

DÉLIBÉRATION N° 2026-03

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 9 MARS 2026**

Le conseil d'administration de la Masse des douanes,

Vu le décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes », notamment son article 13 ;

Le commissaire aux comptes entendu en son rapport ;

Article unique

Le conseil d'administration arrête le compte financier pour l'année 2025.

Fait à Montreuil, le 9 mars 2026

Le président du conseil d'administration,



Florian COLAS

COMPTE FINANCIER 2025

Rapport de gestion budgétaire

Table des matières

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2025.....	4
Introduction : points généraux.....	4
I. Point d'attention et principaux constats sur l'exécution budgétaire 2025.....	4
A. Point d'attention.....	4
B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2025.....	4
II. Évolution des principaux agrégats sur l'exercice 2025.....	5
A. Évolution générale des dépenses par nature (en AE et en CP).....	5
B. Répartition des dépenses par nature.....	6
C. Généralités sur les recettes.....	6
D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution.....	7
III. Analyse des équilibres au 31 décembre 2025.....	8
A. Autorisations budgétaires.....	8
B. Situation patrimoniale.....	8
1. Le résultat.....	8
2. La capacité d'autofinancement (CAF).....	9
3. La variation du fonds de roulement.....	9
4. Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie.....	10
ANNEXE :	11
ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES.....	11
I. Les dépenses par nature et destination.....	12
A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements.....	12
1. <i>Sous-destination 1-1 : Versements aux bailleurs.....</i>	<i>12</i>
2. <i>Sous-destination 1-2 : Versements aux locataires.....</i>	<i>12</i>
3. <i>Sous-destination 1-3 : Fluides et énergies.....</i>	<i>13</i>
4. <i>Sous-destination 1-4 : Équipements divers au sein des logements.....</i>	<i>13</i>
5. <i>Sous-destination 1-5 : Gardiennage et sécurité.....</i>	<i>13</i>
6. <i>Sous-destination 1-6 : Nettoyage et entretien des parties communes.....</i>	<i>14</i>
B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier.....	14
1. <i>Sous-destination 2-2 : Travaux prévus au titre de la programmation immobilière (PI).....</i>	<i>14</i>
2. <i>Sous-destination 2-3 : Travaux d'entretien courant, hors programmation immobilière.....</i>	<i>15</i>
3. <i>Sous-destination 2-5 : Impôts, taxes et primes d'assurance.....</i>	<i>16</i>
C. Destination 3. Fonctions support.....	16

1. Sous-destination 3-1 : Fournitures et équipements administratifs.....	16
2. Sous-destination 3-2 : Frais de mission et de réception.....	17
3. Sous-destination 3-3 : Formation professionnelle et prestations de conseil.....	17
4. Sous-destination 3-4 : Dépenses informatiques.....	17
5. Sous-destination 3-5 : Impayés, contentieux et pénalités.....	18
D. Les restes à payer (RAP).....	18
II. Les recettes.....	18
A. Les loyers (redevances d'occupation).....	18
B. Les provisions pour charges locatives (au sens produit).....	19
C. Les premières mises de Masse.....	19
D. Les produits annexes.....	19
E. Les remboursements effectués par les mandataires.....	20
F. Les indemnisations des assurances.....	20
G. Subvention DGDDI.....	20
H. Parts-État.....	20
I. Retour de CAS.....	20
J. Dégrèvements d'impôts.....	20
III. Les opérations non budgétaires (dont les dépôts de garantie).....	21
A. Les dépôts de garantie.....	21
B. Les prêts et emprunts.....	21

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2025

Introduction : points généraux

Conformément à l'article 212 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le compte financier de l'organisme est établi par l'agent comptable et accompagné d'un rapport de gestion établi par l'ordonnateur.

Le rapport de gestion :

- détaille plus particulièrement le solde budgétaire qui traduit en exécution l'écart entre les consommations de crédits de paiement (CP, ou dépenses décaissées) et les recettes encaissées ;
- porte quelques observations sur le compte de résultat, qui regroupe les produits et les charges de fonctionnement de l'organisme, et permet de déterminer la capacité d'autofinancement (CAF) ;
- explicite le tableau de financement agrégé, qui reprend les emplois, au sens opérations de dépenses liées à l'investissement, et les ressources, au sens opérations de recettes associées ; l'équilibre étant réalisé par la variation du fonds de roulement.

I. Point d'attention et principaux constats sur l'exécution budgétaire 2025

A. Point d'attention

Pour la huitième année consécutive, le présent rapport de gestion de l'EPA Masse des douanes est présenté en exécution, tant en dépenses qu'en recettes, selon le format prescrit par le recueil des règles budgétaires GBCP, à savoir :

- Pour les dépenses, le budget est présenté, depuis le 1^{er} janvier 2018, en autorisations d'engagements (AE) et en crédits de paiement (CP). Il est également ventilé par nature (fonctionnement et investissement) et par destination qui viennent préciser l'exécution des crédits :
 - *Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements*
 - *Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier*
 - *Destination 3. Fonctions support*
- Pour les recettes, elles sont retracées par nature (ressources propres et autres financements de l'État) et correspondent principalement aux encaissements rapprochés de titres de recette de l'exercice. Elles traduisent des flux entrants.

Nota bene : Les données présentes dans ce document sont arrondies à l'euro près.

Pour des raisons de clarté, les dépenses sont abrégées dans les tableaux sous les intitulés suivants :

- **DFCT** pour les dépenses de fonctionnement ;
- **DINV** pour les dépenses d'investissement.

B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2025

Pour rappel, il a été présenté deux budgets rectificatifs (BR) au titre de l'exercice 2025 (conseil d'administration du 10 octobre 2025 pour le BR I, et du 24 novembre 2025 pour le BR II).

Concernant les dépenses, de manière générale, on observe que l'année 2025 se solde par un taux de consommation de 89,6% en AE (soit 14 623 836 €) et de 88,4 % en CP (soit 14 249 668 €).

L'année 2025 a été marquée par la concrétisation budgétaire d'opérations issues de PI antérieures ainsi que la perception d'une subvention DGDDI exceptionnelle. Ces données ont justifié l'adoption de deux budgets rectificatifs. Il s'agit en détail :

- pour les dépenses de fonctionnement : globalement, l'inflation affectant ces dépenses a été correctement anticipée lors de l'établissement du budget initial. De légers ajustements à la baisse ont été effectués en cours d'exercice ;
- pour les dépenses d'investissement : plusieurs événements non prévisibles sont intervenus au cours de l'exercice 2025, nécessitant un réajustement prévisionnel en autorisations d'engagement et crédits de paiement (exécution de travaux trouvant leur origine dans des opérations issues des PI antérieures de l'établissement).

Concernant les recettes, le montant exécuté en 2025 (15 054 114 €) est en hausse par rapport à l'exercice 2024 (13 764 767 €). Cette augmentation s'explique par la perception d'une subvention DGDDI exceptionnelle de 1 358 000 € pour le financement d'opérations identifiées par la Masse des douanes en raison de leur urgence ou de leur caractère impérieux, la hausse des recettes issues des loyers, d'un retour de Compte d'Affectation Spéciale et la perception du FACVA au profit du service central.

Observations : une analyse des principaux agrégats est développée au point II. Le détail des dépenses et des recettes est présenté en annexe.

II. Évolution des principaux agrégats sur l'exercice 2025

A. Évolution générale des dépenses par nature (en AE et en CP)

En 2025, un montant de 14 623 836 € **en AE** a été consommé, soit 89,6% du BR II.

Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2025 **en AE** par nature.

AE par nature montants en euros	Exécuté 2024	BI 2025	BR II 2025	Exécuté 2025	Variation – exécuté 2025/2024	Taux d'exécution 2025(exécuté/ BR II)
Fonctionnement	9 531 647	10 038 000	9 781 000	9 187 726	-3,6%	93,9%
Investissement	4 359 529	5 409 821	6 534 321	5 436 110	24,7%	83,2%
Total des dépenses en AE	13 891 176	15 447 821	16 315 321	14 623 836	5,3%	89,6%

Les AE consommées sont en hausse par rapport à l'exercice 2024 (+5,3 %). Cet écart est particulièrement important sur la nature de dépenses « investissement » et s'explique par la volonté d'engager des opérations issues des PI. Les dépenses de fonctionnement sont quant à elles en légère baisse, cela s'explique par notamment par la baisse des impôts et taxes et le fait que l'engagement des rémunérations fixes des mandataires de l'établissement a été fait en 2024.

En 2025, un montant de **14 249 668 € en CP** a été consommé, soit **88,4 %** du BR II 2025.

Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2025 **en CP** par nature.

CP par nature montants en euros	Exécuté 2024	BI 2025	BR II 2025	Exécuté 2025	Variation – exécuté 2025/2024	Taux d'exécution 2025 (exécuté/BR II)
Fonctionnement	9 178 411	10 251 700	10 039 200	8 936 554	-2,6%	89,0%
Investissement	3 341 898	4 741 000	6 080 000	5 313 114	59,0%	87,4%
Total des dépenses en CP	12 520 309	14 992 700	16 119 200	14 249 668	13,8%	88,4%

La consommation des CP 2025 est en hausse par rapport à celle de 2024. Cette hausse concerne exclusivement la nature de dépense « investissement ».

B. Répartition des dépenses par nature

En 2025, les dépenses s'élèvent à **14 623 836 €** en AE et **14 249 668 €** en CP. Elles se répartissent ainsi :

1. Les dépenses de fonctionnement atteignent **9 187 726 €** en AE et **8 936 554 €** en CP. Elles représentent **63 %** de l'ensemble des AE consommés et **63 %** des CP. Lors de l'exercice précédent, elles représentaient respectivement 69 % et 73 %.
2. Les dépenses d'investissement s'élèvent en AE à **5 436 110 €** et à **5 313 114 €** en CP. Elles représentent **37 %** de l'ensemble des AE consommés et **37 %** des CP. Lors de l'exercice précédent, elles représentaient respectivement 31 % et 27 %.

On constate que la part des engagements sur la nature investissement a légèrement augmentée, cela s'explique par la hausse des engagements issue de la politique immobilière de l'établissement.

C. Généralités sur les recettes

Depuis le 1^{er} janvier 2018, et avec la mise en place des deux progiciels Y2 et ULIS pour la gestion locative, l'organisation de la recette au sein de l'EPA se fait selon deux schémas bien distincts :

- Le schéma de la recette « directe » (non interfacée avec ULIS) :
 - dans un premier temps, l'ordonnateur (le service territorial) émet un titre de recette dans Y2 ;
 - dans un second temps, l'agent comptable prend en charge le titre de recette entraînant une écriture en comptabilité générale dans Y2. Ce titre de recette doit, sous la responsabilité de l'agent comptable, être apuré par un encaissement.
- Le schéma de la recette « interfacée » ULIS/Y2. Il concerne les titres de recettes liées à la facturation de loyers ou des provisions pour charges. Ils sont issus d'ULIS puis déversés, via

l'interface, dans Y2 en masse globale en recettes propres (majoritairement aux comptes 706).
La prise en charge et l'encaissement interviennent ultérieurement.

Les recettes budgétaires (donc des recettes encaissées) de l'EPA Masse sont catégorisées par nature dans Y2 et se subdivisent en :

- **recettes propres** recouvrant les produits des prestations relevant de l'activité principale de l'organisme.
Les recettes propres incluent les recettes locatives (loyers, provisions pour charges), les produits annexes, les remboursements des mandataires, les indemnisations des assurances et les premières mises de Masse.
- **autres financements de l'État** recouvrant les dotations en provenance de l'État.
Ces recettes proviennent du compte d'affectation spéciale (CAS) immobilier, de la subvention de fonctionnement de la DGDDI, des différents plans de relance, des parts-États et des dégrèvements d'impôts.

D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution

Sur le montant prévisionnel de 14 625 645 € inscrit au BR II, **15 054 115 €** ont été encaissées, soit **102,9 %** du montant prévisionnel.

Les recettes exécutées en 2025 sont ventilées ainsi par nature :

- **les recettes propres** : d'un montant de **12 340 518 €**, elles représentent **82 %** des recettes totales et sont en hausse de 4,2 % par rapport à 2024.
- **les autres financements de l'État** : d'un montant de **2 713 597 €**, ils représentent **18 %** des recettes totales, en hausse de 41,4 % par rapport à 2024.

Prévision et exécution des recettes budgétaires par nature (€) :

Recettes <i>(montants en euros)</i>	Exécuté 2024 <i>(au sens encaissement)</i>	BI 2025	BR II 2025	Exécuté 2025 <i>(au sens encaissement)</i>	Variation - exécuté 2025/2024	Taux d'exécution BR II 2025
Recettes propres	11 845 063	12 140 132	11 790 132	12 340 518	4,2%	104,7%
Autres financements de l'État	1 919 704	1 400 000	2 835 513	2 713 597	41,4%	95,7%
Total	13 764 767	13 540 132	14 625 645	15 054 115	9,4%	102,9%

À la lecture de ces données, deux constats peuvent être faits :

1. Globalement, les recettes constatées sur l'exercice 2025 ont fait l'objet d'une évaluation très satisfaisante, au regard de leur taux d'exécution.
2. L'exercice de comparaison 2024-2025 montre une hausse de 9,4 % de nos recettes, passant de 13 764 767 € à 15 054 115 €, soit une différence de 1 289 347 €. Cette hausse est consécutive à la conjonction de deux facteurs :

- la hausse de 4,2 % des recettes propres, qui s'explique majoritairement par l'augmentation des recettes issues des loyers ;
- la hausse de 41,4 % des autres financements de l'État, qui s'explique, d'une part, par la perception d'une subvention exceptionnelle de la DGDDI destinée au financement d'opérations dûment identifiées en raison de leur caractère urgent ou impératif et, d'autre part, par la perception d'un retour du Compte d'Affectation Spéciale suite à la vente d'un appartement en Guyane.

III. Analyse des équilibres au 31 décembre 2025

A. Autorisations budgétaires

Au vu des recettes encaissées, **15 054 115 €**, et des dépenses décaissées (CP), **14 249 668 €**, le **solde budgétaire** est **bénéficiaire de 804 447 €**.

Ce solde budgétaire représente le flux de trésorerie généré par l'activité de l'organisme. Il n'intègre pas les opérations de trésorerie « non budgétaires » recensées dans le tableau d'équilibre financier et détaillées dans le III de la présente note.

Recettes encaissées (1)	15 054 115 €
Dépenses décaissées (2)	14 249 668 €
SOLDE BUDGÉTAIRE = (1) - (2)	804 447 €

B. Situation patrimoniale

1. Le résultat

Le résultat comptable est déterminé par la différence entre les produits et les charges comptabilisés. Il est bénéficiaire **de 1 238 009 €** (1 709 692 € en 2024).

Ce résultat, qui provient de la seule activité courante de l'établissement sur l'exercice 2025, traduit son enrichissement.

Il ne comprend pas les investissements au sens budgétaire du terme (qui sont inscrits à l'actif du bilan de la Masse). Il intègre les produits et charges décaissables et non-décaissables, à savoir les dotations et reprises aux amortissements et provisions. Il englobe également les éléments liés aux opérations d'inventaire, permettant ainsi de rattacher les charges et produits à l'exercice de réalisation de la prestation.

Ce résultat comptable est en baisse par rapport à celui du compte financier 2024 (-28 %). Il s'explique par une augmentation des charges de 460 K€. Certains postes de charges ont augmenté : entretien et réparations (rénovation d'appartements), fluides, honoraires (diagnostics de logements), dotation aux amortissements. Cette augmentation n'a pas été compensée par la baisse d'autres charges telles que les impôts locaux.

Produit de fonctionnement (classe 7) (1)	15 965 266 €
Charges de fonctionnement (classe 6) (2)	14 727 257 €
RÉSULTAT = (1) – (2)	1 238 009 €

2. La capacité d'autofinancement (CAF)

La capacité d'autofinancement (CAF) représente la capacité de l'établissement à financer, sur ses ressources, les besoins liés à son activité et au renouvellement de son outil de production.

Elle se calcule en corrigeant le résultat comptable de l'exercice des opérations qui affectent le résultat, mais qui ne donnent pas lieu à décaissement ou encaissement comme les dotations et reprises aux amortissements et provisions. Au 31 décembre 2025, **la CAF s'établit à 3 865 222 €**, en diminution de 5% par rapport à l'année dernière. Cette diminution est liée principalement à celle du résultat.

RÉSULTAT (1)	1 238 009 €
Dotations aux amortissements et provisions (2)	4 850 990 €
Reprises sur amortissements et provisions (3)	2 247 491 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés (4)	26 751 €
Produits de cession des éléments d'actifs (5)	
Quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs(6)	3 038 €
CAF = (1) + (2) – (3) + (4) – (5) - (6)	3 865 222 €

3. La variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement qui résulte de la variation des ressources et des emplois (opérations de recettes et de dépenses pour l'investissement) est positive en 2025 : le fonds de roulement augmente de **408 384 €**. Cette variation traduit une augmentation des ressources de long terme disponibles pour l'investissement.

Elle résulte du versement par l'État d'un retour du compte d'affectation spéciale à hauteur de 65 963 € suite à la cession d'un logement à Kourou et du versement d'une subvention exceptionnelle de 1 358 000 € affectée à hauteur de 1 290 668 € à des investissements.

Avec la capacité d'autofinancement dégagée au cours de l'exercice, ces financements à long terme ont permis de couvrir des emplois à long terme (investissements) en nette augmentation.

CAF (1)	3 865 221 €
Ressources (2)	1 546 377 €
Emplois (3)	5 003 214 €
Variation du fonds de roulement (prélèvement) = (1) + (2) – (3)	408 384 €

4. Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie

Le niveau du fonds de roulement s'établit au 31 décembre 2025 à **11 518 349 €**, contre 11 109 965 € au 31 décembre 2024.

Il correspond au surplus de ressources durables laissé à disposition du cycle d'exploitation de l'organisme, après avoir financé ses actifs immobilisés. Le fonds de roulement représente la marge de sécurité financière de l'établissement.

Le niveau relativement élevé du fonds de roulement confirme la bonne santé financière de l'établissement et lui permet de financer sa politique d'investissement.

Au 31 décembre 2025, le **besoin en fonds de roulement**, qui résulte du décalage de trésorerie entre l'actif circulant d'exploitation (créances) et les dettes d'exploitation, s'élève à **-1 088 410 €** contre - 636 065 € en 2024.

Cette configuration permet à la **trésorerie** de l'établissement de s'établir à **12 606 759 €** au 31 décembre 2025 contre 11 746 029 € au 31 décembre 2024.

Le niveau de la trésorerie de l'établissement, qui demeure élevé, doit cependant être étudié au regard des *restes à payer*. En effet, la trésorerie est gagée par les restes à payer qui s'élèvent en fin d'exercice à 6,1 millions d'euros, dont 4,6 millions au titre de l'investissement.

ANNEXE :

ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES

Montants en euros		DÉPENSES EXÉCUTÉES EN 2025 (en CP)			
Destinations et sous-destinations / Nature		Fonctionnement (DFCT)	Investissement (DINV)	TOTAL	Poids des dépenses par sous-destination
SDEST 1-1	Versement aux bailleurs	1 059 826		1 059 826	7,4%
SDEST 1-2	Versement aux locataires	321 294		321 294	2,3%
SDEST 1-3	Fluides et énergies	2 133 471		2 133 471	15,0%
SDEST 1-4	Équipements divers	29 802		29 802	0,2%
SDEST 1-5	Gardiennage et sécurité	3 947		3 947	0,0%
SDEST 1-6	Nettoyage et entretien des communs	1 127 951		1 127 951	7,9%
DEST 1 : gestion locative et habitabilité des logements		4 676 291		4 676 291	32,8%
SDEST 2-2	Programmation immobilière	701 381	4 922 019	5 623 400	39,5%
SDEST 2-3	Travaux courants hors PI	1 067 431	362 584	1 430 015	10,0%
SDEST 2-5	Impôts taxes et primes d'assurance	2 322 621		2 322 621	16,3%
DEST 2 : gestion et entretien du patrimoine immobilier		4 091 433	5 284 603	9 376 036	65,8%
SDEST 3-1	Fournitures et équipements administratifs	16 740		16 740	0,1%
SDEST 3-2	Frais de mission et de réception	1 808		1 808	0,0%
SDEST 3-3	Formation professionnelle et conseil	49 566		49 566	0,3%
SDEST 3-4	Informatique	91 646	28 511	120 157	0,8%
SDEST 3-5	Impayés, contentieux et pénalités	9 070		9 070	0,1%
DEST 3 : fonctions supports		168 830	28 511	197 341	1,4%
TOTAL DES DÉPENSES par nature		8 936 554	5 313 114	14 249 668	
POIDS DES DÉPENSES par nature		62,7%	37,3%	100%	100%

I. Les dépenses par nature et destination

A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements

GLOBAL montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 544 064	4 395 666	5 346 000	5 368 500	4 779 163	4 676 291	89,4%	87,1%

Au titre du fonctionnement, l'exécution des dépenses 2025 de la destination 1 se répartit ainsi : 4 779 163 € en AE et 4 676 291 € en CP.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations détaillées dans les paragraphes ci-après.

1. Sous-destination 1-1 : Versements aux bailleurs

Cette sous-destination regroupe les dépenses liées aux loyers, aux provisions pour charges et aux réservations de logements. Elle concerne le parc locatif.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	806 890	740 856	1 191 000	1 213 500	1 119 483	1 059 826	94,0%	87,3%

Les engagements et les décaissements sont en hausse sur la période 2024-2025. Cet écart s'explique par le dépôt tardif des factures de loyers 2024 du bailleur Logirep : ce reste-à-payer a impacté budgétairement l'exercice 2025.

2. Sous-destination 1-2 : Versements aux locataires

Cette sous-destination concerne le parc domanial géré par l'EPA. Elle regroupe les dépenses de fonctionnement relatives aux régularisations de charges, aux parts-Etat et aux remboursements des locataires suite à des réductions/annulations de titres.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	418 478	416 749	500 000	500 000	322 346	321 294	64,5%	64,3%

Traditionnellement, la régularisation des charges locatives constitue la grande majorité de ce poste de dépenses qui sont de l'ordre de 200 000 à 300 000 € chaque année. S'y ajoutent les dépenses refacturables à l'État (les « parts-Etat ») en raison de l'occupation partagée de locaux. Au global, les montants exécutés sur cette sous-destination sont en baisse, cela s'explique par la baisse globale des régularisations de charges.

3. Sous-destination 1-3 : Fluides et énergies

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 224 807	2 189 130	2 400 000	2 400 000	2 158 085	2 133 471	89,9%	88,9%

En 2025, les principaux postes de dépenses sur cette sous-destination sont le gaz (52 %), l'eau (17 %), l'électricité (13 %) le fuel (11 %), puis le chauffage par réseau de chaleur (6 %).

Au global, nos dépenses sur cette sous-destination ont légèrement baissé. Cependant on distingue des dynamiques différentes en fonction de la typologie des fluides. Sont ainsi en augmentation nos dépenses liées à nos consommations d'eau (+29 %), au chauffage par réseau de chaleur (+27 %), à l'électricité (7 %), alors que baissent celles liées au gaz (-8 %) ou au fuel (-3 %).

4. Sous-destination 1-4 : Équipements divers au sein des logements

Les dépenses d'équipement de faible valeur, les dépenses d'ameublement des chambres meublées et des logements collectifs, tant en primo équipement qu'en remplacement d'équipements existants, sont retracées sur cette sous-destination.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	46 504	40 674	50 000	50 000	29 055	29 802	58,1%	59,6%

Globalement les services territoriaux ont légèrement moins consommé sur cette sous-destination comparativement à l'exercice 2024.

5. Sous-destination 1-5 : Gardiennage et sécurité

Cette sous-destination correspond aux salaires de personnels intérimaires, remplaçant les gardiens de cités en période de congés, et permettant ainsi de garantir la continuité de service.

Le paiement des salaires et des cotisations sociales des gardiens de l'établissement, quant à eux, sont assurés par le CSRH de Bordeaux depuis le 1^{er} juillet 2022.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	7 727	7 279	40 000	40 000	3 499	3 947	8,7%	9,9%

Ce poste de dépenses, difficilement anticipable, est en baisse comparativement à l'exercice 2024.

6. Sous-destination 1-6 : Nettoyage et entretien des parties communes

Sont repris sur cette sous-destination les contrats relatifs aux prestations de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 039 658	1 000 978	1 165 000	1 165 000	1 146 695	1 127 951	98,4%	96,8%

Conséquence directe du contexte inflationniste, cette sous-destination est en légère hausse en comparaison des chiffres observés en 2024.

B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
DFCT	4 829 098	4 660 891	4 223 000	4 447 000	4 201 842	4 091 433	99,5%	92,0 %
DINV	4 343 129	3 330 876	6 505 821	6 047 000	5 412 711	5 284 603	83,2%	87,4%
Total	9 172 227	7 991 767	10 728 821	10 494 000	9 614 553	9 376 036	89,6%	89,3%

L'exécution des dépenses 2025 de la destination 2 se répartit ainsi :

1. En fonctionnement, elles s'élèvent à 4 201 842 € en AE et 4 091 433 € en CP.
2. En investissement, elles atteignent 5 412 711 € en AE et 5 284 603 € en CP.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations suivantes :

1. Sous-destination 2-2 : Travaux prévus au titre de la programmation immobilière (PI)

Cette sous-destination affecte à la fois les natures de fonctionnement et d'investissement.

Il convient de noter que, de par le caractère pluriannuel de ces dépenses, il existe un décalage important entre les AE engagées et les CP décaissés, donnant lieu à des *restes à payer* ou RAP (*cf. infra*).

Sur la nature fonctionnement, sont portées les dépenses relatives aux rénovations d'appartements, les rémunérations fixes des mandataires et les frais de publicité.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 109 561	997 597	507 000	731 000	621 698	701 381	122,6%	95,9%

La baisse des engagements sur cette nature s'explique notamment par le fait que certaines rémunérations fixes des mandataires de l'établissement ont été engagées en 2024.

La nature fonctionnement de cette sous-destination affiche un taux d'exécution de 122,6 % en AE et 95,9 % en CP.

Sur la nature investissement, sont portées les dépenses relatives aux opérations de travaux issues de la Politique Immobilière Cadre de l'établissement, à des opérations d'urgence ou des appels à projets portés par la Direction de l'Immobilier de l'État, de même que la rémunération variable des mandataires.

DINV	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	3 938 406	2 932 342	5 905 821	5 447 000	4 966 019	4 922 019	84,1%	90,4%

On remarque une hausse importante de la consommation des CP, qui traduit le volontarisme de l'établissement s'agissant des investissements immobiliers.

Les principales opérations d'investissement engagées sur l'exercice 2025 concernent :

- la réfection des réseaux à St-Louis (300 000 €) ;
- la rénovation des toitures à La Joliette (271 130 €) ;
- la reprise des façades à La Grande Motte (209 190 €) ;
- la reprise des façades à Ares (200 000 €) ;
- la rénovation des toitures à Dijon (178 440 €).

Les principaux décaissements, quant à eux, concernent les opérations suivantes :

- la réhabilitation énergétique à Pontarlier (550 970 €) ;
- la rénovation des sols des parties communes et privatives à Mons (255 020 €) ;
- le remplacement d'un ascenseur au Havre (226 600 €).

La nature investissement de cette sous-destination affiche un taux d'exécution de 84,1 % en AE et 90,4 % en CP.

2. Sous-destination 2-3 : Travaux d'entretien courant, hors programmation immobilière

Cette sous-destination affecte les crédits de fonctionnement et d'investissement.

DFCT	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 059 249	1 006 656	1 000 000	1 000 000	1 254 936	1 067 431	125,5%	106,7%

Ces dépenses de fonctionnement concernent principalement les rénovations d'appartements effectuées sur les enveloppes des ST (hors PI donc). Ces dépenses sont relativement stables en CP, mais connaissent une hausse en AE.

DINV	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	404 723	398 534	600 000	600 000	446 692	362 584	74,4%	60,4%

Cette sous-destination englobe principalement le fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires. Certaines opérations prévues au titre du FACVA n'ont été engagées que tardivement sur l'exercice budgétaire, elles donneront lieu à décaissement en cours d'année 2026.

3. Sous-destination 2-5 : Impôts, taxes et primes d'assurance

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 660 288	2 656 638	2 716 000	2 716 000	2 325 208	2 322 621	85,6%	85,5%

Ce poste représente 17 % des décaissements de l'établissement. Il baisse de 12,7 % par rapport à 2024.

Les taxes foncières, qui constituent les deux tiers de cette sous-destination, sont en baisse de 5 % sur l'exercice.

Les autres taxes (taxes d'habitation et taxes sur les logements vacants, qui représentent 2 % de ce poste) ont baissé de 80 % du fait de nombreux dégrèvements obtenus en 2025.

Le montant des primes d'assurance est stable par rapport à l'année 2024.

C. Destination 3. Fonctions support

	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
DFCT	158 485	121 854	212 000	223 700	206 721	168 830	97,5%	75,5%
DINV	16 400	11 022	28 500	33 000	23 399	28 511	82,1%	86,4%
Total	174 885	132 876	240 500	256 700	230 120	197 341	95,7%	130,1%

L'exécution des dépenses 2025 de la destination 3 se répartit ainsi :

1. Au titre du fonctionnement : **206 721 €** en AE et **168 830 €** en CP ;
2. Au titre de l'investissement : **23 399 €** en AE et **28 511 €** en CP.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations suivantes :

1. Sous-destination 3-1 : Fournitures et équipements administratifs

Ces dépenses concernent principalement des frais de télécommunication (abonnements téléphoniques, achat de matériel postal, etc.).

DFCT Montants en euros	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	5 668	5 668	17 000	17 000	17 094	16 740	100,6%	98,5%

Cet écart entre les données de consommation 2024 et 2025 s'explique par l'achat cette année d'une cabine d'isolation acoustique. Cette dépense a été par prévue par le FACVA dédié aux agents du service central.

2. Sous-destination 3-2 : Frais de mission et de réception

Cette sous-destination concerne les dépenses liées à l'animation du réseau des services territoriaux. Elle reprend également les frais de déplacement des responsables de cité.

DFCT	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	177	177	5 000	5 000	2 231	1 808	44,6%	36,2%

Les dépenses constatées concernent les frais de déplacement de responsables de cités ainsi que les frais liés à l'organisation du séminaire de l'établissement à l'école nationale des douanes de la Rochelle.

3. Sous-destination 3-3 : Formation professionnelle et prestations de conseil

Ces dépenses concernent à la fois des prestations de conseils juridiques, de conseils en assurance, d'expertise-comptable et de commissariat aux comptes.

DFCT	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	58 625	37 986	60 000	71 700	55 963	49 566	93,3%	69,1%

En 2025, les AE sont principalement constituées par l'engagement d'une étude de faisabilité portant sur du conseil en immobilier (44 970 €), la formation pathologie du bâtiment (5 070 €) ainsi que la prestation de couverture des instances de l'établissement (4 905 €).

Les CP, quant à eux, comprennent le paiement de 3 phases (sur 4) de l'étude de faisabilité en immobilier lancée en 2025 (27 436 €), les honoraires annuels de notre commissaire aux comptes (11 700 €), des frais de formation (5 070 €) ainsi que la prestation de couverture des instances de l'établissement (5 000 €).

4. Sous-destination 3-4 : Dépenses informatiques

Depuis 2023, les dépenses d'informatique impactent l'enveloppe « fonctionnement » et « investissement ».

DFCT	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	89 031	72 533	115 000	115 000	120 389	91 646	104,7%	79,7%

DINV	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	16 400	11 022	28 500	33 000	23 399	28 511	82,1%	86,4%

5. Sous-destination 3-5 : Impayés, contentieux et pénalités

Les dépenses imputées sur cette sous-destination comprennent essentiellement des frais d'huissiers et d'avocats, ainsi que quelques pénalités de retard de paiement.

DFCT	Exécuté 2024		BR II 2025		Exécuté 2025		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 984	5 490	15 000	15 000	11 044	9 070	73,6%	60,5%

D. Les restes à payer (RAP)

Ils correspondent aux soldes restant à payer sur les engagements juridiques (EJ) non soldés. Ils s'élèvent à **6 135 216 €** (au 31 décembre 2025). Le tableau ci-dessous retrace leur répartition.

RAP AU 31 DÉCEMBRE 2025 (données issues d'Y2, montants en euros)								
Fonctionnement (DFCT)			Investissement (DINV)			Total		
EJ < 2025	EJ 2025	Total FCT	EJ < 2025	EJ 2025	Total INV	EJ < 2025	EJ 2025	TOTAL
615 720	896 826	1 512 546	3 081 933	1 540 737	4 622 670	3 697 653	2 437 563	6 135 216

Pour mémoire, le niveau des restes à payer au 31 décembre 2024 s'établissait à **5 938 771 €**. On constate donc une hausse de 3 %, cette dernière affecte les deux natures de dépenses mais est plus légèrement plus importante sur le fonctionnement.

II. Les recettes

Les recettes budgétaires encaissées sont ventilées dans Y2 par nature et non par origine.

Aussi, afin d'avoir une vision plus fine des recettes, il est communiqué pour certains postes et à titre informatif, les montants enregistrés dans la balance comptable au titre des produits (solde créditeur de classe 7 au 31 décembre 2025). Ces montants traduisent les mouvements qui sont intervenus au cours de l'exercice 2025, c'est-à-dire principalement les titres de recettes émis par l'ordonnateur et pris en charge par l'agent comptable mais non nécessairement encaissés, auxquels s'ajoutent les éventuels produits à recevoir.

Compte-tenu que le périmètre n'est pas le même que celui des recettes budgétaires, il est normal de constater un décalage dans le temps entre l'enregistrement en comptabilité générale et son enregistrement en comptabilité budgétaire.

A. Les loyers (redevances d'occupation)

Pour mémoire, deux types de facturation de loyers sont réalisés par l'EPA :

1. la facturation des loyers au titre de l'occupation d'un logement remis en dotation par l'État et géré par l'EPA (parc domanial) ;
2. la facturation des loyers au titre de l'intermédiation réalisée par l'établissement entre le locataire et le bailleur social. Les loyers ainsi perçus constituent un remboursement (total ou partiel) des sommes avancées par l'EPA au bailleur social pour le compte du locataire (parc locatif).

Montants en euros	2023	2024	2025	Écart 2025/2024	Variation 2025/2024
Logements domaniaux (<i>compte 70673</i>)	7 658 593	7 878 501	8 219 730	341 229	4,3%
Parc locatif (<i>compte 70674</i>)	434 609	432 943	475 228	42 285	9,8%
Total (arrondi)	7 733 194	8 311 444	8 694 958	383 514	4,6%

B. Les provisions pour charges locatives (au sens produit)

Montants en euros	2023	2024	2025	Écart 2025/2024	Variation 2025/2024
Charges locatives (<i>compte 70675</i>)	2 890 369	3 172 474	3 332 936	160 462	5,1%

Comme indiqué en II, cette analyse résulte de l'extraction de données comptables, et non budgétaires, dont l'étude détaillée fait état d'une hausse de 5,1 % par rapport à 2024.

C. Les premières mises de Masse

Les premières mises de Masse correspondent à 1 % du traitement annuel brut, que chaque agent des douanes en activité doit verser à l'établissement lorsqu'il bénéficie d'un logement pour la première fois. À ce titre, une somme de 51 782 € a été perçue en 2025 contre 66 425 € en 2024 (en baisse de 22 % par rapport à 2024).

Montants en euros	2023	2024	2025	Écart 2025/2024	Variation 2025/2024
Première mise de masse (<i>compte 70681</i>)	59 842	66 425	51 782	-14 643	-22,0%

D. Les produits annexes

Le montant des produits annexes de l'EPA Masse en 2024 s'élève à 39 692 € (autres comptes 706). Ces ressources proviennent des recettes issues de l'encaissement du loyer de la rue de Thionville loué à la société I3F (28 771 €) et de remboursements divers.

Montants en euros	2023	2024	2025	Écart 2025/2024	Variation 2025/2024
Autres produits annexes (<i>compte 706</i>)	40 848	39 410	39 692	282	0,7%

E. Les remboursements effectués par les mandataires

Ce poste retrace principalement les reversements effectués par les mandataires d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit de l'EPA lorsque les paiements des appels de fonds relatifs aux travaux immobiliers ont été supérieurs aux dépenses réalisées auprès des entreprises attributaires des lots de travaux. En 2025, le montant des recettes s'élève à **230 000 €**, contre 244 476 € en 2024.

F. Les indemnisations des assurances

L'EPA Masse a perçu en 2025, de la part des assurances, un montant de **63 815 €** au titre de l'indemnisation des sinistres, contre **67 103 €** euros en 2024.

G. Subvention DGDDI

En 2025, la subvention de fonctionnement versée par la DGDDI a été d'un montant de **500 000 €**, montant identique à celui perçu en 2024.

L'accord d'accompagnement et de reconnaissance de l'engagement professionnel des agents de la DGDDI du 4 avril 2022 a acté la création d'un fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents. Au titre de ce fonds, qui porte sur la période 2022 à 2025, l'EPA Masse a bénéficié d'une subvention de **500 000 €** en 2025.

Par ailleurs, la Direction générale des Douanes et des Droits Indirects a attribué à l'établissement une subvention exceptionnelle d'un montant de **1 358 000 €** destinée au financement d'opérations dûment identifiées en raison de leur caractère urgent ou impératif.

Enfin, le service central de la Masse des douanes a bénéficié d'une subvention de la DGDDI à hauteur de **11 500 €** au titre du fonds d'amélioration du cadre de vie des agents pour l'acquisition d'une cabine acoustique.

H. Parts-État

L'établissement perçoit de la DGDDI des remboursements fondés sur une répartition du coût de fonctionnement de locaux partagés. L'EPA paie dans un premier temps l'intégralité des charges et récupère auprès de l'État dans un second temps la proportion dont il a la charge.

Le montant perçu en 2025 a atteint **109 087 €**, contre 127 562 € en 2024.

I. Retour de CAS

En outre, l'établissement a perçu le versement par l'État d'un retour du compte d'affectation spéciale à hauteur de **65 963 €** suite à la cession d'un logement en Guyane.

J. Dégrèvements d'impôts

Analysés comptablement (compte 75842), ces produits d'un montant de **140 367 €** en 2025 contre **330 069 €** en 2024, proviennent exclusivement de dégrèvements obtenus ou à obtenir par les services territoriaux sur les impôts et taxes dus par l'EPA.

III. Les opérations non budgétaires (dont les dépôts de garantie)

Dans le cadre réglementaire de la GBCP, ces opérations n'ont pas d'impact en comptabilité budgétaire et sortent du calcul du solde budgétaire. En revanche, elles ont un impact sur la trésorerie.

A. Les dépôts de garantie

Les dépôts de garantie correspondent à un mois de loyer hors charges. Ils sont destinés à couvrir, le cas échéant, d'éventuelles réparations imputables au locataire lors de la libération du logement. Ils ont vocation à être restitués si aucun dommage n'est constaté.

Depuis le 1^{er} septembre 2017, un dépôt de garantie a été généralisé à l'ensemble des locataires entrants. Cela a donc généré des entrées en recettes sur ce poste (cf. *infra.*) plus fortes que les décaissements afférents. En effet, les locataires entrés avant 2017 n'étaient pas soumis au dispositif et n'ont ainsi pas vocation à être « remboursés ». Cet écart se résorbera naturellement au fur et à mesure des flux entrants (encaissement) et des flux sortants (remboursement).

Dépôts de garantie et cautions (<i>comptes 16511 et 16518</i>) montants en euros	2023	2024	2025	Écart 2025/2024	Variation 2025/2024
Encaissements	174 826	176 174	161 048	-15 126	-8,6%
Décaissements	134 575	140 625	140 700	75	0,1%

B. Les prêts et emprunts

Concernant les encaissements : l'établissement a encaissé, au 31 décembre 2025, 30 454 € : il s'agit de remboursement de prêts consentis à des bailleurs à Cherbourg et Paris.

Concernant les décaissements : conformément aux prévisions du BR II 2025, aucune opération n'a été effectuée en 2025.

Prêts et emprunts	2023	2024	2025	Écart 2025/2024
Encaissements	0	30 454	30 454	0
Décaissements	0	0	0	0

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Compte financier 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES					RECETTES		
	Montants votés au BR II du 24 novembre 2025		Montants exécutés		Montants votés au BR II du 24 novembre 2025	Montants exécutés	
	AE	CP	AE	CP			
Personnel		-	-	-	14 625 645	15 054 114	Recettes globalisées
dont contributions employeur au CAS Pension							Subvention pour charges de service public
					2 835 513	2 713 597	Autres financements de l'Etat
							Fiscalité affectée
Fonctionnement	9 781 000	10 039 200	9 187 724	8 936 554			Autres financements publics
					11 790 132	12 340 518	Recettes propres
Intervention							
							Recettes fléchées*
							Financements de l'Etat fléchés
Investissement	6 534 321	6 080 000	5 436 110	5 313 114			Autres financements publics fléchés
							Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	16 315 321	16 119 200	14 623 834	14 249 668	14 625 645	15 054 114	TOTAL DES RECETTES (C)

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		-		804 447	1 493 555	0	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)
--	--	---	--	---------	-----------	---	---

(*) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine – Compte Financier 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination – COFI 2025

Budget	DEPENSES EXECUTEES AU 31/12/2025										
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total		
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)	
Destination 1 : « gestion locative et habitabilité des logements »			4 779 162	4 676 291					4 779 162	4 676 291	
Destination 2 : « gestion et entretien du patrimoine immobilier »			4 201 842	4 091 433			5 412 711	5 284 603	9 614 554	9 376 036	
Destination 3 : « fonctions support »			206 720	168 830			23 399	28 511	230 118	197 341	
TOTAL	0	0	9 187 724	8 936 554	0	0	5 436 110	5 313 114	14 623 834	14 249 668	
								SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B		804 447	

Tableau des recettes par origine - COFI 2025

Budget	RECETTES EXECUTEES AU 31/12/2025								
	Recettes globalisées					Recettes fléchées			Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat	Fiscalité affectée	Autres financements publics	Recettes propres	Financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
Origine 1		2 713 597			12 340 518				15 054 114
TOTAL	0	2 713 597	0	0	12 340 518	0	0	0	15 054 114
						SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C			0

TABLEAU 4
Équilibre financier Compte financier 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS		
	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	1 493 555	0
<i>dont Budget Principal</i>		
<i>dont Budget Annexe</i>		
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	144 560	140 208
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**		
Autres décaissements non budgétaires (e1)		580 180
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	1 638 115	720 388
ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)	-	860 729
<i>dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***</i>		
<i>dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)</i>		860 729
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	1 638 115	1 581 117

FINANCEMENTS		
Montants votés en BR II du 24 novembre 2025	Montants exécutés	
-	804 447	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
		<i>dont Budget Principal</i>
		<i>dont Budget Annexe</i>
212 194	189 746	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
		Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
	586 924	Autres encaissements non budgétaires (e2)
212 194	1 581 117	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
1 425 921	0	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
		<i>dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***</i>
1 425 921		<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
1 638 115	1 581 117	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"

(**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"

(***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 6
Situation patrimoniale Compte financier 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat

CHARGES	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés	PRODUITS	Montants votés en BR II du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Personnel	-	-	Subventions de l'Etat	1 000 000	1 078 882
dont charges de pensions civiles*			Fiscalité affectée		
Fonctionnement autre que les charges de personnel	14 928 286	14 727 257	Autres subventions		
Intervention (le cas échéant)			Autres produits	14 421 044	14 886 384
TOTAL DES CHARGES (1)	14 928 286	14 727 257	TOTAL DES PRODUITS (2)	15 421 044	15 965 266
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	492 758	1 238 009	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	-	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	15 421 044	15 965 266	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	15 421 044	15 965 266

* il s'agit des sous catégories de comptes présentant les contributions employeur au CAS Pensions

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	492 758	1 238 009
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 889 086	4 850 990
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 219 362	2 247 491
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	-	26 751
- produits de cession d'éléments d'actifs		
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs	-	3 038
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	3 162 482	3 865 221

Etat de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés	RESSOURCES	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Insuffisance d'autofinancement	-	-	Capacité d'autofinancement	3 162 482	3 865 221
Investissements	6 080 000	4 863 006	Financement de l'actif par l'État	1 423 963	1 356 631
			Financement de l'actif par des tiers autres que l'État		
			Autres ressources		
Remboursement des dettes financières (dépôts de garantie sortants)	144 560	140 208	Augmentation des dettes financières (dépôts de garantie entrants)	212 194	189 746
TOTAL DES EMPLOIS (5)	6 224 560	5 003 214	TOTAL DES RESSOURCES (6)	4 798 639	5 411 598
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	-	408 384	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	1 425 921	0

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	-1 425 921	408 384
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)		-452 345
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	-1 425 921	860 729
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	9 684 043	11 518 348
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-636 065	-1 088 410
Niveau final de la TRESORERIE	10 320 108	12 606 758

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie réalisé Compte Financier 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT													
	Réalisé												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	11 746 029	11 485 860	11 572 919	12 506 887	12 152 853	13 323 752	13 438 286	13 781 343	13 418 762	15 048 713	13 799 600	14 120 620	
ENCAISSEMENTS													
<i>Recettes budgétaires globalisées</i>	224 837	1 037 188	1 786 864	1 286 928	1 943 880	1 047 919	1 194 990	1 004 157	2 351 842	1 022 670	1 053 740	1 099 098	15 054 114
Subvention pour charges de service public													-
Autres financements de l'État	56 013	17 743	43 107	93 288	1 013 575	68 726	30 084	4 399	1 361 973	13 989	-	10 701	2 713 597
Fiscalité affectée													-
Autres financements publics													-
Recettes propres	168 823	1 019 445	1 743 757	1 193 641	930 305	979 193	1 164 907	999 758	989 869	1 008 681	1 053 740	1 088 398	12 340 518
<i>Recettes budgétaires fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées													
<i>Opérations non budgétaires</i>	6 502	10 821	11 941	13 212	13 307	4 787	15 558	19 425	28 242	17 323	34 349	14 279	189 746
Emprunts : encaissements en capital													
Prêts : encaissement en capital							5 727				24 727		30 454
Dépôts et cautionnements	6 502	10 821	11 941	13 212	13 307	4 787	9 831	19 425	28 242	17 323	9 622	14 279	159 292
Opérations gérées en comptes de tiers :	24 800	132 564	57 382	-713 695	18 603	32 276	42	-19 576	-15 409	821 358	13 501	235 080	586 924
- TVA encaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires	24 800	132 564	57 382	-713 695	18 603	32 276	42	-19 576	-15 409	821 358	13 501	235 080	586 924
A. TOTAL	256 138	1 180 573	1 856 187	586 445	1 975 790	1 084 983	1 210 590	1 004 006	2 364 675	1 861 351	1 101 590	1 348 458	15 830 784
DECAISSEMENTS													
<i>Dépenses liées à des recettes globalisées</i>	434 078	1 016 099	853 274	888 926	775 197	959 483	847 083	1 364 233	697 098	2 651 827	1 153 874	2 608 495	14 249 666
Personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonctionnement	374 926	665 647	712 795	657 101	452 543	427 942	450 210	516 312	573 405	2 019 244	916 244	1 170 183	8 936 553
Intervention													-
Investissement	59 152	350 452	140 479	231 826	322 654	531 541	396 872	847 921	123 693	632 582	237 630	1 438 312	5 313 113
<i>Dépenses liées à des recettes fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personnel													-
Fonctionnement													-
Intervention													-
Investissement													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	5 592	7 612	15 139	11 238	10 295	1 903	7 948	18 799	20 945	14 711	10 520	15 506	720 388
Emprunts : remboursements en capital													
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements	5 592	7 612	15 139	11 238	10 295	1 903	7 948	18 799	20 945	14 711	10 520	15 506	140 208
Opérations gérées en comptes de tiers :	76 637	69 803	53 806	40 315	19 398	9 063	12 501	-16 445	16 681	443 927	-383 825	238 318	580 180
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires	76 637	69 803	53 806	40 315	19 398	9 063	12 501	-16 445	16 681	443 927	-383 825	238 318	580 180
B. TOTAL	516 307	1 093 514	922 219	940 480	804 891	970 449	867 532	1 366 587	734 724	3 110 464	780 569	2 862 319	14 970 054
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	-260 169	87 059	933 968	-354 034	1 170 899	114 534	343 058	-362 581	1 629 951	-1 249 113	321 020	-1 513 861	860 730
SOLDE CUMULE (1) + (2)	11 485 860	11 572 919	12 506 887	12 152 853	13 323 752	13 438 286	13 781 343	13 418 762	15 048 713	13 799 600	14 120 620	12 606 759	

Variation de trésorerie correspondant à celle du tableau d'équilibre financier (I) ou (II)

TABLEAU 9
Opérations pluriannuelles - exécution

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Suivi par opération (ou par regroupement d'opérations) des autorisations d'engagement, des crédits de paiement et des recettes

A - Exécution d'autorisations d'engagement et de crédits de paiement

Opération	Nature	Prévision	
		Coût total de l'opération (1)	
		(1a)	1(b)
Programmation immobilière dont réserves	Personnel		
	Fonctionnement	11 732 216	12 335 650
	Intervention		
	Investissement	41 315 669	43 389 352
Total PI actuelle		53 047 885	55 725 002
	Ss total personnel	-	-
	Ss total fonctionnement	11 732 216	12 335 650
	Ss total intervention	-	-
	Ss total investissement	41 315 669	43 389 352
TOTAL		53 047 885	55 725 002

Exécution						
AE consommées les années antérieures à N nettes des retraits d'engagements juridiques sur exercices antérieurs à N	AE consommées en N	TOTAL des AE consommées	CP consommés les années antérieures à N	CP consommés en N	TOTAL des CP consommés	Restes à payer
(2)	(3)	(4) = (2) + (3)	(5)	(6)	(7) = (5) + (6)	(8) = (4) - (7)
		-			-	-
10 076 647	621 688	10 698 335	9 375 267	701 381	10 076 647	621 688
		-			-	-
31 704 081	4 966 019	36 670 100	26 782 062	4 922 019	31 704 081	4 966 019
41 780 728	5 587 707	47 368 435	36 157 329	5 623 399	41 780 728	5 587 707
-	-	-				-
10 076 647	621 688	10 698 335	9 375 267	701 381	10 076 647	621 688
-	-	-	-	-	-	-
31 704 081	4 966 019	36 670 100	26 782 062	4 922 019	31 704 081	4 966 019
41 780 728	5 587 707	47 368 435	36 157 329	5 623 399	41 780 728	5 587 707

Prévision N+1 et suivantes	
Solde à engager	Solde à payer
(9) = (1) - (4)	(10) = (1) - (7)
-	-
1 033 881	2 259 003
-	-
4 645 569	11 685 271
5 679 450	13 944 274
-	-
1 033 881	2 259 003
-	-
4 645 569	11 685 271
5 679 450	13 944 274

B - Exécution des recettes

Opération	Nature	Prévision	
		Financement de l'opération	
		(11)	
Op. 1	Financement de l'Etat*		
	Autres financements publics**		
	Autres financements***		
Total Op.1		-	
Op. 2	Financement de l'Etat*		
	Autres financements publics**		
	Autres financements***		
Total Op.2		-	
	Ss total financement de l'Etat	-	
	Ss total autres financements publics		
	Ss total autres financements	-	
TOTAL		-	

Exécution	
Encaissements des années antérieures à N	Encaissement réalisés en N
(12)	(13)
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-

Prévisions en N+1 et suivantes
Reste à encaisser en N+1 et suivantes
(14) = (11) - (12) - (13)
-
-
-
-
-
-
-
-

* Subvention pour charges de service public, subvention pour charges d'investissement, autres financements de l'Etat, fiscalité affectée, financements de l'Etat fléchés
** Autres financements publics et autres financements publics fléchés
*** Recettes propres et recettes propres fléchés

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Compte financier 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Montants votés en BR II Du 24 novembre 2025	Montants exécutés
Niveaux initiaux	1 Niveau initial de restes à payer	5 938 771	5 938 771
	2 Niveau initial du fonds de roulement	11 109 964	11 109 964
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-636 065	-636 065
	4 Niveau initial de la trésorerie	11 746 029	11 746 029
	4.a dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
Flux de l'année	4.b dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	11 746 029	11 746 029
	5 Autorisations d'engagement	16 315 321	14 623 834
	6 Résultat patrimonial	492 758	1 238 009
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	3 162 482	3 865 221
	8 Variation du fonds de roulement	-1 425 921	408 384
	9 Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	67 634	49 537
	10 Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	-29 645
	Variation des stocks	+ / -	-29 645
	Charges sur créances irrécouvrables	-	
	Produits divers de gestion courante	+	
	11 Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS	-415 956
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	-942 366
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	738 405
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	1 693 336
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	-1 905 331
	12 Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-1 493 555	804 447
	13 Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-67 634	-56 282
	14 Variation de la trésorerie = 12 - 13	-1 425 921	860 729
	14.a dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b dont variation de la trésorerie non fléchée	-1 425 921	860 729
Niveaux finaux	15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	0	-452 345
	16 Variation des restes à payer	196 121	196 445
	17 Niveau final de restes à payer	6 134 892	6 135 216
	18 Niveau final du fonds de roulement	9 684 043	11 518 348
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	-636 065	-1 088 410
	20 Niveau final de la trésorerie	10 320 108	12 606 758
	20.a dont niveau final de la trésorerie fléchée		
	20.b dont niveau final de la trésorerie non fléchée	10 320 108	12 606 758
Comptabilité budgétaire			
Comptabilité générale			

COMPTE FINANCIER

Etablissement	MASSE DES DOUANES
Budget	Budget Principal
Exercice	2025

Bilan

ACTIF	Exercice 2025			Exercice 2024
	Brut	Amort. et prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	820 651,34	782 788,97	37 862,37	16 579,25
Immobilisations corporelles	145 208 109,71	65 652 422,17	79 555 687,54	78 009 596,86
Terrains	4 105 217,52	1 187 871,27	2 917 346,25	2 594 955,23
Constructions	132 286 890,01	64 418 223,58	67 868 666,43	69 342 561,90
Installations techniques, matériels et outillages	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	73 681,47	46 327,32	27 354,15	30 493,85
Immobilisations mises en concession	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisation corporelles en cours	6 137 465,10	0,00	6 137 465,10	3 362 478,66
Avances et acomptes sur commandes	2 604 855,61		2 604 855,61	2 679 107,22
Immobilisations grevées de droits			0,00	0,00
Immobilisations financières	916 865,34	0,00	916 865,34	947 319,59
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	146 945 626,39	66 435 211,14	80 510 415,25	78 973 495,70
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	78 516,39	0,00	78 516,39	108 161,15
Créances	851 852,09	175 447,79	676 404,30	871 906,12
Créances sur des entités publiques des organismes internationaux et la CE	6 630,00		6 630,00	
Créances clients et comptes rattachés	805 286,25	175 447,79	629 838,46	811 415,25
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00		0,00	0,00
Créances sur les autres débiteurs	39 935,84	0,00	39 935,84	60 490,87
Charges constatées d'avance (dont prime de remboursement des emprunts)	62 000,41		62 000,41	77 204,79
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	992 368,89	175 447,79	816 921,10	1 057 272,06
TRESORERIE				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilités	12 606 758,53		12 606 758,53	11 746 028,42
Autres			0,00	
TOTAL TRESORERIE	12 606 758,53	0,00	12 606 758,53	11 746 028,42
Comptes de régularisation	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion Actif	0,00		0,00	0,00
TOTAL GENERAL	160 544 753,81	66 610 658,93	93 934 094,88	91 776 796,18

Bilan

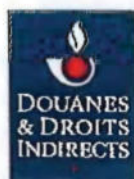
PASSIF	Exercice 2025	Exercice 2024
FONDS PROPRES		
Financements reçus		
Financement de l'actif par l'Etat	54 828 616,07	54 113 309,65
Financement de l'actif par des tiers	0,00	0,00
Fonds propres des fondations		
Ecart de réévaluation	0,00	0,00
Réserves	0,00	0,00
Report à nouveau	35 398 756,52	33 733 432,77
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 238 009,32	1 709 691,67
Provisions réglementées	0,00	0,00
TOTAL FONDS PROPRES	91 465 381,91	89 556 434,09
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	39 484,00	18 500,00
Provisions pour charges	0,00	0,00
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	39 484,00	18 500,00
DETTES FINANCIERES		
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers	0,00	0,00
Dettes financières et autres emprunts	523 898,33	508 526,22
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	523 898,33	508 526,22
DETTES NON FINANCIERES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 442 355,67	1 334 921,84
Dettes fiscales et sociales	115 180,55	0,00
Avances et acomptes reçus	340 221,79	350 011,00
Autres dettes non financières	2 650,44	3 548,48
Produits constatés d'avance	4 922,19	4 854,55
TOTAL DETTES NON FINANCIERES	1 905 330,64	1 693 335,87
TRESORERIE		
Autres éléments de trésorerie passive	0,00	0,00
TOTAL TRESORERIE	0,00	0,00
Comptes de régularisation	0,00	0,00
Ecart de conversion Passif	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	93 934 094,88	91 776 796,18

Compte de résultat

CHARGES	Exercice 2025	Exercice 2024
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats de combustible	262 477,31	264 449,95
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation direct de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks		
Poste énergie_électricité et gaz	1 545 319,24	1 571 599,06
Poste entretiens et réparations	2 140 243,68	1 868 948,66
Poste autres_variations de stocks ; achats matériels ; eau ; fournitures diverses ; services extérieurs	2 891 340,99	2 420 562,87
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Autres charges de personnel	0,00	0,00
Charges fiscales	2 157 730,53	2 400 718,25
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	852 404,19	583 956,09
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 877 740,70	5 159 746,71
VNC des actifs cédés	26 750,83	374 761,89
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 727 256,64	14 269 981,59
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 727 256,64	14 269 981,59
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêt	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Pertes de change	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions financières	0,00	0,00
TOTAL CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE (BENEFICE)	1 238 009,32	1 709 691,67
TOTAL CHARGES	15 965 265,96	15 979 673,26

Compte de résultat

PRODUITS	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	1 078 882,00	1 003 388,40
Subventions de fonctionnement en provenance de l'Etat et des autres entités publiques	0,00	0,00
Dons et legs	0,00	0,00
Produits avec contrepartie directe (ou produits directs d'activité)		
Ventes de biens ou prestations de services	12 119 368,46	11 589 753,76
Produits de cessions d'éléments d'actif	0,00	0,00
Autres produits de gestion	452 672,08	596 685,10
Production stockée et immobilisée	0,00	0,00
Produits perçus en vertu d'un contrat concourant à la réalisation d'un service public		
Autres produits		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (produits de fonctionnement)	2 311 305,67	2 416 976,31
Reprises du financement rattaché à un actif	3 037,75	372 869,69
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	15 965 265,96	15 979 673,26
PRODUITS FINANCIERS		
Produits des participations et des prêts	0,00	0,00
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		
Intérêts sur créances non immobilisées	0,00	0,00
Produits des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Gains de change	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions financières	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE (PERTE)	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	15 965 265,96	15 979 673,26



La MASSE des DOUANES

Annexe au compte financier

Exercice 2025

Statut du document : VDEF du 24/02/2026

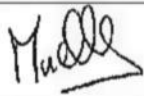
Nadine MORELLE	24/02/26	
Frédéric MAR	24/02/26	



Table des matières

Présentation de l'EPA MASSE.....	4
Thème n°1 : Faits caractéristiques de l'exercice.....	5
A. Financements reçus en 2025.....	5
B. Entrée de la cité de Calais Nouvelle France dans le parc domanial.....	5
C. Changement de présentation de la partie Charges du compte de résultat.....	5
D. Déploiement du nouvel Infocentre des EPN, INFINOE.....	5
E. Fiabilisation de l'actif.....	6
1) Processus de fiabilisation de l'actif.....	6
2) Processus de fiabilisation des financements externes de l'actif (FEA).....	6
Thème n°2 : Principes, règles et méthodes comptables.....	7
A. Principes et méthodes d'évaluation.....	7
1) Immobilisations et amortissements.....	7
a) Immobilisations incorporelles.....	7
b) Immobilisations corporelles.....	8
c) Immobilisations en cours.....	8
d) Immobilisations financières.....	8
e) Amortissement.....	8
f) Cession.....	9
2) Stocks de fioul et de granulés.....	9
3) Provisions pour risques et charges.....	10
4) Dépréciation de créances.....	10
a) Méthode utilisée.....	10
b) Créances douteuses et dépréciation des créances.....	10
5) Financements externes de l'actif.....	11
6) Conventions de réservation de logements.....	11
7) Régularisation des charges locatives.....	11
8) Admission en non valeur (ANV).....	12
B. Comparabilité des comptes.....	12
1) Changement de méthodes comptables.....	12
2) Transmission des données de l'agence comptable aux ordonnateurs pour l'émission des demandes de comptabilisation relatives aux travaux de fin d'exercice.....	12
3) Présentation du compte financier sur la base des remarques et observations du Commissaire aux comptes relatives à l'exercice 2024.....	13
Thème n°3 : Note sur les postes significatifs du bilan.....	15
I. Postes significatifs-actif.....	15
A. Actif immobilisé.....	15
1) Immobilisations incorporelles et corporelles.....	15

a) Evolution de l'actif immobilisé.....	15
b) Principales variations.....	16
2) Immobilisations financières.....	16
B. Créances brutes.....	16
1) Créances clients et comptes rattachés.....	17
2) Créances sur les autres débiteurs.....	17
C. Charges constatées d'avance.....	17
II. Postes significatifs-passif.....	18
A. Fonds Propres.....	18
1) Financements reçus.....	18
a) CAS : compte d'affectation spéciale.....	18
b) Contrepartie des biens mis à disposition par l'État.....	18
2) Correction d'erreurs.....	19
B. Provisions pour risques et charges.....	19
C. Dettes.....	19
1) Dettes financières.....	20
2) Dettes non financières.....	20
Thème n°4 : Notes sur les postes significatifs du compte de résultat.....	21
I. Postes significatifs relatifs aux produits.....	22
A. Loyers, provisions et autres prestations de service.....	22
B. Subventions de fonctionnement.....	22
C. Autres produits de gestion.....	22
D. Reprises sur amortissements, dépréciations.....	23
E. Transferts de charges.....	23
II. Postes significatifs relatifs aux charges.....	23
A. Achats et variation de stock.....	23
B. Achats de sous-traitance et services extérieurs.....	23
C. Autres services extérieurs.....	23
D. Impôts, taxes et versements assimilés.....	23
E. Autres charges.....	24
F. Dotations aux amortissements et dépréciations.....	24
Thème n°5 : Autres informations.....	25
A. Personnel mis à disposition gratuitement de la Masse.....	25
B. Évènements postérieurs à la clôture.....	25
C. Engagements hors bilan.....	25

ANNEXE AU COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2025 DE
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC ADMINISTRATIF

'LA MASSE DES DOUANES'

PRÉSENTATION DE L'EPA MASSE

Fondé par le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997, l'Établissement Public Administratif (EPA) *La Masse des douanes* a pour mission de pourvoir au logement des agents de la DGDDI. Pour remplir cette mission, l'EPA est notamment amené à entretenir et valoriser son parc domanial au travers d'une programmation immobilière et à rechercher des logements supplémentaires au moyen de conventions de réservation.

Le fonctionnement de la Masse des douanes repose sur trois entités :

- un service central (SC), dont le directeur est l'ordonnateur principal, et qui s'articule autour de quatre cellules (politique budgétaire et immobilisations, marchés publics et opérations de travaux, affaires générales et juridiques, vie locative et pilotage du système d'information) ;
- un réseau déconcentré composé de 14 services territoriaux (ST) implantés en métropole et dans les départements d'outre-mer ; ordonnateurs secondaires, les délégués territoriaux, directeurs interrégionaux ou régionaux des douanes, président les commissions territoriales de la Masse (CTM) ;
- une agence comptable assignataire des 15 ordonnateurs précités, qui existe comme entité comptable unique de l'EPA Masse depuis 2014. La fonction d'Agent comptable est assurée, à titre personnel, par la trésorière générale des douanes (TGD).

A. Financements reçus en 2025

La Masse des douanes a perçu en 2025 un retour du compte d'affectation spéciale d'un montant de 65 963 € suite à la cession d'un pavillon situé à Kourou 13 rue des Lauriers qui avait été remis au domaine de l'État en 2016.

L'établissement a aussi perçu une subvention exceptionnelle de 1 358 000 € notifiée le 4 septembre 2025. Cette subvention est attribuée pour le financement d'opérations de travaux de sécurisation d'emprises foncières et bâtiments et de traitement de désordres appelant des interventions rapides.

B. Entrée de la cité de Calais Nouvelle France dans le parc domanial

À l'échéance du bail emphytéotique de 1998, une convention d'utilisation portant sur la cité de Calais Nouvelle France (aussi appelée résidence Rousseau) a été signée le 1^{er} juillet 2025 entre l'État et la Masse des douanes, pour une durée de quinze ans. Cette cité de 20 logements a été évaluée par la DIE à un montant de 1 588 000 € et a été inscrite à l'actif immobilisé du bilan de l'EPA.

Elle fait l'objet d'une convention de gestion locative avec Habitat Logement Immobilier.

C. Changement de présentation de la partie Charges du compte de résultat

À compter du présent exercice, il est décidé de modifier la présentation de la partie des charges des états financiers.

Désormais,

- la nature du poste « Achats » est précisé, il s'agit d'achats de combustibles ;
- le poste « Consommation de marchandises et approvisionnements, variation des stocks » se décline de la manière suivante :
 - les opérations relatives à l'énergie (électricité et gaz) ;
 - les opérations relatives aux entretiens et réparations ;
 - les opérations autres (variations de stock, achats de matériel, eau, fournitures diverses et services extérieurs) ;
- les charges fiscales, sorties du poste « Autres charges de fonctionnement » sont isolées dans un poste dédié;
- un sous-poste « VNC des actifs cédés » est créé sous le poste « Dotations aux amortissements, dépréciations.....valeurs nettes comptables des actifs cédés ».

Cette présentation (telle que détaillée infra dans le thème 2 B paragraphe 3) permet ainsi une meilleure lecture des comptes.

D. Déploiement du nouvel Infocentre des EPN, INFINOE

Depuis 2020, dans une démarche d'évolution majeure de l'Infocentre des établissements publics nationaux, le bureau 2FCE-2B (bureau de la DGFIP) lance le projet de réécriture complète de l'application, se traduisant par le développement du nouvel Infocentre INFINOE (Information financière des organismes de l'État) qui lui succédera.

Actuellement dans l'Infocentre des EPN, les agents comptables doivent réaliser un dépôt manuel de fichiers :

- des données mensuelles prévisionnelles (budgets votés) ;
- des données mensuelles en exécution et lors de la clôture des comptes ;
- du compte financier.

Les objectifs d'INFINOE sont multiples :

- simplification, rationalisation et fiabilisation avec des consultations, requêtes et restitutions à la demande ;
- mise en place de flux automatisés de données budgétaires et comptables ;
- dématérialisation et scellement des comptes financiers ;
- fiabilisation avec des contrôles qualitatifs sur les opérations entrantes contribuant à la qualité des comptabilités.

La Masse des douanes a participé à l'expérimentation d'INFINOE dont la mise en fonctionnement a été repoussée depuis 2023.

E. Fiabilisation de l'actif

1) Processus de fiabilisation de l'actif

Comme constaté les années précédentes, les évaluations historiques des cités ne présentent pas un niveau de détail suffisant, permettant de valoriser les terrains. Les durées d'amortissement retenues n'ont pas été adaptées à la vétusté du bien et les travaux donnant lieu à remplacement n'ont pas toujours donné lieu à des sorties de composants.

Cependant, en raison du coût que représenteraient de nouvelles recherches, il a été décidé de ne pas poursuivre les travaux de fiabilisation. Ce choix a été exposé au conseil d'administration lors de l'approbation des comptes de l'exercice 2021.

2) Processus de fiabilisation des financements externes de l'actif (FEA)

La valeur du financement de l'actif par l'État (telle que détaillée ci-après dans le thème 3 II A) est analysée et en phase avec la valeur des immobilisations correspondantes figurant à l'actif du bilan.

A. Principes et méthodes d'évaluation

Les règles des méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2025 sont établies conformément au référentiel comptable en vigueur, constitué par l'instruction comptable commune (ICC), le recueil des normes comptables et budgétaires et les statuts de l'EPA.

Les tableaux présentés dans cette annexe sont principalement issus de l'application Y2.

Afin de donner une image fidèle du patrimoine comme de la situation financière de l'établissement, et de garantir la qualité et la compréhension de l'information, les comptes sont établis dans le respect des principes comptables suivants :

- la continuité d'activité ;
- la régularité et la sincérité ;
- la prudence ;
- la permanence des méthodes ;
- la non-compensation.

1) Immobilisations et amortissements

L'établissement n'est pas propriétaire des immeubles ou des terrains qu'il gère, sauf exception. Ceux-ci lui ont été remis à titre gratuit par l'État dans le cadre de conventions d'utilisation.

La comptabilisation d'un actif est fondée sur la notion de contrôle du bien, c'est-à-dire lorsque l'établissement bénéficie de la jouissance du bien et des droits et obligations qui s'y rattachent. L'établissement ne doit donc pas nécessairement être propriétaire d'un bien pour le comptabiliser à son actif, il suffit qu'il en ait le contrôle. C'est le cas d'une grande majorité des immobilisations corporelles de l'EPA Masse des douanes, qui gère des biens immobiliers appartenant à l'État.

La valeur des cités a été enregistrée sur la base des évaluations effectuées par la DIE au début des années 2000. Elles sont comptabilisées selon la méthode des composants. Les travaux réalisés sont évalués à leur coût d'acquisition et donnent lieu à des sorties de composants lorsqu'ils viennent en remplacement.

La date de mise en service d'un bien est la date à partir de laquelle il devient utilisable par l'établissement. Le plus souvent, la date de mise en service coïncide avec la date d'entrée du bien dans l'actif. L'amortissement d'un bien commence à sa date de mise en service. La traduction comptable de la mise en service consiste en un transfert du compte « Immobilisations corporelles en cours » au compte « Immobilisations corporelles ».

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles de l'EPA Masse sont exclusivement composées de progiciels et de licences informatiques acquis à titre onéreux. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Il s'agit notamment de :

- [Sirep@net](#) : progiciel comptable utilisé jusqu'au 31/12/2017 dont la consultation des opérations enregistrées est toujours possible ;
- IMMOS.NET : logiciel de suivi des immobilisations de l'établissement ;
- ULIS : progiciel de gestion locative utilisé depuis le 01/01/2018 ;
- Y2 : progiciel comptable déployé depuis le 01/01/2018.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent aux immeubles remis par l'État à l'établissement qui en a la jouissance effective et en assure la conservation, via sa programmation immobilière. Elles regroupent également des aménagements sur terrain ainsi que du mobilier pour les chambres individuelles. Les travaux immobilisés sont valorisés en prenant en compte l'ensemble des frais d'acquisition (dont la rémunération variable des mandataires chargés des travaux).

Ces biens sont répartis sur 74 implantations.

c) Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses réalisées par les mandataires pour effectuer les travaux pour lesquels l'établissement leur a donné un engagement officiel.

Les avances et acomptes correspondent aux appels de fonds versés à ces mandataires, diminués du montant des dépenses réalisées par ces derniers.

d) Immobilisations financières

Des prêts sont accordés à des bailleurs sociaux, via des conventions de réservation de logement, par le biais d'une participation financière pour la construction de ces logements.

Lorsque la convention prévoit un remboursement de cette participation financière, elle s'analyse dès lors comme un prêt. Les immobilisations financières sont constituées de ces prêts, valorisés pour leur valeur nominale.

Dans la plupart des cas, les prêts consentis par l'établissement ne commencent à être remboursés que lorsque le crédit contracté par le bailleur auprès de sa banque est remboursé.

e) Amortissement

Les terrains ne font pas l'objet d'un amortissement.

Pour les autres immobilisations corporelles, la durée d'amortissement correspond à la durée d'usage de l'immobilisation, telle qu'arrêtée par l'instruction comptable commune.

Elle doit correspondre à la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation par l'organisme, qui débute à la date de mise en service, date à laquelle l'immobilisation est en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction de l'établissement. Or, elle peut être différente de la durée d'usage et tenir compte des habitudes de conservation de l'immobilisation par l'organisme.

Les taux d'amortissement relatifs aux durées d'amortissement des différentes catégories d'immobilisations sont fixés par le Conseil d'Administration. Toute modification significative des conditions d'utilisation du bien justifie la révision prospective du plan d'amortissement en cours d'exécution.

Rappel de la délibération n°6 du Conseil d'Administration de la Masse du 8 avril 2015

Les règles de comptabilisation des immobilisations corporelles, ainsi que la liste des composants et la durée des amortissements pour les travaux sont tels que décrits dans le tableau ci-dessous.

Les amortissements, que ce soit en construction ou en rénovation, sont calculés selon la méthode dite « linéaire ».

Les principales durées d'amortissement sont les suivantes :

Catégorie de composants	Composants	Durée de l'amortissement
Structure et ouvrages assimilés	Structure et ouvrages assimilés	50 ans
Menuiseries extérieures	Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif et individuel	Chauffage collectif et individuel	Individuel : 15 ans Collectif : 25 ans
Étanchéité	Étanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	Ravalement	15 ans
Équipements	Électricité	15 ans
	Plomberie	
	Sanitaires	
	Équipements divers	Entre 5 et 15 ans
Ascenseurs	Ascenseurs	15 ans

Pour les travaux immobilisés à compter de 2021, les durées d'amortissement ont été affinées pour prendre en compte notamment, l'exposition aux intempéries des cités installées en front de mer ou en haute montagne.

En outre, toujours selon la même délibération, les licences informatiques s'amortissent sur 4 ans. Les outils informatiques sont quant à eux amortis sur 3 ans, les meubles l'étant sur 10 ans.

Les dotations aux amortissements sont calculées par le logiciel IMMO.NET, géré par l'ordonnateur principal, qui tient sur cette base la comptabilité auxiliaire des immobilisations.

f) Cession

Les sorties de cités à l'actif donnent lieu à la sortie au passif du financement externe correspondant.

2) Stocks de fioul et de granulés

Les stocks d'approvisionnement de fioul sont évalués à leur coût d'acquisition. Depuis 2023, il est également procédé à la valorisation des stocks de granulés (bois) pour les services territoriaux de Corse et Lyon.

La valorisation des stocks de fioul et des granulés est effectuée selon la méthode du « *premier entré, premier sorti* » dite méthode FIFO.

3) Provisions pour risques et charges

L'établissement constate des provisions pour risques et/ou charges, lorsqu'il existe une obligation vis-à-vis d'un tiers, dont la perte (ou le passif) qui en découle est probable et raisonnablement évaluée.

Les provisions pour litiges sont constituées pour faire face au paiement de dommages-intérêts, d'indemnités ou de frais de procès. Lorsque la charge est probable, une provision doit être constituée dès la naissance d'un risque, avant tout jugement, et être maintenue (en l'ajustant si nécessaire), tant que le jugement n'est pas définitif.

4) Dépréciation de créances

a) Méthode utilisée

Bases juridique et réglementaire de la méthode :

- Décret du 29 décembre 2014 relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré : il crée l'article R. 423-1-5 du Code de la construction et de l'habitation selon lequel « *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.* »

Le travail de fiabilisation des données relatives aux créances douteuses et provisions, engagé à l'automne 2020 par l'Agence comptable, permet désormais que les services territoriaux soient destinataires de données actualisées exclusivement issues du progiciel Y2.

Le service dispose ainsi d'un socle de données pérennes, dont l'actualisation lors de chaque fin d'exercice comptable fait l'objet de traitements automatisés.

Enfin, depuis l'exercice comptable 2022, les provisions relatives aux créances douteuses ne sont plus enregistrées dans l'outil comptable de manière globalisée par service territorial (ST) mais de manière individualisée, par tiers. Désormais, la simple consultation du menu 'justificatif de solde' dans l'outil Y2 permet de connaître l'état des provisions du tiers (locataire ou autres débiteurs).

b) Créances douteuses et dépréciation des créances

Les créances douteuses correspondent, au 31 décembre N, aux montants non recouverts des titres émis :

- Avant le 1^{er} octobre de l'exercice, pour les locataires présents et pour les personnes morales ;
- Avant le 1^{er} novembre de l'exercice, pour les locataires partis.

L'Agent comptable conserve cependant la possibilité d'inclure dans les créances douteuses le montant d'un titre émis à compter du 1^{er} octobre dès lors que l'insolvabilité du débiteur est avérée. Les créances douteuses sont dépréciées en fonction de leur antériorité selon les modalités définies ci-après :

Taux de dépréciation des créances douteuses

	> 1 an	1er janvier – 30 septembre	1er au 31 octobre
Locataires présents et personnes morales	100 %	75 % 50 % si échéancier	Pas de dépréciation
Locataires partis	100 %	100 %	100 %

Un état nominatif récapitulatif détaille, pour chaque débiteur, le montant des créances douteuses et de la provision de l'exercice achevé, ainsi que la situation nouvelle à prendre en compte au 31 décembre.

Cet état est en conformité avec les titres non apurés enregistrés en comptabilité. Il est certifié exact par l'Agent comptable et chacun des ordonnateurs secondaires.

5) Financements externes de l'actif

Entrent notamment dans cette catégorie les dotations en fonds propres de l'État visant le financement d'un actif. Ces dotations sont qualifiées de « *financements externes de l'actif* ».

L'établissement bénéficie de tels financements, correspondant à des financements en nature représentant la contrepartie, au passif de la valeur des biens mis à disposition inscrite à l'actif.

La reprise des financements rattachés à ces actifs se fait au même rythme que l'amortissement des immobilisations qui leur sont associées.

Cas particulier du compte d'affectation spéciale :

À la suite d'une cession, l'EPA perçoit 50 % du produit de la vente, qui lui est reversé au titre du compte d'affectation spéciale (CAS). Ce compte est crédité lorsque les fonds résultant du produit de la vente sont versés à la Masse des douanes.

Les sommes reçues sont destinées à l'entretien des immeubles détenus et font l'objet d'une décision d'affectation prise en Conseil d'Administration.

Pour ces fonds fléchés, la reprise au résultat de ces financements se fait au même rythme que les amortissements des immobilisations qui leur sont liées.

6) Conventions de réservation de logements

L'EPA Masse des douanes réserve des logements auprès de bailleurs sociaux, via des conventions, notamment par le biais d'une participation financière pour la construction de logements. Il existe deux types de conventions :

- la convention prévoit un remboursement de cette participation financière, qui s'analyse dès lors comme un prêt (cf. supra, Thème 2 – A – 1-d) ;
- la convention ne prévoit pas de remboursement de cette participation financière. Dans ce cas, les droits de réservation de logements sont assimilables à une prestation en nature dont bénéficie l'établissement, et sont comptabilisés en charges de fonctionnement, au moment de la mise à disposition des logements.

7) Régularisation des charges locatives

Dans le cadre de son activité de location de logements, l'établissement procède à la régularisation des charges locatives réglées par les locataires.

Les charges réglées l'année N font l'objet d'une notification de décompte aux locataires en décembre N+1 et d'une régularisation effective (encaissement ou règlement) au plus tard à la fin du premier trimestre civil N+2.

Par ailleurs, lors des opérations de fin d'exercice (inventaire), une écriture d'ajustement des charges locatives de N est enregistrée au 31/12/N.

Ainsi, pour chaque service territorial, la différence entre le montant des titres émis pour les provisions de charges et le montant des factures génère soit un excédent d'acompte à reverser soit un produit à recevoir. Ces cas de figure sont débouclés en N+2 lors de la campagne de régularisation définitive des charges.

Les charges correspondent pour l'essentiel à des dépenses de fluides.

8) Admission en non valeur (ANV)

L'admission en non-valeur est une mesure budgétaire et comptable qui a pour but de faire disparaître des écritures de prise en charge du comptable public les créances pouvant être qualifiées d'irrecouvrables.

S'appuyant sur l'avis préalable de la CTM et éventuellement du Conseil d'Administration, la décision d'admission en non valeur relève de l'ordonnateur principal sur proposition de l'Agent comptable.

L'ANV ne fait pas obstacle à un recouvrement ultérieur, dans le cas où la situation du débiteur s'améliore.

B. Comparabilité des comptes

Les méthodes de présentation et d'évaluation sont demeurées inchangées par rapport à celles retenues pour l'exercice précédent, à l'exception des sujets exposés ci-après :

1) Changement de méthodes comptables

En 2024, les régularisations de charges à facturer (2023 et 2024) ont été provisionnées par le débit d'un compte de produit. En 2025, les régularisations de charges à venir (2024 et 2025) sont provisionnées par le débit du compte de charge de gestion.

2) Transmission des données de l'agence comptable aux ordonnateurs pour l'émission des demandes de comptabilisation relatives aux travaux de fin d'exercice

Le SFACT Masse crée les demandes de paiement (DP) sur la base des services faits (SF) certifiés ou encore des formulaires d'ordre de paiement OP validés par les ordonnateurs. À compter de cette année, il se propose désormais de transmettre à ces derniers les données comptables relatives aux dépenses sans EJ préalable (fluides et bailleurs) susceptible de les aider à émettre les demandes de comptabilisation des paiements. Il appartient, néanmoins, aux ordonnateurs de compléter et/ou de modifier, le cas échéant, les montants indiqués par le comptable et ce, notamment sur la base d'informations qu'ils sont seuls à détenir (exécution d'une prestation faisant l'objet d'un EJ préalable, fin et /ou remplacement d'un contrat, constatation seule d'un service fait, etc).

Le SFACT Masse se propose également de communiquer aux ST les charges constatées d'avance (CCA) liquidées en N relatives, en partie ou en totalité, à l'exercice N+1. Il appartient cependant aux ordonnateurs de compléter et/ou de modifier, le cas échéant, ces montants.

3) Présentation du compte financier sur la base des remarques et observations du Commissaire aux comptes relatives à l'exercice 2024

Compte de résultat extrait de Y2

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025		
CHARGES	Exercice 2025	Exercice 2024
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats	262 477,31	264 449,95
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation direct de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks	6 576 903,91	5 861 110,59
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses		
Charges sociales		
Intéressement et participation		
Autres charges de personnel		
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	3 036 885,55	3 359 436,23
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 850 989,87	4 784 984,82
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 727 256,64	14 269 981,59
CHARGES D'INTERVENTION		
Dispositif d'intervention pour compte propre		
Transfert aux ménages		
Transferts aux entreprises		
Transferts aux collectivités territoriales		
Transferts aux autres collectivités		
Charges résultant de la mise en jeu de la garantie de l'organisme		
Dotations aux provisions et dépréciations		
TOTAL CHARGES D'INTERVENTION		
Engagements à réaliser sur fonds dédiés (Fondations)		
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT ET D'INTERVENTION	14 727 256,64	14 269 981,59
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêt		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Pertes de change		
Autres charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES		
Impôt sur les sociétés		
RESULTAT DE L'ACTIVITE (BENEFICE)	1 238 009,32	1 709 691,67
TOTAL CHARGES	15 965 265,96	15 979 673,26

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025		
PRODUITS	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	1 078 882,00	1 003 388,40
Subventions de fonctionnement en provenance de l'Etat et des autres entités publiques		
Subventions spécifiquement affectées au financement de certaines charges d'intervention en provenance de l'Etat et des autres entités publiques		
Dons et legs		
Produits de la fiscalité affectée		
Produits avec contrepartie directe (ou produits directs d'activité)		
Ventes de biens ou prestations de services	12 119 368,46	11 589 753,76
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits de gestion	452 672,08	596 685,10
Production stockée et immobilisée		
Produits perçus en vertu d'un contrat concourant à la réalisation d'un service public		
Autres produits		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (produits de fonctionnement)	2 311 305,67	2 416 976,31
Reprises du financement rattaché à un actif	3 037,75	372 869,69
Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (Fondations)		
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	15 965 265,96	15 979 673,26
PRODUITS FINANCIERS		
Produits des participations et des prêts		
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		
Intérêts sur créances non immobilisées		
Produits des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains de change		
Autres produits financiers		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions financières		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		
RESULTAT DE L'ACTIVITE (PERTE)		
TOTAL PRODUITS	15 965 265,96	15 979 673,26

Compte de résultat modifié

MASSE DES DOUANES - Budget Principal

Exercice 2025

Compte de résultat

CHARGES	Exercice 2025	Exercice 2024
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats de combustible	262 477,31	264 449,95
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation direct de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks		
Poste énergie_électricité et gaz	1 545 319,24	1 571 599,06
Poste entretiens et réparations	2 140 243,68	1 868 948,66
Poste autres_variations de stocks ; achats matériels ; eau ; fournitures diverses ; services extérieurs	2 891 340,99	2 420 562,87
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00
Autres charges de personnel	0,00	0,00
Charges fiscales	2 157 730,53	2 400 718,25
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	852 404,19	583 956,09
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 877 740,70	5 159 746,71
VNC des actifs cédés	26 750,83	374 761,89
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 727 256,64	14 269 981,59
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 727 256,64	14 269 981,59
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêt	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Pertes de change	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions financières	0,00	0,00
TOTAL CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE (BENEFICE)	1 238 009,32	1 709 691,67
TOTAL CHARGES	15 965 265,96	15 979 673,26

Compte de résultat

PRODUITS	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	1 078 882,00	1 003 388,40
Subventions de fonctionnement en provenance de l'Etat et des autres entités publiques	0,00	0,00
Dons et legs	0,00	0,00
Produits avec contrepartie directe (ou produits directs d'activité)		
Ventes de biens ou prestations de services	12 119 368,46	11 589 753,76
Produits de cessions d'éléments d'actif	0,00	0,00
Autres produits de gestion	452 672,08	596 685,10
Production stockée et immobilisée	0,00	0,00
Produits perçus en vertu d'un contrat concourant à la réalisation d'un service public		
Autres produits		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (produits de fonctionnement)	2 311 305,67	2 416 976,31
Reprises du financement rattaché à un actif	3 037,75	372 869,69
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	15 965 265,96	15 979 673,26
PRODUITS FINANCIERS		
Produits des participations et des prêts	0,00	0,00
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		
Intérêts sur créances non immobilisées	0,00	0,00
Produits des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Gains de change	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions financières	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE (PERTE)	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	15 965 265,96	15 979 673,26

THÈME N°3 : NOTE SUR LES POSTES SIGNIFICATIFS DU BILAN

I. POSTES SIGNIFICATIFS-ACTIF

A. Actif immobilisé

1) Immobilisations incorporelles et corporelles

a) Evolution de l'actif immobilisé

Le tableau de variation des immobilisations ci-après détaille l'évolution des immobilisations entre le 31/12/2024 et le 31/12/2025.

en euros	Valeurs brutes				Amortissements				Valeurs nettes	
	31/12/24	+	-	Transferts	31/12/25	31/12/24	+	-	31/12/25	
Brevets, licences, logiciels	792 141	28 510,50			820 651	775 562	7 227		782 789	16 579 37 862
Fonds commercial										0
Immobilisations incorporelles en cours										0
Immobilisations incorporelles	792 141	28 511	0		820 651	775 562	7 227	0	782 789	16 579 37 862
Terrains	3 608 693	492 072	3 608	8 061	4 105 218	1 013 737	177 741	3 608	1 187 871	2 594 955 2 917 346
Constructions	129 302 494	1 834 734	190 609	1 340 271	132 286 890	59 959 932	4 592 752	134 460	64 418 224	69 342 562 67 868 666
Install. techniques, matériels et outill.										
Autres immobilisations corporelles	73 682				73 682	43 188	3 140		46 328	30 494 27 354
Immobilisations corporelles	132 984 868	2 326 805	194 217	1 348 332	136 465 789	61 016 858	4 773 633	138 068	65 652 423	71 968 011 70 813 367
Immobilisations corporelles en cours	3 362 479	4 123 318		1 348 332	6 137 465					3 362 479 6 137 465
Avances et acomptes sur immob.	2 679 107	2 604 856	2 679 107		2 604 856					2 679 107 2 604 856
Immobilisations corporelles en cours	6 041 586	6 728 174	2 679 107	1 348 332	8 742 321					6 041 586 8 742 321
Immobilisations financières	947 320		30 454		916 866					947 320 916 866
Immobilisations financières	947 320		30 454		916 866					947 320 916 866
Total	140 765 915	9 083 490	2 903 778		146 945 628	61 792 420	4 780 860	138 068	66 435 212	78 973 495 80 510 414

b) Principales variations

Les augmentations des immobilisations (2 327 K€) et transferts (1 348 K€) d'immobilisations corporelles correspondent à l'inscription à l'actif de la cité de Calais Nouvelle France (1 588 000 €) et à des travaux effectués sur les cités.

Les diminutions de valeur brute du même poste (194 K€) résultent de la remise à l'État de la cité d'un logement de la Seyne-sur-Mer (Var) et de sortie d'éléments hors d'usage.

Les immobilisations en cours augmentent de 45 % en raison du lancement de nouveaux travaux.

2) Immobilisations financières

Ce poste est composé à 99 % de prêts consentis à des bailleurs dans le cadre de conventions de réservation de logements.

– Paris rue de l'Église (CDC Habitat) : 123 636 € (en cours de remboursement)

– Blériot (Habitat 62/59) : 743 325 €

– Cherbourg (Presqu'île Habitat) : 45 816 € (en cours de remboursement)

Rubriques et postes	Montant	Degré de liquidité de l'actif	
		Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'1 an
Autres prêts et dépôts	917 K€	30 K€	887 K€

B. Créances brutes

Créances de l'actif circulant	Montant	Degré de liquidité de l'actif	
		Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'1 an
Créances sur des entités publiques	7 K€	7 K€	0 K€
Créances clients et comptes rattachés	805 K€	687 K€	118 K€
Créances sur les autres débiteurs	40 K€	40 K€	0 K€
TOTAUX	852 K€	734 K€	118 K€

1) Créances clients et comptes rattachés

Ce poste, qui a fortement baissé (- 14,89 % en brut), est composé :

- d'une part, du montant des instances d'encaissement générées par la prise en charge des titres de recettes, pour 332 K€ (dont 187 K€ de créances douteuses) ;
- d'autre part, des sommes relatives à des produits à recevoir, pour 473 K€, dont :
 - o 245 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2024 (ajustement de l'estimation sur la base des données de la gestion locative) ;
 - o 221 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2025 (estimation) ;
 - o 7 K€ de produits à recevoir divers (essentiellement les produits de parts-État et de dégrèvements d'impôts) : ce poste a fortement diminué par rapport aux années antérieures à 2024. En effet, depuis 2024 au lieu et place d'une prise en compte des part-État en produits à recevoir, un titre de part-État est émis fin décembre sur la base des liquidations des factures sur la période du mois de décembre.

Les créances dont l'échéance est à plus d'un an (118 K€) sont constituées des créances douteuses issues des exercices antérieurs à 2025.

En raison du décalage de deux ans entre l'enregistrement de l'écriture d'estimation de la provision des régularisations de charges locatives et la campagne effective de régularisation des charges, le poste reprend pour N-1 le montant, de l'écriture d'estimation. Ainsi, figurent dans le solde de 2025, l'estimation de 2025 ainsi que l'ajustement de l'estimation de 2024.

2) Créances sur les autres débiteurs

Dans ce poste de **40 K€**, sont repris les montants relatifs aux instances d'encaissement générées lors de la prise en charge des :

- titres ou demandes de reversement émis à l'encontre des personnes autres que les locataires et non réglés (pour la partie des instances non « basculées » en créances douteuses), pour 36 K€ ;
- demandes de versement des cautions des locataires non réglé, pour 4 K€.

C. Charges constatées d'avance

Le montant total des charges constatées d'avance enregistrées en 2025 s'élève à 62 K€ (en baisse de 19,69 % par rapport à 2024). Il porte sur les conventions de réservation et la maintenance informatique.

II. POSTES SIGNIFICATIFS-PASSIF

A. Fonds Propres

Tableau de variation des capitaux propres

Tableau de variation des fonds propres							
Débit : - Crédit : +	31.12.24	Corrections d'erreur	Augment.	Diminutions	Affect. du résultat 2024	Résultat 2025	31.12.25
Report à nouveau	33 733 433	(44 368)			1 709 692		35 398 757
Résultat	1 709 692				(1 709 692)	1 238 009	1 238 009
Total hors subv. et prov. régl.	35 443 125	(44 368)				1 238 009	36 636 766
Distribution de dividendes (+)	0						0
FEA - CAS	14 078 528		1 356 631				15 435 159
FEA - Autres	75 167 596		1 588 000	(99 290)			76 656 306
Reprises FEA	(35 132 815)		(2 196 889)	66 855			(37 262 849)
Financement de l'actif par des tiers	0						0
Total fonds propres	89 556 434	(44 368)	747 742	(32 435)		1 238 009	91 465 382

1) Financements reçus

Ce poste est constitué du CAS (compte d'affectation spéciale) et des « autres » financements externes de l'actif.

a) CAS : compte d'affectation spéciale

Le financement sur compte d'affectation spéciale augmente, d'une part, d'un montant de 65 963 € suite à la cession d'un pavillon situé à Kourou 13 rue des Lauriers qui avait été remis au domaine de l'État en 2016.

D'autre part, l'établissement a perçu une subvention exceptionnelle de 1 358 000 € notifiée le 4 septembre 2025. Cette subvention est attribuée pour le financement des opérations urgentes suivantes :

- sécurisation d'emprises foncières (cités d'Anglet, Cambo-les-Bains, Oloron-Sainte-Marie, Porto-Vecchio, Gex, Chalampé, Hagenthal, Saint-Malo), pour un total estimatif de 370 000 euros ;
- sécurisation d'emprises foncières et de bâtiments (cités d'Ajaccio, Bourg-Madame, La Grande-Motte) pour un total estimatif de 220 000 euros ;
- traitement de désordres appelant des interventions rapides à la cité du Havre (sécurisation des façades, reprise de désordres révélés, sécurisation de cinq ascenseurs) pour un total estimatif de 768 000 euros.

Cette subvention contribue pour un montant de 1 290 668 € à l'augmentation du financement sur compte d'affectation spéciale, à hauteur de la part d'investissement des travaux prévus.

b) Contrepartie des biens mis à disposition par l'État

Ce poste augmente en 2025 de la valeur de Calais Nouvelle France (1 588 000 €), cité nouvellement mise à disposition de la Masse par l'État depuis le 1^{er} juillet 2025. Il diminue de 99 K€ suite à la sortie d'un logement de Seyne-sur-Mer et des composants remplacés par les travaux immobilisés.

2) Correction d'erreurs

Le report à nouveau augmente de 1 665 K€ entre 2024 et 2025 du fait de l'affectation du résultat bénéficiaire 2024 et de corrections d'erreur comptabilisées en 2025.

2) Report à nouveau

Tableau de suivi du compte de report à nouveau (#110)

Solde au 01/01/2025 (31/12/2024)	33 733 432,77
Affectation résultat 2024	1 709 691,67
Corrections comptabilisées	-44 367,92
<i>Annulation (partielle ou totale) de titres émis à tort sur les exercices antérieurs</i>	<i>-278,03</i>
<i>Régularisation d'anomalies antérieures</i>	
<i>Autres corrections</i>	<i>-44 089,89</i>
Solde au 31/12/2025	35 398 756,52

Ces corrections d'erreurs sont constituées essentiellement des dotations aux amortissements de travaux comptabilisés en 2025 mais réceptionnés à une date antérieure au 1^{er} janvier 2025.

B. Provisions pour risques et charges

Ce poste de 39 K€ est composé de provisions pour deux litiges avec des locataires personnes physiques (3 K€) et d'un litige avec un bailleur (36 K€).

C. Dettes

Rubriques et postes	Montant	Degré de liquidité du passif	
		Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'1 an
Dettes financières	524 K€	138 K€	386 K€
Totaux dettes financières	509 K€	138 K€	386 K€
Dettes non financières			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 442 K€	1 332 K€	110 K€
Dettes fiscales et sociales	115 K€	115 K€	
Avances et acomptes reçus	340 K€	340 K€	
Autres dettes non financières	3 K€	2,5 K€	0,5 K€
Produits constatés d'avances	5 K€	5 K€	
Totaux dettes non financières	1 905 K€	1 794,5 K€	110,5 K€

1) Dettes financières

Les dettes financières (524 K€) sont constituées à 99,6 % des cautions versées par les locataires et à 0,40 % d'autres dépôts de garantie. Le poste enregistre une augmentation de 3 % en raison notamment du solde net positif des flux des locataires.

2) Dettes non financières

Les dettes non financières (1 905 K€) sont constituées à :

- * 3 % de retenues de garantie relatives à des marchés de travaux (59 K€) ;
- * 72 % de certifications de services faits pour lesquelles une facture est attendue (1 383 K€) ;
- * 6 % de dettes fiscales (115 K€) ;
- * 18 % d'excédent sur provisions pour charges locatives (339 K€) ;
- * 1 % d'autres dettes (sommes perçues pour lesquelles la prescription quadriennale est attendue), ainsi que de produits constatés d'avance.

THÈME N°4 : NOTES SUR LES POSTES SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des charges et produits		2025	2024	% de variation
Produits	Loyers, provisions charges et autres prestations de services (#70)	12 119 368	11 589 754	4,57 %
	Subventions de fonctionnement (#74)	1 078 882	1 003 388	7,52 %
	Autres produits de gestion (#75)	452 672	596 685	-24,14 %
	Reprises sur amortissement, dépréciations (#78)	2 250 528	2 722 743	-17,34 %
	Transferts de charges (#79)	63 815	67 103	-4,90 %
Sous-Total		15 965 265	15 979 673	-0,09 %
Charges	Achats et variation de stock (#60)	2 272 144	2 089 085	8,76 %
	Achats de sous-traitance et services ext. (#61)	3 118 948	2 842 424	9,73 %
	Autres services extérieurs (#62)	1 448 289	1 194 052	21,29 %
	Impôts, taxes et versements assimilés (#63)	2 157 730	2 400 718	-10,12 %
	Charges de personnel (#64)	0	0	0,00 %
	Autres charges (#65)	879 155	958 718	-8,30 %
	Dotations aux amortissements et dépréciations (#68)	4 850 990	4 784 985	1,38 %
Sous-Total		14 727 256	14 269 982	3,20 %
RÉSULTAT		1 238 009	1 709 692	-27,59 %

I. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX PRODUITS

A. Loyers, provisions et autres prestations de service

Ce poste, d'un montant total de 12 119 K€, est composé à :

- 72 % (8 694 K€) de loyers ;
- 27 % (3 333 K€) de provisions de charges locatives (y compris les produits à recevoir) ;
- 1 % (91 K€) de produits divers dont 52 K€ de premières mises de Masse.

Le poste constitue la principale ressource de l'établissement, du fait même de la nature de son activité, consistant à proposer des logements à la location, essentiellement pour des agents de l'administration des douanes. Il comprend ce qui est désigné sous le vocable de facturation, laquelle reprend, d'une part, les loyers et les provisions pour charges, et, d'autre part, les éventuelles premières mises de masse.

Le poste a augmenté de 4,57 %, le périmètre du parc n'ayant évolué que faiblement par rapport à 2024 (+20 logements dans le parc domanial). L'augmentation est essentiellement due à l'augmentation de l'IRL (3,26 % pour l'ensemble des cités domaniales).

L'évolution globale du poste s'analyse également par l'impact des provisions et reprises de provisions comptables des régularisations de charges à venir (2024 et 2025).

B. Subventions de fonctionnement

L'établissement perçoit une subvention annuelle de fonctionnement de 500 000€.

Par ailleurs, l'accord d'accompagnement et de reconnaissance de l'engagement professionnel des agents de la DGDDI du 4 avril 2022 a acté la création d'un fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents. Ce fonds a été doté de 5 millions d'euros pour la période 2022 à 2025. À ce titre, la Masse des douanes bénéficie d'une subvention complémentaire annuelle de 500 000 € pendant quatre ans.

Enfin, pour la subvention exceptionnelle de 1 358 000 €, la part qui finance des dépenses de fonctionnement a été comptabilisée en subvention de fonctionnement (69 K€).

C. Autres produits de gestion

Les **452 K€** se décomposent de la façon suivante :

- 24 % (109 K€) de produits relatifs aux parts-État ;
- 6 % de produits relatifs aux régularisations de charges locatives hors périmètre du progiciel ULIS (bailleurs/réservation de logements) pour un total de 26 K€ ;
- 11 % de solde de services faits (50 K€) ;
- 2 % de produits liés aux frais de poursuite et contentieux : 8 K€ ;
- 31 % de dégrèvements d'impôts : après une forte augmentation en 2024 liée à l'émission de nombreuses taxes d'habitation erronées, ils reviennent à un niveau beaucoup moins élevé passant de 330 K€ en 2024 à 140 K€ en 2025 ;
- 26 % de produits liés notamment aux avoirs sur factures de fluides et aux trop versés sur factures de travaux immobiliers (118 K€).

D. Reprises sur amortissements, dépréciations

Les **2 250 K€** sont constitués à 98 % de reprises sur amortissements des immobilisations.

E. Transferts de charges

Les 64 K€ comptabilisés concernent des produits liés au versement d'indemnités d'assurance à la suite de sinistres.

II. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX CHARGES

A. Achats et variation de stock

Le montant de ce poste, en hausse de 8 %, s'établit à 2 272 K€ et est composé :

- d'achat de combustibles : 292 K€ (253 K€ en 2024) ;
- de fourniture d'électricité : 270 K€ (332 K€ en 2024) ;
- de fourniture de gaz : 1 116 K€ (1 140 K€ en 2024) ;
- de fourniture d'eau : 400 K€ (232 K€ en 2024) ;
- de chauffage : 159 K€ (100 K€ en 2024) ;
- d'achats de fournitures diverses : 34 K€ (33 K€ en 2024).

B. Achats de sous-traitance et services extérieurs

Les achats de sous-traitance et services extérieurs (3 118 K€) sont en augmentation de 10 % car les dépenses d'entretien et de réparation (qui incluent les rénovations d'appartements) sont en hausse de 263 K€.

C. Autres services extérieurs

La hausse de 20 % des autres services extérieurs (+258 K€) est due à celle des honoraires (+173 K€) car les diagnostics de logements ont été plus nombreux, et aux services d'entretien des bâtiments (+84 K€).

D. Impôts, taxes et versements assimilés

La fiscalité (taxe foncière, taxe d'habitation sur les chambres meublées, taxe sur les logements vacants) connaît une baisse de 10 % par rapport à 2024. En 2024, la hausse de 11 % par rapport à 2023 était liée à une forte augmentation des TH et TLV dont une majorité était erronée et a fait l'objet de dégrèvements. De 2024 à 2025, ces taxes sont passées de 314 K€ à 64 K€ et expliquent la baisse du poste.

E. Autres charges

Les autres charges (879 K€) connaissent des évolutions variées :

- Baisse de la valeur comptable des éléments d'actifs : 26 K€ (375 K€ en 2024). En 2024, cette valeur était élevée en raison de la sortie de Saint-Avold de l'actif.
- Augmentation des droits de réservation de logements : 197 K€ (112 K€). En 2025, la convention de réservation de Saint-Julien-en-Genevois (74) avec le bailleur Erilia a été renouvelée.
- Augmentation des charges de gestion provenant de l'annulation de titres : 542 K€ (268 K€ en 2024). Cette augmentation est liée à un changement de méthode de comptabilisation des provisions pour régularisations de charges. En 2024, les régularisations de charges à venir (2023 et 2024) ont été provisionnées par le débit d'un compte de produit. En 2025, les régularisations de charges à venir (2024 et 2025) ont été provisionnées par le débit du compte de charge de gestion.

F. Dotations aux amortissements et dépréciations

Ce poste (4 850 K€) est stable par rapport à 2024 (+ 1 %).

A. Personnel mis à disposition gratuitement de la Masse

La masse salariale des agents au service de l'établissement est prise en charge par l'État (Convention du 22 mai 2009 prise en application du décret portant statut de la Masse des douanes et du décret du 18 avril 2008).

Les gardiens de cités ne sont plus rémunérés par l'EPA depuis le 1^{er} juillet 2022.

B. Évènements postérieurs à la clôture

Néant

C. Engagements hors bilan

Baux emphytéotiques :

À des fins de construction de logements sur des terrains confiés à l'EPA Masse des douanes dans le cadre de conventions domaniales d'utilisation, l'établissement a consenti des baux emphytéotiques pour :

- le 15-25 rue Nelson Mandela à Tremblay (échéance en 2031) ;
- le 822 boulevard Barthélémy Abadie à Saint-Victoret (échéance en 2031) ;
- le 9 rue de Thionville à Paris (échéance en 2046).

À l'échéance des baux, ces bâtiments deviendront propriétés de l'État et pourront faire l'objet d'une convention d'utilisation au bénéfice de la Masse des douanes.