

## MOULINS HABITAT – BUDGET 2008

<b>I - SECTION DE FONCTIONNEMENT</b> .....	<b>3</b>
DEPENSES.....	3
60 - ACHATS - sauf 603 - 3 473 000 € (- 4.10 %).....	3
61 - SERVICES EXTERIEURS – 3 375 000 € (- 1.00 %).....	3
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS – 716 000 € (- 5.40 %).....	3
63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 183 500 € (+ 4.80 %).....	4
64 - CHARGES DE PERSONNEL – 3 275 000 € - STABLE.....	4
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 198 000 € (+ 7.00 %).....	4
66 -CHARGES FINANCIERES – 2 785 000 € DONT 926 000 D'INTERETS COURUS NON ECHUS (- 17.00 %).....	5
67 -CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION - 2 558 000 € (- 12,70 %).....	5
68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS – 4 384 000 € (+ 9,40 %).....	5
RECETTES.....	7
70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 16 109 000 € (+ 0,50 %).....	7
74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 890 000 € (+ 481.10 %).....	7
76 - PRODUITS FINANCIERS – 421 000 € (+ 41.30 %).....	7
77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 3 701 500 € (- 17.00 %).....	8
78 - REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET SUBVENTIONS – 250 000 € (+ 4.20 %).....	8
649 – Remboursement de frais de personnel – 79 000 € (- 80.00 %).....	8
<b>II - SECTION D'INVESTISSEMENT</b> .....	<b>9</b>
DEPENSES.....	9
DEFICIT ANTERIEUR REPORTE – 1 248 000 € (- 54.60 %).....	9
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT - 752 000 € (+ 10.60 %).....	9
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 4 783 000 € (+34.70 %).....	9
20 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - 111 500 € (- 7.10 %).....	9
211/2131 - TERRAINS/IMMEUBLES DE RAPPORT – 1 312 000 € (- 41.20 %).....	9
215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE - 15 000 € STABLE.....	10
2182 - MATERIEL DE TRANSPORT – 25 000 € (- 28.60 %).....	10
2183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE - 104 000 € (- 3.70 %).....	10
2184 - MOBILIER - 15 000 € STABLE.....	10
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS – 34 754 000 € (+ 2.60 %).....	10
26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS – 750 000 € (+ 100.00 %) %).....	11
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 250 000 € (+ 4.20 %).....	11
RECETTES.....	12
1067 - EXCEDENT D'EXPLOITATION AFFECTE A L'INVESTISSEMENT – 320 000 € (- 68.80 %).....	12
13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 4 901 000 € (- 21.90 %).....	12
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 35 079 500 € (+ 7.20 %).....	12
2131 - IMMEUBLES DE RAPPORT (CESSIONS) – 108 000 € (- 49.10 %).....	12
28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 2 960 000 € (+ 11.10 %).....	12
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 350 000 € (+ 25.00 %).....	13
BUDGETS ANNEXES.....	13

La Présidente présente au Conseil d'Administration le projet de Budget 2008 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 1 359 K€.**

Dans ce contexte il a été possible

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

- En contenant le niveau des 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.

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 - 3 473 000 € (- 4.10 %)

Ce Chapitre est en baisse de 4.10 % par rapport à 2007.

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.

Cette baisse est principalement due à la maîtrise des coûts sur les fournitures d'entretien et sur les fournitures administratives.

**61 - SERVICES EXTERIEURS – 3 242 000 € (- 4.90 %)**

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 2008 des travaux d'entretien et réparation, d'entretien courant, de gros entretien, qui a été affiné, suite aux études menées grâce au diagnostic de patrimoine.

**On constate notamment un budget de Gros Entretien qui atteint 1 359 000 € (1 650 000 € en 2007). S'agissant d'un budget à niveau de loyer identique, les travaux de rénovation de peintures (les cages d'escaliers des tours A,B,C,D à Thonier pour 40 000 € et les volets aux bâtiments A et B aux Durantats pour 25 000 €) ont été reportés à décision ultérieure. De plus, un effort doit être mis en œuvre sur les travaux de remise en état de logement à la relocation pour un montant de 68 000 €.**

Le budget de Gros Entretien est complété par un budget d'entretien courant de 150 000 € (100 000 € en 2007). 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 – 716 000 € (- 5.40 %)

Le poste 622 - Rémunération d'intermédiaires et honoraires est en légère hausse pour 2008.

Le compte du personnel extérieur à l'office est en baisse par rapport à 2007 mais le montant alloué à la Régie de Quartier est maintenu.

#### 63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 183 500 € (+ 4.80 %)

Ce poste contient les taxes foncières qui sont en augmentation par rapport à 2007 de 5.00 %.

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 – 3 275 000 € - STABLE

Le montant des charges de personnel 3 275 000 € est stable par rapport à celui de 2007 (3 278 000 €). 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 2007, incluant notamment le remplacement du personnel ayant quitté l'office, ou susceptible de le quitter en 2008, les embauches effectuées dans le cadre des 35 heures.

#### 65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 198 000 € (+ 7.00 %)

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 2005, 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 – 2 785 000 € DONT 926 000 D'INTERETS COURUS NON ECHUS (- 17.00 %)

Consécutives des emprunts souscrits par l'office, elles constituent un poste important qui baisse de 17.00 % hors I.C.N.E.

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 - 2 558 000 € (- 12,70 %)

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 120.000 €.
- 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 2 168 000 €**

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

La politique de soutien renforcé à l'action associative est maintenue au même niveau que pour l'année 2007, en souhaitant que plus de projets encore nous parviennent et que progressivement les nouvelles modalités de financement liées au contrat urbain de cohésion sociale soient mieux comprises par les associations.

68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS – 4 384 000 € (+ 9,40 %)

Ce chapitre important présente une augmentation prévisionnelle de 9.40 %. 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 2008 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 350 000 € est en hausse en 2008. Cette somme est reprise au compte 49 de la section d'investissement.

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>DIFFERENCE</b>
<b>Amortissements</b>	<b>3 043 000</b>	<b>3 349 000</b>	<b>+ 376 000</b>
<b>Provisions pour démolitions</b>	<b>685 000</b>	<b>685 000</b>	<b>0</b>
<b>Créances douteuses</b>	<b>280 000</b>	<b>350 000</b>	<b>+70 000</b>

## RECETTES

### 70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 15 976 000 € (- 0,30%)

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

**S'agissant d'un budget à niveau de loyer identique, le compte 7043 – Loyers des logements conventionnés est bloqué à son niveau de 2007 sans augmentation.**

Le taux de vacance a été anticipé à hauteur de 7 % tenant compte de la vacance forcée pour démolition.

Les recettes liées à la prestation de services (aménagement) sont prévues en baisse à hauteur de 40 000 € (85 500 € en 2007).

### 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 890 000 € (+ 481.10 %)

La recette prévue provient en grande partie des subventions versées par l'ANRU suite aux dépenses d'ingénierie pour la mise en œuvre de la convention ANRU (prise en compte dans le budget à hauteur de 605 000 €) et pour le Web TV à hauteur de 208 000 €.

Des subventions pour les divers projets européens ont été présent en compte à hauteur de 50 000 €.

### 76 - PRODUITS FINANCIERS – 421 000 € (+ 41.30 %)

Au regard des évolutions de 2007, 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 2008.

Il n'est pas prévu en 2008 de produits financiers exceptionnels issus de la vente d'O.A.T. (vente réalisée en 2002 à 100 %).

## 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 3 701 500 € (- 17.00 %)

Ce chapitre prévoit essentiellement une subvention prenant en charge la totalité des dépenses de démolition pour un montant de 1 951 000 €.

Le chapitre décrit aussi, une recette d'ordre de 752 000 € 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 120 000 € 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 – 250 000 € (+ 4.20 %)

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

## 649 – REMBOURSEMENT DE FRAIS DE PERSONNEL – 79 000 € (- 80.00 %)

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 équilibre comptable des dépenses et des recettes.**

---

## II - SECTION D'INVESTISSEMENT

---

### DEPENSES

DEFICIT ANTERIEUR REPORTE – 1 248 000 € (- 54.60 %)

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 - 752 000 € (+ 10.60 %)

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 – 4 783 000 € (+ 34.70 %)

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 - 111 500 € (- 7.10 %)

Sur ce chapitre ont été prévus les crédits nécessaires à l'acquisition des licences des systèmes d'exploitation du matériel informatique à installer en 2008 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 – 1 312 000 € (- 41.20 %)

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 35 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 – 25 000 € (- 28.60 %)

Cette somme sera consacrée à l'acquisition d'un nouveau véhicule en remplacement d'un véhicule ancien au sein de la Régie de Moulins Habitat.

#### 2183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE - 104 000 € (- 3.70 %)

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 – 34 754 000 € (+ 2.60 %)

Ce poste, en hausse par rapport à la prévision budgétaire 2007 tient compte de l'avancement des opérations en cours :

➤ 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, St Léger sur Vouzance 3 lgts, Chemin de Chavennes 8 lgts, Dompierre 17 lgts, 19 rue du Lycée, 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, 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, Souvigny 5 lgts.

➤ Réhabilitations du patrimoine : Réhabilitation Champins, Réhabilitation Thonier, Réhabilitation Plessis, Programme solaire Plessis, Ascenseurs Champmilan, Réhabilitation Nomazy.

➤ Autres constructions : CHRS Avenue Meunier, Souvigny Gendarmerie, Hôtel de Police Notre Dame.

Il intègre aussi le lancement d'opérations nouvelles :

➤ Constructions neuves de logements : 6 rue Denis Papin, Ecoles Rives d'Allier, Les Clarinettes, Rue Henri Barbusse, Rue JB Gaby, 44 Plus CD Les Ozières.

➤ Réhabilitations du patrimoine : Ascenseurs, Résidentialisation, Equipements associatifs, Centre Commercial Thonier.

➤ Autres opérations : Démolition.

Deux tableaux annexés font apparaître le montant des travaux engagés non soldés pour 27 529 000 €, d'une part, et les travaux relatifs aux nouvelles opérations dont le règlement est prévu en 2008, 7 225 000 €.

26 – PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS – 750 000 €  
(+ 100.00 %)

Une participation de 750 000 € est prévue pour l'augmentation de capital de la S.A. Société Coopérative d'HLM de la région de Blanc Mesnil.

49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 250 000 € (+ 4.20 %)

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 – 320 000 € (- 68.80 %)

Il fait apparaître la part du solde cumulé des excédents antérieurs sur lesquels seront prélevées 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, puis le 19 octobre 2007 après réactualisation.

13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 4 901 000 € (- 21.90 %)

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 – 35 079 500 € (+ 7.20 %)

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) – 108 000 € (- 49.10 %)

28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 2 960 000 € (+ 11.10 %)

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 - 350 000 € (+ 25.00 %)

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, Mandat Avermes Chavennes, Scoop Avermes Chavennes.

## CONCLUSION

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

Le budget 2008 sera ajusté en dépenses du montant de travaux complémentaires correspondant à l'augmentation des loyers en 2008, sur la base de 0.5 % au-dessus de l'inflation conformément aux prévisions pluriannuelles présentées dans le Projet de Rénovation Urbaine, rappelées le 30 juin 2006 et le 19 octobre 2007.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, avec 7 abstentions et 11 voix pour, d'adopter le budget 2008.

Pour extrait conforme

A Moulins, le 12 février 2008



La Présidente

Nicole Tabutin