

DÉLIBÉRATION N° 8

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 16 MARS 2011**

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 approuve le compte financier 2010.

Fait à Montreuil, le 16 mars 2011

Le président,



Jérôme FOURNEL

LA MASSE DES DOUANES
Établissement Public

Agence comptable centralisée

Compte financier 2010

Analyse comptable et financière

Paris, le 16 février 2011

ANALYSE FINANCIÈRE DE L'EXERCICE 2010

1/ Un excédent en légère hausse par rapport à son niveau de l'exercice 2009.	3
2/ Un fonds de roulement qui poursuit sa croissance régulière constatée depuis 2006.	4
3/ Un besoin en fonds de roulement maximum qui confirme la grande stabilité de son niveau sur ces dernières années.	6
4/ Une trésorerie qui augmente à nouveau, sous l'effet de l'encaissement de la subvention d'investissement et de la persistance du report des travaux inexécutés.	7
5/ Une capacité d'autofinancement en hausse.	8
6/ Une rentabilité qui affiche une tendance haussière malgré la perte de chiffre d'affaire liée à la politique de remise au Domaine ou aux bailleurs de logements inoccupés ou insuffisamment occupés.	9
7/ Des créances douteuses qui poursuivent leur croissance pour la troisième année consécutive.	11

ANNEXES

Annexe 1 : Le bilan comptable 2010	13
Annexe 2 : Le compte de résultat 2010	15
Annexe 3 : Annexes des comptes	20
Annexe 4 : Bilan fonctionnel et ratios	32
Annexe 5 : CAF et soldes intermédiaires de gestion	36
Annexe 6 : Ratios de gestion	38
Annexe 7 : Tableau de financement du PCG 82	40
Annexe 8 : Tableau de flux de trésorerie de l'OECCA	43

Analyse comptable et financière 2010

L'exercice 2010 se caractérise par un renforcement de grandes tendances désormais récurrentes pour l'établissement, à savoir :

- un accroissement important du fonds de roulement ;
- d'une hausse corrélative de la trésorerie inemployée.

Pour autant, ces évolutions subissent une certaine décroissance sous l'effet d'un niveau de réalisation d'investissements qui s'accroît régulièrement et très sensiblement chaque année depuis 2007.

S'ajoutent à cette situation :

- un résultat et une capacité d'autofinancement en hausse ;
- une rentabilité qui repose sur le retour d'un excédent d'exploitation ;
- une politique de remise au Domaine ou aux bailleurs de logements inoccupés ou insuffisamment occupés qui n'affectent pas en 2010 les grands équilibres fonctionnels.

1/ Un excédent en légère hausse par rapport à son niveau de l'exercice 2009.

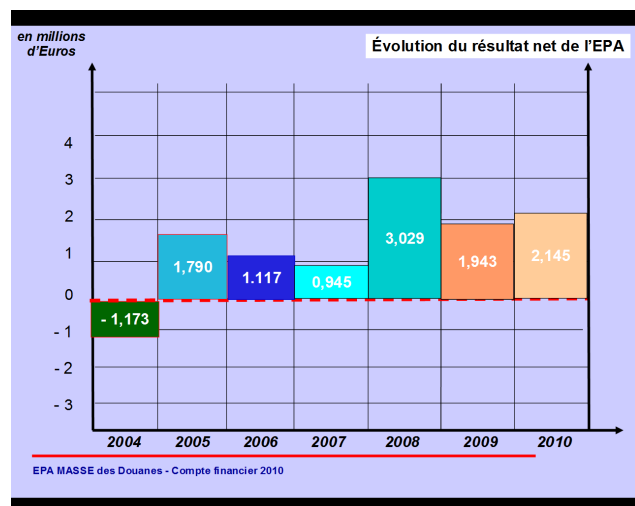


Figure n°1 : Évolution du résultat de l'EPA.

L'exercice 2010 de l'EPA la Masse des douanes s'achève sur un résultat net comptable positif de 2,145 M (millions) d'euros. Il excède d'environ 203 000 euros celui de l'an passé, soit une hausse de 10,4% (Figure 1 – Annexe 2).

Cette évolution du résultat par rapport à 2009 trouve son origine dans la diminution importante des charges d'exploitation de 1,389 M d'euros (-7,67%) qui annule l'effet de la baisse conjuguée, mais de moindre ampleur :

- des produits d'exploitation de 0,567 M d'euros (-3,14%) ;
- du résultat financier de 0,367 M d'euros (produit des placements en diminution).

Les principaux postes qui alimentent ces évolutions sont les suivants :

Produits d'exploitation :

- Chapitre 70 « Produit des activités » : ce poste qui correspond au chiffre d'affaire de l'établissement, diminue de 0,436 M d'euros atteint 16,270 M d'euros. Cette baisse est très inférieure à celle enregistrée fin 2009 dont la valeur était de -1,128 M d'euros. La diminution enregistrée en 2010 est quasi exclusivement imputable au poste « Redevances d'occupation » (compte 704), la baisse des charges locatives étant limitée à 77.000 euros.

Il est rappelé que le montant du chiffre d'affaire correspond désormais aux seuls produits relatifs au fonctionnement de l'exercice. En effet, une régularisation pour ordre des charges locatives a été intégrée, depuis 2008, dans les opérations d'inventaire. Il s'agit de retrouver dans le compte de résultat de l'exercice, un niveau de provisions pour charges locatives conforme à celui des dépenses avancées par la Masse et récupérables sur les occupants. La régularisation correspondante du résultat 2010 s'est soldée par la constatation « pour ordre » d'une ressource couvrant un moins-perçu net de 65.567,44 euros (trop-perçus de 131.641,07 et moins-perçus de 197.201,51 euros).

Pour mémoire, l'exercice précédent s'était achevé sur une situation de trop-perçu « pour ordre » d'environ 69.000 euros. Sa régularisation sur 2010 a contribué à diminuer l'amplitude de la baisse du chiffre d'affaire.

Charges d'exploitation :

Les postes suivants enregistrent des évolutions sensibles :

- Compte 61 « Achats de sous-traitance et services ». Les comptes 613 et 614 qui

enregistrent respectivement les loyers et les charges versés aux bailleurs, diminuent globalement de 0,353 M d'euros. Cette baisse est en grande partie liée à l'abandon dans le courant de l'exercice de 83 logements locatifs.

- Compte 615 « Travaux d'entretien et de réparations » : diminue de 0,184 M d'euros. Les dépenses de ce poste s'élèvent à 0,990 M d'euros ; elles étaient de 1,175 M d'euros en 2009 et de 0,783 M d'euros en 2008.
- Compte 6571 « Droits de réservations » : diminue de 0,141 M d'euros (hausse de 0,390 M d'euros en 2009).
- Compte 6583 « Annulation de charges d'exercice antérieur » : enregistre une baisse de 0,593 M d'euros.

A noter que les placements à la Caisse des Dépôts n'ont permis d'enregistrer qu'une plus value globale limitée à 51.465 euros, contre 417.980 euros en 2009.

Enfin, les charges d'amortissement des biens remis en dotation, totalement neutralisées au compte 776, s'élèvent à 1,444 M d'euros contre 1,518 M d'euros en 2009, en diminution donc de 74.000 euros.

L'amortissement annuel relatif aux investissements financés sur fonds propres se montent à 0,585 M d'euros contre 0,608 M d'euros en 2009.

Ces deux dernières évolutions sont à mettre en corrélation avec la réduction du parc domanial enregistrée courant 2010 : remise au Domaine des cités de Schweyen, Chaumont, Maîche, Villers le Lac, Caudebec en Caux, Verrières de Joux, Mons et Mouchin.

Une étude plus fine de l'évolution de ces différents postes du compte de résultat est contenue dans l'analyse de l'exécution budgétaire.

2/ Un fonds de roulement qui poursuit sa croissance régulière constatée depuis 2006.

Le bilan fonctionnel en grandes masses¹ (**figure 2 – Annexe 4**) est utile pour examiner la solidité de la structure financière de l'établissement. Il permet d'apprécier à la fois les besoins financiers de l'établissement et le type de ressources disponibles.

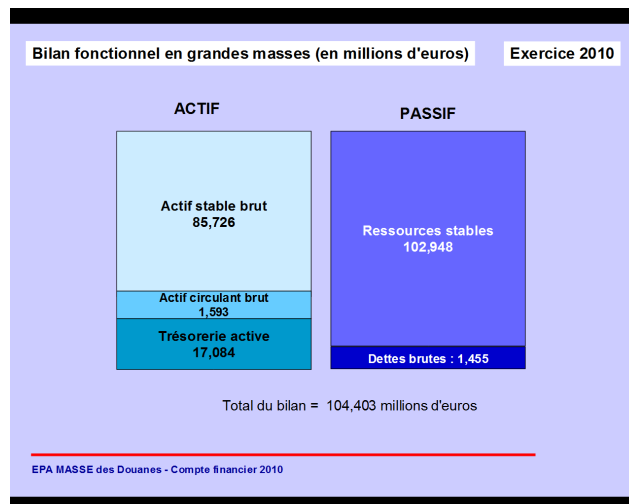


Figure n°2 : Bilan fonctionnel 2009.

Le poids du bilan en valeur brute atteint 104,403 M d'euros contre 102,324 M d'euros en 2009 (**figure 2 – Annexe 1**).

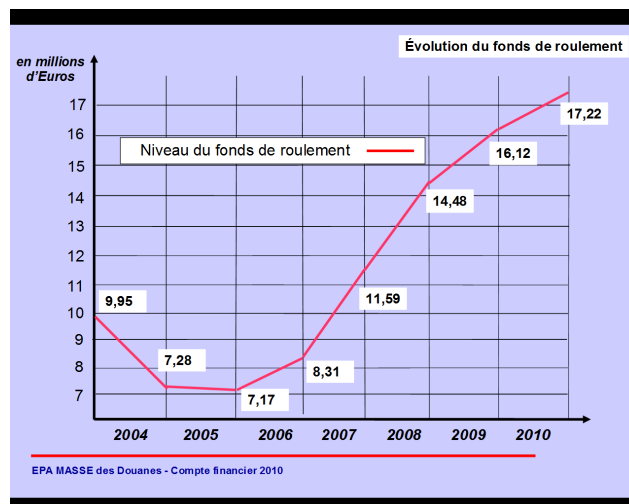


Figure n°3 : Niveau du fonds de roulement.

L'excédent des ressources stables sur les emplois permanents (somme des actifs stables) alimente le fonds de roulement de l'établissement. Lorsque ce dernier est positif, il représente le reliquat des fonds

¹ Le bilan fonctionnel est un outil de base de l'analyse financière. Il conduit à considérer l'établissement de façon dynamique, donc à se placer, non pas dans une hypothèse d'évaluation, mais dans une hypothèse de continuité de l'activité qui suppose un renouvellement normal des éléments du bilan. Sa construction sur plusieurs exercices consécutifs permet de calculer le fonds de roulement et le reporting des éléments composant le tableau de financement du plan comptable général 1982.

propres potentiellement mobilisables pour le financement des immobilisations.

Le fonds de roulement de l'EPA demeure largement positif. Il s'établit à 17,222 M d'euros contre 16,119 M d'euros fin 2009 (figure n°3 – Annexe 4).

L'évolution du fonds de roulement se traduit par un accroissement de 1,103 M d'euros par rapport à 2009 (+6,84%), confortant, cette année encore, le gonflement très régulier de sa valeur depuis l'exercice 2006.

A l'instar de l'exercice passé, l'apport d'une subvention d'investissement a contribué à alimenter cette hausse, et cela malgré l'exécution en 2010 d'un niveau important de travaux immobilisés (4,465 M d'euros).

Cette subvention d'investissement, d'un montant de 2.659.301 euros a été attribuée à l'EPA par décision du ministre du budget du 4 novembre 2010. Ce versement est issu d'un compte d'affectation spéciale (CAS), alimenté depuis 2007 par les produits de cession de cités initialement remises en dotation à la Masse. **Le montant global de la subvention d'investissement s'élève ainsi à 8.052.356,59 euros fin 2010.**

Sans le versement de cette subvention en 2010, la progression du fonds de roulement aurait été négative de 1,557 M d'euros.

Globalement, l'évolution du fonds de roulement résulte d'une hausse des capitaux permanents de 2,143 M d'euros (+2,13% contre +2,61% en 2009), partiellement compensée par une augmentation de 1,041 M d'euros de l'actif immobilisé (+1,23% contre +1,09% en 2009).

Participent plus particulièrement à ces évolutions :

Pour les capitaux permanents, outre le poste « subventions d'investissement » décrit ci-dessus :

- Diminution des dotations (compte 10211) de 3,777 M d'euros (-2,663 en 2009), résultant de la prise en compte annuelle de la neutralisation des amortissements pour 1,444 M d'euros et de la sortie de l'actif des cités mentionnées sous le chapitre précédent pour 2,333 M d'euros.
- L'intégration en report à nouveau du résultat de l'exercice 2009 (1,943 M d'euros).
- L'augmentation du résultat annuelle de 0,203 M d'euros par rapport à 2009 (**Cf. point 1**).
- La progression nette du niveau des comptes d'amortissement et de provisions du bilan (comptes 28 et 49) de +1,083 M d'euros (+5,46%).

Pour l'actif immobilisé :

L'évolution de l'actif immobilisé est issue presque exclusivement de la croissance de 1,032 M d'euros de l'actif corporel (+1,25% contre +1,03% en 2009).

Le montant des dépenses d'investissements corporels est de 4,465 M d'euros contre 3,045 M d'euros en 2009. Il se trouve très sensiblement réduit par l'incidence de la sortie des valeurs nette comptables des 8 cités remises au Domaine en 2010 (VNC de 2,333 M d'euros).

Pour autant, il est rappelé que la remise au domaine ou l'apport en dotation d'immeubles sont des opérations sans incidence sur le niveau du fonds de roulement. La comptabilisation de ces opérations contribue, en effet, à faire évoluer dans les mêmes termes les capitaux propres et l'actif immobilisé.

Par ailleurs, à l'instar des quatre exercices passés, **la hausse constatée du fonds de roulement reste hypothéquée par le report sur l'exercice nouveau des travaux programmés et non réalisés.**

En effet, sur les dépenses d'investissement programmées en 2010 et lors d'exercices antérieurs, il reste au 31 décembre :

- une somme globale de 5,379 M d'euros de travaux dont la réalisation est reportée (hors opérations finançables sur subvention d'investissement et hors report des dépenses de programmation immobilière relevant du fonctionnement) ;
- une somme de 5,913 M d'euros de travaux destinés à être financés sur les crédits issus de la subvention d'investissement. A ce jour une dépense de 2,140 M d'euros a été effectuée dans ce cadre et se trouve imputée au chapitre 23 « immobilisations en cours »

L'examen de la courbe d'évolution du fonds de roulement sur plusieurs années montre une importante dépression jusqu'en 2005 sous l'effet, d'une part, d'une relance des travaux d'investissement qui ont augmenté les actifs stables, et, d'autre part, de résultats négatifs qui ont amputé d'autant les capitaux propres de l'établissement. Cette progression s'est inversée à compter de 2006, alimentée par le report à nouveau de résultats positifs successifs, non mobilisés par un surcroît d'investissements. Cette dernière situation est, comme indiqué précédemment, amplifiée par l'incidence sur les capitaux propres de l'apport de la subvention d'investissement.

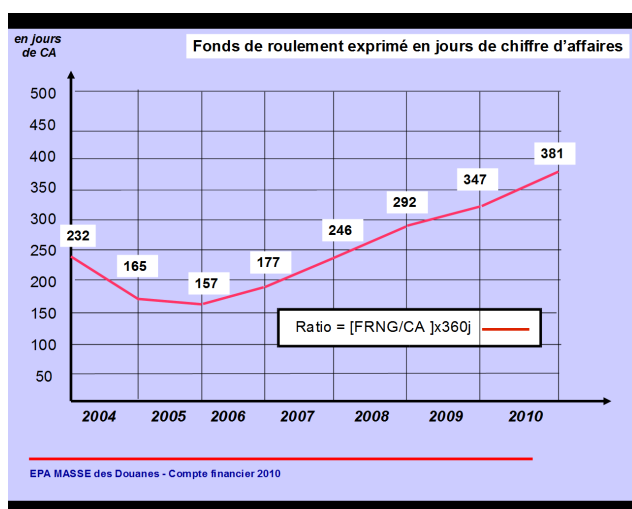


Figure n°4 Fonds de roulement en jours de CA.

L'évolution des ratios confirme ces constats :

- couverture des emplois stables par les ressources stables : 120,09% soit +1,05 points par rapport à 2009 (Rappel : en 2008 119,04%, soit +1,76 points par rapport à 2008) ;
- nombre de jours de chiffre d'affaire représenté par le fond de roulement : 381 jours, soit plus d'une année (347 jours en 2009), ce qui apporte une sécurité financière appréciable (figure 4 – Annexe 4).

3/ Un besoin en fonds de roulement maximum qui confirme la grande stabilité de son niveau sur ces dernières années.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est constitué par la différence entre l'actif circulant (valeurs réalisables à court terme) et les dettes à court terme.

A la clôture des comptes 2010 l'EPA dégage un besoin en fonds de roulement de 0,138 M d'euros (cf. Annexe 4).

Le BFR est donc positif. Cela signifie que les dettes à court terme sont insuffisantes pour financer les créances à court terme : une ressource en trésorerie est donc nécessaire.

Le BFR s'explique en effet, par le décalage entre le délai d'encaissement des créances et celui du paiement des dettes. Comme les créances sont encaissées dans un délai moyen de 41 jours (durée identique à celle de l'an passé, justifiée par le paiement à terme échu des redevances d'occupation par les agents), alors que le paiement des dettes par le comptable intervient en moyenne dans la journée de la prise en charge par le comptable des pièces (0,61 jours, contre 1,2 jour en 2009), le cycle

d'exploitation nécessite des ressources puisées dans la trésorerie.

Le besoin en fonds de roulement, évalué fin 2010 à partir des éléments du bilan, ne reflète pas parfaitement la fluctuation mensuelle du déséquilibre entre les dettes et les créances issues de l'exploitation du parc immobilier géré par l'établissement. Plus particulièrement, le poste des charges à payer, servi lors des opérations d'inventaire, contribue à gonfler ponctuellement le niveau des dettes à l'égard des fournisseurs (1,137 M d'euros en 2010).

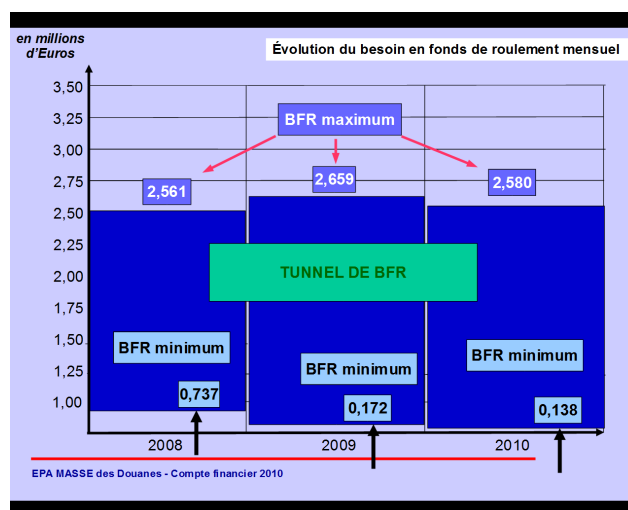


Figure n°5 : Évolution du BFR

Une analyse infra-annuelle (tunnel de BFR) s'impose donc. Elle montre que la valeur du BFR oscille dans une étroite fourchette allant de 2,500 à 2,711 M d'euros entre février et novembre. Les valeurs enregistrées en janvier (1,345) et décembre (0,138), ne sont évidemment pas représentatives de l'activité courante de l'établissement. Il apparaît donc pertinent, pour l'exercice 2010, de retenir comme **valeur de référence du BFR**, son montant moyen calculé sur la période de février à novembre inclus, soit : **2,580 M d'euros (figure n°5).**

Il ressort de cette analyse que le fonds de roulement ne doit jamais descendre au dessous de 2,580 M d'euros, sous peine de générer des problèmes de trésorerie. Les budgets de l'établissement, ainsi que les décisions modificatives, sont construits dans le respect de cette contrainte.

L'analyse de l'évolution du besoin en fonds de roulement maximum sur les cinq derniers exercices, révèle une assez grande stabilité de ce poste. Son niveau moyen sur cette période est de 2,631 M d'euros, valeur quasi identique à celle retenue pour

2010 (**figure n°6**). Cette situation sécurise les prévisions budgétaires.

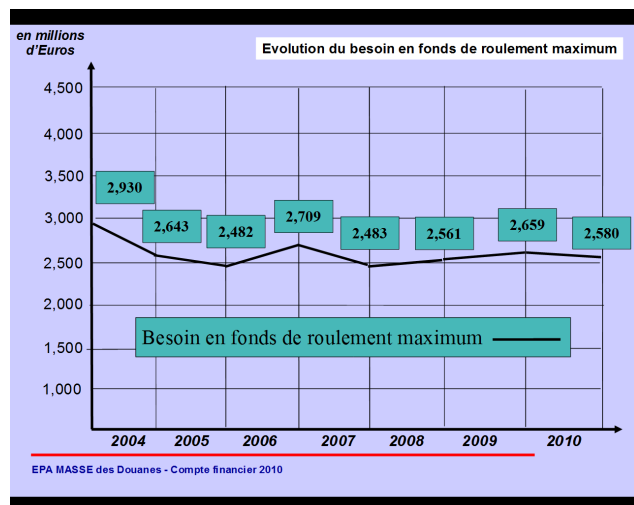


Figure n°6 : Évolution du BFR maximum

4/ Une trésorerie qui augmente à nouveau, sous l'effet de l'encaissement de la subvention d'investissement et de la persistance du report de travaux inexécutés.

Le rôle de la trésorerie est primordial. En effet, toutes les opérations, à l'exclusion des opérations pour ordre (dotation aux amortissements et provisions, inventaire des stocks, etc.), se concrétisent par des flux d'entrée ou de sortie de trésorerie.

Le tableau de flux de trésorerie de l'Ordre des Experts Comptables et Comptables Agréés (OECCA) (**Cf. Annexe 8**) reconstitue les mouvements de trésorerie de l'EPA, en distinguant les flux issus de l'exploitation de l'établissement, des flux liés aux opérations d'investissement ou de financement :

- **Opérations d'exploitation** : ce tableau montre, pour l'exercice 2010 que les seules opérations d'exploitation ont généré un excédent de trésorerie de 2,932 M d'euros. Les subventions d'exploitation (subvention budgétaire et produit du RTS essentiellement) participent à ce solde pour un montant de 0,616 M d'euros (niveau similaire à 2010).
- **Opérations d'investissement** : elles ont généré un important flux négatif de trésorerie de 4,480 M d'euros (2,467 M d'euros en 2009).
- **Opérations de financement** : elles enregistrent un flux positif de 2,685 M d'euros correspondant presque exclusivement à la subvention d'investissement versée à l'EPA en 2010.

Il en résulte une trésorerie d'un montant global de 17,084 M d'euros, en hausse de 1,137 M d'euros par rapport à 2009.

L'analyse de ces flux indique que la trésorerie produite par la seule exploitation lors de l'exercice 2010, a été insuffisante pour financer les investissements. L'établissement a donc été amené à puiser dans ses ressources issues d'excédents antérieurs et du produit des subventions, pour couvrir le coût des travaux réalisés dans l'exercice.

Ce constat inverse la tendance récurrente enregistrée depuis début 2007. Celle-ci conduisait l'EPA à cumuler des excédents inemployés en raison des retards et difficultés qui s'imposaient à lui dans l'exécution des opérations programmées.

Cette évolution attendue est d'ailleurs illustrée par l'infléchissement sensible depuis fin 2007 de la courbe de variation annuelle de la trésorerie (**figure n°7**). A la croissance de 4 M d'euros constatée en 2007, succède une progression oscillant autour de 2 M d'euros en 2008 et 2009 pour aboutir en 2010 à une hausse à peine supérieure à 1 M d'euros.

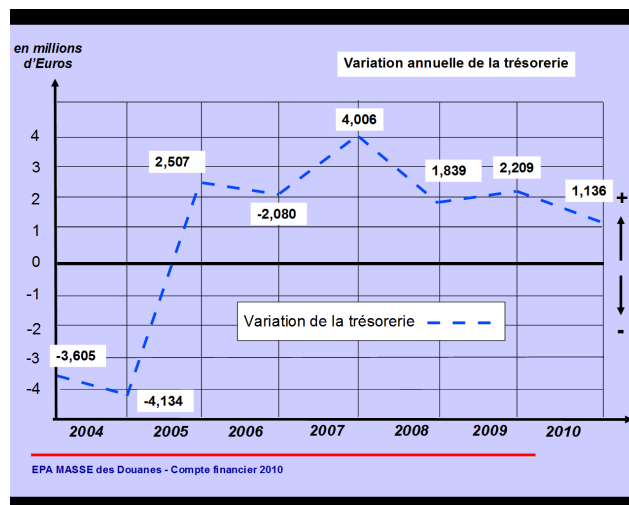


Figure n°7 : Variation annuelle de la trésorerie

Cette même progression est évidemment à mettre en corrélation avec le niveau de croissance des opérations d'investissement sur la même période (**Cf. figure n°11**)

L'analyse des disponibilités de l'EPA depuis 2004 (**figure n°8**) montre :

- un niveau relativement faible des disponibilités en 2004, en contrepartie des dépenses réalisées dans le cadre de la relance des investissements

et des travaux de rénovation engagée à cette époque;

- une hausse ponctuelle en 2005 qui s'explique, en particulier, par un versement exceptionnel par la SNI d'un montant de 1,728 millions d'euros suite à la conclusion de la convention du 18 mai 2005 ;
- une hausse régulière à partir de 2006, qui trouve son origine dans les difficultés rencontrées dans l'exécution des dépenses d'investissement et de rénovation des cités, amplifiées par l'apport de la subvention d'investissement (CAS) à compter de 2007.

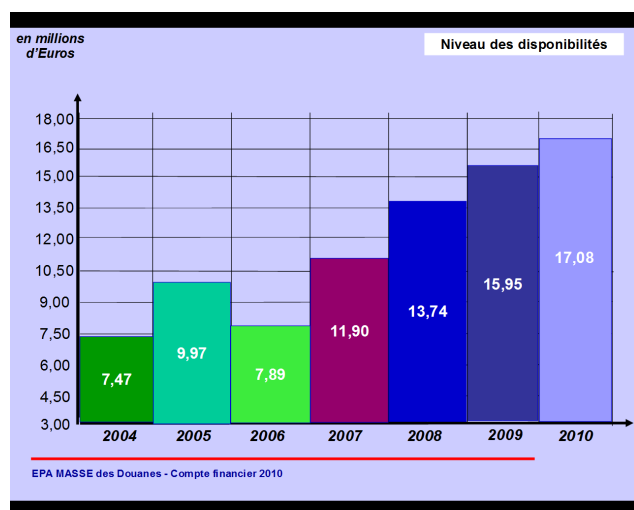


Figure n°8 : Évolution des disponibilités entre 2004 et 2010

Par ailleurs, le solde au 31 décembre 2010 du compte 515 « Trésor » s'élève à 2,808 M d'euros. Il reprend le montant de l'encaisse à la disposition des agences secondaires pour couvrir les dépenses ordonnancées. Le niveau de ces disponibilités est inférieur de 0,772 M d'euros à son niveau de fin 2009.

Cette évolution traduit l'action de l'agence comptable pour réduire à son strict nécessaire le montant de la trésorerie à disposition des différentes comptabilités régionales. Cette action devrait être amplifiée avec l'achèvement, fin 2011, du regroupement des comptabilités au sein de l'agence comptable centralisée. Cette organisation et les moyens informatiques mis en œuvre, permettront en effet une plus grande fluidité dans la circulation des fonds par la mise en place de virements internes immédiats.

La trésorerie globale de l'établissement représente, fin 2010, 378 jours de chiffre d'affaire, soit plus d'une année (343 jours en 2009).

En 2010, cette trésorerie sera notamment utilisée pour financer :

- le besoin maximum en fonds de roulement.
- les reports de travaux déjà engagés juridiquement ou relevant de programmations immobilières antérieures ;
- la programmation immobilière de 2011, ainsi que les éventuelles réservations ;
- les travaux complémentaires d'investissements mobilisant la subvention d'investissement.

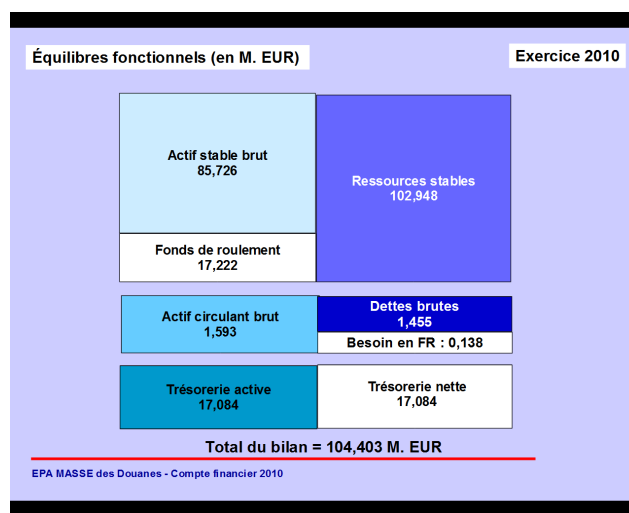


Figure n°9 : Équilibres fonctionnels 2010.

5/ Une capacité d'autofinancement en hausse.

La capacité d'autofinancement (CAF) permet d'évaluer le montant des revenus nets dégagés par l'activité de l'établissement. Elle correspond à la différence entre les produits encaissables et les charges décaissables du compte de résultat.

Quant elle est positive, elle vient renforcer le montant des capitaux propres et pourra être affectée au financement de nouveaux investissements. En revanche, quand elle est négative, cela signifie que l'activité de l'établissement coûte plus qu'elle ne rapporte et qu'il la finance en puisant dans ses réserves.

En 2010, la CAF de la Masse s'élève à 2,839 M d'euros, en hausse de 0,285 (+11,16%) par rapport à 2009 (2,554 M d'euros).

Cette augmentation trouve bien entendu son origine dans l'évolution des différents postes du compte de résultat (*Cf. point 1*) avec, tout particulièrement, la diminution des charges d'exploitation dont l'amplitude dépasse la baisse des produits de même nature.

A noter que les subventions d'exploitation versées en 2010, soit 615.534 euros alimentent la CAF à hauteur de 21,68% de sa valeur.

Le niveau net des produits non encaissables et des charges non décaissables s'établit à 0,694 M d'euros (similaire à celui de l'an passé) ; il est réintégré dans le bénéfice net 2010 pour déterminer la CAF.

La **figure n°10** ci-dessous décrit l'évolution de la CAF depuis l'exercice 2004.

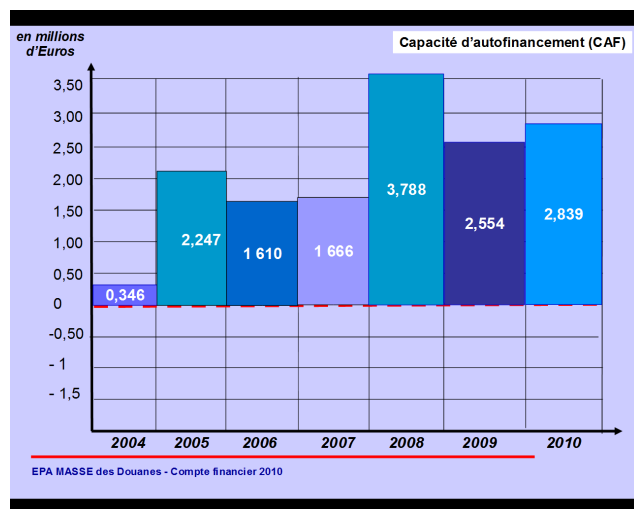


Figure n°10 : Capacité d'autofinancement de l'EPA

Le niveau de la capacité d'autofinancement 2010 doit être mis en relation avec les besoins d'investissement qu'il contribue à couvrir. A cette fin, il est indiqué que :

- La programmation immobilière 2011 prévoit une dépense de 2,731 M d'euros (hors réserves et études), dont 2,419 M d'euros de travaux amortissables . **A noter que les demandes de travaux exprimées par les CRM au titre de l'exercice 2010 s'élèvent à 6,6 M d'euros, contre environ 9 M d'euros pour l'année 2009, soit un recul de 26%.**
- les besoins globaux en matière d'investissement avaient été évalués à **52 M d'euros** par le Service central lors du CA du 1er avril 2009 ;

Les dépenses d'investissement votées lors des exercices antérieurs et non encore réalisées (Cf. description des reports point 2), sont couvertes par les excédents de trésorerie issus du fonctionnement ou des subventions d'investissement cumulés ces dernières années.

L'importance des dépenses restant à entreprendre montre donc la nécessité d'amplifier la croissance de la capacité

d'autofinancement et de maintenir, en complément, un apport en subvention d'investissement.

Par ailleurs, l'exécution budgétaire se traduit par un apport au fonds de roulement de 1,102 M d'euros qui se justifie, plus particulièrement, par l'inexécution des reports d'opérations d'investissement.

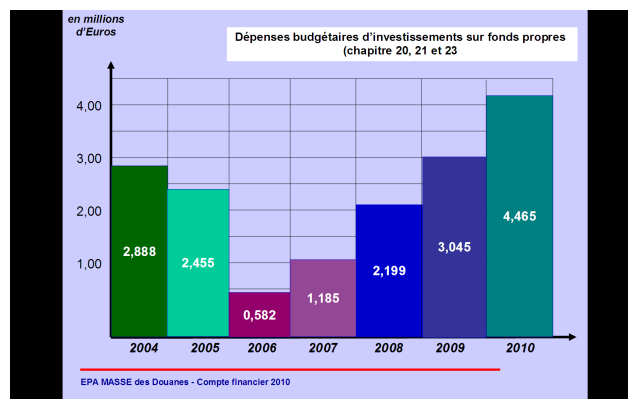


Figure n°11 : Dépenses d'investissement de l'EPA

La **figure n°11** ci-dessus illustre la décroissance des dépenses budgétaires d'investissement jusqu'en 2006 et son relèvement sensible et constant depuis 2007. Les travaux d'investissement constatés dans l'exercice qui s'achève, s'élèvent à 4,465 M d'euros.

6/ Une rentabilité qui affiche une tendance haussière malgré la perte de chiffre d'affaire liée à la politique de remise au Domaine et aux bailleurs de logements inoccupés ou insuffisamment occupés.

L'analyse des courbes d'évolution des charges et des produits d'exploitation entre 2004 et 2010, montre que le déficit d'exploitation s'est progressivement et régulièrement resserré jusqu'à 2008, année du retour à une situation bénéficiaire. Depuis ce dernier exercice, les produits et les charges poursuivent schématiquement leur décroissance et préserve en 2010 le maintien d'une situation excédentaire (+0,767 M d'euros) – (**figure n°12**).

Cette situation semble cependant fragile, l'exercice 2009 marquant le retour à un résultat d'exploitation déficitaire, certes dans une très faible proportion (- 55.000 euros).

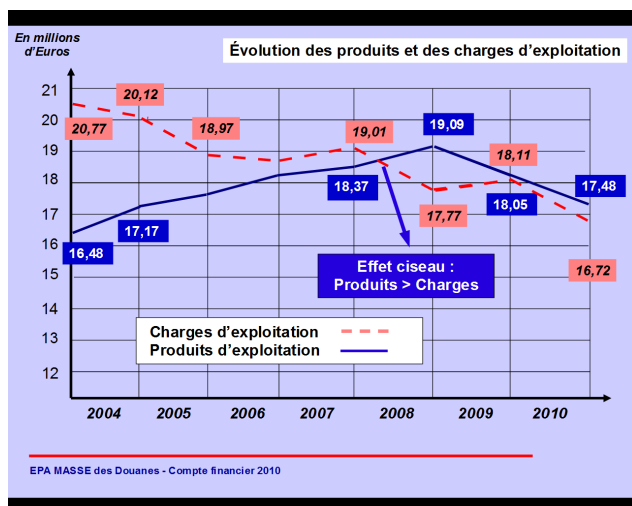


Figure n°12 : Évolution des produits et des charges d'exploitation de l'EPA.

Le chiffre d'affaire d'une valeur globale de 16,270 M d'euros, affiche quant à lui une diminution par rapport à 2009 de 0,436 M d'euros. Cette tendance est cependant de moindre importance par rapport à celle enregistrée lors de l'exercice précédent qui culminait à -1,128 M d'euros.

L'analyse du compte 704 « redevances d'occupations » constitue un support pertinent pour observer, sur un plan structurel, la tendance de la rentabilité financière de l'institution. Ce poste représente en effet à lui seul, 72,45% du chiffre d'affaire.

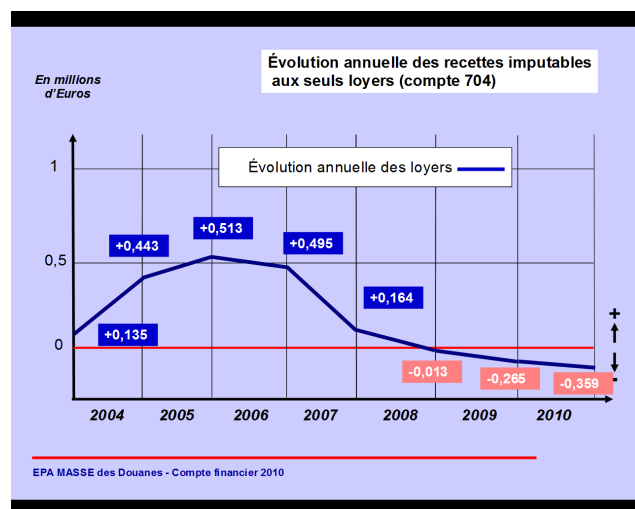


Figure n°13 : Évolution annuelle des ressources de loyer de l'EPA (compte 704).

Ainsi que le montre la **figure n°13**, le montant de l'évolution annuelle des recettes imputables aux

seuls loyers suit une courbe descendante depuis 2006. Cette décroissance continue depuis ce dernier exercice (+513.000 euros en 2005, +495.000 euros en 2006, +164.000 euros en 2007) se prolonge à compter de 2008 par une évolution négative (-13.000 euros en 2008, -265.000 euros en 2009, -359.000 en 2010).

Le poste « Redevances d'occupation » fin 2010 traduit une baisse de ressources de 358.684 euros soit -2,96% par rapport à l'exercice passé (- 2,14% en 2009).

Ce constat doit évidemment être mis en relation avec l'évolution du parc immobilier. On relève, en effet, courant 2010 :

- la remise au domaine de 85 logements domaniaux ;
- l'abandon de 83 logements loués.

Le parc immobilier qui comprenait 3744 logements fin 2008, diminue donc globalement de 168 logements pour atteindre le chiffre de 3576 (-116 en 2009), soit une perte de 4,49%.

Dans le même temps, le poste « Locations » (compte 613) qui reprend les dépenses de loyers versés aux bailleurs, diminue de 239.109 euros (- 166.000 en 2009) sous l'effet de l'abandon de 83 logements pris à bail, soit une économie de 4,41% par rapport à 2009.

La perte nette de loyer qui résulte d'une réduction de 4,49% du parc immobilier en 2010 se limite donc à 358.684 – 239.109 = 119.575 euros (-99.000 euros en 2009) - Cf. figure n°14.

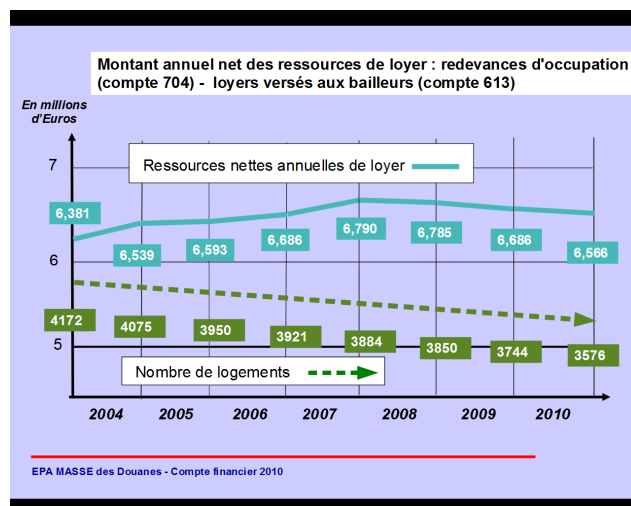


Figure n°14 : Montant annuel net des ressources de loyer de l'EPA.

Il convient d'ajouter que la politique d'abandon de l'intermédiation, qui conduit à redonner aux bailleurs la gestion directe des logements pris à bail, n'affecte que très marginalement l'équilibre entre les charges et les produits d'exploitation. Le montant des loyers de ce parc immobilier et des charges locatives qui y sont attachées est en effet répercuté à l'identique sur les occupants. Seule l'économie du coût de l'inoccupation est susceptible de permettre le maintien d'un surcroît de disponibilités au sein de l'établissement.

Les ratios de rentabilité décrivent un redressement de celle-ci (**figure n°15**) :

- le taux de marge brute² s'établit à 20,52% contre 19,27% en 2009 (+1,25 points). Il indique l'aptitude de l'établissement à générer de la trésorerie. La tendance générale haussière est confortée en 2010 ;
- celui de marge nette³ est de 13,19% contre 11,63% en 2009 (+1,56 points). Il affiche une tendance similaire à celle constatée pour le taux précédent.

Cette observation conforte, sur un plan économique, les choix rappelés ci-dessus en matière de gestion du parc immobilier.

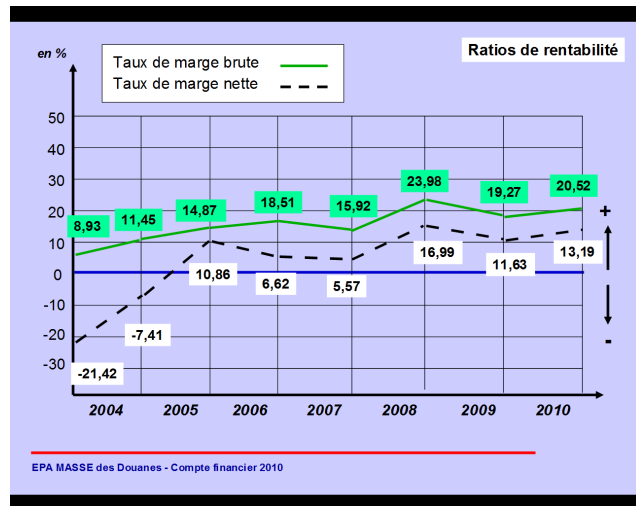


Figure n°15: Évolution de la rentabilité de l'EPA

Le ratio de cash flow (CAF / CA), qui mesure le potentiel restant à la disposition de l'établissement

² EBE/CA qui mesure la capacité de l'établissement à générer une rentabilité à partir de son chiffre d'affaire.

³ Résultat net / CA qui indique l'aptitude de l'établissement à réaliser un bénéfice à partir de son chiffre d'affaire.

pour effectuer ses investissements, évolue positivement de 2,16% pour atteindre 17,45%.

L'autonomie financière, qui mesure la capacité de l'établissement à s'endetter passe pour la première fois sous la barre des 90% (capitaux propres / total du bilan) : il s'établit à 88,61%.

Les constats pour chacun des postes de cette analyse, qu'il s'agisse du résultat bénéficiaire et du niveau de la trésorerie en hausse, de la progression du fonds de roulement, de la stabilité du besoin en fonds de roulement, de la croissance de la capacité d'autofinancement, convergent pour décrire une situation comptable et financière favorable à la poursuite de la mission de la Masse des douanes dans des conditions satisfaisantes.

La croissance sensible des dépenses d'investissement et la baisse corrélative du niveau des demandes de travaux exprimées par les CRM, démontrent l'impact positif de la politique immobilière poursuivie sur ces quatre dernières années.

Pour autant l'importance financière des actions qui restent à engager en matière d'investissement rend la Masse tributaire d'apports financiers extérieurs. Cette situation entretient une relative insécurité qui nécessite une grande vigilance dans la gestion du parc de logements.

7/ Des créances douteuses qui poursuivent leur croissance pour la troisième année consécutive.

Après une diminution constante et régulière depuis 2002, les créances douteuses enregistraient en 2008 puis en 2009 deux hausses successives d'environ, respectivement, 24.000 euros (+6,66%) et 15.000 euros (+4%).

Le montant global des créances déclarées douteuses s'élève aujourd'hui à 442.401,86 euros contre 406.258,53 euros fin 2009, traduisant une nouvelle hausse d'environ 36.000 euros. Le taux d'impayés qui en résulte, rapporté au chiffre d'affaire, s'établit à 2,72% (2,43% en 2009, en augmentation de 0,29%).

Ces créances sont provisionnées à hauteur de 97,21%.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Créances douteuses (en M. Euro)	0,432	0,375	0,366	0,391	0,406	0,44
Part des créances douteuses rapportée au chiffre d'affaire	2,64%	2,22%	2,16%	2,19%	2,43%	2,72%
Provisions sur créances douteuses	92,08%	95,40%	91,04%	93,28%	94,39%	97,21%

En raison de la nature de son activité, l'établissement doit sans doute s'accommoder d'un niveau d'impayés plus au moins compressible.

La rigueur dont font preuve les ACS dans la mise en place de diligences à l'encontre des débiteurs défaillants, n'est pas à mettre en doute.

Pour autant la persistance de l'évolution du taux d'impayés doit amener l'établissement à en analyser les sources afin d'en informer le conseil d'administration et de tenter d'en contraindre la progression.

La concentration du traitement des dossiers d'impayés par un même service au sein de l'ACC, permettra fin 2011, à l'issue de la réforme comptable en cours, le rassemblement des informations attendues qui seront jointes à l'analyse financière et comptable.

La mise à niveau régulière des provisions et l'enregistrement systématique des impayés dans le compte de créances douteuses (compte 416) permettent cependant d'obtenir des comptes sincères et prudents.

BILAN - exercice comptable 2010

ACTIF						PASSIF			
		Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net N-1			Montant	Net - 1
		(a)	(b)	(c) = (a) - (b)					
Actif Immobilisé		288 743,17	275 881,27	12 861,90	15 967,46	Capitaux Propres		55 330 827,76	59 107 768,70
A	actifs incorporels					a	Dotation		
B	actifs corporels					b	1ère mise de masse		
C	actifs financiers					c	Report		
A+B+C	Total 1	85 726 104,09	20 487 053,51	65 239 050,58	65 235 042,90	d	Résultat de l'exercice	2 145 240,75	1 942 518,20
Actif Circulant		219 795,67	429 946,51	219 795,67	190 003,96	a+b+c+d	Total A	73 978 679,87	75 578 030,89
D	stocks et en-cours					Autres capitaux propres		8 052 356,59	5 393 055,59
E	créances d'exploitation					f	Subvention d'investissement		
F	autres créances					Total A +f	Total B (situation nette)	82 031 036,46	80 971 086,48
						g	Dépôts de garantie	99 082,22	105 438,92
D+E+F	Total 2	1 593 129,40	429 946,51	1 163 182,89	1 308 147,22	Total A +f+g	Total C	82 130 118,68	81 076 525,40
Disponibilités		6 494 164,88		6 494 164,88	6 494 164,88	Dettes		1 204 468,47	1 162 180,62
G	valeurs mobilières de placement					h	fournisseurs		
H	banque					i	dettes fiscales et sociales		
I	caisse					J	autres dettes		
G+H+I	Total 3	17 083 878,76	-	17 083 878,76	15 947 155,21	h+i+j	Total D	1 355 993,55	1 413 819,93
	charges constatées d'avances	15 179,11	-	15 179,11	9 980,31		produits constatés d'avance	-	-
	charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-				
Total Général		104 403 112,25	20 917 000,02	83 486 112,23	82 490 345,33	Total général		83 486 112,23	82 490 345,33

Comptes	COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2010 (EUR)	
	Produits d'exploitation		17 483 518,15
	<i>70 - Produits des activités</i>	<i>16 269 892,71</i>	
703	Récupération des charges locatives	4 473 894,07	
704	Loyers	11 744 746,11	
706	Prestations de services	26 025,60	
707	Ventes de marchandises	2 214,98	
708	Produits des activités annexes	23 011,95	
72	<i>72 - Production immobilisée</i>	<i>0,00</i>	
	<i>74 - Subventions d'exploitation</i>	<i>619 614,00</i>	
741131	Produits du RTS	115 534,00	
741138	Autres subventions d'exploitation	500 000,00	
7488	Autres	4 080,00	
	<i>75 - Autres produits de la gestion courante</i>	<i>455 319,46</i>	
75	Autres produits de gestion courante (autres que 757)	280 250,87	
7571	Remboursements de droits de réservation de logements	0,00	
7572	Remboursements de diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	175 068,59	
7573	Produits exceptionnels sur secours de Masse	0,00	
781	<i>Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation</i>	<i>114 297,86</i>	
791	<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	<i>24 394,12</i>	
	Charges d'exploitation		16 716 141,28
	<i>60 - Achats et variations de stocks</i>	<i>1 899 879,01</i>	
602	Achats stockés d'autres approvisionnements	782 304,11	
603	Variation des stocks (en + ou en -)	-32 536,71	
604	Achat d'études et de prestations de services	0,00	
605	Achat de matériel, équipements et travaux	28 299,10	
606	Achats non stockés de matières et fournitures (autres qu'au 6061)	41 356,97	
6061	Fournitures non stockables	1 080 455,54	
607	Achats de marchandises	0,00	
608	Frais accessoires d'achats	0,00	
	<i>61 - Achats de sous-traitance et services</i>	<i>7 973 328,26</i>	
613	Locations	5 178 258,99	
614	Charges locatives et de copropriété	1 655 314,52	
615	Travaux d'entretien et de réparations	990 324,92	
616	Primes d'assurances	147 906,56	
617	Etudes et recherches	0,00	
618	Divers	1 523,27	
	<i>62 - Autres services extérieurs</i>	<i>1 698 120,83</i>	
621	Personnel extérieur à l'établissement	37 650,97	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	513 035,90	
623	Publicité, publication et relations publiques	109 292,87	
624	Transports de biens et transports collectifs du personnel	0,00	
625	Déplacements, mission et réceptions	27 087,14	
626	Frais postaux et frais de télécommunication	6 238,03	
627	Services bancaires et assimilés	5 247,81	
628	Autres charges relatives à l'exploitation	999 568,11	
	<i>63 - Impôts, taxes et versements assimilés</i>	<i>1 777 385,33</i>	
631/633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	0,00	
635/637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 777 385,33	
	<i>64- Charges de personnel</i>	<i>203 018,69</i>	
643	Rémunération du personnel	127 819,14	
645	Charges de sécurité sociale et de prévoyance	74 800,31	
646	Rémunérations diverses	0,00	
647-648	Autres charges sociales	399,24	
	<i>65 - Autres charges de gestion courante</i>	<i>975 477,25</i>	
6571	Droits de réservation	258 250,00	
6572	Diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	175 068,59	
6573	Secours de Masse	0,00	
65	Autres charges de gestion courante (autres que 657)	542 158,66	

Comptes	COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2010 (EUR)	
	681 - Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	2 188 931,91	
6811	Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 029 174,55	
6812	Dotations aux amortissements sur charges d'exploitation à répartir	0,00	
6815	Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	0,00	
6816	Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	0,00	
6817	Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	159 757,36	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	767 376,87	
	Produits financiers		51 465,06
761	Produits de participations	0,00	
762	Produits des autres immobilisations financières	0,00	
763	Revenus des autres créances	0,00	
764	Revenus des valeurs mobilières de placement	0,00	
765	Escomptes obtenus	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	
768	Autres produits financiers	51 465,06	
786	Reprises sur provisions sur produits financiers	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	
	Charges Financières		69,00
661	Charges d'intérêts	69,00	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	
668	Autres charges financières	0,00	
686	Dotations aux amortissements et aux provisions sur charges financières	0,00	
	RESULTAT FINANCIER		51 396,06
	Produits exceptionnels		1 449 037,96
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 307,13	
775	Produits des cessions des éléments d'actif	0,00	
776	Produits issus de la neutralisation des amortissements	1 443 730,83	
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0,00	
778	Autres produits exceptionnels	0,00	
787	Reprises sur provisions sur produits exceptionnels	0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	
	Charges exceptionnelles		66 581,14
671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	626,21	
672	Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	0,00	
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	63 209,93	
678	Autres charges exceptionnelles	2 745,00	
687	Dotations aux amortissements et aux provisions – Charges exceptionnelles	0,00	
	RESULTAT EXCEPTIONNEL		1 382 456,82
695	Impôts sur les bénéfices	55 989,00	
	RESULTAT NET COMPTABLE	2 145 240,75	

Comptes	COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2010 (EUR)	Exercice 2009 (EUR)	Exercice 2008 (EUR)	Exercice 2007 (EUR)	Exercice 2006 (EUR)	Exercice 2005 (EUR)	Exercice 2004 (EUR)
	Produits d'exploitation	17 483 518,15	18 050 019,74	19 087 823,49	18 365 032,61	18 200 693,81	17 671 909,18	17 170 040,10
	70 - Produits des activités	16 269 892,71	16 706 113,61	17 833 750,50	16 960 386,22	16 873 429,25	16 487 677,90	15 843 702,24
703	Récupération des charges locatives	4 473 894,07	4 551 234,29	5 418 020,24	4 478 211,39	4 588 851,03	4 632 024,27	4 501 879,97
704	Redevances d'occupation	11 744 746,11	12 103 430,98	12 368 103,50	12 380 727,17	12 216 752,86	11 721 436,25	11 208 675,08
706	Prestations de services	26 025,60	28 278,79	26 651,71	81 374,16	49 249,06	130 935,98	125 111,63
707	Ventes de marchandises	2 214,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes	23 011,95	23 169,55	20 975,05	20 073,50	18 576,30	3 281,40	8 035,56
	7272 - Production immobilisée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	74 - Subventions d'exploitation	619 614,00	630 964,00	628 657,92	617 772,00	636 803,00	600 277,00	374 066,00
741131	Produits du RTS	115 534,00	122 364,00	125 914,00	115 706,00	134 339,00	100 277,00	124 066,00
741138	Autres subventions d'exploitation	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	500 000,00	250 000,00
7488	Autres	4 080,00	8 600,00	2 743,92	2 066,00	2 464,00	0,00	0,00
	75 - Autres produits de la gestion courante	455 319,46	472 121,30	519 208,07	625 710,07	520 442,14	351 680,03	632 936,34
75	Autres produits de gestion courante (autres que 757)	280 250,87	360 834,75	345 182,42	504 409,01	427 818,58	247 750,67	545 465,45
7571	Remboursements de droits de réservation de logements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7572	Remboursements de diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	175 068,59	111 252,16	172 833,03	119 563,14	92 623,56	103 929,36	87 470,89
7573	Produits exceptionnels sur secours de Masse	0,00	34,39	1 192,62	1 737,92			
781	Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation	114 297,86	136 721,40	101 678,34	143 654,62	164 281,51	220 745,53	252 227,52
791	Transferts de charges d'exploitation	24 394,12	104 099,43	4 528,66	17 509,70	5 737,91	11 528,72	67 108,00
	Charges d'exploitation	16 716 141,28	18 105 024,06	17 768 623,92	19 008 810,75	18 788 549,72	18 971 498,53	20 115 453,01
	60 - Achats et variations de stocks	1 899 879,01	1 864 526,09	2 176 469,18	1 840 660,68	2 097 378,83	2 000 610,01	1 968 328,30
601	Achats stockés							
602	Achats stockés d'autres approvisionnements	782 304,11	633 621,95	971 754,97	788 989,86	918 642,41	823 384,73	653 324,24
603	Variation des stocks (en + ou en -)	-32 536,71	37 833,57	16 944,51	-37 980,04	-7 365,57	-47 537,79	-23 565,66
604	Achat d'études et de prestations de services	0,00	0,00	0,00	0,00	73 851,56	76 246,07	62 989,63
605	Achat de matériel, équipements et travaux	28 299,10	28 671,57	19 809,12	14 405,03	4 206,76	606,52	4 051,80
606	Achats non stockés de matières et fournitures (autres qu'au 6061)	41 356,97	28 138,16	26 172,05	27 280,60	35 882,62	22 960,87	51 066,93
6061	Fournitures non stockables	1 080 455,54	1 136 260,84	1 141 788,53	1 047 965,23	1 072 161,05	1 124 949,61	1 220 461,36
607	Achats de marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
608	Frais accessoires d'achats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	61 - Achats de sous-traitance et services	7 973 328,26	8 510 815,64	8 357 867,19	9 441 299,19	8 798 585,02	9 051 566,39	8 177 061,22
613	Locations	5 178 258,99	5 563 204,91	5 590 855,36	5 590 855,36	5 530 786,26	4 669 954,57	4 669 954,57
614	Charges locatives et de copropriété	1 655 314,52	1 769 354,98	1 873 235,28	2 112 499,50	1 768 311,04	1 531 779,97	1 452 129,03
615	Travaux d'entretien et de réparations	990 324,92	1 174 734,04	783 393,89	1 314 746,64	1 314 180,00	2 207 254,60	1 878 253,00
616	Primes d'assurances	147 906,56	148 920,68	116 631,41	210 569,69	184 468,37	183 605,00	174 856,69
617	Etudes et recherches	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	1 473,00
618	Divers	1 523,27	437,34	1 401,70	1 628,01	839,35	1 167,70	394,93
	62 - Autres services extérieurs	1 698 120,83	1 780 604,41	1 768 190,20	1 743 826,40	1 708 810,79	1 816 218,59	2 175 243,92
621	Personnel extérieur à l'établissement	37 650,97	2 596,73	3 497,68	2 540,60	3 052,19	0,00	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	513 035,90	639 440,64	661 019,63	705 203,20	756 700,01	706 778,51	1 033 790,77
623	Publicité, publication et relations publiques	109 292,87	121 959,72	83 395,84	41 259,47	25 443,31	6 116,49	5 161,50
624	Transports de biens et transports collectifs du personnel	0,00	0,00	1 467,15	0,00	0,00	0,00	0,00
625	Déplacements, mission et réceptions	27 087,14	5 342,88	6 342,69	4 811,37	7 775,95	5 533,07	4 657,05
626	Frais postaux et frais de télécommunication	6 238,03	4 198,51	3 103,83	6 680,75	2 167,53	5 125,74	11 145,21
627	Services bancaires et assimilés	5 247,81	5 370,90	5 421,80	4 941,66	1 279,46	955,50	467,70
628	Autres charges relatives à l'exploitation	999 568,11	1 001 695,03	1 003 941,58	978 389,35	912 392,34	1 091 709,28	1 120 021,69
	63 - Impôts, taxes et versements assimilés	1 777 385,33	1 745 898,80	1 642 780,15	1 608 412,58	1 517 106,65	1 497 351,28	1 791 046,48
631/633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
635/637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	1 777 385,33	1 745 898,80	1 642 780,15	1 608 412,58	1 517 106,65	1 497 351,28	1 791 046,48
	64 - Charges de personnel	203 018,69	215 934,30	240 954,32	243 404,02	264 670,26	270 187,37	291 536,67
643	Rémunération du personnel	127 819,14	130 122,68	145 834,48	145 731,32	167 406,17	168 428,14	185 261,22
645	Charges de sécurité sociale et de prévoyance	74 800,31	85 248,71	94 541,76	97 094,62	93 111,51	97 807,63	102 544,85
646	Rémunérations diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
647-648	Autres charges sociales	399,24	562,91	578,08	4 152,58	3 951,60	3 730,60	3 730,60
	65 - Autres charges de gestion courante	975 477,25	1 727 246,20	1 191 404,02	1 741 265,57	2 108 091,83	2 396 259,55	2 387 168,80
6571	Droits de réservation	258 250,00	400 000,00	110 000,00	385 000,00	594 000,00	825 786,00	515 703,93
6572	Diverses dépenses imputables à des locaux domaniaux	175 068,59	111 252,16	172 833,03	119 563,14	92 623,56	103 929,36	87 470,89
6573	Secours de Masse	0,00	72 432,41	520 861,57	1 015 809,92	1 048 524,49	1 099 119,06	1 182 557,12
65	Autres charges de gestion courante (autres que 657)	542 158,66	1 143 561,63	387 709,42	220 892,51	372 943,78	367 425,13	601 436,86
	681 - Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	2 188 931,91	2 259 998,62	2 390 598,86	2 389 942,31	2 293 906,34	1 939 305,34	3 325 067,62
6811	Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 029 174,55	2 125 666,58	2 258 337,17	2 270 673,68	2 194 320,28	1 810 743,90	3 182 557,70
6812	Dotations aux amortissements sur charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6815	Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	159 757,36	134 332,04	132 621,69	119 268,63	99 586,06	128 561,44	142 509,92
	RESULTAT d'EXPLOITATION	767 376,87	-55 004,32	1 319 199,57	-643 778,14	-587 855,91	-1 299 589,35	-2 945 412,91

Comptes	COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2010 (EUR)	Exercice 2009 (EUR)	Exercice 2008 (EUR)	Exercice 2007 (EUR)	Exercice 2006 (EUR)	Exercice 2005 (EUR)	Exercice 2004 (EUR)
	Produits financiers	51 465,06	417 979,59	133 508,63	26 540,84	17 268,86	22 875,78	208 606,13
761	Produits de participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
762	Produits des autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
763	Revenus des autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00	12,85	0,00	0,00
764	Revenus des valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
765	Escomptes obtenus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	184 689,05	102 300,65	26 540,84	17 254,45	22 875,78	208 606,13
768	Autres produits financiers	51 465,06	233 290,54	31 207,98	0,00	1,56	0,00	0,00
786	Reprises sur provisions sur produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Charges Financières	69,00	0,00	85,22	60,74	465,00	217,34	0,00
661	Charges d'intérêts	69,00	0,00	85,22	60,74	465,00	217,34	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
668	Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
686	Dotations aux amortissements et aux provisions sur charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RESULTAT FINANCIER	51 396,06	417 979,59	133 423,41	26 480,10	16 803,86	22 658,44	208 606,13
	Produits exceptionnels	1 449 037,96	1 595 648,79	1 594 491,47	1 584 087,39	1 706 322,00	3 093 072,50	1 584 024,28
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 307,13	46 099,56	48 505,54	37 025,83	51 569,47	94 083,72	30 015,78
775	Produits des cessions des éléments d'actif	0,00	1 894,20	4 254,16	0,00	0,00	6 630,96	682,50
776	Produits issus de la neutralisation des amortissements	1 443 730,83	1 517 624,34	1 541 731,77	1 546 936,56	1 654 751,55	1 263 900,82	1 553 096,00
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
778	Autres produits exceptionnels	0,00	30 030,69	0,00	125,00	0,98	1 728 457,00	230,00
787	Reprises sur provisions sur produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Charges exceptionnelles	66 581,14	8 615,94	17 686,56	21 837,01	18 309,76	26 161,16	20 479,89
671	Charges exceptionnelles sur opérations de l'exercice	626,21	165,83	1 722,16	0,00	1,55	9 205,93	4 309,59
672	Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	63 209,93	8 021,38	15 723,20	21 364,83	18 308,15	8 622,76	682,50
678	Autres charges exceptionnelles	2 745,00	428,73	241,20	472,18	0,06	8332,47	15 487,80
687	Dotations aux amortissements et aux provisions – Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 382 456,82	1 587 032,85	1 576 804,91	1 562 250,38	1 688 012,24	3 066 911,34	1 563 544,39
695	Impôts sur les bénéfices	55 989,00	7 489,92					
	RESULTAT NET COMPTABLE	2 145 240,75	1 942 518,20	3 029 427,89	944 952,34	1 116 960,19	1 789 980,43	-1 173 262,39

RATIOS de gestion de l'EPA Masse des douanes

Ratios d'activité									
Nature	Formule	Interprétation	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Taux de croissance du Chiffre d'Affaires	$[CA(n)/CA(n-1)] - 1$	L'évolution du chiffre d'affaires permet de mesurer le taux de croissance de l'établissement	-8,77%	-6,32%	5,15%	0,52%	2,34%	4,06%	2,79%
Taux de croissance de la Valeur Ajoutée	$[VA(n)/VA(n-1)] - 1$	L'évolution de la valeur ajoutée permet de mesurer le taux de croissance de l'établissement	-15,05%	-17,74%	40,58%	-7,83%	17,94%	2,73%	3,13%
Durée moyenne du crédit clients	$[créances\ clients/CA] \times 360\ j$	Il mesure la durée moyenne en jours du crédit consenti par l'établissement à ses créanciers	41	41	42	44	42	41,5	40
Durée moyenne du crédit fournisseurs	$[Dettes\ fournisseurs/Consommations\ en\ provenance\ de\ tiers] \times 360\ j$	Il mesure la durée moyenne en jours du crédit obtenu par l'établissement de la part de ses fournisseurs. Il doit être supérieur au ratio crédit client	0,6	1,2	1,2	1,4	1,5	3	4

Ratios de rentabilité									
Nature	Formule	Interprétation	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Taux de marge brute	EBE / CA	Il mesure la capacité de l'établissement à générer une rentabilité à partir du Chiffre d'Affaires.	20,52%	19,27%	23,98%	15,92%	18,51%	14,87%	11,45%
Taux de rentabilité financière	Résultat net / Capitaux Propres (*)	Il mesure l'aptitude de l'établissement à rentabiliser les fonds apportés en dotation	2,61%	2,40%	3,77%	1,21%	1,47%	2,53%	-1,72%
Taux de rentabilité économique	EBE / Ressources Stables (*)	Il mesure l'aptitude de l'établissement à rentabiliser les fonds apportés en dotation	3,52%	3,37%	4,54%	2,97%	3,49%	2,99%	2,32%
Taux de marge nette	Résultat net / CA	Il mesure la capacité de l'établissement à générer un bénéfice net à partir du CA	13,19%	11,63%	16,99%	5,57%	6,62%	10,86%	-7,41%

Ratios de liquidité et de solvabilité									
Nature	Formule	Interprétation	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Autonomie financière	Capitaux Propres / Total Bilan (*)	Il mesure la capacité de l'établissement à s'endetter	88,61%	91,62%	93,25%	93,93%	98,41%	94,35%	97,79%
Cash flow net	CAF/CA	Il permet de mesurer le potentiel financier restant à la disposition de l'établissement pour effectuer des investissements ou bien rembourser des emprunts.	17,45%	15,29%	21,24%	9,82%	9,54%	13,63%	2,19%
Liquidité générale	Actif à moins d'un an / Dettes à moins d'un an	Il mesure la capacité de l'établissement à payer ses dettes à court terme en utilisant les actifs à court terme	117,49%	119,65%	161,36%	91,03%	149,45%	34,77%	98,43%
Liquidité immédiate	Disponibilités / Dettes à moins d'un an	Il mesure l'autonomie financière de l'établissement	1259,88%	1127,95%	980,01%	604,13%	717,64%	243,79%	540,81%

(*) Hors incidence de la subvention budgétaire

Soldes intermédiaires de gestion / Capacité d'autofinancement

Principaux Soldes Intermédiaires de Gestion	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Valeur Ajoutée	4 698 564,61	4 550 167,47	5 531 223,93	3 934 599,95	4 268 654,61	3 619 282,91	3 523 068,80
Excédent Brut d'Exploitation (ou Insuffisance)	3 337 774,59	3 219 298,37	4 276 147,38	2 700 555,35	3 123 680,70	2 452 021,26	1 814 551,65
Résultat d'exploitation	767 376,87	-55 004,32	1 319 199,57	-643 778,14	-587 855,91	-1 299 589,35	-2 945 412,91
Résultat courant avant impôt	818 772,93	362 975,27	1 452 622,98	-617 298,04	-571 052,05	-1 276 930,91	-2 736 806,78
Résultat exceptionnel	1 382 456,82	1 587 032,85	1 576 804,91	1 562 250,38	1 688 012,24	3 066 911,34	1 563 544,39
Résultat net comptable	2 145 240,75	1 942 518,20	3 029 427,89	944 952,34	1 116 960,19	1 789 980,43	-1 173 262,39
ETE	3 902 309,36	3 783 833,14	3 226 579,03	6 181 962,41	-92 787,24	5 069 929,44	349 205,35

Calcul de la Capacité d'Autofinancement (CAF)	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
+ Résultat net comptable	2 145 240,75	1 942 518,20	3 029 427,89	944 952,34	1 116 960,19	1 789 980,43	-1 173 262,39
Dotations aux amortissements et provisions	2 188 931,91	2 259 998,62	2 390 958,86	2 389 942,31	2 293 906,34	1 939 305,34	3 325 067,62
+ exploitation	2 188 931,91	2 259 998,62	2 390 958,86	2 389 942,31	2 293 906,34	1 939 305,34	3 325 067,62
+ financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reprises sur amortissements et provisions	114 297,86	136 721,40	101 678,34	143 654,62	164 281,51	220 745,53	252 227,52
- exploitation	114 297,86	136 721,40	101 678,34	143 654,62	164 281,51	220 745,53	252 227,52
- financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Valeurs comptable des éléments d'actifs cédés	63 209,93	8 021,38	15 723,20	21 364,83	18 308,15	8 622,76	682,50
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	0,00	1 894,20	4 254,16	0,00	0,00	6 630,96	682,50
- Neutralisation des amortissements sur biens remis en dotation	1 443 730,83	1 517 624,34	1 541 731,77	1 546 936,56	1 654 751,55	1 263 900,82	1 553 096,00
= CAF / IAF	2 839 353,90	2 554 298,26	3 788 445,68	1 665 668,30	1 610 141,62	2 246 631,22	346 481,71

Bilans fonctionnels corrigés (en grandes masses et en *M.EUR*)

ACTIF	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	PASSIF	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Emplois stables	70 818	74 896	81 118	82 166	83 768	84 685	85 726	Ressources stables	61 930	78 102	82 068	89 427	93 753	98 243	100 805	102 948
Actif circulant	1 359	1 422	1 644	1 793	2 262	1 692	1 593									
Trésorerie	7 466	9 973	7 893	11 899	13 738	15 947	17 084	Dettes	3 040	1 541	4 223	1 228	2 105	1 525	1 519	1 455
Total	79 643	86 291	90 655	95 858	99 768	102 324	104 403	Total	64 970	79 643	86 291	90 655	95 858	99 768	102 324	104 403

Calcul du Fonds de Roulement (en *M.EUR*)

<i>en KF</i>	<i>2010 [en M.EUR]</i>	<i>2009 [en M.EUR]</i>	<i>Variation 2010/2009</i>	<i>2008 [en M.EUR]</i>
Fonds de roulement (FR)	17 222	16 119	1 103	14 475
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	138	172	-34	737
Trésorerie Nette (TN)	17 084	15 947	1 137	13 738

vérification de l'égalité

TN=FR-BFR

17 084

15 947

1 137

13 738

FR = Capitaux propres dont subvention (avec 28 + 49) – Actif immobilisé

FR = 102 948 036,48 – 85 726 104,09 = **17 221 932,39**

BFR = Actif circulant – Dettes (y compris dépôts de garantie)

2010

2009

FR 2010

17 221 932,39

FR 2009

16 119 514,21

Variation FR

1 102 418,18

Actif circulant

1 593 129,40

1 691 617,85

Dettes

1 455 075,77

1 519 258,85

BFR

138 053,63

172 359,00

Evolution du BFR

-34 305,37

Tableau de Financement du PCG 82 (partie I)

EMPLOIS	2010	2009	RESSOURCES	2010	2009
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé (7)			Capacité d'autofinancement de l'exercice (CAF) (1)	2 839 353,90	2 554 298,26
Immobilisations incorporelles	9 328,80	0,00			
Immobilisations corporelles	4 456 027,23	3 045 302,64	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé (2)		
Immobilisations financières	0,00	0,00	Immobilisations incorporelles	0,00	0,00
			Immobilisations corporelles	99 980,07	590 314,30
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	Immobilisations financières	0,00	106 714,31
Réductions de dotations (8)	1 854,19	0,00	Augmentations de dotations (3)	34 203,36	41 317,40
Valeur des autres éléments d'actif cédé (9)	63 209,93	3 221,73	Cession des autres éléments d'actif (4)		1 894,20
			Subvention d'investissement (5)	2 659 301,00	1 398 473,00
Remboursement des dettes financières (6)	0,00		Augmentation des dettes financières (6)	0,00	0,00
TOTAL des EMPLOIS	4 530 420,15	3 048 524,37	TOTAL des RESSOURCES	5 632 838,33	4 693 011,47
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	1 102 418,18	1 644 487,10	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)	0,00	0,00

(1) CAF de l'exercice figurant en annexe.

(2) Produits de cession d'éléments d'actif (comptes 20, 21, 23 et 27)

(3) Montant net des premières mises de Masse (compte 1028)

(4) Montant des produits relatifs aux stocks cédés (7758)

(5) Montant encaissé dans l'exercice au titre du CAS (compte 1311)

(6) Le compte 16 recouvre des dépôts de garantie qui relèvent des dettes et non des capitaux propres pour l'EPA (repris dans le tableau de financement partie II)

(7) Montant net des immobilisations acquises dans l'exercice (comptes 20, 21, 23 et 27)

(8) Montant net des réduction de premières mises de Masse (compte 1028)

(9) Montant des sortie d'actifs – immobilisations corporelles (6752)

Tableau de Financement du PCG 82 (partie II)

Variation du fonds de roulement net global	2010			2009
	Besoins	Dégagements	Solde	Solde
	(a)	(b)	(c) = (b) - (a)	
Variations "Exploitation"				
Variation des actifs d'exploitation				
Stocks et en-cours	29 791,71			
Avances et acomptes versés sur commandes		75 045,49		
Créances clients et autres créances d'exploitation (a)				
Variation des dettes d'exploitations				
Avances et acomptes reçus sur commandes		26 981,95		
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation (b)				
Totaux	29 791,71	102 027,44		
A. Variation nette "Exploitation" (c)			72 235,73	577 917,83
Variation "Hors exploitation"				
Variation des autres débiteurs (a) (b) (d)		53 234,67		
Variation des autres créditeurs (b)	91 165,03			
Totaux	91 165,03	53 234,67		
B. Variation nette "Hors exploitation" (c)			-37 930,36	-13 383,06
TOTAL A+B				
Besoin de l'exercice en fonds de roulement ou			0,00	0,00
Dégagement net de fonds de roulement dans l'exercice			34 305,37	564 534,77
Variations "Trésorerie"				
Variations des disponibilités	1 136 723,55			
Variations des concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques				
Totaux	1 136 723,55	0,00		
C. Variation nette "Trésorerie" (c)			-1 136 723,55	-2 209 021,87
Variation du fonds de roulement net global				
Total A + B + C				
Emploi Net ou			-1 102 418,18	-1 644 487,10
Ressource Nette			0,00	0,00

(a) Y compris charges constatées d'avances selon leur affectation à l'exploitation ou non

(b) Y compris les produits constatés d'avance selon leur affectation à l'exploitation ou non

(c) Les montants sont assortis du signe (+) lorsque les dégagements l'emportent sur les besoins et du signe (-) dans le cas contraire

(d) Y compris les valeurs mobilières de placement

ratios	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Interprétations
Financement des emplois stables	119,15%	110,28%	109,58%	110,24%	114,10%	117,28%	119,04%	120,09%	Il mesure la couverture des emplois stables par des ressources stables
Couverture de l'actif circulant par le FRNG	714,94%	536,00%	504,29%	505,48%	646,26%	639,92%	952,91%	1081,01%	Il indique la part du FRNG qui finance l'actif circulant
Evolution du FRNG	232	165	157	177	246	292	347	381	Il mesure la marge de sécurité financière en nombre de jour de CA
Evolution du BFR (*)	-38	-4	-61	9	-7	15	4	3	Il mesure l'importance du BFR en nombre de jours de Chiffre d'affaires

(*) Montant négatif = Ressource en fonds de roulement. Montant positif = besoin en fonds de roulement.

Tableau de flux de trésorerie de l'OECCA		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
		Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)	Montant (EUR)
Opérations d'exploitation									
	Résultat de l'exercice	2 145 240,75	1 942 518,20	3 029 427,89	944 952,34	1 116 960,19	1 789 980,43	-1 173 262,39	-3 301 232,78
	<i>Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation</i>								
+	Dotations aux Amortissements et provisions	2 188 931,91	2 259 998,62	2 390 958,86	2 389 942,31	2 293 906,34	1 939 305,34	3 325 067,62	2 807 183,27
-	Reprises sur Amortissements et Provisions	114 297,86	136 721,40	101 678,34	143 654,62	164 281,51	220 745,53	252 227,52	338 998,30
-	Transferts de charges au compte de charges à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	63 209,93	8 021,38	15 723,20	21 364,83	18 308,15	8 622,76	682,50	24 336,14
-	Produits des cessions d'éléments d'actifs	0,00	1 894,20	4 254,16	0,00	0,00	6 630,96	682,50	5 136,60
-	Neutralisation des amortissements des biens remis en dotation	1 443 730,83	1 517 624,34	1 541 731,77	1 546 936,56	1 654 751,55	1 263 900,82	1 553 096,00	981 448,24
-	Variation de stocks	29 791,71	-37 833,57	-16 944,51	37 980,04	7 365,57	47 537,79	23 565,66	-32 312,23
	<i>Incidence de la variation des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation</i>								
-	Variation des créances clients et autres créances d'exploitation	-128 280,16	-528 896,23	492 768,56	117 957,27	215 262,24	22 077,12	-55 796,85	-1 247 623,81
+	Variation des dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	-6 017,46	132 871,76	-618 327,26	746 356,42	-1 672 971,32	1 611 622,22	-1 465 814,60	391 605,08
A	Flux de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	2 931 824,89	3 253 899,82	2 694 294,37	2 256 087,41	-285 457,51	3 788 638,53	-1 087 101,70	-123 755,39
Opérations d'investissement									
+	Cessions d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Cessions d'immobilisations corporelles	36 770,14	592 208,50	15 904,75	0,00	44 331,05	45 676,95	0,00	17 508,56
+	Cessions d'immobilisations financières	106 714,31	0,00	0,00	712,69	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Acquisitions d'immobilisations incorporelles	9 328,80	0,00	12 199,20	0,00	114 630,62	0,00	0,00	0,00
-	Acquisitions d'immobilisations corporelles	4 456 027,23	3 045 302,64	2 187 402,45	1 185 209,33	467 530,18	2 455 184,13	3 070 739,84	3 496 756,47
-	Acquisitions d'immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	4 702,64	15,24	0,00	82,57	0,00
+	Quote part de subvention d'investissement virées au compte de résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Incidence de la variation des décalages de trésorerie sur opérations d'investissement</i>								
+	Variation des dettes sur immobilisations	-51 808,92	-120 881,81	50 548,93	123 461,40	-1 317 930,90	1 098 548,96	-32 445,39	-21 695,00
B	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-4 480 394,81	-2 467 261,64	-2 133 147,97	-1 065 737,88	-1 855 775,89	-1 310 958,22	-3 103 267,80	-3 500 942,91
Opérations de financement									
+	Augmentation de la dotation	55 454,48	62 873,34	68 015,27	91 017,86	93 905,67	94 589,35	97 711,24	91 603,85
-	Réduction de la dotation	29 462,01	39 391,78	31 847,12	27 712,05	32 914,10	65 465,03	40 968,04	72 263,88
+	Augmentation des dettes financières	2 659 301,00	1 398 473,00	1 241 812,60	2 752 769,99	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Remboursement des dettes financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Avances reçues des tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Avances remboursées aux tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	2 685 293,47	1 421 954,56	1 277 980,75	2 816 075,80	60 991,57	29 124,32	56 743,20	19 339,97
(A+B+C)	Variation de la Trésorerie	1 136 723,55	2 208 592,74	1 839 127,15	4 006 425,33	-2 080 241,83	2 506 804,63	-4 133 626,30	-3 605 358,33
D	<i>Trésorerie à l'ouverture des comptes</i>	<i>15 947 155,21</i>	<i>13 738 133,34</i>	<i>11 899 006,19</i>	<i>7 892 580,86</i>	<i>9 972 822,69</i>	<i>7 466 018,06</i>	<i>11 599 644,36</i>	<i>15 205 002,69</i>
(A+B+C+D)	<i>Trésorerie à la clôture des comptes</i>	<i>17 083 878,76</i>	<i>15 947 155,21</i>	<i>13 738 133,34</i>	<i>11 899 006,19</i>	<i>7 892 580,86</i>	<i>9 972 822,69</i>	<i>7 466 018,06</i>	<i>11 599 644,36</i>

TABLEAU des IMMOBILISATIONS

CADRE A	N° de comptes	Nature de l'immobilisation	Valeurs brutes des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
				consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultat d'une mise en équivalence	Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virements de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultat d'une mise en équivalence	
Immobilisations incorporelles	20531	Logiciels acquis ou sous traités	279 414,37		9 328,80			288 743,17
	20532	Logiciels créés	-					-
	TOTAL I (chapitre 20)		279 414,37	-	9 328,80	-	-	288 743,17
Immobilisations corporelles	21127	Terrains aménagés acquis	5 190,00					5 190,00
	21156	Terrains bâtis reçus en dotation	1 030 000,00					1 030 000,00
	21157	Terrains bâtis acquis	95 400,00					95 400,00
	21216	Agencements- aménagement des terrains nus reçus en dotation	6 885,42					6 885,42
	21217	Agencements- aménagement des terrains nus acquis	-					-
	21226	Agencements - aménagement de terrains déjà aménagés reçus en dotation	39 338,17					39 338,17
	21228	Agencements- aménagement des terrains nus acquis	3 607,60					3 607,60
	21256	Agencements - aménagement de terrains bâtis reçus en dotation	17 960,71					17 960,71
	213171	Bâtiments acquis – Structure	98 600,00					98 600,00
	21346	Constructions - Travaux d'amélioration dans les bâtiments reçus en dotation	8 734 582,99				479 153,26	8 255 429,73
	21348	Constructions - Travaux d'amélioration dans les autres bâtiments	342 700,87					342 700,87
	21356	Constructions - Installations générales, agencements, aménagements des constructions reçues en dotation	677 900,29				1 374,74	676 525,55
	21357	Constructions - Installations générales, agencements, aménagements des constructions bâtiments acquis	10 276,83					10 276,83
	21358	Constructions - Installations générales, agencements, aménagements des constructions autres bâtiments	61 053,78					61 053,78
	214161	Bâtiments reçus en dotation – Structure et ouvrages assimilés	58 641 163,16				2 607 261,13	56 033 902,03
	2141621	Bâtiments reçus en dotation – Menuiseries extérieures	1 614 886,22				78 247,95	1 536 638,27
	2141631	Bâtiments reçus en dotation – Chauffage collectif ou individuel	1 565 758,07				74 413,28	1 491 344,79
	2141641	Bâtiments reçus en dotation – Etanchéité	651 940,15				28 262,67	623 677,48
	2141651	Bâtiments reçus en dotation – Ravalement avec amélioration	581 816,41				29 101,14	552 715,27
	2141668	Bâtiments reçus en dotation – Equipements	381 066,42				29 068,85	351 997,57
	2141671	Bâtiments reçus en dotation – Ascenseurs	182 718,29					182 718,29
	2141761	Equipements – Electricité	-		6 318,00			6 318,00
	2141762	Equipements – Plomberie	-		15 097,05			15 097,05
	2141768	Equipements – Autres	-		31 719,06			31 719,06
	21446	Constructions sur sol d'autrui - Travaux d'amélioration dans les bâtiments reçus en dotation	93 328,95					93 328,95
	21448	Constructions sur sol d'autrui - Travaux d'amélioration dans les autres bâtiments	49 805,52					49 805,52
	21456	Constructions sur sol d'autrui - Installations générale, agencements, aménagements des constructions reçues en dotation	211 258,68		14 780,34		24 706,79	201 332,23
	21536	Installations techniques, matériel et outillage - Installations à caractère spécifique remises en dotation	156 044,41				16 754,45	139 289,96
	21537	Installations techniques, matériel et outillage -Installations à caractère spécifique acquises	49 379,94					49 379,94

TABLEAU des IMMOBILISATIONS

CADRE A	N° de comptes	Nature de l'immobilisation	Valeurs brutes des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
				consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultat d'une mise en équivalence	Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virements de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultat d'une mise en équivalence	
Immobilisations corporelles (suite)	21547	Installations techniques, matériel et outillage – Matériel acquis	5 455,53				1 509,51	3 946,02
	21557	Installations techniques, matériel et outillage - Outillage acquis	5 198,04					5 198,04
	21816	Installations générales – Bâtiments reçus en dotation	56 343,01				21 682,79	34 660,22
	21817	Installations générales – Bâtiments acquis	11 320,71					11 320,71
	218317	Matériel de bureau acquis	-		39 188,84			39 188,84
	218327	Matériel de bureau et informatique – Matériel informatique acquis	88 906,98		15 419,37			104 326,35
	218328	Autre matériel informatique	1 950,92					1 950,92
	21846	Autres immobilisations corporelles - Mobilier des logements de célibataires reçu en dotation	430,94					430,94
	21847	Autres immobilisations corporelles – Mobilier des logements de célibataires acquis	104 847,05					104 847,05
	21886	Autres immobilisations corporelles – Matériel divers remis en dotation	8 965,36					8 965,36
	21887	Autres immobilisations corporelles – Matériel divers acquis	1 958,44					1 958,44
	TOTAL II (chapitre 21)		75 588 039,86	-	122 522,66	-	3 391 536,56	72 319 025,96

CADRE A	N° de comptes	Nature de l'immobilisation	Valeurs brutes des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
				consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultat d'une mise en équivalence	Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virements de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultat d'une mise en équivalence	
Immobilisations corporelles en cours	2312	Immobilisations corporelles en cours - Terrains	-					-
	23131	Immobilisations corporelles en cours - Bâtiments	157 780,07					157 780,07
	23134	Immobilisations corporelles en cours - Travaux d'amélioration	8 490,00					8 490,00
	23135	Immobilisations corporelles en cours - Agencements et aménagements des constructions	13 196,53					13 196,53
	231456	Installations générales, agencements et aménagements des constructions affectées ou remises en dotation	98 525,13					98 525,13
	2315	Immobilisations corporelles en cours - Installations techniques, matériel	12 611,41					12 611,41
	2382	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles - Terrains	34 218,42					34 218,42
	23831	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles - Bâtiments	156 060,29					156 060,29
	23834	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles - Travaux d'amélioration	1 102 773,91					1 102 773,91
	238356	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles - Agencements et aménagements des constructions	457 736,25					457 736,25
	238456	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles – Installations générales – Constructions reçues en dotation	5 048 349,58		4 333 504,57		32 810,73	9 349 043,42
	TOTAL III (chapitre 23)		7 089 741,59	-	4 333 504,57	-	32 810,73	11 390 435,43
	26	Participations et créances rattachées à des participations	-					-

TABLEAU des IMMOBILISATIONS

CADRE A	N° de comptes	Nature de l'immobilisation	Valeurs brutes des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
				consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultat d'une mise en équivalence	Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virements de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultat d'une mise en équivalence	
Autres immobilisations	2744	Autres Immobilisations financières - Prêts à des organismes de constructions	1 723 811,77					1 723 811,77
	2751	Dépôts versés	4 087,76					4 087,76
	TOTAL IV (chapitre 27)		1 727 899,53	-	-	-	-	1 727 899,53
TOTAL GENERAL DES IMMOBILISATIONS			84 685 095,35	-	4 465 356,03	-	3 424 347,29	85 726 104,09

TABLEAU des AMORTISSEMENTS

			A	B			C	D = A + B - C	
Cadre B	N° de comptes	Nature de l'immobilisation	Montant des amortissements au début de l'exercice (compte 28)	Augmentations - dotations de l'exercice (comptes 68)	Amortissements neutralisés (compte 776)	Charge budgétaire réelle	Diminutions - Amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Valeur brute à la fin de l'exercice (comptes 28)	
Immobilisations incorporelles	280531	Logiciels acquis ou sous-traités	263 446,91	12 434,36	-	12 434,36	-	275 881,27	
	280532	Logiciels créés	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL I		263 446,91	12 434,36	-	12 434,36	-	275 881,27	
Immobilisations corporelles	281216	Agencements - aménagement de terrains nus reçus en dotation	6 885,42		-	-		6 885,42	
	281217	Agencements - aménagement de terrains nus acquis			-	-		-	
	281226	Agencets - aménagement de terrains déjà aménagés reçus en dotation	31 457,07	2 234,72	-	2 234,72	-	33 691,79	
	281228	Autres agencements - aménagement de terrains déjà aménagés	3 607,60		-	-	-	3 607,60	
	281256	Agencements - aménagement de terrains bâtis reçus en dotation	14 493,73	185,85	-	185,85	-	14 679,58	
	2813171	Bâtiments acquis - Structure et ouvrages assimilés	98 600,00		-	-	-	98 600,00	
	281346	Constructions - Travaux d'amélioration dans bâtis reçus en dotation	6 621 663,91	445 518,23	-	22 710,02	422 808,21	6 644 373,93	
	281348	Constructions - Travaux d'amélioration dans les autres bâtiments	250 607,26	20 941,45	-	20 941,45		271 548,71	
	281356	Constructions - Installations générales, agencements, aménagements des constructions reçues en dotation	490 496,63	44 118,05	-	42 743,31	1 374,74	533 239,94	
	281357	Constructions - Installations générales, agencements et aménagements des constructions acquises	10 276,83	-	-	-	-	10 276,83	
	281358	Constructions - Installations générales, agencements et aménagements des autres constructions	51 678,21	3 033,48	-	3 033,48	-	54 711,69	
	28141761	Equipements – Electricité	-	526,50		526,50		526,50	
	28141762	Equipements – Plomberie	-	1 224,54		1 224,54		1 224,54	
	28141768	Equipements – Autres	-	1 072,93		1 072,93		1 072,93	
	281446	Constructions sur sol d'autrui - Travaux d'amélioration dans les bâtiments reçus en dotation	88 788,22	2 411,62	-	2 411,62	-	91 199,84	
	281448	Constructions sur sol d'autrui - Travaux d'amélioration dans les autres bâtiments	38 588,75	1 163,59	-	1 163,59	-	39 752,34	
	281456	Constructions sur sol d'autrui - Installations générale, agencements, aménagements des constructions reçues en dotation	62 456,95	19 296,35	-	19 296,35	13 882,50	67 870,80	
	281536	Installations techniques, matériel et outillage - Installations à caractère spécifique remises en dotation	129 010,94	13 374,03	-	13 374,03	16 754,45	125 630,52	
	281537	Installations techniques, matériel et outillage - installations à caractère spécifique acquises	42 177,19	5 627,76	-	5 627,76	1 016,38	46 788,57	
	281547	Installations techniques, matériel et outillage - matériel acquis	4 367,42	207,26	-	207,26	1 509,51	3 065,17	
	281557	Installations techniques, matériel et outillage - Outillage acquis	5 198,04	-	-	-	-	5 198,04	
	281816	Installations générales agencements et aménagements divers remis en dotation	51 431,49	1 363,71	-	1 363,71	21 682,79	31 112,41	
	281817	Installations générales agencements et aménagements divers acquis	10 293,21	474,22		474,22	-	10 767,43	
	2818317	Matériel de bureau acquis	-	422,31		422,31		422,31	
	2818327	Matériel de bureau et informatique - matériel informatique acquis	85 633,13	4 781,62	-	4 781,62	-	90 414,75	
	2818328	Matériel de bureau et informatique - autre matériel informatique acquis	1 268,09	195,09		195,09	-	1 463,18	
	281846	Autres immobilisations corporelles - mobilier des logements de célibataires	430,94	-	-	-	-	430,94	
	281847	Autres immobilisations corporelles - mobilier des logements de célibataires acquis	70 398,09	4 778,47	-	4 778,47	-	75 176,56	
	281886	Autres immobilisations corporelles - matériel divers remis en dotation	8 965,36	-	-	-	-	8 965,36	
	281887	Autres immobilisations corporelles - matériel divers acquis	1 742,55	57,58	-	57,58	-	1 800,13	
	2844161	Bâtiments reçus en dotation – Structure et ouvrages assimilés	9 543 393,94	1 136 011,92	1 136 011,92	-	439 562,98	10 239 842,88	
	28441621	Bâtiments reçus en dotation – Menuiseries extérieures	379 688,33	70 266,66	70 266,66	-	19 113,31	430 841,68	
	28441631	Bâtiments reçus en dotation – Chauffage collectif ou individuel	412 445,74	79 504,09	79 504,09	-	20 465,06	471 484,77	
	28441641	Bâtiments reçus en dotation – Etanchéité	245 521,77	58 014,86	58 014,86	-	11 281,86	292 254,77	
	28441651	Bâtiments reçus en dotation – Ravalement avec amélioration	219 295,60	51 428,45	51 428,45	-	11 528,24	259 195,81	
	28441668	Bâtiments reçus en dotation – Equipements	142 250,61	32 950,88	32 950,88	-	11 442,65	163 758,84	
	28441671	Bâtiments reçus en dotation – Ascenseurs	63 492,52	15 803,16	15 803,16	-	-	79 295,68	
	TOTAL II		19 186 605,54	2 016 989,38	1 443 980,02	148 826,41	992 422,68	20 211 172,24	
	Immobilisations financières	26	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
		27	Autres Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-	-	-		
TOTAL GENERAL (I + II + III)			19 450 052,45	2 029 423,74	1 443 980,02	161 260,77	992 422,68	20 487 053,51	

TABLEAU des PROVISIONS

Cadre D	N° de comptes	Nature des provisions	Montant des provisions au début de l'exercice	Augmentations - dotations de l'exercice	Diminutions - provisions afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Valeur brute à la fin de l'exercice
Provisions pour risques et charges	1511	Provisions pour litiges	-	-	-	0,00
	1515	Provisions pour pertes de change	-	-	-	0,00
	1518	Autres provisions pour risques	-	-	-	0,00
	1572	Provisions pour grosses réparations	-	-	-	0,00
	TOTAL I		0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation	290	Provisions pour dépréciations des immobilisations incorporelles	-	-	-	0,00
	291	Provisions pour dépréciation de immobilisations corporelles	-	-	-	0,00
	293	Porvisions pour dépréciation des immobilisations en cours	-	-	-	0,00
	296	Provisions pour dépréciation descréances rattachées à des participations	-	-	-	0,00
	297	Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	-	-	-	0,00
	3922	Provisions pour dépréciation des stocks de fournitures consommables	-	-	-	0,00
	3928	Provisions pour dépréciation des stocks d'autres approvisionnements	-	-	-	0,00
	4911	Provisions pour dépréciation des comptes locataires - agents	293 627,20	119 982,78	87 890,95	325 719,03
	4912	Provisions pour dépréciation des comptes locataires - tiers	89 843,43	39 774,58	25 390,53	104 227,48
	496	Provisions pour dépréciation des comptes de débiteurs divers	-	-	-	0,00
	590	Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement	-	-	-	0,00
	TOTAL II		383 470,63	159 757,36	113 281,48	429 946,51
TOTAL GENERAL (I + II)			383 470,63	159 757,36	113 281,48	429 946,51

DETAIL des STOCKS par COMPTABILITES

ACS	N° ACS	Comptabilités	STOCKS			
			Stock initial	Stock final	SI > SF (débitteur) SI < SF (créditeur)	Variation stock
Bayonne	C03	BAYONNE	6 783,05	1 473,16	débitteur	-5 309,89
Bretagne	C06	BRETAGNE	-	-	-	-
	C25	PAYS DE LA LOIRE	-	-	-	-
	C29	LA ROCHELLE	2 607,24	2 682,35	créditeur	75,11
Dunkerque	C11	DUNKERQUE	-	-	-	-
	C16	LILLE	4 797,54	10 690,30	créditeur	5 892,76
Franche-comté	C05	BOURGOGNE	4 379,76	4 615,37	créditeur	235,61
	C12	BESANCON	33 133,77	36 730,76	créditeur	3 596,99
Guadeloupe	C35	GADELOUPE	-	-	-	-
Guyane	C36	GUYANE	-	-	-	-
Le Havre	C02	BASSE-NORMANDIE	2 264,01	2 273,42	créditeur	9,41
	C31	ROUEN	-	-	-	-
	C14	LE HAVRE	-	-	-	-
Le Léman	C15	LEMAN	46 660,26	56 475,27	créditeur	9 815,01
	C08	CHAMBERY	23 623,68	24 214,07	créditeur	590,39
	C17	LYON	-	-	-	-
Marseille	C18	MARSEILLE	4 899,69	6 540,82	créditeur	1 641,13
	C26	PERPIGNAN	13 575,44	17 787,50	créditeur	4 212,06
	C10	CORSE (*)	10 216,14	13 423,50	créditeur	3 207,36
	C24	NICE(**)	-	-	débitteur	-
	C30	PROVENCE	2 302,45	-	débitteur	-2 302,45
	C21	MONTPELLIER	10 421,81	10 453,92	créditeur	32,11
Martinique	C34	MARTINIQUE	-	-	-	-
Metz	C19	METZ	6 095,06	-	débitteur	-6 095,06
	C22	MULHOUSE	18 244,06	32 435,23	débitteur	14 191,17
Paris	C13	PARIS	-	-	-	-
	C37	LA REUNION	-	-	-	-
TOTAL COMPTABILITES			190 003,96	219 795,67		29 791,71

(*)Suite à un changement de cuves au cours de l'exercice dans les cités de Werentzhouse et Chalampé (comptabilité de Mulhouse), les boues des cuves initiales valorisées pour un montant de 2745,00€ ont été enregistrées dans le compte 678 « Autres charges exceptionnelles ». La différence entre le stock final et le stock initial (C3221-D3221) ne permet donc pas de vérifier simplement la variation du stock c'est à dire le solde du compte 603221.

TABLEAU des VARIATIONS de STOCKS

Numéro de compte	Nature des stocks	A l'ouverture de l'exercice	A la clôture de l'exercice	Variation des stocks	
				En augmentation	En diminution
		a	b	b>a	b<a
3221	Stocks de combustibles (*)	190 003,96	219 795,67	29 791,71	
3222	Stocks de produits d'entretien	-	-		
3225	Stocks de fournitures de bureau	-	-		
3228	Stocks d'autres fournitures consommables	-	-		
TOTAL		190 003,96	219 795,67		

(*) Le compte 603221 « Variations de stocks - Combustibles » reporte une variation de stocks de 32 536,71 € (produits supérieurs aux charges). La variation des stocks enregistrée au compte 3221 est quant à elle de 29 791,71. La différence de 2 745,00 € est justifiée par des opérations de nettoyage et de remplacement des cuves des cités de Werentzhouse et Chalampé (comptabilité de Mulhouse) qui ont donné lieu à l'extraction de boues pour une valeur de 2.745,00 € imputées au compte 678 « Autres charges exceptionnelles ».

TABLEAU DES CREANCES

N° de compte	ETAT des CREANCES	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
	Libellé du compte			
4091	Fournisseurs débiteurs - Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
4096	Fournisseurs – Créances pour emballages et matériels à rendre	-	-	-
4098	Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus	-	-	-
41111	Clients agents – Exercice antérieur	1 390,51	1 390,51	-
41112	Clients tiers – Exercice antérieur	-	0,00	-
41121	Clients agents – Exercice courant	519 869,47	519 869,47	-
41122	Clients tiers – Exercice courant	13 051,71	13 051,71	-
4116	Organismes payeurs d'allocation logement	1 382,73	1 382,73	-
4161	Clients agents douteux ou litigieux	334 136,64	334 136,64	-
4162	Clients tiers douteux ou litigieux	108 265,22	108 265,22	-
4181	Clients agents ordres de recettes à établir	197 239,25	197 239,25	-
4182	Clients tiers ordres de recettes à établir	-	-	-
4411	Subventions d'investissement	-	-	-
4417	Subventions d'exploitation	-	-	-
4487	Etat et autres collectivités publiques – Produits à recevoir	3 316,00	3 316,00	-
462	Créances sur cessions d'immobilisations	-	-	-
463	Autres comptes débiteurs - Ordres de recettes ou ORV à recouvrer	588,54	588,54	-
465	Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-
46721	Débiteurs divers - Exercice précédent	852,51	852,51	-
46722	Débiteurs divers – Exercice courant	169 611,36	169 611,36	-
46725	Débiteurs divers – Dépôts de garantie	775,67	775,67	-
4687	Produits à recevoir	7 675,01	7 675,01	-
47211	Dépenses payées avant ordonnancement	-	-	-
4735	Dépenses à transférer	-	-	-
486	Charges constatées d'avance	15 179,11	15 179,11	-
TOTAUX		1 373 333,73	1 373 333,73	0,00

TABLEAU DES DISPONIBILITES

Numéro de compte	Nature des disponibilités	A l'ouverture de l'exercice	A la clôture de l'exercice	Variation	
				En augmentation	En diminution
		a	b	b>a	b<a
5081	Autres valeurs mobilières	6 494 164,88	6 494 164,88		
5112	Chèques bancaires à encaisser	89 513,19	70 490,53		-19 022,66
5117	Chèques impayés	-	-		
5118	Autres valeurs à l'encaissement	-	50,00	50,00	
514	Chèques postaux	-	-	-	-
515	Compte au trésor	3 579 942,60	2 807 567,57		-772 375,03
5171	Compte courant CDC	-	-		
5172	Compte à terme CDC	5 783 334,54	7 700 629,04	1 917 294,50	
531	Caisse	-	845,57	845,57	
541	Comptables secondaires	-	-		
581	Virements internes de comptes	-	-		
585	Virements internes de fonds	200,00	10 131,17	9 931,17	
TOTAL		15 947 155,21	17 083 878,76	1 136 723,55	

TABLEAU DES COMPTES DE CAPITAUX

Numéro de compte	Nature des capitaux	A l'ouverture de l'exercice	A la clôture de l'exercice	Variation	
				En augmentation	En diminution
		a	b	b > a	b < a
1021	Capital et réserves - Dotation	59 107 768,70	55 330 827,76		-3 776 940,94
1028	Première mise de Masse	630 176,79	662 525,96	32 349,17	
110	Report créditeur (*)	13 897 567,20	15 840 085,40	1 942 518,20	
120	Résultat bénéfice	1 942 518,20	2 145 240,75	202 722,55	
TOTAL		75 578 030,89	73 978 679,87		-1 599 351,02

(*) report à nouveau du résultat net comptable de l'exercice 2010 (1 942 518,20 €) suite à décision du conseil d'administration le 9 avril 2010.

TABLEAU DE L'ETAT DES DETTES DE L'EPA

N° de compte	ETAT des DETTES	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an et moins de 5 ans	à plus de 5 ans
	Libellé du compte				
1311	Subvention d'investissement - Etat	8 052 356,59		8 052 356,59	
16511	Dépôts de garantie des locataires tiers	89 993,85	-	89 993,85	-
16518	Cautions versées par les locataires	9 088,37	-	9 088,37	-
4011	Fournisseurs – Exercice précédent	-	0,00	-	-
4012	Fournisseurs – Exercice courant	66 516,74	66 516,74	-	-
4017	Retenues de garantie et oppositions	-	-	-	-
4041	Fournisseurs d'immobilisations – Exercice précédent	-	-	-	-
4042	Fournisseurs d'immobilisations - Exercice courant	1 320,00	1 320,00	-	-
408	Fournisseurs - Factures non parvenues	1 136 631,73	1 136 631,73	-	-
41911	Clients – Avances et acomptes sur commandes en cours	-	-	-	-
419121	Clients agents – Excédent d'acomptes sur provisions pour charges	131 641,07	131 641,07	-	-
419122	Clients tiers – Excédent d'acomptes sur provisions pour charges	346,07	346,07	-	-
41913	Organismes payeurs APL	-	-	-	-
4198	Clients – Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	-	-	-	-
4211	Rémunération due au personnel contractuel - Exercice précédent	-	-	-	-
4212	Rémunération due au personnel contractuel - Exercice courant	-	-	-	-
425	Avances acomptes au personnel	-	-	-	-
4286	Personnel - Autres charges à payer	-	-	-	-
43111	Cotisations patronales – Exercice précédent	-	-	-	-
43112	Cotisations patronales – Exercice courant	-	-	-	-
43121	Cotisations ouvrières – Exercice précédent	-	-	-	-
43122	Cotisations ouvrières – Exercice courant	-	-	-	-
4371	Contribution exceptionnelle de solidarité	-	-	-	-
4372	Contributions et retenues pour pensions civiles	-	-	-	-
4373	Contribution sociale généralisée	-	-	-	-
4374	IRCANTEC	-	-	-	-
4376	Autres mutuelles	-	-	-	-
4386	Organismes sociaux – Autres charges à payer	-	-	-	-
4478	Divers autres impôts et versements assimilés	-	-	-	-
4486	Etat et autres collectivités publiques – Autres charges à payer	2 403,10	2 403,10	-	-
4663	Virements à réimputer	875,00	875,00	-	-
4664	Excédent de versement à rembourser	1 507,15	1 507,15	-	-
46711	Créditeurs divers - Exercice précédent	16,91	16,91	-	-
46712	Créditeurs divers - Exercice courant	41,75	41,75	-	-
46715	Créditeurs divers – Dépôts de garantie	766,36	766,36	-	-
4686	Charges à payer	4 322,79	4 322,79	-	-
4712	Recettes des comptables secondaires à vérifier	-	-	-	-
4713	Recettes perçues avant émission de titres	1 588,52	1 588,52	-	-
4718	Autres recettes à classer	7 508,42	7 508,42	-	-
47212	Secours de Masse à régulariser	507,94	507,94	-	-
4728	Autres dépenses à régulariser	-	-	-	-
4731	Recettes à transférer	-	-	-	-
TOTAUX		9 507 432,36	1 355 993,55	8 151 438,81	0,00

Compte financier 2010

Analyse de l'exécution budgétaire

Commission d'audit et de vérification des comptes

10 mars 2011

Montreuil, le 24 février 2011

Stéphanie Marin - Jean-Luc Bataillé - Samir Ayad

Table des matières

1ère partie – Compte de résultat.....	2
I. Analyse générale des dépenses et des recettes.....	3
1. 1. Analyse générale des dépenses de l'exercice 2010.....	3
1.2. Analyse générale des recettes de l'exercice 2010.....	5
II. Analyse par compte.....	8
2.1. Budget voté - dépenses exécutées.....	8
2.1. Budget voté - recettes exécutées.....	26
2ème partie - Tableau de financement.....	36
I. Budget voté – dépenses exécutées.....	37
II. Budget voté – recettes encaissées.....	40
Tableaux et graphiques annexes.....	45

Les résultats de 2010 se résument pour l'essentiel :

- à une nouvelle amélioration des prévisions de dépenses de fonctionnement : en baisse de plus de 7% par rapport à 2009 avec un taux de consommation des crédits qui dépasse 86 % des crédits prévus contre 83 % en 2009 ;
- à une nouvelle baisse des recettes de fonctionnement (-5 %) ; celles-ci sont principalement issues des redevances d'occupation et des provisions pour charges facturées aux locataires.

I. ANALYSE GÉNÉRALE DES DÉPENSES ET DES RECETTES

1. 1. Analyse générale des dépenses de l'exercice 2010

Éléments de contexte :

- L'élément marquant de l'exécution budgétaire 2010 est la confirmation de l'accélération du rythme de passation des marchés de travaux.
Globalement, les dépenses liées à la programmation immobilière (PI) sont en hausse de 35% par rapport à 2009.
Pour des raisons d'imputation comptable, les crédits dédiés aux dépenses de PI sont regroupés au tableau de financement sur les comptes 21x « *immobilisations corporelles* » et 23x « *immobilisations corporelles en cours* ». Les dépenses sur ces comptes augmentent de plus de 46 % par rapport à 2009.
Les dépenses de publicité se maintiennent par ailleurs à un niveau élevé (plus de 100 000 €) qui confirme le rythme soutenu de réalisation de la PI.
Le montant des avances de fonds versées aux sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage reste cependant toujours en retrait par rapport aux montants de crédits prévus au budget. Cette situation explique le montant important des crédits réinjectés dans le budget 2011 (DM 1) au titre des opérations de programmations immobilières antérieures non exécutées.
- Un autre élément primordial entre dans l'analyse de l'exécution de la PI 2010. Depuis la DM 2 au BP 2009, le budget de l'établissement a pluriannualisé certaines opérations dites « majeures » afin d'adapter les capacités de financement de l'EPA à un calendrier prévisionnel des décaissements. Ainsi, depuis 2010, la réalisation, (ou la non-réalisation) d'un marché concernant une opération « majeure » impacte fortement le taux de réalisation de la programmation immobilière.
Compte tenu des montants très importants en jeu sur ces dossiers, tout retard, ou toute accélération, ralentit ou accentue les progrès de la Masse. Ainsi, les décaissements liés à la rénovation globale de la cité de l'Hay les Roses expliquent en partie l'augmentation importante des dépenses de PI en 2010 au regard de 2009.
- En dehors des paiements liés à la PI, les autres dépenses sont orientées à la baisse par rapport à l'année précédente sous l'action essentielle de la diminution du parc domanial : les cités du parc domanial remises et cédées par France Domaine impactent pleinement les dépenses d'achat (compte 60) et les dépenses liées aux prestations de services (compte 628x) ;

Évolutions constatées sur les principaux comptes

Les dépenses globales diminuent de 7,08 % par rapport à 2009.

Toutefois, apurées des crédits mandatés *pour ordre*¹, les dépenses « réellement » décaissables évoluent de la manière suivante :

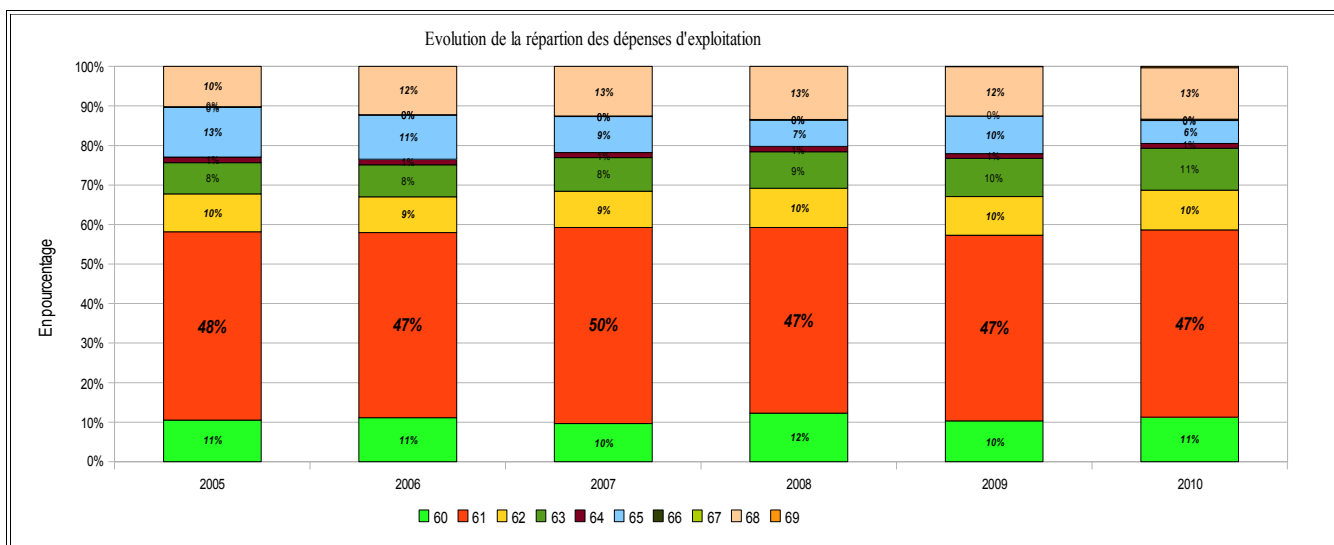
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges d'exploitation réellement décaissables	17 049 948,93 €	16 495 109,99 €	16 619 401,36 €	15 379 713,64 €	15 853 109,92 €	14 586 638,58 €
Variation annuelle	1,43%	-3,25%	0,75%	-7,46%	3,08%	-7,99%

La variation « réelle » pour l'exercice 2010 est en fait de – 8 %.

➔ Répartition en volume des dépenses d'exploitation *par compte de dépenses*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Répartition 2010
60	2 000 610,01 €	2 097 379,00 €	1 840 660,68 €	2 176 469,00 €	1 864 526,09 €	1 899 879,01 €	11,28%
61	9 051 566,39 €	8 798 585,02 €	9 441 299,19 €	8 357 867,00 €	8 510 815,64 €	7 973 328,26 €	47,35%
62	1 816 218,59 €	1 708 810,79 €	1 743 826,40 €	1 768 190,00 €	1 780 604,41 €	1 698 120,83 €	10,08%
63	1 497 351,28 €	1 517 106,65 €	1 608 412,58 €	1 642 780,00 €	1 745 898,80 €	1 777 385,33 €	10,56%
64	270 187,37 €	264 670,26 €	243 404,02 €	240 954,00 €	215 934,30 €	203 018,69 €	1,21%
65	2 396 259,55 €	2 108 091,83 €	1 741 265,57 €	1 191 404,00 €	1 727 246,20 €	975 477,25 €	5,79%
66	217,34 €	465,00 €	60,74 €	85,00 €	0,00 €	69,00 €	0,00%
67	26 161,16 €	18 309,76 €	21 837,01 €	17 687,00 €	8 615,94 €	66 581,14 €	0,40%
68	1 939 305,34 €	2 293 906,34 €	2 389 942,31 €	2 390 959,00 €	2 259 998,62 €	2 188 931,91 €	13,00%
69					7 489,92 €	55 989,00 €	0,33%
TOTAL	18 997 877,03 €	18 807 324,65 €	19 030 708,50 €	17 786 395,00 €	18 121 129,92 €	16 838 780,42 €	100,00%

➔ Évolution de la répartition des charges d'exploitation



¹Crédits des lignes de dépenses 675x et 68x : les mandatement sur ces comptes s'effectuent « *pour ordre* » : pris en charge par le comptable, ils ne font pas l'objet d'un véritable paiement, mais d'un simple jeu d'écriture (exemple : enregistrement de dotations aux amortissements).

En 2010, les charges du compte 61 (loyers et charges locatives payées aux bailleurs sociaux, travaux non amortissables, contrats P3, assurances) ont continué de **représenter presque la moitié des dépenses annuelles de l'EPA** (47 %). Cette ventilation des dépenses d'exploitation demeure stable depuis 2005.

L'autre moitié des dépenses est répartie sur six principaux postes de charges :

- Achats d'eau, flux d'énergie, de fioul (compte 60) : 13 %
- Dépenses consacrées aux contrats et honoraires divers, prestations de services (compte 62) : 10 %
- Taxes (compte 63) : 10 %
- Dépenses de personnels contractuels : 1 %
- Droits de réservations de logements, dépenses avancées pour le compte de l'État et remboursements de charges locatives (compte 65) : 6 % contre 10% en 2009²
- Dotations aux amortissements (compte 68) : 13 %.

Le détail des évolutions les plus sensibles par poste sur 2010 est repris ci-après :

- ✓ 602 "achats stockés d'autres approvisionnements" (fioul, gaz) : + 23,47 % après une baisse (- 34,80 % en 2009) On retrouve un taux proche de celui de 2008 par rapport à 2007 + 23,16 % ;
- ✓ 6061 « Achats non stockés de matières et de fournitures » (eau, électricité ...) : - 4,91 %
- ✓ 615 "travaux d'entretien et de réparations" : - 15,70 % ;
- ✓ 613 et 614 « loyers et charges locatives » : - 4,91 % ;
- ✓ 623 "publicité, publications et relations publiques" : - 10,39 % (depuis 2005, ces dépenses ont été multipliées par 17 : de 6 116 € en 2005 à 109 293 € en 2010) ;
- ✓ 63 « Impôts, taxes et versements assimilés » : + 1,80 % ;
- ✓ 64 « dépenses de personnels contractuels » : - 5,98 % (après avoir atteint le montant le plus élevé en 2004 : 291 537 €, ces dépenses ont été réduites de près de 100.000 €) ;
- ✓ 6571 "droits de réservation de logements" : - 35,44 % (bien qu'en retrait par rapport à 2009, la totalité des crédits prévus a été mandatée en 2010) ;
- ✓ 6572 "avances pour le compte de l'État" : + 57,36 % (en raison de la hausse du prix du fioul et d'une avance faite pour le compte de l'État de 40.895,43 € pour le changement de la chaudière d'Amiens) ;
- ✓ 658 "autres charges de gestion courante" : - 52,32 % (cette forte variation s'explique essentiellement par le seul mandatement de crédits *pour ordre* pour un montant de 825.320,75 € en 2009 alors qu'en 2010, ce mandatement *pour ordre* s'est limité à 141.394,96 € seulement, soit une somme six fois inférieure) ;
- ✓ 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions » : - 3,14 %.

1.2. Analyse générale des recettes de l'exercice 2010

Les recettes globales accusent un nouveau recul de 5,38 % par rapport à 2009 (- 3,61 % en 2009 par rapport à 2008).

Apurées des crédits de recettes émises *pour ordre*, les recettes « réellement » encaissables évoluent de la manière suivante :

² Seul compte à connaître une évolution significative. De 2007 à 2009, la dépense de secours de Masse (SDM) a diminué d'un million d'euros. L'exercice 2010 a été le premier exercice pour lequel plus aucun mandatement de SDM ne devait être réalisé. Ce qui explique en partie la diminution du poids des dépenses au compte 65 par rapport aux autres postes de dépenses.

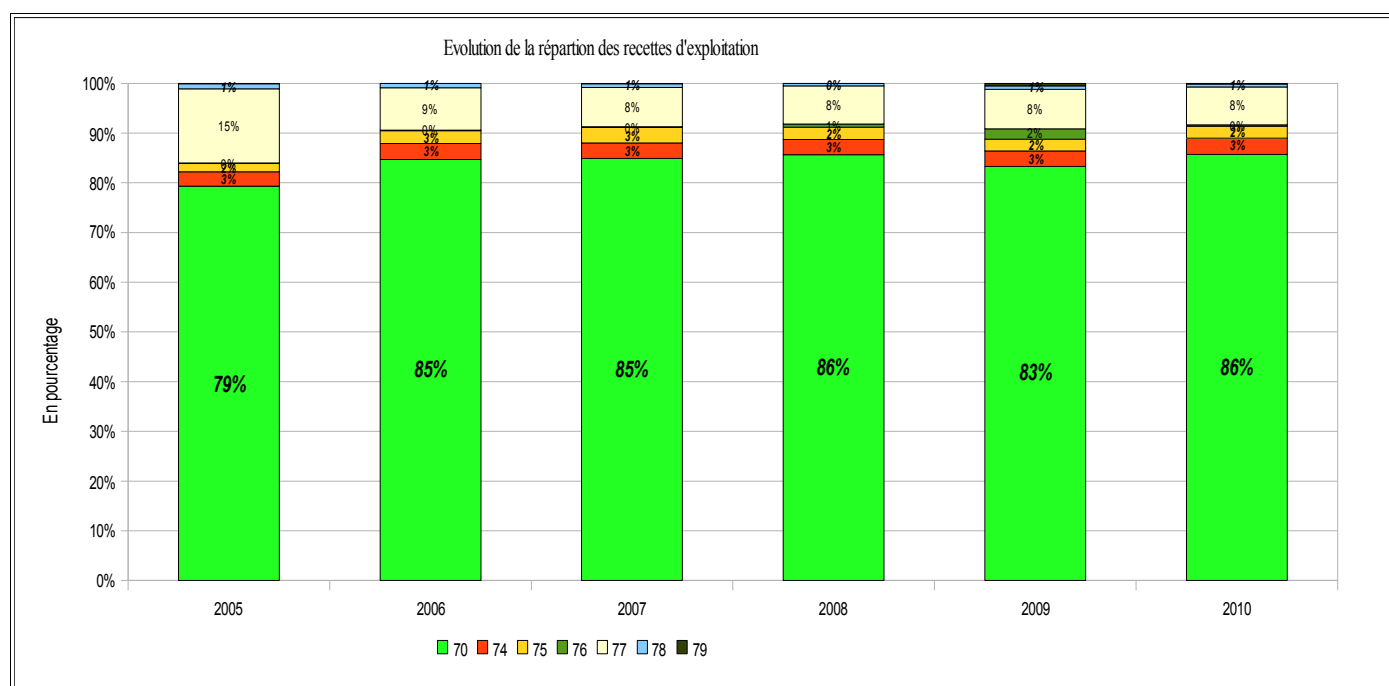
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Produits d'exploitation réellement encaissables	19 296 580,15 €	18 105 251,38 €	18 285 069,66 €	19 168 159,32 €	18 407 408,18 €	17 425 992,48 €
Variation annuelle	12,47%	-6,17%	0,99%	4,83%	-3,97%	-5,33%

La variation « réelle » constatée s'élève à – 5,33 %.

→ Répartition en volume des recettes d'exploitation *par compte de recettes*

Comptes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Répartition 2010
70	16 487 677,90 €	16 873 429,25 €	16 960 386,22 €	17 833 751,00 €	16 706 113,61 €	16 269 892,71 €	85,70%
74	600 277,00 €	636 803,00 €	617 772,00 €	628 658,00 €	630 964,00 €	619 614,00 €	3,26%
75	351 680,03 €	520 442,14 €	625 710,07 €	519 208,00 €	472 121,30 €	455 319,46 €	2,40%
76	22 875,78 €	17 268,86 €	26 540,84 €	133 509,00 €	417 979,59 €	51 465,06 €	0,27%
77	3 093 072,50 €	1 706 322,00 €	1 584 087,39 €	1 594 491,00 €	1 595 648,79 €	1 449 037,96 €	7,63%
78	220 745,53 €	164 281,51 €	143 654,62 €	101 678,00 €	136 721,40 €	114 297,86 €	0,60%
79	11 528,72 €	5 737,91 €	17 509,70 €	4 529,00 €	104 099,43 €	24 394,12 €	0,13%
TOTAL	20 787 857,46 €	19 924 284,67 €	19 975 660,84 €	20 815 824,00 €	20 063 648,12 €	18 984 021,17 €	100,00%

→ Évolution de la répartition des produits d'exploitation



La répartition entre les différents types de recettes de fonctionnement demeure stable depuis plusieurs années.

Le lecture du graphique ci-dessus confirme à nouveau que l'essentiel des recettes de l'établissement provient des redevances d'occupation et des provisions pour charges locatives (plus de 85 % des recettes de fonctionnement).

Ces deux recettes constituent les deux seules véritables ressources sur lesquelles l'EPA peut s'appuyer pour générer la capacité d'autofinancement (CAF) lui permettant d'assurer, chaque année, le financement d'une nouvelle PI.

La subvention de fonctionnement représente à peine plus de 3 % des recettes de fonctionnement.

Les autres recettes demeurent marginales :

- Remboursement de charges à l'EPA (compte 75) : 2,40 % des recettes 2010 ;
- Produits financiers issus des placements de trésorerie : 0,27 % (contre un ratio inédit de plus de 2 % en 2009³) ;
- Neutralisation des dotations aux amortissements des immeubles et autres recettes pour ordre : 8 % (mais il s'agit de recettes non encaissables) ;
- Autres recettes pour le solde (remboursements d'assurances, des dégrèvements de taxes) : 0,5 %.

Le détail des principales évolutions par poste constatées en 2010 est repris ci-après :

- ✓ 703 « récupérations sur charges locatives » : - 1,70 % contre - 16 % entre 2009 et 2008⁴ ;
- ✓ 704 « Redevances d'occupation » : - 2,96 % ;
- ✓ 74 « Subvention de fonctionnement » : - 1,80 % ;
- ✓ 75 « Autres produits de gestion courante » : - 3,56 % ;
- ✓ 76 « produits financiers » : - 87,69 % (en raison de la baisse des taux d'intérêts⁵) ;
- ✓ 781 « reprises sur provisions » : - 16,40 % ;
- ✓ 791 « Transferts de charges d'exploitation » (remboursements assurances⁶) : - 76,57 %.

La répartition géographique du bénéfice consolidé de 2,145 M€ en 2010 (1,943 M€ pour 2009) est présentée dans le tableau joint en annexe de l'analyse du résultat d'exploitation par comptabilité secondaire.

Les comptabilités déficitaires en 2010 :

- Bretagne (perte de 57 K€ contre - 36 K€ en 2009) ,
- Franche-Comté (perte de 74 K€ contre - 151 K€ en 2009) ;
- Ile de France (perte plus limitée que l'année dernière : - 361 K€ contre - 461 K€ en 2009) ;
- Basse-Normandie (perte de 14 K€) ;
- Rouen (perte de 113 K€ contre seulement - 101 K€ en 2009) ;
- Chambéry (perte de 5 K€) ;
- La Martinique (perte de 22 K€).

Les services déficitaires totalisent une perte d'exploitation de 647.000 €, soit un montant inférieur à celui de 2009 (- 820.000 €), mais toujours plus élevé qu'en 2008 (- 348.000 €).

A titre général, l'évolution favorable ou défavorable entre deux exercices budgétaires peut s'expliquer par une dépense importante de charges (par exemple, des travaux non amortissables mandatés sur un compte 615). Cette dépense ponctuelle fait alors basculer la comptabilité du service régional concerné d'un

³ En 2009, les comptes à terme souscrits au cours du premier semestre 2008 sont arrivés à échéance. Ces comptes à terme bénéficiaient de taux d'intérêts élevés (plus de 5% annuel). Sur des sommes importantes provenant du CAS, les intérêts enregistrés au cours de l'exercice 2009 avaient représenté un montant dépassant les 230.000 €.

⁴ Cette variation importante s'explique avant tout par la modification de la méthode d'enregistrement d'une opération d'inventaire.

⁵ L'année 2009 a présenté un caractère conjoncturel avec un niveau de produits financiers exceptionnel par rapport aux montants habituellement enregistrés par l'EPA sur la ligne de recette 76.

⁶ L'EP Masse a bénéficié d'indemnités d'assurance importantes en 2009 concernant deux dossiers « sinistres » majeurs. Cette situation ne s'est pas reproduite en 2010.

bénéfice à une perte d'exploitation. Par ailleurs, le système de péréquation qui demeure en application pour les logements occupés avant le 1^{er} janvier 2010 accentue l'écart entre les dépenses et les recettes dans les services régionaux concernés par ce dispositif (SR Masse de Bretagne, d'Ile de France, de Rouen, de Basse Normandie, de Bayonne, de Bourgogne, de Franche-Comté et de Provence).

II. ANALYSE PAR COMPTE

2.1. Budget voté - dépenses exécutées

- **Compte 60 - Achats et variations de stocks**

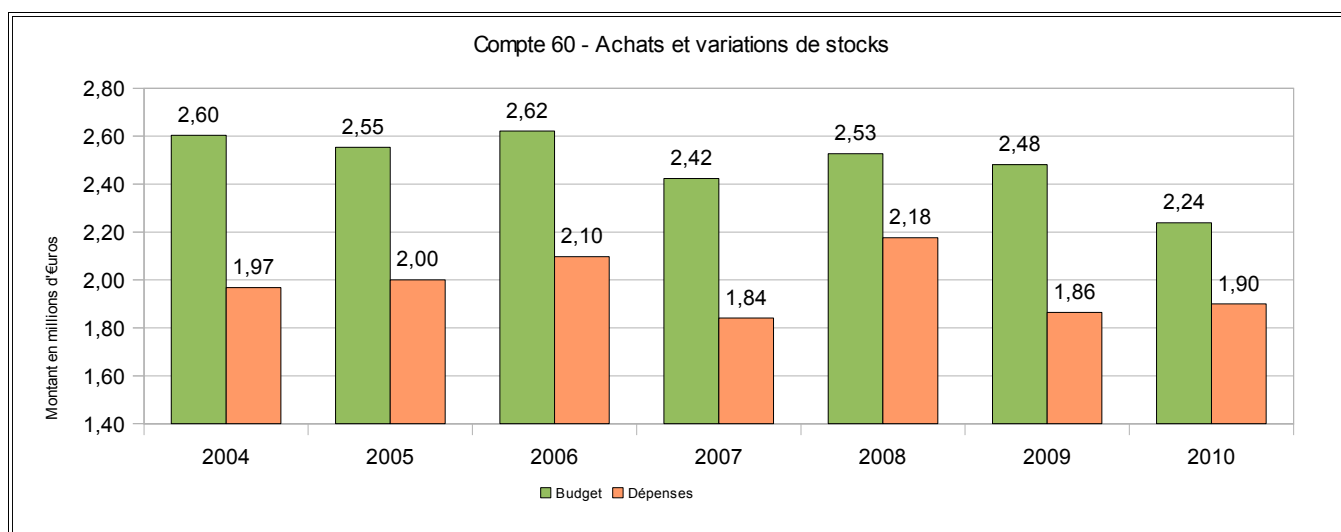
Budget modifié 2010 : 2,198 M€

Dépense effective 2010 : 1,90 M€

Taux de consommation 2010 : 86,43 % (75,14 % en 2009 et 86,13 % en 2008)

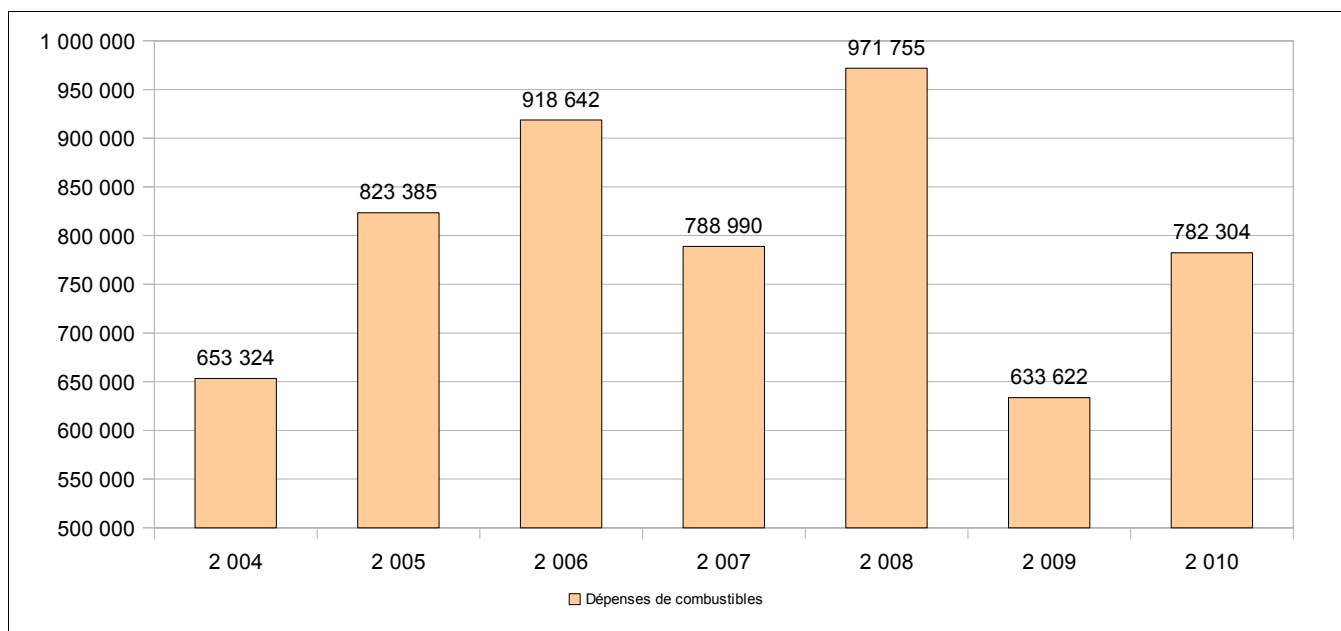
Ce poste retrace essentiellement les dépenses d'énergie (combustibles, gaz, électricité, fournitures, ...) et d'eau des cités domaniales de l'établissement public.

Après avoir connu une forte hausse de +18 % en 2008, puis une nette diminution de 14,33 % en 2009, les dépenses ont légèrement augmenté en 2010 (+ 1,90 %) parallèlement aux hausses du prix du fioul et du gaz notamment.



Le graphique suivant illustre l'évolution irrégulière des dépenses en combustible : une hausse progressive depuis 2004 aboutit à un pic en 2006 suivi d'une baisse en 2007 avant un nouveau pic en 2008 (niveau record des prix des carburants). La baisse des prix du fioul constatée en 2009 est concomitante à la forte baisse de l'activité économique à partir du troisième trimestre 2008. Le coût des approvisionnements en fioul et en gaz se renchérit au cours de l'année 2010. Cette tendance explique l'essentiel de la hausse des dépenses 2010 (+ 23,47 % sur la ligne de compte 602) malgré le basculement au gaz (plus économique) d'une partie des chaudières de l'EPA ces dernières années.

De plus, les services régionaux ont stocké plus de fioul en fin d'année qu'en 2009. Le compte 603 est en effet négatif (-32.537 €) ce qui signifie que le stock final de fioul 2010 est supérieur au stock initial (c'est à dire au stock final fin 2009).



Les services régionaux de la Masse concernés par cette hausse sont les unités habituellement grosses consommatrices de fioul et de gaz : Chambéry, Franche-Comté, Léman, Lille et Mulhouse notamment.

L'essentiel des dépenses au compte 60 sont récupérables auprès des locataires dans le cadre des régularisations de charges locatives. Grâce à la nomenclature actuelle des comptes, il est possible de déterminer le montant de ces dépenses récupérables du compte 60.

Compte	Dépenses nettes 2010	Nature de la dépense	Dépenses nettes 2009	%	Dépenses récupérables	% charges récupérables / charges par poste	% des charges récupérables / aux charges nettes
602212	782 304,11 €	Combustibles (achats)	782 304,11 €	41,18%	782 304,11 €	43,18%	100,00%
603221	-32 536,71 €	Combustibles (stock)	-32 536,71 €	-1,71%	-32 536,71 €	-1,80%	100,00%
605	28 299,10 €	Achats de matériels	28 299,10 €	1,49%			0,00%
606111	15 769,49 €	Electricité	164 665,00 €	8,67%	148 895,51 €	8,22%	90,42%
606112	148 895,51 €						
606131	7 077,23 €	Gaz	435 415,36 €	22,92%	428 338,13 €	23,65%	98,37%
606132	428 338,13 €						
606142	96 524,60 €	Chaleur	96 524,60 €	5,08%	96 524,60 €	5,33%	100,00%
606171	1 726,81 €	Eau	383 850,58 €	20,20%	382 123,77 €	21,09%	99,55%
606172	382 123,77 €						
60631	17 551,22 €	Fournitures d'entretien et de petits équipements	18 950,63 €	1,00%	1 399,41 €	0,08%	7,38%
60632	1 399,41 €						
6064	8 495,97 €	Fournitures administratives	8 495,97 €	0,45%			0,00%
6065	134,55 €	Linge, vêtements de travail	134,55 €	0,01%			0,00%
60681	9 301,06 €	Autres matières et fournitures	13 775,82 €	0,73%	4 474,76 €	0,25%	32,48%
60682	4 474,76 €						
TOTAL _ compte 60	1 899 879,01 €		1 899 879,01 €	100,00%	1 811 523,58 €	100,00%	95,35%

Soit en synthèse,

Charges récupérables 2009	1,794 M€	96,24 % du total des charges
Charges récupérables 2010	1,811 M€	95,35 % du total des charges
Évolution 2010 / 2009	+ 0,95%	

Deux remarques accompagnent cette analyse :

- **Depuis 2009, l'EPA est entièrement propriétaire du fioul stocké dans ses différentes unités régionales.**

Auparavant, les achats de fioul étaient ventilés, le cas échéant, entre la Masse et la « DGDDI », la part DGDDI étant avancée dans un premier temps par l'établissement, puis remboursée par l'administration. Au bilan de fin d'année, une partie du fioul (pour un montant faible de quelques milliers d'euros) demeurait ainsi propriété de l'administration.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, l'EPA achète la totalité du fioul et refacture en fin d'année⁷ à l'administration sa consommation comme pour tout « locataire » de la Masse des douanes.

- **Les crédits du compte 60 comprennent des crédits pour ordre (non décaissables) destinés à l'enregistrement d'opérations d'inventaire** (crédits pour l'enregistrement de l'opération d'annulation de la valeur du stock de fioul inscrite en bilan d'entrée).

Chaque année, cette valeur du fioul est enregistrée :

- ✓ **par émission de mandats pour ordre**⁸ de la valeur des stocks de début d'année ;
- ✓ **puis par émission d'ordres de reversement** (ORV) pour le montant de la valorisation résiduelle des stocks de fioul au 31 décembre. Cette valeur ne peut être estimée avec précision, ni lors de l'élaboration du budget primitif, ni au cours des ajustements en cours d'année (DM).

Les ORV réduisent le montant des crédits mandatés utilisés pour le compte 60 (en 2010, les crédits utilisés ont été ainsi diminués de 219.795,67 €, soit environ 10 % des crédits prévus sur ce compte au budget fin 2010 en DM 2).

Cette opération comptable permet difficilement d'atteindre un taux de consommation de 100 % des crédits prévus au compte 60.

- **Compte 61 - Services extérieurs**

Budget modifié 2010 : 9,087 M€

Dépense effective 2010 : 7,973 M€ (8,511 M€ en 2009)

Taux de consommation 2010 : 87,74 % (90,13 % en 2009 et 92,01 % en 2008)

Le compte 61 regroupe 47,35% **des dépenses de l'EPA** et concerne essentiellement :

- ✓ **le paiement des loyers** (compte 6132) et des charges (compte 614) relatifs aux logements pris à bail ou réservés auprès d'organismes spécialisés (société SNI par exemple) et pour lesquels l'EPA demeure un intermédiaire financier avec les locataires ;
- ✓ **l'entretien courant et le mandatement des travaux de la programmation immobilière** qui demeurent, *in fine*, non amortissables ; ces dépenses imputent les comptes 615x ;

⁷ ou bien de manière plus périodique le cas échéant : chaque mois, trimestre, par émission d'avis de somme à payer (facture EPA Masse) émis au nom de l'administration.

⁸C'est à dire sans paiement effectif d'un fournisseur

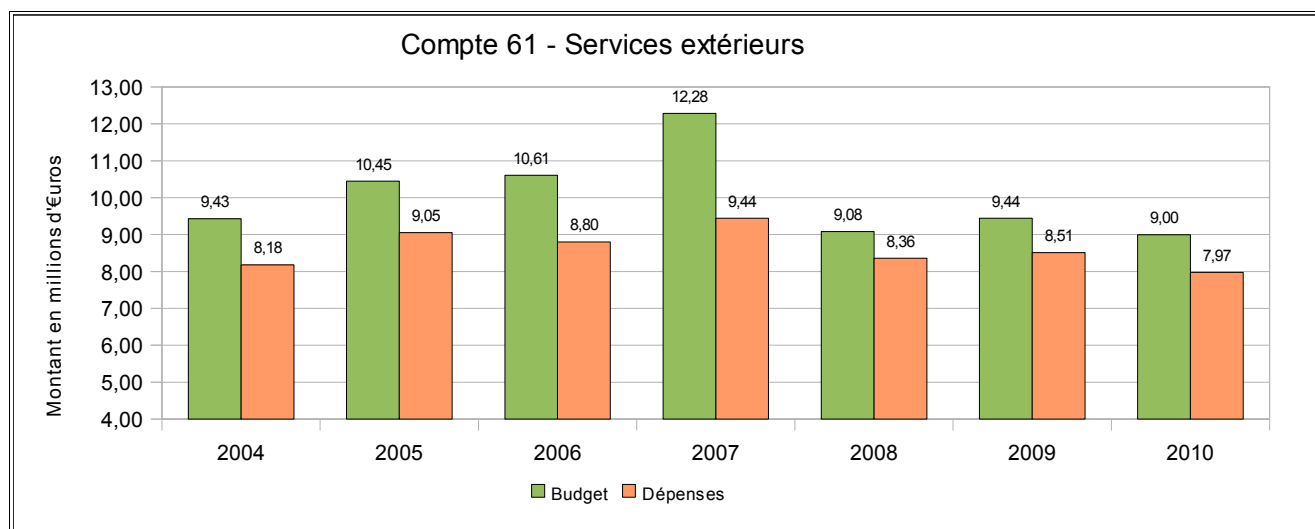
- ✓ **le paiement des assurances** pour les logements de célibataires et celles contractées pour les assurances au niveau national ("dommages aux biens" et "responsabilité civile") auprès du cabinet Iglesias (crédits regroupés au compte 616x).

Pour rappel, l'EPA a mis en œuvre la comptabilisation par composants de la valeur des immeubles inscrits à son actif à compter du 1^{er} janvier 2008. Dès lors que la nature des travaux à réaliser relève "d'investissements" ou de dépenses dites "d'améliorations", les crédits mandatés pour ces opérations sont imputés aux comptes 21x et 23x (dépenses amortissables).

Par conséquent, ces dépenses de travaux, qui ne sont pas considérées comme des charges d'exploitation, ne figurent pas aux comptes 615x.

Les dépenses de travaux de programmation immobilière sont ainsi inscrites, pour l'essentiel, au tableau de financement (comptes 21/23x) en tant que dépenses amortissables. Ces dernières comprennent également des frais "d'études" qui leur sont rattachés⁹ (diagnostics, honoraires divers, maîtrise d'œuvre, missions de sécurité et de contrôle technique, ...).

L'analyse des dépenses du compte 61 indique, en premier lieu, un montant 2010 de 7,973 M€ (contre 8,511 M€ en 2009), soit une diminution de 6,32 %.



Les dépenses de loyers (compte 613) et de charges (compte 614) pour lesquels l'EPA demeure l'intermédiaire entre les locataires Masse et les bailleurs sociaux (exemple société SNI) connaissent une diminution respective de 4,41 % et de 6,45 %.

Cette évolution à la baisse des loyers et des charges facturés à l'EPA s'explique, en grande partie par la restitution de logements structurellement inoccupés aux bailleurs. Malgré la remontée du prix de certaines charges (exemple fioul / gaz) en 2010, l'impact sur les montants de ces comptes ne s'est pas fait ressentir.

Les crédits prévus en DM 2 pour ces deux lignes de dépenses témoignent d'un taux de consommation satisfaisant : 95,55 % pour les loyers (89,68 % en 2009) et 101 % pour les charges (100,8 % en 2009).

Globalement, les dépenses réelles ont représenté 96,83 % des prévisions 2010 contre 92,18 % en 2009. La DM 1 au budget 2011 prévoit une baisse des crédits sur ces deux postes de dépenses car elle tiendra compte de la fin de l'intermédiation de l'établissement entre les bailleurs et les locataires.

Les crédits du compte 615 sont utilisés :

- ✓ soit pour des travaux d'entretien courant ;
- ✓ soit pour les travaux de programmation immobilière non amortissables.

⁹ Ces études concourent à la réalisation des travaux. Elles doivent donc être incorporées aux valorisations finales des opérations immobilières et être soumises à amortissements.

La lecture des engagements « entretien courant » des services régionaux au compte 61 indique que ces derniers ont mandaté 530.676,78 € de dépenses sur ce poste en 2010, soit - 1,23 % par rapport à 2009 (537.289,80 €). Le taux de consommation des crédits d'entretien courant s'élève ainsi à 79,40%, largement en dessous des taux d'utilisation des crédits constatés en 2009 et en 2008 (respectivement 96,84 % et 86,93 %).

Le reste des dépenses du compte 615 est constitué par les crédits utilisés pour les opérations de la PI.

Pour la plupart des services régionaux de la Masse, ces crédits sont mandatés dans le cadre des versements d'avances de fonds à des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, au fur et à mesure de la conclusion des procédures de marchés de travaux menées pour le compte de l'EPA.

Le montant des crédits mandatés en 2010 au titre des travaux non amortissables, entretien courant compris, est demeuré en deçà des objectifs de l'établissement.

Ce montant de dépense de 990.324,92 € de travaux s'inscrit en baisse de plus de 11 % par rapport à 2009 (1.115.674,85 €). Cette évolution ne présente pas une grande importance dans la mesure où cette différence d'environ 125 000 € peut tout simplement s'expliquer pour des raisons d'imputation comptable. Il a suffi qu'une opération de plus de 100 000 € relève d'un caractère amortissable pour qu'elle soit mandatée sur des comptes d'immobilisations 2x au lieu d'un compte de charges 615x.

Exercice	Compte d'exécution mandat	Dépenses nettes de travaux en 2008 (entretien courant compris)	Evolution 2008/2007 (changement de nomenclature à/c du 1/1/2008)	Exercice	Dépenses nettes de travaux en 2009 (entretien courant compris)	Evolution 2009/2008	Exercice	Dépenses nettes de travaux en 2010 (entretien courant compris)	Evolution 2010/2009
2008	615x	783 393,89 €	-48,66%	2009	1 115 674,85 €	42,42%	2010	990 324,92 €	-11,24%

En volume, les mandatements les plus importants concernent, notamment, les services et les opérations suivantes :

- ✓ 29 835,40 € pour des travaux relatifs au remplacement des portes palières et mise en place des portes des caves à la cité de Porto Vecchio (SR Masse de Corse) ;
- ✓ 27 377,25 € pour des travaux de gros entretien effectués sur la cité de Saint-Malo (SR Masse de Bretagne) ;
- ✓ 14 111,42 € pour des travaux sur pignons à la cité de Leymen (SR Masse de Mulhouse) ;
- ✓ 24 449,09 € pour le remplacement des portes palières, la réfection des plafonds et le remplacement de volets à la cité des Salins (SR Masse de Provence) ;
- ✓ 18 870,31 € pour les travaux de réfection des abords de la cité de Nantes (SR Masse de Pays de Loire Nantes) ;
- ✓ 85 650,00 € pour les travaux de réfection des sols amiantés de la cité de Chamonix (SR Masse de Chambéry) ;
- ✓ 15 354,00 € pour une réfection d'appartement dans la cité de Chamonix.

Le poste " *primes d'assurances* " (compte 616) a enregistré le paiement :

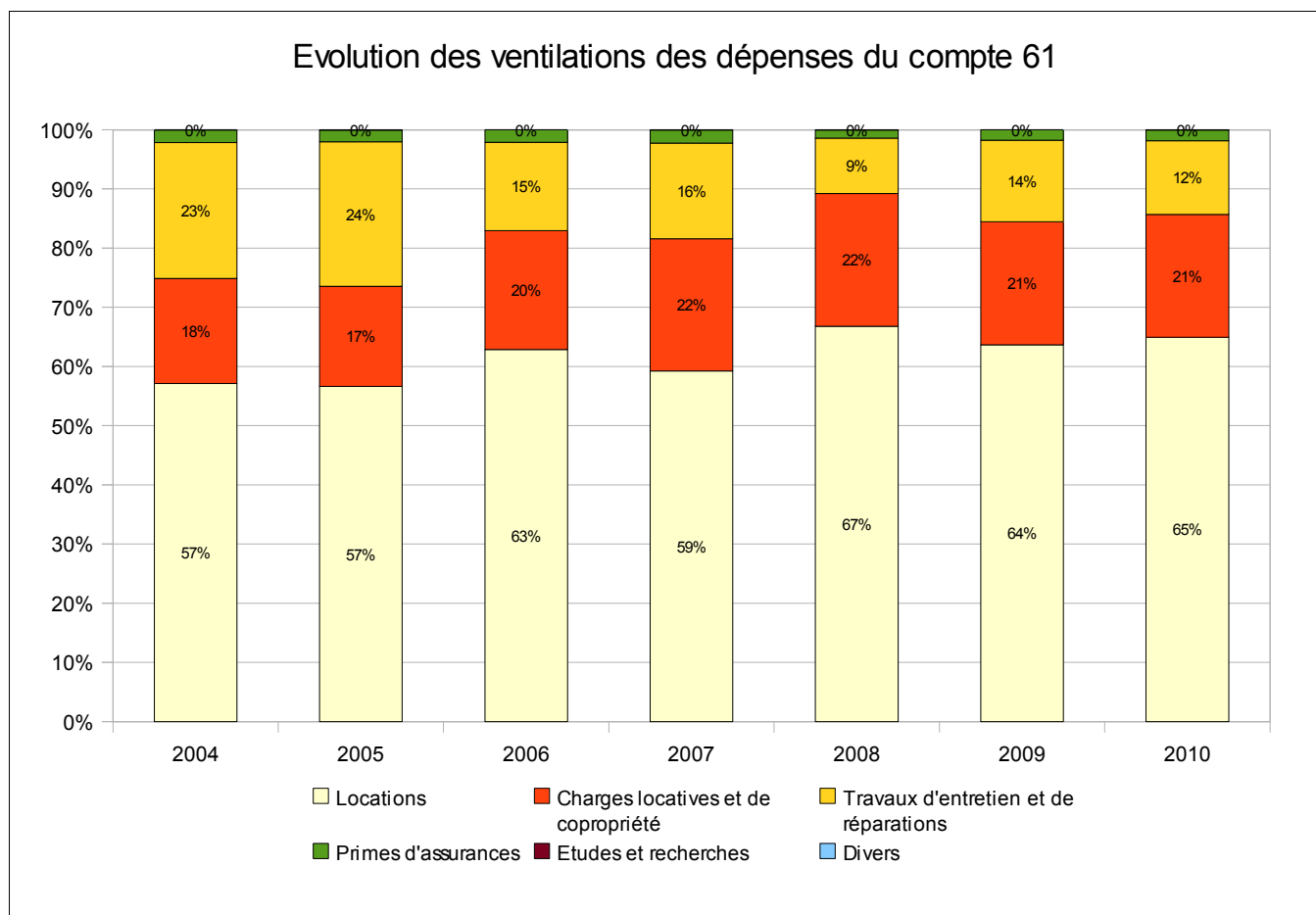
- ✓ de la prime d'assurance relative à la couverture « dommages aux biens » du parc de l'EPA pour un montant global de 137.198,11 € (130.344,18 € en 2009) ;
- ✓ de la prime d'assurance « responsabilité civile » pour 4 927,71 € (7.935 € en 2009)
- ✓ et des primes d'assurances pour le compte des logements pour célibataires. Cette dernière dépense s'est élevée à 14.000,04 € (contre 10.359,44 € en 2009 et 7.853,64 € en 2008). Ces frais évoluent donc nettement à la hausse depuis deux ans.

Les achats réalisés en 2010 sur les comptes 618x concernent notamment l'acquisition par le service central de mémentos comptables, ainsi que diverses documentations spécifiques auprès des Éditions Législatives.

L'évolution de la répartition interne des dépenses du compte 61 montre la **prédominance des dépenses de loyers et de charges locatives versées par l'EPA à ses bailleurs.**

Comptes	Nature de la dépense	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
613x	Locations	4 669 955 €	5 127 709 €	5 530 786 €	5 590 855 €	5 583 205 €	5 417 369 €	5 178 259 €
614	Charges locatives et de copropriété	1 452 129 €	1 531 780 €	1 768 311 €	2 112 500 €	1 873 235 €	1 769 355 €	1 655 315 €
615x	Travaux d'entretien et de réparations	1 878 253 €	2 207 255 €	1 314 180 €	1 525 747 €	783 394 €	1 174 734 €	990 325 €
616x	Primes d'assurances	174 857 €	183 605 €	184 468 €	210 570 €	116 631 €	148 921 €	147 907 €
617	Etudes et recherches	1 473 €	50 €		0 €			
618	Divers	395 €	1 168 €	839 €	1 628 €	1 402 €	437 €	1 523 €
TOTAL		8 177 062 €	9 051 566 €	8 798 585 €	9 441 299 €	8 357 867 €	8 510 816 €	7 973 328 €

Elles représentent 86 % des dépenses du compte 61 (65 % + 21 %), le solde étant presque exclusivement consacré aux dépenses de travaux d'entretien courant et d'opérations de programmation immobilière non amortissables.



La situation de 2010 est très proche de celle constatée en 2009.

Si les loyers et les charges ne reprennent pas la tendance haussière des dernières années, la stagnation relative du poids de ces dépenses au sein du compte 61 devrait se confirmer parallèlement à l'amélioration de l'exécution de la PI (plus de dépense au compte 615) et en raison de nouvelles restitutions de logements aux bailleurs sociaux.

De plus, les réservations de logements réalisées dans le cadre des dernières conventions ne comportent plus de dispositif d'intermédiation financière entre les locataires et l'EPA. L'arrêté du 7 mars 2005 impose en effet aux administrations réservataires que les conventions d'occupation soient établies *directement* entre les locataires et les bailleurs sociaux.

- **Compte 62 - Autres services extérieurs**

Budget modifié 2010 : 2,76 M€
Dépense effective 2010 : 1,70 M€ (1,781 M€ en 2009)
Taux de consommation 2010 : 61,59 % (63,68 % en 2009 et 39,98 % en 2008)

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 / variable¹⁰ sur travaux réalisés des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dépenses liées aux opérations de travaux non amortissables¹¹ [études diverses, honoraires et maîtrise d'œuvre, contrôle technique, diagnostics amiante, analyses d'échantillons, etc ...], 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, etc ... ;
- ✓ **compte 6227** : les dépenses d'actes et de contentieux liées au recouvrement forcé des impayés réclamés aux locataires de la Masse ;
- ✓ **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, etc ...].

Globalement, les dépenses du compte 62 enregistrent une baisse de 4,6% par rapport à 2009.

Le taux de consommation 2010 s'élève à 61,59%, légèrement en deçà du niveau observé dans les comptes 2009.

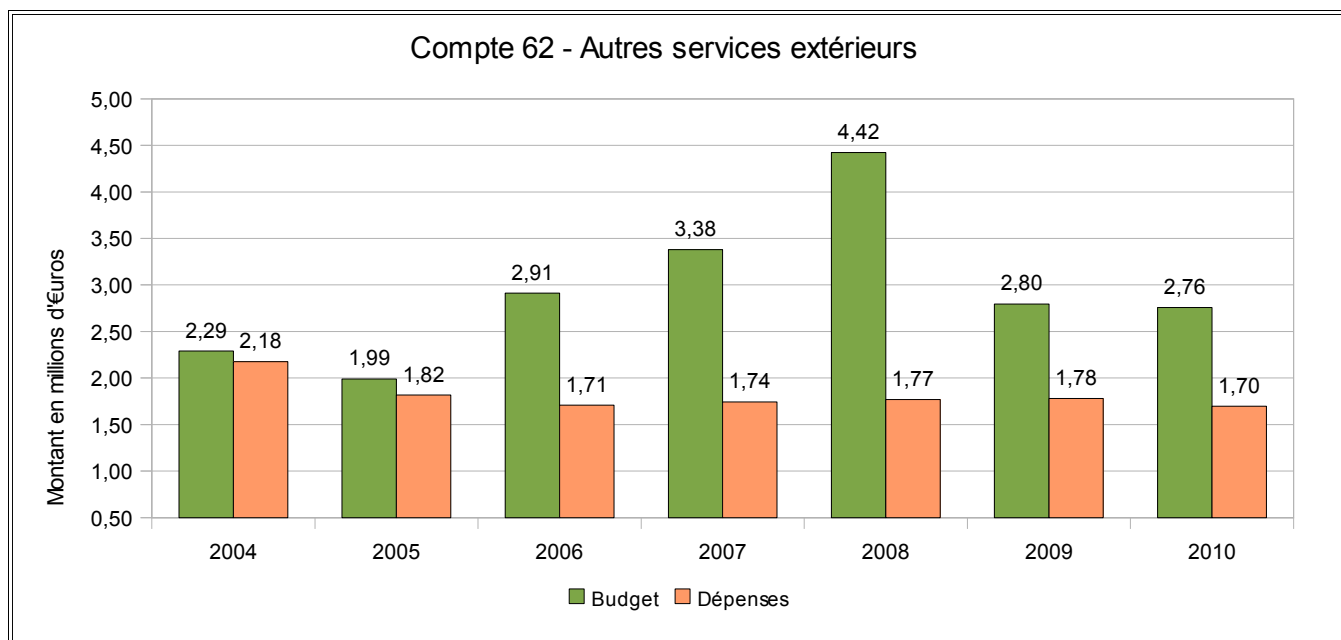
La seule ligne de dépense 622 indique toutefois plus d'1 M€ de crédits non mandatés par rapport au budget prévu fin 2010 en DM 2 (1,552 M€).

¹⁰Trois sociétés bénéficient d'une rémunération annuelle fixe car elle n'est pas liée, par convention, au nombre de logements domaniaux gérés par les services régionaux : il s'agit de la SESA, de la SEMCODA et de la SOGIMA.

Les autres sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage bénéficient, selon les termes des conventions, d'une rémunération forfaitaire qui dépend du nombre de logements. De sorte que cette rémunération baisse lorsqu'une cession de logements est réalisée par France Domaine.

Les rémunérations fixes ou forfaitaires des sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage constituent des charges fixes pour l'établissement public dans la mesure où elles doivent être versées avec ou sans procédure de marchés à mener.

¹¹Dans le cas de travaux amortissables, le mandatement de ces dépenses s'effectue sur les comptes 21x "immobilisations corporelles" et 23x "immobilisations corporelles en cours



Les crédits correspondants aux dépenses engagées sont d'ores et déjà réinjectés dans le budget 2011 via la DM 1.

A elles seules, les rémunérations fixes ou forfaitaires des sociétés mandataires représentent en 2010 244.917,19 € soit un montant nettement inférieur aux années précédentes (290.000 € en 2009 et 281.228,51 € en 2008).

Ce poste de dépenses constitue pour l'instant un montant de frais fixes pour l'établissement dans la mesure où ces rémunérations doivent être mandatées quelque soit l'ampleur des opérations de PI notifiées aux sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage partenaires de l'EPA pour les marchés de travaux. Cette évolution à la baisse est à mettre en parallèle avec la résiliation et la fin de certaines conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ces frais fixes devraient continuer à diminuer à moyen terme en raison :

- De la résiliation de certaines conventions ;
- De l'achèvement des travaux de rénovation ;
- De l'évolution du parc domanial de l'EPA Masse. La vente par France Domaine des cités cédées induit la diminution de la rémunération forfaitaire (basée sur le nombre de logements domaniaux en gestion) de certaines sociétés¹².

Ces frais peuvent aussi se composer de la rémunération variable des sociétés mandataires ainsi que des dépenses liées aux opérations de travaux non amortissables enregistrées en dehors du compte 615.

¹² C'est notamment le cas de la société Habitat 62_59 (vente de Jeumont par exemple en 2009) et de la société SEDD (le service Masse de Franche-Comté est concerné par un nombre important de logements actuellement proposés à la vente : Maiche, Verrières, Villers-le-Lac et La Ferrière sous Jougne dont la remise à France Domaine a été approuvée par le conseil d'administration en 2009).

Le solde des dépenses des comptes 622x comprend essentiellement des dépenses liées au suivi contentieux :

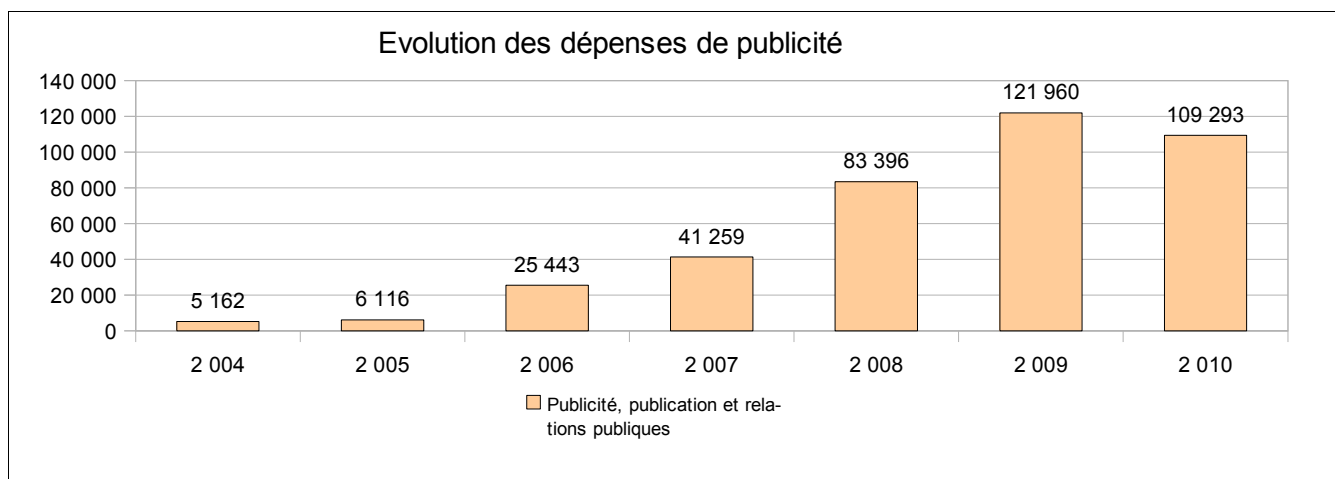
	<i>Montant des dépenses de contentieux en €</i>	<i>Taux d'augmentation</i>
2004	13 016 €	
2005	14 937 €	14,76%
2006	16 961 €	13,55%
2007	21 392 €	26,12%
2008	11 892 €	-44,41%
2009	18 989 €	59,68%
2010	6 796 €	-64,21%
TOTAL	103 982,65 €	
Evolution sur 6 ans (2004-2010)		-47,79%
Situation au 15/02/2011		
Moyenne annuelle	14 855 €	

La croissance soutenue des dépenses de recouvrement et de contentieux entre 2004 et 2007 a connu un arrêt momentané en 2008 avant une reprise prononcée des dépenses en 2009. Cependant 2010 marque un net fléchissement de ces dépenses, au plus bas niveau depuis 2004.

Les principales autres dépenses du compte 62 se décomposent de la manière suivante :

1) Les frais de dépenses de publicité

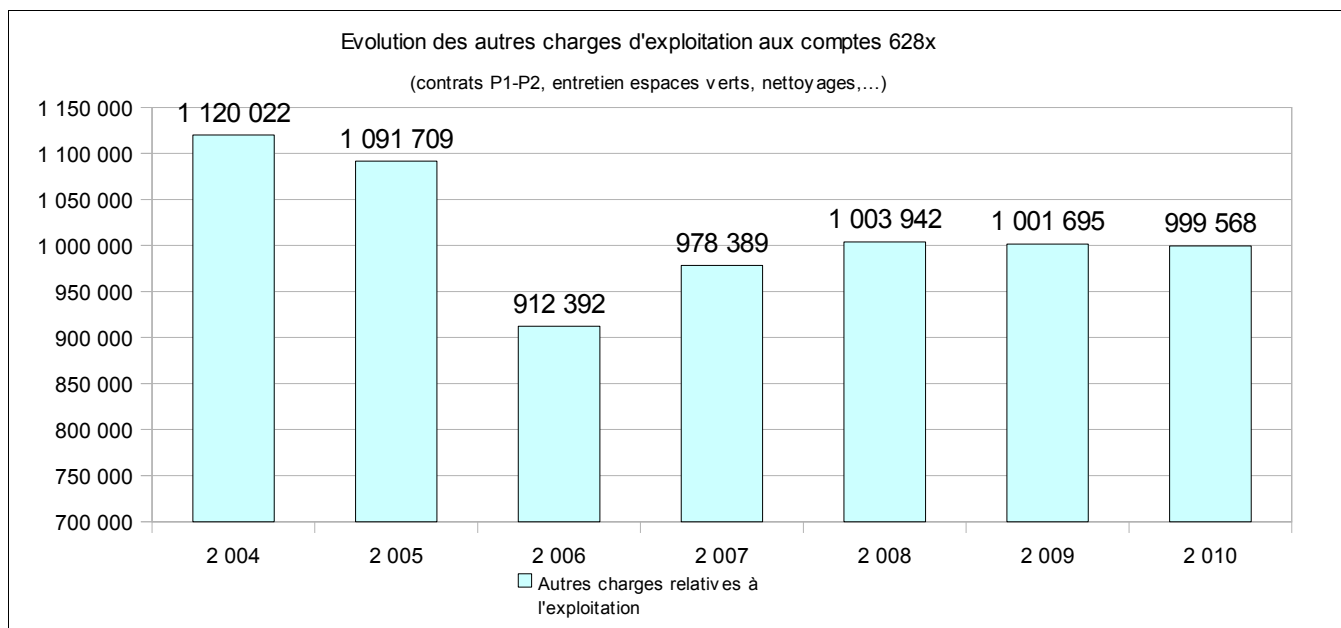
La croissance importante des frais de publicité et d'annonces dans les journaux (comptes 623x) s'est infléchiée en 2010 après une période de très forte croissance depuis 2004. Malgré une baisse de 10,4% comparé à 2009, le niveau des dépenses de 2010 reste important. Dans la continuité de 2009, cette tendance s'explique par le nombre important d'opérations de travaux menées et par l'évolution de la jurisprudence qui augmente le coût unitaire des annonces, nécessitant de plus en plus de développements. Cette tendance illustre en incidence les efforts des services régionaux et des sociétés mandataires pour entreprendre le plus possible d'opérations programmées.



2) Les frais de prélèvement

Le niveau de ces dépenses (5.248 € contre 5.371 € en 2009) semble stabilisé après une augmentation importante à compter de fin 2006 liée à la généralisation du mode de paiement par prélèvement automatique.

3) *Les dépenses mandatées en partie récupérables auprès des locataires* (dépenses de contrats de nettoyage, de maintenance divers, d'entretien des espaces verts, de chauffage, d'eau, d'ascenseurs ...), qui restent cependant stables (évolution de - 0,21 % par rapport à 2009).



Les montants récupérables au titre des charges locatives 2010 sont facilement identifiables grâce à la nomenclature des comptes.

Pour 2010, ils s'élèvent à 858.888,94 €, soit un niveau légèrement au dessous de celui des exercices précédents, tant en volume qu'en pourcentage par rapport au total des charges *brutes* (85,93 %)¹³.

¹³ 892.575,55 € en 2009 (89,11% des charges) et 897.726,85 € en 2008 (89,42 % des charges)

Répartition des charges 2010 - comptes 628x					
Compte	Montant net	Charges récupérables	Nature des dépenses	Montant net	Poids de chaque poste / dépenses totales
6282	199,18 €		Blanchissage	199,18 €	0,02%
62861	325,05 €		Nettoyage	183 314,47 €	18,34%
62862	182 989,42 €	182 989,42 €			
628811	36 435,81 €		Hygiène et sécurité	83 777,87 €	8,38%
628812	47 342,06 €	47 342,06 €			
628821	35 665,32 €		Espaces verts	197 285,41 €	19,74%
628822	161 620,09 €	161 620,09 €			
628831	22 553,43 €		Chauffage (contrats P1 P2 ...)	371 639,20 €	37,18%
628832	349 085,77 €	349 085,77 €			
628851	3 355,32 €		Eau (contrats)	64 029,68 €	6,41%
628852	60 674,36 €	60 674,36 €			
628861	3 490,55 €		Ascenseurs (contrats)	22 039,63 €	2,20%
628862	18 549,08 €	18 549,08 €			
628881	38 654,51 €		Divers	77 282,67 €	7,73%
628882	38 628,16 €	38 628,16 €			
TOTAL	999 568,11 €	858 888,94 €	0,00 €	999 568,11 €	100,00%
85,93% des charges totales.					

- Compte 63 - Impôts, taxes et versements assimilés**

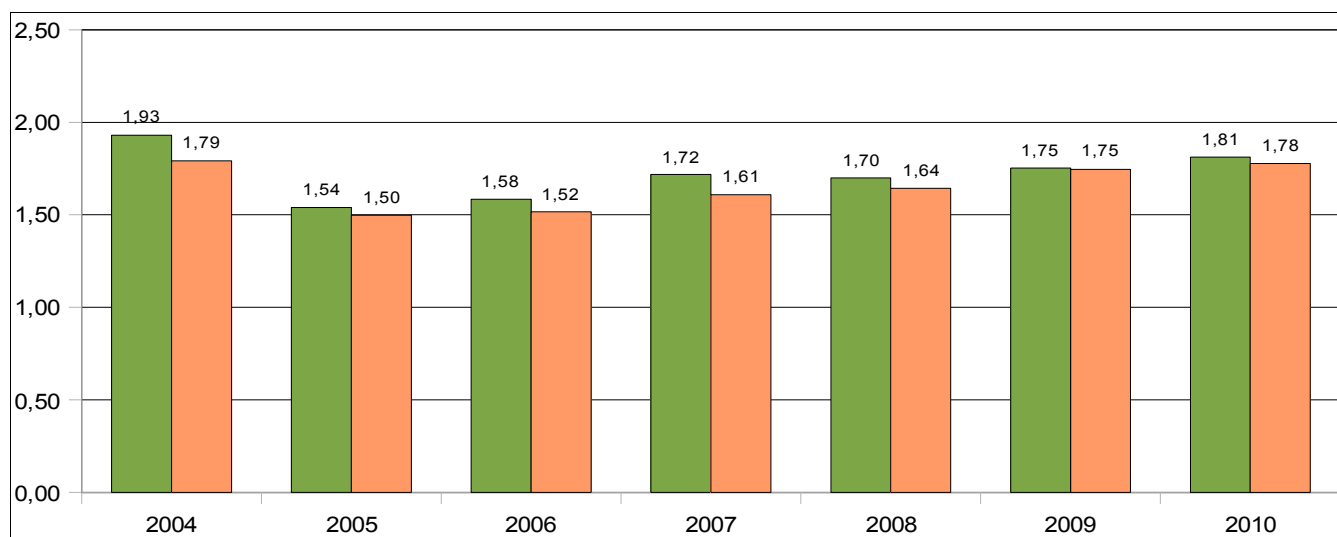
Budget modifié 2010 : 1,812 M€

Dépense effective 2010 : 1,777 M€ (1,745 M€ en 2009)

Taux de consommation 2010 : 98,05 % (99,56 % en 2009 et 96,63 % en 2008)

Les crédits inscrits à ce compte permettent le paiement des impositions locales (taxes foncières, taxes d'enlèvement des ordures ménagères) mais aussi des taxes d'habitation pour les logements de célibataires (au compte 635133).

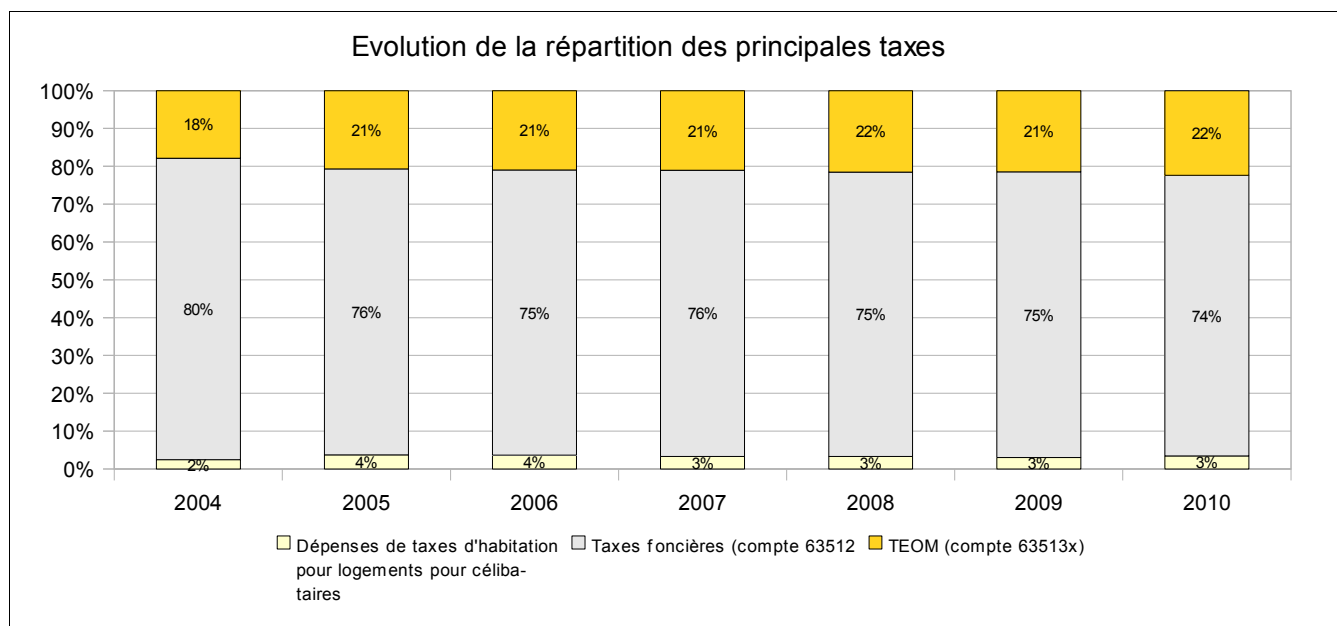
Comme le service central l'avait envisagé en DM 2 fin 2010, les mandatements de crédits au compte 63 connaissent une légère hausse de + 1,80 % par rapport aux dépenses enregistrées en 2009.



Les dépenses de taxes foncières et les frais rattachés¹⁴ se stabilisent (+ 0,09 %.) Les frais liés aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM, REOM) augmentent de 6,20 % soit sur un rythme beaucoup plus soutenu.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dépenses de taxes d'habitation pour logements pour célibataires	44 694,00 €	58 666,00 €	57 543,00 €	53 345,00 €	53 849,00 €	53 612,00 €	61 833,00 €
Taxes foncières (compte 63512)	1 460 867,85 €	1 174 837,27 €	1 184 865,24 €	1 209 209,00 €	1 235 316,00 €	1 315 488,87 €	1 316 625,00 €
TEOM (compte 63513x)	327 372,58 €	320 894,50 €	329 215,70 €	335 789,58 €	353 615,15 €	374 359,93 €	397 583,00 €
TOTAL des principales taxes	1 832 934,43 €	1 554 397,77 €	1 571 623,94 €	1 598 343,58 €	1 642 780,15 €	1 743 460,80 €	1 776 041,00 €

Les graphiques suivants indiquent l'évolution distincte des taxes. La taxe foncière a représenté à elle seule 74 % de ces charges en 2010.



Ces chiffres masquent toutefois une hétérogénéité marquée des augmentations des taxes entre les régions et entre les cités elles mêmes situées pourtant sur une zone géographique proche (*se reporter en annexe au tableau de recensement des taxes mandatées en 2009 et en 2010*).

S'agissant des taxes d'habitation pour les logements de célibataires, elles ne sont pas récupérées directement auprès des locataires dans la mesure où loyers et charges des appartements pour célibataires sont payés à l'EPA Masse dans le cadre de forfaits. Les dépenses mandatées à ce titre en 2010 s'élèvent à 61.833 €, en nette hausse par rapport aux années précédentes (53.612 € en 2009, 53.849 € en 2008).

¹⁴ non récupérables auprès des locataires.

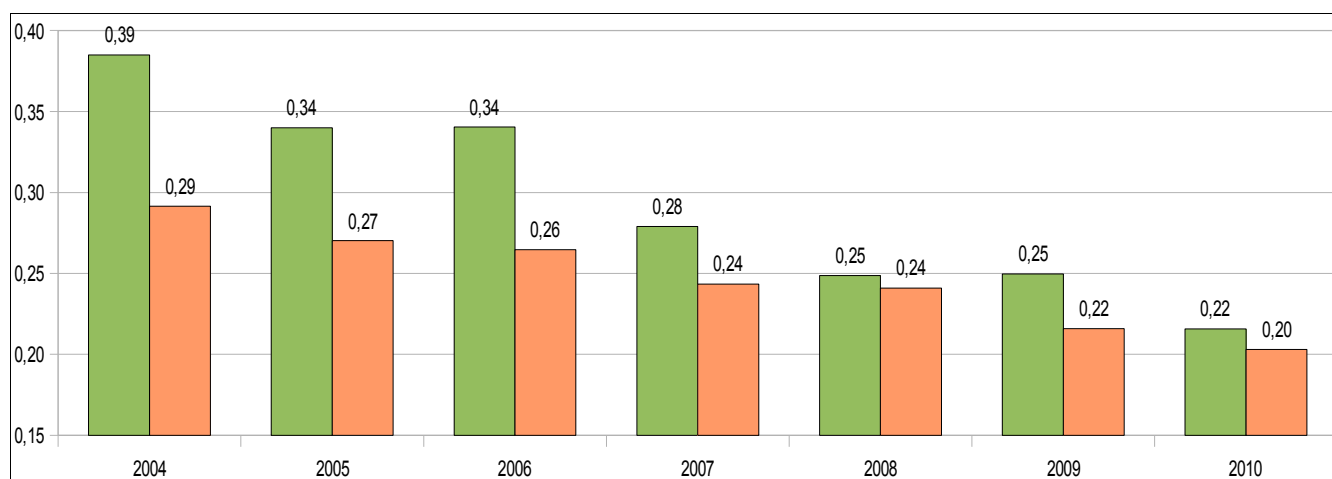
• Compte 64 - Charges de personnel

Budget modifié 2010 : 0,216 M€

Dépense effective 2010 : 0,203 M€ (0,216 M€ en 2009)

Taux de consommation 2010 : 94,08 % (86,50 % en 2009 et 96,91 % en 2008)

Sur ce compte, la Masse des douanes acquitte les salaires des personnels *contractuels*¹⁵ (gardiens et des femmes de ménage) ainsi que les charges sociales afférentes.



La baisse des dépenses de charges de personnel se poursuit (- 5,98 % en 2010 par rapport à 2009).

A terme, les charges relatives aux femmes de ménage devraient encore diminuer, les services régionaux faisant directement appel à des sociétés de services pour le nettoyage, les départs à la retraite ou les licenciements n'étant pas systématiquement remplacés.

Le montant des dépenses considérées comme récupérables au compte 64 auprès des locataires s'élève à 142 502,24 €, en diminution de 9 % par rapport à 2009 (156.522,77 €). Pour 2010, ces dépenses récupérables représentent 70,19 % du total des dépenses de personnel de l'établissement. Il s'agit d'un taux en deçà du ratio de 2009 (72,49 %). Une partie de ces dépenses est en outre récupérée auprès des sociétés avec lesquelles l'EPA a passé une convention (SNI notamment). Les titres de recettes correspondants imputent le compte 7588.

• Compte 65 - Autres charges de gestion courante

Budget modifié 2010 : 1,042 M€

Dépense effective 2010 : 0,975 M€ (1,727 M€ en 2009)

Taux de consommation 2010 : 93,59 % (88,87 % en 2009 et 76,37 % en 2008)

Les crédits inscrits sur ce compte concernent :

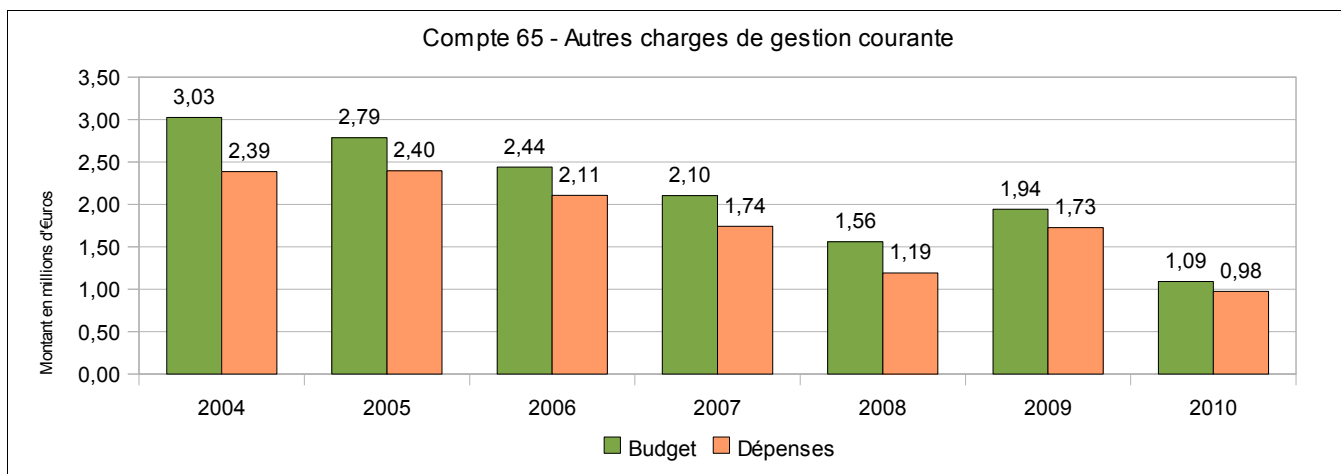
- ✓ les opérations liées à l'enregistrement des admissions en non valeur (ANV) et des remises gracieuses (comptes 654x¹⁶) ;
- ✓ le versement des droits de réservations de logements auprès de bailleurs sociaux (compte 6571) ;
- ✓ les dépenses avancées dans un premier temps par l'EPA pour le compte de l'Etat (compte 6572) ;
- ✓ les régularisations de charges locatives des exercices antérieurs, remboursées aux locataires (compte 6583).

¹⁵ par extension, ces personnels sont souvent désignés, à tort, par l'appellation unique de « personnels Berkani ».

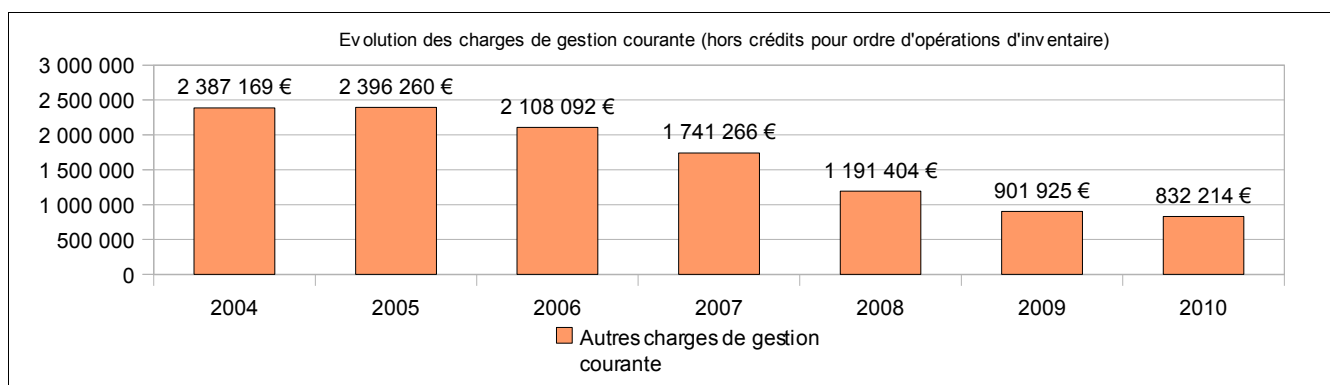
¹⁶ il s'agit de mandatement *pour ordre* (pas de décaissement effectif).

Globalement, les dépenses du compte 65 (0,975 M€) se sont très fortement contractées (- 751.769 € par rapport à 2009, soit - 43,52 %).

Cette forte variation a une origine avant tout technique et reste liée à la passation d'opérations pour ordre dans le cadre des opérations d'inventaire¹⁷.



Apurées des crédits *pour ordre*, les dépenses « réelles » au compte 65 s'élèvent à 832.214 € ce qui constitue ainsi un recul de 7,73 % par rapport à 2009 (tendance constatée depuis 2005).



L'analyse détaillée des dépenses du compte 65 appelle plusieurs remarques :

- Sur l'exercice 2010, l'enveloppe de crédits dédiée aux réservations a diminué de 35,43 % (258.250 € dédiés contre 400.000 € en 2009). Elle reflète plusieurs engagements¹⁸ ;
- Les autres dépenses du compte 65 connaissent des hausses importantes :

↳ Le mandatement des avances pour le compte de l'État (DGDDI) au compte 6572 s'est accru de 57,36 % notamment en raison de la hausse du prix du fioul et du gaz.

¹⁷ Une opération d'inventaire de l'exercice 2008 apurée sur l'exercice comptable 2009 par un mandatement pour ordre au compte 6583 pour un montant de 825.320,75 € a gonflé mécaniquement le montant des dépenses au compte 65 en 2009, leur conférant ainsi un volume exceptionnel. Une modification technique dans la prise en compte des opérations d'inventaire en 2009 a abouti à ramener le montant des crédits *pour ordre* à seulement 141.394,96 €, expliquant ainsi la forte variation constatée, par ailleurs sans incidence sur le budget réel de l'EPA.

¹⁸ 100.000 € pour l'OGIF (Dammartin en Goële L'Orée du Bois) ; 97.000 € pour la CILOVA (Surveilliers Clos de la Grande Ferme) ; 57 750 € pour la SEMCODA (Ornex au Léman) ; 3.500 € pour l'association PARME (logements pour célibataires / région parisienne).

↳ Les remboursements de charges locatives aux locataires ont augmenté de 61 % (495.922 € contre 308.000 € en 2009), les provisions pour charges ayant été fixées à un niveau bien supérieur aux charges réellement constatées. Le prix du fioul en est un bon exemple : il a baissé à partir de la fin de 2008 et tout au long de l'année 2009 en raison de la baisse de l'activité économique. Dans le même temps, les provisions pour charges sont demeurées inchangées.

La première conséquence s'est traduite par une sous-utilisation des crédits : l'analyse budgétaire 2009 a d'ailleurs conclu à une surestimation importante des crédits de dépenses de combustibles¹⁹.

La seconde conséquence concerne la différence entre les provisions pour charges et les dépenses réelles. Cet écart ayant augmenté, les régularisations de charges locatives de 2009 réalisées au cours de l'année 2010 ont logiquement conduit l'EPA à rembourser un peu plus d'excédents de provisions pour charges aux locataires.

- **Compte 66 - Charges financières**

Budget modifié 2010 : 1000 €
Dépense effective 2010 : 69 €
Taux de consommation 2010 : 6,90 %

Ce poste est destiné au paiement des charges financières. Seuls de très faibles mouvements sont enregistrés sur ce compte (85 € en 2008, 61 € seulement en 2007, aucun mandatement en 2009 et donc 69 € en 2010).

- **Compte 67 - Charges exceptionnelles**

Budget modifié 2010 : 20.000 €
Dépense effective 2010 : 66.581 € (8.616 € en 2009)
Taux de consommation 2010 : 332,91 % (43,08 % en 2009 et 88,44 % en 2008)

Depuis 2006, la consommation des crédits de ce compte ne recouvre plus les dépenses au titre des sinistres dans les cités. En effet, les réparations consécutives aux sinistres sont imputées soit sur les comptes 615x "travaux d'entretien et de réparations", soit sur des comptes d'immobilisations (21x/23x) s'il s'agit d'un des composants d'un immeuble remis en dotation²⁰.

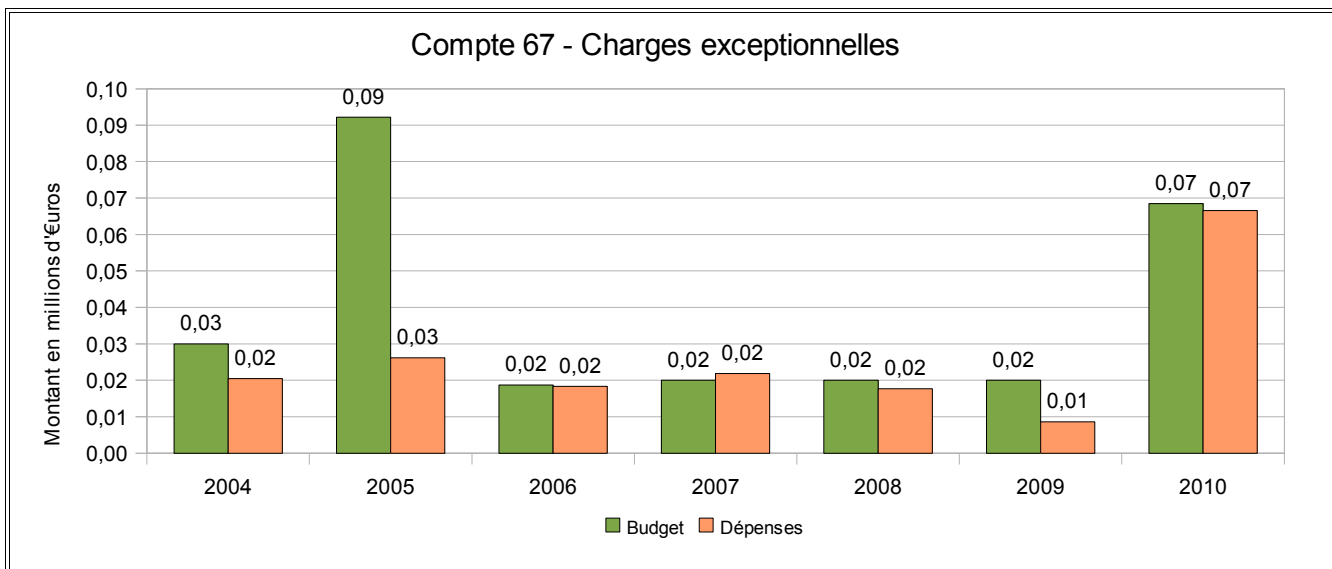
Ainsi, les crédits affectés au compte 67 sont principalement utilisés pour les opérations d'inventaire pour l'enregistrement des cessions d'actifs²¹. Ces dernières s'effectuent par mandats *pour ordre* aux comptes 675x.

¹⁹ Cf. taux de consommation des crédits du compte 60 en 2009.

²⁰ Cf. toutes les notes et instructions relatives à la comptabilisation de la valeur des immeubles en composants, et notamment l'instruction n°06-007-M9 du 23/01/2006 de la DGCP.

²¹ En 2010, ces cessions ont été essentiellement ventilées sur les dossiers suivants :

- ✓ R12 Franche-Comté : Maîche, Villers-Le-Lac, Verrières pour un montant de 11 314,16 €
- ✓ R19 Metz : Schweyen, Chaumont pour un montant de 29 181,48 €
- ✓ R31 Rouen : Caudebec-En-Caux pour un montant de 22 714,29 €



Le montant de ces mandatement a atteint en 2010 un niveau inhabituel de 63.209,93 €.

Par ailleurs, les cessions de fioul qui font également partie des cessions d'actifs s'effectuent généralement à titre gratuit et ne font pas l'objet d'une refacturation systématique, d'une part parce que les ventes d'immeubles menées par France Domaine ne reprennent pas la revente éventuelle du fioul au repreneur et, d'autre part, parce qu'il s'agit de matières inutilisables²² en l'état qui, après repompage, relèvent de déchets et des réglementations qui concernent leur stockage et leur destruction.

Le reste des crédits du compte 67 est utilisé pour mandater des pénalités pour retard de paiement de factures au compte 6711 pour un montant de 626,21 €, et des frais, hors réparations, liés à un sinistre au compte 678 pour un montant de 2745 €.

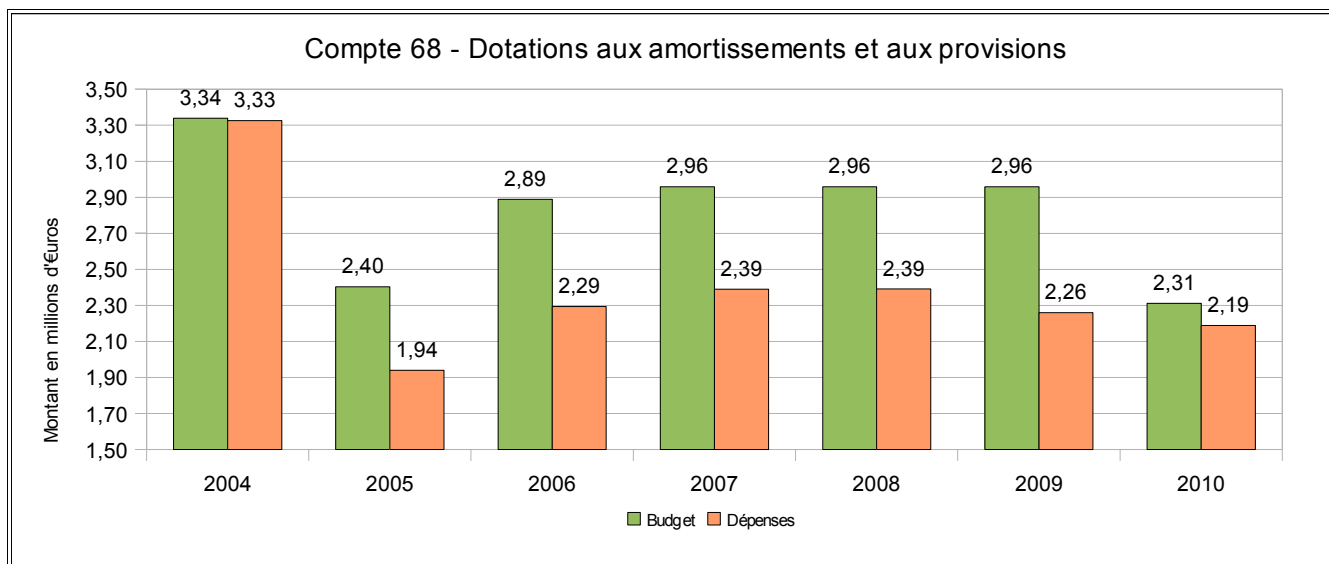
- Compte 68 - Dotations aux amortissements et aux provisions**

Budget modifié 2010 : 2,359 M€

Dépense effective 2010 : 2,189 M€ (2,260 M€ en 2009)

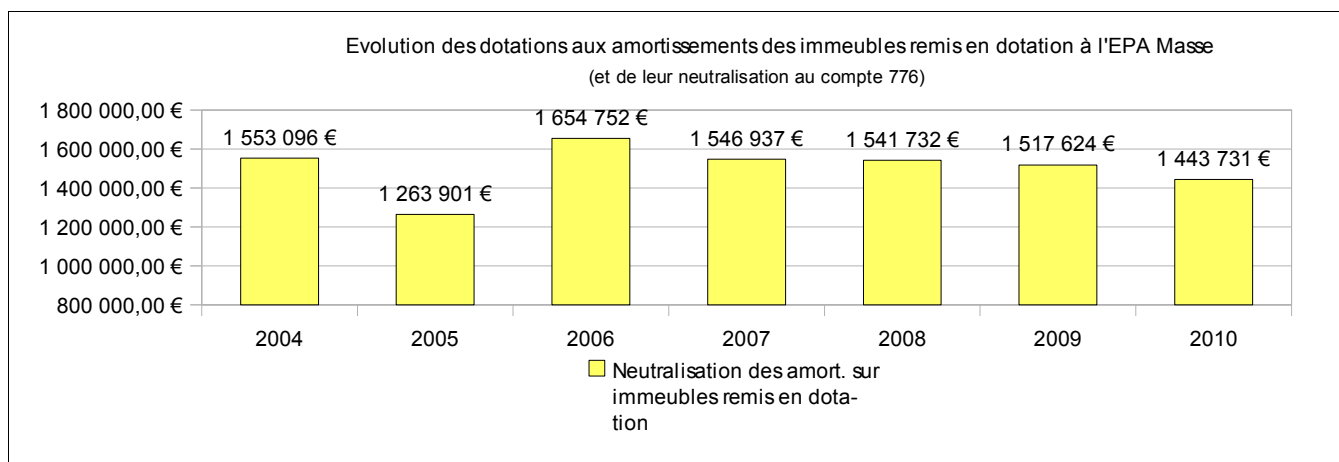
Taux de consommation 2010 : 92,80 % (76,39 % en 2009 et 80,81 % en 2008)

Les dépenses sur ce compte sont en légère diminution depuis 2008.

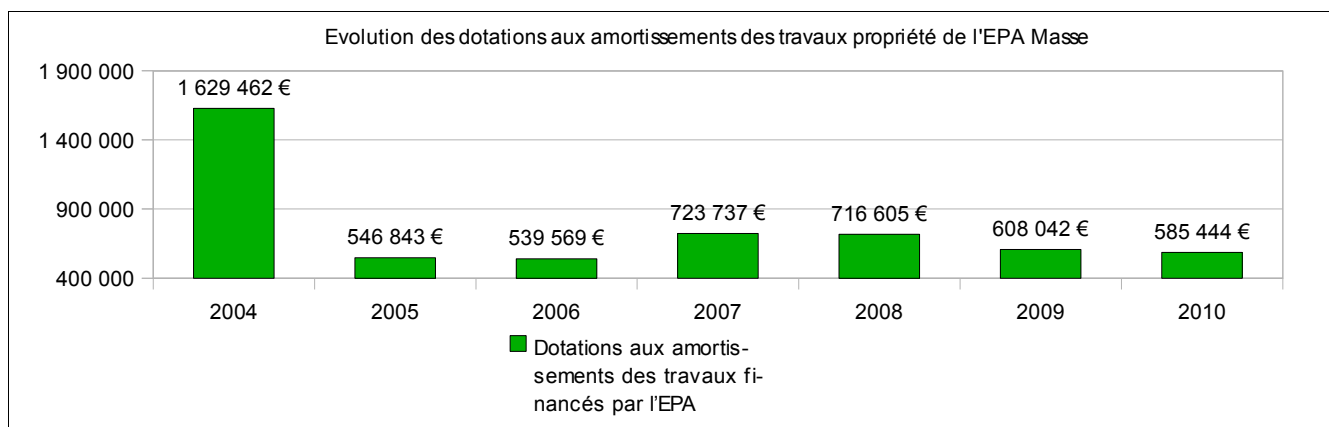


²² boues de fioul.

L'EPA n'étant pas propriétaire des immeubles domaniaux qu'il gère, les dotations aux amortissements (1,443 M€ en 2010) sont neutralisées par l'émission de recettes au compte 776 pour un montant identique.



Le compte 68 retrace également les dotations aux amortissements des travaux soumis à amortissements et propriété de l'établissement puisqu'ils sont financés par son propre budget.



Ces dotations sont en diminution depuis 2007.

Il est à noter que les dotations aux amortissements des travaux ne sont mises en œuvre que lorsque la clôture comptable de l'opération avec la société mandataire est effective. Une clôture tardive (retenues de garantie ou délais de parfait achèvement) peut retarder la dotation, bien que les travaux soient réceptionnés.

En outre, la valorisation des travaux s'effectue parfois avec un fort décalage après réception des travaux²³.

La complexité des procédures et des vérifications retardent *in fine* le basculement des opérations de travaux dites "d'investissements / améliorations" du compte 23 "immobilisations en cours" vers un compte 21x définitif et, par incidence, la prise en compte de leur amortissement (comptes 68 / 28).

Cette difficulté se double du problème de changement de l'imputation des dépenses de travaux de PI sur la base de la mise en œuvre de la comptabilisation par composant et d'une méthodologie de classement des immobilisations de l'EPA qui, d'une part, doit répondre aux recommandations de la DGFIP et, d'autre part, doit avoir été approuvée par le conseil d'administration de la Masse.

²³ Exemple de la villa du Côteau pour laquelle un flux financier a été enregistré en 2008 entre la SEMCODA et l'EPA alors que les travaux étaient terminés depuis plusieurs années

Début 2008, l'EPA a reventilé l'inscription des valeurs des immeubles remis en dotation selon la comptabilisation par composants : tous les composants des immeubles enregistrés à l'actif de l'EPA ("structure", "ravalement", "menuiseries extérieures", ...) se sont vus dotés d'une durée d'amortissement et d'un taux spécifique.

Cette évolution doit être complétée par le recensement de toutes les immobilisations acquises par l'établissement depuis sa création en 1998 en dehors des immeubles. Il s'agit essentiellement des travaux réalisés.

Ce recensement devrait ensuite aboutir à diverses corrections.

La méthodologie proposée a été validée par la DGFIP au cours de l'été 2009 et la présentation de ces outils de classement approuvée par le conseil d'administration de la Masse de novembre 2009.

Le service central et l'agence comptable principale vont dès lors déterminer les corrections à apporter à l'actif.

L'objectif consistera à finaliser l'informatisation de l'inventaire comptable en s'appuyant sur la nouvelle version du module [IMMOS@Net](#) dans le cadre du renouvellement du marché [SIREP@Net](#).

- **Compte 69 - Impôts sur les bénéfices et assimilés**

Budget modifié 2010 : 56.000 €
Dépense effective 2010 : 55.989 €
Taux de consommation 2010 : 99,98%

Les dépenses de ce compte concernent le mandatement des taxes dues sur les intérêts générés par les liquidités de la trésorerie de l'EPA, momentanément excédentaires, placées en comptes à terme auprès de la Caisse des Dépôts.

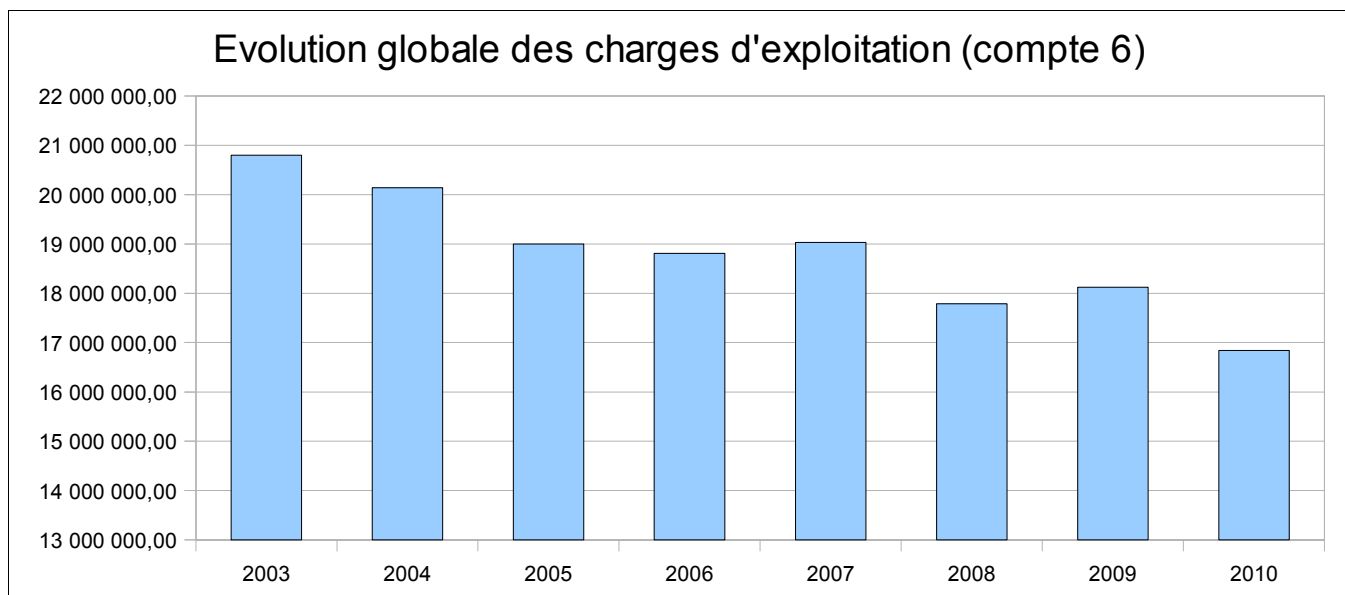
Les dépenses enregistrées en 2010 concernent les taxes dues sur les intérêts comptabilisés en 2009. Le montant élevé de taxes payables en 2010 s'explique par la conjonction de deux éléments : le niveau élevé des taux d'intérêts dont a profité l'établissement et le nombre de placements arrivés à échéance durant l'année 2009.

Les taxes que l'EPA devra payer en 2011 au titre des intérêts enregistrés en 2010 s'avèreront beaucoup moins élevées en raison des taux d'intérêts en baisse dont l'EPA a bénéficié courant 2010 lors de la souscription de ces placements, et de leur liquidation intervenue en 2010. L'EPA devrait ainsi mandater environ 12.400 € de taxes sur valeurs mobilières en mai 2011.

Au total, les dépenses de fonctionnement de l'EPA s'élèvent à 16,839 M€ contre 18,121 M€ en 2009 et 17,786 M€ en 2008.

Cette évolution se traduit par une diminution des charges d'exploitation de 7,08 %. Elle est particulièrement marquée pour les dépenses intermédiées de loyers et de charges (comptes 613 et 614), de travaux non amortissables (compte 615) et d'études liées aux travaux (compte 622). Mais la baisse constatée sur ces deux derniers postes est plus que compensée par les dépenses de programmation immobilière mandatées en tant qu'immobilisations corporelles aux comptes 21x et 23x (cf. l'analyse des dépenses budgétaires au tableau de financement).

Le graphique ci-dessous indique l'évolution des charges d'exploitation depuis 2003.



2.1. Budget voté - recettes exécutées

Rappel préalable : les recettes du compte d'exploitation ne sont pas concernées par les versements du compte d'affectation spécial (CAS). En effet, les recettes issues du CAS imputent le compte 1311 "subvention d'investissement – état" dans la colonne "ressources" du tableau de financement (cf *infra*).

• **Compte 70 - Produit des activités**

Budget modifié 2010 : 16,241 M€
 Recette effective 2010 : 16,269 M€ (16,706 M€ en 2009)
 Taux de réalisation 2010 : 100,17 % (96,06 % en 2009 et 102,56 % en 2008)

Le compte 70 reprend le résultat des recettes émises par l'établissement pour :

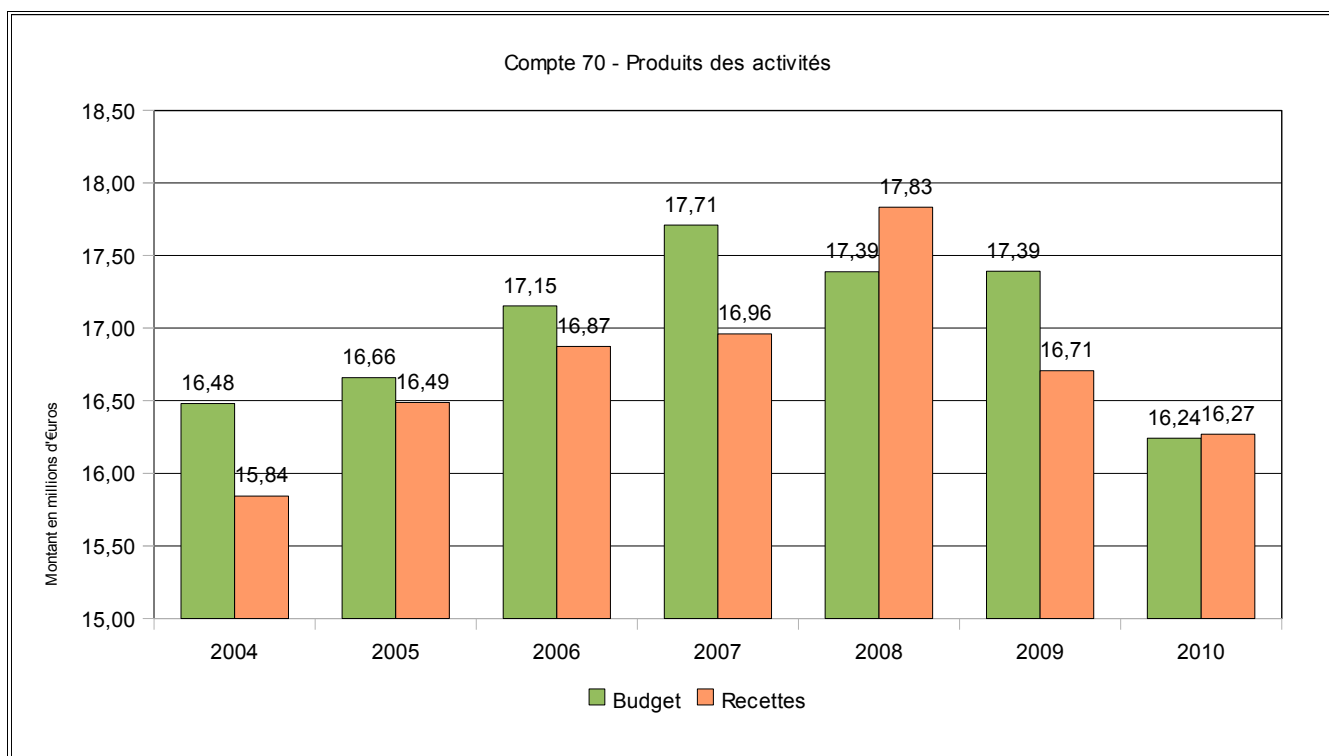
- ✓ les provisions pour charges et la récupération des charges locatives auprès des locataires (comptes 703x) ;
- ✓ les redevances d'occupation (comptes 704x) ;
- ✓ les prestations de services (comptes 706x) (places de parking, usage de mobiliers mis à disposition dans les appartements pour célibataires, systèmes de réception TV...)
- ✓ les recettes émises au titre d'activités annexes (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}).
 Cette redevance, reversée à l'EPA par l'intermédiaire des services fiscaux, est minorée par des frais de régie à hauteur de 5% de la redevance brute.

Les recettes globales au compte 70 diminuent de 2,61 % (- 436 220,90 €) par rapport à 2009 (baisse de 6,32 % en 2009 par rapport à 2008).

L'EPA est ainsi confronté au plus bas niveau de recettes depuis 2005.

Le taux de réalisation rapporté aux estimations de recettes prévues fin 2010 en DM 2 s'établit à 100,17 %.

Il est satisfaisant dans la mesure où il indique que les prévisions de recettes inscrites par l'établissement dans son budget de fin d'année 2010 (cf. DM 2) sont fiables. L'écart de 28.061 € par rapport aux recettes réelles peut être considéré comme symbolique.



En outre, le compte 70 est concerné par l'enregistrement d'opérations d'inventaire.

Les analyses suivantes reprendront les montants inscrits au compte financier **en écartant les crédits pour ordre** (recettes « non encaissables »).

Les montants de recettes « réelles » montrent une évolution défavorable du compte 70. Sur le plan comptable, ces recettes constituent le cœur de l'activité de la Masse.

Concernant les recettes issues de la récupération des charges locatives (comptes 703x)

Ces recettes sont en légère hausse de 1,5 % et cette évolution fait suite à une forte diminution en 2009 de 16 % par rapport à 2008.

Le montant brut de recettes imputées au compte 7031 doit être diminué d'un montant de recettes émises pour ordre spécifiquement sur le compte 7031 "régularisations de charges" dans le cadre des opérations d'inventaire.

Les charges récupérables sont toujours refacturées *in fine* aux locataires avec un décalage dans le temps. En théorie, les comptes annuels doivent retracer un montant de charges récupérables payées et, de manière symétrique en recettes, inscrire la refacturation aux locataires de ces charges.

Or les régularisations de charges relatives à un exercice x ne sont jamais déterminées au cours de cet exercice.

Étant donné que l'équilibre arithmétique *théorique* n'est pas respecté entre les charges récupérables et les recettes, les comptes de la Masse, s'ils ne sont pas corrigés, aboutissent, soit à une minoration momentanée du bénéfice, soit à une majoration de la perte d'exploitation.

La correction mise en œuvre par l'EPA depuis 2008 consiste :

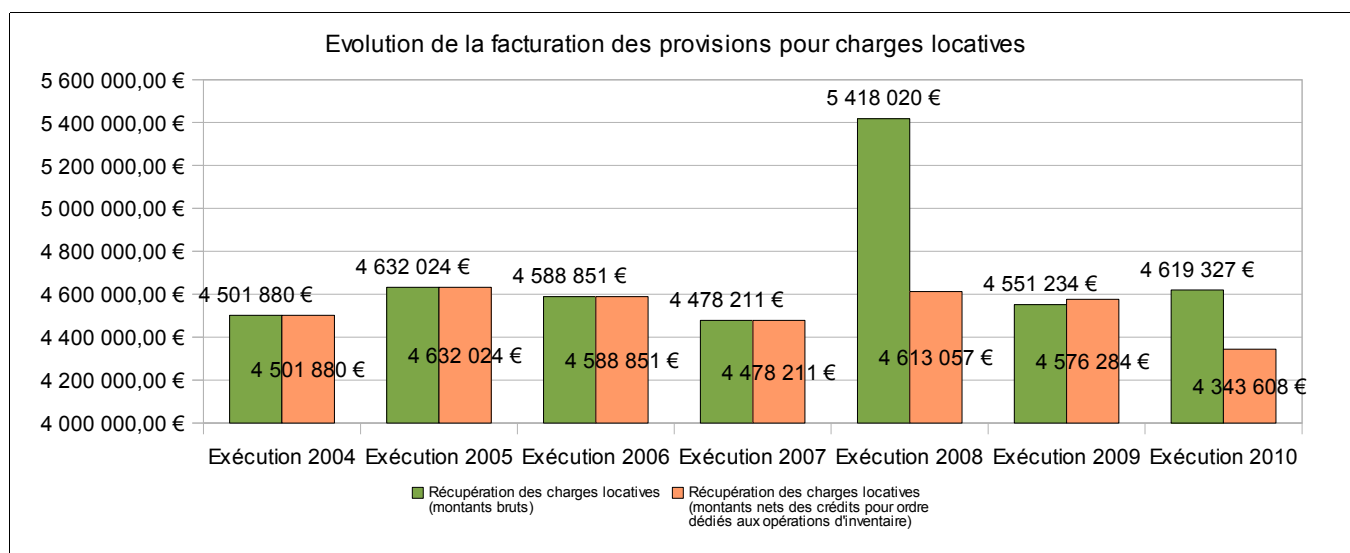
- à calculer le différentiel entre les charges récupérables (dépenses nettes des comptes 614 et de ceux finissant par le nombre 2 pour "part récupérable" PR) et les recettes constatées au compte 7031 avant clôture des comptes 6 et 7 ;
- à pondérer ce montant par un taux d'inoccupation pour conduire, soit à l'émission de titre de recette *pour ordre*, soit à une réduction de recette *pour ordre*, au compte 7031 selon l'écart positif ou négatif entre les deux masses " dépenses " - "recettes" ²⁴.

L'exercice 2010 conduit à émettre 197.681,53 € de recettes *pour ordre* et 131.641,07 € de réductions de recettes *pour ordre* au nom de chaque comptable secondaire concerné.

Le montant des *recettes nettes réelles* au compte 7031 "récupération sur charges locatives" ne s'élève donc pas à 4.619.327 € en 2009 mais à 4.343.608 € de recettes « nettes ».

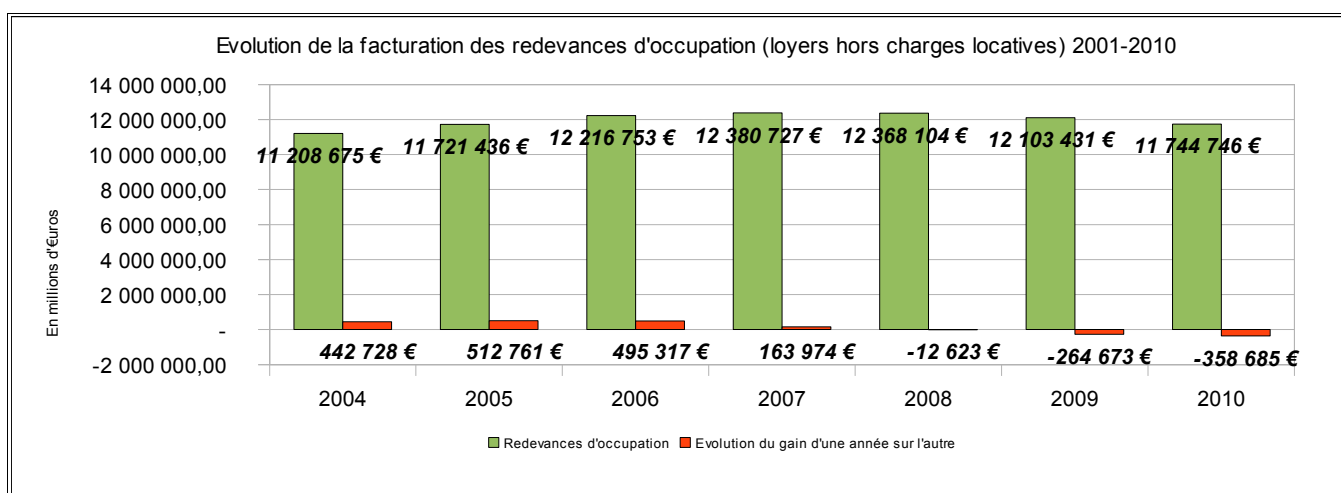
	Exécution 2004	Exécution 2005	Exécution 2006	Exécution 2007	Exécution 2008	Exécution 2009	Exécution 2010
Récupération des charges locatives (montants bruts)	4 501 880 €	4 632 024 €	4 588 851 €	4 478 211 €	5 418 020 €	4 551 234 €	4 619 327 €
Récupération des charges locatives (montants nets des crédits pour ordre dédiés aux opérations d'inventaire)	4 501 880 €	4 632 024 €	4 588 851 €	4 478 211 €	4 613 057 €	4 576 284 €	4 343 608 €
Variations annuelles (montants nets)	-0,97%	2,89%	-0,93%	-2,41%	3,01%	-0,80%	-5,08%

Évolution des recettes brutes et des recettes nettes provenant de la refacturation des charges locatives :



²⁴ se reporter au guide pratique des opérations d'inventaire « ordonnateurs » de l'exercice 2010.

Concernant les recettes générées par les redevances d'occupation enregistrées au compte 704x



L'année 2008 a confirmé la stagnation des recettes constatée en 2007 et enregistré une baisse historique des facturations en volume depuis la création de l'EPA en 1998 (- 12 623,67 €).

Dans la continuité de 2009, l'année 2010 présente à nouveau une diminution des recettes de près de 358 700 €.

Cette diminution doit cependant être relativisée, car elle provient essentiellement du parc locatif et elle est très inférieure en pourcentage à la diminution du parc de logement géré. Elle est d'ailleurs très faible sur le parc domanial.

Le tableau suivant reprend l'évolution des augmentations votées par les derniers conseils d'administration.

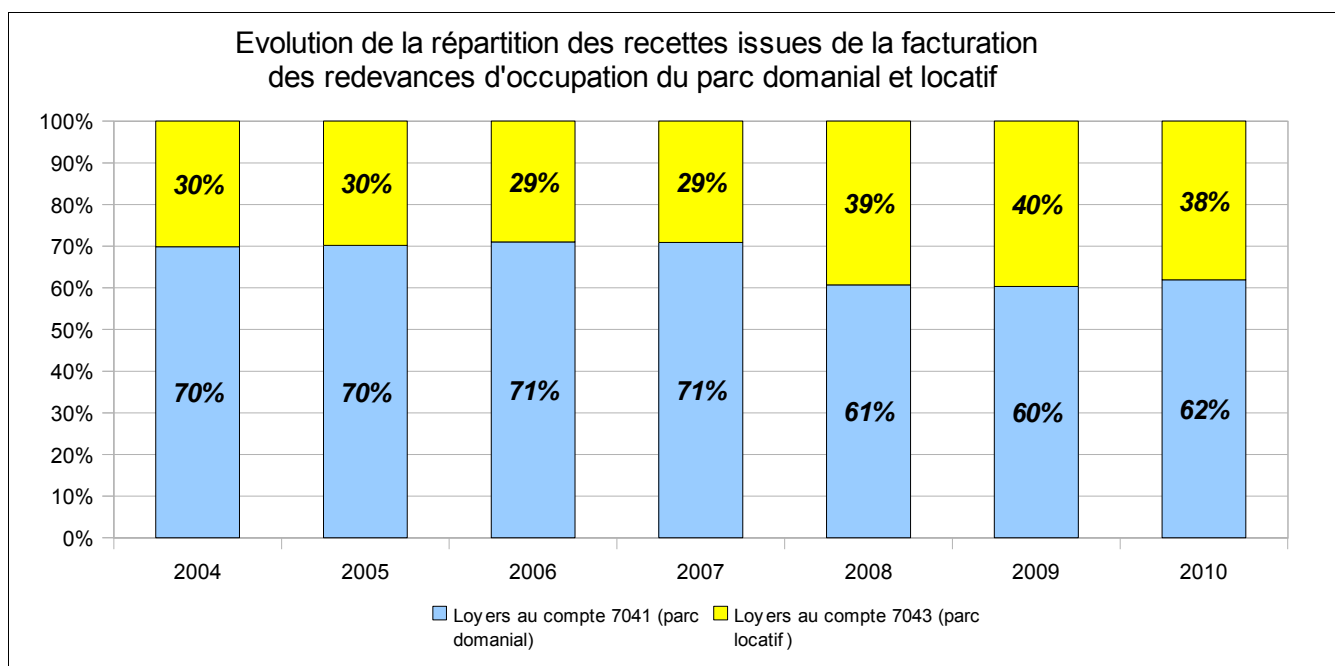
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Augmentations des loyers approuvées par le conseil d'administration (part domanial)	3,50%	5,50%	6,00%	5,00%	3,00%	3,00%	1,50%
Loyers au compte 7041 (parc domanial)	7 830 990,53 €	8 225 714,06 €	8 675 148,28 €	8 772 695,91 €	7 511 164,81 €	7 302 891,43 €	7 276 871,12 €
Loyers au compte 7043 (parc locatif)	3 374 148,99 €	3 495 722,19 €	3 541 473,79 €	3 608 031,26 €	4 856 938,69 €	4 800 539,55 €	4 467 874,99 €
TOTAL des loyers aux comptes 704x	11 205 139,52 €	11 721 436,25 €	12 216 622,07 €	12 380 727,17 €	12 368 103,50 €	12 103 430,98 €	11 744 746,11 €
Evolution d'une année sur l'autre du total des recettes	4,08%	4,61%	4,22%	1,34%	-0,10%	-2,14%	-2,96%
Gain annuel	439 192,85 €	516 296,73 €	495 185,82 €	164 105,10 €	-12 623,67 €	-264 672,52 €	-358 684,87 €
% du gain annuel / aux recettes annuelles	3,92%	4,40%	4,05%	1,33%	-0,10%	-2,19%	-3,05%
GAIN ANNUEL loyers domaniaux	314 756,67	394 723,53	449 434,22	97 547,63	-1 261 531,10	-208 273,38	-26 020,31
GAIN ANNUEL loyers locatifs	124 436,18	121 573,20	45 751,60	66 557,47	1 248 907,43	-56 399,14	-332 664,56

Cette réduction des recettes (montants **colorés en rouge** dans le tableau ci-dessus) s'explique notamment par la vente par France Domaine de cités domaniales dont certaines encore occupées par quelques locataires.

Le tableau précédent indique que la baisse de recettes s'explique avant tout par la réduction du parc de logements locatifs de l'EPA, logements pour lesquels la Masse ne facture plus de recettes. Par ailleurs, la signature de réservations de logements (avec paiements de droits de réservations au compte 6571) ne se traduit pas / plus par une augmentation des facturations, l'arrêté du 7 mars 2005 imposant à l'EPA que les conventions d'occupation soient établies directement entre les locataires et les bailleurs sociaux.

Globalement, environ 167 logements ont été remis à France Domaine ou restitués aux bailleurs sociaux courant 2010 (contre environ 85 logements en 2009). Par ailleurs, le taux d'inoccupation en 2010 avoisine 18%.

S'agissant de l'évolution du ratio « recettes issues du parc domanial » et « recettes issues du parc locatif », le graphique suivant indique une stabilité de ce rapport sur les trois dernières années.



Le changement constaté de 2007 à 2008 s'explique par une simple évolution d'imputation comptable (des recettes auparavant considérées comme domaniales et imputant le compte 7041 ont été imputées au compte 7043 _ parc locatif _ à partir de 2008).

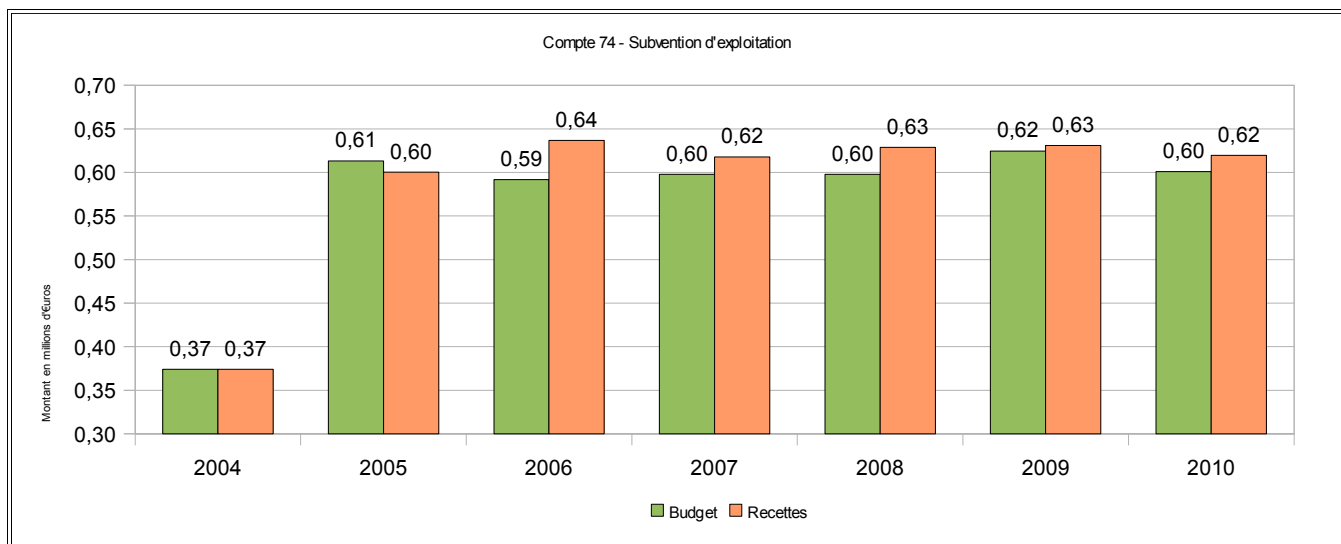
En volume, les autres recettes comptabilisées au compte 70 demeurent marginales.

Au compte 708 sont enregistrées les recettes relatives à la facturation des produits des activités annexes. Il s'agit du reversement à l'EPA du produit provenant du loyer payé par la société I3F dans le cadre du bail emphytéotique de la rue de Thionville Paris 19^{ème} (les montants encaissés par l'EPA depuis la mise en œuvre de ce bail en 2006 représentent 104.626,35 €)

- **Compte 74 - Subvention d'exploitation**

Budget modifié 2010 : 0,6 M€
 Recette effective 2010 : 0,619 M€ (0,631 M€ en 2009)
 Taux de réalisation 2010 : 103,13 % (101,03 % en 2009 et 105,15 % en 2008)

Ce compte 74 recouvre la subvention de l'État versée par la DGDDI.



Depuis 6 ans (exercice comptable 2005), la subvention de fonctionnement de l'État, fixée à 500 000 € annuels auxquels s'ajoute un complément de subvention variable d'environ 100 000 €, est relativement stable. Cette subvention est versée en deux tranches : 80 % en juillet et le solde en fin d'année.

- **Compte 75 - Autres produits de la gestion courante**

Budget modifié 2010 : 0,507 M€

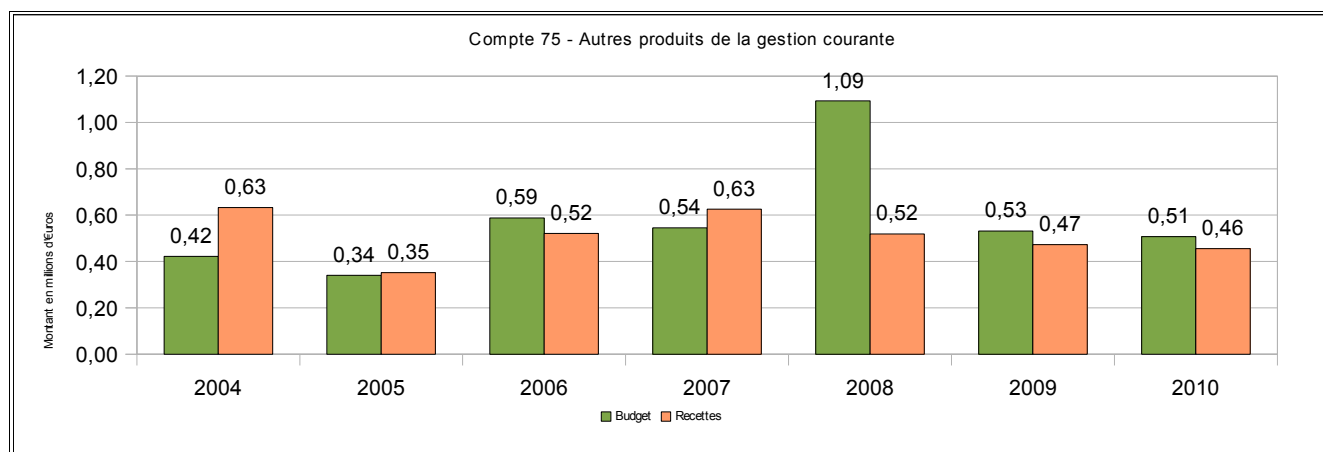
Recette effective 2010 : 0,455 M€ (0,472 M€ en 2009)

Taux de réalisation 2010 : 89,70 % (88,75 % en 2009 et 47,5 % en 2008).

Le compte 75 concerne :

- ✓ les recettes émises au titre des remboursements demandés à l'état pour les dépenses effectuées, dans un premier temps, par l'établissement public (compte 7572) ;
- ✓ les recettes issues des régularisations de charges locatives avec les bailleurs sociaux²⁵ (comptes 758x) ;
- ✓ les remboursements éventuels réclamés par l'EPA aux sociétés mandataires pour des excédents sur d'avances de fonds octroyées pour les opérations de travaux travaux non amortissables. Ces recettes sont aussi imputées sur des comptes 758x.

²⁵ Les provisions pour charges et les insuffisances de provisions pour charges dues par l'EPA Masse à ses partenaires bailleurs sociaux sont mandatées au compte 614. Lorsque les bailleurs sociaux doivent rembourser à l'EPA des trop-perçus au titre des charges, les recettes sont enregistrées soit au compte 7583, soit au compte 7588 lorsqu'il s'agit de la refacturation aux bailleurs des dépenses récupérables de personnels contractuels (dépenses mandatées dans un premier temps par l'EPA Masse au compte 64x). Les provisions pour charges et les insuffisances de provisions pour charges dues par les locataires à l'EPA Masse sont facturées par titres de recettes imputant les comptes 703x (essentiellement au compte 7031).



Globalement en hausse depuis 2005, les recettes du compte 75 poursuivent en 2010 leur chute entamée en 2008 (- 3,56 % en 2010 par rapport aux recettes 2009).

Cette situation s'explique essentiellement par la réduction des recettes facturées par l'EPA au titre des régularisations de charges, notamment :

aux bailleurs sociaux au titre des régularisations de charges locatives : sur ce point, on peut par exemple citer les remboursements suivants :

- 55.630,67 € pour refacturation aux bailleurs de frais de gardiennage (SR Masse d'Ile de France) ;
- 25.769,27 € pour remboursement de charges 2009 pour la cité de Delle (SR Masse de Franche-Comté) ;
- 11.146,14 € de régularisations sur des charges réclamées à l'État de 2006 à 2009 (SR Masse du Léman) ;
- 8.985,20 € concernant des régularisations de charges locatives 2007 pour la cité de Limeil-Brévannes (SR Masse d'Ile de France).

aux sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage au titre des remboursements sur avances de fonds mandatés, dans les années antérieures, sur des comptes de charges de fonctionnement.

Cette réduction des recettes aux comptes 758x n'est compensée que partiellement par la hausse des refacturations émises par l'EPA envers la DGDDI au titre des charges, notamment pour la consommation de fioul facturée aux services régionaux de la DGDDI.

De plus, sur les 175.068,59 € de recettes émises en 2010 pour remboursement de ces dépenses par l'État, 40.895,43 € concernent le cofinancement de l'opération de remplacement de la chaudière de la cité d'Amiens. A l'exception de cette dépense ponctuelle, les recettes du compte 7572 se seraient limitées à 134.173,16 €. Bien entendu, elles sont égales au montant des dépenses réalisées sur le compte de charge symétrique 6572. On retrouve donc aussi, pour ces recettes, la même évolution que pour les charges de cette nature.

• **Compte 76 - Produits financiers**

Budget modifié 2010 : 0,15 M€

Recette effective 2010 : 0,051 M€ (0,418 M€ en 2009)

Taux de réalisation 2010 : 34,31% (83,96% en 2009 et 471,83 % en 2008)

Les produits financiers enregistrés par l'établissement public correspondent :

- Pour le compte 767, aux plus-values sur cessions de valeurs mobilières (il s'agit principalement de SICAV monétaires sécurisés) ; aucune cession n'a cependant été enregistrée en 2010.
- Pour le compte 768, aux intérêts capitalisés provenant de placements de sommes sur des comptes à terme (CAT).

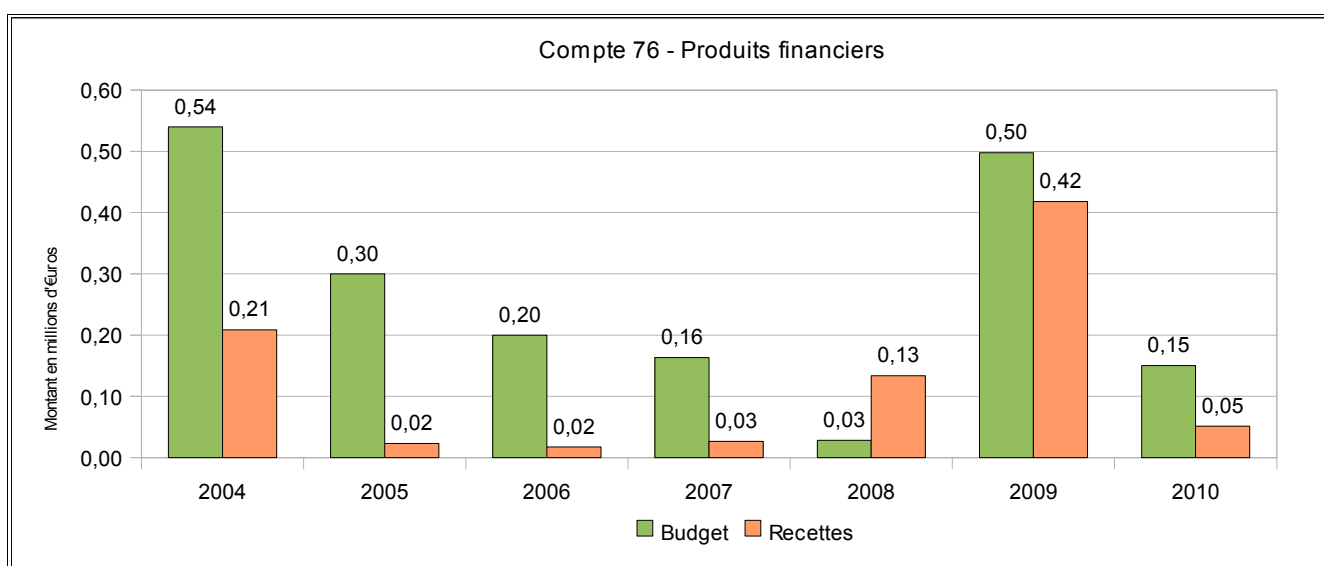
Tous ces fonds sont conservés à la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Les quatre tranches respectivement de 2,7 M€ en décembre 2007, 1,2 M€ en mai 2008, 1,206 M€ en septembre 2009 et 2,6 M€ en novembre 2010 versées par le CAS "immobilier" à l'EPA, ont permis d'engager juridiquement des opérations de travaux de grande ampleur.

Dans l'attente de la réalisation effective des travaux, les fonds engagés ont été placés auprès de la CDC dans le cadre de comptes à terme (plusieurs mois à un an). Ces placements ont rapporté 51.468,06 € d'intérêts bruts en 2010 (233.290,54 € en 2009).

Sur ces intérêts, l'EPA devra payer en 2011 des taxes estimées à 12.352,33 €.

Le graphique suivant illustre l'évolution des recettes liées aux produits financiers souscrits :



Les décaissements attendus concernant les opérations majeures pour lesquelles les fonds du CAS ont été gagés (travaux de rénovation de L'Hay Les Roses notamment), ont limité, à compter de fin 2010, le niveau des liquidités excédentaires et donc les possibilités de nouveaux placements en comptes à terme.

Par ailleurs, les taux d'intérêts proposés aux opérateurs publics tels l'EPA sont excessivement faibles (moins de 1%). Le montant des recettes du compte 76 est finalement très en deçà du montant revu en DM2 du budget 2010. En effet, disposant de liquidités pour faire face à ses décaissements, l'établissement ne s'est pas vu contraint de revendre ses produits issus de SICAV. Au final les recettes du compte 76 reposent uniquement sur les intérêts issus des placements en compte à terme.

• **Compte 77 - Produits exceptionnels**

Budget modifié 2010 : 1,550 M€ Recette effective 2010 : 1,449 M€ (1,596 M€ en 2009) Taux de réalisation 2010 : 93,49 % (96,12 % en 2009 et 96,05 % en 2008)

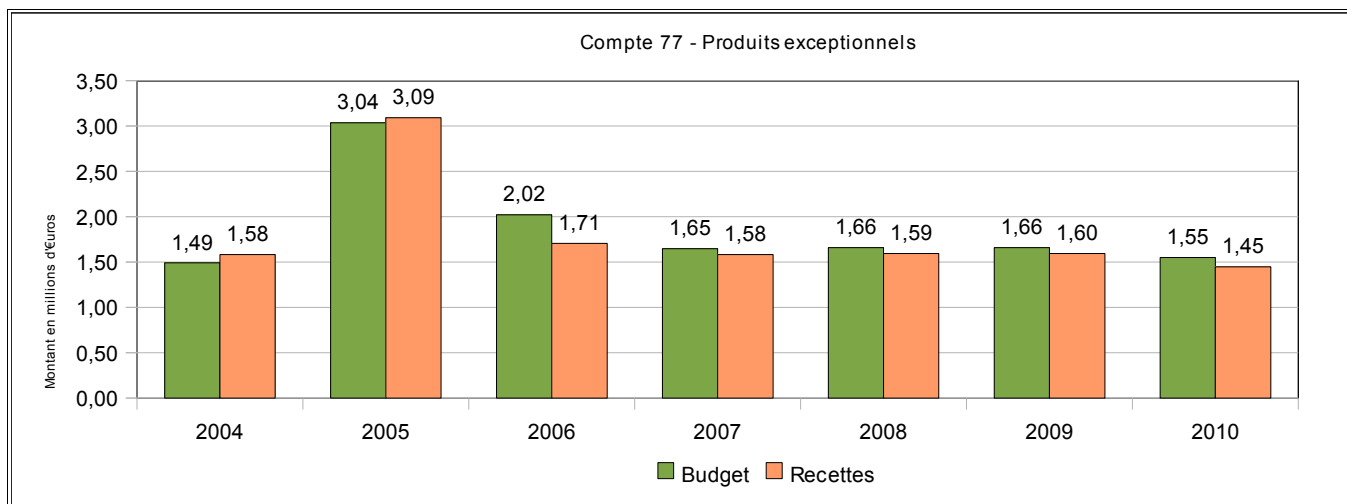
Le compte 68 « dotations aux amortissements et aux provisions » enregistre l'usure comptable des biens inscrits au bilan de l'établissement.

Toutefois, l'amortissement des immeubles remis en dotation à l'établissement suit la règle de la « neutralisation ».

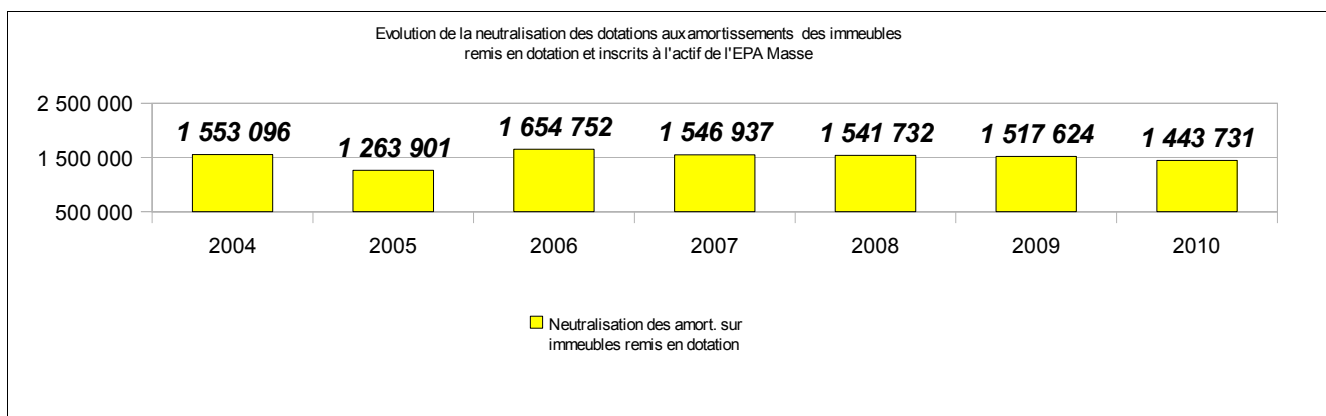
L'EPA n'étant pas propriétaire des immeubles, mais simple gestionnaire, la charge de renouvellement / reconstruction ne lui incombe pas²⁶.

Fin 2007, la valeur des immeubles remis en dotation a été éclatée en sous-composants présentant chacun une durée d'amortissement spécifique inférieure à 50 ans (à l'exception du composant " structure »)

L'évolution des recettes du compte 77 peut être illustrée par le graphique suivant :

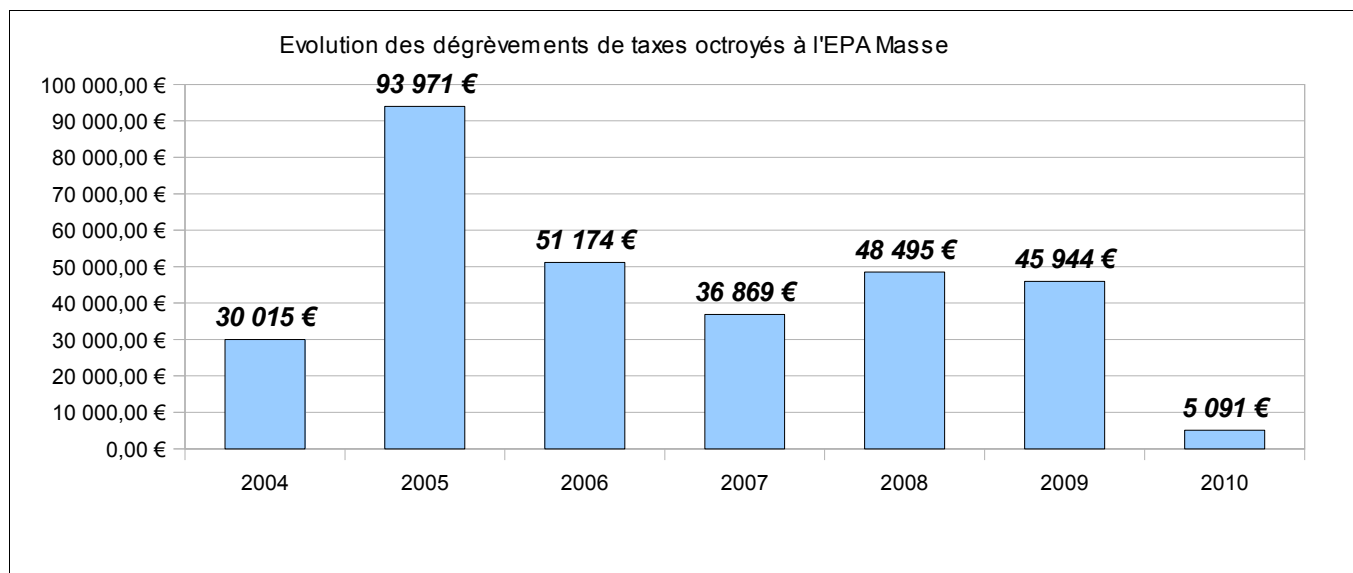


Les crédits nécessaires aux mandatements *pour ordre* des dotations aux amortissements des immeubles remis en dotation s'élèvent pour 2010 à 1,5 M€, montant en légère baisse par rapport à 2009. Les recettes émises à due concurrence au compte 776 représentent 99,63 % des montants inscrits en 2010 au compte 77.



Le compte 77 comprend également des recettes aboutissant à l'encaissement véritable de sommes par l'établissement public. Il s'agit notamment de dégrèvements de taxes foncières (compte 7712).

²⁶ Les recettes générées par la neutralisation de l'amortissement des immeubles remis en dotation (recettes au compte 776) ne correspondent pas à des paiements réels.



Les services régionaux prennent l'attache des services fiscaux pour demander des dégrèvements lorsque certaines conditions sont remplies. Par rapport aux premières années d'existence de l'EPA, l'action des services régionaux auprès des services fiscaux a permis l'octroi de dégrèvements remarquables (près de 200.000 € entre 2006 et 2009). Cependant le niveau des dégrèvements obtenus en 2010 connaît une baisse spectaculaire. L'instruction de certaines demandes de dégrèvements auprès des services fiscaux est cependant en cours (cf. la Joliette à Marseille).

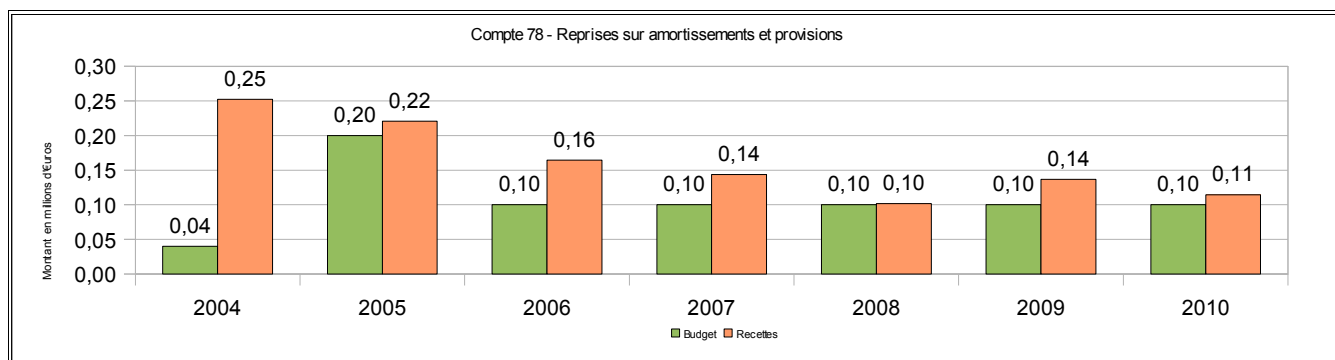
- **Compte 78 - Reprises sur amortissements et provisions**

Budget modifié 2010 : 0,100 M€

Recette effective 2010 : 0,114 M€ (0,138 M€ en 2009)

Taux de réalisation 2010 : 114,30 % (136,72 % en 2009 et 101,68 % en 2008)

Les recettes enregistrées sur ce poste proviennent essentiellement des reprises sur provisions pour créances douteuses et litigieuses. Elles diminuent de 16,40 % en 2010.



- **Compte 79 - Transfert de charges**

Budget modifié 2010 : 0,019 M€

Recette effective 2010 : 0,024 M€ (0,104 M€ en 2009)

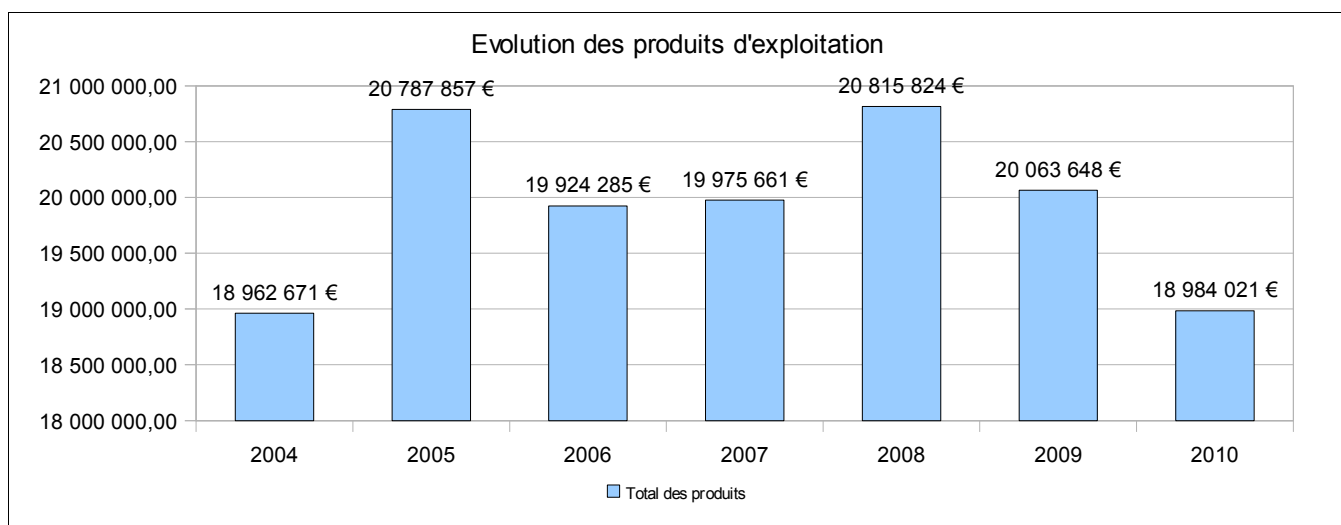
Taux de réalisation 2010 : 123,20 % (98,43 % en 2009 et 114,27 % en 2008)

Les recettes inscrites au compte 79 recouvrent les remboursements d'assurance dont l'EPA a bénéficié. Les mouvements sur ce compte concernent habituellement des montants peu élevés (quelques milliers d'euros). Cela est ainsi le cas en 2010.



Au total, les produits d'exploitation s'élèvent à 18,894 M€ en 2010 (contre 20,064 M€ en 2009). Les recettes de fonctionnement diminuent de 5,38 % et retrouvent leur niveau de 2004.

Le graphique suivant indique l'évolution des recettes d'exploitation depuis 2004.



La faiblesse des recettes provenant des loyers, déjà évoquée lors des analyses précédentes, reste le constat majeur de cette analyse budgétaire 2010.

Malgré une augmentation continue des loyers sur les derniers exercices, le volume des recettes issues des redevances d'occupation a fortement diminué.

Le bénéfice 2010 s'explique essentiellement par une réduction des charges supérieure aux estimations de la DM 2 fin 2010.

2^{ème} partie - Tableau de financement

Au niveau du tableau de financement (tableau emplois-ressources), les crédits utilisés par les ordonnateurs influent sur les éléments suivants :

✓ en emplois (dépendances budgétaires) :

- le mandatement du remboursement des cautions aux locataires tiers (compte 16) ;
- le mandatement des immobilisations corporelles ;

Il s'agit essentiellement des travaux imputés directement sur un compte d'imputation définitif (comptes 21x) ou bien de travaux "*en devenir*" considérés comme "immobilisations en cours" (comptes 23x) correspondant au financement des travaux sous forme d'avances de trésorerie aux sociétés mandataires ;

- le versement de participations financières pour certaines opérations et des dépôts de garantie directement par l'EPA Masse à des tiers au compte 27.

✓ en ressources (recettes budgétaires) :

- la constatation des premières mises de Masse au compte 1028 ;
- l'enregistrement de subventions d'investissement ;

Il s'agit notamment des recettes provenant des versements du compte d'affectation spécial (CAS) pour le montant des ventes des cités remises en dotation de l'EPA et revendues par France Domaine, et des subventions octroyées à l'établissement dans le cadre d'opérations de travaux éligibles au plan de relance gouvernemental ;

- la constatation des dépôts de garantie que les locataires tiers doivent verser lors de l'attribution d'un logement.

Toutefois, le tableau de financement est également modifié par des écritures comptables n'ayant pas d'origine budgétaire. Il s'agit principalement de :

✓ en emplois (opérations non budgétaires) :

- l'inscription à l'actif sur les comptes 21x concernés de la valeur des composants des nouveaux immeubles remis en dotation et pour lesquels l'établissement dispose d'une valorisation réalisée par les services de France Domaine ;
- la réduction des dotations au compte 10 correspondant à la valeur résiduelle des cités vendues au cours de l'exercice et sorties de l'actif de l'EPA (cas des cités de Jeumont, de Thionville et de Sauvergnay en 2009).

✓ en ressources (opérations non budgétaires) :

- de manière symétrique, les comptables inscrivent au crédit des comptes 10x de dotation la valeur des nouveaux immeubles remis en dotation.

Ces opérations, auparavant initiées par des titres de recettes et des mandats *pour ordre* émanant des ordonnateurs, sont désormais réalisées par des écritures internes sur simple confirmation écrite du service central.

En 2010, l'EPA n'a inscrit aucune nouvelle valeur à l'actif au titre de cité « remise en dotation ».

I. BUDGET VOTÉ – DÉPENSES EXÉCUTÉES

• Compte 10 – Capital et réserves

Les crédits sur ce compte servent à mandater le remboursement de premières mises de Masse versées par erreur (en 2010, un remboursement de cette nature est intervenu pour 215,45 €).

Le cas échéant, les crédits sont ponctionnés sur ceux affectés au compte 16 (enveloppe « remboursements de dépôts de garantie ») dans le cadre de la fongibilité asymétrique.

• Chapitre 16 – Remboursement des dettes financières

Budget modifié 2010 : 35.784,55 €
Dépense effective 2010 : 27.595,44 € (37.310,88 M€ en 2009)
Taux de consommation 2010 : 77,11 % (74,62 % en 2009 et 60,41 % en 2008)

Il s'agit essentiellement des remboursements des dépôts de garanties aux locataires tiers.

La tendance vers une stabilisation des dépenses de ce type se confirme autour d'une fourchette comprise entre 25 K€ et 35 K€ par an. Elle suit l'évolution à la baisse de l'occupation des logements de l'établissement par des locataires tiers, ces derniers étant remboursés de leurs dépôts de garantie lors de leur sortie du logement Masse.

• Compte 20 – Immobilisations incorporelles

Budget modifié 2010 : 31.597,65 €
Dépense effective 2010 : 9.328,80 € (0 € en 2009)
Taux de consommation 2010 : 29,52 % (0 % en 2009)

Une seule dépense sur ce compte a été enregistrée en 2010 : il s'agit d'une dépense d'adaptation du logiciel [SIREP@Net](#) et, plus précisément, de l'interface entre l'application Gestion Locative et [SIREP@Net](#) dans le cadre du nouveau marché passé avec l'éditeur GFI Progiciels début 2010.

• Comptes 21/ 23 – Immobilisations en cours

Budget modifié 2010 : 9,621 M€
Dépense effective 2010 : 4,456 M€ (3,045 M€ en 2009)
Taux de consommation 2010 : 46,32 % (34,78 % en 2009 et 22,39 % en 2008)

En raison de la comptabilisation par composant, les comptes 21x « immobilisations corporelles » et 23x « immobilisations corporelles en cours » regroupent l'essentiel des crédits destinés au financement des opérations de programmations immobilières.

La plupart de ces opérations sont considérées comme amortissables et impactent des composants « historiques » précisément valorisés à l'actif de la Masse depuis l'écèlement de la valeur des immeubles en « composants » fin 2007 début 2008.

Les crédits des comptes 21x et 23x servent au mandatement des travaux *stricto sensu*, mais aussi de toutes les « études » qui leur sont rattachées et concourent à leur réalisation : contrôle technique, mission SPS, honoraires divers d'architectes ...

A ce titre, ces dépenses « d'études » sont amortissables comme les travaux eux-mêmes.

Il est à noter que, mêmes rattachées à des opérations de travaux amortissables, les dépenses de publicité et de reprographie restent considérées comme de simples charges de fonctionnement et leurs crédits sont prévus au compte de résultat sur les lignes de dépenses 62x.

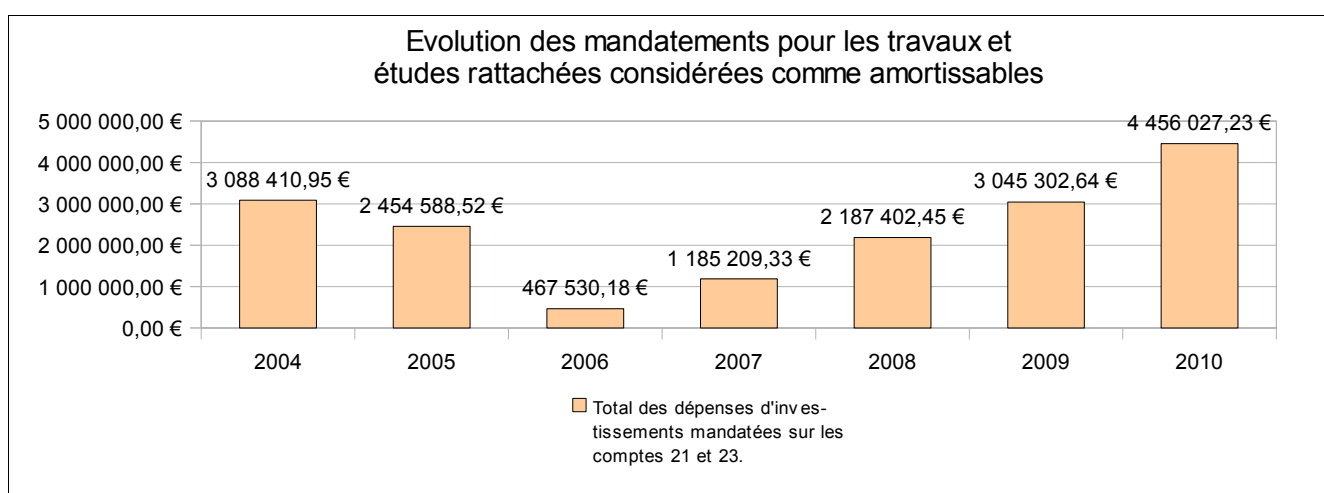
L'année 2010 a été marquée par le versement d'avance de 1.701.118 € à la SOGEMAC, concernant la rénovation globale de la cité de L'Hay-les-Roses.

Les principaux mandatements (supérieurs à 100.000 euros) sont listés ci-dessous. Les dépenses restantes aux comptes 21 et 23 sont demeurées largement en deçà des attentes de l'établissement public (*pour les raisons évoquées supra*). Notons cependant un meilleur taux de consommation comparé aux années précédentes) :

- ✓ 297.306,44 € concernant l'opération de remplacement des menuiseries de la cité d'Anglet.(SR Masse de Bayonne) ;
- ✓ 235.983,80 € pour des travaux concernant des travaux de rénovation des salles de bain de la cité de Saint-Louis Ancienne (SR Masse de Mulhouse) ;
- ✓ 189.462 € pour les travaux de réfection de façades et de toiture toujours à la cité de Saint-Louis Ancienne (SR Masse de Mulhouse) ;
- ✓ 150.000 € pour des travaux de désenfumage et la réfection d'un bâtiment à la cité de Chamonix (SR Masse de Chambéry) ;
- ✓ 110.000 € concernant des travaux de ravalement de façade à la cité de Saint-Avold (SR Masse de Metz).

Le tableau et le graphique ci-dessous indiquent l'évolution favorable des dépenses dédiées aux travaux amortissables : + 46,32 % en 2010 par rapport à 2009.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total des dépenses d'investissements mandatées sur les comptes 21 et 23.	3 088 410,95 €	2 454 588,52 €	467 530,18 €	1 185 209,33 €	2 187 402,45 €	3 045 302,64 €	4 456 027,23 €



L'audit réalisé par l'Inspection des Services au cours de l'été 2006 a systématisé le versement d'avances de fonds pour des montants inférieurs à la pratique passée et conditionnés ceux-ci à la notification des marchés (sauf pour le lancement des « études »). Aussi, les avances de fonds versées au cours de l'exercice budgétaire 2006 ont constitué un plancher.

Depuis quatre ans, la tendance s'oriente vers une progression annuelle du mandatement des avances de fonds et donc traduit une meilleure exécution de la PI.

Le tableau suivant de suivi des dépenses de PI illustre les progrès accomplis par l'EPA sachant que les mandatements combinent plusieurs comptes de dépenses.

Exercice	Compte d'exécution mandat	Dépenses nettes de travaux en 2009 (entretien courant compris)	Evolution 2009/2008	Exercice	Compte d'exécution mandat	Dépenses nettes de travaux en 2010 (entretien courant compris)	Evolution 2010/2009
2009	615x	1 115 674,85 €	42,42%	2010	615x	990 324,92 €	-11,24%
2009	21x / 23 x	2 592 270,29 €	18,60%	2010	21x / 23 x	4 399 519,02 €	69,72%
TOTAL travaux		3 707 945,14 €	24,88%	TOTAL travaux		5 389 843,94 €	45,36%
2009				2010			
2009	62268	603 156,71 €	-7,08%	2010	62268	506 239,86 €	-16,07%
2009	6231	117 025,87 €	86,98%	2010	6231	93 996,31 €	-19,68%
2009	6237	3 760,85 €	-81,93%	2010	6237	14 036,88 €	273,24%
TOTAL "études"		723 943,43 €	-1,17%	TOTAL "études"		614 273,05 €	-15,15%
Exercice 2009				Evolution 2008 -> 2009			
4 431 888,57 €				19,73%			
Réalisé / à 2008				119,73%			
Exercice 2010				Evolution 2009 -> 2010			
6 004 116,99 €				35,48%			
Réalisé / à 2009				135,48%			

Les comptes indiqués font parfois l'objet de mandatements *pour ordre* et n'aboutissent à aucun paiement de travaux. Ils viennent corriger certaines erreurs d'imputation, notamment lorsqu'il s'agit de débiter un compte 21/23 pour la valeur exacte des travaux à amortir, une partie de l'opération ayant, dans un premier temps, été mandatée en tant que charges de fonctionnement (en tant que « travaux non amortissables »).

Les montants de dépenses repris dans le tableau ci-dessus constituent des montants de dépenses « réelles » (nettes des mandatements *pour ordre*).

Au total, les dépenses de travaux amortissables se sont élevées en 2010 à 4,399 M€, en augmentation de 69,72 %.

L'écart avec les 9,621 M€ inscrits au budget fin 2010 en DM 2 demeure très important. Les dépenses globales de PI ont atteint le niveau record de 6 M€, en progression de 35,48 % par rapport à 2009.

- Compte 27 – Participations et autres immobilisations financières**

Budget modifié 2010 : 1.000 € Dépense effective 2010 : 0 € (aucune dépense en 2009) Taux de consommation 2010 : 0 %

Les crédits de ce compte permettent le versement de cautions²⁷ directement par l'EPA (logements pris à bail auprès de bailleurs, compteurs d'eau...).

Il s'agit de dépenses exceptionnelles. Aucun mouvement n'a été constaté depuis 2008.

II. BUDGET VOTÉ – RECETTES ENCAISSÉES

Les ressources constatées en 2010 et qui concernent le tableau de financement sont principalement constituées par le versement du CAS (4^{ème} tranche versée au bénéfice de l'EPA pour 2,594 M€).

• Compte 10 – Capital et réserves

Budget modifié 2010 : 35.000 €

Recette effective 2010 : 32.564,62 € (41.317,40 € en 2009)

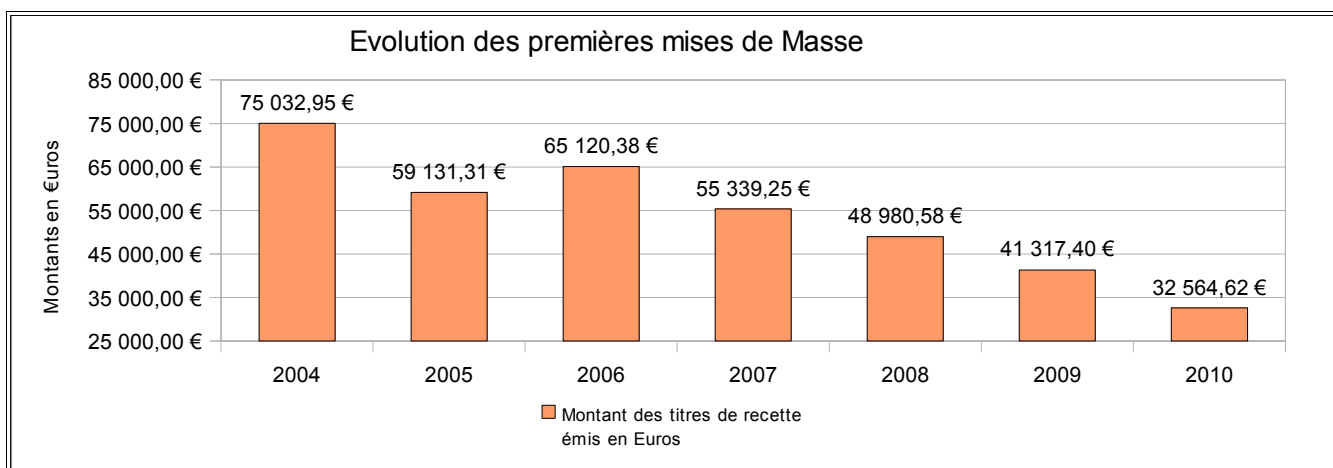
Taux de réalisation 2010 : 93,04 % (118,05 % en 2009 et 81,63 % en 2008)

Ce compte retrace principalement les recettes liées :

- ✓ au versement de la première mise de Masse (au compte 1028) par les locataires douaniers ;
- ✓ et l'inscription au bilan²⁸ des immeubles mis, le cas échéant, à disposition de l'EPA par le biais d'une convention d'utilisation au cours de l'exercice : aucune nouvelle inscription n'est à relever en 2010.

S'agissant des titres de recettes émis par les services ordonnateurs pour les premières mises de Masse, le fléchissement, depuis l'exercice budgétaire 2004, se confirme²⁹.

Par rapport à 2009, une nouvelle baisse des premières mises de Masse est constatée (– 21,18 %).



Cette baisse indique que les agents douaniers souscrivant pour la première fois une convention d'occupation avec l'EPA sont de moins en moins nombreux. Le tableau suivant reprend le nombre de titres de recette émis au titre de l'encaissement des premières Mises de Masse et confirme la tendance baissière du nombre de nouveaux entrants douaniers.

²⁷ se reporter à la nomenclature de l'EPA pour plus de précision sur le libellé de ce compte.

²⁸ opération interne comptable. Aucun crédit n'est ordonnancé par l'ordonnateur pour procéder à l'inscription de ces valeurs dans les comptes de l'établissement public.

²⁹ cf. rapport d'exécution budgétaire 2007.

<i>Exercice budgétaire</i>	<i>Nombre de titre émis au compte 1028</i>
2001	358
2002	394
2003	337
2004	471
2005	356
2006	389
2007	314
2008	293
2009	233
2010	187

Ainsi, le nombre de locataires entrants dans un logement Masse pour la première fois en 2010 a été le plus faible enregistré depuis 2001.

- **Compte 13 – Subvention d'investissement**

Budget modifié 2010 : 2,658 M€ Recette effective 2010 : 2,659 M€ Taux de réalisation 2010 : 100,03 %
--

Ce compte retrace principalement les recettes de subvention d'investissement liées :

- ✓ au versement du compte d'affectation spéciale (CAS) d'une partie des recettes provenant de la vente, par France Domaine, des logements auparavant remis en dotation à l'établissement public ;
- ✓ au versement d'autres subventions d'investissement le cas échéant : par exemple, subventions octroyées à l'EPA dans le cadre de travaux en cours dans des cités domaniales gérées par l'EPA en Basse-Normandie et repris au plan de relance gouvernemental.

S'agissant des recettes issues du CAS

La note de présentation du budget modifié de fin 2010 (DM 2) reprend l'historique des versements réalisés au profit de l'EPA après une quatrième tranche de 2.594.301 € encaissée courant novembre 2009 :

Versement	Exercice budgétaire	Montant	Date de paiement
1	2007	2 752 770,00 €	Décembre 2007
2	2008	1 241 812,60 €	Mai 2008
3	2009	1 206 473,09 €	Septembre 2009
4	2010	2 594 301,00 €	Novembre 2010
	TOTAL	7 795 356,69 €	

S'agissant des travaux de Basse-Normandie repris au plan de relance gouvernemental

La préfecture de région a fait verser au profit de l'EPA une première tranche de 12.850,00 € fin septembre 2009, puis une seconde tranche de 179.150,00 € mi décembre 2009. Le total de cette subvention s'élève à 192.000 €. Le solde, soit 65.000 € a été versé à l'EPA mi décembre 2010.

- **Compte 16 – Emprunts et dettes assimilées**

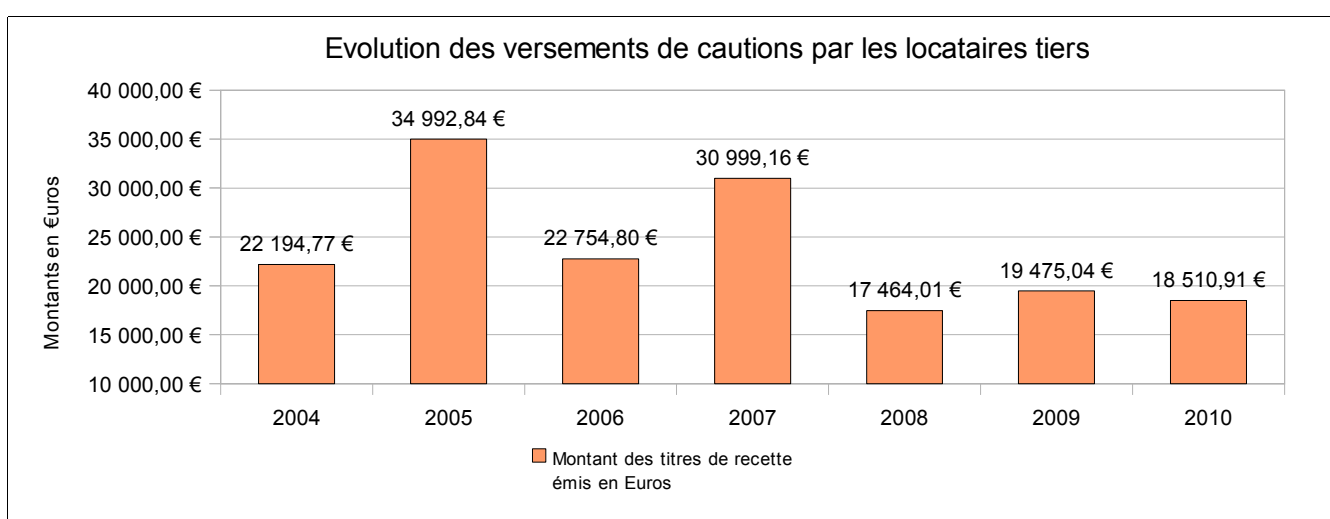
Budget modifié 2010 : 18.500 €
 Recette effective 2010 : 21.238,74 €
 Taux de réalisation 2010 : 114,80 % (114,56 % en 2009 et 87,32 % en 2008)

Ce compte retrace principalement

- ✓ au compte 1651 les dépôts de garantie versés par les locataires « tiers » (non douaniers) lors de l'attribution d'un logement par l'EPA ;
- ✓ au compte 1658 les cautions versées en contrepartie de badges, de clés magnétiques...

Le graphique suivant illustre la tendance à la baisse constatée depuis 2004.

La remontée relevée en 2007 de 36,23 % apparaissait alors paradoxale. Le nombre de locataires tiers semble stabilisé puisque les dépôts de garantie se situent à des niveaux faibles malgré une petite augmentation en 2009.



- **Comptes 21 et 23 – "Immobilisations – Travaux d'amélioration" et "Immobilisations en cours"**

Budget modifié 2010 : 29.119 €
 Recette effective 2010 : 99.980,07 € (131.245,85 € en 2009)
 Taux de réalisation 2010 : 343,35 % (157,51 % en 2009)

Ces comptes peuvent être utilisés en recettes dans le cadre de remboursements de sommes à l'EPA pour des excédents dégagés sur avances de fonds pour travaux d'investissement (soumis à amortissements).

Habituellement modestes, les remboursements versés à l'EPA Masse en raison d'avances de fonds initiales trop importantes ont été les suivantes pour les comptes 21/23.

Une partie de ces sommes correspondent à des opérations qui ont été annulées suite à des remises à France Domaine pour vente.

En 2010, les remboursements perçus par l'EPA suite à des avances trop importantes versées aux sociétés mandataires atteignent un montant très modeste de 2.091,96 € ; ils concernent deux opérations : réfection des salles de bain et remplacement des colonnes d'évacuation à la cité de Mons en Baroeul (SR Masse de Lille), et remplacement des sols des pièces sèches de la cité de Montmélian (SR de Chambéry).

Ces montants sont les seuls réellement encaissables par l'EPA. Le reste de ces recettes est lié à des cessions d'immobilisations (63.209,93 €), puis à des opérations pour ordre (6.327,49 €) et enfin à des régularisations pour corriger des erreurs³⁰ d'imputation comptable sur des opérations de travaux avec les sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage (28.350,69 €).

- **Compte 27 – Prêts consentis à des organismes de construction (compte 2744)**

Budget modifié 2010 : 0 € Recette effective 2010 : 0 €

Des recettes peuvent être émises sur ce compte lorsqu'un opérateur, avec lequel l'EPA a signé une convention s'accompagnant du versement d'une subvention de l'établissement public, rembourse la somme à la Masse des douanes à échéance prévue par ladite convention.

Aucun enregistrement de recette n'a été constaté en 2010.

- **Compte 27 – Dépôt (compte 2751)**

Budget modifié 2010 : 0 € Recette effective 2010 : 0 €

Ce compte est utilisé lorsqu'un opérateur rembourse à l'EPA Masse une caution. Il s'agit de quelques cas pour lesquels l'EPA a initialement versé une caution pour l'obtention d'un compteur d'eau ou d'électricité dans les communs d'une cité.

Aucun enregistrement de recette n'a été constaté en 2010.

En conclusion, l'activité de l'EPA a généré en 2010 une capacité d'autofinancement (CAF) de 2,839 M€ alors que la DM 2 fin 2010 prévoyait un montant moindre (397.430 €).

Au niveau de l'équilibre « dépenses décaissables » / « recettes encaissables », l'écart se maintient en faveur des recettes indépendamment du nouveau recul des facturations de redevances d'occupation (notamment les ressources issues du parc locatif).

Les ressources au tableau de financement se sont ainsi élevées à 5,652 M€, bien supérieures au montant prévu fin 2010 (3,138 M€).

L'équilibre emplois-ressources a permis un nouvel abondement au fonds de roulement de 1,159 M€, augmentant à due concurrence la trésorerie de l'EPA qui s'élève fin 2010 à 17,083 M€.

Ce niveau de trésorerie, nette du besoin en fonds de roulement (BFR), sera pris en compte pour l'élaboration du budget primitif 2012 (BP 2012).

Globalement, à l'issue de cette nouvelle année, la situation budgétaire de l'EPA à court et moyen terme reste favorable.

³⁰ Essentiellement pour basculer des valeurs de travaux mandatés initialement en tant qu'immobilisations sur un compte de charges. En cours d'exercice comptable, cette correction peut s'effectuer par simple réimputation. Lorsque les comptes sont clôturés, la correction s'effectue par émission de titres de recette pour ordre sur le compte 2x concerné, puis par un mandat pour ordre sur le compte de charge 6x.

Priorité doit être donnée, sur les prochains exercices, à la réalisation des opérations de programmation immobilière engagées juridiquement et à la consommation des disponibilités actuellement placées à la CDC.

Annexe 1

COMPTE FINANCIER POUR L'EXERCICE 2010

ANALYSE DU RESULTAT D'EXPLOITATION

ACS	Comptabilités	Charges	Produits	Profit (120)	Perte (129)	Résultat par ACS
A.C.P.	A.C.P.	670 837,33	694 373,81	23 536,48		23 536,48
Bayonne	Bayonne	490 091,98	618 599,77	128 507,79		128 507,79
Bretagne	Bretagne	384 275,40	327 329,45		56 945,95	138 780,90
	Pays de la Loire	261 274,13	381 879,52	120 605,39		
	ENBD La Rochelle	225 558,17	300 679,63	75 121,46		
Dunkerque	Dunkerque	987 044,70	1 192 798,86	205 754,16		377 087,15
	Lille	637 040,94	808 373,93	171 332,99		
Franche-Comté	Bourgogne	138 720,26	193 451,42	54 731,16		-19 081,57
	Franche-Comté	418 184,34	344 371,61		73 812,73	
Guadeloupe	Guadeloupe	297 560,31	363 386,83	65 826,52		65 826,52
Guyane	Guyane	214 203,70	446 921,68	232 717,98		232 717,98
Ile de France	Ile de France	4 929 330,71	4 568 130,64		361 200,07	-360 841,03
	Réunion	17 475,22	17 834,26	359,04		
Le Havre	Basse-Normandie	260 371,24	246 499,64		13 871,60	152 061,02
	Le Havre	564 414,91	843 456,48	279 041,57		
	Rouen	364 856,94	251 747,99		113 108,95	
Léman	Chambéry	594 985,45	589 774,06		5 211,39	83 603,86
	Léman	1 100 169,36	1 185 842,56	85 673,20		
	Lyon	195 766,34	198 908,39	3 142,05		
Marseille	Corse	330 741,01	413 025,14	82 284,13		1 041 768,08
	Marseille	818 405,06	1 322 464,43	504 059,37		
	Montpellier	410 313,27	551 596,58	141 283,31		
	Nice	480 511,36	580 276,99	99 765,63		
	Perpignan	405 719,68	533 946,92	128 227,24		
	Provence	351 244,64	437 393,04	86 148,40		
Martinique	Martinique	83 301,67	60 891,34		22 410,33	-22 410,33
Metz	Metz	574 705,28	745 788,92	171 083,64		303 683,90
	Mulhouse	631 677,02	764 277,28	132 600,26		
TOTAUX		16 838 780,42	18 984 021,17	2 791 801,77	646 561,02	2 145 240,75

RESULTAT NATIONAL 2010

Bénéfice (120) =

2 145 240,75

Annexe 2

Détail de l'impact sur le bénéfice de la mesure relative à la constatation des régularisations des charges locatives (charges locatives récupérables = ressources au compte 7031 = facturation par l'EPA du remboursement attendu au titre du remboursement des charges récupérables par les locataires à l'EPA).

NB : se reporter également au guide pratique des opérations d'inventaire 2010 et aux explications fournies dans le présent rapport sur les recettes émises au compte 70).

<i>Services régionaux</i>	<i>Titre de recette pour ordre émis sur exercice comptable 2010</i>	<i>Réduction de recette pour ordre émis sur exercice comptable 2010</i>
R00 Service Central	Sans objet	Sans objet
R02 Basse Normandie	1 022,21 €	
R03 Bayonne		4 127,98 €
R05 Bourgogne		4 772,51 €
R06 Bretagne		3 125,46 €
R08 Chambéry	1 862,00 €	
R10 Corse	19 132,76 €	
R11 Dunkerque	7 891,35 €	
R12 Franche-Comté	18 772,13 €	
R13 Ile de France	118 797,79	
R14 Le Havre		12 066,45 €
R15 Léman		21 757,18 €
R16 Lille		12 298,38 €
R17 Lyon	867,13 €	
R18 Marseille		3 185,61 €
R19 Metz		473,02 €
R21 Montpellier	1 114,36 €	
R22 Mulhouse	5 565,75 €	
R24 Nice		26 716,71 €
R25 Pays de Loire	4 063,72 €	
R26 Perpignan		35 157,71 €
R29 ENBD La Rochelle	152,54 €	
R30 Provence		4 263,20 €
R31 Rouen	11 574,94 €	
R34 Martinique	6 388,46 €	
R35 Guadeloupe		148,36 €
R36 Guyane		3 548,50 €
R37 La Réunion	3,37 €	
TOTAUX	197 208,51 €	131 641,07 €

Annexe 3

Extrait des dépenses réalisées au compte 63 (taxes foncières TEOM, ...) en 2010

Taxes foncières / TEOM 2010		Taxes foncières / TEOM 2010								Evolution 2009/2010		
SR	Nom de la cité	Taxe foncière (compte 63512) - 2010 [non récupérable sur les locataires]	TEOM - 2010 (compte 635132)	Autres taxes éventuelles (Taxe habitation pour lgts pour célibataire, taxes sur logements inhabités,)	Frais divers - 2010 (frais de gestion, etc ...) demeurant à la charge de l'EPA Masse (non récupérable sur les locataires)	Somme - 2010	Total par SR	En % / cité	% / SR	TF évolution 2009/2010	TEOM / REOM évolution 2009/2010	Evolution globale
R10	Ajaccio	880,00 €	10 994,00 €			11 874,00 €	42 548,00 €	0,68%	2,88%	20,71%	20,72%	20,72%
R13	L'Hay les Roses (reliquat de taxe 2007)					0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
R13	L'Hay les Roses					0,00 €		0,00%		-100,00%	-100,00%	-100,00%
R14	Le Havre	130 060,00 €	35 316,00 €			165 376,00 €	165 376,00 €	9,48%	11,21%	1,25%	2,76%	0,62%
R15	Douvaine	106,00 €	1 328,00 €			1 434,00 €	249 921,00 €	0,08%	4,90%	-13,11%	-12,92%	-12,93%
R16	Laons	17 374,00 €		824,00 €		18 198,00 €		1,04%	7,75%	18,86%	0,00%	24,50%
R18	La Joliette (redevance charges cumulées)					0,00 €		0,00%	16,94%	0,00%	0,00%	0,00%
R18	La Joliette	162 905,00 €	68 618,00 €			231 523,00 €		13,27%		3,50%	21,40%	-0,89%
R18	Port de Bouc	18 083,00 €				18 083,00 €		1,04%		1,23%	0,00%	1,23%
R18	Port Saint-Louis	315,00 €				315,00 €		0,02%		21,62%	0,00%	21,62%
R24	Val du Careï	22 399,00 €	6 593,00 €			28 992,00 €		1,66%	2,28%	1,44%	11,67%	3,60%
R29	La Rochelle	23 825,00 €	3 532,00 €			27 357,00 €	27 357,00 €	1,57%	1,85%	2,82%	1,23%	2,61%
R30	Hyères	100,00 €	1 253,00 €			1 353,00 €		0,08%		12,36%	12,68%	12,66%