 000						
	Total opérations de PI (fonctionnement)	948 000	633 431	-	-	4 015 463	948 000	-	-	-	3 263 031	948 000						
	Total opérations de PI (investissement)	6 785 231	2 434 032	-	-	6 785 231	6 785 231	-	-	-	5 091 956	5 091 956			1 733 275			
	Total opérations de PI	7 733 231	3 067 463	-	-	10 800 694	7 733 231	-	-	-	8 314 987	5 999 956			1 733 275			
SI ULIS (SOPRA)	Personnel																	
	Fonctionnement	694 759	608 259	750 191		88 500	88 500	958 899	831 750		88 500	88 500	88 829	88 829	88 829	88 829		
	Intervention																	
	Investissement	404 259		287 223				485 285	6 708									
	Total SI ULIS	1 099 018	1 010 518	1 037 414	-	88 500	88 500	1 443 984	838 458	-	88 500	88 500	88 829	88 829	88 829	88 829	-	-
SI Y2 (Eksa)	Personnel																	
	Fonctionnement	316 552	253 620	287 152		29 400	29 400	314 810	280 754		29 400	29 400	22 000	22 000	22 000	22 000		
	Intervention																	
	Investissement	88 133	89 133	89 133	-			89 133										
	Total SI Y2	405 685	342 853	376 285	-	29 400	29 400	403 943	280 754	-	29 400	29 400	22 000	22 000	22 000	22 000	-	-
SI ImmoNet et Sirepa (GFI)	Personnel		50 841	50 841		20 000	20 000	50 841	50 841									
	Fonctionnement										20 000	20 000						
	Intervention																	
	Investissement																	
Réservation de logements	Personnel																	
	Fonctionnement	3 481 060	1 341 600	1 341 600		2 139 460	2 139 460	718 200	718 200		985 560	985 560			516 100	463 600		797 600
	Intervention																	
	Investissement																	
	Total réservation de logements	3 481 060	1 341 600	1 341 600	-	2 139 460	2 139 460	718 200	718 200	-	985 560	985 560	-	-	516 100	-	463 600	-
	Sa total personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sa total fonctionnement	5 440 371	2 631 931	2 182 432	-	6 263 423	3 195 960	1 727 740	1 600 631	-	4 357 091	2 042 060	110 829	626 929	110 829	574 429	-	-
	Sa total intervention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sa total investissement	7 278 623	2 927 424	386 356	-	6 785 231	6 785 231	574 216	6 708	-	5 051 956	5 051 956	-	-	1 733 275	-	-	-
	TOTAL	12 718 994	5 559 355	2 568 788	-	13 048 654	9 981 191	2 301 958	1 607 339	-	9 409 047	7 084 016	110 829	2 360 204	110 829	574 429	-	-

* A l'occasion du budget initial N, cette colonne enregistre les reprogrammations en AE ou en CP de N-1 sur N. Lors du premier budget rectificatif N, le cas échéant présenté avec le compte financier N-1, cette colonne enregistre les éventuels reports en AE et en CP.

B - Prévisions de recettes

Opération	Nature	Prévision	Prévision N		Prévisions en N+1 et suivantes		
		Financement de l'opération	Encaissements des années antérieures à N	Encaissement prévu en N	Encaissements prévus en N+1	Encaissements prévus en N+2	Encaissements prévus > N+2
		(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)
Op. 1	Financement de l'Etat*						
	Autres financements publics**						
	Autres financements***						
	Total Op.1	-	-	-	-	-	-
Op. 2	Financement de l'Etat*						
	Autres financements publics**						
	Autres financements***						
	Total Op.2	-	-	-	-	-	-
	Sa total financement de l'Etat	-	-	-	-	-	-
	Sa total autres financements publics	-	-	-	-	-	-
	Sa total autres financements	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-	-	-

* Subvention pour charges de service public, autres financements de l'Etat, fiscalité affectée, financements de l'Etat fléchés

** Autres financements publics et autres financements publics fléchés

*** Recettes propres et recettes propres fléchées

Contrairement aux exercices précédents, ce tableau reprend les données non plus pour les sous-destinations, mais pour des opérations en tant que telles. Ainsi, on ne retrouve plus l'opération « EPA qui reprend l'ensemble des dépenses d'informatiques, mais deux nouvelles opérations distinctes : SI ULIS et SI Y2.

Pour les opérations de programmation immobilière, elles sont cette année divisées en trois sous-opérations : PI antérieures à 2020, PI 2020 et rénovations d'appartements afin de permettre une lecture plus claire.

Le fait que certaines AE consommées soient supérieures au nombre d'AE ouvertes (SI ULIS, dépenses de fonctionnement sur les opérations de PI antérieures à 2020) s'explique par l'utilisation d'AE non ouvertes sur d'autres opérations (cui : des fonds prévus pour le SI Y2 ont pu être alloués à l'opération SI ULIS) ou sous-destination de la même nature, en vertu de la fongibilité des AE/CP au sein d'une même nature de dépenses.

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

			BR 2020	BI 2021
Niveaux initiaux	1	Niveau initial de restes à payer	8 232 077	8 020 639
	2	Niveau initial du fonds de roulement	12 890 965	11 623 142
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-798 479	-798 479
	4	Niveau initial de la trésorerie	13 689 444	12 421 621
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
Flux de l'année	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	13 689 444	12 421 621
	5	Autorisations d'engagement	13 078 679	18 542 481
	6	Résultat patrimonial	-471 626	-794 686
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	1 281 373	942 150
	8	Variation du fonds de roulement	-1 267 823	-4 259 806
	9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	75 000	70 000
	10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS 0	0
		Variation des stocks	+ / -	
		Charges sur créances irrécouvrables	-	
		Produits divers de gestion courante	+	
	11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS 0	0
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	0
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	0
	12	Solde budgétaire (8-9-10-11)	-1 332 823	-4 329 806
	13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-65 000	-70 000
	14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	-1 267 823	-4 259 806
	14.a	dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	-1 267 823	-4 259 806
Niveaux finaux	15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	10 000	0
	16	Variation des restes à payer	-31 438	-159 874
	17	Niveau final de restes à payer	8 020 639	7 860 765
	18	Niveau final du fonds de roulement	11 623 142	7 363 336
	19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	-798 479	-798 479
	20	Niveau final de la trésorerie	12 421 621	8 161 815
	20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée		
	20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	12 421 621	8 161 815
Comptabilité budgétaire				
Comptabilité générale				