

PROJET

1- PROJET DE BUDGET 2021

Le décret n°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 fixe les règles du dispositif budgétaire et comptable des OPH.

Lors de la séance du 28 octobre 2020, le Conseil d'Administration a délibéré sur les orientations générales du budget 2021.

Le budget 2021 s'inscrit dans un contexte économique, financier et social difficile, et se caractérise par :

- la poursuite et la hausse de la RLS (réduction de loyer de solidarité, mesure votée initialement dans le cadre de la loi de finances 2018) qui entraînera une baisse des loyers estimée à 1.8M€ en 2021 soit 7.3% des loyers logements après une baisse de 7.2% en 2020, 4.9% en 2019, 4.5% en 2018. Cette perte de chiffres d'affaires qui se cumule depuis 2018 à 5.8M€, entraîne une perte de résultat et d'affectation de fonds propres dans les opérations. Ce sont autant de travaux qui n'ont pas pu être réalisés.

La réforme de la « contemporanéité » des APL, c'est-à-dire leur calcul à partir des revenus actuels du bénéficiaire et non plus ceux de N-2, prévue initialement le 1^{er} janvier 2020 puis reportée au 1^{er} janvier 2021 du fait de la crise sanitaire, devrait entraîner une hausse de la RLS,

- un niveau de loyers estimé à 25.4M€, RLS déduite,
- la mise en service de 41 logements,
- des efforts de maintenance estimés à 4.3M€,
- un niveau de taxe foncière nette à 3.6M€ intégrant les abattements QPV (quartiers prioritaires de la ville) et les dégrèvements liés aux travaux réalisés au titre des économies d'énergie et de l'accessibilité pour 200K€,
- des frais de personnel inscrits à hauteur de 4.7M€,
- une annuité prévisionnelle à 7.6M€,
- le produit de cession de 5 logements locatifs pour 500K€,
- la poursuite des investissements comprenant des réhabilitations, remplacements de composants et constructions neuves pour 20M€
- des investissements financés par emprunts pour 9M€, subventions pour 896K€
- 2 projets de démolitions pour un coût de 2.6M€.

Le projet de budget 2021 se présente ainsi :

- Compte de résultat
 - Charges : 38 658 875 euros
 - Produits : 39 220 060 euros
 - Résultat prévisionnel : 561 185 euros
- Tableau de financement
 - Emplois : 26 221 241 euros
 - Ressources : 17 237 145 euros
 - Prélèvement sur le fonds de roulement : 8 984 096 euros

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des documents et de la présentation qui en a été faite lors de la séance, il est proposé au Conseil d'Administration d'adopter le budget d'Advivo 2021.

PRESENTATION DU BUDGET 2021

A – LE BUDGET D'EXPLOITATION - COMPTE DE RESULTAT

1. LES CHARGES NON RECUPERABLES : 31 708 275€

- **Achats : 199 425 €**

Ce chapitre comprend l'achat de fluides (eau, gaz, électricité, carburant...) part propriétaire, fournitures administratives, fournitures pour les travaux de la régie.

- **Services extérieurs (sauf gros entretien) : 1 530 876 €**

Ce chapitre regroupe les services et travaux effectués par des tiers (en hygiène et sécurité, nettoyage, chauffage, crédit-bail, entretien, maintenance, assurance, études...) pour l'organisme et son patrimoine et qui relèvent de l'exploitation courante.

Ce chapitre intègre :

- ✓ les travaux d'entretien courant, d'espaces verts, d'hygiène et sécurité pour 669K€,
- ✓ le poste études 120K€ (études techniques, qualité de services, informatique ...),
- ✓ les travaux liés aux contrats de ville pour 90K€ (chantiers d'été, encombrants),
- ✓ la maintenance informatique pour 120K€,
- ✓ la maintenance et l'entretien liés au siège, aux agences, à la régie pour 159K€,
- ✓ des autres frais (charges de copropriété, locations liées à la vidéosurveillance, documentation...) pour 137K€
- ✓ les contrats d'assurance pour 236K€.

- **Dépenses de gros entretien : 3 065 364 €**

Le budget gros entretien dédié aux services de proximité et au patrimoine s'élève à 810K€.

La part des contrats liés au P3 s'établit à 630K€ (ascenseurs, chauffage, VMC, robinetterie, portes de garages, compteurs d'eau), le montant des travaux concernant la réfection des logements vacants à 650K€, la prime de fidélité à 30K€.

Les dépenses liées aux actions dans le cadre du contrat de ville s'élèvent à 330K€ pour des actions liées principalement aux aménagements de salle de bains pour personnes âgées et handicapées et des travaux de sécurisation-résidentialisation.

Le montant des travaux prévus dans le cadre du programme de travaux s'établit à 365K€, les mises aux normes électriques des logements à 250K€.

Ces travaux relèvent à la fois du clos et couvert, de la mise aux normes des équipements (sécurité incendie, chauffage, électricité...), d'éléments de confort (remplacement sols, cumulus, tapisseries, peinture, menuiseries, réfection de parties communes...) sur l'ensemble du patrimoine.

- **Autres services extérieurs : 1 540 900 €**

Ce sont essentiellement des prestations de services effectuées par des tiers (honoraires d'architectes, juridiques, commissaire aux comptes, diagnostics : amiante, électricité... mais également frais téléphoniques, frais postaux, services bancaires, cotisations...).

Les honoraires liés aux diagnostics amiante... s'élèvent à 100K€.

Les honoraires juridiques, autres honoraires et charges de contentieux sont évalués à 313K€, les frais téléphoniques à 68K€ et les frais postaux sont estimés à 91K€.

Les autres dépenses (intérim, services bancaires, missions, réceptions, publications...) s'élèvent à 185K€, les prestations informatiques (hébergement, éditions) pour 181K€.

Les cotisations (CGLLS, taxe additionnelle, mutualisation financière, Fédération, SGA, CCLP, Abscisse, CLH...) sont chiffrées à 603K€. La loi de finances 2016 a créé un Fonds National des Aides à la Pierre avec la mise en place d'une ponction de 3% sur les loyers à la charge des organismes HLM. La loi de finances 2018, par la mise en place de la RLS, instaure un fonds de péréquation qui entraîne une diminution de la cotisation principale de la CGLLS pour les bailleurs fortement impactés par la RLS. Quant au taux de la cotisation CGLLS, il est rehaussé et est fixé entre 2 et 5% des loyers. En 2020 il a été fixé à 3.19% contre 2.88% en 2019, 2.2% en 2018 et 1.58% en 2017. Pour 2021, la cotisation CGLLS (principale et additionnelle) est inscrite pour 500K€.

- **Impôts, taxes et versements assimilés (sauf la taxe foncière) : 354 100 €**

Ce chapitre comprend l'ensemble des taxes liées aux salaires, à la formation professionnelle, aux contributions liées à l'Ancois.

- **Taxes foncières : 3 819 200 €**

Les taxes foncières intègrent les abattements de 30% liés aux quartiers prioritaires de la ville (Estressin (sauf Bellevue), quai Pasteur, square Diderot et Place d'Arpôt, Malissol (pour les logements collectifs et intermédiaires), Plan des Aures et les Genêts à Pont-Evêque) auquel il a été intégré les quartiers de St Martin, de Charlemagne à Vienne, le Cadran Solaire et les Mayseliers à l'Isle d'Abeau).

Les dégrèvements liés aux personnes en situation de handicap et aux économies d'énergie sont inscrits pour 200K€ (montant porté en produits exceptionnels).

Les taxes foncières représentent 15.1% des loyers, RLS déduite, soit 626€/logement, médiane des offices 2018 : 474€/logt.

- **Rémunérations du personnel : 3 240 220 € et autres charges de personnel : 1 089 380 €**

Les frais de personnel chargés s'élèvent à 4 700K€ et représentent 18.5% des loyers.

Ils tiennent compte de l'ancienneté du personnel, des départs à la retraite, des remplacements et de l'adhésion à pôle emploi pour la couverture chômage depuis janvier 2018, Advivo n'est plus son propre assureur. L'effectif au 30/10/2020 est de 95 personnes (94 CDI et 1 CDD).

- **Autres charges de gestion : 50 € et pertes sur créances irrécouvrables : 475 000 €**

Ce chapitre comprend les pertes sur créances irrécouvrables correspondant aux loyers et charges qui restent impayés par décision de l'organisme, par décision du juge.

- **Charges financières : 1 850 000 €**

Elles correspondent aux intérêts d'emprunts et aux dépôts créditeurs.

Les intérêts d'emprunts sont estimés à 1 800K€. Ils intègrent les nouveaux emprunts à mobiliser.

L'amortissement financier est de 5 800 K€.

En 2018 du fait de la mise en place de la RLS, le gouvernement a décidé de geler le taux du livret A jusqu'en février 2020. Depuis août 2015, le taux du livret A était de 0.75%. Depuis le 1^{er} février 2020, le taux du livret A a baissé à 0.50%.

L'annuité est estimée à 30% des loyers RLS déduite soit 7.6M€ (médiane des offices 2018 : 35.9%).

Les charges d'intérêts liées aux lignes de trésorerie sont évaluées à 50K€.

- **Charges exceptionnelles : 2 969 960 € et VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé : 1 123 800 €**

Les charges exceptionnelles se décomposent :

- ✓ en sinistres couverts et non couverts par l'assurance pour 303K€,
- ✓ 11K€ pour couvrir des risques exceptionnels mineurs,
- ✓ 10K€ pour couvrir les abandons de projets immobiliers,
- ✓ 2 646K€ pour les dépenses liées aux démolitions (FJT Cancanne et la résidence Albert Thomas),
- ✓ 400K€ de valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé dans le cadre des renouvellements de composants
- ✓ Et 724K€ de valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé au titre des démolitions.

Éléments sortis de l'actif immobilisé = valeur nette comptable des éléments remplacés à l'occasion de travaux, de mises au rebut, d'immobilisations cédées ou démolies.

- **Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions : 9 900 000 €**

Dotations aux amortissements :

Les amortissements s'élèvent à 9 000K€, ils intègrent les investissements en cours de clôture.

Autres dotations :

La dotation pour créances douteuses est estimée à 900K€ qui tient compte de la situation des impayés des locataires présents et partis. Aucune dotation pour litige n'a été inscrite.

- **Dotation à la provision pour gros entretien : 545 000 K€**

Une provision de 545K€ est constituée sur l'exercice pour réaliser des travaux de réfection de halls d'entrée de plusieurs résidences.

- **Impôts sur les sociétés : 5 000 €**

Impôts payés sur les activités ne relevant pas du logement social (ex : vente de terrains, recettes liées au photovoltaïque...)

2. LES CHARGES RECUPERABLES : 6 950 600 €

Elles sont évaluées à 6 951K€, dont 4 139K€ pour les fluides, 977K€ pour le nettoyage des parties communes,

605K€ pour l'entretien, 1 008K€ pour les impôts (TEOM). Les charges refacturables aux locataires suite à état des lieux ou réparations locatives s'élèvent à 222K€. Les charges récupérables non récupérées au titre de la vacance sont estimées à 243K€.

3. LES PRODUITS : 39 220 060 €

- **Produits des activités : 34 800 €**

Ce poste comprend les revenus liés aux activités du photovoltaïque (15K€), au mandat de gestion pour le compte de tiers (3K€), la contribution au partage des économies de charges (17K€).

- **Les loyers : 27 168 100 € diminués de 1 800 000 € au titre de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)**

Loyers logements :

Ils s'élèvent à 22 835K€ en intégrant la baisse de 1 800K€ liée à la mise en place de la RLS votée dans le cadre de la loi de finances 2018. En 2021, 7.3% des loyers logements seront ponctionnés par la RLS.

Les loyers sont calculés sur la base de 250 logements vacants : 122 logements vacants relouables, 42 logements bloqués pour démolition, 76 logements non relouables, 10 pour vente. La vacance financière des logements s'améliore passant de 914K€ à fin octobre 2019 à 785K€ à fin octobre 2020 (-129K€).

Le nombre prévisionnel de logements pour 2021 est de 6 099, intégrant 41 mises en service (34 à Estrablin, 7 à Villette de Vienne), 5 ventes et 18 logements pour démolition.

L'IRL du 2^{ème} trimestre 2020 est de 0.66%, la hausse de loyers appliquée au 1^{er} janvier 2021 sera de 0.5% contre 0.75% en 2020, 1% en 2019 après un gel des loyers en 2016, 2017 et 2018.

Autres loyers (commerces, jardins, garages, foyers, téléphonie...) : 2 568K€. La vacance financière des commerces et garages à fin octobre s'élève à 460K€.

- **Production immobilisée : 200 000 €**

Ce poste recouvre les coûts internes c'est-à-dire la conduite d'opération effectuée par les chargés d'opération

- **Subventions d'exploitation : 48 000 €**

Ce sont les subventions reçues au titre des actions effectuées et financées dans le cadre du contrat de ville. Ces montants sont versés en contrepartie de travaux réalisés en entretien courant et gros entretien.

- **Autres produits de gestion courante : 150 000 €**

Ce poste correspond à la revente de certificats d'économies d'énergie.

- **Produits financiers : 215 000 €**

Actuellement les taux de placements court terme sont bas. L'estimation du budget a été basée sur un taux du livret A à 0.5%.

- **Produits exceptionnels : 2 142 600 €**

Ce chapitre regroupe à la fois les dégrèvements de taxes foncières (200K€), le recouvrement de créances inscrites en pertes, le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat (1 007K€), les indemnités d'assurance (90K€ dans le cas de sinistres couverts), 70% de la subvention (846K€) inscrite dans la convention NPNRU pour la démolition de l'immeuble Albert Thomas.

- **Produits des cessions d'éléments d'actif : 500 000 €**

Cessions liées à la vente de terrains et de logements locatifs.

Il s'agit de la vente de 5 logements locatifs.

- **Reprises sur amortissements et provisions : 3 205 000 €**

Ce montant intègre la reprise sur créances des locataires douteux pour 650K€. Un montant de 2 555K€ a été inscrit au titre des reprises exceptionnelles, cela correspond à la reprise liée aux démolitions de la résidence Albert Thomas et du FJT Cancanne. Aucune reprise sur dépréciation d'immobilisations corporelles n'a été constituée.

- **Reprise provisions pour gros entretien : 545 000 K€**

Une reprise de 545K€ est inscrite correspondant aux travaux provisionnés dans le cadre de la PGE.

- **Transfert de charges 103 800 €**

Ce poste comprend les frais d'huissiers refacturés aux locataires.

- **Récupération des charges locatives : 6 707 760 €**

Ce chapitre enregistre les provisions appelées tous les mois ainsi que la régularisation annuelle établie en fonction des charges réelles.

Le résultat prévisionnel est évalué à 561 185 €.

B – LE BUDGET D'INVESTISSEMENT - TABLEAU DE FINANCEMENT

Le budget d'investissement prévisionnel est ambitieux au regard des capacités financières de l'organisme.

1. LE TABLEAU DE FINANCEMENT

Le tableau de financement sert à évaluer sur un exercice comptable les ressources dont dispose l'organisme (capacité d'autofinancement, cessions, capitaux propres, emprunts) pour faire face à ses besoins (investissements, remboursement de sa dette). En cas de déséquilibre entre les emplois et les ressources, cela entraîne un prélèvement sur le fonds de roulement.

Lorsque le fonds de roulement, voire le potentiel financier (fonds de roulement retranché des provisions et des dépôts de garantie) devient nul ou négatif, cela reflète souvent une situation financière difficile.

Le prélèvement sur fonds de roulement est estimé à 8 984 096 € pour 2021, les emplois sont évalués à 26 221 241 € (dont 20 421 241€ d'investissements et 5 800 000€ de remboursements de dettes financières) et les ressources à 17 237 145 € (dont 9 854 160 € de financements (emprunts et dépôts de garantie 8 958 000€, subventions 896 160 €), produits des ventes 500 000 €, réduction d'immobilisations financières 10 000 € et CAF 6 872 985 €).

2. DETAIL DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

La réalisation des opérations de constructions, réhabilitations, investissements liés aux renouvellements de composants dans les résidences (remplacement de chaudières individuelles, collectives, réseaux de chauffage, menuiseries, toitures, étanchéité, rénovation des ascenseurs...) puisent dans les fonds propres disponibles de l'organisme.

Les investissements et les financements figurant dans le tableau de financement et l'état récapitulatif des projets 2021 sont établis sur des montants prévisionnels des opérations en cours et à venir.

Montant des investissements 2021 : 20 421 241 € :

- Opérations de constructions neuves : 1 400 000 €
- Opérations d'achats en VEFA : 7 708 242 €
- Opérations de réhabilitations : 7 510 324 €
- Investissements liés aux composants et aménagements : 3 437 675 €
- Investissements liés à la structure : 365 000 €

Montant des financements 2021 : €

- Emprunts : 8 958 000 €
- Subventions : 896 160 €



BUDGET SYNTHETIQUE

ADVIVO

Exercice 2021

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

			BUDGET 2021			
			CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats		199 425	34 800	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)		0	27 168 100	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs		1 530 876	-1 800 000	7094	Réduction de Loyer de Solidarité : RLS
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers		3 065 364	0	71	Production stockée (stockage)
62	Autres services extérieurs		1 540 900	200 000	72	Production immobilisée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés		354 100			
63512	Taxes foncières		3 819 200			
641	Rémunérations du personnel		3 240 220	48 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités		40 000			
Autres 64	Chges de personnel		1 049 380			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante		50	150 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables		475 000			
66	Charges financières		1 850 000	215 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles		2 969 960	2 142 600	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé		1 123 800	500 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc et aux provis.		9 900 000	3 206 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien		545 000	545 000	78157	Reprises Provisions pour gros entretien
69	Impôts sur les bénéfices		5 000	103 800	79	Transferts de charges
Total des charges non récupérables			31 708 275	32 512 300	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables			6 950 800	6 707 760	703 Récupération des charges locatives	
TOTAL DES CHARGES			38 658 875	39 220 060	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)			561 185		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT			39 220 060	39 220 060	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

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

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	561 185	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 123 800	500 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux dépréciations	10 445 000	1 007 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
	11 568 800	3 750 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
	11 568 800	5 257 000	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	11 568 800	5 257 000	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 872 985		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	6 872 985	8 872 985	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	300 000	500 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	20 106 241	10 000	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	15 000		
Réduction de capitaux propres	0	896 160	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	5 800 000	8 958 000	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	0		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		
Primes de remboursement des obligations	0		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	26 221 241	17 237 145	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	26 221 241	17 237 145	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		8 984 096	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	26 221 241	26 221 241	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

VOTE COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHAPITRES	CHARGES	BILAN 2017	BILAN 2018	BILAN 2019	PREVISION CLOTURE 31/12/2020	VOTE BUDGET 2021
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	ACHATS	2 660 294	652 143	145 837	206 460	199 425
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)					
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS	1 375 074	1 116 121	1 191 617	1 989 076	1 530 876
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	2 289 344	2 902 968	2 595 589	3 686 037	3 065 364
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 619 407	1 318 266	1 533 986	1 118 365	1 540 900
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	298 065	283 303	282 143	323 828	354 100
63512	TAXES FONCIERES	3 371 123	3 496 535	3 605 045	3 652 701	3 819 200
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	3 070 848	3 159 704	3 062 340	3 221 432	3 240 220
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS,INDEMNITES	55 128	51 398	49 250	36 898	40 000
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL	1 047 501	1 106 952	955 067	1 007 397	1 049 390
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	94	56	58	10	50
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	634 899	549 409	467 329	551 104	475 000
66	CHARGES FINANCIERES	2 098 558	2 051 470	2 042 866	2 080 000	1 850 000
67 (sauf 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	511 578	494 831	537 436	632 708	2 969 960
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	493 792	1 275 024	915 858	1 177 987	1 123 800
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	10 321 008	9 677 628	10 854 489	9 442 000	9 900 000
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	8 000	24 500	917 833	250 000	545 000
69	IMPOTS SUR LES BENEFICES	0	0	0	0	5 000
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES		A 29 874 713	28 160 308	29 156 742	28 785 789	31 708 275
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. ant)						
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES		B 6 741 179	6 389 082	6 873 280	6 738 359	6 950 600
TOTAL DES CHARGES		A+B 36 615 892	34 549 390	36 030 022	35 524 188	38 658 875
EXCEDENT PREVISIONNEL		3 661 004	4 141 017	4 612 963	2 763 749	561 185

Nom de l'opération	date prév. mise en serv.	logis (com. gar.)	Px Rev. Actualisé TTC *	DEPENSES			FINANCEMENTS							FINANCEMENTS EN %						
				Exercices antérieurs	Prévision clôture au 31/12/2020	Budget 2021	Fiches budget 2022	Fiches budget 2023	EMPRUNTS S RECUS	EMPRUNT SA CONTRAC EN 2021	EMPRUNT S RESTANTS A CONTRAC TER	SUBVENTI ONS NOTIFIEES	SUBVENTI ONS REQUES EN 2020	Reste à recevoir	FONDS PROPRES	EMPRUNTS	SUBVENTI ONS			
Estrablin-les forges	janv-21	34	5 036 261	3 316 304	1 436 057	283 900			4 072 998	4 072 998	0	288 400	288 400	109 750	41 340	137 310	674 863	81%	6%	13%
Villette de Viennette domaine des Polliers - le village	juin-21	7	968 657	94 679	397 506	476 472			720 000	720 000	0	61 900	46 000	16 250	0	23 750	186 757	74%	6%	19%
Jardin	déc-23	23	2 939 176	0	0	359 028	1 032 059	1 548 089	2 205 000	2 205 000	2 205 000	188 900				0	545 276	76%	6%	19%
Seysuel	déc-23	25	4 161 000	0	0	1 228 733	2 558 038	374 228	3 000 000	3 000 000	3 000 000	213 500				0	947 500	72%	5%	23%
Chuzelles - Les jardins d'Ippolyte	déc-22	10	1 950 000	0	38 067	1 060 109	861 824		1 300 000	1 300 000	1 300 000	77 500				862 000	572 500	67%	4%	29%
Résidence autonomie Eyziat-Pinet	déc-22	50	8 000 000	0	0	4 300 000	3 124 000	576 000	7 118 000	7 118 000	3 118 000	882 000				0	882 000	89%	11%	0%
Achats en VEFA		149	23 055 094	3 410 983	1 871 630	7 708 242	7 565 922	2 498 317	18 415 998	18 415 998	9 623 000	1 712 200	1 216 400	109 750	57 590	1 048 060	2 926 896	80%	7%	13%
av. GJ Leclerc à Viennette	oct-23	24	4 733 000	61 144	470 000	1 000 000	2 000 000	1 201 856	3 750 000	3 750 000	3 750 000	202 200	0	0	0	0	780 800	79%	4%	16%
Constructions Neuves+acquisitions		24	4 733 000	61 144	470 000	1 000 000	2 000 000	1 201 856	3 750 000	3 750 000	3 750 000	202 200	0	0	0	0	780 800	79%	4%	16%
Viennette-Champ de Mars - VMC	2021	274	500 000	0	20 000	480 000			3 250 000	3 250 000	0	355 000	355 000			0	500 000			100%
Pont-Evêque-Les Générés. Réhabilitation	févr-19	355	3 632 572	3 182 572	300 000	150 000			2 392 524	446 524	1 946 000	609 000	609 000	39 000	570 000	608 476	66%	17%	17%	
Viennette-St Martin II	2018-2021	75	3 610 000	227 331	2 400 000	982 669			1 224 219	1 322 219	1 092 000	195 000	195 000	12 000	183 000	410 781	67%	11%	22%	
Viennette-St Martin II TEYTU	2018-2021	24	1 830 000	178 845	750 000	901 155			2 700 000	1 550 000	1 150 000	251 505	114 000		114 000	738 708	73%	7%	20%	
quai Pasteur	2018-2021	114	3 690 213	22 804	383 821	2 190 000	912 000	181 788	480 000	480 000	0	29 000	29 000		0	347 200	58%	0%	42%	
cœur de ville à Viennette : rue de bourgogne, rue marché	2021	72	827 200	0	50 000	600 000	177 200		550 000	550 000	0	29 000	29 000		0	100 000	0%	0%	100%	
nympheas I (base+options ITE)	2019/2021	11	100 000	0	10 000	90 000			480 000	480 000	0	90 883	32 000		32 000	139 117	68%	13%	20%	
nympheas I (base+options ITE)	2021	28	766 000	219	50 000	450 000	265 781		540 000	540 000	0	23 000	0		0	259 000	66%	3%	32%	
33-35 quai Fontet (base+options)	2021	32	710 000	0	45 000	500 000	165 000		500 000	500 000	0	48 000	0		0	65 000	0%	0%	100%	
viennette I (base+options ITE)	2021	23	822 000	572	40 000	500 000	281 428		500 000	500 000	0	0	0		0	50 000	0%	0%	100%	
viennette II (base +options)	2021	41	810 000	0	45 000	500 000	285 000		500 000	500 000	0	0	0		0	65 000	0%	0%	100%	
Malissol VIII	2021	41	65 000	0	15 000	50 000			0	0	0	0	0		0	65 000	0%	0%	100%	
Isle 2	2022	150	50 000	0	30 000	50 000			0	0	0	0	0		0	65 000	0%	0%	100%	
Port de l'Écu I (facades)	2020	12	65 000	0	30 000	35 000			0	0	0	0	0		0	65 000	0%	0%	100%	
Port de l'Écu II (facades)	2020	5	61 500	0	30 000	31 500			0	0	0	1 601 388	1 334 000	51 000	928 000	3 821 354	69%	9%	22%	
Réhabilitations		1 257	17 539 485	3 612 343	4 168 621	7 510 324	2 086 409	181 788	7 928 743	4 188 000	0	1 601 388	1 334 000	355 000	0	0	5 787 473	0%	0%	100%
renouvellement de composants			5 787 473	740 535	564 338	1 600 000	1 527 100	1 355 500	950 000	950 000	0	54 000	54 000	27 000	27 000	281 000	74%	4%	22%	
Isle IV-menuesisérés	2019/2021	54	1 285 000	545 383	223 224	516 393	40 000	40 000	400 000	400 000	0	12 000	12 000	4 800	0	241 448	0%	5%	95%	
accessibilité erp			253 446	23 448	50 000	100 000	29 982		400 000	400 000	0	273 630			0	12 634	58%	40%	2%	
aménagement ludothèque (ex-pôle emploi champ de mars)	juin-21		686 264	0	50 000	606 282			0	0	0	0	0	0	0	110 000	0%	0%	100%	
aménagement siège, antennes			110 000	0	0	225 000			0	0	0	0	0	0	0	225 000	0%	0%	100%	
aménagement de locaux			225 000	0	0	225 000			0	0	0	0	0	0	0	300 000	0%	0%	100%	
aménagement bar saint martin III+1 bar albert thomas	déc-21	2	300 000	0	20 000	280 000			1 350 000	1 350 000	0	339 630	66 000	31 800	27 000	6 957 555	16%	4%	80%	
Aménagements+Travaux (dont rplcts composants)			8 647 485	1 309 366	907 562	3 437 675	1 597 062	1 395 500	13 351 741	8 908 000	0	3 855 418	2 616 400	496 550	108 590	2 004 060	14 486 605	65%	7%	27%
TOTAL INVESTISSEMENTS LOCATIFS			53 974 764	8 393 836	7 417 813	19 656 241	13 229 413	5 277 461	35 632 741	25 808 000	0	3 855 418	2 616 400	496 550	108 590	2 004 060	14 486 605	65%	7%	27%
av. GJ Leclerc à Viennette	oct-23	8	Px Rev. HT	0	100 000	400 000	685 000	435 000										0%	0%	0%
Accessions+Constructions/Ventes		8	1 620 000	0	100 000	400 000	685 000	435 000										0%	0%	0%
TOTAL INVESTISSEMENTS LOCATIFS + ACCESSION			55 594 764	8 393 836	7 517 813	20 056 241	13 914 413	5 712 461	35 632 741	25 808 000	0	3 855 418	2 616 400	496 550	108 590	2 004 060	14 486 605	65%	7%	27%
FJT Cancanne			1 343 139	143 139	1 200 000											0	1 343 139	0%	0%	100%
Albert Thomas : place drapière	déc-21	18	1 500 000	4 130	50 000	1 445 870						1 207 912	1 207 912		1 207 912	292 088	0%	81%	19%	
Démolitions			2 843 139	147 269	50 000	2 645 870	0	0				1 207 912	1 207 912	0	1 207 912	1 635 227	0%	42%	58%	

BUDGET 2021

Exercice 2021

ADVIVO

VOTE COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

CHAPITRES	PRODUITS	BILAN 2017	BILAN 2018	BILAN 2019	PREVISION CLOTURE 31/12/2020	VOTE BUDGET 2021
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	2 022 638	561 023	1 129 940	47 965	34 800
704	LOYERS	25 524 961	25 718 489	26 264 119	26 811 689	27 168 100
7094	REDUCTION LOYER SOLIDARITE : RLS		-1 037 433	-1 163 679	-1 753 253	-1 800 000
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation du stock final)	982 254	128 359	-981 757	0	0
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	506 173	506 104	172 040	80 000	200 000
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	276 473	275 204	165 244	50 075	48 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	143 665	490 039	781 034	836 762	150 000
76	PRODUITS FINANCIERS	461 698	428 511	451 468	302 578	215 000
77 (sauf 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 177 254	1 956 223	3 120 961	2 599 836	2 142 600
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	410 350	1 069 433	637 422	834 187	500 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 285 248	2 130 196	3 154 353	1 712 740	3 205 000
78157	REPRISES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0	0	90 000	205 000	545 000
79	TRANSFERTS DE CHARGES	115 396	119 377	133 103	79 108	103 800
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	33 916 130	32 345 525	33 952 248	31 806 687	32 512 300
	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES					
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	6 380 766	6 344 882	6 680 737	6 481 250	6 707 760
	TOTAL DES PRODUITS	40 296 896	38 690 407	40 642 985	38 287 937	39 220 060
	DEFICIT PREVISIONNEL					

VOTE TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitres	EMPLOIS	BILAN 2017	BILAN 2018	BILAN 2019	PREVISION CLOTURE 2020	VOTE BUDGET 2021
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT					
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	20 155 867	19 609 893	8 726 303	8 712 763	20 421 241
	- Immobilisations incorporelles :	225 461	233 215	109 226	200 000	300 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	225 461	233 215	109 226	200 000	300 000
232	Immobilisations incorporelles en cours					
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles					
	- Immobilisations corporelles :	19 916 728	19 363 748	8 604 365	8 500 000	20 106 241
211	Terrains	165 515	240 057	7 991	200 000	200 000
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (hors 21311)	Constructions	43 121	41 855	102 663		
21311	Constructions - Immeubles de rapport	16 482		219	450 000	
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui	3 417		18 277	10 000	
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport					
215	Installations techniques, matériel et outillage	1 550			5 000	5 000
218	Autres immobilisations corporelles	19 171	19 988	41 073	20 000	45 000
221	Immeubles en location-vente					
2312	Terrains en cours	66 296	14 285	348 333	10 000	20 000
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	269 492	477 096	49 916	460 000	500 000
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	17 897 593	19 043 552	6 938 180	7 000 000	16 336 241
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	100 368	60 462	146 275	5 000	
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours	1 333 761	439 753	655 598	350 000	
2318	Autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
	- Immobilisations financières :	13 678	12 930	12 713	12 763	15 000
26	Participations et créances rattachées à des participations					
27 (hors 2768* et 278)	Autres immobilisations financières	13 678	12 930	12 713	12 763	15 000
278	Prêts accession					
481 (hors 4813*)	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
169	Primes de remboursements des obligations					
13 (hors 139*)	Subventions remboursées	1 354 720	270 105		92 162	
	Remboursement des dettes financières :	6 746 966	6 895 384	6 752 811	7 160 789	5 800 000
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	200 205	178 602	182 420	181 765	162 000
163	Emprunts obligataires					
164	Emprunts auprès des établissements de crédits	6 546 766	6 710 782	6 800 391	6 979 024	5 638 000
1651	Dépôts de garantie des locataires					
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts					
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées					
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)					
	TOTAL DES EMPLOIS	28 257 553	26 769 382	15 509 114	15 965 715	26 221 241
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	5 870 652	1 871 166	7 131 438	6 525 331	
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 128 205	28 640 548	22 640 552	22 491 046	26 221 241

* comptes non budgétaires en débit

VOTE TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitres	RESSOURCES	BILAN 2017	BILAN 2018	BILAN 2019	PREVISION CLOTURE 2020	VOTE BUDGET 2021
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	10 942 991	11 028 894	12 395 586	9 606 799	6 872 985
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	529 823	1 079 503	739 466	917 069	510 000
775	Cession d'éléments d'actif	522 681	1 072 457	737 806	907 069	500 000
278	Prêts accession					
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	7 142	7 046	1 660	10 000	10 000
	Augmentation des capitaux propres :	1 514 055	975 219	1 418 853	2 095 177	896 160
102	Dotations					
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital					
13 (hors 139*)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 514 055	975 219	1 418 853	2 095 177	896 160
	Augmentations des dettes financières :	21 141 336	15 556 932	8 086 647	9 872 000	8 958 000
162	Participation des employeurs à l'effort de construction				330 000	670 000
163	Emprunts obligataires					
164	Emprunts auprès des établissements de crédits	21 105 000	15 513 500	8 030 998	9 492 000	8 238 000
1651	Dépôts de garantie des locataires	36 336	43 432	55 649	50 000	50 000
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688*)	Autres emprunts et dettes assimilées					
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)					
	TOTAL DES RESSOURCES	34 128 205	28 640 548	22 640 552	22 491 046	17 237 145
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT					8 984 096
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	34 128 205	28 640 548	22 640 552	22 491 046	26 221 241

* comptes non budgétaires en crédit

