

MOULINS HABITAT – BUDGET 2009

I - SECTION DE FONCTIONNEMENT	3
DEPENSES - 22 818 500 €(+ 0.02 %)	3
60 - ACHATS - sauf 603 - 3 657 000 € (+ 5.20 %)	3
61 - SERVICES EXTERIEURS – 2 829 000 € (- 12.70 %)	3
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS – 810 000 € (+ 13.10 %)	3
63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 126 500 € (- 1.70 %)	4
64 - CHARGES DE PERSONNEL – 3 144 000 € (- 4.00 %)	4
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 199 000 € STABLE	4
66 -CHARGES FINANCIERES – 3 171 000 € DONT 880 000€ D'INTERETS COURUS NON ECHUS (+ 13.90 %)	4
67 -CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION - 3 169 000 € (+ 23.90 %)	5
68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS – 3 718 000 € (- 15.20 %)	5
RECETTES – 24 570 000 €(+ 7.70 %)	7
70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 17 080 000 € (+ 6.90 %)	7
74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 630 000 € (- 29.20 %)	7
76 - PRODUITS FINANCIERS – 387 000 € (+ 8.10 %)	7
77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 4 510 000 € (+ 21.80 %)	8
78 - REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET SUBVENTIONS – 555 000 € (+ 222.00 %)	8
649 – Remboursement de frais de personnel – 63 000 € (- 20.30 %)	8
II - SECTION D'INVESTISSEMENT	9
DEPENSES – 47 433 000 €(+ 15.80 %)	9
13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT - 700 000 € (- 6.90 %)	9
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 4 604 000 € (-3.70 %)	9
20 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - 122 000 € (+ 9.40 %)	9
211/2131 - TERRAINS/IMMEUBLES DE RAPPORT – 2 300 000 € (+ 75.30 %)	9
215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE - 55 000 € (+ 367.00 %)	10
2182 - MATERIEL DE TRANSPORT – 25 000 € STABLE	10
2183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE - 105 000 € STABLE	10
2184 - MOBILIER - 17 000 € STABLE	10
23 - IMMOBILISATIONS EN COURS – 41 075 000 € (+ 1820 %)	10
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 250 000 € stable	10
RECETTES – 40 643 000 €(+ 4.50 %)	11
13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 13 471 000 € (+ 274.90 %)	11
16 - EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES – 28 023 000 € (- 20.10 %)	11
2131 - IMMEUBLES DE RAPPORT (CESSIONS) – 330 000 € (+ 305.60 %)	11
28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 3 175 000 € (- 3.50 %)	11
49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 290 000 € (- 17.10 %)	11
BUDGETS ANNEXES	12

La Présidente présente au Conseil d'Administration la proposition de Budget 2009 qui a fait l'objet d'une réflexion collective des services tenant compte de la concertation régulière avec les locataires, leurs associations et les administrateurs.

Ce budget reste largement dépendant de l'exécution du PRU.

L'effort de travaux sur le patrimoine s'élève à 1 237 K€.

Dans ce contexte il a été possible

- 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.

de parvenir à un budget dégageant l'autofinancement nécessaire pour nos investissements stratégiques.

Ce budget a été construit en conformité avec les nouvelles réglementations budgétaires et comptables (ordonnance 2007-137 du 01/02/2007, décret d'application 2008-648 du 01/07/2008 et circulaire du 09/07/2008, ministère du logement et de la ville et ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique.

Il est rappelé que le vote du Budget intervient au niveau du Chapitre (Budget développé). Le détail par article ou rubrique (Budget détaillé, document facultatif) constitue néanmoins un instrument de maîtrise des dépenses pour chacun des services.

I - SECTION DE FONCTIONNEMENT

DEPENSES - 22 818 500 € (+ 0.02 %)

60 - ACHATS - SAUF 603 - 3 657 000 € (+ 5.20 %)

Ce Chapitre est en hausse de 5.20 % par rapport à 2008.

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 hausse est principalement due à la hausse des coûts du chauffage sur la ZUS de Moulins sud.

61 - SERVICES EXTERIEURS – 2 829 000 € (- 12.70 %)

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

Le détail en annexe 6 fait apparaître le programme 2009 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 1 237 000 € (1 359 000 € en 2008).

Le budget de Gros Entretien est complété par un budget d'entretien courant de 150 000 € (150 000 € en 2008).

62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS – 810 000 € (+ 13.10 %)

Le poste 622 - Rémunération d'intermédiaires et honoraires est en hausse pour 2009.

Le compte du personnel extérieur à l'office est en légère hausse par rapport à 2008, le montant alloué à la Régie de Quartier est maintenu.

63 - IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES – 2 126 500 € (- 1.70 %)

Ce poste contient les taxes foncières qui sont en légère diminution par rapport à 2008 de 5.00 %, du fait de la déduction de la taxe des logements vacants à démolir.

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 – 3 144 000 € (- 4.00 %)

Le montant des charges de personnel 3 144 000 € est en baisse par rapport à celui de 2008 (3 275 000 €). 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 2008, incluant notamment le remplacement du personnel ayant quitté l'office, ou susceptible de le quitter en 2009.

65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE – 199 000 € STABLE

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

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 – 3 171 000 € DONT 880 000€ D'INTERETS COURUS NON ECHUS (+ 13.90 %)

Consécutives des emprunts souscrits par l'office, elles constituent un poste important qui augmente de 13.90 % 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 - 3 169 000 € (+ 23.90 %)

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 355.000 €.
- Les sinistres à hauteur de 70.000 € quelle que soit la possibilité de remboursement ultérieur par la Compagnie d'Assurance.
- La redevance au F.S.L. 25.000 €.
- **Enfin on trouve les dépenses de démolitions pour un montant de 2 574 000 €**

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 2008, 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 – 3 718 000 € (- 15.20 %)

Ce chapitre important présente une diminution prévisionnelle de 15.20 %. 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 2009 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 et 100 % des locataires partis.

Le montant estimé à 290 000 € est en baisse en 2009. Cette somme est reprise au compte 49 de la section d'investissement.

	2008	2009	DIFFERENCE
Amortissements	3 349 000	3 278 000	- 71 000
Provisions pour démolitions	685 000	0	- 685 000
Provisions pour Gros Entretien	0	150 000	+ 150 000
Créances douteuses	350 000	290 000	- 60 000

RECETTES – 24 570 000 € (+ 7.70 %)

70 - PRODUITS DES ACTIVITES – 17 080 000 € (+ 6.90 %)

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

Le taux de vacance a été anticipé à hauteur de 10 % tenant compte de la vacance forcée pour démolition.

Les recettes liées à la prestation de services (aménagement) sont prévues en hausse à hauteur de 47 000 € (40 000 € en 2008).

74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION – 630 000 € (- 29.20 %)

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 257 000 €) et pour les projets innovants informatiques et développement durable à hauteur de 305 000 €.

Des subventions pour les divers projets européens ont été prises en compte à hauteur de 68 000 €.

76 - PRODUITS FINANCIERS – 387 000 € (+ 8.10 %)

Au regard des évolutions de 2008, 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 2009.

77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS – 4 510 000 € (+ 21.80 %)

Ce chapitre prévoit essentiellement une subvention prenant en charge la totalité des dépenses de démolition pour un montant de 3 423 000 €.

Le chapitre décrit aussi, une recette d'ordre de 700 000 € 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.

Une somme de 289 000 € 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 – 555 000 € (+ 222.00 %)

La provision pour Gros Entretien est intégrée à hauteur de 150 000 € pour l'année 2009.

649 – REMBOURSEMENT DE FRAIS DE PERSONNEL – 63 000 € (- 20.30 %)

Il correspond, pour partie, 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.

II - SECTION D'INVESTISSEMENT

DEPENSES – 47 433 000 € (+ 15.80 %)

13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT - 700 000 € (- 6.90 %)

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 – 4 604 000 € (- 3.70 %)

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 - 122 000 € (+ 9.40 %)

Sur ce chapitre ont été prévus les crédits nécessaires à l'acquisition des licences des systèmes d'exploitation du matériel informatique à installer en 2009 et des progiciels de bureautique associés. Ces dépenses s'inscrivent dans un programme de modernisation de notre outil informatique et notre progiciel de gestion locative.

211/2131 - TERRAINS/IMMEUBLES DE RAPPORT – 2 300 000 € (+ 75.30 %)

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

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 2009, dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Ces opérations seront réalisées au rythme des financements octroyés.

215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE - 55 000 € (+ 367.00 %)

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 € STABLE

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 - 105 000 € STABLE

Le crédit sera consacré à l'amélioration du système d'information dans le cadre d'une modernisation de notre matériel informatique.

2184 - MOBILIER - 17 000 € STABLE

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

23 - IMMOBILISATIONS EN COURS – 41 075 000 € (+ 18.20 %)

Ce poste, en hausse par rapport à la prévision budgétaire 2008 tient compte de l'avancement des opérations en cours. Le détail se trouve en annexe 7.

49 - PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS - 250 000 € STABLE

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

RECETTES – 40 643 000 € (+ 4.50 %)

13 - SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT – 13 471 000 € (+ 274.90 %)

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 – 28 023 000 € (- 20.10 %)

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) – 330 000 € (+ 305.60 %)

28 - AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS – 3 175 000 € (- 3.50 %)

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 - 290 000 € (- 17.10 %)

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 Tacot de la Murière et la CPA PRU, Scoop Avermes Chavennes.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, avec 13 voix pour, 9 voix contre et 1 abstention d'adopter le budget 2009.

Pour extrait conforme

A Moulins, le 14 janvier 2009



La Présidente

Nicole Tabutin