

DÉLIBÉRATION N° 11

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 13 NOVEMBRE 2012**

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

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le budget primitif 2013 de l'établissement public « la Masse des douanes », tel que joint en annexe, qui fixe pour l'année 2013 une augmentation des loyers du parc domanial de 2,2 %, par application de l'indice de révision des loyers (I.R.L.) des premier et second trimestres 2012.

Fait à Montreuil, le 13 novembre 2012

Le président,



Jérôme FOURNEL

Tableau 1 _ Budget primitif 2013

POUR DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

DEPENSES	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)	RECETTES	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)
	(n-1)	(n+1)		(n+2)		(n-1)	(n+1)		(n+2)
	2011	2012		2013		2011	2012		2013
Personnel	178 797	198 727	198 727	201 745	Subvention d'exploitation	1 081 102	1 070 000	1 070 000	1 063 000
Fonctionnement autre que les charges de personnel	14 016 466	15 014 115	15 014 115	15 553 805	Autres ressources	16 935 360	14 320 078	14 320 078	14 772 024
TOTAL DES DEPENSES (1)	14 195 263	15 212 841	15 212 841	15 755 550	TOTAL DES RECETTES (2)	18 016 462	15 390 078	15 390 078	15 835 024
<i>Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)</i>	6 380 737	177 237	177 237	79 474	<i>Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)</i>	0	0	0	
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	20 576 000	15 390 078	15 390 078	15 835 024	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	18 016 462	15 390 078	15 390 078	15 835 024

TABLEAU DE FINANCEMENT ABREGE

EMPLOIS	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)	RESSOURCES	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)
	(n-1)	(n+1)		(n+2)		(n-1)	(n+1)		(n+2)
	2011	2012		2013		2011	2012		2013
Insuffisance d'autofinancement	0	0	0		Capacité d'autofinancement	4 305 337	794 737	794 737	354 224
Investissement	3 713 495	7 185 780	13 047 780	6 007 742	Subvention d'investissement	2 244 775	0	5 862 000	0
Autres emplois	21 792	31 000	30 000	21 000	<i>Autres ressources</i>	861 415	50 000	50 000	30 000
TOTAL DES EMPLOIS (5)	3 735 287	7 216 780	13 078 780	6 028 742	TOTAL DES RESSOURCES (6)	7 411 526	844 737	6 706 737	384 224
APPORT au FONDS DE ROULEMENT (7) = (6) - (5)	3 676 239	0	0	0	PRELEVEMENT sur FONDS DE ROULEMENT (8) = (6) - (5)	0	6 372 043	6 372 043	5 644 518
Fonds de roulement (FR)	20 898 171	3 397 906	3 397 906	4 957 147					
Besoin en fonds de roulement (BFR)	2 586 705	2 430 420	2 430 420	2 260 000					
Trésorerie nette (FR - BFR)	18 311 466	967 486	967 486	2 697 147					

Prévisions de dépenses et de recettes _ BP 2013 (Budget développé : détail des besoins)

N° des postes	Intitulés des postes de charges	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)	N° des postes	Intitulés des postes de produits	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)
60	Achats	1 886 615	2 252 576	2 252 576	2 318 957	70	Ventes produits, prestations, marchandises	13 467 256	12 137 800	12 137 800	12 362 024
601	x Achats stockés		0	0		703	x Récupération des charges locatives	3 767 785	3 321 800	3 321 800	3 353 018
602	x Achats stockés d'autres approvisionnements	735 132	1 009 840	1 009 840	1 040 135	704	x Redevances d'occupation	9 653 835	8 773 000	8 773 000	8 966 006
603	x Variation de stocks (en + ou en -)	-34 700	0	0		706	x Prestations de services	21 436	21 600	21 600	21 600
604	x Charges liées à des prestations de service assurées	0	0	0		707	x Ventes de marchandises	2 804		0	
605	x Achat de matériel, équipements et travaux	19 774	15 730	15 730	15 966	708	x Produits des activités annexes	21 396	21 400	21 400	21 400
606	x Achats d'approvisionnements non stockés (autres qu'au 6061)	15 541	32 000	32 000	32 000						
6061	x Achats non stockés de matières et de fournitures	1 138 242	1 195 006	1 195 006	1 230 856						
607	x Achats marchandises		0	0							
608	x Frais accessoires sur achats	12 626	0	0							
61	Services extérieurs	5 319 579	5 693 514	5 693 514	5 744 467						
613	x Locations	3 065 989	3 251 760	3 251 760	3 134 278						
614	x Charges locatives et de copropriété	1 085 452	1 164 840	1 164 840	1 049 785						
615	x Travaux d'entretien et de réparations	1 015 613	1 111 509	1 111 509	1 388 943						
616	x Primes d'assurances	151 589	163 905	163 905	170 461						
617	x Études et recherches			0							
618	x Divers	936	1 500	1 500	1 000						
62	Autres services extérieurs	1 735 082	1 830 961	1 830 961	1 904 795						
621	x Personnel intérimaire	5 493	2 500	2 500	2 550						
622	x Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	583 357	633 461	633 461	687 345						
623	x Publicité, publication et relations publiques	152 744	132 000	132 000	131 500						
624	x Transport de biens et transports collectifs du personnel	102	1 000	1 000	1 000						
625	x Déplacements, frais de mission et réceptions	17 014	10 000	10 000	5 000						
626	x Frais postaux et de télécommunication	6 243	5 000	5 000	15 000						
627	x Frais bancaires	4 117	7 000	7 000	7 000						
628	x Autres charges relatives à l'exploitation	966 012	1 040 000	1 040 000	1 055 400						
63	Impôts, taxes et versements assimilés	1 784 065	1 930 622	1 930 622	1 969 235						
631/633	x Impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations			0							
635/637	x Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 784 065	1 930 622	1 930 622	1 969 235						
64	Charges de personnel	178 797	198 727	198 727	201 745	74	Subvention d'exploitation	1 081 102	1 070 000	1 070 000	1 063 000
643	x Rémunération du personnel	113 173	124 287	124 287	125 530	741131	x Produits du RTS	72 292	70 000	70 000	63 000
645	x Charges de sécurité sociale et de prévoyance	65 285	73 740	73 740	75 215	741138	x Subvention de fonctionnement	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
646	x Rémunérations diverses		0	0						0	
647-648	x Autres charges sociales	339	700	700	1 000	748	Autres subventions d'exploitation	8 810		0	

Prévisions de dépenses et de recettes _ BP 2013 (Budget développé : détail des besoins)

N° des postes		Intitulés des postes de charges	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)	N° des postes		Intitulés des postes de produits	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2013 (tranche ferme)
65	x	Autres charges de gestion courante	1 201 129	1 200 975	1 200 975	1 419 100	75	0	Autres produits de gestion courante	512 358	401 025	401 025	385 000
652	x	Contrôle financier		0	0							0	
653	x	Frais de conseils et d'assemblées		0	0							0	
654	x	Admissions en non valeur	12 336	15 000	15 000	15 000						0	
651	x	Redevances sur licences		0	0							0	
6571	x	Droits de réservation de logements	342 727	514 950	514 950	729 100	7571	x	Remboursements de droits de réservation de logements		0	0	
6572	x	Diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	152 539	121 025	121 025	125 000	7572	x	Remb. de div. dépenses imputables à des locaux domaniaux	152 540	121 025	121 025	125 000
6573	x	Secours de Masse (imputé au compte 6584 jusqu'en 2006) - compte plus utilisé depuis exercice 2010		0	0		7573	x	Produits exceptionnels sur Secours de Masse		0	0	
658	x	Autres charges de gestion courante (autres que 657) - ligne corrigée du SDM imputé depuis 2007 au compte 6573	693 527	550 000	550 000	550 000	758	x	Produits divers de gestion courante	359 818	280 000	280 000	260 000
66		Charges financières	0	1 000	1 000	1 000	76		Produits financiers	1 265 802	281 253	281 253	100 000
661	x	Autres charges d'intérêts	0	1 000	1 000	1 000	762	x	Produits des autres immobilisations financières			0	
667	x	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		763	x	Revenus des autres créances			0	
668	x	Autres charges financières		0	0		764	x	Revenus des valeurs mobilières de placement			0	
					0		767	x	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 203 442	200 000	200 000	
					0		768	x	Autres produits financiers	62 360	81 253	81 253	100 000
67		Charges exceptionnelles	1 199	62 000	62 000	62 000	77		Produits exceptionnels	1 488 067	1 400 000	1 400 000	1 825 000
671	x	Charges exceptionnelles sur opérations de l'exercice	804	1 000	1 000	1 000	771	x	Sur opérations de gestion	78 915	30 000	30 000	25 000
672	x	Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		0	0		772	x	Sur exercices antérieurs			0	
675		Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	395	60 000	60 000	60 000	775		Sur produits nets de cessions des éléments d'actif			0	
678	x	Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 000	1 000	1 000	776		Neutralisation des amort. sur immeubles remis en dotation	1 409 152	1 370 000	1 370 000	1 800 000
					0		778	x	Autres produits exceptionnels		0	0	
68		Dotations aux amortissements et aux provisions	2 076 446	2 027 500	2 027 500	2 114 750	78		Reprises sur amortissements et provisions	183 551	100 000	100 000	100 000
6811		Dotations aux Amortissements sur immobilisations	1 951 640	1 900 000	1 900 000	2 000 000	781		Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation	183 551	100 000	100 000	100 000
6812		Dotations aux Amortissements sur charges à répartir		0	0		786		Reprises sur amortissements et provisions financières			0	
6815		Dotations aux Provisions pour risques et charges		0	0		787		Reprises sur amortissements et provisions exceptionnelles			0	
6816		Dotations aux Provisions sur immobilisations		0	0							0	
6817		Dotations aux Provisions sur actif circulant	124 806	127 500	127 500	114 750						0	
69		Impôts sur les bénéfices et assimilés	12 351	14 966	14 966	19 501	79		Transferts de charges	18 326	0	0	
695	x	Impôts sur les bénéfices	12 351	14 966	14 966	19 501	791	x	Transferts de charges d'exploitation	18 326	0	0	
697	x	Imposition forfaitaire annuelle		0			796	x	Transferts de charges financières			0	
							797	x	Transferts de charges exceptionnelles			0	
		Total des charges	14 195 263	15 212 841	15 212 841	15 755 550			Total des produits	18 016 462	15 390 078	15 390 078	15 835 024
		Excédent de l'exercice	3 821 199	177 237	177 237	79 474			Déficit de l'exercice		0	0	
		Totaux égaux en recettes et en dépenses	18 016 462	15 390 078	15 390 078	15 835 024			Totaux égaux en recettes et en dépenses	18 016 462	15 390 078	15 390 078	15 835 024
		Total des charges "encaissables" (a) [somme des charges - cpte 675 - cpte 68]	12 118 422	13 125 341	13 125 341	13 580 800			Total des produits "encaissables" (b) [somme des produits encaissables - cpte 775 - cpte 78]	17 832 911	13 920 078	13 920 078	13 935 024
		Crédits pour ordre supplémentaires (cpte 60-61-62-65)		449 300	449 300	449 300			Crédits pour ordre supplémentaires (cpte 703)		200 000	200 000	200 000
		Total des charges "encaissables" réelles		12 676 041	12 676 041	13 131 500			Total des produits "encaissables" réels		13 720 078	13 720 078	13 735 024
		Capacité d'autofinancement	4 305 337	794 737	794 737	354 224							

Tableau 2 _ Budget primitif 2013

N° des postes	Intitulés des postes de charges	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)	N° des postes	Intitulés des postes de produits	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)
60	Achats	1 886 615	2 252 576	2 382 576	2 222 576	2 318 957	70	Ventes produits, prestations, marchandises	13 467 256	12 137 800	11 825 125	11 545 125	12 362 024
601	x Achats stockés		0		0		703	x Récupération des charges locatives	3 767 785	3 321 800	3 046 737	2 986 737	3 353 018
602	x Achats stockés d'autres approvisionnements	735 132	1 009 840	1 109 840	1 009 840	1 040 135	704	x Redevances d'occupation	9 653 835	8 773 000	8 735 588	8 515 588	8 966 006
603	x Variation de stocks (en + ou en -)	-34 700	0				706	Prestations de services	21 436	21 600	21 400	21 400	21 600
604	x Charges liées à des prestations de service assurées		0				707	x Ventes de marchandises	2 804	0			
605	x Achat de matériel, équipements et travaux	19 774	15 730	15 730	15 730	15 966	708	x Produits des activités annexes	21 396	21 400	21 400	21 400	21 400
606	x Achats d'approvisionnements non stockés (autres qu'au 6061)	15 541	32 000	32 000	32 000	32 000							
6061	x Achats non stockés de matières et de fournitures	1 138 242	1 195 006	1 225 006	1 165 006	1 230 856							
607	x Achats marchandises		0										
608	x Frais accessoires sur achats	12 626	0										
61	Services extérieurs	5 319 579	5 693 514	5 872 255	5 672 255	5 744 467				0	0	0	0
613	x Locations	3 065 989	3 251 760	2 861 760	2 786 760	3 134 278							
614	x Charges locatives et de copropriété	1 085 452	1 164 840	1 034 840	959 840	1 049 785							
615	x Travaux d'entretien et de réparations	1 015 613	1 111 509	1 800 250	1 750 250	1 388 943							
616	x Primes d'assurances	151 589	163 905	173 905	173 905	170 461							
617	x Études et recherches		0										
618	x Divers	936	1 500	1 500	1 500	1 000							
62	Autres services extérieurs	1 735 082	1 830 961	2 640 753	2 287 825	1 904 795				0	0	0	0
621	x Personnel intérimaire	5 493	2 500	6 000		2 550							
622	x Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	583 357	633 461	1 472 825	1 092 825	687 345							
623	x Publicité, publication et relations publiques	152 744	132 000	88 928	172 000	131 500							
624	x Transport de biens et transports collectifs du personnel	102	1 000	1 000	1 000	1 000							
625	x Déplacements, frais de mission et réceptions	17 014	10 000	20 000	20 000	5 000							
626	x Frais postaux et de télécommunication	6 243	5 000	5 000	5 000	15 000							
627	x Frais bancaires	4 117	7 000	7 000	7 000	7 000							
628	x Autres charges relatives à l'exploitation	966 012	1 040 000	1 040 000	990 000	1 055 400							
63	Impôts, taxes et versements assimilés	1 784 065	1 930 622	1 930 622	1 930 622	1 969 235				0	0	0	0
631/633	x Impôts, taxes, versements assimilés sur les rémunérations												
635/637	x Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 784 065	1 930 622	1 930 622	1 930 622	1 969 235							
64	Charges de personnel	178 797	198 727	198 727	198 727	201 745	74	Subvention d'exploitation	1 081 102	1 070 000	1 070 000	1 070 000	1 063 000
643	x Rémunération du personnel	113 173	124 287	124 287	124 287	125 530	741131	x Produits du RTS	72 292	70 000	70 000	70 000	63 000
645	x Charges de sécurité sociale et de prévoyance	65 285	73 740	73 740	73 740	75 215	741138	x Subvention de fonctionnement	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
646	x Rémunérations diverses		0				748	Autres subventions d'exploitation	8 810	0			
647-648	x Autres charges sociales	339	700	700	700	1 000							

Tableau 2 _ Budget primitif 2013

N° des postes	Intitulés des postes de charges	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)	N° des postes	Intitulés des postes de produits	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)
65	x autres charges de gestion courante	1 201 129	1 200 975	1 564 125	1 564 125	1 419 100	75	0 Autres produits de gestion courante	512 358	401 025	484 025	484 025	385 000
652	x Contrôle financier												
653	x Frais de conseils et d'assemblées												
654	x Admissions en non valeur	12 336	15 000	15 000	15 000	15 000							
651	x Redevances sur licences												
6571	x Droits de réservation de logements	342 727	514 950	702 100	702 100	729 100	7571	x Remboursements de droits de réservation de logements					
6572	x Diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	152 539	121 025	154 025	154 025	125 000	7572	x Remb. de div. dépenses imputables à des locaux domaniaux	152 540	121 025	154 025	154 025	125 000
6573	x Secours de Masse (imputé au compte 6584 jusqu'en 2006)		0				7573	x Produits exceptionnels sur Secours de Masse		0			
658	x Autres charges de gestion courante (autres que 657) - ligne corrigée du SDM imputé depuis 2007 au compte 6573	693 527	550 000	693 000	693 000	550 000	758	x Produits divers de gestion courante	359 818	280 000	330 000	330 000	260 000
66	Charges financières		1 000	1 000	1 000	1 000	76	Produits financiers	1 265 802	281 253	231 253	260 700	100 000
661	x Autres charges d'intérêts		1 000	1 000	1 000	1 000	762	x Produits des autres immobilisations financières					
667	x Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement						763	x Revenus des autres créances					
668	x Autres charges financières						764	x Revenus des valeurs mobilières de placement					
							767	x Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement	1 203 442	200 000			50 000
							768	x Autres produits financiers	62 360	81 253	231 253	260 700	50 000
67	Charges exceptionnelles	1 199	62 000	30 000	30 000	62 000	77	Produits exceptionnels	1 488 067	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 825 000
671	x Charges exceptionnelles sur opérations de l'exercice	804	1 000	1 000	1 000	1 000	771	x Sur opérations de gestion	78 915	30 000	30 000	30 000	25 000
672	x Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		0				772	x Sur exercices antérieurs					
							775	Sur produits nets de cessions des éléments d'actif		0			
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	395	60 000	28 000	28 000	60 000	776	Neutralisation des amort. sur immeubles remis en dotation	1 409 152	1 370 000	1 370 000	1 370 000	1 800 000
678	x Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 000	1 000	1 000	1 000	778	x Autres produits exceptionnels		0			
68	Dotations aux amortissements et aux provisions	2 076 446	2 027 500	2 027 500	2 027 500	2 114 750	78	Reprises sur amortissements et provisions	183 551	100 000	135 000	135 000	100 000
6811	Dotations aux Amortissements sur immobilisations	1 951 640	1 900 000	1 900 000	1 900 000	2 000 000	781	Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation	183 551	100 000	135 000	135 000	100 000
6812	Dotations aux Amortissements sur charges à répartir						786	Reprises sur amortissements et provisions financières					
6815	Dotations aux Provisions pour risques et charges						787	Reprises sur amortissements et provisions exceptionnelles					
6816	Dotations aux Provisions sur immobilisations												
6817	Dotations aux Provisions sur actif circulant	124 806	127 500	127 500	127 500	114 750							
69	Impôts sur les bénéfices et assimilés	12 351	14 966	14 966	14 966	19 501	79	Transferts de charges	18 326	0	0	0	0
695	x Impôts sur les bénéfices	12 351	14 966	14 966	14 966	19 501	791	x Transferts de charges d'exploitation	18 326	0			
697	x Imposition forfaitaire annuelle						796	x Transferts de charges financières					
							797	x Transferts de charges exceptionnelles					
	Total des charges	14 195 263	15 212 841	16 662 524	15 949 596	15 755 550		Total des produits	18 016 462	15 390 078	15 145 403	14 894 850	15 835 024
	Excédent de l'exercice	3 821 199	177 237	0	0	79 474		Déficit de l'exercice		0	-1 517 121	-1 054 746	0
	Totaux égaux en recettes et en dépenses	18 016 462	15 390 078	16 662 524	15 949 596	15 835 024		Totaux égaux en recettes et en dépenses	18 016 462	15 390 078	16 662 524	15 949 596	15 835 024
	Total des charges "décaissables" (a)	12 118 422	13 125 341	14 607 024	13 894 096	13 580 800		Total des produits "encaissables" (b)	16 423 759	13 920 078	13 640 403	13 389 850	13 935 024
	Capacité d'autofinancement	4 305 337	794 737	-966 621	-504 246	354 224							

Compte de résultat - Budget primitif 2013

<i>DEPENSES</i>	<i>Exécution 2011</i>	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2013 (tranche ferme)	<i>RECETTES</i>	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)
Charges de personnel						Subventions d'exploitation (C 74)					
C 64 : charges de personnel	178 797	198 727	198 727	198 727	201 745	C 74113 : subvention de fonctionnement du ministère de tutelle et RTS	1 070 000	1 070 000	1 070 000	1 070 000	1 063 000
C 631, 632 et 633 : impôts et versements assimilés sur rémunérations						C 7413, 7418, 744, 746, 748 : autres subventions d'exploitation	0	0			
C 069 : crédits à répartir personnel							0	0			
Autres charges						Autres ressources					
C 60 : achats	1 886 615	2 252 576	2 252 576	2 382 576	2 318 957	C 70 : vente produits, prestations de services, marchandises	12 137 800	12 137 800	11 825 125	11 545 125	12 362 024
C 61 : services extérieurs	5 319 579	5 693 514	5 693 514	5 872 255	5 744 467	C 71 : production stockée	0	0			
C62 Autres services extérieurs	1 735 082	1 830 961	1 830 961	2 640 753	1 904 795		0	0			
C 635 et 637 : autres impôts et taxes	1 784 065	1 930 622	1 930 622	1 930 622	1 969 235	C 72 : production immobilisée	0	0			
C 65 autres charges de gestion courante	1 201 129	1 200 975	1 200 975	1 564 125	1 419 100	C 75 : autres produits de gestion courante	401 025	401 025	484 025	484 025	385 000
C 66 : charges financières	0	1 000	1 000	1 000	1 000	C 76 : produits financiers	281 253	281 253	231 253	260 700	100 000
C 67 charges exceptionnelles	1 199	62 000	62 000	30 000	62 000	C 77 : produits exceptionnels	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 825 000
		0	0	0		dont neutralisation des amortissements:	1 370 000	1 370 000	1 370 000	1 370 000	1 800 000
C 68 dotations aux amortissements et aux provisions	2 076 446	2 027 500	2 027 500	2 027 500	2 114 750	C 78 : reprises sur amortissements et provisions	100 000	100 000	135 000	135 000	100 000
C 69 impôts sur les bénéfices et assimilés	12 351	14 966	14 966	14 966	19 501	C 79 : transferts de charges	0	0	0	0	0
Dépenses présentées par fonction (a)						Recettes présentées par fonction (a)	0	0			
Total des dépenses du compte de résultat prévisionnel (1)	14 195 263	15 212 841	15 212 841	16 662 524	15 755 550	Total des recettes du compte de résultat prévisionnel (2)	15 390 078	15 390 078	15 145 403	14 894 850	15 835 024
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	3 821 199	177 237	177 237	0	79 474	Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	0	0			
Total équilibre du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	18 016 462	15 390 078	15 390 078	16 662 524	15 835 024	Total équilibre du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	15 390 078	15 390 078	15 145 403	14 894 850	15 835 024

	<i>Exécution 2011</i>	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2013 (tranche ferme)
Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF)					
Résultat prévisionnel de l'exercice (3) ou (4) (*)	3 821 199	177 237	177 237	-1 600 193	79 474
(+) dotation aux amortissements et provisions (C 68)	2 076 446	2 027 500	2 027 500	2 027 500	2 114 750
(-) reprises sur amortissements et provisions (C 78)	183 551	100 000	100 000	135 000	100 000
(-) quote part des subventions d'investissement rapportées au compte de résultat et dotations aux amortissements neutralisées (C776 + C777)	1 409 152	1 370 000	1 370 000	1 370 000	1 800 000
(+) valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés (C 675)	395	60 000	60 000	28 000	60 000
(-) produits de cession d'éléments d'actifs (C775)	0	0	0		
= CAF	4 305 337	794 737	794 737	-1 049 693	354 224

Budget primitif 2013
Tableau de financement abrégé prévisionnel

EMPLOIS	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)	RESSOURCES	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT (IAF corrigée)		0	0	1 049 693	504 246		CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CAF corrigée)	4 305 337	794 737	794 737			354 224
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (C 20, 21,23)	3 713 495	7 185 780	13 047 780	10 803 854	10 023 854	6 007 742	Subvention d'investissement (C 131 et 138)	2 244 775		5 862 000		210 594	
Participations et autres immobilisations financières (C 26, 27)		1 000	0	1 000	1 000	1 000	dont subvention du ministère de tutelle			0			
Charges à répartir (C 481)			0				Autres ressources (hors opérations d'ordre intégrées à la CAF)			0			
			0				Apports (C 10)	32 453	35 000	35 000	35 000	35 000	20 000
Réduction des dotations (C10, 11, 13) et remboursement des dettes financières (C16)	21 792	30 000	30 000	30 000	30 000	20 000	Aliénation ou cessions d'immobilisations (C 775)			0			
			0				Augmentation des dettes financières (C 16)	25 676	15 000	15 000	15 000	15 000	10 000
			0				Dépôts (compte 2751)	775 333		0			
			0				Remboursement sur travaux et recettes de régularisation (pour ordre)	27 953		0			
TOTAL DES EMPLOIS (5)	3 735 287	7 216 780	13 077 780	11 884 547	10 559 100	6 028 742	TOTAL DES RESSOURCES (6)	7 411 526	844 737	6 706 737	50 000	260 594	384 224
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT (7) = (6)-(5)	3 676 239	0	0	0	0	0	PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT (8)=(5)-(6)	0	6 372 043	6 371 043	11 834 547	10 298 506	5 644 518

APPORT (7) OU PRÉLÈVEMENT (8) SUR LE FONDS DE ROULEMENT	3 676 239	-6 372 043	-6 371 043	-11 834 547	-10 298 506	-5 644 518
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 448 651					
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	1 227 588	-6 372 043	-6 371 043	-11 834 547	-10 298 506	-5 644 518

(*) Ces données figurent à titre d'information et ne sont pas soumises au vote du conseil d'administration

PM:	Exécution 2011	BP 2012 (tranche ferme)	BP 2012 (tranche conditionnelle CAS)	BP 2012 tranche ferme après DM 1	BP 2012 tranche ferme après DM 2	BP 2013 (tranche ferme)
NIVEAU DU FONDS DE ROULEMENT	20 898 171	3 397 906	3 397 907	11 308 399	10 599 665	4 957 147
NIVEAU DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 586 705	2 430 420	2 430 420	2 350 000	2 260 000	2 260 000
NIVEAU DE LA TRÉSORERIE	18 311 466	967 486	967 487	8 958 399	8 339 665	2 697 147

(*) Ces données figurent à titre d'information et ne sont pas soumises au vote du conseil d'administration

Tableau des opérations pluriannuelles.

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	DECAISSEMENTS PREVISIONNELS									
				CP 2011		CP 2012		CP 2013		CP 2014		CP 2015	
				Travaux	Etudes	Travaux	Etudes	Travaux	Etudes	Travaux	Etudes	Travaux	Etudes
Le HAVRE	1 723 000 €	100 000 €	1 823 000 €	0 €	0 €	0 €	30 000 €	500 000 €	60 000 €	1 130 000 €	10 000 €	93 000 €	0 €
TRINITE	1 300 000 €	90 000 €	1 390 000 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	1 000 000 €	60 000 €	300 000 €	10 000 €	0 €	0 €
LA ROCHELLE	1 200 000 €	115 000 €	1 315 000 €	0 €	0 €	60 000 €	45 000 €	800 000 €	30 000 €	340 000 €	40 000 €	0 €	0 €
BAIMBRIDGE	752 000 €	120 000 €	872 000 €	0 €	0 €	0 €	50 000 €	0 €	50 000 €	752 000 €	20 000 €	0 €	0 €
Bâtiments G ET K DE LA JOLIETTE			2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €	
Bâtiments J ET E DE LA JOLIETTE	2 633 000 €	200 000 €	2 833 000 €	0 €	0 €	1 000 000 €	100 000 €	1 633 000 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	7 608 000 €	625 000 €	10 233 000 €	0 €	0 €	1 060 000 €	245 000 €	3 933 000 €	300 000 €	3 522 000 €	80 000 €	1 093 000 €	0 €
	8 233 000 €			0 €		1 305 000 €		4 233 000 €		3 602 000 €		1 093 000 €	

ADOPTION DU BUDGET PRIMITIF 2013

Le budget primitif prévisionnel 2013 s'appuie sur trois sources distinctes et complémentaires :

- L'exécution budgétaire de l'année 2011 établie et analysée à partir du compte financier ;
- Le budget primitif prévisionnel 2012 ;
- Les deux décisions modificatives budgétaires de printemps et d'automne 2012.

Ainsi, les prévisions budgétaires 2013 évoluent selon quatre tendances :

- Une augmentation sensible des charges d'exploitation par rapport au BP 2012 de 3,5 % (+ 542 709 €) ;
- Une augmentation des recettes d'exploitation de 2,9 % (444 946 €) par rapport au BP 2012 ;
- Un prélèvement sur le fond de roulement de 5,6 M€ et la prise en compte d'une capacité d'autofinancement en diminution comparée à celle du BP 2012 de 55 % (- 440 513 €) ;
- Une hausse du niveau de la trésorerie, portée à 2,7 M€.

L'analyse des variations prévisionnelles du BP 2013, permet cependant de confirmer la bonne santé financière de l'EPA.

Le BP 2013 présente une continuité par rapport au budget précédent, avec des caractéristiques connues et stables.

Ainsi, deux données générales peuvent être mises en avant :

- un total des recettes de 15 835 024 € ;
- un total des charges de 15 755 550 €.

I. Un BP primitif 2013 caractérisé par une progression générale du volume budgétaire.

A. Une progression générale des charges.

A titre général, l'augmentation des charges s'établit à 3,5 % entre 2012 et 2013, soit un montant total de 15 755 550 €. Cette tendance répond à une augmentation naturelle de l'ensemble des charges auxquelles doit faire face l'EPA Masse (charges en terme d'énergie, d'assurances ou bien encore d'entretien).

La progression générale des charges s'explique également par les caractéristiques propres à la PI 2013. En effet, il a été décidé de retenir deux enveloppes de 150 000 € chacune destinées à financer, d'une part, des travaux de proximité et, d'autre part, des études de diagnostic de performance énergétique et des diagnostics de détection de l'amiante. Ces postes de dépenses impactent les comptes de charges 615 et 622.

La PI 2013 est détaillée au point C (cf. infra).

En raison des efforts du service central pour accroître le parc locatif en Île-de-France, l'enveloppe budgétaire consacrée aux droits de réservation de logements (compte 6571) est portée, dès le stade du BP 2013, à 729 100 €, soit une hausse de plus de 200 000 € par rapport au BP 2012. Le choix a été fait d'augmenter le montant inscrit en DM2 du budget 2012.

Les réservations sur lesquelles l'EPA s'est déjà engagé représentent dès à présent la somme de 729 100 € sur l'année 2013. Les réservations futures devront faire l'objet des ajustements nécessaires au cours de l'année 2013.

Il existe toutefois une exception à cette tendance à la hausse générale des charges ; cette exception porte sur les locations ainsi que les charges locatives et de copropriété (respectivement comptes 613 et 614). La sortie progressive du dispositif de l'intermédiation explique ce phénomène qui conduit l'EPA Masse à reverser moins de loyers et de charges locatives afférentes aux bailleurs sociaux. Cette évolution perdurera sur plusieurs exercices.

Malgré la réduction très progressive du parc, on ne constate pas encore de répercussion caractérisée sur le volume des charges.

B. Une progression générale des recettes.

Les redevances d'occupation (compte 704) cumulées aux récupérations de charges locatives (compte 703), représentent 78 % des recettes de l'établissement. Cette proportion traduit l'importance que revêt ces recettes pour le fonctionnement de l'EPA.

A titre général, l'augmentation des recettes s'établit à 2,9 % entre 2012 et 2013, soit un montant total de 15 835 024 €.

Il est proposé d'appliquer un taux d'augmentation des loyers de 2,2 %. Ce taux modéré d'augmentation, équivalant aux deux derniers IRL¹ connus (2,24 % et 2,2 % pour les premier et second trimestres 2012), conditionne l'équilibre du BP 2013. La présentation actuelle du BP 2013 tient donc compte de ce pourcentage de hausse de 2,2 %.

Les placements financiers réalisés par l'EPA ont généré des intérêts financiers en progression à hauteur de 81 000 € en 2012. Ces intérêts financiers sont susceptibles de dépasser 100 000 € en 2013. Ces recettes complémentaires traduisent néanmoins un souci d'optimisation de toutes les ressources.

Les crédits consacrés à la neutralisation des amortissements sur immeuble (compte 776) progressent pour atteindre 1,8 millions en 2013 (contre 1,4 millions en 2012). Cette progression s'explique par la récupération en cours de l'amortissement de biens immobiliers existants, non amortis jusqu'à présent.

C. Un budget « travaux » maintenu à un niveau satisfaisant.

- La programmation immobilière ordinaire 2013, telle que proposée lors du groupe de travail du 25 septembre 2012, obéit à des modalités innovantes au regard des programmations précédentes.

Les crédits consacrés à la nouvelle programmation immobilière s'élèvent à 2,8 millions (2 774 714 € exactement).

¹Indice de référence des loyers.

Bien que légèrement inférieure à la PI 2012, cette enveloppe reste satisfaisante et permet la prise en compte de trois volets :

- l'ensemble des demandes de travaux de niveau A ;
- un plan d'action de travaux de proximité ;
- un plan d'action « diagnostics » .

La réserve « travaux » inscrite au compte 61, de 150 000 € en 2012, est revue à la baisse pour tenir compte du rythme des décaissements et de l'exécution en 2012. Elle s'élève ainsi à 50 000 €.

- Les opérations pluriannuelles.

Les prévisions de décaissement de crédits relatifs à ces opérations pluriannuelles ont été actualisées pour 2013 en tenant compte de l'avancement de plusieurs grandes opérations. Cette actualisation porte à 4 233 000 € l'enveloppe de crédits de paiement nécessaires à la réalisation de ces études et travaux.

Le soutien à l'effort budgétaire prévisionnel dédié à ces opérations d'envergure doit être mis en perspective avec le niveau de la programmation immobilière ordinaire.

A titre de conclusion sur cette première partie, il convient de noter la progression plus rapide du volume des charges comparativement à la progression des recettes (3,5 % contre 2,9 %). L'EPA Masse bénéficie de l'apport de la subvention d'exploitation de l'Etat maintenue à un million d'euros en 2013 ainsi que la subvention d'investissement reprise sur le compte d'affectation spéciale (cf. Tableau de financement – volet « ressources »).

II. Les caractéristiques du tableau de financement.

Le différentiel entre les emplois et les ressources est compensé par un prélèvement sur le fonds de roulement, comme les années précédents.

Les ressources, d'un montant de 384 224 €, demeurent nettement inférieures aux emplois qui s'élèvent à 6 028 742 €, soit un différentiel de 5 644 518 € correspondant donc au prélèvement sur le fonds de roulement.

Parmi ces emplois figurent les crédits pluriannualisés ainsi que la PI ordinaire 2013.

L'impact de ce prélèvement est néanmoins maîtrisé comparativement à l'existence d'un fond de roulement global très conséquent (21 millions d'euros), tel que déterminé en exécution 2011 (cf. Compte financier 2011). Le prélèvement sur le fonds de roulement est ainsi couvert.

La trésorerie nette de l'EPA pour l'exercice 2013 s'élève à 2,7 M €, contre 1,1 M € en 2012. Pour mémoire, la trésorerie globale est de 18,3 M €.

Conclusion :

La santé financière de l'établissement est satisfaisante et permet d'assurer le financement des missions qui lui sont dévolues.

On constate toutefois un déséquilibre entre les emplois et les ressources au BP 2013. Ce déséquilibre peut être comblé par un prélèvement au fonds de roulement qui passe de 6 372 043 € au BP 2012 à **5 644 518 €**.

Ce prélèvement est couvert par un fonds de roulement réellement constaté et issu des exercices précédents largement supérieur au fonds de roulement tel que prévu par l'EPA

pour l'année 2013 (cf. Compte financier 2011). Le fonds de roulement réellement constaté après clôture des comptes 2011 s'élève en effet à près de **20,9 M€ (20 898 171 €)**.

Le besoin en fonds de roulement (**BFR**) est revu en légère baisse par rapport au niveau pris comme paramètre d'élaboration du BP 2012. Il ressort un BFR moyen sur les 8 derniers mois de 2012 de **2 260 000 €** pour la construction de la DM 2 et du BP 2013.

Après couverture du prélèvement sur le fonds de roulement et de ce BFR, la trésorerie nette est en hausse par rapport au BP 2012 (967 486 €) pour atteindre **2 697 147 €**.

Au total, les évolutions inscrites au BP 2013 par rapport à 2012 se traduisent :

- **par un bénéfice de 79 474 € au niveau du compte de résultat ;**
- **par une capacité d'autofinancement à hauteur de 354 224 € ;**
- **par un prélèvement sur le fonds de roulement de 5 644 518 € au niveau du tableau de financement.**

Ce prélèvement reste proche de celui de l'année 2012 mais enregistre une forte hausse par rapport aux années antérieures à 2011.

Ce niveau s'explique par trois facteurs :

- une réduction de recettes (pour le parc locatif) ;
- une augmentation concomitante des dépenses de fonctionnement ;
- un montant très important des crédits inscrits au BP 2013 notamment du fait du financement de la PI pluriannualisée proche de 4,2 M€.

Ce prélèvement est couvert par le niveau du fonds de roulement constaté sur la base des éléments du compte financier 2011 (20 898 171 €) tout en prenant en considération un besoin en fonds de roulement minimum de 2,26 M €².

² contre 2,4 M € au BP 2012.

ANNEXE

PRÉSENTATION DES CRÉDITS 2013 AUX BESOINS DE L'ÉTABLISSEMENT

1. Le compte de résultat (crédits de fonctionnement)

1.1. Les charges :

15 755 550 €

Compte 60 « achats » :	2 318 957 €
-------------------------------	--------------------

Ce poste de dépenses retrace essentiellement les dépenses d'énergie (combustibles, gaz, électricité, ...) et d'eau de l'établissement public.

Le total des crédits nécessaires sur ce compte s'élève à 2 318 957 €, ce qui représente une légère augmentation par rapport au BP 2012 (2 252 576 €).

Il s'agit là, pour l'EPA Masse, d'une des dépenses les plus conséquentes dans la gestion de son patrimoine.

Les prévisions de crédits destinés à couvrir ce type de dépenses tiennent compte pour l'essentiel de facteurs macro-économiques.

Cette augmentation prend en compte la hausse des coûts de l'énergie et des flux estimés pour l'année 2013 à environ 4 %. Le passage de plusieurs cités du chauffage au fioul au chauffage au gaz permet de réaliser des économies sur les coûts liés aux combustibles. En effet, le fioul représentent les charges les plus lourdes pour l'établissement.

Ces prévisions intègrent la suppression des achats de fioul pour les cités vendues en 2012 (Chens Le Pont, Dinard et Lille-Lannoy).

Ainsi la ligne de compte 602 (fioul) a été légèrement abondé d'environ 4% pour tenir compte des hausses du coût de l'énergie pour 2013.

Les crédits portés sur cette ligne de compte sont de **1 040 135 €**.

La ligne 605 (achats de matériel, équipements et travaux) est légèrement abondée pour atteindre 15 966 € (par rapport aux 15 730 € du BP 2012).

La ligne 606 (achats d'approvisionnements non stockés) garde le même niveau de crédits qu'au BP 2012 soit 32 000 €.

La ligne 6061 (achats non stockés de matières et fournitures), représente le deuxième poste de dépenses du compte 60. Elle regroupe les achats d'électricité, de carburants et lubrifiants, gaz et eau. Une légère augmentation de crédits est proposée afin de tenir compte là aussi de l'augmentation des coûts des énergies et des flux (soit un total de **1 230 856 €**).

Compte 61 « services extérieurs »	5 744 467 €
--	--------------------

Les dépenses enregistrées sur ce compte concernent essentiellement :

- le paiement des loyers (compte 6132) et des charges (compte 614) relatives aux logements pris à bail ou réservés auprès d'organismes (SNI par exemple) ;
- l'entretien courant (compte 615) ainsi que les dépenses de PI non amortissables ;
- les contrats de maintenance P3 ;
- les assurances.

Le montant des crédits sur ce compte s'élève à 5 744 467 €. Soit une faible hausse de 50 953 € par rapport au BP 2012 (5 693 514 €). Une relative stabilité du niveau des dépenses est donc constatée sur ce compte. La baisse des crédits liés aux locations et charges locatives est compensée par une augmentation de la ligne dédiée à l'entretien courant et à la PI 2013.

Ce montant s'appuie sur les prévisions de dépenses suivantes :

Sur la ligne de dépenses 613 (loyers) : les crédits sont évalués à **3 134 278 €**. Il s'agit là d'une légère baisse par rapport au budget primitif 2012 (3 251 760 €). Cette situation tient compte des effets continus de la fin du dispositif de l'intermédiation.

La ligne 614 (charges locatives et de copropriété) est revue à la baisse pour atteindre **1 049 785 €** par rapport au BP 2012 (1 164 840 €). Cette tendance prend également en compte des effets de la diminution de l'intermédiation.

La ligne 615 (travaux d'entretien et de réparation) comprend les dépenses d'entretien courant (563 179 €), une réserve de 50 000 € et les dépenses de travaux liées à la programmation immobilière (775 764 €) parmi lesquels figurent des travaux de proximité, soit un montant de **1 388 943 €**.

Concernant la ligne 616 (assurances), l'EPA intègre comme chaque année, la hausse légale de 4 % en moyenne appliquée par les compagnies d'assurances, ce qui porte les crédits à **170 461 €**, par rapport aux 163 905 € inscrits au BP 2012.

La ligne 618 (divers : documentation technique) : une baisse de crédits est proposée sur ce compte, au vu des faibles montants de dépenses réalisées pour l'année en cours (**1 000 €** au BP 2013 contre 1 500 € au BP 2012).

Compte 62 « autres services extérieurs»	1 904 795 €
--	--------------------

Les dépenses enregistrées sur ce compte recouvrent des prestations qui imputent, pour l'essentiel, les trois lignes de comptes suivantes :

- comptes 622x : rémunération fixe / forfaitaire / variable sur travaux réalisés des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dépenses liées aux opérations de travaux non amortissables [études diverses, honoraires et maîtrise d'œuvre, contrôle technique, diagnostics amiante, analyses d'échantillons ...], dépenses d'architecte, maintenance et adaptation évolutive de

l'application Sirep@Net, rémunération de la CIAPS (assistance à la passation du marché des assurances), maintenance de CIEL Paye ... ;

- compte 6227 : les dépenses d'actes et de contentieux ;

- comptes 628x pour le mandatement des dépenses de contrats d'entretien divers (contrats P1, P2, de nettoyage des parties communes, d'entretien des espaces verts ...).

Le montant des crédits sur ce compte s'élève à 1 904 795 €, soit une augmentation de 73 834 € par rapport au BP 2012 (1 830 961 €). Cette hausse prend en compte les dépenses de diagnostics liées à la PI 2013 (enveloppe de 150 000 €).

Sur le 621 (personnel intérimaire), le niveau des dépenses inscrites sur cette ligne de compte est stable soit **2 550 €**.

Sur le 622, à l'instar du compte 61 et de sa ligne 615 « travaux », il s'agit des crédits relatifs pour partie aux opérations de PI. Ce compte reprend la rémunération des sociétés d'AMO et la dépense de publicités dans le cadre des marchés. La partie diagnostic a été sensiblement abondée. Ainsi, les crédits évalués au compte 622 s'élèvent à **687 345 €**.

Sur la ligne 623 (publicités, publications et relations publiques), les crédits sont quasiment maintenus à leur niveau par rapport au BP 2012, soit **131 500 €** (132 000 € au BP 2012).

Sur la ligne 624, les crédits restent stables, soit **1 000 €**.

La ligne 625 (déplacements et frais de missions) voit diminuer ses crédits pour atteindre la somme de **5 000 €**, par rapport aux 10 000 € du BP 2012. Compte tenu du resserrement du réseau ordonnateur de l'EPA et de la difficulté d'évaluer les dépenses liées aux missions, cette somme pourrait faire l'objet d'un ajustement en DM1 de printemps.

La ligne 626 (frais postaux et télécommunications) est soumise à une hausse de crédits afin de prévoir les élections organisées par l'EPA Masse en 2013. Les crédits prévus passent ainsi de 5 000 à **15 000 €**.

Ligne 627 (frais bancaires) : les crédits sont stables, soit **7 000 €**.

Enfin, **le compte 628** (dépenses de contrats d'entretien divers, P1, P2...) voit ses crédits augmenter par rapport aux 1 040 000 € inscrits au BP 2012 pour atteindre **1 055 400 €** au BP 2013.

Compte 63 « impôts et taxes »	1 969 235 €
--------------------------------------	--------------------

Les crédits prévus permettent le paiement des impositions locales (taxes foncières, TEOM...) mais aussi des taxes d'habitation pour les logements pour célibataires.

Concernant les comptes 635 et 637 (autres impôts, taxes et versements assimilés), le service central applique la hausse de la fiscalité sur le montant des crédits reportés sur cette ligne. Ainsi le montant inscrit au BP 2013 atteint **1 969 235 €**, contre 1 930 622 € au BP 2012.

A noter, seule la TEOM³ fait l'objet d'une récupération sur les locataires. Les autres taxes demeurent non récupérables dans le cadre des régularisations de charges locatives.

Compte 64 « charges de personnel »	201 745 €
---	------------------

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

Le service central applique traditionnellement un coefficient d'augmentation inférieur à 2%. Compte tenu des dépenses effectives sur les huit premiers mois de 2012, le niveau des dépenses prévues pour 2013 est en légère augmentation pour atteindre 201 745 € par rapport aux 198 727 € du BP précédent.

Compte 65 « autres charges de gestion courante »	1 419 100 €
---	--------------------

Les crédits de ce compte permettent notamment de financer :

- les droits de réservation de logements auprès de bailleurs sociaux (compte 6571) ;
- les dépenses avancées dans un premier temps par l'EPA pour le compte de l'État (compte 6572) ;
- les régularisations de charges locatives des exercices antérieurs, remboursées aux locataires (compte 658).

Les dépenses portées sur ce compte concernent essentiellement :

Ligne 654 (admission en non-valeur) : le niveau des crédits inscrits sur ce compte reste stable soit 15 000 €.

Sur le compte 6571 «droits de réservation» : les crédits de droits de réservation prévus sur 2013 s'élèvent à 729 100 € soit une augmentation sensible par rapport au BP 2012 (514 950 €). L'EPA confirme sa politique dynamique de réservations de logements pour la région Île-de-France ce qui se traduit par une augmentation de l'enveloppe de plus de 41 % par rapport au BP 2012.

Dès le printemps 2012, la démarche active initiée par le service central auprès des bailleurs sociaux a permis d'explorer les opportunités existantes sur les principaux programmes neufs en cours actuellement. Afin de saisir des opportunités intéressantes, une réactivité s'impose et oblige donc à anticiper sur les financements de possibilités futures, offertes par les grands programmes de rénovation ou de construction.

³Taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères.

Les réservations engagées et prévues par l'EPA Masse pour 2013 :

<i>bailleur</i>	<i>site</i>	<i>nombre de logements</i>	<i>droit de réservation unitaire</i>	<i>total dû</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
I3F	Courbevoie	1	50 000,00 €	50 000,00 €	25 000,00 €	
I3F	St Germain en Laye	2	40 000,00 €	80 000,00 €	40 000,00 €	
PARME	Divers	20	variable selon localisation	15 600,00 €	15 600,00 €	
SNi	Paris Batignolles	20	variable selon type	807 000,00 €	269 000,00 €	269 000,00 €
RIVP	Paris rue du Dahomey	1	60 000,00 €	60 000,00 €		60 000,00 €
RIVP	Paris Poterne des Peupliers	3	60 000,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €	
OGIF	Paris rue des Ardennes	3	75 000,00 €	225 000,00 €	112 500,00 €	
	Sous-total	50	Sous-total	1 417 600,00 €	642 100,00 €	329 000,00 €
I3F	Boulogne ZAC Seguin	1	60 000,00 €	60 000,00 €		30 000,00 €
RIVP	Paris ZAC rive gauche	3	60 000,00 €	180 000,00 €		90 000,00 €
RIVP	Paris ZAC Macdonald	4	60 000,00 €	240 000,00 €		80 000,00 €
RIVP	Paris rue Compans	1	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	
RLF	Ivry-sur-Seine	4	50 000,00 €	200 000,00 €		200 000,00 €
	TOTAL	63		2 157 600,00 €	702 100,00 €	729 000,00 €
				<i>reste disponible</i>	-	<i>100,00 €</i>
				<i>disponible avant CA 13/11/2012</i>	-	<i>400 100,00 €</i>

Rouge : Réservations à valider au CA du 13/11/2012 (cf. délibérations).

Ligne 6572 (diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux) : lorsque des locaux administratifs sont présents au sein de cités, l'EPA fait une avance à la DGDDI pour couvrir le paiement de charges engagées (ex : charges relatives à la consommation de fioul). L'administration douanière procède, dans un second temps, au remboursement des dites charges (les recettes sont alors inscrites au compte 7572). Une augmentation est donc appliquée sur cette ligne de compte pour atteindre la somme de **125 000 €** par rapport au BP 2012 (121 025 €).

S'agissant de la ligne de compte 658 (autres charges de gestion courante) : les crédits utilisés concernent essentiellement le remboursement des trop perçus sur régularisations de charges locatives des années antérieures (400 000 €). Le reste des crédits correspond aux mandatements pour apurement des opérations d'inventaire 2012 (soit 150 000 € qui ne sont pas réellement décaissables donc non pris en compte dans le calcul de la CAF). Au total les dépenses restent stables au BP 2013 soit **550 000 €**.

Compte 66 « charges financières »	1 000 €
--	----------------

Ce poste est destiné au paiement des charges financières (intérêts moratoires, frais de prélèvement).

Seuls de très faibles mouvements sont enregistrés : 61 € en 2007, 85 € en 2008, aucune opération en 2009, 69 € en 2010, 0 € en 2011 et 0 € en 2012.

Cependant, par mesure de précaution, il est proposé la reconduction de la dotation de **1 000 €** inscrite au BP 2013.

Compte 67 « Charges exceptionnelles »	62 000 €
--	-----------------

Les crédits de ce compte permettent l'émission des mandats pour ordre destinés, soit à l'enregistrement des cessions d'actifs dans le cadre des opérations d'inventaire, soit au mandatement de certaines dépenses suite à des sinistres pour lesquels l'EPA est responsable et non couvert par les assurances (exemple : chutes de branche sur véhicule de locataire).

Sur la ligne 671 (charges exceptionnelles sur opérations d'exercice), les crédits prévus au BP 2012 sont reconduits pour le BP 2013 (**1 000 €**).

Les prochaines ventes par France Domaine concernent des cités dans lesquelles l'EPA a financé des travaux il y a plusieurs années.

Ces travaux présentent toujours une valeur nette comptable (VNC) puisque les amortissements sont en cours. Ces crédits, mandatés pour ordre, ont un caractère prévisionnel. Lors des opérations d'inventaire, les mandatements sur le compte 675 peuvent dépasser la dotation de crédits prévus au budget étant donné qu'ils n'aboutissent que sur un simple jeu d'écritures comptables (pas de décaissement effectif).

Les crédits portés sur **la ligne de compte 675** concernent les « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés ».

Pour ces opérations ***pour ordre*** (non décaissables) liées aux opérations d'inventaire, un dépassement de crédits est autorisé par la circulaire budgétaire (cf. commentaires des BP et DM précédents).

Le niveau actuel des crédits, sur le compte 675, prend en compte la moyenne des sommes mandatées à ce titre au cours des 4 derniers exercices soit **60 000 €**.

Ligne 678 (autres charges exceptionnelles sur opérations en capital) : reconduction au BP 2013 des crédits prévus eu BP 2012 soit **1 000 €**.

Compte 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions »	2 114 750 €
---	--------------------

Deux lignes sont concernées sur ce compte : 6811 et 6817.

Il s'agit, d'une part, des crédits liés aux dotations aux amortissements sur immobilisations (compte 6811), en légère hausse au BP 2013 par rapport au BP 2012 (**2 000 000 €** contre 1 900 000 €).

Il s'agit, d'autre part, des crédits destinés aux provisions pour créances douteuses (compte 6817) qui sont en baisse par rapport au BP 2012 en raison de la constitution d'une cellule dédiée au suivi des impayés eu sein de l'agence comptable centralisée. Ce montant est de **114 750 €** au BP 2013 par rapport aux 127 500 € inscrits au BP 2012.

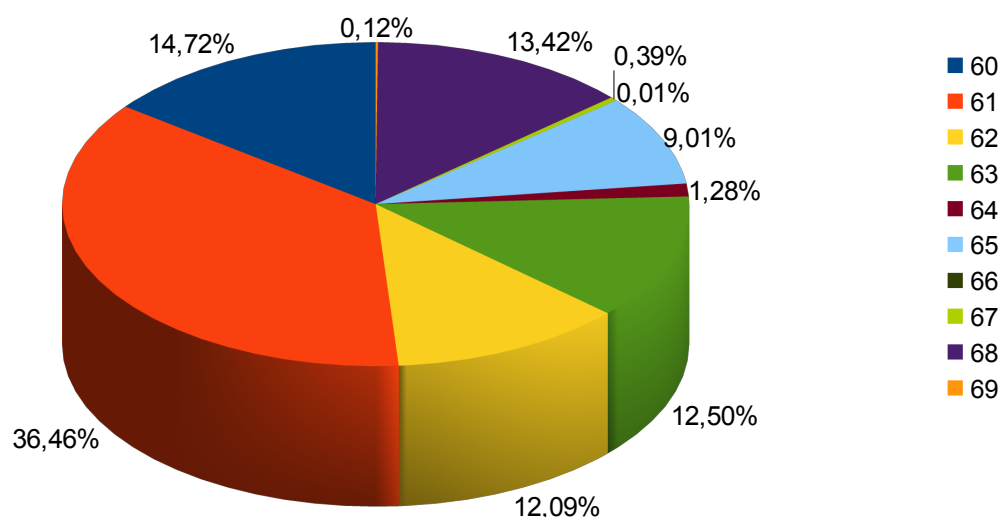
Pour information, le mandatement des crédits au compte 68 s'effectue uniquement pour ordre. Un dépassement est possible si les dotations à enregistrer dépassent finalement le montant des crédits prévus au budget.

Compte 69 « Impôts sur les bénéfices et assimilés »	19 501 €
--	-----------------

Le service central a prévu une augmentation des crédits sur ce compte (**19 501 €** au BP 2013 au lieu des 14 966,40 € au BP 2012).



Charges de fonctionnement prévisionnelles - BP 2013



En conclusion, les charges d'exploitation inscrites au BP 2013 atteignent 15 755 550 €. Elles sont augmentation de 3,5 % par rapport aux dotations prévues au BP 2012 (15 212 841 €).

1.2. Les produits

15 835 024 €

Compte 70 « produits des activités »	12 362 024 €
---	---------------------

Le compte 70 regroupe principalement les recettes émises par l'établissement pour :

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

Une augmentation de recettes de 224 224 € est proposée par rapport aux prévisions inscrites au BP 2012. Le montant des recettes portées sur ce compte s'élève à 12 362 024 € au BP 2013 par rapport aux 12 137 800 € inscrits au BP 2012.

Le compte 70 enregistre une révision à la hausse des recettes prévisionnelles.

S'agissant tout d'abord du compte 703, son niveau de crédits est fixé à **3 353 018 €** (par rapport aux 3 321 800 € prévus au BP 2012).

Les provisions pour charges locatives perçues s'accroissent au vu des facteurs macro-économiques qui contraignent à réévaluer à la hausse le niveau des dépenses chaque année (augmentation du prix des énergies telles que le gaz, le fioul et l'électricité).

S'agissant du compte 704, les recettes sont réévaluées à **8 966 006 €** (par rapport aux 8 773 000 € prévus au BP 2012).

Cette hausse s'explique par l'application d'un taux de croissance de 2,2 % sur le niveau des loyers. Traditionnellement l'EPA se base sur l'IRL du troisième trimestre de l'année en cours pour définir la hausse de loyer proposé pour l'année suivante. Hors, au moment de la conception du BP 2013, seuls sont connus les IRL des premier et deuxième trimestres (respectivement 2,24% et 2,20 %).

La répartition des loyers entre le domanial et le locatif s'établit de la façon suivante :

Recettes du parc domanial pour 2013	7 434 878 €
Recettes du parc locatif pour 2013	1 531 128 €
Total des prévisions de recettes au compte 704 au BP 2013	8 966 006 €

Dans le secteur locatif, la fin de l'intermédiation a produit ses plus nets effets en 2011 et 2012. Il subsiste encore des logements intermédiés, dont ceux soumis à la péréquation des loyers, ainsi que les chambres de célibataires.

Enfin, les comptes 706 et 708 représentent respectivement les prestations de service et les produits des activités annexes. Les crédits consacrés à ces postes de dépenses sont identiques au BP 2012, soit **21 600 €** et **21 400 €**.

Compte 74 « subvention d'exploitation »	1 063 000 €
--	--------------------

Ce compte recouvre essentiellement la subvention de l'État et certaines aides versées par des opérateurs à l'établissement public.

Le BP 2013 évalue à **63 000 €** les recettes issues du RTS, en baisse de 7 000 € comparé au montant prévu au BP 2012 (70 000 €). Cette diminution du RTS confirme la tendance des années précédentes.

La subvention de fonctionnement reste identique pour l'année 2013, soit **1 000 000 €**.

Compte 75 « autres produits de gestion courante »	385 000 €
--	------------------

Ce compte 75 concerne les recettes suivantes :

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

Les crédits inscrits au BP 2013 sont de 385 000 €.

La ligne de compte 7572 " Remboursement de diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux ", conserve ses crédits à hauteur **125 000 €**.

Son corollaire, le compte de dépense 6572 s'élève aussi à 125 000 €.

La ligne 758 est essentiellement alimentée par la facturation à l'encontre des bailleurs sociaux des régularisations de charges. Il a été prévu une baisse de 20 000 € sur cette ligne pour s'établir à un montant de **260 000 €**.

Compte 76 «Produits financiers»	100 000 €
--	------------------

Seules les plus-values et les intérêts enregistrés sur les cessions des placements et les comptes à terme détenus par l'EPA à la Caisse des dépôts (CDC) sont enregistrés sur ce compte.

Les crédits nouvellement inscrits au BP 2013 sont de 100 000 €. La diminution de recettes s'explique par l'absence de cession de valeurs mobilières de l'EPA.

La ligne de recette 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » ne nécessite pas d'inscription. En effet, aucune cession de valeurs n'est envisagée par l'EPA pour l'année 2013.

Pour mémoire, la totalité des valeurs mobilières détenues par l'EPA auprès de la CDC a été vendue en 2011. Cette opération rend donc impossible l'enregistrement de nouvelles plus-values.

La ligne de recette 768 (« Autres produits financiers ») est la seule impactée à travers une augmentation des crédits pour atteindre 100 000 €, par rapport aux 81 253 € du BP 2012. Ces crédits correspondent à l'enregistrement des intérêts perçus sur les liquidités placées en compte à terme.

Compte 77 « Produits exceptionnels »	1 825 000 €
---	--------------------

Les crédits de ce compte correspondent à trois types de recettes :

- les produits résultant des dégrèvements de taxes octroyés à l'établissement public (ligne de recette 771) ;*
- les titres de recettes provenant des ventes d'actifs, notamment après la cession d'une cité par France Domaine (ligne de recette 775) ;*
- les recettes pour ordre correspondant à la neutralisation des dotations aux amortissements des composants historiques⁴ des cités dont la valeur est inscrites au bilan de la Masse des douanes (ligne de recettes 776).*

La ligne 771 enregistre une légère diminution (5 000 €) soit un total de **25 000 €**.

La ligne 776 voit ses recettes pour ordre relatives aux composants des immeubles gérés par l'EPA revues à la hausse. Elles sont ainsi évaluées à **1 800 000 €**.

Compte 78 « Reprises sur amortissements et provisions »	100 000 €
--	------------------

Ce compte est notamment utilisé pour enregistrer les réductions de dotations aux amortissements et la diminution des provisions pour créances douteuses (suite au règlement des retards de paiement des loyers et des charges par les locataires concernés).

Le niveau des crédits inscrits au BP 2013 reste stable par rapport aux prévisions du BP 2012 soit 100 000 €.

Le niveau moyen de reprise sur créances douteuses constatées au cours des 4 derniers exercices est pris en compte pour déterminer ces recettes.

⁴ Se reporter au guide des opérations d'inventaire 2011.

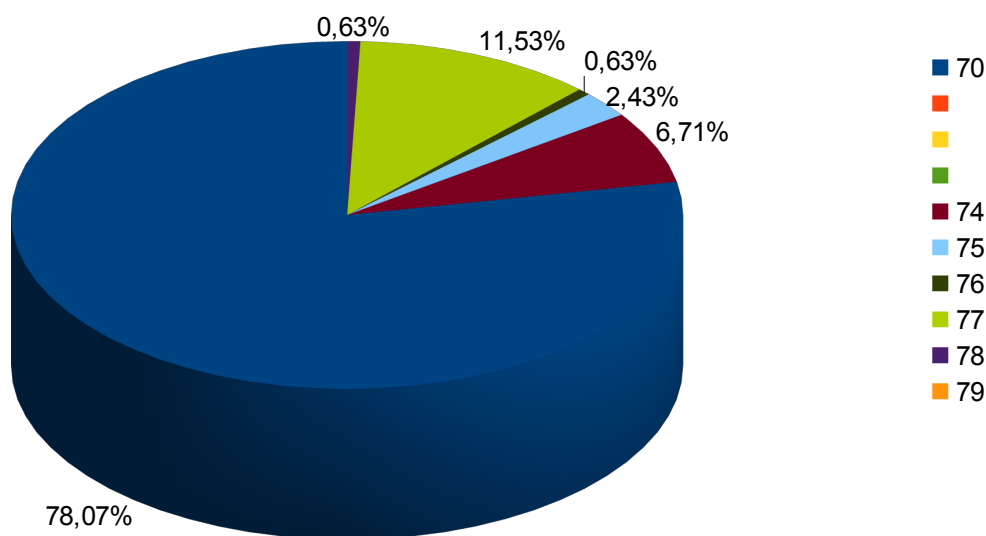
Ce compte est notamment utilisé pour enregistrer les remboursements par les sociétés d'assurance consécutifs à des sinistres.

Par définition, aucune prévision n'est inscrite au budget primitif. Par contre, les recettes d'ores et déjà enregistrées sur les comptes 79 et suivants, ou les promesses de remboursement confirmées par écrit depuis le début de l'année 2012, peuvent légitimement venir augmenter les recettes d'exploitation en décision modificative budgétaire. Il s'agit généralement de sommes peu élevées.

Compte tenu de la nature par définition imprévisible des sinistres, l'EPA n'enregistre aucune recette prévisionnelle au BP.



Recettes de fonctionnement prévisionnelles - BP 2013



Ainsi, les produits d'exploitation au BP 2013 augmentent de 2,9 % par rapport aux dotations prévues au BP 2012, pour atteindre 15 835 024 € (contre 15 390 078 € au BP 2012).

2. Le tableau de financement

2.1. Les crédits de dépenses en colonne « Emplois »

Comptes 20 - 21 - 23 « Immobilisations corporelles et incorporelles »	6 007 742 €
--	--------------------

Le niveau de ces crédits est en baisse par rapport au BP 2012. Le montant ainsi porté sur ces trois lignes de comptes (comptes 20 à 23) atteint 6 007 742 € (contre 7 185 780 € au BP 2012).

Une partie des opérations de PI, études comprises, imputent des comptes de classe 2. L'autre partie impute, dans de moindres proportions, des comptes d'exploitation (cf. comptes de classe 6).

La baisse des dépenses constatée est la conséquence de deux facteurs liés aux opérations de PI amortissables :

- Une PI 2013 modérée afin de garantir l'équilibre budgétaire ;
- Un report des décaissements relatifs aux opérations dites pluriannualisées qui s'échelonne sur les années 2014 et 2015.

Le total des emplois au tableau de financement s'élève ainsi à 6 028 742 € au BP 2013 par rapport à 7 216 780 € au BP 2012.

2.2. Les crédits de recettes en colonne « Ressources »

Les crédits « ressources » s'élèvent à 384 224 €.

La situation de capacité d'autofinancement (CAF) contribue à l'augmentation des ressources. Il convient de souligner la diminution de cette CAF par rapport au BP 2012. Elle s'élève à 354 224 € contre 794 737 € au BP 2012.