

DÉLIBÉRATION N° 8

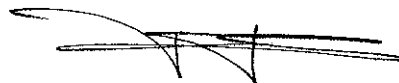
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 19 NOVEMBRE 2010**

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

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte la décision modificative n° 2 (DM2) au budget 2010.

Fait à Montreuil, le 19 novembre 2010

Le président,



Jérôme FOURNEL

**ADOPTION DE LA DECISION MODIFICATIVE (DM) N°2
AU BUDGET 2010**

La décision modificative (DM) n° 2, soumise au vote du conseil d'administration, vise deux objectifs principaux :

- Le réajustement des *prévisions de dépenses et de recettes de l'année en cours* au regard des résultats enregistrés sur les dix derniers mois ;
- La détermination, sur la base de ces nouvelles estimations, des *prévisions de dépenses et de recettes de l'année n+1* dans le cadre du processus d'élaboration du budget primitif 2011.

I. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES LIÉES À L'ADOPTION DE LA DM 2 AU BUDGET 2010

Remarques préalables :

↳ La DM 2 relative au budget 2010, s'inscrit dans *une perspective pluriannuelle* de construction du budget de la Masse sur les quatre prochaines années en vue de déterminer les marges de manœuvre financières dont peut disposer l'EPA pour financer sa programmation immobilière (PI).

En effet, depuis la DM 2 au budget 2009, la PI regroupe deux types d'opérations :

- Des opérations de programmation immobilière dites " ordinaire " (PIO), sélectionnées en concertation avec les partenaires syndicaux, sur la base de critères pré-établis (sécurité, confort, esthétisme) permettant une hiérarchisation des besoins ;
- Des opérations majeures, pluriannualisées par tranches de paiement annuelles, visant la rénovation globale de cités : cas de l'Hay les Roses, de Trinité – Martinique, du Havre et de La Rochelle.
A titre d'illustration, les crédits de paiement de ces opérations ont été présentés de la manière suivante :

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX / RESERVATION	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	AE	CP de 2009 à 2012			
					CP 2009	CP 2010	CP 2011	CP 2012
Le HAVRE	1 640 785,00 €	259 654,23 €	1 900 439,23 €	1 900 439,23 €	0,00 €	475 109,81 €	950 219,61 €	475 109,81 €
LA ROCHELLE	920 073,47 €	170 000,00 €	1 090 073,47 €	1 090 073,47 €	0,00 €	601 703,40 €	479 870,07 €	8 500,00 €
TRINITE	1 019 083,12 €	88 091,95 €	1 107 175,07 €	1 107 175,07 €	203 816,62 €	738 116,71 €	109 882,98 €	55 358,75 €
L'HAY LES ROSES	2 219 927,04 €	87 206,27 €	2 307 133,31 €	2 307 133,31 €	769 044,44 €	1 538 088,87 €	0,00 €	0,00 €
BAIL EMPHYTEOTIQUE LA JOLIETTE GET K	1 000 000,00 €	105 000,00 €	1 105 000,00 €	1 105 000,00 €	5 000,00 €	100 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
TOTAL				7 509 821,08 €	977 861,06 €	3 453 018,79 €	2 039 972,66 €	1 039 968,56 €

✎ La DM 2 au budget 2010 vise par ailleurs à valider *l'affermissement d'une ou plusieurs opérations reprises sur la liste de la PI conditionnelle* votée au cours du conseil d'administration du 9 avril 2010 :

Ordre de priorité	Opération	Montant de l'opération
1	RENOVATION GLOBALE DE LA CITE DE BAIMBRIDGE	891 097,96 €
2	RENOVATION GLOBALE DES BÂTIMENTS J ET E DE LA JOLIETTE	3 038 444,41 €
3	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DE CORSE (AJACCIO, PORTO VECCHIO, CALVI, BASTIA)	3 198 062,50 €
4	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DU LEMAN (COLLONGE, CORNIERES, DOUVAIN, FERNAY-VOLTAIRE, GEX, ST JULIEN, VEIGY)	1 948 037,50 €
5	ACHEVEMENT DES RENOVATION DES CITES DE CHAMONIX, MODANE BELLEVUE, LYON SMITH, ROMANS, VAL DU CAREI	715 845,00 €
TOTAL		9 791 487,37 €

Les ajustements proposés en DM 2 du budget 2010 ont ainsi une conséquence directe sur la capacité de l'EPA à financer respectivement les opérations majeures pluriannualisées et la Programmation immobilière ordinaire 2011.

1. Les ajustements induits par la DM 2

Comparativement à la DM 1 approuvée au printemps 2010, le projet de DM 2 soumis au vote du CA se caractérise par les ajustements suivants :

- une baisse globale des charges d'exploitation de près de 378 000 € par rapport aux prévisions. Cette évolution résulte essentiellement d'une surestimation des crédits par rapport à des prévisions de dépenses en baisse suite aux cessions de logements du parc locatif réalisées ces deux dernières années et dont l'impact s'étale encore sur l'année 2010 ;
- une quasi stabilité des recettes d'exploitation (- 3.545 €) ;
- une forte diminution des crédits de paiement 2010 rattachés aux opérations pluriannuelles fermes¹ en raison du retard de certaines procédures de marché (- 1,962 M€) ;
- une augmentation importante de la trésorerie accentuée par un quatrième versement du CAS (2,594 M€)

¹Liste de ces opérations indiquées dans le tableau en page précédente.

2. Les incidences de la DM 2 sur l'équilibre budgétaire général de l'établissement

2.1. Incidences au compte d'exploitation

Les projections budgétaires issues de la DM 2 débouchent sur une réduction de près de moitié du déficit d'exploitation prévisionnel, qui passe ainsi de - 754 419 € après décision modificative n° 1 à - 379 214 € après la DM 2.

L'augmentation de la capacité d'autofinancement (CAF)² constitue un second point positif. Pratiquement égale à zéro après la DM 1 (8.343 €), elle remonte à + 397 430 € après DM 2.

Les tableaux de la DM 2 précisent le calcul de cette CAF. Les charges « décaissables » sont déterminées classiquement par l'addition de l'ensemble des charges des comptes 60 à 69 inclus, à l'exception des crédits inscrits sur les lignes de dépenses 675x (réservés aux cessions d'actif) et du compte 68 (réservés aux dotations aux amortissements et aux provisions pour créances douteuses).

✎ Toutefois, les mandatements réalisés par les services régionaux, ordonnateurs secondaires de la Masse, comprennent des mandatements ***pour ordre*** sur d'autres lignes de dépenses :

- *au compte 60* : les crédits dédiés aux opérations d'inventaire 2010 d'annulation de la valeur des stocks de fioul inscrits en bilan d'entrée dans les comptabilités secondaires concernées ;
- *au compte 65* : les crédits pour mandatement ***pour ordre*** en apurement des titres de recettes émis sur l'exercice comptable 2009 lors des opérations d'inventaire ;
- *sur l'ensemble des comptes de charges*, notamment sur les comptes 60, 61 et 62, les crédits ***pour ordre*** nécessaires à l'apurement des charges constatées d'avance (CCA) émises au cours de l'année précédente.

Le calcul des charges d'exploitation véritablement « décaissables » doit ainsi prendre en compte ces crédits ***pour ordre*** (ce qui a été le cas, pour la première fois, lors de la construction du budget modifié de fin 2009 (DM 2) et du budget primitif 2010).

✎ La prise en compte de la totalité de ces crédits est étendu aux crédits de recettes d'exploitation.

Habituellement, les recettes « encaissables » comprennent l'ensemble des crédits des comptes de classe 7, à l'exception des montants prévus aux comptes 775³, 776⁴, et 78⁵.

Or, depuis les travaux d'inventaire 2008, les recettes du compte 703 intègrent également des recettes ***pour ordre*** qu'il faut soustraire *in fine* pour obtenir un montant de recettes « réelles » également appelées recettes « facturables ».

²Pour mémoire, la CAF résulte de l'équilibre entre l'ensemble des charges « décaissables » et des produits « encaissables ».

³ Produits nets de cessions des éléments d'actif

⁴ Montants issus de la neutralisation des dotations aux amortissements des immeubles remis en dotation à l'établissement public et inscrits à l'actif du bilan

⁵ Reprises sur dotations et provisions pour créances douteuses

2.2. Incidences sur le tableau de financement " emplois / ressources "

Le projet de DM 2 se traduit au tableau de financement par :

- Un important apport au le fonds de roulement 4,6 M€.
Si l'ensemble des dépenses et des recettes s'exécutent exactement pour leurs montants prévus dans cette DM 2, le prélèvement sur le fonds de roulement doit se limiter à 6;550 M€ au lieu des 11,540 M€ du budget modifié en avril dernier ;
- Le fonds de roulement passe par ailleurs de 4,579 M€ à 9,569 M€ ;
S'agissant de l'évolution du besoin en fonds de roulement (BFR), l'agence comptable principale détermine mensuellement le BFR de l'établissement et communique cette information au service central. Sur les douze derniers mois (y compris août 2010), le BFR mensuel moyen s'établit à 2.574.361 €. Par rapport au seuil de BFR fixé en DM 1 (2,659 M€), une réduction de 84.000 € est proposée. Le seuil de BFR se situe désormais à 2,575 M€. C'est ce montant qui sera également pris en compte pour l'élaboration du budget primitif 2011 (BP 2011). Tout en restant prudent, cette optimisation du seuil de BFR permet ainsi de dégager une marge de manœuvre supplémentaire pour financer de nouvelles dépenses de travaux ;
- La trésorerie nette qui résulte de l'équilibre entre le fonds de roulement, en nette hausse, et la couverture d'un BFR en léger retrait par rapport à la DM 1, s'établit à 6,994 M€ (contre 1,920 M€ après DM 1).
L'impact majeur de la DM 2 se concentre ainsi autour de ces 6,994 M€ de disponibilités qui seront mobilisées par défaut dans le BP 2011 pour financer les crédits de paiement 2011 (tranches 2011) des opérations pluriannualisées sur lesquelles l'EPA s'est juridiquement engagé.

A niveau de BFR constant en 2011, l'augmentation de cette trésorerie nette participera à l'affermissement des opérations majeures conditionnelles.

II. L'AJUSTEMENT DES CRÉDITS 2010 AUX BESOINS DE L'ÉTABLISSEMENT

1. Le compte de résultat (crédits de fonctionnement)

1.1. Les charges d'exploitation :

-378 750 €

Compte 60 « achats » :	-120 000 €
-------------------------------	-------------------

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

Une première réduction des crédits est intervenue en DM 1 pour tenir compte du niveau des dépenses réellement constatées après la sortie du compte financier 2009 (1,864 M€ de dépenses nettes).

La surestimation des crédits s'expliquait alors par l'hypothèse du maintien d'un prix assez élevé de l'énergie, notamment du fioul, après une baisse entre fin 2008 et septembre 2009 en raison du ralentissement économique (éléments de contexte alors pris en considération lors de la construction du BP 2010 en septembre 2009).

Cette hypothèse de hausse des prix ne s'est pas vérifiée. Par prudence, le service central a proposé de limiter la diminution des crédits à seulement 300.000 € avec la possibilité de proposer un deuxième ajustement, de même ampleur, en DM 2.

↳ **La diminution proposée se limite à 120 000 €** compte tenu d'un relèvement actuellement constaté du prix de fioul et des hausses de l'électricité et du gaz intervenues au printemps.

Pour mémoire, les crédits du compte 60 comprennent des crédits *pour ordre* destinés à l'enregistrement de l'opération d'inventaire d'annulation de la valeur des stocks de fioul inscrits au bilan d'entrée 2010. Ce montant de crédits, *bien que ne débouchant sur aucun paiement*, doit être prévu.

Après DM 2, les dépenses au compte 60 devraient donc se ventiler de la manière suivante :

- enveloppes dédiées aux achats globaux (eau, fioul, gaz, ...) : 1,985 M€ ;
- enveloppes dédiées aux opérations d'inventaire (crédits *pour ordre*) : 193.225,69 € ;
- enveloppes dédiées à l'apurement de charges constatées d'avance (CCA) (crédits *pour ordre*) : 2.980,88 € ;
- autres dépenses⁶ : 18.315 €, notamment pour procéder au renouvellement de mobiliers et électroménager pour des appartements pour célibataires en Ile de France et en Corse.

Le total des crédits nécessaires pour l'exercice budgétaire s'élève ainsi à 2,199 M€ (contre 2,318 M€ après DM 1 et 2,618 M€ prévus au BP 2010).

Les crédits au compte 60 se situent ainsi en baisse de plus de 16 % par rapport aux estimations faites il y a un an.

Compte 61 « services extérieurs »	- 300 000 €
--	--------------------

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) ;*
- *les contrats de maintenance P3 (compte 615) ;*
- *les assurances (compte 616) ;*
- *les travaux considérés comme charges de fonctionnement (dépenses de PI « travaux » stricto sensu non amortissables _ compte 615).*

↳ **Une réduction de 300 000 € de crédits est proposée sur ce compte.**

Elle résulte des évolutions suivantes :

1) Dans le cadre de conventions de réservations ou de prises à bail de logements dans le secteur locatif, l'EPA verse des loyers et des charges à divers opérateurs (sociétés SNI, SEMIPFA, etc ...). Cette intermédiation conduit ensuite l'EPA à refacturer ces loyers et ces charges locatives aux locataires Masse.

L'établissement mandate les facturations de loyers et de charges que les bailleurs lui adressent respectivement au compte 6132 et au compte 614 (*cf.* les lignes 613 et 614 des tableaux des comptes d'exploitation).

⁶ Exemple : renouvellement exceptionnel de mobiliers pour chambres de célibataires en région parisienne.

La poursuite de la remise aux bailleurs d'appartements structurellement inoccupés génère des économies importantes.

Cette politique impacte pleinement l'exercice 2010 puisque, à une réduction sans précédent de 550 000 € en DM 1 des crédits dédiés au paiement des bailleurs sociaux, l'affinement des dépenses pour cette fin d'année permet au service central de proposer une baisse supplémentaire de - 350.000 € selon la ventilation suivante :

- au compte 613 : - 262 500 € ;
- au compte 614 : - 87 500 €.

A l'exception des dépenses de PI, les dépenses des comptes 613 et 614 qui découlent directement du rôle d'intermédiaire joué par l'EPA (bailleurs - EPA Masse - locataires) constituent les dépenses les plus importantes de l'établissement public.

En DM 2, ces dépenses représenteront près de 42% des dépenses « *décaissables* » réelles (16,830 M€) et constitueront à elles seules environ 78 % des crédits du compte 61.

Cette intermédiation contribue à donner une image déformée du budget de l'établissement dans la mesure où, excepté le système de la péréquation dont il a été décidé de mettre fin à la rotation des locataires (*cf.* délibération n° 4 du CA du 1^{er} juillet 2009), le montant des crédits de dépenses inscrits sur les comptes 613 et 614 est égal au montant des crédits de recettes d'exploitation inscrits aux comptes 7043 (redevances d'occupation du parc locatif) et, en partie, au compte 7031 (recettes relevant de la facturation des charges locatives aux locataires). L'inscription de ces masses de crédits en dépenses et en recettes n'a aucune incidence, à terme, sur l'équilibre financier de la Masse des douanes car l'établissement public refacture simplement ce qu'il paye d'abord aux bailleurs.

2) Le deuxième ajustement de crédits au compte 61 concerne le montant des crédits dédiés aux dépenses de travaux.

Lors de la présentation de la DM 1, la possibilité d'une reconstitution de la réserve " travaux " en fin d'année avait été évoquée. Les prélèvements successifs ont abouti à un niveau de réserve qui apparaît insuffisant pour couvrir d'éventuelles urgences d'ici la fin de l'année. D'un montant initial de 100 000 €, cette réserve « travaux » (non amortissables) a notamment été utilisée pour les montants significatifs suivants :

- 9 000 € pour diverses opérations sur un système d'onduleur à Porto-Vecchio lié au remplacement de la chaudière collective fioul et à la remise aux normes du local (service régional de Corse) ;
- 18 897,48 € nécessaires pour la clôture comptable des opérations menées avec la société d'assistance à maîtrise d'ouvrage LOGI-OUEST⁷ (service régional de Pays de Loire/Nantes) ;
- 9 255,88 € pour des travaux de rénovation d'un logement à la cité d'Amiens (service régional de Lille) ;
- 14 000 € pour terminer l'opération d'encapsulage des sols à la cité de Woippy (service régional de Metz) ;
- 9 714,45 € pour des réparations diverses à La Joliette (réparations de cheminées des bâtiments F1, J1 et J2 en raison de risques d'éboulement, réparations de la couverture étanchéité, réparation du réseau d'évacuation des eaux usées (service régional de Marseille) ;
- 21 214,37 € pour la rénovation de deux appartements à Port St Louis (service régional de Marseille) ;
- 6 583,20 € pour des travaux de désembouage (jamais réalisés) et sur la chaufferie de Port Saint-Louis avant la période de chauffe.

⁷La convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec cette société a été résiliée.

↳ **Un réabondement de cette réserve est ainsi proposé pour un montant de 50 000 €. Ce montant est inscrit dans la colonne « ajustement » de la DM 2, sur la ligne de dépense 615.**

Après la DM 2, les crédits du compte 61 s'élèveront à 9.087.643 €, en baisse de - 4,09 % par rapport à l'enveloppe du budget primitif 2010 (estimations datant d'un an).

Compte 62 « autres services extérieurs»	+ 14 000 €
--	-------------------

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

- *comptes 622x* : rémunérations fixe/forfaitaire/variable sur les travaux réalisés par les 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 des applications Gestion Locative et SIREP@Net; rémunération de la CIAPS (assistance à la passation du marché des assurances), maintenance de CIEL Paye... ;
- *compte 6227* : dépenses d'actes et de contentieux liées au recouvrement forcé des impayés réclamés aux locataires de la Masse ;
- *comptes 628x* : mandatement des dépenses de contrats d'entretien divers (contrats d'entretien P1, P2, de nettoyage des parties communes, d'entretien des espaces verts, ...)

↳ **Une légère augmentation des crédits de 14 000 € est proposée** et résulte des modifications suivantes :

- **sur la ligne 621** « Personnel intérimaire » : proposition d'une augmentation de 32 000 €, correspondant à l'estimation de la dépense annuelle d'intérim⁸ du service régional d'Ile de France faisant suite au départ à la retraite d'un personnel contractuel de l'EPA Masse au mois de mai ;
- **sur la ligne de dépense 622** « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires » : un affinement des prévisions de dépenses conduit le service central à proposer une réduction des crédits de 18 000 €. Cette diminution provient essentiellement du basculement de 75 000 € de l'enveloppe initiale (100 000 €) inscrite au BP 2010 pour le financement d'une assistance à l'EPA pour passation d'un bail emphytéotique pour la rénovation des bâtiments G et K de la cité de La Joliette (Marseille).

Après une première procédure de marché infructueuse, un second marché a été lancé en septembre. Un décaissement maximum de 25 000 € pourrait intervenir sur ce dossier avant la fin de l'année. Le solde (75 000 €) est ainsi basculé sur le BP 2011 abondé d'un surplus de crédits de 100 000 € (cf. NI sur le BP 2011). Les 75 000 € de solde sont en partie absorbés par des dépenses nouvelles.

Après DM 2, le total des besoins au compte 62 s'élève ainsi à 2,757 M€ contre 2,743 M€ après DM 1.

⁸d'autres services régionaux ont déjà fait appel à du personnel intérimaire pour pallier à un congé maladie d'un gardien. Exemple : Le Havre.

Compte 63 « impôts et taxes »	-25 000 €
--------------------------------------	------------------

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

La dotation actuelle (1,834 M€) apparaît suffisante pour faire face aux hausses de la fiscalité locale actuellement constatées (campagne de mandatement des taxes en cours).

Pour information, certains montants de taxes 2010 surprennent par leur ampleur, surtout après les fortes augmentations déjà enregistrées en 2009 (cf. rapport d'exécution budgétaire 2009).

A titre d'exemple :

- + 8 % de taxe foncière pour la cité de Honfleur (service régional de Basse-Normandie)
- + 20 % de taxe foncière et de TEOM pour Ajaccio (service régional de Corse)
- + 8 % de taxe foncière pour la cité de Calais (service régional de Dunkerque)
- + 21% de TEOM sur la cité de La Joliette (service régional de Marseille)

↳ Toutefois, grâce à certaines baisses de taxes (Herboure, Cambo, Anglet, Douvaine notamment) et le non paiement de certaines d'entre elles suite à la revente des logements par France Domaine en 2009 (Thionville), **les crédits actuels peuvent être réduits de 25 000 €** afin d'optimiser le taux de consommation des crédits 2010.

Après DM 2, la dépense au compte 63 devrait s'approcher de 1,813 M€, soit une baisse de 1,36 % par rapport aux estimations précédentes (DM 1).

N.B : *seule la taxe d'enlèvement des ordures ménagères fait l'objet d'une récupération sur les locataires. La taxe foncière ainsi que les frais afférents demeurent non récupérables.*

Compte 64 « charges de personnel »	- 25 000 €
---	-------------------

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

Les crédits actuels (240 800 €) apparaissent surestimés s'ils sont comparés à la dépense 2009 (215 934 €). Toutefois, les dépenses de personnels contractuels relevant des dépenses contraintes et sensibles de l'établissement public, il avait été proposé de n'envisager un éventuel ajustement à la baisse des crédits qu'en fin d'année.

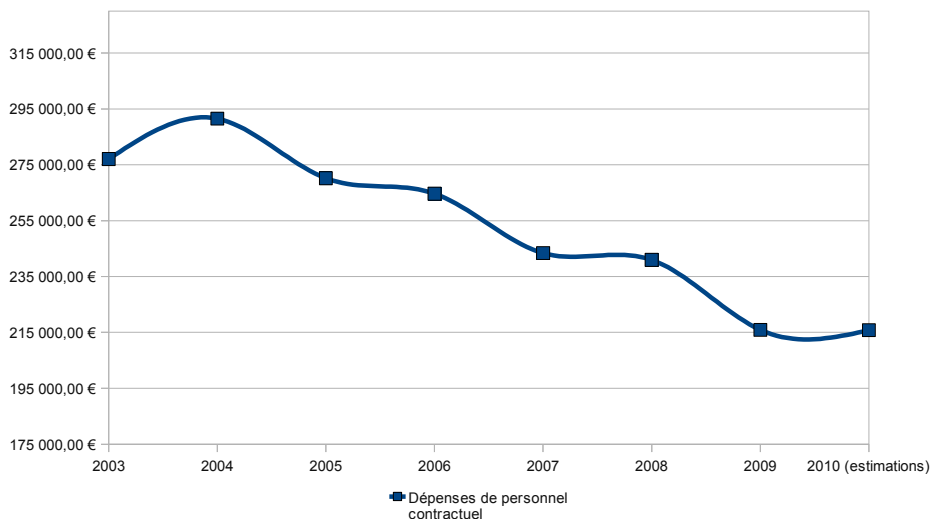
Le service central a révisé les estimations de dépenses 2010 courant septembre. Celles ci devraient se répartir de la manière suivante pour un montant de 0,209 M€ environ :

Répartition des charges de personnel - prévisions 2010		
R06	10 316,74 €	4,94%
R08	3 689,48 €	1,77%
R12	2 543,32 €	1,22%
R13	87 604,09 €	41,98%
R14	25 449,81 €	12,19%
R18	79 093,34 €	37,90%
TOTAL	208 696,78 €	100,00%

↳ *Une baisse de 25 000 € des crédits sur ce compte est proposée.*

Les crédits s'élèveront ainsi à 215 800 € après DM 2, ce qui constitue une réduction de plus de 10 % par rapport à la dotation inscrite au BP 2010. Une marge de sécurité d'environ 7 000 € est suffisante pour couvrir la reconduction d'une prime exceptionnelle pour les personnels contractuels de l'établissement public (dépense avoisinant les 1 200 €).

Ce nouveau seuil de dépense sera reconduit par défaut au BP 2011 avec une nouvelle révision à la baisse fin 2011 si cette évolution baissière se confirme.



Compte 65 « autres charges de gestion courante »	+ 77 250 €
---	-------------------

Les crédits de ce compte permettent notamment de financer :

- *Les réservations de logements auprès de bailleurs sociaux (compte 6571) ;*
- *Les dépenses avancées dans un premier temps par l'EPA pour le compte de l'État (compte 6572) ;*
- *Les régularisations de charges locatives des exercices antérieurs, remboursées aux locataires (compte 658). Cette dernière ligne comprend aussi des crédits pour ordre destinés à l'apurement des opérations d'inventaire de l'exercice précédent⁹.*

↳ **L'ajustement proposé de + 77 250 € résulte de l'addition des deux évolutions suivantes :**

1) Les droits de réservation de logements

La DM 2 prévoit une réduction de - 14 750 € des crédits dédiés au mandatement des droits de réservations de logements.

Au 1^{er} octobre 2010, la totalité des engagements juridiques de l'établissement public ont en effet été payés :

- Association PARME (solde convention *jusqu'au 31/12/2010*) : 3 500 € ;
- CILOVA – Surveilliers Clos de la Grande Ferme : 97 000 € (dernière tranche de paiement (réduction de 3 000 € au lieu des 100 000 € prévus initialement compte tenu du retard de livraison du programme) ;
- OGIF – Dammartin en Goele L'Oree du Bois : 100 000 € (dernière tranche de paiement) ;

⁹se reporter au guide pratique « ordonnateurs » des opérations d'inventaire 2009

- SEMCODA – Ornex Gex : 57 750 € (dernière tranche de paiement (réduction de 5 250 € au lieu des 63 000 € prévus initialement compte tenu du retard de livraison du programme).

Le total effectivement mandaté en 2010 s'élève à 258 250 €, soit -14 750 € de moins que le montant prévu après DM 1 (273 000 €).

2) Les dépenses diverses imputables à des locaux domaniaux

L'inscription d'une enveloppe de crédits de 92 000 € est proposée sur le compte 6572.

Ce montant correspond au reversement auquel devrait procéder la DGDDI dans le cadre d'une participation à l'opération de changement de chaudière à Amiens¹⁰ (service régional de la Masse de Lille).

Jusqu'à présent, l'établissement a avancé la totalité des fonds. Dès confirmation, une réimputation de dépense au compte 6571 sera enregistrée et un titre de recette à due concurrence sera émis en même temps au compte de produit 7572.

L'inscription de cette charge nouvelle ne présente ainsi *aucune incidence sur le compte de résultat* puisqu'elle sera neutralisée par un produit d'exploitation de montant identique au titre du remboursement de cette avance par la DGDDI.

Compte 66 « charges financières »	Aucun ajustement
--	-------------------------

Ce poste est destiné au paiement des charges financières.

✚ ***Aucun ajustement n'est proposé dans le cadre de cette DM 2.***

Seuls de très faibles mouvements sont comptabilisés : 61 € en 2007, 85 € en 2008 et aucune opération en 2009. Au 1^{er} octobre 2010, une dépense de 69 € seulement a été enregistrée.

Compte 67 « Charges exceptionnelles »	Aucun ajustement
--	-------------------------

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 couverts par les assurances (exemple : chutes de branche sur véhicule de locataires).

✚ ***Aucun ajustement des crédits ne s'avère pour l'instant nécessaire.***

Il est rappelé que les crédits *pour ordre* de la ligne 675 présentent un caractère évaluatif, ce qui signifie qu'un dépassement des crédits prévus au budget est possible si les cessions d'actifs à enregistrer dépassent le montant de crédits prévus au budget.

Les cessions d'actifs auxquelles procède l'EPA Masse concernent essentiellement deux types d'opérations :

- L'enregistrement de la valeur des stocks de fioul résiduel au moment de la vente d'un immeuble par France Domaine. Dans la plupart des cas qui se sont présentés, il s'agit de boues résiduelles qu'il faut faire récupérer et traiter. Les cas de revente du fioul résiduel à des opérateurs, et notamment aux repreneurs des logements vendus, demeurent exceptionnels ;

¹⁰Cette opération est mise en œuvre par la société d'assistance à maîtrise d'ouvrage Habitat 62/59.

- L'enregistrement de la valeur nette comptable de biens (travaux) toujours en cours d'amortissement au moment de la vente d'une cité par France Domaine (exemple type : une chaudière).

Compte 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions »	Aucun ajustement
---	-------------------------

Ces crédits sont consacrés à l'enregistrement, d'une part, des dotations aux amortissements des immeubles et des autres immobilisations corporelles (travaux considérés comme investissements), et, d'autre part, des dotations pour provisions pour créances douteuses (provisionnement des risques d'impayés de certains locataires).

↳ **Aucun ajustement n'est proposé dans le cadre de cette DM 2.**

L'ajustement de ces crédits a été réalisé en DM 1 (- 600 K€) après prise en compte du compte financier 2009 et d'une surestimation structurelle des crédits sur ce poste de dépenses.

Le mandatement des crédits du compte 68 s'effectuent uniquement *pour ordre* et n'impactent pas la CAF de l'établissement. Ils s'agit de crédits simplement évaluatifs, ce qui signifie qu'un dépassement des crédits prévus au budget est possible si les dotations à enregistrer dépassent le montant de crédits prévus au budget (*cf.* circulaires budgétaires des EPN pour les années 2010 et 2011 par exemple¹¹).

En conclusion, les charges d'exploitation après DM 2 diminuent de - 1,90 % par rapport à la DM 1 et de - 6,68 % par rapport aux dotations prévues au BP 2010 (tranche ferme). En volume, cet ajustement représente une baisse de **1 400 108 €** par rapport aux estimations des dépenses faites il y a un an.

1.2. Les produits d'exploitation

- 3 545 €

Compte 70 « produits des activités »	- 126 168 €
---	--------------------

Le compte 70 regroupe 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 pur¹² et « péréqué ») de l'EPA (comptes 704x) ;*

¹¹ La reconnaissance du caractère évaluatif des crédits affectés à la provision pour risques et charges rappelé dans les M9 permet au comptable de l'établissement d'inscrire la charge calculée exacte, même en cas de dépassement de la dotation prévisionnelle " (de crédits) _ *cf.* page 61 de la circulaire budgétaire 2011.

¹²On entend par « *locatif pur* » la situation par laquelle, pour un appartement donné appartenant à un opérateur, l'EPA refacture à ses locataires un montant de loyer identique à celui que le bailleur facture à la Masse dans un premier temps. Il s'agit du cas où l'intermédiation est financièrement neutre pour le compte d'exploitation. Dans le cas d'un appartement locatif dit « *péréqué* », l'intermédiation conduit l'EPA à refacturer un loyer différent. Hormis quelques situations particulières, la péréquation génère ainsi, pour l'EPA Masse, une perte d'exploitation. Le Conseil d'administration du 1^{er} juillet 2009 a décidé de mettre fin au système de péréquation à la rotation des locataires : le départ d'un locataire d'un appartement péréqué fait automatiquement basculer ce dernier en locatif pur. Le prochain locataire de ce logement se verra ainsi refacturer à due concurrence le loyer que l'EPA Masse paye dans un premier temps au bailleur social.

- les prestations de services (comptes 706x) : recettes correspondant aux places de parking, système de réception TV, ... ;
- 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 baisse de 126 168 € des crédits sur ce compte est proposée.

Cette proposition de baisse des recettes correspond tout à fait à la logique, d'une part, d'ajustement du budget en fonction des plus récentes estimations et, d'autre part, de fixation d'un nouveau seuil à partir duquel seront réalisées les projections de recettes de l'année suivante (à taux d'occupation et à périmètre de logements identique à 2010).

1) S'agissant d'abord du compte 703, une légère diminution de 20 000 € est inscrite en colonne « ajustement ».

Cette proposition résulte des éléments suivants :

- Il faut d'abord rappeler que ce compte comprend des recettes véritablement « encaissables » et des recettes *pour ordre* liées aux opérations d'inventaire. Les recettes véritablement « encaissables » et qui correspondent à la facturation des charges locatives (provisions des charges mensuelles et recettes issues des régularisations¹³) devraient s'élever à 4 101 081 €. Ce montant présente une moins-value de 18 918,17 € par rapport aux recettes prévues après DM 1.
- A ces 4,101 M€ s'ajoutent ensuite des crédits *pour ordre* pour les opérations d'inventaire¹⁴.
Il s'agit des sommes suivantes :

+ 210 151,28 € de recettes d'ores et déjà émises en apurement des opérations inventaire 2009 ;
+ 150 000 € de recettes pour ordre supplémentaires pour les opérations d'inventaire de l'exercice comptable 2010.

Le montant total des recettes au compte 7031 devrait ainsi approcher 4 461 081 €, ce qui représente un écart d'environ 20 000 € par rapport aux recettes prévues en DM 1 (estimées à 4.480 000 €).

2) S'agissant du compte 704, une réduction de 103 000 € est proposée.

Ces recettes, issues de la facturations des loyers (soit du parc domanial, soit du parc locatif « intermédié » ou « péréqué » de l'établissement) représentent l'essentiel des recettes de la Masse et contribuent principalement à la CAF de l'établissement.

Une bonne estimation de ces recettes revêt une importance capitale car de leur évolution dépend la capacité pour l'établissement à financer des opérations d'investissement importantes.

Les estimations de recettes ajustées au printemps dernier (DM 1) ont permis de s'appuyer sur un premier impact des décisions votées par le conseil d'administration en 2009 :

¹³Après détermination des régularisations de charges, un titre de recette supplémentaire au compte 7031 est émis si la facturation des provisions pour charges n'a pas permis de couvrir la totalité des charges récupérables par le locataire.

¹⁴Se reporter au guide pratique 2009 des opérations d'inventaire « ordonnateur ».

- La fin du système de « péréquation » à la rotation des locataires ;
- Une facturation des loyers des logements domaniaux désormais à la surface réelle et non plus sur la base d'une surface pondérée avec un système d'écrtage [- 3 % ; + 3 %] pour limiter les conséquences de ce nouveau dispositif pour les locataires sur l'année 2010) ;
- Une augmentation annuelle des redevances d'occupation des logements domaniaux de + 1,2 % ;
- La mise en place d'un nouveau dispositif de récupération sur travaux avec une mise en œuvre à compter du 1^{er} septembre 2010.

Ces mesures sont destinées à contrecarrer la baisse de la facturation des redevances d'occupation constatée depuis 2007¹⁵.

Les prévisions de recettes arrêtées fin septembre 2010 aboutissent aux montants suivants :

- *Recettes 2010 pour les logements du parc domanial* : 7 256 168,23 € au compte 7041, soit 20 831,77 € de moins que la prévision inscrite au budget après la DM 1 ;
- *Recettes 2010 pour les logements du parc locatif* : 4 478 191,37 € au compte 7043, soit 81 808,63 € de moins que la prévision inscrite au budget après la DM 1.

Le montant surestimé s'élève à 102 640,40 € arrondi à 103 000 €.

Cette DM 2 indique ainsi un montant de recettes générées par les redevances d'occupation (au compte 704) de 11 734 000 €.

L'exercice 2010 devrait donc constater un nouveau recul de ses recettes globales de loyers de 369 000 € environ par rapport à l'année précédente (soit - 3 % par rapport à 2009).

Cette baisse des recettes s'explique par l'effet de plusieurs facteurs :

- un taux d'inoccupation qui demeure assez élevé (environ 17% pour l'ensemble du parc sur les neuf premiers mois de l'année ¹⁶) ;
- Une inoccupation concentrée sur les logements les plus grands ;
- L'impact faible sur l'année 2010 de la mise en œuvre du nouveau dispositif de récupération sur travaux pratiqué depuis septembre et pour quelques cités seulement¹⁷ ;
- Le fait que la baisse des recettes en 2010 s'explique principalement par la réduction des facturations faites au titre des logements du parc locatif. En effet, par rapport à 2009, les recettes locatives devraient diminuer de 322 000 € contre « seulement » 46 000 € pour les recettes du parc domanial. Cet élément contextuel est en cohérence avec la baisse des dépenses de loyers et de charges constatées aux comptes 613 et 614.

¹⁵Se reporter au rapport d'exécution budgétaire 2009

¹⁶Sur la période 01/01/2010 au 30/09/2010, le taux d'inoccupation se situait à 17 % sur le parc total, dont 12 % des logements en vacance de longue durée (plus de 3 mois). Le taux d'inoccupation global était alors sensiblement plus élevé en domanial (22 %) que pour les logements du parc locatif (9 %).

¹⁷Ces cités sont : Arès, Gaud, Oloron, Auxerre, Saint-Malo, Modane Bellevue, Montmélian, Delle, Collonges sous Salève, Cornières, Gax, Saint-Julien, Baisieux, Mons Cilof, Romans Cilof, Lyon Smith, Chalons, Agde 1, Agde 2, Montpellier, Hagenthal Cilof, Le Boulou, Les Salins.

Le tableau suivant reprend les estimations des BP précédents et les ajustements qui se sont révélés nécessaires en cours d'année par DM.

	<i>Prévisions des budgets primitifs</i>	<i>Exécution réelle hors opérations d'inventaire (crédits pour ordre)</i>	<i>Ecart potentiel en volume (sans correction en DM)</i>	<i>Réalisation / aux prévisions des budgets primitifs sans ajustement en DM</i>
<i>Exercices budgétaires</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>B - A</i>	<i>B / A en %</i>
2004	11 303 004,00 €	11 208 675,00 €	-94 329,00 €	99,17%
2005	11 956 274,00 €	11 721 436,00 €	-234 838,00 €	98,04%
2006	12 358 460,00 €	12 216 753,00 €	-141 707,00 €	98,85%
2007	12 922 294,00 €	12 380 727,00 €	-541 567,00 €	95,81%
2008	13 122 529,00 €	12 368 103,50 €	-754 425,50 €	94,25%
2009	12 969 324,19 €	12 103 430,98 €	-865 893,21 €	93,32%

<i>Exercice</i>	<i>Prévisions BP 2010</i>	<i>Exécution probable 2010 (DM 2)</i>	<i>Ecart potentiel en volume (sans correction en DM)</i>	<i>Taux de réalisation probable 2010 sans ajustement en DM</i>
2010	12 357 000,00 €	11 734 000,00 €	-623 000,00 €	94,96%

Grâce à l'ajustement en DM 2, le taux de réalisation attendu pour 2010 est bien entendu de 100 %.

3) S'agissant du compte 708, une réduction de 3 168 € est proposée.

Ce compte 708 est utilisé pour enregistrer la redevance reversée à l'EPA Masse au titre du bail emphytéotique rue de Thionville.

21.831,95 € ont été enregistrés au lieu des 25 000 € prévus au budget 2010 après DM 1. En volume, il s'agit d'un ajustement modeste, mais qui rejoint la préoccupation constante du service central d'optimisation des prévisions de recettes.

Compte 74 « subvention d'exploitation »	+ 10 823 €
--	-------------------

Ce compte recouvre la subvention de l'État et le produit du RTS.

Le versement de la première tranche de la subvention de fonctionnement 2010 pour 400 000 € accompagnée d'un solde de fonds de concours 2009 et du RTS 2010 (premiers mois de l'année) pour 57 743 € est intervenu en juillet.

A la mi septembre, le solde de RTS 2010 en attente de versement à l'EPA s'élevait à 92 743 € au lieu des 90.000 € prévus après DM 1 (+ 2.743 €).

A ce surplus s'ajoute également 8 080 € au compte 748 concernant des participations financières versées par certains opérateurs dans le cadre de changement de chaudières (Montpellier, Port de Bouc).

Compte 75 « autres produits de gestion courante »	+ 92 000 €
--	-------------------

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 précédentes¹⁸ (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 amortissables¹⁹.*

Les 92 000 € de recettes supplémentaires attendues sur ce compte 75 et, plus précisément, sur la ligne de recette 7572, correspondent exactement à la neutralisation de la charge d'exploitation inscrite au compte 6572. Il s'agit de la refacturation par l'EPA de l'avance qu'il consentirait à la DGDDI sur le projet de changement de chaudière de la cité d'Amiens (service régional de la Masse de Lille).

Compte 79 «Transferts de charges»	+ 19 800 €
--	-------------------

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

Au 15 septembre 2010, les recettes d'ores et déjà inscrites en comptabilité au titre des remboursements des assurances s'élevaient à 11 197,24 €. Les dossiers en cours à ce jour généreront un surplus de recettes et permettront l'enregistrement d'un montant minimum de 19 800 € pour l'année 2010.

¹⁸Dans le cadre de l'intermédiation, lorsque les bailleurs sociaux facturent à l'EPA Masse une insuffisance de provisions pour charges au titre des régularisations de charges locatives, cette dépense est mandatée au compte 614.

¹⁹En effet, la remise en cause d'une charge de fonctionnement s'effectue par un ordre de reversement (ORV) lorsque cette réduction intervient au cours du même exercice comptable. Lorsque l'exercice comptable est clôturé, la remise en cause de la charge d'exploitation s'effectue alors par émission d'un titre de recette au compte 7583. Généralement, les montants reversés à l'EPA Masse au titre d'excédents sur avances de fonds consenties aux sociétés mandataires pour des travaux et études non amortissables sont constatés après clôture de l'exercice comptable concerné par le mandatement initial.

2. Le tableau de financement

2.1. Les crédits de dépenses d'investissement

Compte 10 « Réduction des dotations »	+ 1 000 €
--	------------------

Côté « emplois » au tableau de financement, les crédits de ce compte servent à mandater des remboursements de premières mises de Masse.

Ces remboursements demeurent exceptionnels et s'expliquent par des erreurs des locataires ou des services régionaux. A ce jour, la dépense 2010 comprend un remboursement intervenu pour la somme de 215,45 €. Pour faire face à ces éventualités, une dotation de 1 000 € apparaît suffisante. Cette enveloppe sera reconduite au BP 2011.

Compte 16 « remboursement des dépôts de garantie »	- 15 000 €
---	-------------------

✎ *Il est proposé de réduire la dotation de 15 000 €.*

En effet, les remboursements de cautions aux locataires tiers n'atteignaient que 14 223,78 € à la mi-septembre. A ce montant s'ajoutent des remboursements d'autres dépôts de garantie (télécommandes, badges portails...) pour 1 855,20 €.

En projetant sur les trois derniers mois de l'année, un doublement des dépenses actuellement enregistrées (soit une dépense annuelle de 32 000 € environ), la marge de manœuvre s'établit quand même à près de 18 000 €. Une réduction de 15 000 € apparaît donc raisonnable pour ajuster les crédits à la réalité de la dépense possible d'ici la fin de l'année.

Comptes 20 – 21 – 23 « immobilisations corporelles et incorporelles »	- 1 975 747 €
--	----------------------

✎ *En volume, il s'agit d'une modification importante de cette DM2.*

Cet ajustement correspond tout d'abord au basculement 30 000 € de la réserve « travaux et études amortissables » des comptes 21/23 sur le compte 615x. Cette baisse concourt, pour partie, à la reconstitution d'une partie de la réserve " travaux " non amortissables (+ 50 000 € inscrits au compte 615).

Après prise en compte de cette réduction de crédits, le recensement des crédits de paiement 2010 font apparaître un besoin d'abondement de 37 000 €. Ce résultat s'explique par le recalibrage de certaines opérations comme la nécessité d'augmentation des crédits de l'opération de ravalement et étanchéité de la cité de Boulogne (service régional de la Masse de Dunkerque) pour laquelle l'enveloppe décidée en PI 2010 initiale est manifestement sous-estimée (abondement de + 110 000 € de crédits " travaux " et de 15 000 € de crédits liés au financement des études).

Par ailleurs, le budget de l'EPA Masse a été pour la première fois véritablement annualisé fin 2009 par l'inscription d'opérations majeures de travaux financés par tranches (crédits de paiement annuels) destinées à mieux adapter le budget au calendrier des décaissements.

Fin 2009, la DM 2 et le BP 2010 ont donc pris en compte les opérations pluriannualisées suivantes :

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX / RESERVATION	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	AE	CP de 2009 à 2012			
					CP 2009	CP 2010	CP 2011	CP 2012
Le HAVRE	1 640 785,00 €	259 654,23 €	1 900 439,23 €	1 900 439,23 €	0,00 €	475 109,81 €	950 219,61 €	475 109,81 €
LA ROCHELLE	920 073,47 €	170 000,00 €	1 090 073,47 €	1 090 073,47 €	0,00 €	601 703,40 €	479 870,07 €	8 500,00 €
TRINITE	1 019 083,12 €	88 091,95 €	1 107 175,07 €	1 107 175,07 €	203 816,62 €	738 116,71 €	109 882,98 €	55 358,75 €
L'HAY LES ROSES	2 219 927,04 €	87 206,27 €	2 307 133,31 €	2 307 133,31 €	769 044,44 €	1 538 088,87 €	0,00 €	0,00 €
BAIL EMPHYTEOTIQUE LA JOLLETTE GET K	1 000 000,00 €	105 000,00 €	1 105 000,00 €	1 105 000,00 €	5 000,00 €	100 000,00 €	500 000,00 €	500 000,00 €
TOTAL				7 509 821,08 €	977 861,06 €	3 453 018,79 €	2 039 972,66 €	1 038 968,56 €

Pour 2010, seule l'opération de rénovation de la cité de l'Hay les Roses (service régional de la Masse d'Ile de France) a abouti aux décaissements prévus. Les crédits 2010 des autres opérations majeures s'avèrent inutiles et peuvent être momentanément supprimés des crédits de paiement 2010 de l'établissement public :

- Cité du Havre : - 475 109,81 € ;
- Cité de La Rochelle : - 601 703,40 € ;
- Cité de Trinité : - 921 933,35 € (20 000 € pour mandatement d'études fin 2010 restent prévus en crédits de paiement 2010).

↳ **Le total des crédits de paiement (CP) supprimés au titre de ces opérations s'élève ainsi à -1.961.747 € (+ 37 000 - 475 109,81 - 601 703,40 - 921 933,35).** Ce montant est reporté en colonne " Ajustements " du tableau de financement. Les crédits de paiement de ces opérations seront prévus en CP 2011 dans le cadre du prochain budget primitif.

Cette DM 2 procède ainsi à une réduction des emplois 2010 de - 1 975 747 €.

2.2. Les crédits de recettes d'investissement

Compte 13 « subvention d'investissement »	+ 2 594 301 €
--	----------------------

Cette ligne de ressource fixée à 64 250 € se voit augmentée par le versement du CAS attendu en fin d'année pour un montant de 2 594 301 €.

Les 64 250 € concernent le solde restant à verser à l'EPA Masse dans le cadre de l'opération retenue par le plan de relance du gouvernement sous le libellé "*Honfleur – logements, rénovation extérieure et changement de sols amiantés*". Ce solde a été payé à la Masse début octobre.

Ce quatrième versement du CAS concourt à l'augmentation très importante du fonds de roulement prévisionnel de fin d'année. Cette situation devrait permettre d'envisager un

affermisssement d'une ou de plusieurs opérations majeures conditionnelles²⁰ sur la base des équilibres financiers qui résulteront de l'élaboration du BP 2011.

Deux augmentations de recettes sont proposées en ressources :

- *Augmentation des dettes financières (C 16)* : + 1 500 € pour tenir compte des recettes d'ores et déjà enregistrées en comptabilité, soit 18.382,53 € au 15/09/2010, montant arrondi à 18.500 € (17.000 € prévu au budget après DM 1) ;
- *Augmentation des remboursements sur travaux* : + 29 119 € provenant de la société SOGIMA (20 000 € environ pour des travaux réalisés à Perpignan) et de la société Habitat 62/59 (9 119,02 € pour des travaux réalisés à Boulogne).

3. Le fonds de roulement

Au total, les ajustements demandés se traduisent au niveau :

- **du compte de résultat**, par une réduction du déficit *prévisionnel* qui passe de – 754 419 € à – 379 214 € et par une CAF de + 8 343 € qui remonte fortement à + 397 430 € ;
- **du tableau de financement**, par un prélèvement sur le fonds de roulement qui se réduit de – 11 540 486 € à – 6 550 733 €.
Ce prélèvement est couvert par le niveau du fonds de roulement constaté sur la base des éléments du compte financier 2009 (16 119 514 €).

La trésorerie nette s'établit à 6 993 781 € après conservation en caisse d'un montant de liquidités en légère diminution de – 84 000 € par rapport à la DM 1 pour financer le besoin en fonds de roulement (BFR) maximum estimé sur l'année 2010 (2,575 M€ contre 2,659 M€ après DM 1).

Ce montant de trésorerie nette signifie que, si les dépenses et les recettes telles que présentées dans cette DM 2 se vérifient, l'EPA Masse financera toutes ses dépenses, y compris les décaissements attendus en matière de PI en 2010, tout en conservant en caisse un montant de liquidités (fonds de roulement net en quelque sorte) mobilisables immédiatement pour financer de nouvelles opérations de travaux.

Ce dernier point revêt une importance extrême car il concentre l'équilibre financier de l'établissement.

Ces 6,994 M€ de liquidités ne doivent pas conduire à engager juridiquement l'établissement public dans de nouvelles dépenses de programmation immobilière.

Cette trésorerie constitue, avec la CAF, le fondement du fonds de roulement sur lequel la Masse peut s'appuyer l'année suivante pour financer sa nouvelle programmation immobilière. La pluriannualisation d'opérations majeures rend encore plus contraignant le maintien d'une trésorerie raisonnable dans la mesure où, sans déterminer si l'EPA pourra, ou non, financer en 2011 une nouvelle PI « ordinaire » (hors nouvelles opérations majeures), il devra inscrire par défaut au tableau de financement les crédits de paiement des tranches 2011 des opérations d'ores et déjà juridiquement engagées.

Le projet de BP 2011 montrera que ces crédits de paiement s'élèvent par défaut à 1 291 535,25 € avant même de connaître le montant de la trésorerie nette mobilisable pour financer les travaux de PI « ordinaire ».

²⁰Se reporter à la délibération n° 11 du CA du 17/11/2009 pour accéder à la liste des opérations conditionnées en 2010 par un versement du CAS.

En détail, il s'agit des opérations suivantes après actualisation des tranches de paiement :

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	DECAISSEMENT PREVISIONNEL			
				CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
Le HAVRE	1 640 785,00 €	259 654,23 €	1 900 439,23 €	312 136,56 €	1 223 683,78 €	282 579,64 €	82 039,25 €
TRINITE	1 019 083,12 €	88 091,95 €	1 107 175,07 €	741 053,11 €	315 167,80 €	50 954,16 €	0,00 €
LA ROCHELLE	920 073,47 €	170 000,00 €	1 090 073,47 €	238 345,58 €	805 724,22 €	46 003,67 €	0,00 €
TOTAL	3 579 941,59 €	517 746,18 €	4 097 687,77 €	1 291 535,25 €	2 344 575,80 €	379 537,47 €	82 039,25 €

Ce tableau ne reprend pas l'opération de l'Hay les Roses dont les décaissements sont considérés comme terminés sur l'exercice 2010.

En particulier, le financement des deux premières opérations conditionnelles à partir de l'année 2011 sera étudié.

Les tranches de paiement actualisées de ces deux opérations se présentent ainsi :

INTITULE DE L'OPERATION	MONTANT DES TRAVAUX	MONTANT DES ETUDES	TOTAL	DECAISSEMENT PREVISIONNEL			
				CP 2011	CP 2012	CP 2013	CP 2014
BAIMBRIDGE	751 987,75 €	139 110,21 €	891 097,96 €	194 886,40 €	658 612,18 €	37 599,39 €	0,00 €
Bâtiments JETE DE LA JOLIETTE	2 632 971,99 €	527 010,19 €	3 159 982,18 €	1 843 496,19 €	1 316 486,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	3 384 959,74 €	666 120,40 €	4 051 080,14 €	2 038 382,58 €	1 975 098,17 €	37 599,39 €	0,00 €