

DÉLIBÉRATION N° 7

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 9 NOVEMBRE 2016**

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

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le budget initial 2017 de l'établissement public « la Masse des douanes », tel que joint en annexe.

Fait à Montreuil, le 9 novembre 2016

La présidente,



Hélène CROCQUEVIEILLE

TABLEAU 3
SITUATION DES ENGAGEMENTS ET DE LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE

Suivi par opération (ou par regroupement d'opérations) des engagements, des charges ou immobilisations et des prévisions de ressources

A - Prévision d'engagements et de charges ou immobilisations

Opération	Nature	Coût total de l'opération	AE consommées les années antérieures à 2017	AE nouvelles ouvertes en 2017	TOTAL des AE	CP consommés les années antérieures à 2017	CP programmés en 2017	TOTAL des CP consommées ou prévues en 2017	AE 2018	CP 2018	AE 2019	CP 2019	AE 2020	CP 2020
		(1)												
PI 2017	Personnel													
	Fonctionnement			1 270 000	1 270 000		453 000	453 000		538 953		133 080		144 967
	Intervention							0						
	Investissement			3 978 726	3 978 726		1 415 000	1 415 000		1 868 466		416 920		278 340
Total Op.1		-	-	5 248 726	5 248 726	-	1 868 000	1 868 000	-	2 407 419	-	550 000	-	423 307
PI Avant 2017	Personnel													
	Fonctionnement			3 497 042	3 497 042	3 210 085	646 500	3 856 585						
	Intervention													
	Investissement			13 565 715	13 565 715	11 281 436	2 400 000	13 681 436		275 000				
Total Op.2		-	17 062 757	-	17 062 757	14 491 521	3 046 500	17 538 021	-	275 000				
SI EPA	Personnel													
	Fonctionnement			412 058	300 000	712 058	402 058	300 000		10 000				
	Intervention													
	Investissement			529 860	220 000	749 860	300 000	220 000		229 860				
Total Op.3		-	941 918	520 000	1 461 918	702 058	520 000	1 222 058	-	239 860	-	-	-	-
Réservations de Logements	Personnel													
	Fonctionnement			805 000	300 000	1 105 000	636 500	212 500		162 500		83 500		
	Intervention													
	Investissement													
Total Op.4		-	805 000	300 000	1 105 000	636 500	212 500	849 000	-	162 500	-	83 500	-	-
	Ss total personnel		-	-	-	-	-	-		-		-		-
	Ss total fonctionnement		4 714 100	1 870 000	6 584 100	4 248 643	1 612 000	5 860 643		711 453		216 580		144 967
	Ss total intervention		-	-	-	-	-	-		-		-		-
	Ss total investissement		14 095 575	4 198 726	18 294 301	11 581 436	4 035 000	15 616 436		2 373 326		416 920		278 340
TOTAL		-	18 809 675	6 068 726	24 878 401	15 830 079	5 647 000	21 477 079	-	3 084 779	-	633 500	-	423 307

B - Prévisions de ressources

Opération	Nature	Prévision	Prévision N		Prévisions en N+1 et suivantes		
		Financement de l'opération	Ressources des années antérieures à N	Ressources prévues en N	Ressources prévues en N+1	Ressources prévues en N+2	Ressources prévues > N+2
		(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
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		-	-	-	-	-	-
	Ss total financement de l'Etat	-	-	-	-	-	-
	Ss total autres financements publics	-	-	-	-	-	-
	Ss total autres financements	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	-	-	-

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

** Autres financements publics

*** Recettes propres

BUDGET INITIAL 2017

L'exercice 2016 a constitué une étape de transition vers la pleine application, au 1^{er} janvier 2017, des dispositions de la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), issues du décret du 07 novembre 2012, véritable pendant de la loi organique relative aux finances publiques (LOLF) du 01 août 2001 à l'échelon des opérateurs de l'État.

Le budget de l'établissement, présenté pour la deuxième année selon un référentiel par destinations, a vocation à porter la présentation détaillée des crédits.

Rappel des trois concepts clés de la GBCP :

1. Les autorisations d'engagement (AE). Premier compteur budgétaire, elles constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pendant un exercice et sont consommées au fur et à mesure de la signature des engagements juridiques. À chaque autorisation d'engagement correspond une opération ou série d'opérations de nature comparable.
2. Les crédits de paiement (CP). Second compteur budgétaire, elles constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être payées pendant un exercice. À chaque AE correspond un plafond de crédits de paiement mobilisable sur un ou plusieurs exercices.
3. Les destinations. Elles correspondent à la définition budgétaire des activités opérationnelles de l'établissement sur la base des compteurs AE et CP sur une ou plusieurs enveloppes budgétaires, dans une finalité de pilotage.

Le budget initial (BI) 2017 se compose de trois destinations budgétaires, qui reprennent chacune un montant d'AE et un montant de CP pour information du conseil d'administration :

- Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements
- Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier
- Destination 3. Fonctions support

Les enveloppes budgétaires (fonctionnement, intervention, investissement et personnel) constituent le seuil de la spécialisation des crédits. L'établissement est désormais libre d'exécuter les dépenses nécessaires à la réalisation de son objet juridique, dans la seule double limite - en AE et en CP - de ces enveloppes votées par le conseil d'administration.

Deux comptabilités complémentaires retraceront alors les actes de gestion liés à la vie de l'établissement :

- la comptabilité budgétaire, qui assure le suivi des dépenses en AE et en CP et des recettes lors des encaissements ;
- la comptabilité générale qui retrace ces mouvements en droits constatés, au plus près du fait générateur, dès la certification du service fait.

Cet exercice de budgétisation nécessite de bien faire la distinction entre les opérations budgétaires consommatrices de crédits en AE-CP et les opérations non budgétaires, qui seront retracées en droits constatés dans le tableau de la situation patrimoniale et en encaissements/décaissements dans le tableau d'équilibre financier.

PRÉSENTATION DU BUDGET INITIAL 2017

Le budget de l'établissement s'articule, autour de trois axes déclinés au sein de la nouvelle présentation budgétaire : le maintien de l'entretien des logements, la poursuite d'un haut niveau d'investissement au travers d'une programmation immobilière renforcée et le renforcement des fonctions support, avec en particulier un système d'information rénové.

Ce budget s'inscrit dans la logique de maîtrise des coûts engagée depuis quelques années, tout en développant des mesures induites par les orientations ministérielles apportées en réponse au référé de la Cour des comptes. Ce budget initial 2017 traduit la volonté de dynamiser la politique de logements de l'établissement et de mettre en place une politique patrimoniale rénovée.

I. Éléments politiques

Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements

La réservation initialement prévue en 2016 pour l'opération du Marin (Service territorial de Martinique) figure au budget 2017 (300 000 € en AE), en raison du retard pris par la SIMAR dans la réalisation d'un ensemble de logements destinés à plusieurs catégories d'agents de l'État. Des CP sont également prévus pour honorer les autres réservations en cours.

Hormis le Marin, aucune nouvelle réservation n'est inscrite en 2017.

Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

Le budget consacre une enveloppe globale de 5,3 M€ d'AE pour les opérations nouvelles de la programmation immobilière de l'année à venir (hors entretien courant et contrats d'entretien) :

- une enveloppe de 3,8 M€ pour les opérations majeures dont 2,28 M€ au seul titre des rénovations des cités de Port Saint Louis et Nantes, auxquelles s'ajoute une opération d'étude et de prospection, estimée à 140 000 €, visant à réaliser les compléments de métrage, de DPE et de diagnostics obligatoires dans l'ensemble des cités du parc domanial de l'EPA Masse ; ces recensements permettront à l'établissement de disposer de données complètes, utiles pour déterminer de futures programmations.
- 1,5 M€ seront consacrés à des opérations de travaux diverses.

L'effort d'entretien et de rénovation est donc très significatif et augmente de 23 % au regard de l'exercice 2016.

En plus de ces montants, une double réserve est établie, afin de préserver une marge d'intervention en cours d'année une fois les opérations engagées.

Destination 3. Fonctions support

Un système d'information renouvelé, intégrant toutes les dimensions de l'établissement

Après la résiliation contractuelle du marché de développement d'un système d'information avec la société GFI, une prestation d'AMOA est engagée au dernier trimestre 2016 pour conseiller l'établissement dans l'acquisition d'un logiciel répondant au mieux à ses besoins en matière de gestion locative et accompagner l'EPA tout au long de l'année 2017, pour sécuriser l'achèvement de ce projet dans les meilleures conditions possibles.

L'acquisition du nouveau logiciel de gestion locative est donc programmée sur le budget 2017, avec l'objectif de disposer d'une solution opérationnelle à la fin de l'année.

Enfin, pour compléter le système d'information, la mise en place d'une GED (Gestion Électronique de Documents) permettra à l'ensemble des services de la Masse de disposer d'un espace de documentation commun, tout en assurant la disponibilité de données dématérialisées répondant aux normes imposées aux opérateurs, en particulier en termes de traçabilité (arrêté du 07 octobre 2015 relatif aux conditions d'établissement, de conservation et de transmission sous forme dématérialisée des documents et pièces justificatives des opérations des organismes publics pris en application du décret n° 2012-1246 du 07 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique).

520 000 € (AE) permettront à l'EPA de disposer d'ici la fin 2017 d'un système d'information renouvelé, intégrant toutes les dimensions d'activités de la Masse, tant sur les plans budgétaires et comptables, documentaire qu'en matière de gestion locative et patrimoniale.

La montée en compétence des agents par des actions de formations diverses et adaptées aux évolutions métiers.

Les 80 000 € inscrits au budget 2017 traduisent l'effort engagé pour assurer les actions de formation professionnelle (rémunération des intervenants, frais de déplacement, pour un montant de 30 000€) à destination de l'ensemble des agents de la Masse, en particulier pour suivre les formations métiers sur le nouvel outil de gestion budgétaire et les formations sur l'outil de remplacement de « gestion locative » (GL) 50 000 € au titre des frais de formation.

Des mesures nouvelles pour améliorer l'attractivité de l'offre de logements de la Masse

Pour faire suite aux résultats de l'enquête sur l'attractivité des logements de la Masse, lancée à l'automne 2016, et aux pistes proposées lors du groupe de travail prévu en novembre prochain, 100 000€ sont consacrés à l'accompagnement des mesures de promotion et communication et destinées à valoriser les offres de l'établissement. Différents supports seront mis en place. Par exemple, un catalogue pourrait permettre de présenter les cités et les logements disponibles aux candidats et d'améliorer ainsi le taux d'occupation

II. Évolution des principaux agrégats entre 2016 et 2017

Des charges de fonctionnement relativement stables par rapport au BR2 2016

Le budget initial 2017 est marqué par une stabilité relative des charges par rapport au BR2 2016, aucune opération significative n'étant connue et donc programmée à ce stade.

Les prévisions de dépenses ont été établies au plus près des dépenses effectivement réalisables et en s'appuyant sur les projections établies pour le BR2 2016. Elles seront affinées au cours de l'exercice 2017, lors d'un budget rectificatif 2017 après analyse de la consommation en année

pleine sur 2016 et au début de l'exercice 2017.

Les dépenses d'investissement

Par rapport au BR2 2016, les opérations programmées au titre des dépenses d'investissement sont établies en regard des ambitions de la programmation immobilière 2017, avec une augmentation pour les AE mais les CP mobilisés sur l'exercice 2017 sont moindres et traduisent la pluriannualité des opérations de travaux. Ces dépenses concernent les opérations de programmation immobilière 2017 et antérieures à 2017 faisant l'objet de décaissements échelonnés (opérations pluriannuelles).

Des produits restés stables

Les prévisions de recettes 2017 sont très proches du niveau attendu fin 2016. Les loyers et provisions pour charges que percevra l'établissement sont en cohérence avec les montants du BR2 2016, puisque le taux d'occupation évolue peu et l'indice de révision des loyers reste stable sur un an.

Les orientations ministérielles doivent se traduire par une adaptation de la structure et un niveau plus conséquent de recettes, fruits d'une politique de loyers rénovée et des adaptations désormais inéluctables, comme la généralisation du dépôt de garantie, de nouvelles modalités de récupération sur travaux et dans les régularisations de charges. Ces éléments, insuffisamment déterminés et chiffrables au moment de l'élaboration de ce budget initial, seront inscrits au budget rectificatif 2017, une fois les mesures définies et les arbitrages arrêtés.

III. Analyse des équilibres

Résultat prévisionnel stable

Le résultat prévisionnel 2017 s'inscrit dans la logique de maîtrise des coûts engagée depuis plusieurs années par l'établissement. La différence entre des recettes quasi stables (13 526 157 €) et des dépenses en légère diminution dans le cadre des enveloppes de fonctionnement et de personnel (13 834 099 €) est minime. Un résultat prévisionnel légèrement déficitaire se dégage à hauteur de 307 942 €.

Pour rappel, les exécutions 2014 et 2015 ont présenté un résultat bénéficiaire respectivement de 1,2 M€ et 2,4 M€. Le BI 2016 était présenté avec un résultat excédentaire estimé à 1 112 953 € mais au regard de l'exécution constatée, l'année 2016 devrait présenter comme résultat un déficit proche de 1 M€.

Capacité d'autofinancement (CAF)

La capacité d'autofinancement désigne l'ensemble des ressources internes générées par l'établissement dans le cadre de son activité. En 2017, elle est basée sur une perte de 307 942 € à partir de laquelle sont compensées les dépenses et recettes pour ordre (mouvements comptables sans opérations de caisse), la capacité d'autofinancement de l'établissement atteint 917 625 € en 2017.

L'augmentation de la CAF par rapport au BR2 2016 (inscrit pour 249 557 €) trouve son origine notamment dans l'évolution des différents postes du compte de résultat net comptable.

Au 31 décembre 2015, la CAF s'est établie à 3 179 342 €.

Prélèvement sur fonds de roulement

Le prélèvement sur fonds de roulement 2017 s'élève à 3 222 375 €. Ce montant est cohérent avec la dernière prévision établie au BR2 (- 4 565 592 €) puisqu'il est prévu une réduction des décaissements portant sur l'investissement par rapport au BR2 ; le prélèvement sur fonds de roulement se trouve dès lors mécaniquement amoindri.

Trésorerie

Variable d'ajustement, la trésorerie de l'établissement présente, à l'issue du budget projeté, un niveau de 6,1 M€. Ce calcul du niveau de trésorerie est prévisionnel : il s'appuie sur le niveau inscrit lors du BR2 (9,3 M€), alors que ce dernier est décliné à partir du niveau de trésorerie réel au 31 décembre 2015 (13,9 M€).

En définitive, le budget 2017 marque un nouveau tournant dans la gestion de l'établissement. Ce budget initial s'inscrit dans une perspective de transition entre la gestion actuelle, avec la poursuite de l'effort collectif de maîtrise de l'engagement des dépenses, et les adaptations de sa politique de gestion locative et patrimoniale, qu'impliquent les orientations ministérielles.

Ce budget initial 2017 se traduit par des efforts significatifs pour rénover et entretenir le parc géré par l'établissement, tout en disposant de moyens plus adaptés tant aux besoins de ses agents, avec un système d'information rénové et des actions de formation ciblées en conséquence, qu'à celui des bénéficiaires de l'offre de services de la Masse.

Les indicateurs de la santé financière de l'établissement continuent à faire apparaître des ratios rassurants, qui appellent un suivi particulier pour disposer des moyens nécessaires à l'évolution de la stratégie locative et patrimoniale de la Masse au sein de la politique immobilière de l'État.

NOMENCLATURE PAR 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 2.1. Acquisitions de biens ou de terrains

Sous destination 2.2. Travaux prévus au titre de la programmation immobilière

Sous destination 2.3. Travaux d'entretien courant, hors PI

Sous destination 2.4. Entretien et maintenance des installations

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

Dépenses par destinations

DESTINATION 1. Gestion locative et habitabilité des logements

Sous destination 1.1. Versements aux bailleurs

Le niveau des crédits ouverts sur la destination 1 est en légère diminution par rapport au deuxième budget rectificatif 2016.

A) Loyers et provisions

L'indice de référence des loyers qui détermine l'augmentation des loyers versés aux bailleurs dans le cadre de l'intermédiation est resté stable sur un an. Aussi aucune évolution n'est projetée sur ce poste de dépense qui suit dès lors le niveau de crédits ouverts au BR2 2016.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 1\,100\,000\text{ €}$

Parallèlement et toujours dans le cadre de l'intermédiation, le montant des provisions pour charges versées aux bailleurs est quasiment maintenu au même niveau que sur l'exercice 2016, l'inflation presque nulle n'induisant pas d'augmentation mécanique du coût des charges à verser.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 400\,000\text{ €}$

B) Régularisation de charges

Le montant des crédits dévolus à la régularisation annuelle des charges du parc locatif (différentiel annuel entre les provisions pour charges versées par l'établissement et les charges effectivement payées par les bailleurs) est déterminé sur la base du montant prévisionnel inscrit en BR2 au titre de l'exercice précédent (2016).

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 152\,500\text{ €}$

C) Réservation de logements

Les autorisations d'engagement 2017 (300 000 €) permettront de procéder à une réservation sur le site du Marin (Martinique), initialement prévue en 2016, en fonction des prospections réalisées et des propositions de bailleurs.

Les crédits de paiements sont fixés à 212 500 € et se décomposent comme suit :

CP sur opérations antérieures	112 500 €	Gentilly (20 000 €) Montreuil Révolution (70 000 €) Les Lilas (22 500 €)
CP sur opération nouvelle	100 000 €	Projet site Marin

→ *Fonctionnement* : $AE = 300\,000\text{ €} / CP = 212\,500\text{ €}$

Sous destination 1.2. Versements aux locataires

A) Régularisation de charges

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

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 457\,500\,€$

B) Part État

Certaines dépenses d'entretien et de fonctionnement des immeubles sont communes à la DGDDI et à la Masse. Soit ces dépenses sont avancées dans un premier temps par la Masse et refacturées dans un second temps à l'État, soit ces dépenses sont avancées dans un premier temps par l'État et refacturées dans un second temps à la Masse.

Aucune correction particulière par rapport aux montants inscrits au BR2 2016.

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

C) Remboursement des dépôts de garantie

Les locataires tiers versent un dépôt de garantie lors de leur entrée dans les lieux ; ce dépôt de garantie constitue une ressource (investissement) que l'établissement est tenu de restituer - partiellement ou intégralement - lors de la sortie des lieux ; ce remboursement correspondant alors à un emploi (investissement). La variable issue de la mise en place d'un dépôt de garantie à tous les locataires sera inscrite une fois déterminée, au budget rectificatif.

→ *Investissement* : $AE = CP = 25\,000\,€$

Sous destination 1.3. Fluides et énergies

Cette sous destination représente, avec les opérations de travaux, un poste de dépenses majeur pour le budget de l'établissement. L'importance de la part budgétaire de cette sous destination est structurelle et sera stable sur les prochains exercices budgétaires. Pour cause, elle reprend les postes eau, gaz, électricité et fioul. Les contrats d'entretien en lien direct avec la fourniture de ces fluides sont également repris sous cette rubrique. Une part très large de ces dépenses sera récupérée en 2017, dans le cadre de la régularisation des charges locatives.

Les prévisions 2017 sont estimées au regard des montants inscrits au BR 2 2016. Elles seront réactualisées lors du BR1 2017 en fonction de la consommation 2016 et après analyse des différents postes.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 2\,500\,000\,€$

Fluides et énergie

Nature	BR 2 2016	Prévisions du BI 2017
Contrats	400 000 €	400 000 €
Électricité, Eau, Gaz	1 250 000 €	1 250 000 €
Fioul	850 000 €	850 000 €
Total	2 500 000 €	2 500 000 €

Sous destination 1.4. Équipements divers au sein des logements

Les dépenses d'équipement de faible valeur, les dépenses d'ameublement des logements collectifs, tant en primo équipement qu'en remplacement d'équipements existants, sont retracées sur cette sous-destination.

Le niveau des crédits proposé est calqué sur celui du BR 2 2016, pour prendre en compte les travaux de rénovation des logements occasionnés par les recrutements supplémentaires de douaniers.

→ Fonctionnement : AE = CP = 82 000 €

Sous destination 1.5. Gardiennage et sécurité

Les dépenses relatives à cette destination sont retracées à la fois dans l'enveloppe « personnel », pour assurer le paiement des salaires et cotisations patronales des 5 gardiens de l'établissement [Cités du Havre (1), de la Joliette(2), de l'Hay les roses (1) et Limeil Brévannes (1)] et à la fois sur l'enveloppe de fonctionnement, pour garantir la continuité du gardiennage pendant les périodes de vacances des agents, en ayant recours à du personnel intérimaire. Ces dépenses sont, comme les dépenses de fluides et d'énergie, en majorité récupérables.

→ Fonctionnement : AE = CP = 4 600 €

→ Personnel : AE = CP = 184 300 €

Sous destination 1.6. Nettoyage et entretien des parties communes

Les contrats relatifs aux prestations de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts sont nécessaires sur l'ensemble du parc domanial et occasionnent un impact financier majeur bien que neutralisé en partie sur l'exercice de l'année suivante, par la régularisation des charges locatives.

→ Fonctionnement : AE = CP = 1 115 000 €

Afin d'assurer la passation des contrats de ce type, suite à première mise en place ou à renouvellement, des crédits sont également proposés pour permettre aux services territoriaux de publier les appels à concurrence afférents.

→ Fonctionnement AE = CP = 7 500 €

Néanmoins, ces prestations ne sont pas systématiquement externalisées. Elles peuvent également être réalisées par des agents rémunérés par l'établissement. Dans une moindre proportion que supra, des crédits sont donc ouverts, pour la prise en charge des salaires de deux agents d'entretien en fonction dans les cités de Modane et de Saint-Malo.

→ Personnel : AE = CP = 15 700 €

DESTINATION 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

Sous destination 2.1. Acquisitions de biens ou de terrains

Comme pour le budget 2016, cette sous destination ne fait pas l'objet d'ouverture de crédits dans le budget 2017.

Sous destination 2.2. Travaux prévus au titre de la programmation immobilière

Cette rubrique réunit les travaux des programmations immobilières votées avant 2017 dont la réalisation n'est pas achevée, les travaux soumis au vote du Conseil d'administration dans le cadre de la programmation immobilière 2017.

Des crédits sont donc ouverts sur les enveloppes de fonctionnement et d'investissement, pour permettre la poursuite des opérations en cours et la mise en place de nouvelles opérations.

Les dépenses de programmation immobilière recouvrent les études préalables liées à la réalisation des travaux, les rémunérations fixes et variables des mandataires, la publicité des travaux à réaliser, les déménagements temporaires éventuels et les travaux proprement dits.

CP des opérations de programmation immobilière et des opérations pluriannuelles en €

	2017		2018		2019		Total
	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement	Investissement	
PI 2017	453 000	1 415 000	538 953	1 868 466	133 080	416 920	4 825 419 €
PI < 2017	600 000	2 400 000	0	271 279	0	0	3 271 279 €
Total	1 053 000	3 815 000	538 953	2 139 745	133 080	416 920	8 096 698 €

→ *Fonctionnement* : AE = 1 270 000 € CP = 1 053 000 €

→ *Investissement* : AE = 3 978 726 € CP = 3 815 000 €

La nature même des travaux impose de constituer des réserves budgétaires. 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 2017 est évaluée à 150 000 €, identique à 2016, et ventilé pour 1/3 au titre du fonctionnement et 2/3 au titre de l'investissement.

→ *Fonctionnement* : AE = CP = 50 000 €

→ *Investissement* : AE = CP = 100 000 €

Sous destination 2.3. Travaux d'entretien courant, hors PI

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 régionaux et consomme des crédits de fonctionnement. En 2017, le forfait de 260 € par logement est maintenu pour l'ensemble du parc domanial (2 302 logements).

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 598\,520\text{ €}$

Lors de la survenance de sinistres, l'établissement est amené à décaisser des fonds pour la remise en état des logements. L'assurance de l'établissement lui rembourse ensuite ces fonds partiellement ou intégralement, lors des prises en charge.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 25\,000\text{ €}$

Deux autres réserves budgétaires en fonctionnement et en investissement sont constituées pour répondre aux financements des travaux urgents à mener dans l'année dont la survenance inopinée exclut une programmation dans le cadre de la programmation immobilière. Il est proposé d'augmenter cette réserve, sous-estimée en 2016, à hauteur de 300 000 € et de la ventiler ainsi :

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 250\,000\text{ €}$

→ *Investissement* : $AE = CP = 50\,000\text{ €}$

Des crédits sont également inscrits dans une plus faible proportion pour répondre aux obligations de publication prévues par la réglementation des marchés publics.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 7\,500\text{ €}$

Sous-destination 2.4. Entretien et maintenance des installations

Cette sous-destination a été regroupée courant 2016 avec la sous-destination 1.6 « nettoyage et entretien des parties communes ».

Sous destination 2.5. Impôts, taxes et primes d'assurance

La fiscalité supportée par l'établissement représente plus de 15 % de ses dépenses de fonctionnement.

Pour l'essentiel, elle comprend les taxes foncières, les taxes d'habitation et d'enlèvement des ordures ménagères mais également les taxes liées à l'inoccupation pour une part plus résiduelle.

Une augmentation de 2 % est appliquée sur les crédits évalués au budget initial 2016, pour traduire la tendance à l'augmentation des prélèvements fiscaux d'une année sur l'autre.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 2\,000\,000\text{ €}$

Les prévisions de paiement des cotisations d'assurances versées à Axa restent stables par rapport à 2016.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 73\,000\text{ €}$

DESTINATION 3. Fonctions support

Sous destination 3.1. Fournitures et équipements administratifs

Ces crédits de fonctionnement supportent, pour 8 600 €, les dépenses de télécommunications, de petits mobiliers, de maintenance, de fournitures administratives et de locations de photocopieurs ainsi que, pour 100 000 €, les actions de communication et publicité destinées à valoriser l'enquête « attractivité des logements » initiée au cours de l'exercice 2016.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 108\,600\text{ €}$

Sous destination 3.2. Frais de mission et de réception

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 destinations des élus sont également repris dans cette catégorie.

Les crédits proposés au BI 2016 sont maintenus pour 2017.

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

Sous destination 3.3. Formation professionnelle et prestations de conseil

Les dépenses liées aux actions de formation professionnelle (rémunération des intervenants, frais de déplacement – 30 000 €) sont comprises dans cette destination. Prévus pour un montant de 80 000 €, l'estimation 2017 porte sur les frais de déplacement prévisionnels à destination des agents suivant les formations métiers sur le nouvel outil et les formations sur l'outil de remplacement de « gestion locative » (GL) pour 50 000 € au titre des frais de formation.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 80\,000\text{ €}$

La tenue d'élections au printemps 2016 n'ayant pas eu lieu, les crédits ont été reprogrammés sur l'exercice 2017 pour un montant de 40 000 €. Pour limiter la surcharge de travail des services territoriaux occasionnée par la logistique et l'acheminement du matériel de vote et assurer une organisation fluide de ces dernières, le recours à un prestataire est proposé.

En outre, 10 000 € ont été prévus pour la poursuite des travaux engagés par la mission de conseil conduite en partenariat avec Ernst and Young pour l'élaboration d'un référentiel de contrôle interne.

→ *Fonctionnement* : $AE = CP = 50\,000\text{ €}$

Sous destination 3.4. Informatique

Les crédits dévolus à l'informatique recouvrent plusieurs composantes. La maintenance des logiciels déjà utilisés par les services d'une part ; l'acquisition et les coûts liés à la conception de nouveaux progiciels d'autre part ainsi que la formation à ces progiciels.

Répartition des dépenses liées à l'informatique en euros :

	Crédits de fonctionnement AE = CP		Crédits d'investissement AE = CP	
	objet	montant	objet	montant
Remplacement GL (SI Gestion Locative)	Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMOA)	80 000	Licences SI GL 2017	220 000
	Installation développement	120 000		
	Maintenance	40 000		
GED Acquisition	Acquisition	30 000	néant	
CEGID (SI financier)	Maintenance	21 471	néant	
CIEL (SI paye)		1 200	néant	
Total (arrondi à)	300 000 €		220 000 €	

→ *Fonctionnement : AE = CP = 300 000 €*

→ *Investissement : AE = CP = 220 000 €*

Sous destination 3.5. Impayés, contentieux et pénalités

Les frais bancaires, les frais de recouvrement d'huissier, les charges exceptionnelles, les éventuels frais de déménagement ou encore les admissions en non valeur sont regroupés dans cette sous-destination.

Il est prévu un montant de 64 000 € pour le BI 2017

→ *Fonctionnement : AE = CP = 64 000 €*

Recettes par origine

Les recettes de l'établissement sont globalisées par nature, dans la mesure où l'EPA ne perçoit pas de recettes fléchées, c'est-à-dire affectées dès leur adoption budgétaire à une catégorie de dépenses.

Aussi, les recettes de l'établissement sont catégorisées en « recettes propres » et en « autres financements de l'État » et représentent un total prévu de **11 998 845 €** pour l'exercice 2017.

S'agissant des versements perçus au titre du Compte d'affectation spécial (CAS), la reprise des échanges avec France Domaine depuis quelques mois laisse espérer de nouveaux retours de CAS, à l'instar de l'exercice 2016, mais à un niveau non encore connu à ce jour. Ils seront donc inscrits sur le budget rectificatif 2017.

Enfin, les orientations inscrites dans la réponse ministérielle au référé de la Cour des comptes donneront lieu à prescriptions au cours de premier trimestre 2017. À ce stade, et au titre des recettes, le BI 2017 n'intègre donc pas de projection budgétaire sur ces futures dispositions, qui seront intégrées dans le budget rectificatif de l'exercice 2017.

I. Recettes propres : 11 323 845 €

A) Loyers

Les prévisions en termes de perception de loyers s'appuient sur l'exécution 2015, près de 8 M€. L'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2016 étant resté stable, il est donc proposé de reconduire le montant inscrit au BI 2016. Aucune augmentation de loyer en référence à l'évolution de l'IRL ne sera donc proposée à ce titre pour ce budget initial. Cependant, les variations perçues en conséquence des mesures ministérielles prescrites seront programmées en partie au budget rectificatif de l'établissement courant 2017.

B) Provisions pour charges

Le montant prévisionnel des provisions pour charges à percevoir étant stabilisé au cours de l'exercice 2016, un montant de 2 870 000 € est proposé sur ce poste pour le BI 2017.

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 2017.

Dans cette même catégorie de recettes, le loyer du terrain de la rue de Thionville rapportera 22 515 € à l'établissement. En effet, 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.

La SNI remboursera par ailleurs la somme de 18 330 € à La Masse, concernant la cité de Villiers le bel. En effet, lors de la construction de cette cité, l'établissement a versé à la SNI un montant de 1,3 millions de francs remboursable à partir de septembre 2015 sur 10 ans.

293 000 € sont escomptés sur des retours liés à la gestion courante de l'établissement : régularisation de mandats de charges à payer ou encore reversements de fonds par les

mandataires.

D) Indemnisation des assurances

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

E) Dépôt de garantie et premières mises de Masse

Les dépôts de garantie versés par les locataires, lors de la prise à bail d'un logement, sont évalués à 30 000 € et les premières mises de Masse sont évaluées à 40 000 €.

II. Autres financements de l'État : 675 000 €

A) Subvention DGDDI

Le montant de la subvention versée par la direction des douanes à la Masse en 2017 est 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 et récupère auprès de l'État dans un second temps la proportion dont il a la charge. Pour 2017, ces recettes représentent 80 000 €.

C) Dégrèvements d'impôts

Le montant prévu au BI 2016 est reconduit à hauteur de 95 000 €.

TABLEAU 8
Plan de trésorerie du BI 2017

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)	9 335 410	10 783 706	11 247 203	11 892 264	11 862 139	12 239 716	12 364 836	12 806 309	12 809 775	10 028 040	7 246 305	6 929 667	
ENCAISSEMENTS													
<i>Recettes budgétaires globalisées</i>													
Subvention pour charges de service public													
Autres financements de l'État	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	14 583	514 583	14 587	675 000
Fiscalité affectée													
Autres financements publics													
Ressources propres	1 617 183	986 297	1 206 059	906 449	907 661	939 915	939 382	970 190	712 677	712 677	712 677	712 677	11 323 844
<i>Recettes budgétaires fléchées</i>													
Financements de l'État fléchés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres financements publics fléchés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mécénats fléchés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres recettes fléchées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Opérations non budgétaires</i>													
Emprunts : encaissements en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Opérations gérées en comptes de tiers :													
- TVA encaissée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Autres encaissements d'opérations gérées en comptes de tiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A. TOTAL	1 631 766	1 000 880	1 220 642	921 032	922 244	954 498	953 965	984 773	727 260	727 260	1 227 260	727 264	11 998 844
DECAISSEMENTS													
<i>Dépenses liées à des recettes globalisées</i>													
Personnel	8 655	8 870	18 604	13 232	10 836	14 902	10 974	10 797	25 783	25 783	25 782	25 781	200 000
Fonctionnement	118 238	243 748	463 734	760 473	430 649	614 545	416 502	611 124	2 730 136	2 730 137	845 967	845 967	10 811 220
Intervention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investissement	56 577	284 765	93 243	177 452	103 182	199 931	85 016	359 386	753 076	753 076	672 148	672 148	4 210 000
<i>Dépenses liées à des recettes fléchées</i>													
Personnel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonctionnement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intervention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Opérations non budgétaires</i>													
Emprunts : remboursements en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Opérations gérées en comptes de tiers :													
- TVA décaissée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Autres décaissements d'opérations gérées en comptes de tiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. TOTAL	183 470	537 383	575 581	951 157	544 667	829 378	512 492	981 307	3 508 995	3 508 996	1 543 897	1 543 897	15 221 219
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	1 448 296	463 497	645 061	-30 125	377 577	125 120	441 473	3 466	-2 781 735	-2 781 736	-316 637	-816 633	-3 222 375
SOLDE CUMULE (1) + (2)	10 783 706	11 247 203	11 892 264	11 862 139	12 239 716	12 364 836	12 806 309	12 809 775	10 028 040	7 246 305	6 929 667	6 113 035	

* Variation de trésorerie correspondant à celle du tableau d'équilibre financier

TABLEAU
Situation patrimoniale

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	BI 2017	PRODUITS	BI 2017
Personnel	200 000	Subventions de l'Etat	-
<i>dont charges de pensions civiles*</i>		Fiscalité affectée	-
Fonctionnement autre que les charges de personnel	13 634 099	Autres subventions	-
Intervention (le cas échéant)	-	Autres produits	13 526 157
TOTAL DES CHARGES (1)	13 834 099	TOTAL DES PRODUITS (2)	13 526 157
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	-	Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	307 942
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	13 834 099	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	13 834 099

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

Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF)

	BI 2017
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	-307 942
+ (C 68) dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 821 879
- (C 78) reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 597 312
+ (C 675) valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	1 000
- (C 775) produits de cession d'éléments d'actifs	0
- (C 777) quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0
= CAF ou IAF*	917 625

* capacité d'autofinancement ou insuffisance d'autofinancement

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

EMPLOIS	BI 2017	RESSOURCES	BI 2017
Insuffisance d'autofinancement	-	Capacité d'autofinancement	917 625
Investissements	4 185 000	Financement de l'actif par l'État	-
		Financement de l'actif par des tiers autres que l'État	
		Autres ressources	40 000
Remboursement des dettes financières	25 000	Augmentation des dettes financières	30 000
TOTAL DES EMPLOIS (5)	4 210 000	TOTAL DES RESSOURCES (6)	987 625
Apport au fonds de roulement (7) = (6)-(5)	-	Prélèvement sur fonds de roulement (8) = (5)-(6)	3 222 375

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	BI 2017
Variation du FONDS DE ROULEMENT : APPORT (7) ou PRELEVEMENT (8)	-3 222 375
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT	
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	-3 222 375
Niveau du FONDS DE ROULEMENT	6 113 035
Niveau du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	
Niveau de la TRESORERIE	6 113 035

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU
Synthèse budgétaire et comptable

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

			BR2 2016	BI 2017
			3 699 222	2 979 596
Stocks initiaux	1	Niveau initial de restes à payer		
	2	Niveau initial du fonds de roulement	13 703 113	9 137 521
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-197 889	-197 889
	4	Niveau initial de la trésorerie	13 901 002	9 335 410
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	13 901 002	9 335 410
Flux de l'année	5	Autorisations d'engagement	14 966 828	15 689 446
	6	Résultat patrimonial	-1 059 509	-307 642
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	249 557	917 625
	8	Variation du fonds de roulement	-4 565 592	-3 222 375
	9	Opérations comptables sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	0
		Variation des stocks	+ / -	
		Production immobilisée	+	
		Charges sur créances irrécouvrables	-	
		Produits divers de gestion courante	+	
	10	Décalages de flux de trésorerie liés aux opérations budgétaires	SENS	0
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	0
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	
		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	+ / -	
	11	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10	-4 565 592	-3 222 375
	11.a	Recettes budgétaires	12 190 554	11 998 845
	11.b	Crédits de paiement ouverts en n	16 731 146	15 221 220
	12	Décalages de flux de trésorerie liés aux opérations non budgétaires		
	13	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 12	0	0
	14	Variation de la trésorerie = 11 - 12	-4 565 592	-3 222 375
	14.a	dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	-4 565 592	-3 222 375
Stocks finaux	15	Restes à payer	-1 764 318	468 226
	16	Niveau final de restes à payer	1 934 904	3 447 822
	17	Niveau final du fonds de roulement	9 137 521	5 915 146
	18	Niveau final du besoin en fonds de roulement	-197 889	-197 889
	19	Niveau final de la trésorerie	9 335 410	6 113 035
	19.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	0	0
	19.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	9 335 410	6 113 035

Comptabilité budgétaire
Comptabilité générale