

## MOULINS HABITAT – BUDGET 2007

<b>I - SECTION DE FONCTIONNEMENT</b> .....	<b>3</b>
DEPENSES.....	3
60 - ACHATS - sauf 603 - 3 620 000 € (+ 10.80 %).....	3
603 - VARIATION DES STOCKS – 25 000 € (- 66.67 %).....	3
61 - SERVICES EXTERIEURS – 3 408 000 € (+ 5.50 %).....	3
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS – 757 000 € (- 7.60 %).....	4
63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 083 000 € (+ 2.80 %).....	4
64 - CHARGES DE PERSONNEL – 3 278 000 € - 391 000 € DE RECETTES (+ 2.60%).....	4
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 185 000 € (+ 19.40 %).....	4
66 -CHARGES FINANCIERES – 3 058 000 € DONT 818 000 D'INTERETS COURUS NON ECHUS (+54.30 %).....	5
67 -CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION - 2 930 000 € (+ 877,20 %).....	5
68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS – 4 008 000 € (+ 18,10 %).....	5
RECETTES.....	7
70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 16 023 500 € (+ 3,90 %).....	7
74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 185 000 € (- 69.50 %).....	7
76 - PRODUITS FINANCIERS – 298 000 € (+ 367.90 %).....	7
77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 4 455 000 € (+ 444.70 %).....	8
78 - REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET SUBVENTIONS – 240 000 € (IDEM).....	8
603 – Variation des stocks - 60 000 € - 25 000 € (-58.30 %).....	8
649 – Remboursement de frais de personnel – 391 000 € (+ 1.30 %).....	8
<b>II - SECTION D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>9</b>
DEPENSES.....	9
DEFICIT ANTERIEUR REPORTE – 2 749 000 € (+ 65.60 %).....	9
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT - 680 000 € (- 3.00 %).....	9
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 3 551 000 € (+ 3.00 %).....	9
20 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - 120 000 € (+ 235.30 %).....	9
211/2131 - TERRAINS/IMMEUBLES DE RAPPORT – 2 230 000 € (+ 50.40 %).....	10
215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE - 15 000 € STABLE.....	10
2182 - MATERIEL DE TRANSPORT – 35 000 € (+ 40.00 %).....	10
2183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE - 108 000 € (+ 54.30 %).....	10
2184 - MOBILIER - 15 000 € STABLE.....	10
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS – 33 870 000 € (+ 208.60 %).....	11
26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS – NEANT.....	11
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 240 000 € STABLE.....	11
RECETTES.....	12
1067 - EXCEDENT D'EXPLOITATION AFFECTE A L'INVESTISSEMENT – 1 025 000 € (+ 19.50 %).....	12
13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 6 275 000 € (+ 12.70 %).....	12
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 32 717 000 € (+ 234.90 %).....	12
2131 - IMMEUBLES DE RAPPORT (CESSIONS) – 212 000 € (+ 9.80 %).....	12
28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 2 960 000 € (- 0.70 %).....	12
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 280 000 € STABLE.....	13
BUDGETS ANNEXES.....	13

La Présidente présente au Conseil d'Administration le projet de Budget 2007 qui a fait l'objet d'une réflexion collective des services tenant compte de la concertation régulière avec les associations de locataires et les administrateurs.

Ce budget reste largement dépendant de l'exécution du PRU, qui a fait l'objet d'un vote à l'unanimité de notre Conseil d'Administration.

L'effort de travaux sur le patrimoine s'élève à 1 650 K€.

Dans le respect des engagements de modération de l'augmentation des loyers, ceux-ci augmenteront de 2.46 % au 1er juillet 2007 (soit 1.23 % en masse pour 2.46 % d'évolution de l'indice IRL).

L'augmentation des loyers fait l'objet d'une délibération distincte.

Dans ce contexte il a été possible

■ **D'aboutir à la présentation d'un Budget en équilibre :**

- En maintenant à un niveau élevé les programmes de travaux et d'amélioration du patrimoine et d'investissement.
- En prévoyant les investissements du P.R.U. (Projet de Rénovation Urbaine) de Moulins Habitat.
- En contenant l'augmentation des loyers (1.23 % en masse soit 2.46 % au 1<sup>er</sup> juillet)

Il est rappelé que le vote du Budget intervient au niveau du Chapitre. Le détail par article ou rubrique constitue néanmoins un instrument de maîtrise des dépenses au niveau des services.

Ce budget a été construit suivant les nouvelles normes comptables en matière de travaux et d'amortissements (cf. Article 322-3 du règlement n° 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au plan comptable général modifié par le règlement n°2002-10 du CRC).

---

## **I - SECTION DE FONCTIONNEMENT**

---

### **DEPENSES**

60 - ACHATS - SAUF 603 - 3 620 000 € (+ 10.80 %)

Ce Chapitre est en hausse de 10.80 % par rapport à 2006.

Il décrit essentiellement les fournitures facturées à l'office concernant notamment les dépenses d'électricité, d'eau, de gaz, de chaleur (chauffage des logements de la Z.A.C. des Champins), de carburants et lubrifiants, de combustibles, d'entretien et de petits équipements ainsi que les fournitures administratives.

603 - VARIATION DES STOCKS – 25 000 € (- 66.67 %)

Pour respecter les dispositions de l'instruction comptable le compte 603 - Variation des stocks - sera servi en 2007 comme les années précédentes.

Du fait d'une réduction du stock en magasin la variation des stocks est en baisse par rapport à celle prévue pour 2006.

61 - SERVICES EXTERIEURS – 3 408 000 € (+ 5.50 %)

Ce chapitre intègre les dépenses liées au nettoyage, au chauffage hors ZUS et à la maintenance des ascenseurs.

Le détail en annexe fait apparaître le programme 2007 des travaux d'entretien et réparation, d'entretien courant, de gros entretien.

On constate notamment un budget de Gros Entretien qui atteint 1 650 000 €, complété par un budget d'entretien courant de 100 000 €. Il y a lieu de noter que les nouvelles règles comptables ont pour incidence de basculer en classe 2 (investissement) ou au compte 615-2 (entretien) les dépenses jusqu'alors imputées en 615-3 (grosses réparations).

62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS – 757 000 € (- 7.60 %)

Le poste 622 - Rémunération d'intermédiaires et honoraires est en légère baisse pour 2007.

Le compte du personnel extérieur à l'office est en baisse par rapport à 2006 mais le montant alloué à la Régie de Quartier est maintenu.

63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 083 000 € (+ 2.80 %)

Ce poste contient les taxes foncières qui sont en augmentation par rapport à 2006 de 1.90 %.

Les montants liés à la formation sont au 631 et au 633. Ils comportent des montants de cotisation et un budget permettant de rémunérer directement des formateurs.

64 - CHARGES DE PERSONNEL – 3 278 000 € - 391 000 € DE RECETTES (+ 2.60%)

A partir d'une évaluation individuelle des rémunérations, le chapitre décrit les charges induites par la prise en compte du personnel.

Il a été tenu compte de l'évolution de la valeur du point, de l'application de l'accord d'entreprise, des changements de fonction et des répercussions des évolutions du personnel en 2006, incluant notamment le remplacement du personnel ayant quitté l'office, ou susceptible de le quitter en 2007, les embauches effectuées dans le cadre des 35 heures.

65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 185 000 € (+ 19.40 %)

Ce chapitre retrace principalement les dépenses liées aux pertes sur créances irrécouvrables qu'elles aient fait l'objet ou non d'une provision.

Cette évolution s'explique par les dettes accumulées par les locataires partis en 2004, et surtout de la volonté de l'office de tenir à jour les passages à perte.

Rappelons qu'il s'agit d'une mesure de bonne gestion des dettes de tiers qui n'annule pas les dettes en cause et qui pour l'essentiel n'influe pas sur le compte d'exploitation, des provisions réglementaires étant constituées chaque année à ce titre.

66 -CHARGES FINANCIERES – 3 058 000 € DONT 818 000 D'INTERETS COURUS NON ECHUS (+54.30 %)

Consécutives des emprunts souscrits par l'office, elles constituent un poste important qui augmente de 54.30 % hors I.C.N.E. Cette forte hausse est liée au PRU.

Cette évolution tient compte des nouveaux emprunts contractés ou à contracter, et des variations successives de taux (développement de la construction neuve).

67 -CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION - 2 930 000 € (+ 877,20 %)

Sur ce chapitre sont imputés :

- Les subventions accordées à l'A.D.I.L.
- Les valeurs comptables des éléments d'actif cédés liés à la vente éventuelle de pavillons 260.000 €.
- Les sinistres à hauteur de 100.000 € quelle que soit la possibilité de remboursement ultérieur par la Compagnie d'Assurance.
- La redevance au F.S.L. 22.000 €.
- **Enfin on trouve les dépenses de démolitions pour un montant de 2 495 000 €**

On trouve également à ce poste les subventions accordées aux associations.

La politique de soutien renforcé à l'action associative initiée en 2002 est maintenue au même niveau que pour l'année 2006, en souhaitant que plus de projets encore nous parviennent et que progressivement les nouvelles modalités de financement liées à la politique de la Ville soient mieux comprises par les associations.

68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS – 4 008 000 € (+ 18,10 %)

Ce chapitre important présente une augmentation prévisionnelle de 18.10 %. Sur ce chapitre sont imputées les sommes liées à la mise en service progressive des opérations de construction (logements) ou de réhabilitation, ainsi qu'à l'acquisition de matériel informatique et de progiciels.

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles obéissent à des règles incontournables.

En particulier les amortissements doivent permettre au minimum de compenser le remboursement en capital des emprunts souscrits pour financer les immeubles de rapport.

Cette nécessité a été respectée pour l'élaboration du Budget 2007 tout en tenant compte des nouvelles dispositions comptables (IAS Amortissement par composants).

La dotation aux créances douteuses doit couvrir la totalité des sommes dues par les locataires dont la dette a une origine antérieure à un an, la moitié des dettes dont l'origine est comprise entre 6 mois et un an, et le quart de celles dont l'origine est comprise entre 3 et 6 mois.

Le montant estimé à 280 000 € est stable en 2007 après un ajustement en 2003. Cette somme est reprise au compte 49 de la section d'investissement.

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>DIFFERENCE</b>
<b>Amortissements</b>	<b>3 112 500</b>	<b>3 043 000</b>	<b>- 69 500</b>
<b>Provisions pour démolitions</b>	<b>0</b>	<b>685 000</b>	<b>+ 685 000</b>
<b>Créances douteuses</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>0</b>

## RECETTES

### 70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 16 023 500 € (+ 3,90 %)

Le chapitre est essentiellement constitué des recettes provenant des loyers et des charges récupérées.

L'évolution est due principalement à l'augmentation du coût des charges (gaz) et dans une moindre mesure sur loyer (1.23 %).

Le taux de vacance a été anticipé à hauteur de 5 % tenant compte de la vacance forcée pour démolition.

Les recettes liées à la prestation de services (aménagement) sont prévues en hausse à hauteur de 85 500 € .

### 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 185 000 € (- 69.50 %)

La recette prévue provient de la subvention versée par la Commune de Moulins pour l'entretien des espaces verts par le personnel de l'office (prise en compte dans le budget à hauteur de 80 000 €).

Une subvention Web Trotter a été prise en compte à hauteur de 5 000 € ainsi qu'une subvention d'un montant de 100 000 € concernant le projet TRUSTED.

### 76 - PRODUITS FINANCIERS – 298 000 € (+ 367.90 %)

Au regard des évolutions de 2006, l'office dispose désormais d'une trésorerie placée quasi exclusivement sur des horizons courts.

La mobilisation de certains emprunts importants devrait contribuer en soldant les préfinancements à accroître la trésorerie de l'office en 2007.

Il n'est pas prévu en 2007 de produits financiers exceptionnels issus de la vente d'O.A.T. (vente réalisée en 2002 à 100 %).

## 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 4 455 000 € (+ 444.70 %)

Ce chapitre prévoit essentiellement une subvention pour compenser les pertes d'exploitation liées à la vacance forcée à hauteur de 1 274 000 € ainsi qu'une subvention prenant en charge la totalité des dépenses de démolition pour un montant de 2 093 500 €.

Le chapitre décrit aussi, une recette d'ordre de 680 000 € qui représente la quote part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice. Une dépense de même montant au compte 139 matérialise le caractère formel de cette recette.

Ce transfert d'une section à l'autre, édicté par l'Instruction M 31, s'opère sur une durée identique à celle retenue pour l'amortissement des immobilisations acquises ou créées à l'aide des subventions. Il s'agit d'une recette budgétaire d'ordre en section de fonctionnement et d'une dépense de la section d'investissement.

Une somme de 300 000 € représentant les diverses autres cessions a également été inscrite à ce chapitre, elle constitue la contrepartie des charges envisagées au compte 675 (Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés).

## 78 - REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET SUBVENTIONS – 240 000 € (IDEM)

Suite aux nouvelles règles comptables, la reprise pour grosses réparations est supprimée.

## 603 – VARIATION DES STOCKS - 60 000 € - 25 000 € (-58.30 %)

Il s'agit d'une écriture de contrepartie du compte de charges 6032.

## 649 – REMBOURSEMENT DE FRAIS DE PERSONNEL – 391 000 € (+ 1.30 %)

Le poste 649 en recettes est apparu pour la première fois en 2001 dans le budget de l'office.

Il correspond aux remboursements du CNASEA, de DEXIA, qui diminuent les charges de personnel et aux financements ingénierie ANRU.

Il intègre une quote-part raisonnable de remboursements d'assurances correspondant à des congés de maladie.

**Le budget de fonctionnement est présenté en strict équilibre comptable des dépenses et des recettes.**

**Cette présentation correspond aux règles budgétaires en vigueur dans les offices publics d'aménagement et de construction.**

---

## **II - SECTION D'INVESTISSEMENT**

---

### **DEPENSES**

DEFICIT ANTERIEUR REPORTE – 2 749 000 € (+ 65.60 %)

Cette somme correspond à la différence entre les engagements de dépenses d'investissement et les décisions de financement correspondantes obtenues.

Pour l'essentiel il s'agit de prêts Caisse des Dépôts en cours de contractualisation.

13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT - 680 000 € (- 3.00 %)

Cette somme alimente l'article 777 de la section de fonctionnement (cf. SUPRA) (amortissement de toutes les subventions sauf celles de fonctionnement).

16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 3 551 000 € (+ 3.00 %)

Le chapitre décrit par prêteur le montant de la part capital des emprunts remboursés par l'office ainsi que les intérêts courus, et le remboursement prévisible des cautions aux locataires partants.

20 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - 120 000 € (+ 235.30 %)

Sur ce chapitre ont été prévus les crédits nécessaires à l'acquisition des licences des systèmes d'exploitation du matériel informatique à installer en 2007 et des progiciels de bureautique associés. Ces dépenses s'inscrivent dans un programme pluriannuel sur 3 ans de mise à niveau de notre outil informatique et notre progiciel de gestion locative.

211/2131 - TERRAINS/IMMEUBLES DE RAPPORT – 2 230 000 € (+ 50.40 %)

Le montant inscrit correspond à l'acquisition des terrains ou des immeubles dans le cas d'opérations d'acquisition amélioration.

D'ores et déjà, il est à noter la poursuite de la politique de développement de l'office en parallèle du PRU avec un portefeuille de 25 logements neufs réalisables pour 2008, dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Ces opérations seront réalisées au rythme des financements octroyés.

215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE - 15 000 € STABLE

Cette somme sera consacrée à l'acquisition de divers matériels sur les résidences (nettoyeurs haute pression, chariot, matériel de nettoyage etc...).

2182 - MATERIEL DE TRANSPORT – 35 000 € (+ 40.00 %)

Cette somme sera consacrée à l'acquisition de deux nouveaux véhicules, un en remplacement du véhicule du Directeur Général et l'autre pour compenser le manque de véhicules au sein des bureaux de Moulins Habitat.

2183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE - 108 000 € (+ 54.30 %)

Le crédit sera consacré à l'amélioration du site central et à différents compléments matériels dans le cadre du plan à 3 ans de remise à niveau de notre matériel informatique.

2184 - MOBILIER - 15 000 € STABLE

Il s'agit de gérer les adaptations du mobilier existant.

## 23 - IMMOBILISATIONS EN COURS – 33 870 000 € (+ 208.60 %)

Ce poste, en hausse par rapport à la prévision budgétaire 2006 tient compte de l'avancement des opérations en cours :

- Constructions neuves de logements : Gennetines, Châtillon, Diou 10 lgts, La Chapelle aux Chasses, Monétay sur Loire, Boucé, Gannay sur Loire.
- Réhabilitations du patrimoine : Champmilan 555 lgts Elect San., Création d'ascenseurs à Champmilan.
- Autres constructions : Salle activités Foyer de Personnes Agées.

Il intègre aussi le lancement d'opérations nouvelles :

- Constructions neuves de logements : 29 rue des Magnots, Rue des Coularays, Rue A. d'Auvergne, Rue Marie Mercier, Madeleine 15 Plus, 54 rue Gaspard Roux, Beaulon, Rue Danton, 31 lgts individuels Thonier, 26 lgts collectifs Thonier, Chevagnes 6 lgts, Le Montet 7 lgts, Châtel de Neuvre 2 lgts, St Léger sur Vouzance 3 lgts, Chemin de Chavennes 8 lgts, Dompierre 17 lgts, 19 rue du Lycée, 44 Plus CD Plessis, Impasse de la Murière, 103 rue de Bourgogne, 75 rue des Garceaux, 9-11 rue des Minimes, Rue Achille Roche, Cours de Bercy, Rue Gare de Debord, 49 Bis rue de Decize, 82 rue Denis Papin, Ecoles Rives d'Allier, 17 rue Thonier, 53 Route de Montilly, 55 rue de Decize, 180 rue de Decize, Rue du Beau Crucifix, 88 rue Ampère, Madeleine 10 PLS, Bressolles.
- Réhabilitations du patrimoine : Résidentialisation Champins, Réhabilitation Champins, Résidentialisation Champmilan, Résidentialisation Thonier, Réhabilitation Thonier, Réhabilitation Plessis, Programme solaire Plessis, Nomazy ascenseur Bâtiment F, Résidentialisation Nomazy, Réhabilitation Nomazy.
- Autres opérations : Démolition Champins, Démolition Champmilan, Démolition Plessis, Démolition Nomazy, CHRS Avenue Meunier, Souvigny Gendarmerie, Hôtel de Police Notre Dame.

Deux tableaux annexés font apparaître le montant des travaux engagés non soldés pour 19 289 050 €, d'une part, et les travaux relatifs aux nouvelles opérations dont le règlement est prévu en 2007, 14 580 950 €.

## 26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS – NEANT

## 49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 240 000 € STABLE

La somme inscrite correspond à la part de provision qui est utilisée pour couvrir les admissions en non-valeur.

## RECETTES

1067 - EXCEDENT D'EXPLOITATION AFFECTE A L'INVESTISSEMENT – 1 025 000 € (+ 19.50 %)

Il fait apparaître la part du solde cumulé des excédents antérieurs sur lesquels seront prélevés les sommes nécessaires pour assurer le financement des investissements non couverts par recours à l'emprunt ou octroi de subvention.

A noter la nécessité à terme de reconstituer les fonds propres de notre organisme pour financer à cette hauteur nos besoins d'investissement, conformément à l'étude prévisionnelle présentée au Conseil d'Administration du 30 juin 2006.

13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 6 275 000 € (+ 12.70 %)

Cette somme correspond au montant attendu qui a été déterminé opération par opération. Les subventions proviennent de l'Etat, de la Région, des Communes et de la collecte au titre du 1 % employeurs, notamment dans le cadre du PRU.

16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 32 717 000 € (+ 234.90 %)

Ce chapitre décrit par organisme prêteur les emprunts susceptibles d'être réalisés durant l'année, en fonction de l'état d'avancement des opérations ainsi que les intérêts courus non échus, et des hypothèses de financement retenues.

2131 - IMMEUBLES DE RAPPORT (CESSIONS) – 212 000 € (+ 9.80 %)

28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 2 960 000 € (- 0.70 %)

La contrepartie de la somme inscrite à ce chapitre figure en section de fonctionnement au chapitre 68.

## 49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 280 000 € STABLE

Ce compte est alimenté par le débit du compte de dotation aux provisions de même nature.

### BUDGETS ANNEXES

Parmi les documents annexés on trouvera les budgets annexes relatifs aux opérations d'aménagement.

Les budgets ont été conçus afin de permettre un déroulement normal des opérations et n'appellent pas d'observations particulières.

Ils concernent Les Petits Vernats, La Madeleine, L'Etoile et Saint Odilon, Aurouer, Villeneuve sur Allier, Gennetines tranche 0, Gennetines tranches 1-2-3, Le Bon Pasteur, Le Tacot de la Murière et la CPA PRU.

### CONCLUSION

L'équilibre comptable exigé au titre de l'article 8 de la loi du 2 mars 1982 a été respecté.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, avec 5 voix contre, 11 voix pour et 1 abstention, d'adopter le budget 2007.

Pour extrait conforme

A Moulins, le 29 novembre 2006



La Présidente

Nicole Tabutin