

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Séance du 17 décembre 2020

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs s'est réuni à l'Hôtel du Département du Doubs à BESANCON, sous la présidence de Madame Christine BOUQUIN, le 17 décembre 2020 à 9 h 30.

Étaient présents :

- M. Philippe ALPY
- Mme Jacqueline CUENOT-STALDER
- M. Nicolas DIAMANDIDES
- M. Jean-Pierre GURTNER
- Mme Elise DOUCHEZ- CATTIN
- M. Abdelaziz KOUSSOURI
- M. François LAIGNEAU
- Mme Myriam LEMERCIER
- Mme Sylviane MAXEL
- M. Jean-Louis NORIS
- Mme Denise PAUL
- Mme Soledade ROCHA
- M. Denis SCHNOEBELEN
- M. Pierre SIMON
- Mme Danièle TETU
- M. Gérard THIBORD

Mme Virginie MENIGOZ, Commissaire du Gouvernement

Excusés :

- M. Mohamed ABID
- M. Christian BONNET (procuration à M. ALPY)
- Mme Christine COREN-GASPERONI (procuration à Mme CUENOT-STALDER)
- M. Marcel COTTINY
- M. Pascal ROUTHIER (procuration à Mme BOUQUIN)
- Mme Vanessa GIRARDET, Commissaire aux Comptes
- Mme Nadège GOUJON, représentante du Comité Social et Économique

Assistaient à la séance :

- M. Laurent GAUNARD, Directeur Général
- Mme Mireille CORROTTE, Directrice du Développement et du Patrimoine
- M. Frédéric PAPELOUX, Directeur de la Gestion Locative
- Mme Nadia SKAKNI, Directrice Administrative et Financière
- Mme Lucie LOUVET, responsable communication
- Mme Evelyne VENITUCCI, Directrice des Ressources

Secrétaire de séance : Mme Ludivine SIMON

L'ordre du jour est le suivant :

HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 DECEMBRE 2020

DELIBERATION N° 2020.07.003
ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES 2021

VU l'article R421-16 et R 423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU la délibération du Conseil d'Administration du 20 octobre 2020 sur les orientations budgétaires,

VU la convocation envoyée le 4 décembre 2020 aux membres du Conseil d'Administration contenant le projet de délibération,

CONSIDERANT que les éléments détaillés dans le projet de budget reflètent les orientations budgétaires

DECIDE à la majorité, avec trois voix contre, (Mme MAXEL, M. KOUSSOURI, M. DIAMANDIDES) d'adopter le budget de l'Office ainsi que le budget annexe relatif à la gestion pour compte de tiers pour l'exercice 2021.

.....

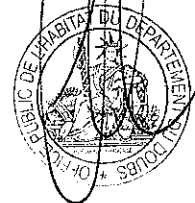
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 h 20.

La Présidente,
Christine BOUQUIN

Préfecture du Doubs

Reçu le 13 JAN. 2021

Contrôle de légalité



HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 DECEMBRE 2020

RAPPORT N° 2020.07.003

ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RECETTES ET DES DÉPENSES 2021

Le décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif à la réforme budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat modifiant le code de la construction et de l'habitation, fixe notamment les règles de présentation du budget.

L'article L. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose dans son 2° que le budget de l'Office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du code de commerce. Le budget présente un caractère évaluatif. Cet article prévoit que le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique.

L'article R. 423-25 prévoit, entre autres dispositions, que le budget est voté par le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat.

Ainsi, le projet de budget est conforme aux stipulations détaillées précédemment ainsi qu'à l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité de commerce et aux documents de présentation afférents.

L'état prévisionnel des recettes et dépenses pour 2021 s'inscrit dans le cadre des orientations budgétaires débattues le 20 octobre 2020.

1. Le compte de résultat prévisionnel :

1.1 Prévision de recettes courantes :

Les prévisions concernant les loyers prennent en compte :

- L'augmentation annuelle des loyers adoptée par le Conseil d'Administration sur la base de 0,66 % (IRL 2^{ème} trimestre) applicable au 01/01/2021.
- L'application de la Réduction de Loyer de Solidarité destinée à compenser la baisse des APL (article 126 de la loi de finances 2018) en fonction des revenus mensuels et de la composition familiale. La baisse de loyers prévisionnelle pour 2021 est estimée à : **3 M€**.
- Les livraisons de 8 opérations pour un total de 58 logements dont 60 % (34) dans le Haut-Doubs et 85% en maîtrise d'œuvre directe.
- L'hypothèse d'une vacance locative sur l'année de 4,2 % soit 418 logements en moyenne.

1.2 Prévission de dépenses courantes :

Les principaux postes de dépenses sont :

- le budget maintenance pour 5,2 M€ (5,1 M€ en 2020),
- les frais de gestion : 5,03 M€ (5,3 M€ en 2020),
- le budget des charges de personnel qui s'élève à 7,2 M€ (7,6 M€ en 2020),
- les intérêts de la dette 3,1 M€ (3,6 M€ en 2020),
- la taxe foncière : 5,4 M€ (5,3 M€ en 2020)
- les dotations aux amortissements, aux dépréciations, et provisions : 14,07 M€ (14,4 M€ en 2020),
- la provision pour gros entretien : 755 K€ (957 K€ en 2020).

Des dépenses supplémentaires liées aux mesures de prévention prises dans le cadre de la pandémie sont à prévoir en 2021 pour 282 K€ (masques, gels, opérations de nettoyage, sécurité des lieux d'accueil) et différents frais en lien avec la constitution de la SAC (honoraires, communication...).

La cotisation CGLLS est estimée à 183 K€.

1.3 Dépenses et recettes exceptionnelles :

Les principales recettes exceptionnelles découlent des prévisions de vente de patrimoine (2 183 K€), les dégrèvements de taxe foncière (800 K€), la vente de CEE (550 K€), le versement de la subvention ANRU pour la démolition prévisionnelle de 131 logements (Avenue Ile de France) pour 360 K€.

Les dépenses exceptionnelles regroupent les dépenses liées aux créances effacées (650 K€), les travaux de remise en état suite à sinistres (358 K€), et les dépenses liées aux démolitions : sécurisations, relogement des locataires (325 K€).

1.4 Budget prévisionnel 2021 global :

Les dépenses d'exploitation 2021 devraient s'élever à :

- **45 416 K€ de charges non récupérables (46 199 K€ en 2020)** : Achats et services extérieurs, charges financières, taxes foncières, frais de personnel, travaux de gros entretien...
- **15 135 K€ de charges récupérables (14 500 K€ en 2020)** : chauffage, eau, frais de personnel, entretien, espaces verts...

Les recettes d'exploitation 2021 devraient s'élever à :

- **48 869 K€ de produits hors récupération de charges (50 265 K€ en 2020)** : loyers et produits d'activité, produits exceptionnels, produits financiers, cession d'éléments actifs, dégrèvement de taxe foncière...
- **14 561 K€ de produits récupérables (14 500 K€ en 2020)** : provisions pour charges supportées par les locataires : chauffage, eau, entretien, espaces verts....

L'ensemble de ces postes de dépenses et de recettes est détaillé dans le rapport annexé à cette note.

1.5 Résultat prévisionnel :

Compte tenu de ces éléments, le total des dépenses budgétées s'élève à 60 551 K€ et le total des produits à 63 430 K€, faisant apparaître un excédent prévisionnel de **2 879 K€**.

1.6 Capacité d'autofinancement prévisionnelle :

La CAF mesure les ressources internes issues de l'activité courante de l'Office permettant de couvrir, avec les ressources hors emprunts et subventions du tableau de financement, les remboursements en capital des emprunts.

La CAF prévisionnelle de 2021 est de **14 857 K€** (14 545 K€ en 2020).

La CAF prévisionnelle nette estimative s'élève à **2 772 K€**, soit **6,6 %** des loyers.

1.7 L'apport au fonds de roulement :

L'apport sur le fonds de roulement s'élève à **+8 846 K€** en 2021.

2. Le tableau de financement prévisionnel :

- Les dépenses d'investissement locatif portent sur les opérations détaillées en annexe.


Elles sont évaluées pour 2021 à **21 381 K€** et sont couvertes, compte tenu des décalages d'encaissement de recettes par emprunts à hauteur de **21 900 K€** et par des subventions à hauteur de **3 900 K€**.

- Les autres dépenses d'investissement (informatique, mobilier, matériels, agencements...) s'élèvent à **649 K€**.
- Le remboursement des dettes financières s'élève à **12 474 K€**.

Les éléments détaillés dans le projet de budget reflètent les orientations budgétaires débattues lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 octobre 2020.

Figurent en fin de la liasse budgétaire, les éléments de budget relatifs à la gestion de logements exercée pour le compte de la commune d'Autechaux-Roide.

Il est proposé au Conseil d'Administration, d'adopter le budget de l'Office ainsi que le budget annexe relatif à la gestion pour compte de tiers pour l'exercice 2021.

Reçu le **13 JAN. 2021**
 Contrôle de légalité

Laurent GAUNARD
Directeur Général



BUDGET

2021

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DU DEPARTEMENT DU DOUBS
HABITAT 25**

5, rue Louis Loucheur
25041 Besançon

SOMMAIRE

- Rapport budget 2021

Préambule

1 - Section d'exploitation

2 - Section d'investissement

- Annexes

PREAMBULE

I. Rappel des orientations budgétaires et du budget 2020

L'élaboration du budget 2020 s'était déroulée dans une relative stabilité financière. Le projet de loi de finances pour 2020 ne prévoyait aucun nouveau prélèvement ni baisse de loyer, aucune mesure d'interdiction de relever les loyers et l'exercice à venir semblait s'inscrire dans la continuité de l'exercice précédent. La clause de revoyure pour le logement social, signée par le gouvernement et les représentants du secteur HLM apportait de la visibilité sur la période 2020 – 2022 en conférant de la stabilité au manque à gagner locatif issu des RLS et aux prélèvements réglementaires liés à la CGLLS.

Le seul élément nouveau de la loi ELAN résidait dans l'obligation d'appartenir à un groupe à compter du 1er janvier 2021, le nombre de logements gérés était inférieur à 12 000, ce qui reste un enjeu majeur et qui a mobilisé une partie des énergies en 2020.

La réforme de la contemporanéité des APL, initialement prévue en janvier 2020, était aussi un des changements importants, ayant comme conséquence pour les bailleurs l'augmentation des barèmes de la RLS des locataires qui bénéficiaient des APL.

De manière synthétique, le budget 2020 prévoyait plusieurs orientations se déclinant en 5 axes : la modernisation du fonctionnement de l'Office, l'amélioration de la relation client, la priorisation de la maintenance patrimoniale, la diversification des activités, et l'évolution du patrimoine existant en matière d'adaptabilité, en lien avec le vieillissement et le handicap des locataires.

II. Le budget 2020 et son déroulement

1. Les événements importants sur l'année 2020

- La crise sanitaire covid-19 :

Très rapidement, le premier trimestre 2020 a été marqué par l'évolution rapide de l'épidémie liée au virus Covid-19. Dans le respect des communications et directives gouvernementales, la direction de l'Office a décidé de fermer le 17 mars 2020 l'ensemble des agences, bureaux de proximité et le siège social afin de protéger non seulement l'ensemble des salariés mais également toutes les personnes en contact avec ces derniers, principalement les locataires.

Au cours de cette période de confinement de deux mois, l'organisation a été adaptée dans tous ses aspects afin de garantir une véritable continuité de service, aussi bien auprès des locataires, qu'auprès des partenaires prestataires. Le plan de continuité d'activité mis en œuvre a permis à chacun de travailler à distance pour préserver autant que possible le maintien de l'activité en veillant à la sécurité et au bien-être de tous.

En complément des dispositions prévues par le Gouvernement afin d'assurer la continuité des instances, des mesures ont été prises par Habitat 25 afin de permettre l'organisation décentralisée des CA, des bureaux du CA, des CAL et des CAO. Les règlements intérieurs ont été mis à jour afin d'intégrer ces dispositifs de même que des mesures matérielles d'organisation qui ont été prises afin d'assurer le fonctionnement de ces instances : achat de licences, fourniture de matériel à certains administrateurs, etc...

Les projets prévus au budget 2020 ont été pour la plupart suspendus, et l'activité mise à l'arrêt partiel.

Fin octobre 2020, une seconde vague de contamination au COVID-19 a nécessité un nouveau confinement cependant plus souple et n'entraînant pas les mêmes conséquences sur l'activité de l'office.

- Le report de la réforme des APL :

Le report au 1er janvier 2021 de la réforme de la contemporanéité des APL initialement prévue en janvier 2020 puis au 1er avril 2020, a été aussi une conséquence directe du COVID-19.

- Le rapprochement entre organismes :

Le nécessaire rapprochement avec d'autres organismes, le seuil d'exonération d'appartenance à un groupe étant fixé à 12 000 logements dans le projet de loi ELAN, a impliqué un travail de réflexion sur les actions à mettre en œuvre pour se conformer à cette réglementation.

En 2019, deux options ont été retenues par le Conseil d'Administration : une transformation de l'Office en SEM, la loi ELAN exonérant du respect du seuil des 12 000 logements les sociétés disposant d'un chiffre d'affaires supérieur à 40 M€, ce qui est le cas de l'Office, et la constitution d'une société de coordination avec Néolia. Le 30 janvier 2020, le CA s'est prononcé en faveur du deuxième choix.

Cependant, le contexte sanitaire a fortement perturbé le déploiement du projet avec Néolia, gelé entre mars et juin, la démarche a été réactivée courant juillet. A ce jour, les travaux devant permettre le respect de l'échéance initiale du 1^{er} janvier 2021 sont accélérés.

2. Les conséquences sur le budget 2020 et les reports en 2021

Le contexte sanitaire particulier a mis à mal la plupart des projets planifiés en 2020, et des reports sur 2021 sont nécessaires.

2.1 - Une modernisation du fonctionnement de l'Office

L'amélioration de la qualité de vie au travail et le rapprochement avec un autre organisme nécessite d'avoir les outils les plus pertinents et les plus efficaces.

Ainsi, plusieurs projets budgétisés n'ont pas abouti en 2020 : la dématérialisation des avis d'échéances, des courriers entrants, des informations détenues sur le patrimoine (BIM), la gestion numérique de la demande d'intervention ou l'outil de gestion optimisée de la flotte des véhicules, la rénovation du siège et du local affecté au CSE, l'amélioration des locaux de l'agence de Besançon contribuant à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs, l'externalisation de l'hébergement des serveurs auprès d'un prestataire extérieur.

Cependant, d'autres projets sont achevés ou en cours d'aboutissement comme la dématérialisation des commissions d'attribution de logements et de la CAO, l'utilisation d'outils nomades et le déploiement des smartphones auprès des équipes, le développement et la mise en place d'un contrat multiservices validé par les associations des locataires pour une mise en œuvre le 1er janvier 2021, la dématérialisation des dossiers clients, des signatures, et l'intégration des nouveaux locaux pour l'agence de Pontarlier.

2.2 - L'amélioration de la relation client

L'externalisation de l'astreinte technique de 1er niveau pour améliorer l'efficacité globale de l'Office et le recrutement de trois chargés de tranquillité pour renforcer le dispositif de tranquillité résidentielle sont finalisés.

Le lancement des études sur la mise en place d'un centre de relation clients est reporté en 2021. Les deux périodes de confinement ont mis en évidence la nécessité pour l'Office de maintenir un point de contact et de suivi opérationnel même en cas de fermeture physique.

2.3 - La priorisation de la maintenance patrimoniale

Le confinement lié au Covid-19 et l'absence de protection des professionnels du BTP ont eu un impact important sur les travaux de GE, concernant la remise en état des logements avant relocation et l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite.

Les projections 2020 prévoient que le crédit de 5,2 M€ sera certainement consommé et cette ligne de dépenses est reconduite en 2021.

2.4 - La diversification des activités

La loi ELAN prévoit que les Offices Publics de l'Habitat élargissent leurs compétences pour permettre la réalisation d'opérations atypiques.

Des actions sont en cours, même si le contexte sanitaire a retardé leur déploiement : l'engagement d'une opération d'accession sociale à la propriété, le projet sur la réalisation d'un EHPAD à Valentigney, en lien avec la mutualité du Doubs.

Un nouveau partenariat sur des mandats de gestion pour le compte d'une commune propriétaire de logements sociaux est en cours de discussion, mais le projet n'est pas encore finalisé.

2.5 - Le réaménagement de l'encours de la dette

Le 18 décembre 2019, le CA a validé le réaménagement de l'encours de la dette auprès de la CDC par la sécurisation d'une partie de la dette à taux variable à taux fixe. A ce jour, les travaux sont terminés et permettront de générer des marges de manœuvre pour soutenir le développement sur les dix prochaines années.

III. Les perspectives et les orientations sur le budget 2021

Plusieurs éléments sont considérés dans l'élaboration budgétaire de l'exercice 2021, les plus importantes sont :

- L'évolution du parc locatif : Il est prévu 58 mises en service, 20 logements en vente, 28 logements démolis (Damprichard) au cours de l'année 2021, positionnant le nombre de logements à 9796 au 31/12/2021 (9786 au 31/12/2019).

- Les impayés des locataires présents qui se stabilisent dans une fourchette comprise entre 1 400 K€ et 1 600 K€.

- Les impayés des locataires partis qui progressent : la dette se situait à 3 337 K€ fin 2019 pour atteindre 3 616 K€ à fin août 2020. Si une baisse de ces chiffres semble difficile dans un contexte de paupérisation grandissante, une stabilisation s'avère nécessaire.

- Une vacance moyenne estimée à 418 logements dont 130 logements vacants à démolir en 2021. La vacance passe de 389 logements en décembre 2019 à 512 en novembre 2020 (dont 124 voués à la démolition).

Les démolitions de logements vides et la mobilisation pour réduire la vacance subie (efforts des équipes, crédits fléchés spécifiquement sur la remise en état des logements avant relocation) contribuent à ce résultat et se poursuivront en 2021.

- Une augmentation des loyers de 0,66 % conformément à l'IRL du 2ème trimestre 2020 et votée par le Conseil d'Administration du 20 octobre 2020.

- Une RLS évaluée à 3 M€ suite à la hausse des barèmes et une baisse de la cotisation CGLLS estimée à 183 K€ (660 K€ en 2020).

- Un budget de GE de 2 159 K€ dans lequel ont été spécifiquement fléchés des crédits relatifs à la rénovation des logements avant la remise en location (2 586 K€ en 2020 et 2 576 K€ en 2019).

- Un développement du parc au niveau du neuf : 976 logements sont prévus entre 2017 et 2026, dont 576 logements identifiés jusqu'en 2022 (327 livrés, 249 engagés) et 100 logements par an à partir de 2022. 58 logements seront livrés en 2021.

- Un volume de réhabilitation : 2140 logements réhabilités sont prévus entre 2017 et 2026. 156 logements seront terminés et 73 logements seront en démarrage de chantier en 2021.

- Un volume de démolition et de vente : 1050 logements sont prévus à la démolition et un programme de ventes de 20 unités par an en moyenne. 28 logements seront démolis (Damprichard) et 20 logements sont prévus à la vente. en 2021.

- Des crédits d'investissements immobiliers inscrits dans le budget pour 21,7 M€ (19,7 M€ en 2020).

- Une augmentation du taux de TVA pour les opérations d'investissement maintenue (passage de 5,5 % à 10%).

- Une évolution de l'endettement, qui se caractérise par un recours à l'emprunt à hauteur de 21,9 M€.

Un détail plus exhaustif de tous les postes de dépenses et de recettes est développé ci-après dans ce rapport.

1 - SECTION D'EXPLOITATION

Recettes d'exploitation :	63 430 K€
Dépenses d'exploitation :	60 551 K€
Résultat d'exploitation :	2 879 K€
Capacité d'autofinancement prévisionnelle :	14 857 K€
Autofinancement net HLM prévisionnel :	2 772 K€

I- RECETTES DE FONCTIONNEMENT :	63 430 K€
--	------------------

La classe 7 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les produits par nature qui se rapportent à l'exploitation normale et courante (chapitre 70 à 75), à la gestion financière (chapitre 76) ainsi qu'aux opérations exceptionnelles (chapitre 77). Figurent également dans les comptes de produits, le chapitre 78 « Reprises sur amortissements et provisions » et le chapitre 79 « Transferts de charges ».

Chapitre 70 « Les recettes locatives »	56 276 K€
Rappel BP 2020	56 947 K€

Ces recettes incluent les produits des activités annexes, les loyers et la récupération des charges locatives imputées respectivement aux chapitres 70, 704 et 703. Elles reflètent les produits tirés de l'exploitation des groupes immobiliers, c'est-à-dire l'activité courante de location des immeubles, des commerces et de leurs accessoires.

Ces chapitres représentent près de 89 % de l'ensemble des recettes de fonctionnement et constituent ainsi les principales ressources de l'Office, correspondant ainsi strictement à sa vocation de bailleur social.

Ce poste intègre un manque à gagner locatif issu de l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) intégrée à loi de finances 2018. Le manque prévisionnel de recettes locatives avoisine les 3 M€ pour Habitat 25 (2,1 M€ en 2020, 2 M€ en 2019 et 1,85 M€ en 2018).

La réduction loyer solidarité est en forte hausse, conséquence d'une augmentation des barèmes de la RLS en début d'année 2020 et qui devrait se poursuivre en 2021.

D'autre part, le Conseil d'Administration, lors de la présentation des orientations budgétaires le 20 octobre 2020, a validé une augmentation des loyers pour 2021 à hauteur de 0,66 %, conformément au taux de l'IRL du deuxième trimestre 2020 positionné à ce seuil.

Cette recette supplémentaire avoisinant les 256 K€ contribuera à la consolidation des postes budgétaires afférents à la maintenance du patrimoine, en entretien courant et gros entretien non récupérables.

La vacance prévisionnelle pour 2021 est évaluée, après déduction des logements démolis ou en attente de l'être, à un taux de 4,2 %. Un maintien de l'effort budgétaire est encore prévu cette année pour réduire cette vacance, permettant ainsi de dégager des recettes supplémentaires qui amortissent l'impact des RLS.

Le chapitre 703 (14 561 K€) enregistre aussi au compte 7031 la récupération des charges locatives ayant pour origine les dépenses communes hors du logement proprement dit (frais relatifs aux parties communes, éclairage, ascenseurs, espaces verts, nettoyage, chauffage, eau etc...). La quote-part de 72 %, liée au contrat multiservice négocié avec les associations de locataire, soit 763 K€ est intégrée dans ce poste, qui reste stable malgré tout. Pour rappel le budget 2020 était de 14 500 K€.

Enfin, le compte 7066 intègre une recette s'élevant à 3 000 €, correspondant à la prestation de gestion de logements qu'assure Habitat 25 pour le compte de la commune d'Autechaux-Roide pour 6 logements. Cet axe de diversification a été rappelé dans les orientations budgétaires 2021, exercice au cours duquel cette activité sera proposée à d'autres collectivités.

Les ventes d'électricité photovoltaïque (Devecey et Franois) représentent 12 K€ pour l'exercice 2021.

Chapitre 71 « Production stockée » **0 K€**
Rappel BP 2020 0 K€

Ce chapitre enregistre les mouvements comptables de stock des opérations d'accession. L'Office n'est pas pour l'instant concerné par cet élément.

Chapitre 72 « Production immobilisée » **248 K€**
Rappel BP 2020 290 K€

Le compte 72 enregistre le coût du suivi des travaux exécuté par les services, c'est-à-dire une rémunération correspondant à la conduite d'opérations et au suivi des chantiers de constructions neuves ou de réhabilitations.

La prévision de ce poste est liée au volume d'opérations de réhabilitations ou de constructions lancées en 2021.

La conduite d'opérations fait l'objet d'une auto-facturation à hauteur de 50 % de la valeur des « honoraires » au lancement de l'opération et elle est déterminée en considération du volume financier des projets.

Chapitre 74 « Subvention d'exploitation » **38 K€**
Rappel BP 2020 40 K€

Ce poste enregistre en 2021 les subventions versées à l'OPH pour la prise en charge partielle du dispositif de tranquillité locataires (38 K€).

Chapitre 75 « Autres produits de gestion courante »

553 K€

Rappel BP 2020

750 K€

Le chapitre 75 est crédité des produits qui, eu égard à leur nature, ne peuvent être imputés à d'autres comptes.

Ce poste contient les produits issus des certificats d'économies d'énergie, faisant l'objet d'un versement par CTR, intermédiaire chargé de les valoriser dans le cadre des opérations d'amélioration des performances thermiques des bâtiments.

L'unité de mesure des CEE est le kWh d'énergie finale cumulée et actualisée (cumac) sur la durée de vie du produit. Cela représente une quantité d'énergie qui aura été économisée grâce aux opérations d'économies d'énergie mises en place.

Cette recette illustre d'une part, l'effort porté par l'OPH sur l'amélioration thermique du patrimoine et, d'autre part, le décalage dans le temps de la livraison des opérations de réhabilitations dont les travaux garantissent une performance énergétique les rendant éligibles aux CEE. A cet état de fait s'ajoute le travail de valorisation de certains travaux qui n'avaient pas fait l'objet sollicitations de CEE jusqu'ici.

Enfin, la renégociation par l'Office du montant de valorisation du mWh cumac (7,00 €/mWh cumac au lieu de 4,90 € mWh cumac précédemment) contribue à la hausse des recettes attendues sur le poste (550 K€ pour 512 K€ en 2020).

Le solde de ce chapitre est constitué par des remboursements divers comme par exemple le reversement sur les redevances payées à ACG Synergies (fournisseur du progiciel métier d'Habitat 25 - ARAVIS), la récupération de quote-parts de TFPB sur les ventes de patrimoine ou la refacturation des charges des locaux communaux de Sancey.

Chapitre 76 « Produits financiers »

105 K€

Rappel BP 2020

183 K€

En 2021, le maintien d'une gestion plus active de trésorerie et le renouvellement des lignes de trésorerie doivent permettre, comme sur l'exercice précédent, d'optimiser les rendements des placements (malgré une réglementation stricte et un contexte de taux bas défavorable) et générer ainsi quelques marges financières supplémentaires, affectables à la maintenance du patrimoine.

De fait, les produits financiers sont envisagés de manière prudente pour 2021 à 105 K€. Ces recettes intégraient la rémunération du compte courant à 0,2 % ouvert à la Banque Postale en 2020 pour 3 K€, cependant cette rémunération a été supprimée courant 2020 par une modification des conditions bancaires de la banque postale.

Est également envisagée le maintien du taux du livret A à 0,50 % au vu du contexte économique actuel, appliqué majoritairement à la trésorerie de l'OPH.

Chapitre 77 « Produits exceptionnels »

4 737 K€

Rappel BP 2020

5 740 K€

Ce chapitre regroupe l'inscription des produits exceptionnels sur les opérations de gestion, les produits des cessions d'éléments d'actif, la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (les subventions sont amorties sur le même rythme que l'immobilisation qu'elles financent) ainsi que les autres produits (comme les indemnités d'assurance).

Pour 2021, les recettes comptabilisées sur ce chapitre se ventilent en produits des ventes de patrimoine (2 183 K€), des reprises de subventions (1 184 K€), des indemnités d'assurances (100 K€ en baisse, peu de sinistres en cours), et les recettes liées à l'obtention de dégrèvements de taxes foncières.

Les dégrèvements de TFPB (805 K€ en 2021), qui restent liés aux efforts consentis par l'Office dans l'amélioration thermique des bâtiments ou dans l'adaptation des logements aux personnes âgées ou à mobilité réduite, sont stables en 2021 (800 K€ en 2020).

Le solde est constitué par des recettes diverses telles que des pénalités sur marchés (50 K€) ou des recouvrements sur des créances admises en non-valeurs (25 K€).

Le solde du compte 7788 est constitué par des recettes exceptionnelles estimées à 360 K€ qui concernent essentiellement une partie du versement de la subvention ANRU liée à l'opération de démolition des bâtiments de l'avenue Ile de France (131 logements).

Chapitre 775 « Produits des cessions d'éléments d'actifs »	2 183 K€
Rappel BP 2020	2 480 K€

Ce poste contribue au maintien des recettes exceptionnelles en 2020. Il a été prévu des ventes de patrimoine (ancien et pratiquement totalement amorti) à hauteur de 2,2 M€.

Il convient de préciser que ces ventes, comme pour les exercices précédents, ne sont pas destinées à équilibrer le budget de fonctionnement.

Comme détaillé plus loin dans l'analyse du chapitre 62 et du poste 6283, il n'a pas été prévu dans le budget la taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des ventes de logements.

La plus-value comptable globale liée aux ventes de patrimoine 2021 sera épargnée, elle viendra renforcer les fonds propres.

Chapitre 78 « Reprise sur amortissements et provisions »	1 200 K€
Rappel BP 2020	1 815 K€

La variation ce chapitre est la conséquence d'une reprise de provisions sur litiges de 270 K€ en 2020 et une reprise de provision pour gros entretien correspondant aux travaux provisionnés et réalisés durant l'exercice 2020 (845 K€).

Figurent notamment dans le chapitre 78 :

- La reprise de la provision pour créances douteuses pour la fraction de ces créances non recouvrées (650 K€).

- La reprise de provision pour gros entretien correspondant aux travaux de gros entretien provisionnés réalisés durant l'exercice 2021 (550 K€).

Chapitre 79 « Transferts de charges »	273 K€
Rappel BP 2020	0 K€

Suite à une modification d'imputation comptable, ce poste comptable englobe désormais la récupération des frais de poursuites des locataires (141 K€) et la refacturation de l'assurance locative des locataires n'ayant pas d'assurance personnelle (132 K€). Auparavant, ces produits étaient enregistrés sous le compte « 7588 autres ».

La classe 6 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les charges par nature qui se rapportent à l'exploitation normale et courante (comptes 60 à 65), à la gestion financière (compte 66), aux opérations exceptionnelles (compte 67) et aux dotations aux amortissements et aux provisions (compte 68).

Chapitre 60 « Achats » **441 K€**
Rappel BP 2020 344 K€

Il est utilisé pour la comptabilisation de l'achat de tous les produits stockés ou non stockés. La partie des achats qui sont récupérables dans les charges locatives (eau, électricité, gaz) est inscrite dans un chapitre spécifique « 063 », qui isole toutes les dépenses récupérables.

Ce poste est en augmentation, en prévision des achats de protections sanitaires liés à la pandémie pour un montant de 112 K€ (masques chirurgicaux, gels, gants).

Chapitre 61 « Services extérieurs » **8 052 K€**
Rappel BP 2020 7 810 K€

C'est dans ce chapitre que sont comptabilisées les principales dépenses concernant l'entretien et la maintenance du patrimoine.

Les postes de gros entretien et d'entretien courant non récupérables sont positionnés à 5,2 M€ (5,2 M€ en 2020), au niveau des réalisations budgétaires 2019, alors qu'un manque à gagner de 3 M€ est prévu au niveau des recettes locatives au titre de la RLS, traduisant la volonté de l'Office de toujours prioriser le maintien de la qualité du service rendu aux locataires. Ce poste est détaillé ci-dessous.

La hausse de ce poste est liée à la mise en place du contrat multiservices dont l'Office prend en charge 28 % du coût total de la dépense, soit 297 K€ à partir de janvier 2021

Figurent également dans ce chapitre la maintenance du matériel informatique, la documentation, l'entretien des véhicules du parc automobile et du matériel, les dépenses de primes d'assurances (concernant aussi bien le patrimoine que les agents).

Dont le chapitre 61521 « Dép. de gros entretien / biens immobiliers » **5 195 K€**
Rappel BP 2020 5 165 K€

Sont comptabilisées uniquement sur ce poste les dépenses de gros entretien des immeubles non investissables.

Pour le quatrième exercice, un budget de GE est spécifiquement fléché sur la rénovation des logements avant la remise en location (2 159 K€ en 2021, 2 586 K€ en 2020 pour 2 576 K€ en 2019 et 1 900 K€ en 2018), illustrant la priorisation donnée à l'attractivité de l'offre pour la génération de recettes locatives supplémentaires. En cas d'évolution des besoins ou de difficultés pour gagner plus de terrain sur le sujet, les crédits initialement fléchés seraient reventilés vers d'autres actions de maintenance patrimoniale.

Conformément aux orientations budgétaires et aux nécessités d'évolution du patrimoine, le budget affecté à l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite a été maintenu à 380 K€

(380 K€ en 2020, pour 280 K€ en BP 2019), les dépenses réalisées étant compensées à l'euro/l'euro en dégrèvements de TFPB.

L'évolution à la hausse de ces budgets jusqu'en 2017 et le positionnement à 5,2 M€ en 2021, soulignent l'effort de l'Office porté sur l'entretien du patrimoine, en complément de l'action portée sur le développement et les réhabilitations du parc, et cela malgré un manque prévisionnel de recette locatives de 3 M€.

Chapitre 62 « Autres Services extérieurs »

2 177 K€

Rappel BP 2020

2 709 K€

Dans ce chapitre, le poste 622 comprend les honoraires d'avocats, d'experts, ou encore les honoraires des syndics. Ce poste positionné à 873 K€ diminue légèrement (941 K€ en 2020).

Les prévisions d'honoraires et de frais de poursuites constituent pratiquement la totalité du poste en 2021, intégrant notamment des dépenses liées aux divers projets intégrés dans le projet de budget : déménagement de l'infrastructure et hébergement des serveurs dans un data center, ou encore les honoraires liés à la mission d'accompagnement à la rédaction de la nouvelle CUS, ou encore au déploiement de la SAC avec Néolia.

D'autres honoraires récurrents sont prévus et notamment ceux liés à la mission du commissaire aux comptes (CAC), à l'assistance et à la veille fiscale.

Des dépenses supplémentaires et récurrentes sont également prévues, liées la réalisation de certains audits techniques (amiante, sécurité incendie, installations gaz, diagnostics thermiques), ou liées aux honoraires versés à des conseils extérieurs (avocats, cabinets d'audit et de conseil, communication).

Le chapitre 62 enregistre également les cotisations à la Fédération Nationale des OPH et à la CGLLS, en baisse à 183 K€ (BP 660 K€ en 2020, BA 2020 57 K€).

Cette variation à la baisse du poste est liée aux dispositions de la LF 2018 qui intégrait un dispositif de péréquation prenant la forme d'une taxe sur les loyers prélevée par la CGLLS, appliquée au patrimoine pouvant être soumis aux RLS (logements locatifs conventionnés).

La réforme des APL initialement prévue en avril 2020 et repoussée en janvier 2021 a pour conséquence, applicable aux bailleurs en février 2020, une forte augmentation des barèmes de RLS et la compensation doit être une baisse de la CGLLS. Celle-ci est déterminée à l'appui d'un calcul complexe dont certaines des composantes (taux CGLLS, taux de majoration appliqué aux loyers, taux de variation des RLS) ne sont pas arrêtés lors de l'élaboration du budget. Dès lors ce sont les taux de l'année 2020 qui sont reconduits pour estimer la charge du BP 2021.

Globalement, le poste RLS + CGLLS représente un impact global de 3,2 M€ (3 000 K€ + 183 K€).

Le budget 2021 n'intègre pas un dispositif fiscal instauré par la LF 2018 et prévu par l'article L443-14-1 du code de la Construction et de l'Habitation devant, en principe, entrer en vigueur pour les ventes de patrimoine effectuées à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette réglementation prévoit la taxation de cette source de revenus à un taux fixé par arrêté ministériel, à hauteur de 10 % maximum des plus-values réalisées. Ce dispositif a été suspendu et à ce jour aucune information législative ne prévoit une application en 2021.

Sont regroupées également dans le chapitre 62 la redevance versée aux différents prestataires informatiques (ACG notamment) pour la maintenance, le développement ou la création d'applicatifs (279 K€ en 2021, 258 K€ en 2020 et 238 K€ BP 2019), la charge liée au recours éventuel à du personnel intérimaire (20 K€) ou encore d'autres cotisations versées à l'USH, la Fédération des Offices ou l'ADIL (poste 6281 175 K€).

Les fonds versés aux associations de locataires sont compris dans ce poste à hauteur de 24 K€ conformément au plan de concertation locative. En 2020, ces participations figuraient dans le chapitre 67 « Charges Exceptionnelles ».

Chapitre 63 « Impôts, taxes et versements assimilés »
Rappel BP 2020

6 270 K€
6 138 K€

Ce chapitre regroupe les dépenses liées aux comptes 631 et 633, pour les impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations, versés soit à l'administration fiscale, soit à d'autres organismes.

A la suite de la fusion des statuts des OPHLM et OPAC, le changement de statut de l'Office et son passage d'OPHLM (initialement Etablissement Public Administratif) à OPH (Etablissement Public Industriel et Commercial) a entraîné l'assujettissement de l'Etablissement à de nouvelles taxes et impôts propres à ce statut : formation professionnelle (130 K€ en 2021), effort de construction (13 K€ en 2021).

Le compte 635 enregistre les autres impôts, taxes et versements qui sont composés pour une très grande partie de la TFPB en hausse (5 546 K€), les taxes d'habitation et autres (32 K€) mais également de la taxe sur les véhicules de société (63514 pour 14 K€, stable également).

Les prévisions de dépenses au titre de la TFPB fluctuent partiellement en fonction de l'évolution du parc de logements et par conséquent des livraisons, des cessions et des démolitions réalisées.

Dont chapitre 63512 « Taxes foncières »
Rappel BP 2020

5 546 K€
5 330 K€

Ce poste est envisagé à 5 546 K€ pour 2021, en augmentation du fait que certains logements ne bénéficient plus de l'exonération de TFPB.

Effectivement, certains immeubles atteignent la fin de durée d'exonération de longue durée (25, 20, 15 ou 10 ans selon les cas) et seront désormais assujettis à la taxe foncière, de même que d'autres groupes ne feront plus l'objet d'une imposition en raison de leur démolition.

Les dégrèvements obtenus pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou d'aménagement des logements aux personnes à mobilité réduite viennent toutefois compenser les dépenses constatées sur ce poste. Ces recettes illustrent l'action significative de l'Office sur l'amélioration de la qualité thermique du patrimoine et l'adaptation des logements.

A ce titre, 805 K€ de dégrèvements sont attendus sur l'exercice 2020 et seront comptabilisés en recettes exceptionnelles sur le poste 7717.

Chapitres 641 – 6481 – Autres 64 « Charges de personnel »

Rappel BP 2020

7 220 K€

7 607 K€

Les dépenses prévues sur les postes du chapitre 64 représentent environ 15 % des dépenses non récupérables.

Elles incluent l'ensemble des rémunérations du personnel de l'Office et les charges sociales et patronales correspondantes. D'autres charges y sont également comptabilisées, telles que la médecine du travail et les tickets restaurant.

Comme pour chaque exercice, il est prévu deux types de rémunérations, une relevant du statut de la fonction publique territoriale, l'autre du droit privé. Les cotisations patronales afférentes sont budgétées en fonction de ces deux catégories de personnel.

Le BP 2021 NR est en baisse par rapport au BP 2020 (- 5,08 %), cette baisse significative est en corrélation avec la baisse des effectifs sur les dernières années. Ce poste intègre :

- Une augmentation globale des rémunérations de 1 % en 2021 (1 % pour 2020),
- De la compensation financière de la suppression des logements de fonction des gardiens (compensation des salaires et IFSE, impact sur les tickets restaurant et primes OPH),
- La non-reconduction de la prévision des postes pour le centre de relation clientèle en 2021 (6 personnes dont 1 chef de service avaient été prévu en 2020) car le contexte sanitaire repousse d'une année la réflexion sur projet et par voie de conséquence, sur les recrutements.

Le non renouvellement « automatique » des postes se libérant et la réflexion engagée sur la réorganisation de processus et fonctions de l'Office afin de gagner en efficacité, vient équilibrer les dispositions prises en matière de rémunérations et de masse salariale.

Ces réflexions affectant l'organisation et par conséquent la masse salariale sont nécessaires car c'est là que se situe une partie des marges de manœuvre pour maintenir « la capacité à faire » de l'Office.

La structure des coûts de l'OPH étant peu souple, les marges potentielles sont le fruit d'une réflexion permanente et d'économies, parfois de faibles montants, mais qui collectivement permettent de générer des ressources et donc des marges de manœuvre et d'action supplémentaires dans un environnement économique dégradé.

Les charges afférentes à la masse salariale s'inscrivent dans un contexte d'évolution de la part patronale de plusieurs cotisations obligatoires (URSSAF, CNRACL, IRCANTEC,...) et la priorisation du CDD en substitution du recours à l'intérim.

L'exercice 2021, comme sur les exercices précédents, verra le maintien des mesures mises en œuvre en 2017 pour le changement d'échelons des agents et de même que la réforme du régime indemnitaire (RI) des fonctionnaires avec la suppression de la Prime de Fonction et Résultat et la mise en place du nouveau RI tenant compte de la Fonction, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel (RIFSEEP).

Sont prévues sur le chapitre 6452, les dépenses liées aux régimes complémentaires santé des salariés, afin de conférer une bonne couverture sociale aux collaborateurs de l'OPH (38 K€).

Le chapitre 647 enregistre notamment la subvention versée au comité d'entreprise, positionnée à 94 K€ ainsi que les visites médicales ou les primes liées aux médailles du travail (12 K€ et 25 K€).

Enfin, est incluse dans le budget 2021, la variation annuelle des provisions réglementaires et des charges afférentes, relatives aux congés payés épargnés sur les comptes épargne-temps des salariés de droit privé et des fonctionnaires (84 K€ + 36 K€).

Chapitre 65 « Autres charges de gestion courante » **653 K€**
Rappel BP 2020 **708 K€**

Ce chapitre est très majoritairement impacté par le compte enregistrant les pertes de créances locatives constatées sur le poste 654, que ce soit au titre de l'irrecouvrabilité des créances ou le passage de créances en pertes sur décision du juge.

Dont le chapitre 654 « Pertes sur créances irrécouvrables » **652 K€**
Rappel BP 2020 **702 K€**

Les pertes sur créances irrécouvrables ont été positionnées à 652 K€ en 2021, en baisse par rapport au budget 2020 (702 K€).

Les pertes se décomposent en non valeurs (350 K€) et PRP (302 K€ dont 2 K€ au titre des dommages et intérêts auxquels sont condamnés les auteurs de dégradations ou d'infractions à l'égard de l'Office et qu'il ne sera pas possible de recouvrer).

Ce poste est plutôt stable depuis plusieurs années, cependant le travail engagé par les équipes et les cabinets de recouvrement doit se traduire lentement par une diminution et ceci pour deux raisons :

- Après une forte hausse en 2016 (391 K€) les PRP qui formalisent le caractère non rattrapable de la dette d'un locataire, ont eu tendance à se stabiliser (241 K€ en 2019).

Jusqu'en 2017, les juges validaient 98% des mesures élaborées par les commissions de surendettement de la Banque de France. Depuis le 1^{er} janvier 2018, les mesures sont immédiatement applicables après validation de la commission et les juges n'interviennent plus que dans les situations de recours et de contestations.

- L'augmentation puis la stabilisation des non valeurs (188 K€ en 2015, 464 K€ en 2016, 395 K€ en 2017 et 404 K€ en 2018, 386 K€ en 2019 en données réalisées) est liée principalement au travail d'analyse du volume de dettes effectué par l'Office, conduisant à sortir du stock les dossiers infructueux traités par le service du contentieux du recouvrement (SCR).

De plus, le nouveau partenariat noué avec le cabinet de recouvrement pour le traitement externalisé des dettes des locataires partis conduit à lui confier un volume de dettes à traiter ne faisant pas l'objet d'un retraitement et d'une sortie du stock par le SCR, dans l'attente d'une tentative de récupération de la créance. Dans cette attente les dettes ne sont pas passées en pertes.

Le poste inclut le passage en pertes, avec une procédure réduite au minimum, des dettes des locataires partis d'un montant inférieur à 400 € (seule la procédure de recouvrement amiable est engagée), conformément à la validation de ce dispositif par le CA du 29 avril 2019.

Les PRP et les non-valeurs, si elles dénotent les difficultés rencontrées par les locataires, n'en constituent pas moins une charge pesant sur l'équilibre d'exploitation de l'Organisme.

Chapitre 66 « Charges Financières »

3 137 K€

Rappel BP 2020

3 662 K€

Ce poste représente près de 7 % des dépenses non récupérables (8 % des dépenses non récupérables en 2020).

Il enregistre le remboursement annuel des intérêts des emprunts consentis à l'Office pour la construction et l'amélioration des immeubles et les intérêts versés au titre de la mobilisation des lignes de crédits de courts termes.

Ce poste est en forte baisse, c'est le résultat d'événements importants sur 2020 :

. La baisse du taux de livret A de 0,75 % à 0,50 % en février 2020, ceci générant un impact sur le coût de la dette.

. La négociation menée avec la Caisse des Dépôts sur le réaménagement de l'encours en 2020, ayant pour but de « fixer » une partie de la dette révisable, afin de conférer de la visibilité sur son évolution et bénéficier des conditions de taux très favorables.

Cette négociation a permis de trouver des marges de manœuvre financières par un reprofilage des annuités et un lissage de l'encours. De fait, une économie de 1,3 M€ de remboursement d'annuité (capital et intérêts) a été intégrée dans le budget au titre des remboursements d'emprunts de l'année 2021.

Compte tenu des opérations engagées, 12,4 M€ de remboursements prévisionnels et 21,9 M€ de nouveaux prêts sont prévus au budget 2021.

Chapitre 67 « Charges Exceptionnelles »

2 486 K€

Rappel BP 2020

1 749 K€

La variation des postes impactant le chapitre 67 se détaille comme suit :

- Dans la cadre de la démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise vis-à-vis des tiers et de la réglementation applicable en la matière, l'Office a intégré la charge prévisionnelle liée aux paiements systématiques des intérêts de retard et de la pénalité forfaitaire de recouvrement de 40 € aux fournisseurs payés en dehors des délais réglementaires (20 K€).

- Les dépenses liées aux sinistres indemnifiables et non indemnifiables pour 358 K€.

- Une enveloppe de dépenses exceptionnelles pour la sécurisation et les frais de relogement des locataires sur les secteurs d'Ile de France est nécessaire, elle est estimée à 325 K€ en 2021.

- Les contributions diverses à l'action associative dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, en lien avec l'abattement de TFPB, et du dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée soit une enveloppe de 18 K€.

Dont le chapitre 675 « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé »

1 716 K€

Rappel BP 2020

928 K€

Le montant budgété en 2021 correspond à la valeur comptable prévisionnelle des composants des immeubles sortis de l'actif, suite à leur renouvellement intervenu dans le cadre des réhabilitations

(65721 -962 K€), et à la valeur nette comptable des éléments du patrimoine vendu (67522 - 597 K€) ou démoli (67523 - 157 K€).

- La charge prévisionnelle liée à la sortie des composants des immeubles réhabilités est envisagée à 962 K€, en hausse par rapport à l'exercice précédent, en lien avec la mise en service des réhabilitations en 2021.

- La valeur nette comptable des cessions est positionnée à 597 K€. Ce poste est en hausse car les ventes de patrimoine constatées sur les exercices antérieurs ne tenaient pas compte, dans l'estimation comptable du bien vendu, des coûts de travaux et des réhabilitations réalisés. Or, la plus-value déterminée en fonction du différentiel entre le prix de vente et la valeur comptable du bien au moment de la vente ne doit pas seulement intégrer la valeur d'origine de la construction mais aussi les travaux d'amélioration de réhabilitations réalisés.

En procédant de cette manière, l'Office a « gonflé » les plus-values constatées jusqu'en 2017, contribuant de plus à maintenir au bilan des valeurs de travaux ne devant pas y figurer.

Pour 2021, les ventes, dans l'estimation de la valeur comptable du bien, ont considéré le coût d'origine du bien, une quote-part de travaux correspondant au bien et une quote-part de travaux afférente aux logements déjà vendus dans le même programme, lorsque cette valeur était comptablement identifiable.

Chapitre 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions »

14 829 K€

Rappel BP 2020

15 422 K€

Ce poste de dépenses obligatoires représente environ 32 % des dépenses non récupérables.

Ce chapitre est fortement corrélé au montant des investissements dans le « neuf » et les réhabilitations (en forte progression sur les exercices précédents) et représente à ce jour le 1^{er} poste de charges de l'Etablissement.

Il permet de constater la dépréciation de la valeur des éléments d'actif de l'Office, que sont les immobilisations corporelles (immeubles et matériel) et incorporelles (logiciels, baux). C'est une charge calculée intervenant dans la détermination de la capacité d'autofinancement (CAF), celle-ci se centrant sur l'analyse des recettes et des dépenses ayant occasionné un flux de trésorerie.

Ce poste connaît une baisse par rapport au budget 2020 liée aux correctifs apportés sur les éléments de l'actif de ces dernières années. Il comprend aussi :

- La dotation à la provision pour gros entretien (755 K€) au titre des exercices 2021 (50 % du plan de travaux - PPE -) et 2022 (50 % du plan de travaux - PPE -).

- L'intégration dans le budget 2021 des nouvelles immobilisations livrées en 2020 et les amortissements exceptionnels pour dépréciation d'un programme immobilier en attente de démolition (Avenue Ile de France pour 157 K€).

- La mise en conformité de la politique d'amortissement de l'Office avec la réglementation initiée depuis 2 exercices, les investissements étant dorénavant amortis dès la mise en service et non plus l'année suivante comme c'était le cas précédemment.

- L'amortissement des investissements qui sont en hausse liés aux projets informatiques notamment.

Le chapitre 68 enregistre également la constitution des provisions réglementaires comme la provision pour créances douteuses ventilée sur le compte 68174. L'estimation de la provision pour créances douteuses se réalise selon des modalités réglementaires.

Pour 2021 la dotation à la provision pour créances douteuses est estimée, en tenant compte de l'impact potentiel de la réforme des APL sur le recouvrement et sa mise en œuvre à partir de janvier 2021 (contemporanéité du calcul des aides) à 620 K€.

Ce poste de dépenses reflète les difficultés de paiement rencontrées par les locataires et il est destiné à compenser l'effet des non-valeurs et des PRP.

S'ils sont sans effet sur le résultat car « financés » par la reprise de la dotation constituée, l'augmentation du volume d'impayés implique de reconstituer le stock de la provision pour créances douteuses par la constatation de nouvelles dotations.

Chapitre 69 « Participation des salariés - Impôts sur les Bénéfices » **150 K€**
Rappel BP 2020 50 K€

Un accord d'intéressement est en cours de négociation et il a été mobilisé dans le budget 2021, 50 K€ au titre de la participation des collaborateurs aux résultats 2020.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, une évolution fiscale importante a mis fin à l'exonération d'IS sur l'activité de location de logements « intermédiaires » des organismes. Ainsi, le bénéfice tiré des loyers de logements non conventionnés par l'office (160 logements) sera dorénavant assujettie au taux de 28 % d'IS. Ainsi une dépense supplémentaire apparaît dans le budget 2021 (100 K€) suite à l'évolution de cette règle fiscale.

Il faut ajouter que les plus-values sur les logements dits « intermédiaires » sont soumises à l'IS, à ce jour aucune vente n'est programmée sur ce type de programme à l'Office.

Chapitre 71 « Production stockée » **0 K€**
Rappel BP 2020 0 K€

Ce chapitre est utilisé tant en dépenses qu'en recettes. Il enregistre les mouvements comptables de stock des opérations d'accession. Aucun mouvement n'est attendu sur 2021.

2 - SECTION D'INVESTISSEMENT

I – Les dépenses d'investissement

Les prévisions d'investissement de l'exercice 2021 sont réalisées sur la base d'un PSP réactualisé par le CA du 29 octobre 2019.

Ainsi, il est proposé d'ouvrir des crédits pour les opérations d'investissement de 2021, selon la répartition ci-dessous :

- Le développement des constructions neuves pour 10,5 M€ couvrant les livraisons de 8 opérations pour un total de 58 logements, le démarrage en travaux de 4 opérations pour un total de 55 logements, la continuité de chantiers de 2 programmes intergénérationnels pour un total de 42 logements, une centaine de logements en cours d'étude et l'étude de faisabilité de l'EPHAD avec la Mutualité de Doubs à Valentigney.
- Les réhabilitations des logements et foyers pour 8 M€ couvrant les livraisons de 4 opérations, le démarrage en travaux de 3 opérations, les études en cours d'études sur 9 opérations représentant un volume de 431 logements, dont une opération en BIM (Building Information Modeling) qui consiste en la représentation numérique du bâtiment en 3D.
- Les travaux pour améliorer les bâtiments administratifs pour 340 K€.
- Les remplacements de composants pour 1,7 M€ conformément au prévisionnel du PSP.

Ce niveau d'investissement, surtout sur les travaux de réhabilitations de certains bâtiments et de remplacement de composants, permettra d'avoir un impact sur les performances énergétiques, mais aussi sur l'attractivité du logement et du patrimoine, permettant ainsi de requalifier l'offre techniquement.

La section des dépenses d'investissement enregistre également les écritures comptables telles que les amortissements techniques et les remboursements d'emprunts (12,4 M€).

Il est prévu sur 2021 d'investir près de 387 K€ en immobilisations de structures composées, entre autres, du matériel et logiciels informatiques s'inscrivant dans la perspective d'amélioration et d'évolution des outils à la disposition des collaborateurs pour plus d'efficacité et de réactivité.

Le renouvellement des véhicules anciens n'est plus gelé depuis 2020 et le remplacement de 3 véhicules de la flotte est planifié en 2021 (52 K€).

II – Les recettes d'investissement

L'Office a beaucoup investi ces dernières années et finance à lui seul près de 90 % du prix de revient d'une opération neuve par le recours à l'emprunt et la mobilisation des fonds propres.

La hausse de la fiscalité sur les travaux (passage de de la TVA de 5,5 % à 10 %) a conduit l'Office à sur-mobiliser des fonds propres alors même qu'ils ne sont plus reconstitués au même niveau que sur les exercices précédents, par l'autofinancement annuel dégagé du cycle d'exploitation.

Comme sur les exercices précédents, les sources de financement se répartissent entre les subventions, les emprunts et les fonds propres soit :

- 21,9 M€ de mobilisation de prêts est prévue sur l'exercice 2021, prenant en compte les décalages entre la demande de l'emprunt, la réalisation des différents formalités administratives (obtention des garanties, etc...) et le paiement des dépenses.
- 3,9 M€ de subventions d'investissements versées par les collectivités.
- Le solde est financé par des fonds propres.

La renégociation d'une partie de l'encours avec la Caisse des Dépôts en 2020 a permis de trouver des marges de manœuvre financières supplémentaires, soit une économie de 1,3 M€ de remboursement d'annuités d'emprunts sur l'année 2021.

A ceci s'ajoute, les plus-values générées sur les ventes de patrimoine (2,1 M€) qui participent au soutien de l'investissement. Cette ressource conditionne fortement les capacités d'interventions patrimoniales prévues dans le PSP.

Le résultat de l'exercice positif et envisagé à 2,8 M€ composé des ressources tirées de l'exploitation ne permet plus de consolider les fonds propres. Afin de maintenir son niveau d'activité et d'investissement dans l'offre nouvelle ou la réhabilitation, l'Office, en plus des voies déjà explorées et mises en œuvre, doit trouver ou maintenir des pistes de travail permettant de générer des ressources ou de la capacité d'investissement : ventes de logements, maîtrise des coûts et des charges, rationalisation de certains processus, etc...

Ainsi, il ressort pour 2021 un apport prévisionnel au fonds de roulement de 8,8 M€.

CONCLUSION GENERALE DU BUDGET PREVISIONNEL 2021

En conclusion, l'exercice 2021, situé toujours dans un contexte sanitaire incertain et un périmètre budgétaire qui reste bouleversé par la LF 2018, fait apparaître un résultat d'exploitation prévisionnel, comme 2020, en deçà des niveaux connus sur les exercices précédents.

La reconduction des postes affectés à la maintenance et l'entretien du patrimoine malgré le manque à gagner lié à la RLS illustre une nouvelle fois la volonté de maintenir la qualité du service rendu et le souci de l'amélioration du cadre de vie des locataires.

L'Office ne pourra plus compter sur la seule ressource générée par le cycle d'exploitation qui contribuait à renforcer la capacité de financement par le renforcement des fonds propres. Ceux-ci étant consommés en supplément sans qu'ils soient reconstitués par l'autofinancement annuel, l'équilibre de la structure financière d'Habitat 25 n'est plus assuré sans arbitrages et sans ressources nouvelles.

Il s'agit dès lors de trouver des marges de manœuvres supplémentaires, par une réflexion appuyée et systématique sur l'organisation et les processus afin de dégager plus d'efficacité et le recours à des sources de financement nouvelles (diversification des activités, titres participatifs...). En 2021, la réflexion sur l'organisation de la DGL, en lien avec la mise en place du contrat multiservices sera ré-amorcée, de même pour ce qui concerne la réflexion plus globale sur l'organisation des services et directions d'Habitat 25.

La constitution en 2021 de la Société de Coordination avec Néolia, voté par le CA afin de répondre à l'obligation de la loi ELAN imposant un seuil minimal de 12 000 logements, devrait ouvrir de nouveaux horizons à l'office et contribuera certainement à mutualiser certaines dépenses d'exploitation, intégrant aussi une consolidation de la structure financière par le biais de titres participatifs.

Les arbitrages rendus dans le cadre du budget 2021 vont dans le sens d'une pleine mesure de ces enjeux.

Budget d'exploitation

2021

5 rue Loucheur
25041 Besançon cedex

BUDGET SYNTHETIQUE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

PREVISIONS

		CHARGES (1)		PRODUITS	
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	441 000,00		15 000,00	70 (sauf 703, 704) Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			41 700 000,00	704 Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	2 857 000,00			71 Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 195 000,00		248 000,00	72 Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 177 000,00		38 000,00	74 Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	724 500,00		553 000,00	75 Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	5 546 000,00		105 000,00	76 Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	5 389 000,00		2 554 000,00	77 (sauf 7723, 775) Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	2 183 000,00		2 183 000,00	775 Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 831 500,00		650 000,00	78 (sauf 78157) Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	1 000,00		550 000,00	78157 Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	652 000,00		273 000,00	79 Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	3 137 000,00			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	770 000,00			Atténuation de charges non récupérables :
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 716 000,00			603 Variation des stocks (constatation SF)
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	14 074 000,00			"061" RFR et bonifications d'intérêts
68157	Provisions pour gros entretien	755 000,00			"062" Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	150 000,00			
71	Production stockée (annulation SI)				
	Total des charges non récupérables	45 416 000,00		48 869 000,00	Total des produits hors récupération de charges
"063"	Total des charges récupérables	15 135 000,00		14 561 000,00	703 Récupération des charges locatives
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex.antér.				7723 Complémnt. récup. de chges locatives sur ex.antér.
					"064" Atténuation de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	60 551 000,00		63 430 000,00	TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	2 879 000,00			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	63 430 000,00		63 430 000,00	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Sous-total *

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	2 879 000,00		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 716 000,00	2 183 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		1 184 000,00	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	14 829 000,00	1 200 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	19 424 000,00	4 567 000,00	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	14 857 000,00		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	14 857 000,00	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
Immobilisations incorporelles	333 000,00	2 183 000,00	775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	21 381 500,00		27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			269 Versements restant à effectuer sur titres de participations non libérés
Réduction de capitaux propres		3 900 000,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	12 878 000,00	22 500 600,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	1 200,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	34 593 700,00	43 440 600,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)			Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	34 593 700,00	43 440 600,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	8 846 900,00		PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock Immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock Immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	43 440 600,00	43 440 600,00	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier 2021	41 671 677,00
Variation du fonds de roulement	8 846 900,00
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2021	50 518 577,00

(Cf. Annexe FDR pluriannuel)

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.
- (3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- (4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

BUDGET DEVELOPPE

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS 2019	BUDGET 2020	EXERCICE 2021		Total
				Reconduction	Mesures nouvelles	
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	301 957,38	344 000,00	441 000,00		441 000,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)					
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	2 470 157,92	2 645 000,00	2 857 000,00		2 857 000,00
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERES	5 202 131,41	5 165 000,00	5 195 000,00		5 195 000,00
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	2 395 128,41	2 709 000,00	2 177 000,00		2 177 000,00
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	651 494,31	808 000,00	724 500,00		724 500,00
63512	TAXES FONCIERES	5 198 690,00	5 330 000,00	5 546 000,00		5 546 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	5 113 580,41	5 437 000,00	5 389 000,00		5 389 000,00
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES					
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 889 207,49	2 170 000,00	1 831 500,00		1 831 500,00
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 888,50	6 000,00	1 000,00		1 000,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	628 221,32	702 000,00	652 000,00		652 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	3 544 326,19	3 662 000,00	3 137 000,00		3 137 000,00
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 153 035,23	821 000,00	770 000,00		770 000,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 758 764,19	928 000,00	1 716 000,00		1 716 000,00
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	14 472 368,02	14 465 000,00	14 074 000,00		14 074 000,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	749 000,00	957 000,00	755 000,00		755 000,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES		50 000,00	150 000,00		150 000,00
71	PRODUCTION STOCKEE (annulation stock initial)					
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		46 511 930,78	46 199 000,00	45 416 000,00		45 416 000,00
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)						
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	13 965 298,22	14 916 000,00	15 135 000,00		15 135 000,00
6732	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS					
TOTAL DES CHARGES		60 477 229,00	61 115 000,00	60 551 000,00		60 551 000,00
EXCEDENT PREVISIONNEL		2 593 859,58	3 650 000,00			2 879 000,00

BUDGET DEVELOPPE

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
 PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATIONS 2019	BUDGET 2020	EXERCICE 2021		Total
				Reconstitution	Mesures nouvelles	
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	16 776,42	9 000,00	15 000,00	15 000,00	
704	LOYERS	41 767 568,58	42 438 000,00	41 700 000,00	41 700 000,00	
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)		280 000,00	248 000,00	248 000,00	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	46 276,00	40 000,00	38 000,00	38 000,00	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	39 187,56	750 000,00	553 000,00	553 000,00	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	527 765,55	183 000,00	105 000,00	105 000,00	
76	PRODUITS FINANCIERS	248 486,05	2 260 000,00	2 554 000,00	2 554 000,00	
77 (sauf 773, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	2 758 822,82	2 480 000,00	2 183 000,00	2 183 000,00	
77	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	2 312 828,28	970 000,00	650 000,00	650 000,00	
775	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	1 014 699,23	845 000,00	550 000,00	550 000,00	
78 (sauf 78157)	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	699 218,17		273 000,00	273 000,00	
78157	TRANSFERTS DE CHARGES	180 448,89				
79	VARIATION DE STOCKS (constatation stock final)					
803	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)					
061						
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)					
704	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	49 612 077,33	50 265 000,00	48 869 000,00	48 869 000,00	
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	13 459 011,25	14 500 000,00	14 561 000,00	14 561 000,00	
7723	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS					
064	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES					
	TOTAL DES PRODUITS	63 071 088,58	64 765 000,00	63 430 000,00	63 430 000,00	
DEFICIT PREVISIONNEL						
(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.						

Le tableau suivant ne fait pas partie de la maquette budgétaire, il a pour objet de déterminer la capacité ou l'insuffisance d'autofinancement pour le tableau de financement développé

	RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL	2 593 859,58	3 650 000,00	2 879 000,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	-2 312 828,28	-2 480 000,00	-2 183 000,00
777	Quote-part des subventions virées au résultat	-1 499 116,21	-1 180 000,00	-1 184 000,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-1 713 917,40	-1 815 000,00	-1 200 000,00
7953	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs			
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 758 764,19	928 000,00	1 716 000,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	15 221 366,02	15 422 000,00	14 829 000,00
	CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	15 048 129,92	14 545 000,00	14 857 000,00

Budget d'investissement

2021

BUDGET DEVELOPPE

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Réalisations 2019	Budget 2020	EXERCICE 2021	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT				
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :				
	- Immobilisations incorporelles :	10 811 137,29	19 721 000,00	21 714 500,00	21 714 500,00
20	- Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	230 049,32	318 000,00	333 000,00	333 000,00
232	Immobilisations incorporelles en cours	230 049,32	318 000,00	333 000,00	333 000,00
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles				
	- Immobilisations corporelles :				
211	Terrains	10 581 087,97	19 403 000,00	21 381 500,00	21 381 500,00
212	Agencements et aménagements de terrains		10 000,00	2 000,00	2 000,00
213 (hors 21311)	Constructions				
21311	Constructions - Immeubles de rapport				
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui				
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport				
215	Installations techniques, matériel et outillage				
216	Autres immobilisations corporelles	4 000,00	4 000,00	3 500,00	3 500,00
218	Autres immobilisations corporelles	261 801,47	264 000,00	316 000,00	316 000,00
221	Immeubles en location-vente				
2312	Terrains en cours				
2313 (hors 231311)	Constructions en cours		250 000,00	240 000,00	240 000,00
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport		816 000,00	340 000,00	340 000,00
231315	Agencement et aménagement en cours	10 043 531,79	18 039 000,00	20 250 000,00	20 250 000,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	59 471,61			
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours				
2318	Autres immobilisations corporelles en cours				
235	Part invest PPP			230 000,00	230 000,00
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	216 223,10			
	- Immobilisations financières :				
26	Participations et créances rattachées à des participations				
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières				
278	Prêts, accession				
401 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
169	Primes de remboursements des obligations				
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	48 200,00			
	Remboursement des dettes financières :				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	12 870 288,83	12 714 000,00	12 879 200,00	12 879 200,00
163	Emprunts obligataires	119 238,97	110 000,00	115 000,00	115 000,00
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits				
1649	Emprunts auprès des établissements de crédits	12 333 477,32	12 140 000,00	12 359 000,00	12 359 000,00
1651	Refinancement de dette				
1654	Depôts de garantie des locataires	371 007,23	450 000,00	400 000,00	400 000,00
1658	Redevances (location-accession)				
166	Autres dépôts				
167	Participation des salariés aux résultats				
168 (hors 1688)	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	3 769,00			
1688	Autres emprunts et dettes assimilées		4 000,00	4 000,00	4 000,00
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	42 856,31	10 000,00	1 200,00	1 200,00
	TOTAL DES EMPLOIS	23 729 626,12	32 435 000,00	34 593 700,00	34 593 700,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	5 780 592,24	26 198 000,00	8 846 900,00	8 846 900,00
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	29 510 218,36	58 633 000,00	43 440 600,00	43 440 600,00

BUDGET DEVELOPPE

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Réalizations 2019	Budget 2020	EXERCICE 2021		Total
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	15 048 129,92	14 545 000,00	14 857 000,00		14 857 000,00
775	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé : y compris sorties actif hors ventes	2 357 828,26	2 480 000,00	2 183 000,00		2 183 000,00
269	Cession d'éléments d'actif	2 312 828,26	2 480 000,00	2 183 000,00		2 183 000,00
278	versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés					
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	45 000,00				
	Augmentation des capitaux propres :	2 511 793,90	4 000 000,00	3 900 000,00		3 900 000,00
102	Dotations					
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital					
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	2 511 793,90	4 000 000,00	3 900 000,00		3 900 000,00
	Augmentation des dettes financières :	9 592 486,28	37 608 000,00	22 500 600,00		22 500 600,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	242 500,00	178 000,00	104 000,00		104 000,00
163	Emprunts obligataires					
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	8 859 177,00	27 000 000,00	21 881 600,00		21 881 600,00
1649	Refinancement de dette					
1651	Dépôts de garantie des locataires	490 789,28	430 000,00	515 000,00		515 000,00
1654	Redevances (location-accession)					
1656	Autres dépôts					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières		10 000 000,00			
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées					
16883	Intérêts compensateurs en cours (augmentation)					
	TOTAL DES RESSOURCES	29 510 218,36	58 633 000,00	43 440 600,00		43 440 600,00
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT					
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	29 510 218,36	58 633 000,00	43 440 600,00		43 440 600,00

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Annulation de mandats qui constituait des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

Annexe

Plan de travaux

2021

23131101 : OPERATIONS FINANCEES EN PLUS ET PLAI
Budget 2021

Groupe	Tranche	Commune	Opération	Nbre logts	Montant opération TTC	Inscription Budget 2021
448	TR1	BAUME LES DAMES	Rue Barbier	13	1 504 456 €	850 000 €
344	TR1	BESANCON	5 rue Lecourbe 3eme tr	12	2 191 563 €	1 010 500 €
347	TR1	BESANCON	31, 35 rue Fontaine Ecu	38	5 041 633 €	50 000 €
400	TR3	BESANCON	Les Tilleroyes	26	3 603 275 €	2 000 €
410	TR1	BESANCON	8 rue Nodier	12	2 027 026 €	180 000 €
410	TR1	BESANCON	8 rue Nodier	3	434 000 €	115 600 €
418	TR1	BESANCON	Avenue Montjoux	18	2 845 189 €	200 000 €
454	TR1	BESANCON	Chemin des Montarmots	6	1 197 186 €	35 000 €
461	TR1	BESANCON	Rue de Trey	24	2 951 549 €	70 000 €
467	TR1	BESANCON	Rue Beauregard 2	60	3 180 000 €	5 000 €
466	TR1	BESANCON	Rue Beauregard 1	40	1 620 000 €	3 000 €
463	TR7	BESANCON	VEFA rue de Vesoul	5	598 336 €	59 000 €
476	TR1	BESANCON	10 rue Denis Papin	8	975 000 €	50 000 €
434	TR1	CHARQUEMONT (Démol./Reconstruction)	Rue des Capucines	11	1 800 000 €	1 018 400 €
352	TR1	CHATILLON LE DUC	Champs d'Amiotte	20	2 566 695 €	1 023 700 €
469	TR2	DAMPRIEUX (Démol./Reconstruction)	Rue des Primevères	28	à l'étude	180 000 €
456	TR1	DÉVECEY	Route de Besancon	4	653 253 €	242 200 €
379	TR1	FRANCOIS	Rue de la Fontaine	24	3 837 283 €	30 000 €
472	TR1	FRANCOIS	La Belle Etoile	8	1 390 000 €	765 000 €
464	TR1	FRASNE	Rue des Renouées	4	655 887 €	62 600 €
	TR1	LES AUXONS	Rue du Château		à l'étude	5 000 €
428	TR2	LEVIER (Démol./Reconstruction)	Rue du Plane	10	1 810 000 €	794 000 €
470	TR1	MONTBELIARD (Démol./Reconstruction)	2 à 16 rue Nodier	80	à l'étude	2 000 €
453	TR2	MONTENOIS	Rue Guy Môquet	29	3 500 800 €	1 439 000 €
368	TR1	MONTFAUCON	Rue du Château	11	1 532 444 €	30 000 €
396	TR2	SELONCOURT	Rue Viette	15	2 059 256 €	54 000 €
455	TR1	VALDAHON (Démol./Reconstruction)	Rue de Bellevue	15	2 179 573 €	38 000 €
420	TR1	VILLERS LE LAC (Démol./Reconstruction)	Rue des Aubépines	16	3 136 000 €	875 000 €
471	TR1	POULLEY LES VIGNES	3 rue de l'Eglise (AA)	1	119 000 €	119 000 €
474	TR1	SELONCOURT	VEFA Lotissement Clos Champêtre	12	2 059 256 €	1 133 000 €
475	TR1	AVOUDREY	Lotissement Sous Laval	16	à l'étude	59 000 €
TOTAUX					55 468 660 €	10 500 000 €

compte comptable 2314

452		CHARQUEMONT	11 Place de l'Hôtel de ville	9	1 081 499 €	80 000 €
473		SEPTFONTAINE	Route d'Ornans	8	1 082 400 €	150 000 €
TOTAUX					2 163 899 €	230 000 €

23131101 : TRAVAUX REHABILITATION
Budget 2021

Groupe	Tranche	Commune	Opération	Nbre logts	Montant opération TTC	Inscription budget 2021
127	TR1	AMANCEY	Rue des Cerisiers	14	1 003 000 €	10 000 €
133	TR1	BAUME LES DAMES	Rue Helvétie	50	3 650 000 €	3 000 000 €
46	TR1	BAVANS	Rue Champierret	48	2 650 000 €	14 310 €
124	TR1	BESANCON	Chemin du Sanatorium	55	3 775 000 €	150 000 €
24	TR1	BESANCON	8 10 12 14 Polygone	24	2 048 000 €	350 000 €
142	TR3	BESANCON	Renoir, Rembrandt	275	13 750 000 €	165 000 €
25	TR1	BESANCON	Rues Leroy, Labbe, av. Villarceau	24	2 000 000 €	10 800 €
39	TR1	BESANCON	Rues Paul Claudel, Haag	88	5 520 000 €	66 240 €
95	TR7	BESANCON	Malines, Brabant, 1/3 Bruxelles	79	3 160 000 €	17 064 €
30	TR1	CHARQUEMONT	Rues Chalet, V. Hugo, grande rue	23	1 380 000 €	7 452 €
50	TR1	DAMPRICHARD	Rue des HLM	12	720 000 €	3 888 €
28	TR2	DAMPRICHARD	Rue des Ecoles, Pasteur	24	1 440 000 €	7 776 €
148	TR1	FRANCOIS	Rue Jovinet	12	720 000 €	1 000 €
130	TR1	LEVIER	Rue des Sapins, Epicéas, Tilleuls	20	1 118 180 €	130 000 €
102	TR1	LEVIER	Rue Maurice Debois	23	1 380 000 €	1 000 €
140	TR1	MAICHE	Chemin de la Rasse	23	1 380 000 €	46 000 €
29	TR1	MAICHE	Avenue Lerclerc	18	1 080 000 €	36 000 €
32	TR1	MONTBELIARD	Mont Christ	79	3 500 000 €	84 000 €
78	TR3	MONTBELIARD	Rue Oehmichen	24	1 350 000 €	28 350 €
78	TR4	MONTBELIARD	2 Petit Chénois	24	1 350 000 €	28 350 €
80	TR1	MONTGESOYE	Place Bellevue	12	795 000 €	5 000 €
97	TR1	MOUTHE	Rue du Cart Broumet	12	760 277 €	685 000 €
77	TR2	NOVILLARS	Rues Tabarly, Krafft, Marie Curie, Pasteur	144	7 200 000 €	25 000 €
96	TR1	NOVILLARS	Rue Curie	29	1 450 000 €	10 000 €
132	TR1	PIERREFONTAINE LES VARANS	Rue des Noisetiers	11	1 286 000 €	800 000 €
34	TR2	PONTARLIER	Rue Rouget de l'Isle	48	2 700 000 €	56 700 €
62	TR1	PONTARLIER	Rue Maurice Cordier	55	2 940 000 €	74 015 €
151	TR1	PONTARLIER	Rue du Lycée	67	4 600 000 €	1 602 931 €
47	TR1	PONTARLIER	Rue Schoelcher	40	2 510 000 €	60 240 €
116	TR1	SAINT VIT	Rue du Frêne	34	1 700 000 €	1 000 €
134	TR1	SAINT VIT	Rue du Frêne	29	1 450 000 €	1 000 €
82	TR1	SAONE	Rue de l'Etoile	18	900 000 €	1 000 €
49	TR1	VILLERS LE LAC	Rue de Combe la Fève	24	1 440 000 €	1 000 €
109	TR1	VULLAFANS	Le Président	18	1 180 000 €	5 000 €
		Chaufferie				
72	TR4	Réfection chaufferie et S/T	Quartier Bregille	309	2 000 000 €	10 000 €
		Aménagements extérieurs, résidentialisation				
78	TR8	MONTBELIARD	Résidentialisation rue Oehmichen	24	220 000 €	4 884 €
TOTAL					86 105 457 €	7 500 000 €

23131501 : TRAVAUX REHABILITATION BATIMENTS ADMINISTRATIFS

Budget 2021

Groupe	Commune	Opération	Montant opération TTC	Inscription Budget 2021
9955/01	BESANCON	3 rue Garnier - Agence : climatisation , édicule OM et local vélos	130 000 €	125 000 €
17/04	BESANCON	6 place Mercier - Local CE	112 927 €	80 000 €
133/02	BAUME LES DAMES	Rues Tennis/Helvétie - Point accueil	49 500 €	49 500 €
151/03	PONTARLIER	Rue du Lycée - Point accueil	40 000 €	35 500 €
9966/01	PONTARLIER	Agence	540 000 €	20 000 €
9992/01	BESANCON	5 rue Loucheur - Siège	à l'étude	30 000 €
TOTAL			872 427 €	340 000 €

23131101 : TRAVAUX D'AMELIORATION LOGEMENTS (REPLACEMENT DE COMPOSANTS)
Budget 2021

Groupe	Commune	Adresse	Opération	Montant Opération TTC	Inscription budget 2021
SECURISATION					
66	BESANCON	6 ABC rue du Polygone	Portes Hall	15 000 €	15 000 €
202	CLERON	14 rue de Néclos	Remplacement portes de hall	6 000 €	6 000 €
81	DAMPRICHARD	3-5 rue des Rosiers	Caves en dur (16)	31 000 €	31 000 €
160	ETALANS	20 rue d'Oupans	Remplacement portes de hall	11 000 €	11 000 €
59	PONT DE ROIDE	1 à 13 rue de la Rochette	Remplacement éclairage/détecteur caves+greniers	38 000 €	38 000 €
125	SOCHAUX	Allée Eurydice	Création accès Groupe VMC	39 000 €	39 000 €
Sous total				140 000 €	140 000 €
AMELIORATION THERMIQUE / ECONOMIE ENERGIE					
245/343	BESANCON	4-6-8-10-12 rue de la Vieille Monnaie	Rénovation complète chaufferie	130 000 €	130 000 €
242	FRANOIS	2 rue de Bassand	Rénovation complète chaufferie	80 000 €	80 000 €
86	SAINT VIT	3,5,7,9 rue du Frêne	Traitement façades et balcons (ITE)	250 000 €	250 000 €
165	LODS	6 Chemin des Forges	Menuiseries extérieures + VR	32 000 €	32 000 €
388	ORCHAMPS V	1 rue de Morteau	Changement mode de chauffage	70 000 €	70 000 €
190	PONTARLIER	Rues Colin/Fernier	Remplacement menuiseries extérieures	35 000 €	35 000 €
246	PONTARLIER	27 rue Jean Monnet	Rénovation complète chaufferie	120 000 €	120 000 €
78	MONTBELLIARD	52 rue de la Beuse aux loups	Création VMC	60 000 €	60 000 €
59	PONT DE ROIDE	1 à 13 rue de la Rochette	Remplacement Réseau ECS	60 000 €	60 000 €
		Ensemble Patrimoine	Remplacement chaudière individuelle	254 000 €	254 000 €
Sous total				1 091 000 €	1 091 000 €
AMELIORATION ASCENSEURS					
	BESANCON	17-19 rue du Piémont	Réfection ascenseurs	120 000 €	120 000 €
Sous total				120 000 €	120 000 €
AUTRES					
106	BESANCON	34/36 av. Ile de France	Réfection toiture terrasse	56 000 €	56 000 €
215	FERTANS	10 A à E rue du Repos	Toiture (rives et noues)	16 000 €	16 000 €
115	ARC et SENANS	Rue de l'Espérance	Réfection toiture (Pairs (sauf 12,14) + 29 à 35)	350 000 €	120 000 €
114	PONTARLIER	16-18 rue de la Fontaine	Réfection étanchéité terrasse	62 000 €	62 000 €
226	HERIMONCOURT	Rue Naviet (Garages 11à30)	Toiture acier + zinguerie (Amiante)	45 000 €	45 000 €
		Ensemble Patrimoine	Reliquat trvx année N-1		50 000 €
Sous total				529 000 €	349 000 €
TOTAL				1 880 000 €	1 700 000 €

23131801 : TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET/OU D'AMELIORATION FOYERS

Budget 2021

Groupe	Commune	Adresse	Opération	Inscription budget 2021
9960	FRASNE	3 rue des Ateliers	Remplacement SSI	50 000 €
9963	SELONCOURT	Rue Lanne dessus	Chaudière	31 000 €
9959	ETUPES	Rue Pasteur	Réfection étanchéité terrasse (membrane PVC)	55 000 €
9989-01	BESANCON	Bât. Mathiez	Rénovation complète salles de bains (33)	140 000 €
9989-01	BESANCON	Bât. Febvre	Rénovation complète salles de bains (33)	140 000 €
9996	BESANCON	1 rue du Colonel Maurin	Local vélos - Foyer Marceau	40 000 €
9980	BESANCON	3 avenue des Montboucons	Réfection complète terrasse	74 000 €
	VALENTIGNEY		Etude construction EHPAD/Mutualité Bourgogne-Franche Comté	20 000 €
TOTAL				550 000 €

**2181 : TRAVAUX D'AMELIORATION
(INSTALLATION GENERALE AGENCEMENT AMENAGEMENTS DIVERS)
Budget 2021**

Groupe	Commune	Adresse	Opération	Montant Opération TTC	Inscription budget 2021
66	BESANCON	6 ABC Polygone	Remplacement platine + pose lecteur VIGIK	22 000 €	22 000 €
202	CLERON	14 rue de Néelos	Installation VIGIK	4 000 €	4 000 €
160	ETALANS	20 rue d'Oupans	Installation VIGIK	5 000 €	5 000 €
175	MAICHE	5-7 rue Guyot	Installation VIGIK	21 000 €	21 000 €
53	MORTEAU	12,13 r. des Charrières	Installation VIGIK	21 000 €	21 000 €
92	MORTEAU	14,16 rue du Tremplin	Installation VIGIK	25 000 €	25 000 €
193	PONTARLIER	1 à 17 rue Schoelcher	Installation VIGIK	29 000 €	29 000 €
260	MANDEURE	22 rue de la Libération	Installation VIGIK	6 000 €	6 000 €
		Unités de vie et foyers		7 000 €	7 000 €
TOTAL				140 000 €	140 000 €

6152-1 : GROS ENTRETIEN
Budget 2021

Groupe	Commune	Adresse	Opération	Montant Opération TTC	Inscription budget 2021
4/17	BESANCON	Pavillons Rosemont (environs 60)	Gros Entretien (isolation, VMC,...)	24 000 €	24 000 €
26	BESANCON	4C/6 rue des Andelys	Reprise structure balcons	80 000 €	80 000 €
26	BESANCON	4AB rue des Andelys	Reprise structure balcons	60 000 €	60 000 €
26	BESANCON	4AB rue des Andelys	Pose Ecopics	7 000 €	7 000 €
26	BESANCON	2ABCD-4C/6 rue des Andelys	Peinture cage d'escalier	50 000 €	50 000 €
39	BESANCON	Rues Haag/Claudel (97 logis)	Débritage	50 000 €	50 000 €
39	BESANCON	6 à 16 rue Haag	Peinture Parties communes	50 000 €	50 000 €
91	BESANCON	Chemin de la Clairière	Peinture Parties communes	8 000 €	8 000 €
119	BESANCON	13 A et B rue de Trey	Remplacement portes caves	60 000 €	60 000 €
119	BESANCON	13 A et B rue de Trey	Peinture des halls	6 000 €	6 000 €
119	BESANCON	13 A et B rue de Trey	Peinture des balcons + évacuation	110 000 €	110 000 €
163	BESANCON	7,9 rue Marc Bloch	Pose résine dans les escaliers	16 000 €	16 000 €
163	BESANCON	7,9 rue Marc Bloch	Remplacement sol PVC parties communes	18 000 €	18 000 €
209	BESANCON	19 rue du Chapitre	Réfection mur en pierre jardin	60 000 €	60 000 €
209	BESANCON	19 rue du Chapitre	Isolation des combles	7 000 €	7 000 €
209	BESANCON	19 rue du Chapitre	Réfection zinguerie et débord de toit	9 000 €	9 000 €
224	BESANCON	29 rue Nicolas Bruand	Peinture cages escaliers	25 000 €	25 000 €
224	BESANCON	29 rue Nicolas Bruand	Ravalement façades	60 000 €	60 000 €
240	BESANCON	25-27 Quai de Strasbourg	Réfection des aménagements extérieurs	6 000 €	6 000 €
245/343	BESANCON	10 B rue de la Vieille Monnaie	Étanchéité de 2 lucarnes	7 000 €	7 000 €
159	ARC et SENANS	Rue des Carrières	Démoussage toiture	13 000 €	13 000 €
313	ECOLE VALENTIN	11-13 chemin des Fermes	Peinture extérieure sur bois (fenêtres+volets)	12 000 €	12 000 €
228	POUILLEY LES VIGNES	Rue de l'Eglise	Nettoyage façade	6 000 €	6 000 €
264	QUINGEY	Rue Calixte 2	Remplacement rivage et bavette	11 000 €	11 000 €
200	ROCHE LEZ BEAUPRE	10 AB rue des Rosiers	Réfection voirie devant bâtiment	12 000 €	12 000 €
300	GOUX-LES-USIERS	18 Grande rue	Nettoyage façades + reprises enduits	16 000 €	16 000 €
102	LEVIER	2-4-6 rue Maurice Desbois	Neutralisation fosses septiques	13 000 €	13 000 €
407	MAICHE	5 rue du Jura	Remplacement gouttières	7 000 €	7 000 €
53	MORTEAU	12,13 rue des Charrières	Réfection balcons en résine	30 000 €	30 000 €
53	MORTEAU	12,13 rue des Charrières	Assainissement sous-sol	15 000 €	15 000 €
54	MORTEAU	7 ABC rue du Tremplin	Assainissement sous-sol	15 000 €	15 000 €
206	MOUTHE	84 Grande rue	Peinture et sol cage d'escaliers	8 000 €	8 000 €
122	ORNANS	2,4,6 Place de la Bonneille	Ravalement façades	63 000 €	63 000 €
79	PONTARLIER	10-12-14 rue de la Fontaine	Réfection peinture halls et montées	17 000 €	17 000 €
219	PONTARLIER	2 à 10 rue Wuillemier	Ravalement façades	65 000 €	65 000 €
49	VILLERS LE LAC	Rue Combe la Fève	Remplacement zinguerie	7 000 €	7 000 €
120	AUDINCOURT	11 et 13 rue du Stand	Murer espaces vides en s/sol	7 000 €	7 000 €
100	BAUME L DAMES	7 rue Sous Rives	Réfection des allées	20 000 €	20 000 €
253	ETUPES	12 rue Emile Beley	Réfection sols escaliers+paliers	12 000 €	12 000 €
276	MANDEURE	5-7 rue du Temple	Reprise contre pentes balcons	12 000 €	12 000 €
346	MONTBELIARD	36,38,40 rue du Petit Chenois	Réfection montée d'escaliers	18 000 €	18 000 €
105	SOCHAUX	20 Rue de l'Eglantine	Sols paliers	25 000 €	25 000 €
68	VALENTIGNEY	Allée de Normandie	Remplacement colonne(s) EU	10 000 €	10 000 €
		Patrimoine diffus	Remplacement menuiseries	35 000 €	35 000 €
		Patrimoine diffus	Travaux chauffage	50 000 €	50 000 €
		Patrimoine diffus	Ascenseurs (petits équipements)	63 000 €	63 000 €
		Unités de vie et foyers		225 000 €	225 000 €
			Sous total STE	1 500 000 €	1 500 000 €
		Patrimoine diffus	Travaux avant vente (SIP)	35 000 €	35 000 €
			Sous total DDP	1 535 000 €	1 535 000 €
		GESTION	Travaux sur patrimoine		3 201 000 €
		SERVICE MOYENS GENERAUX	Travaux locaux administratifs		68 000 €
		SERVICE COMPTABILITE CLIENTS	Contrats d'entretien		391 000 €
			TOTAL		5 195 000 €

Etat du personnel

2021

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIE	Effectif				Equivalence plein (EPP)				Cadres et cadres supérieurs				Remunération sociale (C.S.)				Remunération sociale (C.S.)					
	N-1	N	Ecart (1)	Ecart	N-1	N	Ecart	Ecart	N-1	N	Ecart	Ecart	Total	dot chg non récupérables	N	Total	dot chg non récupérables	N	Total	dot chg non récupérables		
CADRES CORPUS																						
Agents de cadres supérieurs																						
- Administratif, technique et social	12	12	0	0	15	12	-3						915 112	-35 769	394 985	-35 769	469 819	394 985			-74 834	
- Maintenance	21	20	-1	0	20	20	0						770 613	-30 121	393 540	-30 121	488 100	393 540			-74 560	
- Proximité (6)																						
Agents de maîtrise																						
- Administratif, technique et social	48	48	0	0	46	47	1						1 443 066	-56 405	596 991	-56 405	710 097	596 991			-113 106	
- Maintenance	22	20	-2	0	14,8	19,8	5						909 849	-86 750	402 968	-86 750	479 314	402 968			-76 346	
- Proximité (6)																						
Employés et ouvriers																						
- Administratif, technique et social	30	29	-1	0	29,4	28,4	-1						273 495	-10 690	123 251	-10 690	146 603	123 251			-23 351	
- Maintenance	43	36	-7	0	42,6	35,6	-7						201 276	-7 867	91 868	-7 867	109 274	91 868			-17 405	
- Proximité (6)																						
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Personnel extérieur (compte 621)	10	10	0	0	10	10	0						173 819	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
Personnel extérieur																						
- Administratif, technique et social	10	10	0	0	10	10	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Maintenance	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
Personnel extérieur																						
- Administratif, technique et social	10	10	0	0	10	10	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Maintenance	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
Personnel extérieur																						
- Administratif, technique et social	10	10	0	0	10	10	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Maintenance	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
Personnel extérieur																						
- Administratif, technique et social	10	10	0	0	10	10	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Maintenance	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
Personnel extérieur																						
- Administratif, technique et social	10	10	0	0	10	10	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Maintenance	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	8	5	-3	0	8	5	-3						224 043	-7 983	91 294	-7 983	108 590	91 294			-17 297	
- Gardiennage	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	0	9	9	0						138 600	14 836	62 905	14 836	74 824	62 905			-11 918	
- Proximité (6)	6	6	0	0	6	6	0						158 502	18 606	74 449	18 606	88 554	74 449			-14 105	

(*) dans la case où l'effectif de l'une des catégories est inférieur ou égal à 3, la rémunération correspondante est agrégée avec la catégorie adjacente, exemple: cadre administratif, technique et social + cadre maintenance

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail (contrats privés)

(4) hors-6419-et-64891

(5) hors-6319, 6339, 6459, 6479-et-64895

(6) Gardiennage, nettoyage, espaces verts

Etat des emprunts

2021

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS 2021

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL (2020)		CAPITAL RESTANT AU 01/01/2021	MONTANTES MONTANTES COUVERTURE DE CREDIT SUP N		CAPITAL	INTERETS		TOTAL	MONTANT DES DETTES			REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE (%)			PART DE L'ENCOURS FASANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
		(3)	(4)		(5)	(6)		(7)	(8)		(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	
PAR NATURE DE PRETEURS																	
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	23 475 110,41	3 890 157,14	104 000,00	1 17 803,42	31 445,19	149 248,61	3 876 353,72	8%	92%							
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	743 953 880,51	240 030 017,78	21 881 639,00	11 998 600,20	2 818 616,10	14 817 246,30	249 913 096,58	87%	13%							
1641	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	596 022 480,87	218 307 833,15	21 881 639,00	10 026 854,16	2 863 074,35	12 809 928,51	230 182 617,99	0%	0%							
1642	COLLS	105 081 083,76	0,03					0,03									
1647	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	52 850 295,88	21 722 184,60		1 971 746,04	235 571,75	2 207 317,79	19 750 438,56		78%	10%						
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT																
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	980 351,61	48 987,32		3 769,00		3 769,00	45 218,32		100%							
1671	DETTES PPP																
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	951 239,94	48 987,32		3 769,00		3 769,00	45 218,32		100%							
1674	AVANCES DE L'ETAT																
1676	AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES																
1678	AUTRES AVANCES	28 111,67															
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES																
1681	AUTRES EMPRUNTS																
1687	AUTRES DETTES																
TOTAL 1		768 409 342,53	243 969 162,24	21 985 639,00	13 120 172,62	2 850 091,29	14 970 263,91	253 834 628,62	79%	19%	1%						
TOTAL 2																	
TOTAL GENERAL (1+2) : (a)		768 409 342,53	243 969 162,24	21 985 639,00	13 120 172,62	2 850 091,29	14 970 263,91	253 834 628,62	79%	13%	1%						
PAR NATURE D'AFFECTATION																	
...1	RESERVES FONCIERES																
...2	OPERATIONS LOCATIVES																
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	767 654 015,60	243 560 229,18	21 985 639,00	12 083 451,40	2 844 349,29	14 927 800,69	253 452 416,78	79%	13%	1%						
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)																
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)																
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT	754 426,93	418 833,06		36 721,22	5 742,00	42 483,22	382 211,84	0%	87%	0%						
...8	AUTRES DESTINATIONS																
TOTAL GENERAL : (a)		768 409 342,53	243 969 162,24	21 985 639,00	13 120 172,62	2 850 091,29	14 970 263,91	253 834 628,62	79%	13%	1%						

Fonds de roulement pluriannuel

2021

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		ESTIMATION 2020		PREVISIONS		
		BILAN 2019	IFR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	BUDGET 2020	BUDGET 2021	
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	6 358 080				
	Reserves - c/106	88 651 681				
	Report à nouveau - c/110	25 669 310				
	Report à nouveau - c/119 (précédés du signe -)					
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	2 593 860				
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	46 067 524				
	Provisions réglementées - c/14					
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	579 430				
	Provisions pour gros entretien - c/1572	1 501 085				
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	221 139 580				
	Dépréciations des immobilisations - c/29	247 492 117				
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	2 956 902				
	Dépôts et cautionnement reçus - c/166					
	Droits de l'affactant - c/229	52 756				
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687), sauf IC	24 462				
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883						
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	623 076 807					
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes)					
	Compte 20	2 030 903				
	Compte 21	594 367 857				
	Compte 22 (sauf 229)	11 122 242				
	Compte 23	3 000				
	Compte 27	31 688				
	Charges à répartir (en net) - c/481	24 462				
	Primes de remboursement des obligations (en net) - c/169					
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	607 603 130				
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)					
			15 473 677		41 671 677	
	Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	a	2 080 515		32 479 179	
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	b	2 956 902		8 846 900	
	Amortissements courus non échus (ACNE)	c			85 000	
	Autres dépréciations d'actif - c/39, c/49 et c/59	d	4 125 081		8 761 900	
TOTAL (a+b+c+d)	(III)	9 162 498		41 241 079		
(FR/IFR) - (III)		6 311 179				
(Evaluation du potentiel financier)						
		15 473 677		41 671 677		
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)		26 198 000		8 846 900		
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)						
		41 671 677		50 518 577		
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)						
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)	a	26 198 000		32 479 179		
Variations des corrigés des				8 846 900		
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b					
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165	c	30 000				
Variations des amortissements courus non échus (ACNE)	d					
Variations des autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49 et c/59	e					
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)		26 168 000		8 761 900		
Evaluation du potentiel financier						
		32 479 179		41 241 079		

Budget Annexe

Autechaux-Roide

2021

BUDGET SYNTHETIQUE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	200		70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)		29 100	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	2 500		71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 850		72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	4 250		74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)			75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières			76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)			77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités			775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autras 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)			78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante			78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables			79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)				Atténuation de charges non récupérables :
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles			603	Variation des stocks (constatation SF)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé			"061"	RRR et bonifications d'intérêts
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.			"062"	Rembours. sur salaires, chges sociales ou taxes
68157	Provisions pour gros entretien				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.				
71	Production stockée (annulation SI)				
	Total des charges non récupérables	10 800	29 100		Total des produits hors récupération de charges
"063"	Total des charges récupérables	6 000	6 000	703	Récupération des charges locatives
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex. antér.			7723	Complém. récup. de chges locatives sur ex. antér.
				"064"	Atténuation de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	16 800	35 100		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	18 300			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	35 100	35 100		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Sous-total *

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	18 300	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés		- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		- Quote-part des subventions virée au résultat
		- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
		- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	18 300	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	18 300	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	18 300	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles		775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles		27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2766)
Immobilisations financières		269 Versements restant à effectuer sur titres de participations non libérés
Réduction de capitaux propres		Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	800	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Primes de remboursement des obligations		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	800	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)		Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)		Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	800	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	18 300	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :		dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	19 100	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier 2020	18 000
Variation du fonds de roulement	18 300
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2020	36 300

(Cf. Annexe FDR pluriannuel)

- Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.
- Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.