

DÉLIBÉRATION N° 3

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 30 MARS 2022

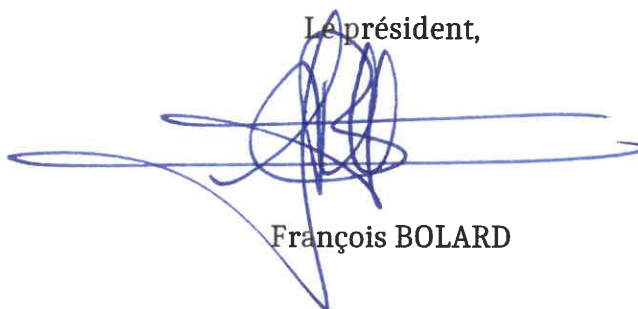
Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 2,

Le commissaire aux comptes, entendu en son rapport,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration arrête le compte financier pour l'année 2021.

Fait à Montreuil, le 30 mars 2022

Le président,



François BOLARD

COMPTE FINANCIER 2021

Rapport de gestion budgétaire

Table des matières

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2021	4
Introduction : points généraux	4
I. Point d'attention et principaux constats sur l'exécution budgétaire 2021	4
A. Point d'attention	4
B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2021	5
II. Évolution des principaux agrégats sur l'exercice 2021	6
A. Évolution générale des dépenses par nature (en AE et en CP)	6
B. Part des dépenses et taux d'exécution	7
C. Généralités sur les recettes	7
D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution	8
III. Analyse des équilibres au 31 décembre 2021	9
A. Autorisations budgétaires	9
B. Situation patrimoniale	9
1. Le résultat	9
2. La capacité d'autofinancement (CAF)	10
3. La variation du fonds de roulement	10
4. Le fonds de roulement, le besoin en fonds de roulement et la trésorerie	10
ANNEXE : ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES	12
I. Les dépenses par nature et destination	12
A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements	13
1. Versements aux bailleurs : sous-destination 1-1	13
2. Versements aux locataires : sous-destination 1-2	13
3. Fluides et énergies : sous-destination 1-3	14
4. Équipements divers au sein des logements : sous-destination 1-4	14
5. Gardiennage et sécurité : sous-destination 1-5	14
6. Nettoyage et entretien des parties communes : sous-destination 1-6	15
B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier	15
1. Travaux prévus au titre de la programmation immobilière (PI): sous-destination 2-2	15
2. Travaux d'entretien courant, hors programmation immobilière : sous-destination 2-3	16
3. Impôts, taxes et primes d'assurance : sous-destination 2-5	17

C. Destination 3. Fonctions support.....	17
1. Fournitures et équipements administratifs : sous-destination 3-1.....	17
2. Frais de mission et de réception : sous-destination 3-2.....	18
3. Formation professionnelle et prestations de conseil : sous-destination 3-3.....	18
4. Dépenses informatiques : sous-destination 3-4.....	18
5. Impayés, contentieux et pénalités : sous-destination 3-5.....	19
D. Les restes à payer (RAP).....	19
II. Les recettes (au sens « produits »).....	19
A. Les loyers.....	19
B. Les provisions pour charges locatives.....	20
C. Les produits annexes.....	20
D. Les immobilisations en cours.....	20
E. Les indemnisations des assurances.....	21
F. Les premières mises de Masse.....	21
G. Subvention DGDDI.....	21
H. Parts-État.....	21
I. Dégrèvements d'impôts.....	21
J. Versement du compte d'affectation spéciale (CAS).....	21
III. Les opérations non budgétaires (dont les dépôts de garantie).....	21

ANALYSE DE L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE 2021

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 2021

A. Point d'attention

Pour la quatrième 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, à travers les autorisations d'engagements (AE) et les crédits de paiement (CP). En effet, suite à la mise en place au 1^{er} janvier 2018 du système informatique (SI) budgétaire et comptable Y2, le budget est ouvert et exécuté en AE/CP. Les dépenses sont également détaillées par nature (fonctionnement, investissement, personnel) et par destination qui vient 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 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, à l'exception de celles reprises dans l'analyse des équilibres (point III).

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

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

B. Principaux constats sur l'exécution budgétaire 2021

Pour rappel, il n'a été présenté qu'un seul budget rectificatif (BR) au titre de l'exercice 2021 (conseil d'administration du 16 novembre 2021).

Concernant les dépenses, de manière générale, on observe que l'année 2021 se solde par un taux de consommation de **95,4 % en AE** (soit 15 914 270 €) **et de 86,9 % en CP** (soit 13 722 540 €).

Si les crédits ouverts au budget initial, tant en AE qu'en CP, peuvent sembler, après budget rectificatif, élevés au regard des dépenses réellement exécutées, cela s'explique par la combinaison de différents facteurs :

- le décalage entre les prévisions budgétaires et l'exécution s'explique, en tout premier lieu, par la situation sanitaire qui continue à ralentir les travaux et donc les dépenses liées à la programmation, mais également certaines dépenses de fonctionnement ;
- l'année 2021 a été marquée par l'arrivée à échéance d'un certain nombre de conventions de réservations, qu'il a fallu partiellement renouveler et dont les montants, dates de signature et dates de réalisation étaient difficilement prévisibles ;
- par le report de calendrier d'opérations immobilières, qui ont emporté des conséquences tant en fonctionnement qu'en investissement. De même, des retards dans la réalisation de certains travaux ont également eu un impact sur le rythme de décaissement ;
- la gestion précautionneuse des prévisions de dépenses relatives aux fluides, dont la consommation est très variable d'une année sur l'autre ;

Point complémentaire :

- En raison de ses liens organiques et fonctionnels avec la DGDDI, les dépenses de rémunérations de personnel de l'EPA sont très faibles rapportées à l'ensemble du budget. De ce fait la part de ces dépenses, qui sont quasiment certaines et prévisibles, n'en est que plus réduite.

Il est à noter que le déploiement d'Y2 et la démarche de certification des comptes, en particulier par l'adaptation des processus, ont permis d'améliorer la qualité du pilotage budgétaire et des comptes.

Concernant les recettes, le montant exécuté en 2021 (12 461 567 €) est en hausse par rapport à l'exercice 2020 (11 511 372 €), et ce principalement du fait de la subvention obtenue dans le cadre du plan France Relance (593 000 €).

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 2021

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

En 2021, un montant de **15 914 270 € en AE** a été consommé, soit 85,8 % du BI 2021 et 95,4 % du BR. Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2021 **en AE** par nature.

AE par nature montants en euros	Exécuté 2020	BI 2021	BR 2021	Exécuté 2021	Variation – exécuté 2021/2020	Taux d'exécution 2021 (exécuté/BR)
Personnel	121 454	140 000	116 823	107 904	-11,2%	92,4%
Fonctionnement	9 592 902	11 407 250	9 532 010	9 005 310	-6,1%	94,5%
Investissement	2 472 241	6 995 231	7 032 032	6 801 056	175,1%	96,7%
Total des dépenses en AE	12 186 597	18 542 481	16 680 865	15 914 270	30,6%	95,4%

Les AE consommées sont en hausse par rapport à l'exercice 2020 (+30,6 %). Toutefois, cette augmentation masque de très grandes disparités concernant les natures budgétaires. Ainsi, la nature investissement connaît une hausse remarquable de 175,1 % tandis que les autres natures marquent un tassement. Cela s'explique par la volonté marquée par l'établissement de rattraper une partie des opérations non menées sur les 3 années précédentes dans un quart des services territoriaux, car confiées à un mandataire défaillant.

En 2021, un montant de **13 722 540 € en CP** a été consommé, soit 87,1 % du BI 2021 et 86,9 % du BR.

Le tableau suivant ventile l'exécution des dépenses 2021 **en CP** par nature.

CP par nature montants en euros	Exécuté 2020	BI 2021	BR 2021	Exécuté 2021	Variation – exécuté 2021/2020	Taux d'exécution 2021 (exécuté/BR)
Personnel	121 454	140 000	116 823	107 904	-11,2%	92,4%
Fonctionnement	9 474 885	10 353 350	9 936 934	9 195 164	-3,0%	92,5%
Investissement	2 407 702	5 261 956	5 746 458	4 419 472	83,6%	76,9%
Total des dépenses en CP	12 004 041	15 755 306	15 800 215	13 722 540	14,3%	86,9%

Une fois de plus, la hausse globale constatée sur les CP (+14,3 %) est principalement portée par celle des dépenses d'investissement (+83,6 % par rapport à l'exercice 2020) liées aux travaux de programmation immobilière.

B. Part des dépenses et taux d'exécution

En 2021, les dépenses s'élèvent à **15 914 270 € en AE** et **13 722 540 € en CP**. Elles se répartissent ainsi :

1. Les dépenses de personnel s'élèvent à 107 904 € en AE/CP soit 0,8 % des décaissements totaux. Ce poste de dépense a légèrement diminué, notamment en raison de la fin du versement d'une aide au retour à l'emploi en faveur d'un agent, ainsi que la non-reconduction du versement de primes COVID. Le taux de consommation de la nature *personnel* est de 92,4 % en AE/CP par rapport au BR.

2. Les dépenses de fonctionnement atteignent 9 005 310 € d'AE et 9 195 164 € de CP. Elles représentent 67 % des CP consommés en 2021. Ces dépenses sont en très légère baisse par rapport à l'exécution de 2020 ; cela s'explique par des versements aux bailleurs moindres, la majorité des conventions de réservation ayant été reconduite l'an passé ou renégociée à la baisse cette année. Le taux d'exécution de la nature *fonctionnement* est de 94,5 % en AE et 92,5 % en CP par rapport au BR.
3. Les dépenses d'investissement qui s'élèvent en AE à 6 801 056 € et à 4 419 472 € en CP, soit 32,2 % des CP consommés en 2021, concernent principalement les dépenses au titre de la programmation immobilière (PI). Le taux d'exécution de la nature *investissement* est de 96,7 % en AE et de 76,9 % en CP par rapport au BR.

C. Généralités sur les recettes

Depuis le 1^{er} janvier 2018, et avec la mise en place des deux nouveaux 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 au compte 706). La prise en charge et l'encaissement interviennent ultérieurement.

Sur un plan budgétaire, en application des dispositions GBCP, la recette, quelle qu'elle soit, n'intervient que lorsque l'encaissement est rapproché du titre.

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 parts-États et des dégrèvements d'impôts.

D. Part des recettes budgétaires et taux d'exécution

Sur le montant prévisionnel de 12 121 417 € inscrit en recettes au BR 2021, **12 461 568 €** ont été encaissés, soit **102,8 %** du montant prévisionnel.

Les recettes budgétaires exécutées en 2021 sont ventilées ainsi par nature :

- **les recettes propres** : d'un montant de 11 153 206 €, elles représentent 89,5 % des recettes totales et sont en hausse de 4,0 % en volume par rapport à 2020.
- **les autres financements de l'État** : d'un montant de 1 308 362 €, ils représentent 10,5 % des recettes totales, en nette augmentation (66,8 %) par rapport à 2020.

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

Recettes montants en euros	Exécuté 2020 (au sens encaissement)	BI 2021	BR 2021	Exécuté 2021 (au sens encaissement)	Variation - exécuté 2021/2020	Taux d'exécution /BR 2020
Recettes propres	10 726 840	10 810 500	10 813 417	11 153 206	4,0%	103,1%
Autres financements de l'État	784 532	625 000	1 308 000	1 308 362	66,8%	100,0%
Total	11 511 372	11 435 500	12 121 417	12 461 568	8,3%	102,8%

Au vu de ces données, deux constats peuvent être faits :

1. Globalement, les recettes constatées sur l'exercice 2021 ont fait l'objet d'une évaluation très satisfaisante, au regard de leur taux d'exécution.
2. Les autres financements de l'État accusent une hausse exclusivement liée au plan de relance.

L'exercice de comparaison montre une augmentation de 8,3 % des recettes, passant de 11 511 372 € en 2020 à **12 461 568 €** en 2021, soit plus de 950 196 €. Cette augmentation s'explique principalement par l'encaissement de la subvention liée au plan de relance à hauteur de 593 000 €.

Par ailleurs, il est important de souligner que s'il est possible de retracer les recettes budgétaires 2021 par nature, Y2 ne permet pas de restituer ces recettes par origine, à savoir par type de recettes.

Néanmoins, à l'appui des données comptables, des précisions sur la typologie des recettes sont apportées dans l'annexe au point II.

III. Analyse des équilibres au 31 décembre 2021

A. Autorisations budgétaires

Au vu des recettes encaissées, **12 461 567 €**, et des dépenses réalisées, **13 722 540 €**, le **solde budgétaire** découlant des seules autorisations budgétaires, y compris les opérations relatives à l'investissement, est **déficitaire de 1 260 973 €**.

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.

Recettes encaissées (1)	12 461 567 €
Dépenses décaissées (2)	13 722 540 €
SOLDE BUDGÉTAIRE = (1) - (2)	-1 260 973 €

B. Situation patrimoniale

1. Le résultat

Il est intéressant de rapprocher le résultat comptable du solde budgétaire, car les écarts peuvent être relativement importants, le périmètre étant différent.

Ce résultat est déterminé par la différence entre les produits et les charges comptabilisés, hors investissement. Il est **excédentaire de 318 281 €**, contre un résultat prévisionnel déficitaire de 538 501 € au BR.

Ce résultat, qui provient de la seule activité courante de l'établissement sur l'exercice 2021, traduit son enrichissement.

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 plus élevé que celui issu du compte financier 2020 (158 688 €). Cela s'explique par une hausse des charges de fonctionnement (739 036 €) sur l'exercice 2021, inférieure à celle des produits (881 895 €).

Produit de fonctionnement (classe 7) (1)	14 485 417 €
Charges de fonctionnement (classe 6) (2)	14 167 137 €
RÉSULTAT = (1) - (2)	318 281 €

*Pour précision : les montants repris dans le tableau sont cohérents avec ceux figurant dans les tableaux présentés en annexe. Un décalage/cumul dans en termes d'arrondi dans la formule de calcul des tableaux annexes ne permet pas d'afficher une addition correcte à l'unité près. Les montants sont toutefois strictement repris pour respecter les données « source ». Le résultat est bien de **318 281 €** comme soumis à délibération.*

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.

Du résultat présenté ci-dessus, le montant relatif aux opérations pour ordre (dotations et reprises aux amortissements et provisions) a été retiré.

Au 31 décembre 2021, la **CAF** s'établit à **2 241 408 €** contre 1 972 170 € en 2020. Cette stabilité est liée au fait que la dynamique qui pèse sur les charges reste essentiellement portée par les dotations.

RÉSULTAT (1)	318 281 euros
Dotations aux amortissements et provisions (2)	4 281 144 €
Reprises sur amortissements et provisions (3)	2 368 499 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés (4)	439 426 €
Produits de cession des éléments d'actifs (5)	0 €
Quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs(6)	428 943 €
CAF = (1) + (2) - (3) + (4) - (5) - (6)	2 241 408 €

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, pour l'exercice 2021, négative : **un prélèvement sur fonds de roulement** est ainsi calculé pour **2 033 128 €**.

Ce prélèvement, bien moindre que celui de la prévision budgétaire, s'avère en revanche bien plus élevé que celui constaté à la fin de l'exercice 2020 (prélèvement de 381 978 €).

CAF (1)	2 241 408 €
Ressources (2)	753 853 €
Emplois (3)	5 028 389 €
Variation du fonds de roulement (prélèvement) = (1) + (2) - (3)	-2 033 128 €

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

Ces trois indicateurs sont issus de données du bilan fonctionnel élaboré par l'agence comptable.

Le niveau du fonds de roulement s'établit au 31 décembre 2021 à **10 475 860 €**, contre 12 508 988 € au 31 décembre 2020.

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 la politique d'investissement prévue par la PIC 2022-2024.

Au 31 décembre 2021, le **besoin en fonds de roulement négatif**, qui résulte du décalage de trésorerie entre l'actif circulant d'exploitation (créances) et les dettes d'exploitation, s'élève à **- 1 545 343 €** contre -754 328 € en 2020, soit une variation de -791 015 €.

Cette configuration permet à la **trésorerie** de l'établissement de s'établir à **12 021 203 €** au 31 décembre 2021 contre 13 263 315 € au 31 décembre 2020, soit une variation de **-1 242 113 €**.

Le niveau de la trésorerie de l'établissement, qui demeure élevé, doit être étudié au regard des *restes à payer* (à savoir les crédits de paiement relatifs à des autorisations d'engagement antérieures, notamment au titre des opérations d'investissement), de l'impact de l'engagement de la PIC 2022 et des décaissements à venir au cours de l'année 2022.

ANNEXE :

ANALYSE DES DÉPENSES ET DES RECETTES

I. Les dépenses par nature et destination

Montants en euros		DÉPENSES EXÉCUTÉES EN 2021 (en CP)				
Destinations et sous-destinations / Nature		Personnel (DPER)	Fonctionnement (DFCT)	Investissement (DINV)	Total	Poids des dépenses par sous-destination
SDEST 1-1	Versement aux bailleurs		1 651 247		1 651 247	12,0%
SDEST 1-2	Versement aux locataires		412 144		412 144	3,0%
SDEST 1-3	Fluides et énergies		1 573 703		1 573 703	11,5%
SDEST 1-4	Équipements divers		35 092		35 092	0,3%
SDEST 1-5	Gardiennage et sécurité	103 450	4 725		108 175	0,8%
SDEST 1-6	Nettoyage et entretien des communs	4 454	913 707		918 161	6,7%
DEST 1 : gestion locative et habitabilité des logements		107 904	4 590 618		4 698 522	34,2%
SDEST 2-2	Programmation immobilière		1 427 053	4 336 564	5 763 617	42,0%
SDEST 2-3	Travaux courants hors PI		829 428	82 908	912 336	6,6%
SDEST 2-5	Impôts taxes et primes d'assurance		2 118 961		2 118 961	15,4%
DEST 2 : gestion et entretien du patrimoine immobilier			4 375 442	4 419 472	8 794 915	64,1%
SDEST 3-1	Fournitures et équipements administratifs		8 780		8 780	0,1%
SDEST 3-2	Frais de mission et de réception		222		222	0,0%
SDEST 3-3	Formation professionnelle et conseil		45 370		45 370	0,3%
SDEST 3-4	Informatique		166 617		166 617	1,2%
SDEST 3-5	Impayés, contentieux et pénalités		8 115		8 115	0,1%
DEST 3 : fonctions supports			229 103		229 103	1,7%
TOTAL DES DÉPENSES par nature		107 904	9 195 164	4 419 472	13 722 540	
POIDS DES DÉPENSES par nature		0,8%	67,0%	32,2%	100%	100%

A. Destination 1. Gestion locative et habitabilité des logements

GLOBAL montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	5 991 595	5 418 401	5 418 283	5 498 283	4 838 069	4 698 522	89,3%	85,5%

L'exécution des dépenses 2021 de la destination 1 se répartit ainsi :

1. Au titre du personnel : **107 904 €** en AE/CP.
2. Au titre du fonctionnement : **4 730 165 €** en AE et **4 590 618 €** en CP.

Ces dépenses sont ventilées sur les sous-destinations suivantes :

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.

En 2021, les décaissements afférents à ce poste de dépenses s'élèvent à **1 651 247 €**. Cette diminution de 30,1 %, en dépit du contexte de passation de conventions de réservation, s'explique d'une part, par le résultat favorable de la conduite des négociations par l'établissement – certaines conventions étant reconduites à moindre coût voire à titre gratuit – et d'autre part, par les quelques retards pris par certains constructeurs, s'agissant de logements neufs réservés.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 866 132	2 388 941	1 915 960	1 995 960	1 675 931	1 651 247	87,5%	82,7%

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-Masse et aux remboursements des locataires suite à des réductions/annulations de titres.

DFCT Montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	504 586	503 962	548 000	548 000	416 139	412 144	75,9%	75,2%

Traditionnellement, la régularisation des charges locatives constitue la grande majorité de ce poste de dépense, puisque sauf 2018, elles sont de l'ordre de 400 000 à 450 000 €.

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

DFCT Montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 419 186	1 428 907	1 700 000	1 700 000	1 582 315	1 573 703	93,1%	92,6%

L'exercice 2021 a été marqué par un retour à la hausse des dépenses de fluides (+10,1%), lequel est tributaire non seulement de l'évolution des prix, mais résulte également des conditions climatiques et météorologiques. Les principales dépenses sur cette sous-destination sont en premier lieu le gaz et le chauffage (722 293 euros), l'eau (339 793 euros) et l'électricité (209 076 euros) et les combustibles (332 384 euros).

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 logements collectifs, tant en primo équipement qu'en remplacement d'équipements existants, sont retracées sur cette sous-destination.

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	Montants en euros							
	32 329	31 368	54 000	54 000	49 763	35 092	92,2%	65,0%

Ces dépenses sont en hausse (+11,9%) par rapport à l'exercice précédent, mais restent inférieures aux prévisions budgétaires. En effet, les ST ont été invités à soutenir l'effort sur l'équipement des logements au vu de la consommation des crédits 2021 en cours d'année.

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

Cette sous-destination affecte tant l'enveloppe « personnel » que celle de fonctionnement.

La première permet d'assurer le paiement des salaires et cotisations sociales des gardiens de l'établissement, tandis que la seconde garantit la continuité du service pendant les périodes de congés, en ayant recours à du personnel intérimaire.

DPER	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	Montants en euros							
	117 035	117 035	111 823	111 823	103 450	103 450	92,5%	92,5%

Il convient de noter un tassement des dépenses de personnel par rapport à 2020. Cela s'explique par le non renouvellement par le gouvernement de la prime COVID qui bénéficiait à deux agents l'an dernier, ainsi que l'extinction du règlement des ARE, auparavant versés à un gardien arrivé en fin de CDD et le départ à la retraite d'un agent en mars.

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	Montants en euros							
	12 282	12 282	13 500	13 500	5 583	4 725	41,4%	35,0%

Le faible taux de consommation sur ce poste de dépenses est lié à un moindre recours à des prestataires de service pour remplacer les gardiens de cité absents.

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

Sont repris dans cette sous-destination les salaires et cotisations sociales de la gardienne de Modane du service territorial de Lyon (nature *personnel*) ainsi que les contrats relatifs aux prestations de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts (nature *fonctionnement*).

DPER	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 419	4 419	5 000	5 000	4 454	4 454	89,1%	89,1%

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 035 626	931 487	1 070 000	1 070 000	1 000 434	913 707	93,5%	85,4%

En comparaison avec les exercices précédents, les dépenses, prises dans leur ensemble, sont quasiment stables sur cette sous-destination.

B. Destination 2. Gestion et entretien du patrimoine immobilier

GLOBAL	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	6 048 677	6 394 516	10 945 582	10 044 932	10 900 254	8 794 915	99,6%	87,6%

L'exécution des dépenses 2021 de la destination 2 se répartit ainsi :

1. En fonctionnement, elles s'élèvent à 4 109 099 € en AE et 4 375 442 € en CP.
2. En investissement, elles atteignent 6 791 155 € en AE et 4 419 472 € en CP.

Les décaissements afférents à cette destination atteignent des niveaux satisfaisant, le BR ayant permis d'affiner les prévisions budgétaires par rapport aux dépenses relatives au patrimoine immobilier.

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.

Le taux de consommation des AE en investissement est élevé et témoigne à ce titre d'un effort soutenu de travaux. Il convient de noter que, de par la nature éminemment pluriannuelle 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.*).

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	904 283	1 294 589	838 000	1 232 924	948 926	1 427 053	113,2%	115,7%

Sur la nature *fonctionnement*, sont portées les dépenses relatives aux rénovations d'appartement, les rémunérations fixes des mandataires, ainsi que les frais de publicité et de reprographie. Leurs montants, plus facilement évaluables et mieux maîtrisés cette année, permettent d'obtenir des niveaux d'exécution pleinement satisfaisants.

DINV	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	2 449 292	2 378 731	6 842 032	5 556 458	6 681 073	4 336 564	97,6%	78,0%

La nature *investissement* de la sous-destination affiche également un taux d'exécution avoisinant les 100 % en AE. Les CP en revanche ont un taux d'exécution plus faible, cela s'explique principalement par les difficultés à prévoir l'avancement des travaux des mandataires et le cadencement du dépôt de leurs appels de fonds.

Les principales opérations d'investissement financées sur l'exercice 2021 concernent :

- l'isolation des façades et la réfection de la toiture de la cité de Saint-Malo (706 029 €), ;
- deux reprises de PI antérieures pour la cité de Pontarlier (ST de Dijon) : PI 2021 avec la réfection de l'étanchéité des balcons (9 360 €) et le remplacement des gardes-corps (102 000 €) ; PI 2020 avec la réfection des façades (ITE pour 552 404 €) et de la toiture de la cité ;
- la reprise de deux de PI antérieures pour la cité d'Auxerre (ST de Dijon) : PI 2018 avec la réfection des pièces humides et PI 2020 avec la réfection de la toiture (montant total de 410 104 €).

Outre ces trois opérations, peuvent également être mentionnées les quatre opérations reprises au Plan de relance :

- le remplacement des chaudières des cités de Gaud et d'Anglet (ST de Bayonne), d'un montant total de 107 423 € ;
- l'isolation thermique par l'extérieur de la cité de Saint-Louis Cilof (ST de Metz), d'un montant de 452 489 € ;
- l'installation de chauffe-eaux solaires et de cuves de récupération d'eau de pluie (deux opérations distincte) à La Trinité (ST de Martinique), d'un montant total de 86 317 €.

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 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	723 864	743 936	925 550	915 550	1 041 211	829 428	112,5%	90,6%

Ces dépenses de fonctionnement concernent principalement les rénovations d'appartements effectuées sur les enveloppes des ST (hors PI donc). Par rapport à l'exercice précédent les engagements afférents à ce poste budgétaire sont en hausse de 11,49 %. Cette hausse s'explique en partie par le recensement de travaux urgents que les ST étaient en capacité de faire réaliser eux-mêmes.

DINV	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	22 949	28 971	180 000	180 000	110 083	82 908	61,2%	46,1%

En 2021, dans le cadre du recensement des travaux urgents à effectuer, certaines dépenses relevaient de l'investissement. Cinq ST se sont ainsi vus attribués une enveloppe investissement. Par ailleurs, les ST sans mandataire ont également reçu des crédits d'investissement pour pouvoir procéder à certains

travaux (à l'instar du ST de Martinique pour installer une clôture intérieure à la cité de la Trinité sur Mer).

Le faible taux de consommation des crédits de la sous-destination s'explique par la fongibilité des crédits au sein de l'enveloppe d'investissement, permettant de financer des opérations de PI, exposées en amont.

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

DFCT Montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	1 948 289	1 948 289	2 160 000	2 160 000	2 118 961	2 118 961	98,1%	98,1%

Ce poste représente 15,44 % des dépenses totales de l'établissement. Les décaissements affichent une légère augmentation (+ 8,05 %) par rapport à 2020. Ceci est dû pour l'essentiel à l'augmentation de certaines taxes foncières et d'habitation.

Le montant des primes d'assurance (101 482 €) est stable par rapport à l'exercice précédent.

Concernant les impôts et taxes, leur suivi fait apparaître les données suivantes :

1. 1 499 681 € de taxes foncières hors taxe et redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM/REOM). Ces dépenses sont en augmentation de 6,74 %, expliquant l'essentiel de l'augmentation observée sur la sous-destination.
2. 366 945 € de TEOM/REOM.
3. 131 651 € de taxes d'habitation (TH), en incluant celles sur les logements vacants (THLV), en augmentation de 35 % par rapport à l'an dernier.

C. Destination 3. Fonctions support

GLOBAL Montants en euros	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	175 947	229 103	217 000	257 000	175 947	229 103	81,1%	89,1%

L'exécution des dépenses 2021 de la destination 3 se répartit ainsi :

3. Au titre du fonctionnement : **166 047 €** en AE et **229 103 €** en CP
4. Au titre de l'investissement : **9 900 €** en AE.

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 et de communication (abonnements téléphoniques, achat de matériel postal...), qui comptent pour plus de la moitié, mais également de commandes en fournitures auprès de l'UGAP ainsi que d'achats de matériels pour les gardiens dans le cadre de la crise sanitaire, tels que gels, gants et masques.

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	4 397	4 397	10 000	10 000	8 780	8 780	87,8%	87,8%

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

Cette sous-destination concerne les dépenses liées au séminaire des services territoriaux, notamment les repas et la collation d'accueil des participants.

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	182	82	1 000	1 000	197	222	19,7%	22,2%

Concernant le faible taux d'exécution, il s'explique avant tout par la crise sanitaire, empêchant la tenue d'événements tels que le séminaire de l'EPA.

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 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	19 140	49 255	51 000	41 000	33 360	45 370	65,4%	110,7%

Les dépenses relatives à la certification des comptes constituent plus des trois quarts des décaissements de cette sous-destination, le quart restant se rapportant à l'audit assurance et à la formation en pathologie du bâtiment.

4. Sous-destination 3-4 : Dépenses informatiques

Encore marquées à la baisse, les dépenses d'informatique impactent cette année uniquement l'enveloppe « fonctionnement ».

DFCT	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	95 564	114 518	120 000	170 000	115 595	166 617	96,3%	98,0%

DINV	Exécuté 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	0	0	10 000	10 000	9 900	0	99,0%	0,0%

Ces dépenses concernent essentiellement les prestations suivantes :

1. GFI (dépenses relatives aux logiciels Sirep@ et Immos.net, ce dernier permettant le suivi des immobilisations de l'établissement) : 11 886,18 € en AE/CP en fonctionnement ont ainsi été consacrés à la maintenance de ces deux outils. Par ailleurs, 9 900 € en AE investissement ont été engagés afin de permettre la migration de certaines données.

2. SOPRA-STERIA (dépenses relatives au progiciel de gestion locative ULIS) : 67 347 € en AE et 121 709 € de CP. Ces décaissements comprennent la maintenance, des dépenses liées aux développements des interfaces, ainsi que des journées d'assistance et de formation, notamment en raison de l'arrivée d'un informaticien au sein du service.
3. EKSAE : 35 662 € en AE et 33 022 € en CP ont été prévus pour la maintenance ainsi qu'une journée d'intervention technique sur site, qui sera décaissée l'an prochain d'où le décalage.

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 2020		BR 2021		Exécuté 2021		Taux d'exécution	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
	22 873	22 873	25 000	25 000	8 115	8 115	32,5%	32,5%

D. Les restes à payer (RAP)

Ils correspondent aux soldes restant à payer sur les engagements juridiques (EJ) non soldés. Au 31 décembre 2021, ils s'élèvent à **8 323 248 €**. Le tableau ci-dessous retrace leur répartition.

RAP AU 31 DÉCEMBRE 2021 (données issues d'Y2, montants en euros)								
Fonctionnement (DFCT)			Investissement (DINV)			Total		
EJ <2021	EJ 2021	Total FCT	EJ <2021	EJ 2021	Total INV	EJ <2021	EJ 2021	TOTAL
1 536 241	1 314 125	2 850 366	1 694 839	3 778 043	5 472 882	3 231 080	5 092 168	8 323 248

Le niveau initial des restes à payer au 31 décembre 2020 s'établissait à 6 941 403 €. Si l'exécution 2021 affiche un montant de RAP plus conséquent par rapport à 2020, cette augmentation s'explique principalement par l'important engagement d'opérations liées à la programmation immobilière en 2021 et par des décaissements prévus en 2021, qui auront finalement lieu en 2022.

II. Les recettes (au sens de produits)

Comme mentionné dans le II.D de l'analyse de l'exécution budgétaire, 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 ci-après et à titre indicatif, les montants enregistrés dans la balance comptable au titre des produits (solde créditeur de classe 7 au 31 décembre 2021). Ces montants traduisent les mouvements qui sont intervenus au cours de l'exercice 2021, 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	2019	2020	2021	Écart 2021/2020	Variation 2021/2020
Logements domaniaux (compte 70673)	7 263 804	7 194 520	7 371 339	176 819	2,5%
Parc locatif intermédié (compte 70674)	584 996	538 674	405 012	-133 662	-24,8%
Total (arrondi)	7 848 800	7 733 194	7 776 351	43 157	0,6%

Globalement, les recettes locatives demeurent stables par rapport à 2020 (+0,6 %).

Plus précisément, une baisse significative concerne les logements locatifs intermédiés (la remise en gestion directe aux bailleurs est privilégiée par l'établissement), qui diminuent de près d'un quart pour atteindre un montant de 405 012 €

En revanche, une hausse de 2,5 % est constatée sur le montant encaissé au titre des logements domaniaux. Elle provient d'un **taux d'occupation du parc plus favorable à l'établissement**, l'augmentation des loyers au regard de l'IRL décidée lors du conseil d'administration du 4 décembre 2020 étant d'un montant inférieur à la hausse totale des recettes.

B. Les provisions pour charges locatives

Montants en euros	2019	2020	2021	Écart 2021/2020	Variation 2021/2020
Charges locatives (compte 70675)	2 563 899	2 520 582	2 535 362	14 780	0,6%

Les recettes issues des provisions pour charges locatives connaissent une très légère augmentation en 2021.

C. Les produits annexes

Le montant des produits annexes de l'EPA Masse en 2021 s'élève à 180 862 €. Ces ressources proviennent des recettes issues des accès aux antennes (5 660 €), de l'encaissement du loyer de la rue de Thionville loué à la société I3F (23 764 €), des remboursements divers : indemnités journalières à des agents, des régularisations de charges, des primes énergies... (151 438 €).

D. Les immobilisations en cours

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 2021, le montant des recettes à **353 107 €** à titre budgétaire.

E. Les indemnisations des assurances

L'EPA Masse a perçu en 2021, de la part des assurances, un montant de **85 187 € au titre de l'indemnisation des sinistres**, contre 20 551 € euros en 2020. Cette hausse s'explique par l'obtention de 63 368 € au titre d'indemnisation des suites d'un incendie survenu au Havre en 2018.

F. 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 **55 505 €** a été perçue – en diminution de 2,9 % par rapport à 2020.

G. Subvention DGDDI

Le montant de la subvention de fonctionnement versée par l'État (DGDDI) à l'EPA Masse a été de **500 000 €**, identique aux quatre exercices précédents.

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 2021 a atteint **96 380 €**.

I. Dégrèvements d'impôts

Ces recettes, d'un montant de **249 266 €**, proviennent exclusivement de dégrèvements obtenus par les services territoriaux sur les impôts et taxes dus par l'EPA. Pour 2021, les recettes augmentent de 62 723 euros (soit **+33,6 %**) en comparaison avec 2020 (186 543 €), qui s'explique notamment par la résorption du décalage dans l'octroi des dégrèvements au titre de l'année précédente.

J. Plan de relance

L'établissement a bénéficié de subventions liées au plan de relance France Relance. Toutes versées en une seule fois pour un montant de 593 403 €, elles ont pour objet de financer quatre opérations : l'isolation thermique par l'extérieur de la cité de Saint-Louis Cilof, l'installation de chauffe-eau solaires et de récupérateurs d'eaux de pluies (deux opérations distinctes) à la Trinité, ainsi que le remplacement des chaudières des cités d'Anglet et de Gaud.

III. Les opérations non budgétaires (dont 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.

Il est rappelé que dans le cadre réglementaire de la GBCP, les dépôts de garantie versés ou remboursés par les locataires sont des opérations qui n'ont pas d'impact en comptabilité budgétaire et sortent du calcul du solde budgétaire. En revanche, elles ont un impact sur la trésorerie.

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 (comptes 16511 et 16518) montants en euros	2019	2020	2021	Écart 2021/2020	Variation 2021/2020
En encaissement	153 960	166 077	160 450	-5 627	-3,4%
En décaissement	81 960	98 429	116 126	17 697	18,0%

NB: Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond LFI doit correspondre au plafond notifié par le responsable du programme chef de file de l'Etat en conformité avec le plafond d'emploi législatif du programme.

Tableau détaillé des emplois

TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME POUR INFORMATION		
ETP	ETPT	masse salariale
3,06	4,16	107 904
3,06	4,16	107 904
3,06	4,16	107 904
<i>3,06</i>	<i>4,16</i>	<i>107 904</i>
3,06	4,16	107904
3,06	4,16	107 904
110	73	5 327 057
110	73	5 327 057
110	72	5327057
	1	

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Compte financier 2021

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES					RECETTES		
	Montants votés en BR Le 16 novembre 2021		Montants exécutés		Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés	
	AE	CP	AE	CP			
Personnel	116 823	116 823	107 904	107 904	12 121 417	12 461 567	Recettes globalisées
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>							Subvention pour charges de service public
					1 308 000	1 308 362	Autres financements de l'Etat
							Fiscalité affectée
Fonctionnement	9 532 010	9 936 934	9 005 310	9 195 165			Autres financements publics
					10 813 417	11 153 206	Recettes propres
Intervention							
							Recettes fléchées*
							Financements de l'Etat fléchés
Investissement	7 032 032	5 746 458	6 801 055	4 419 472			Autres financements publics fléchés
							Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	16 680 865	15 800 215	15 914 269	13 722 540	12 121 417	12 461 567	TOTAL DES RECETTES (C)
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		-		-	3 678 798	1 260 973	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

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

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine – Compte Financier 2021

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination – COFI 2021

Budget	DEPENSES										
	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 »	107 904	107 904	4 730 164	4 590 618					4 838 068	4 698 522	
Destination 2 : « gestion et entretien du patrimoine immobilier »			4 109 098	4 375 443			6 791 155	4 419 472	10 900 253	8 794 915	
Destination 3 : « fonctions support »			166 047	229 103			9 900	0	175 947	229 103	
TOTAL	107 904	107 904	9 005 310	9 195 165	0	0	6 801 055	4 419 472	15 914 269	13 722 540	
									SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B		-

Tableau des recettes par origine - COFI 2021

Budget	RECETTES								
	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		1 308 362			11 153 206				12 461 567
TOTAL	0	1 308 362	0	0	11 153 206	0	0	0	12 461 567
						SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C			1 260 973

TABLEAU 4
Equilibre financier Compte financier 2021

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS			FINANCEMENTS		
	Montants votés en BR Le 16 Novembre 2021	Montants exécutés	Montants votés en BR Le 16 Novembre 2021	Montants exécutés	
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	3 678 798	1 260 973	-	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
<i>dont Budget Principal</i>					<i>dont Budget Principal</i>
<i>dont Budget Annexe</i>					<i>dont Budget Annexe</i>
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	120 000	116 126	162 000	160 450	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**					Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements non budgétaires (e1)		523 114		497 650	Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	3 798 798	1 900 213	162 000	658 100	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)	-	-	3 636 798	1 242 113	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
<i>dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***</i>					<i>dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***</i>
<i>dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)</i>		-	3 636 798		<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	3 798 798	1 900 213	3 798 798	1 900 213	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 2021

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat

CHARGES	Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés	PRODUITS	Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés
Personnel	116 823	107 666	Subventions de l'Etat	500 000	500 000
<i>dont charges de pensions civiles*</i>			Fiscalité affectée		
Fonctionnement autre que les charges de personnel	14 107 832	14 059 471	Autres subventions		
Intervention (le cas échéant)			Autres produits	13 186 154	13 985 417
TOTAL DES CHARGES (1)	14 224 655	14 167 137	TOTAL DES PRODUITS (2)	13 686 154	14 485 417
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	0	318 281	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	538 501	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 224 655	14 485 417	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	14 224 655	14 485 417

* 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 Le 16 novembre 2021	Montants exécutés
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	-538 501	318 281
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 170 898	4 281 144
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 158 140	2 368 499
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés		439 426
- produits de cession d'éléments d'actifs		
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs		428 943
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	1 474 257	2 241 408

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

EMPLOIS	Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés	RESSOURCES	Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés
Insuffisance d'autofinancement	-	-	Capacité d'autofinancement	1 474 257	2 241 408
Investissements	5 746 458	4 912 263	Financement de l'actif par l'État	593 403	593 403
			Financement de l'actif par des tiers autres que l'État		
			Autres ressources		
Remboursement des dettes financières (dépôts de garantie sortants)	120 000	116 126	Augmentation des dettes financières (dépôts de garantie entrants)	162 000	160 450
TOTAL DES EMPLOIS (5)	5 866 458	5 028 389	TOTAL DES RESSOURCES (6)	2 229 660	2 995 261
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	-	-	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	3 636 798	2 033 128

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 Le 16 novembre 2021	Montants exécutés
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	-3 636 798	-2 033 128
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)		-791 015
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	-3 636 798	-1 242 113
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	8 872 190	10 475 860
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-754 328	-1 545 343
Niveau final de la TRESORERIE	9 626 518	12 021 203

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie réalisé Compte Financier 2021

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)	13 263 316	13 145 554	12 615 242	12 896 026	12 163 025	11 810 124	12 072 449	13 012 087	13 517 050	13 840 816	12 028 175	12 096 895	152 460 760
ENCAISSEMENTS													
<i>Recettes budgétaires globalisées</i>	821 684	868 372	1 022 763	1 525 758	285 133	1 656 973	1 437 342	346 576	871 131	921 495	998 473	1 705 869	12 461 567
Subvention pour charges de service public													-
Autres financements de l'État	1 609	4 334	6 984	599 621	26 092	38 721	526 083	19 961	23 391	26 237	17 655	17 674	1 308 362
Fiscalité affectée													-
Autres financements publics													-
Recettes propres	820 075	864 038	1 015 779	926 137	259 041	1 618 252	911 259	326 615	847 740	895 258	980 818	1 688 195	11 153 206
<i>Recettes budgétaires fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	-655 391	63 590	610 134	210 558	54 419	-570 285	51 651	785 075	61 715	44 917	-23 390	25 108	658 100
Emprunts : encaissements en capital													
Prêts : encaissement en capital													
Dépôts et cautionnements	3 158	11 650	14 413	6 647	11 418	21 529	4 527	38 323	13 258	10 100	16 614	8 811	160 450
Opérations gérées en comptes de tiers :	-658 549	51 940	595 720	203 910	43 000	-591 814	47 124	746 751	48 457	34 816	-40 004	16 297	497 650
- TVA encaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires	-658 549	51 940	595 720	203 910	43 000	-591 814	47 124	746 751	48 457	34 816	-40 004	16 297	497 650
A. TOTAL	166 293	931 962	1 632 896	1 736 316	339 551	1 086 688	1 488 993	1 131 650	932 845	966 412	975 083	1 730 978	13 119 668
DECAISSEMENTS													
<i>Dépenses liées à des recettes globalisées</i>	264 437	1 385 768	1 306 769	2 407 695	632 125	784 350	454 224	566 528	533 242	2 465 770	1 232 099	1 689 533	13 722 540
Personnel	1 129	8 898	10 079	9 699	8 900	5 779	8 619	8 594	8 666	8 377		29 164	107 904
Fonctionnement	262 108	567 150	860 017	974 718	381 499	521 667	394 223	508 549	430 751	1 992 286	1 197 110	1 105 086	9 195 165
Intervention													-
Investissement	1 200	809 720	436 673	1 423 279	241 726	256 903	51 381	49 386	93 825	465 107	34 989	555 284	4 419 472
<i>Dépenses liées à des recettes fléchées</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personnel													-
Fonctionnement													-
Intervention													-
Investissement													-
<i>Opérations non budgétaires</i>	19 618	76 507	45 344	61 621	60 327	40 014	95 131	60 159	75 837	313 282	-325 736	117 137	639 241
Emprunts : remboursements en capital													
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements	3 001	13 140	12 708	12 077	6 110	7 916	9 979	9 903	13 613	9 465	6 315	11 898	116 126
Opérations gérées en comptes de tiers :	16 617	63 367	32 635	49 544	54 217	32 097	85 152	50 256	62 224	303 818	-332 051	105 239	523 114
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires	16 617	63 367	32 635	49 544	54 217	32 097	85 152	50 256	62 224	303 818	-332 051	105 239	523 114
B. TOTAL	284 054	1 462 274	1 352 112	2 469 316	692 452	824 363	549 355	626 688	609 080	2 779 053	906 363	1 806 670	14 361 781
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	-117 762	-530 312	280 784	-733 001	-352 901	262 325	939 638	504 963	323 766	-1 812 641	68 720	-75 692	-1 242 113
SOLDE CUMULE (1) + (2)	13 145 554	12 615 242	12 896 026	12 163 025	11 810 124	12 072 449	13 012 087	13 517 050	13 840 816	12 028 175	12 096 895	12 021 203	

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

		Exécuté	COFI 2021								Prévision N+1 et suivantes					
Opération	Nature	Coût total de l'opération	AE consommées < 2021	AE reprogrammées ou reportées en 2022	AE consommées en 2021	TOTAL des AE consommées	CP consommés < à 2021	CP reprogrammés ou reportés en 2022	CP consommés en 2021	TOTAL des CP consommés	AE prévues en 2022	CP prévus en 2022	AE prévues en 2023	CP prévus en 2023	AE prévues > 2024	CP prévus > 2024
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) + (4)	(6)	(7)	(8)	(9) = (6) + (8)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
Travaux de PI des années précédentes	Personnel															
	Fonctionnement	29 885			4 385	4 385			182 943	182 943	25 500	331 000				
	Intervention															
	Investissement	5 514 238			1 211 847	1 211 847			1 590 016	1 590 016	4 302 391	6 395 743				
Total PI <2021		5 544 123	-	-	1 216 232	1 216 232	-	-	1 772 959	1 772 959	4 327 891	6 726 743	-	-	-	-
Travaux de PI 2021 dont réserves	Personnel	-				-										
	Fonctionnement	55 441			55 441	55 441			53 241	53 241						
	Intervention	-				-										
	Investissement	5 469 226			5 469 226	5 469 226			3 107 906	3 107 906		246 000				
Total PI 2021		5 524 667	-	-	5 524 667	5 524 667	-	-	3 161 147	3 161 147	-	246 000	-	-	-	-
Rénovations d'appartement	Personnel	-				-										
	Fonctionnement	2 094 823			591 823	591 823			446 201	446 201	503 000	648 000	500 000	500 000	500 000	500 000
	Intervention	-				-										
	Investissement	0				-										
Total Rénovations d'appartement 2021		2 094 823	-	-	591 823	591 823	-	-	446 201	446 201	503 000	648 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Total opérations de PI (fonctionnement)		2 180 149	-	-	651 649	651 649	-	-	682 384	682 384	528 500	979 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Total opérations de PI (investissement)		10 983 464	-	-	6 681 073	6 681 073	-	-	4 697 922	4 697 922	4 302 391	6 641 743	-	-	-	-
Total opérations de PI		13 163 613	-	-	7 332 722	7 332 722	-	-	5 380 307	5 380 307	4 830 891	7 620 743	500 000	500 000	500 000	500 000
SI ULIS (SOPRA)	Personnel					-										
	Fonctionnement	624 239	452 260		67 347	519 607	390 236		104 905	495 141	104 632	118 132				
	Intervention					-										
	Investissement	90 827	80 827			80 827	80 827			80 827	10 000	10 000				
Total SI ULIS		715 066	533 087	-	67 347	600 434	471 063	-	104 905	575 968	114 632	128 132	-	-	-	-
SI Y2 (CEGID)	Personnel					-										
	Fonctionnement	184 666	122 004		35 662	157 666	70 504		65 196	135 700	27 000	29 640				
	Intervention					-										
	Investissement	0				-										
Total SI Y2		184 666	122 004	-	35 662	157 666	70 504	-	65 196	135 700	27 000	29 640	-	-	-	-
SI Immonet et Sirepa (GFI)	Personnel															
	Fonctionnement	108 121	85 534		12 587	98 121	68 247		11 886	80 133	10 000	10 700				
	Intervention					-										
	Investissement				9 900	9 900						9 900				
Total SI GFI		108 121	85 534	-	22 487	108 021	68 247	-	11 886	80 133	10 000	20 600	-	-	-	-
Réservation de logements	Personnel															
	Fonctionnement	2 254 460	957 500		716 960	1 674 460	475 000		671 960	1 146 960	580 000	1 060 000		47 500		
	Intervention					-										
	Investissement					-										
Total réservations logements		2 254 460	957 500	-	716 960	1 674 460	475 000	-	671 960	1 146 960	580 000	1 060 000	-	47 500	-	-
	Ss total personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total fonctionnement	5 351 634	1 617 298	-	1 484 204	3 101 502	1 003 987	-	1 536 331	2 540 318	1 250 132	2 197 472	500 000	547 500	500 000	500 000
	Ss total intervention	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ss total investissement	11 074 291	80 827	-	6 690 973	6 771 800	80 827	-	4 697 922	4 778 749	4 312 391	6 415 643	-	-	-	-
	TOTAL	16 425 925	1 698 125	-	8 175 177	9 873 302	1 084 814	-	6 234 253	7 319 067	5 562 523	8 613 115	500 000	547 500	500 000	500 000

* A l'occasion du budget initial N, cette colonne enregistre les reprogrammations en AE ou en CP de N-1 sur N. Lors du premier budget rectificatif N, le cas échéant présenté avec le compte financier N-1, cette colonne enregistre les éventuels reports en AE et en CP.

B – Exécution de recettes

Opération	Nature	Prévision	Execution		Prévisions en N+1 et suivantes	
		Financement de l'opération	Encaissements antérieurs à 2021	Encaissement réalisés en 2021	Restes à encaisser en 2022	Restes à encaisser après 2022
		(16)	(17)	(18)	(19)	(20)
France Relance	Financement de l'Etat*					
	Autres financements publics**			593 403		
	Autres financements***					
	Total Op.1	-	-	593 403	-	-
Op. 2	Financement de l'Etat*					
	Autres financements publics**					
	Autres financements***					
	Total Op.2	-	-	-	-	-
	Ss total financement de l'Etat	-	-	593 403	-	-
	Ss total autres financements publics	-	-	-	-	-
	Ss total autres financements	-	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	593 403	-	-

* Subvention pour charges de service public, 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

Contrairement aux exercices précédents, ce tableau reprend les données non plus pour les sous-destinations, mais pour des opérations en tant que telles. Ainsi, on ne retrouve plus l'opération SI EPA qui reprenait l'ensemble des dépenses d'informatiques, mais deux nouvelles opérations distinctes : SI ULIS et SI Y2.

Pour les opérations de programmation immobilière, elles sont cette année divisée en trois sous-opérations : PI antérieures à 2019, PI 2019 et rénovations d'appartements afin de permettre une lecture plus claire.

Le fait que certaines AE consommées soient supérieures au nombre d'AE ouvertes (SI ULIS, dépenses de fonctionnement sur les opérations de PI antérieures à 2019) s'explique par l'utilisation d'AE non ouvertes sur d'autres opérations (e.g : des fonds prévus pour le SI Y2 ont pu être alloués à l'opération SI ULIS) ou sous-destination de la même nature, en vertu de la fongibilité des AE/CP au sein d'une même nature de dépenses.

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Compte financier 2021

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Montants votés en BR Le 16 novembre 2021	Montants exécutés
Niveaux initiaux	1 Niveau initial de restes à payer	6 941 403	6 941 403
	2 Niveau initial du fonds de roulement	12 508 988	12 508 988
	3 Niveau initial du besoin en fonds de roulement	-754 328	-754 328
	4 Niveau initial de la trésorerie	13 263 316	13 263 316
	4.a dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
Flux de l'année	4.b dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	13 263 316	13 263 316
	5 Autorisations d'engagement	16 680 865	15 914 269
	6 Résultat patrimonial	-538 501	318 281
	7 Capacité d'autofinancement (CAF)	1 474 257	2 241 408
	8 Variation du fonds de roulement	-3 636 798	-2 033 128
	9 Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	42 000	44 324
	10 Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	-69 201
	Variation des stocks	+ / -	-2 773
	Charges sur créances irrécouvrables	-	67 864
	Produits divers de gestion courante	+	1 436
	11 Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS	-747 278
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -	
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -	-747 278
	12 Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-3 678 798	-1 260 973
	13 Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-42 000	-18 860
	14 Variation de la trésorerie = 12 - 13	-3 636 798	-1 242 113
	14.a dont variation de la trésorerie fléchée		
	14.b dont variation de la trésorerie non fléchée	-3 636 798	-1 242 113
Niveaux finaux	15 Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	0	-791 015
	16 Variation des restes à payer	880 650	1 381 845
	17 Niveau final de restes à payer	7 822 053	8 323 248
	18 Niveau final du fonds de roulement	8 872 190	10 475 860
	19 Niveau final du besoin en fonds de roulement	-754 328	-1 545 343
	20 Niveau final de la trésorerie	9 626 518	12 021 203
	20.a dont niveau final de la trésorerie fléchée		
	20.b dont niveau final de la trésorerie non fléchée	9 626 518	12 021 203

Comptabilité budgétaire
Comptabilité générale

Explication du tableau, ligne à ligne :

D'une manière générale, les cases grisées sont soit des données reprises d'autres tableaux, soit des calculs automatiques. Seules les cases non grisées sont à remplir.

- Ligne 1 « Niveau initial des restes à payer » : il correspond au « stock initial » de restes à payer, c'est-à-dire à la différence entre le cumul des AE et le cumul des CP consommés lors des exercices précédents.
Le niveau initial des restes à payer d'un BI doit correspondre au niveau final des restes à payer du budget rectificatif de fin d'année lorsqu'il est présenté en parallèle du BI. Sinon, il convient de s'appuyer sur prévision d'exécution.
- Ligne 2 « Niveau initial du fonds de roulement » : Lors de la présentation du BI n, il correspond au niveau final du fonds de roulement du dernier BR n-1.
Cette information provient du « tableau relatif à la variation de la situation patrimoniale en droits constatés n-1 ».
- Ligne 3 « Niveau initial du besoin en fonds de roulement » :
Cette information provient de la différence entre le niveau initial du fonds de roulement et le niveau initial de la trésorerie (calcul automatisé).
- Ligne 4 « Niveau initial de la trésorerie » : Lors de la présentation du BI n, il correspond au niveau final de la trésorerie du dernier BR n-1.
Sinon, il convient de s'appuyer sur prévision d'exécution.
Cette information provient du « tableau d'équilibre financier n-1 » et du « tableau relatif à la variation de la situation patrimoniale en droits constatés n-1 ».
- Ligne 4.a « Niveau initial de la trésorerie fléchée » : il correspond à la quote-part de la trésorerie relative aux opérations sur recettes fléchées en date du 31/12/n-1.
Cette information provient du « tableau d'équilibre financier et le tableau des opérations sur recettes fléchées n-1 ».
- Ligne 4.b « Niveau initial de la trésorerie non fléchée » :
Cette information provient de la différence entre le niveau initial de trésorerie et le niveau initial de trésorerie fléchée (calcul automatisé).
- Ligne 5 « Autorisations d'engagement » :
Cette information du « tableau des autorisations budgétaires ».
- Ligne 6 « Résultat patrimonial » :
Cette information provient du « tableau de la situation patrimoniale ».
- Ligne 7 « Capacité d'autofinancement » :
Cette information provient du « tableau de la situation patrimoniale ».

▪ Ligne 8 « Variation du fonds de roulement » :

Cette information provient du « tableau de la situation patrimoniale ».

▪ Ligne 9 : « Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire » :

Cette information provient « du tableau d'équilibre financier ».

Elle permet d'isoler de la variation du fonds de roulement, les opérations qui n'apparaissent pas dans le tableau des autorisations budgétaires (emprunts, prêts, dépôts et cautionnements) mais dans le tableau d'équilibre financier et qui ont un impact en haut de bilan.

▪ Ligne 10 « Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF » : ces opérations correspondent à des charges décaissables et des produits encaissables mais qui ne seront jamais décaissées ni encaissées (variation des stocks, charges sur créances irrécouvrables admissions en non valeur, etc.). Ces opérations bien que ne générant aucun flux de trésorerie ne sont pas retraitées par la CAF et « gonflent » le besoin en fonds de roulement. Il convient donc de les isoler pour pouvoir déterminer les seuls flux de trésorerie et déterminer ainsi le solde budgétaire.

▪ Ligne 11 « Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie » : cette ligne est composée de quatre sous-ensembles, deux relatifs aux recettes et deux relatifs aux dépenses.

1. Concernant les recettes, l'« écart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs » et l'« écart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours » matérialisent les écarts entre ce qui est inscrit en haut de bilan (produits du compte de résultat et ressources du tableau relatif à la variation de la situation patrimoniale en droits constatés) et ce qui est inscrit en bas de bilan (recettes budgétaires encaissées) pour un exercice donné.

Si la somme des produits/ressources est supérieure à la somme des encaissements, le besoin en fonds de roulement augmente mécaniquement et génère donc un déséquilibre en termes de couverture des besoins : une dégradation du solde budgétaire aura alors lieu (prélèvement sur la trésorerie). A l'inverse si les produits et ressources en haut de bilan sont inférieurs aux encaissements, le besoin en fonds de roulement (BFR) diminue et le solde budgétaire s'apprécie d'autant.

2. Concernant les dépenses l'« écart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs » et l'« écart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours » matérialisent les écarts entre les charges et immobilisations inscrites en haut de bilan et les crédits de paiement.

Si la somme des charges/immobilisations est supérieure à la somme des crédits de paiement, le BFR diminue et génère une appréciation du solde budgétaire. A l'inverse si les charges et immobilisations sont inférieures aux crédits de paiement, le solde budgétaire se dégrade d'autant.

- Ligne 12 « Solde budgétaire » : il correspond à la différence entre la variation du fonds de roulement (ligne 8), les opérations bilanciellles non budgétaires (ligne 9), les opérations comptables non retraitées par la CAF non budgétaires (ligne 10) et les décalages de flux de trésorerie liés aux opérations budgétaires (ligne 11). Il correspond à un solde intermédiaire de la variation de trésorerie.

Avec ce tableau de synthèse budgétaire et comptable, le lecteur doit pouvoir comprendre les raisons qui font qu'il y a un écart entre la variation du fonds de roulement (qui correspond à la création de richesse potentielle) et le solde budgétaire (qui correspond à la création de trésorerie effective, hors opérations non budgétaires).

Un contrôle de cohérence a été créé et détecte s'il y a un écart avec le montant inscrit dans le « tableau des autorisations budgétaires » résultant de la différence des recettes encaissées et des crédits de paiement consommés.

- Ligne 13 « Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires » :
Cette information provient du « tableau d'équilibre financier » et correspond aux lignes relatives aux opérations en capital (emprunts, prêts, dépôts et cautionnements), aux opérations au nom et pour le compte de tiers et aux autres encaissements / décaissements non budgétaires.
- Ligne 14 « Variation de la trésorerie » :
Le montant est calculé en soustrayant du solde budgétaire (ligne 12) le montant relatif aux flux de trésoreries liés aux opérations de trésorerie non budgétaires (ligne 13).
Un contrôle de cohérence a été créé et détecte s'il y a un écart avec le montant inscrit dans le « tableau d'équilibre financier », du « plan de trésorerie ».
- Ligne 14.a « Variation de la trésorerie fléchée » : correspond au montant du « tableau d'équilibre financier » et au « tableau des opérations sur recettes fléchées ».
- Ligne 14.b « Variation de la trésorerie non fléchée » : correspond au montant du « tableau d'équilibre financier ».
- Ligne 15 « Variation du besoin en fonds de roulement » : Elle se calcule en additionnant les lignes 9, 10, 11, 13.

- Ligne 16 « Variation des Restes à payer » : correspond au flux de restes à payer de l'exercice et donc à la différence entre les AE et les CP de l'exercice provenant du « tableau des autorisations budgétaires » (calcul automatique).
- Ligne 14 « Niveau final de restes à payer » : correspond au « stock final » de restes à payer. Il se calcule en additionnant le niveau initial de restes à payer (ligne 1) et la variation des restes à payer (ligne 16) (calcul automatique).
- Ligne 18 « Niveau final du fonds de roulement » : il se calcule en additionnant le niveau initial du fonds de roulement (ligne 2) et la variation du fonds de roulement (ligne 8) (calcul automatique).
- Ligne 19 « Niveau final du besoin en fonds de roulement » : il se calcule en additionnant le niveau initial du besoin en fonds de roulement (ligne 3) et la variation du besoin fonds de roulement (ligne 15) (calcul automatique).
- Ligne 20 « Niveau final de la trésorerie » : il se calcule en additionnant le niveau initial de la trésorerie (ligne 4) et la variation de la trésorerie (ligne 14) (calcul automatique).
- Ligne 20.a « Niveau final de la trésorerie fléchée » : il se calcule en additionnant le niveau initial de la trésorerie fléchée (4.a) et la variation de la trésorerie fléchée (14.a) (calcul automatique).
- Ligne 20.b « Niveau final de la trésorerie non fléchée » : il se calcule en additionnant le niveau initial de la trésorerie non fléchée (4.b) et la variation de la trésorerie non fléchée (14.b) (calcul automatique).

BILAN

EXERCICE 2021

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

ACTIF	Exercice 2021			Exercice 2020
	Brut	Amort. et prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	792 941,83	783 696,27	9 245,56	87 144,74
Immobilisations corporelles	132 120 352,39	48 711 138,45	83 409 213,94	97 036 245,45
Terrains (211, 212)	2 966 941,92	626 055,10	2 340 886,82	2 657 196,15
Constructions (213, 214)	120 952 077,66	48 031 920,16	72 920 157,50	73 660 168,03
Installations techniques, matériels et outillages (215)				
Collections (216)				
Biens historiques et culturels (217)				
Autres immobilisations corporelles (218)	62 737,11	53 163,19	9 573,92	25 710,74
Immobilisations mises en concession (22)				
Immobilisation corporelles en cours (231,235)	2 833 230,67		2 833 230,67	13 485 018,63
Avances et acomptes sur commandes (238)	5 305 365,03		5 305 365,03	7 208 151,90
Immobilisations grevées de droits (24)				
Immobilisations corporelles (biens vivants) (25)				
Immobilisations financières	1 027 228,30		1 027 228,30	1 051 955,53
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	133 940 522,52	49 494 834,72	84 445 687,80	98 175 345,72
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	80 685,91		80 685,91	83 458,60
Créances	497 900,29	115 783,18	382 117,11	558 833,32
Créances sur des entités publiques des organismes internationaux et la CE				
Créances clients et comptes rattachés	478 077,53	115 783,18	362 294,35	497 717,18
Créances sur les redevables (produits de la fiscalité affectée)				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)				
Créances sur les autres débiteurs	19 822,76		19 822,76	61 116,14
Charges constatées d'avance (dont prime de remboursement des emprunts)	664 851,01		664 851,01	784 719,96
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	1 243 437,21	115 783,18	1 127 654,03	1 427 011,88
TRESORERIE				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	12 021 202,64		12 021 202,64	13 263 315,84
Autres				
TOTAL TRESORERIE	12 021 202,64		12 021 202,64	13 263 315,84
Comptes de régularisation				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	147 205 162,37	49 610 617,90	97 594 544,47	112 865 673,44

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

PASSIF (en euros)	Exercice 2021	Exercice 2020
FONDS PROPRES		
Financements reçus		
Financement de l'actif par l'Etat	59 291 209,35	71 672 277,62
Financement de l'actif par des tiers	4 174,00	4 174,00
Fonds propres des fondations		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Report à nouveau	34 713 660,89	38 253 097,04
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	318 280,82	158 687,96
Provisions réglementées		
TOTAL FONDS PROPRES	94 327 325,06	110 088 236,62
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	61 830,70	63 524,32
Provisions pour charges		8 046,50
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	61 830,70	71 570,82
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires		
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers		
Dettes financières et autres emprunts	409 618,67	365 772,80
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	409 618,67	365 772,80
DETTES NON FINANCIERES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 038 260,62	1 372 332,41
Dettes fiscales et sociales		
Avances et acomptes reçus	748 165,00	949 427,24
Dettes correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)		
Autres dettes non financières	5 369,86	14 407,09
Produits constatés d'avance	3 974,56	3 926,46
TOTAL DETTES NON FINANCIERES	2 795 770,04	2 340 093,20
TRESORERIE		
Autres éléments de trésorerie passive		
TOTAL TRESORERIE		
Comptes de régularisation		
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	97 594 544,47	112 865 673,44

COMPTE DE RESULTAT

EXERCICE 2021

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021

CHARGES	Exercice 2021	Exercice 2020
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats	334 113,16	259 213,51
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	5 804 615,13	5 586 670,58
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses	65 687,76	76 514,15
Charges sociales	41 977,83	47 885,04
Intéressement et participation		
Autres charges de personnel		
Autres charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	3 200 172,54	3 223 407,70
Dotation aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	4 720 570,13	4 251 142,74
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	14 167 136,55	13 444 833,72
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	14 167 136,55	13 444 833,72
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)	318 280,82	158 687,96
TOTAL CHARGES	14 485 417,37	13 603 521,68

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021

PRODUITS	Exercice 2021	Exercice 2020
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public	500 000,00	500 000,00
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	10 401 544,64	10 106 377,32
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits de gestion	701 195,10	532 684,13
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)	2 453 734,19	2 205 025,22
Reprises du financement rattaché à un actif	428 943,44	259 435,01
Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (Fondations)		
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	14 485 417,37	13 603 521,68
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	14 485 417,37	13 603 521,68



La MASSE des DOUANES

Annexe au compte financier

Exercice 2021

Statut du document : **VDEF**

Pascal RIGAUD	08/03/22	
Stéphanie MARIN	08/03/22	



Table des matières

Présentation de l'EPA MASSE.....	4
Thème n°1 : Faits caractéristiques de l'exercice.....	5
A. Plan de relance.....	5
B. Approfondissement de la démarche de qualité des comptes de l'EPA.....	5
1) CIB-CIC : contrôle interne budgétaire et comptable.....	5
2) Processus de fiabilisation de l'actif.....	5
3) Processus de fiabilisation des financements externes de l'actif (FEA).....	7
C. Accès à Y2 et contexte sanitaire de la fin décembre 2021.....	7
Thème n°2 : Principes, règles et méthodes comptables.....	8
A. Principes et méthodes d'évaluation.....	8
1) Immobilisations et amortissements.....	8
a) Immobilisations incorporelles.....	9
b) Immobilisations corporelles.....	9
c) Immobilisations en cours.....	9
d) Immobilisations financières.....	9
e) Amortissement.....	9
f) Cession.....	11
2) Stocks de fioul.....	11
3) Provisions pour risques et charges.....	11
4) Dépréciation de créances.....	11
a) Méthode utilisée.....	11
b) Créances douteuses et dépréciation des créances.....	12
5) Financements externes de l'actif.....	12
6) Conventions de réservation de logements.....	13
7) Régularisation des charges locatives.....	13
8) Admission en non valeur.....	13
B. Comparabilité des comptes.....	14
1) Changement de méthodes comptables.....	14
2) Changement d'estimation comptable : régularisation des charges locatives.....	14
Thème n°3 : Note sur les postes significatifs du bilan.....	15
I. Postes significatifs-actif.....	15
A. Actif immobilisé.....	15
1) Variation des immobilisations.....	15
a) Fiabilisation de l'actif.....	15

b) Principales variations.....	15
2) Immobilisations financières.....	15
B. Créances brutes.....	16
1) Créances clients et comptes rattachés.....	16
2) Créances sur les autres débiteurs.....	16
C. Charges constatées d'avance.....	17
II. Postes significatifs-passif.....	17
A. Fonds Propres.....	17
1) Financements reçus.....	17
a) CAS : compte d'affectation spéciale.....	17
b) Contrepartie des biens mis à disposition par l'État.....	18
2) Correction d'erreurs.....	18
B. Provisions pour risques et charges.....	18
C. Dettes financières.....	19
Thème n°4 : Notes sur les postes significatifs du compte de résultat.....	19
I. Postes significatifs relatifs aux produits.....	20
A. Loyers, provisions et autres prestations de service.....	20
B. Autres produits de gestion.....	20
C. Reprises sur amortissements, dépréciations.....	20
D. Transferts de charges.....	21
II. Postes significatifs relatifs aux charges.....	21
A. Achats de sous-traitance et services extérieurs.....	21
B. Charges de personnel.....	21
Thème n°5 : Tableau des flux de trésorerie (TFT).....	22
Thème n°6 : Autres informations.....	23
A. Personnel mis à disposition gratuitement de l'EPA.....	23
B. Évènements postérieurs à la clôture.....	23
C. Engagements hors bilan.....	23

'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, dans les localités où les nécessités du service l'exigent et où les logements font défaut ou sont d'un prix trop élevé. 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, dont la directrice est l'ordonnatrice principale, et qui s'articule autour de quatre cellules (budget, politique immobilière et marchés publics, affaires générales, et vie locative) ;
- 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 le trésorier général des douanes (TGD).

A. Plan de relance

La loi de finances pour 2021 a ouvert près de 40 milliards d'euros de crédits budgétaires sur la mission « Plan de Relance » (programmes 362 « Écologie », 363 « Compétitivité » et 364 « Cohésion »).

L'EPA Masse a bénéficié dans ce cadre d'un versement pour mettre en œuvre des mesures visant à rénover certains de ses immeubles.

Une contribution financière de **593 403,00 €** a ainsi été attribuée pour le financement des opérations concernant les immeubles situés à Saint-Louis, Cierp-Gaud, Anglet et la Trinité au titre de l'année budgétaire 2021. Cette somme a été versée effectivement en mars 2021 sur le compte de l'établissement.

B. Approfondissement de la démarche de qualité des comptes de l'EPA

1) CIB-CIC : contrôle interne budgétaire et comptable

Au sein de l'Agence comptable, l'année 2021 a été mise à profit pour approfondir le contrôle des opérations, notamment par le déploiement de nouvelles fiches d'autocontrôle ainsi que la validation des contrôles par les responsables du PGCM et l'Agent comptable pour les factures d'un montant strictement supérieur à 100 K€.

Les nouvelles fiches d'autocontrôle portent ainsi sur les factures d'un montant strictement supérieur à 7,5 K€ (jusqu'à 100K€, la facture n'est pas visée par le management), le remboursement de cautions, la restitution de retenues de garantie dans le cadre des marchés de travaux et la comptabilisation de la paye à façon des salaires des gardiens contractuels de l'établissement.

Dans le même esprit, depuis le mois d'octobre 2021, l'Agence accepte et traite des pièces signées électroniquement par l'ordonnateur. C'est par exemple le cas des ordres de payer établis pour les factures de fluides et les avis d'échéances des bailleurs sociaux et des certificats administratifs. Ce mécanisme, opéré avec la carte Cybèle, qui permet d'assurer un environnement sécurisé aux échanges, constitue un levier puissant aussi bien de réduction du délai de règlement des factures que de simplification administrative et donc, de réduction du coût du service public.

2) Processus de fiabilisation de l'actif

Les travaux de fiabilisation de l'actif immobilisé se sont poursuivis en 2021 à travers l'application du plan de fiabilisation de l'actif rédigé en 2020.

En 2020, la valeur des cités inscrite dans le logiciel de gestion des immobilisations IMMOS.NET avait été partiellement identifiée sur la base des éléments de valorisation des cités fournis notamment par la DIE (ex France Domaine) dans les années 2000. Les travaux d'inventaire et la mise à jour des processus de gestion des immobilisations avaient alors en 2020 permis d'identifier l'exhaustivité des entrées et des sorties de l'exercice, les nouvelles acquisitions avaient été valorisées en prenant en compte l'ensemble des frais d'acquisition (la rémunération variable des mandataires avait été incluse dans la valeur des actifs).

Néanmoins des écarts entre le logiciel de comptabilité Y2 et IMMOS.NET subsistaient à la clôture des comptes de l'exercice 2020.

En 2021, la fiabilisation des données IMMOS.NET s'est poursuivie selon deux axes de travail :

- un contrôle des informations contenues dans Immos Net :

Le logiciel Immos Net a fait l'objet, en 2021, de mises à jour et a été déplacé sur un serveur virtuel qui pérennise son utilisation (intervention d'Inetum à la DNSCE en octobre 2021).

Les contrôles sur ce logiciel se sont poursuivis au cours de l'année 2021 pour s'assurer de l'exhaustivité des données. Des corrections ont été apportées lorsque nécessaire, à l'instar de la sortie des bâtiments de la Joliette reversés à l'État au bénéfice du CROUS, ou des maisons de Kourou, cédées en 2015 et 2016.

Un inventaire physique réalisé sur une sélection de lignes a également été effectué au premier semestre 2021. Les réponses des services territoriaux ont donné lieu à des sorties d'immobilisations.

- une analyse détaillée des comptes 23 de la comptabilité :

Les comptes d'immobilisations en cours ont été analysés et ont donné lieu à la mise en service de 12M€ d'immobilisations corporelles, correspondant à des travaux financés et réceptionnés, mais qui n'avaient pas été basculés en comptes d'immobilisations. Les amortissements correspondants ont été calculés avec effet rétro-actif.

À la suite des corrections réalisées suite aux deux axes de travail mentionnés ci-dessus, l'écart résiduel entre le logiciel de comptabilité Y2 et le logiciel Immos Net montrait une correction à effectuer à l'actif de 14 073 180€. Une régularisation a donc été comptabilisée sur les différents postes afin que les données d'Immos Net et celles du logiciel comptable Y2 concordent. Elle a été opérée sur la base d'une valeur brute de 123 408 474,10 € et de 77 935 314,19 € en valeur nette. Les données de la correction sont détaillées dans le tableau de variation des immobilisations (Thème 3 – I) qui en présente le montant par poste.

La régularisation effectuée sur les comptes d'immobilisations, d'amortissements et de FEA (qui sont aussi gérés par Immos Net) a ainsi entraîné une correction d'erreur impactant négativement la situation nette de l'établissement d'un montant de .3 607 263,53€ (la correction des FEA compensant celle de l'actif immobilisé).

Malgré l'ensemble des analyses menées par l'établissement, les travaux de fiabilisation ne pourront être finalisés compte tenu de l'antériorité des actifs de l'établissement. En effet, les évaluations historiques des cités ne présentant pas un niveau de détail suffisant, elles ne permettront pas d'ajuster la durée d'amortissement des cités, de distinguer la valorisation de leur terrain et d'identifier les composants qui ont été remplacés depuis leur entrée à l'actif.

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

Parallèlement, les financements externes de l'actif (FEA) comptabilisés ont fait l'objet d'une régularisation pour être ajustée aux données fiabilisées d'Immos Net.

On distingue :

– la contrepartie des biens mis à disposition de l'État :

Elle correspond à la valeur des cités (déterminée par la DIE ex France Domaine) faisant l'objet d'une convention d'utilisation entre l'État et la Masse des douanes.

La régularisation comptable s'est effectuée sur la valeur de 76 274 339,26 €.

– le compte d'affectation spéciale (CAS) :

Il détaille les subventions versées par l'État à chaque cession de cité et affectées à des travaux particuliers par le conseil d'administration. À noter que il inclut aussi les fonds reçus au titre du plan de relance.

Après régularisation, il s'est élevé à 12 527 637,17 €.

Ces financements sont repris chaque année au rythme de l'amortissement des immobilisations correspondantes. Ces reprises de financements ont été recalculées et réajustées dans le cadre du processus de fiabilisation des immobilisations :

– Reprises sur contrepartie des biens mis à disposition : 24 436 105,32 €

– Reprises sur compte d'affectation spéciale : 3 029 340,42 €

L'impact de ces corrections est détaillé dans le tableau de variation des capitaux propres (Thème 3 – II), dans la colonne « Correction d'erreur ».

Au 31 décembre 2021, un écart de 1,8M€ subsiste entre la valeur brute des immobilisations mises à disposition par l'Etat et la valeur brute des financements externes de l'actif. Cet écart et son impact sur les reprises de FEA est en cours d'analyse et sera corrigé en 2022.

C. Accès à Y2 et contexte sanitaire de la fin décembre 2021

L'activité de l'établissement, et plus particulièrement celle de l'agence comptable, a été perturbée les tout derniers jours de l'activité 2021 :

– d'une part, en raison d'une indisponibilité technique ponctuelle de l'outil comptable Y2 ;

– d'autre part, en raison de la recrudescence cas contact COVID ayant entraîné l'empêchement simultané les 30 et 31 décembre des agents en charge de l'exportation des données vers la DGFIP .

Ainsi, des factures déjà liquidées pour un total de 86 K€ n'ont pas pu être réglées sur l'exercice comptable 2021, et les crédits de paiement (CP) relatifs à ces prestations n'ont pas été consommés sur 2021.

A. Principes et méthodes d'évaluation

Les règles des méthodes comptables et d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2021 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 ;
- l'intangibilité du bilan d'ouverture ;
- 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 basée sur la notion de contrôle du bien, c'est-à-dire quand l'établissement bénéficie de la jouissance du bien et des droits et obligations qui s'y attachent. 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 en 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. Sauf si le Service Central a connaissance d'un délai d'installation nécessaire à la mise en service du bien, cette mise en service peut être comptabilisée dès la certification du service fait. 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 poste « 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 ;
- 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 terrains 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 en 78 cités domaniales.

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 les mandataires.

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

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 consommation des avantages économiques attendus, soit 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 Immos 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

Les stocks d'approvisionnements de fioul sont évalués à leur coût d'acquisition.

La valorisation des stocks de fioul 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, que la perte (ou le passif) en découlant est probable, et qu'elle peut être 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 depuis 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, à compter de cet exercice comptable, 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 recouvrés des titres émis :

- Avant le 1^{er} octobre de l'exercice, pour les clients présents ;
- Avant le 1^{er} novembre de l'exercice, pour les clients 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	1 ^{er} janvier – 30 septembre	1 ^{er} octobre – 30 octobre
Clients présents	100 %	75 % 50 % si échéancier	Pas de dépréciation
Clients 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, à concurrence de biens mis à disposition.

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

Par ailleurs, à la suite d'une cession, l'EPA perçoit aujourd'hui 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.

Chaque somme est destinée à l'entretien des autres immeubles détenus et fait l'objet d'une décision d'utilisation 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, elles-mêmes tributaires des conditions climatiques. Ceci explique pourquoi d'une année sur l'autre, ST par ST, l'un peut être supérieur à l'autre et réciproquement.

À compter de l'exercice 2021, les modalités d'enregistrement de l'écriture d'inventaire des régularisations de charge ont évolué (cf Thème 2-B-1).

8) Admission en non valeur

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

Néant

2) Changement d'estimation comptable : régularisation des charges locatives

En fin d'exercice comptable, et pour chaque service territorial (ST), une écriture est enregistrée pour équilibrer :

- le montant des provisions de charges locatives réclamées aux locataires tous les mois ;
- et celui des charges récupérables réelles payées par l'établissement sur la période considérée.

Dans le cadre de l'exécution du module de régularisation des charges locatives, désormais l'estimation globale par service territorial est disponible et permet d'ajuster l'écriture d'inventaire passée en N dès N+1.

Désormais, l'écriture d'inventaire passée en N, basée sur une estimation globale par service territorial, est **ajustée dès N+1**. Ainsi, en N+1, les nouvelles écritures d'inventaire d'excédent d'acompte à verser ou de produit à recevoir sont enregistrées pour le montant réel des titres et demandes de paiement à venir. Ces « données réelles » sont issues de l'outil de gestion locative ULIS, dans le cadre de l'exécution du module de régularisation des charges locatives.

En procédant de cette manière, l'écart entre l'estimation initiale et le montant effectif des régularisations est constaté dès N+1 et non plus en N+2.

En d'autres termes :

- en N, les régularisations de charges locatives sont estimées ;
- en N+1, elles sont ajustées pour leur montant réel ;
- en N+2, les montants comptabilisés en N+1 sont contre-passés (« annulés ») et dans le même temps, les titres (à réclamer aux locataires) et les demandes de paiement (à restituer aux locataires) sont émis et pris en charge ;

En résumé, l'impact en 2021 de l'application de cette nouvelle modalité de prise en compte des régularisations de charges locatives 2020 est le suivant :

	Estimation 2020 : montant dû par les locataires, car les provisions sont < factures réglées par l'établissement	Estimation 2020 : montant à rembourser aux locataires, car les provisions sont > factures réglées par l'établissement
Valorisation à fin 2021 de la régularisation des charges locatives de 2020 avec l'ancienne estimation	218 366	451 451
Valorisation à fin 2021 de la régularisation des charges locatives de 2021 avec la nouvelle estimation	83 474	241 720
Impact du changement d'estimation	134 892	209 731

L'impact du changement d'estimation sur le résultat net de la masse des douanes est de -75 k€.

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

I. POSTES SIGNIFICATIFS-ACTIF

A. Actif immobilisé

1) Variation des immobilisations

a) Fiabilisation de l'actif

Dans le cadre de la certification des comptes de l'EPA, un travail de rapprochement entre l'outil de gestion des immobilisations IMMO.NET et le progiciel comptable Y2 a été mené par l'EPA, comme mentionné au Thème 1 – B.

Le tableau de variation des immobilisations ci-après détaille les valeurs avant (31/12/2020) et après la régularisation comptabilisée et les principales variations de l'année.

en euros	Valeurs brutes					Amortissements					Valeurs nettes			
	31/12/20	Après régularisation	+	-	Transferts	31/12/21	31/12/20	Après régularisation	+	-	Transferts	31/12/21	31/12/20	31/12/21
Brevets, licences, logiciels	810 702,24	783 041,83	9 900,00			792 941,83	723 557,50	703 083,32	80 612,95			783 696,27	87 144,74	9 245,56
Forus commercial													0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours													0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	810 702,24	783 041,83	9 900,00			792 941,83	723 557,50	703 083,32	80 612,95			783 696,27	87 144,74	9 245,56
Terains	2 742 993,02	2 774 673,92	17 790,40		174 277,60	2 966 941,92	85 766,87	544 046,29	82 008,81			626 055,10	2 857 196,15	2 340 881,82
Constructions	122 520 587,12	119 797 501,24	34 138,62	669 768,33	1 790 206,13	120 952 077,66	48 860 419,09	44 172 973,19	4 089 289,56	230 342,59		48 031 920,16	73 680 168,03	72 920 131,50
Install. techniques, matériels et outill.	197 813,96					0,00	197 813,96					0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	264 451,77	53 057,11			9 680,00	62 737,11	238 741,03	53 057,11	106,06			53 163,19	25 710,74	9 531,92
Immobilisations corporelles	125 725 815,87	122 625 432,27	51 929,02	669 768,33	1 974 163,73	123 981 766,69	49 382 740,95	44 770 076,59	4 171 404,45	230 342,59		48 711 136,45	76 343 074,92	75 270 618,24
Immobilisations corporelles en cours	13 485 018,63	1 974 163,73	2 833 230,67		1 974 163,73	2 833 230,67							13 485 018,63	2 833 230,67
Avances et acomptes sur immob.	7 208 151,90	3 140 732,08	4 967 663,62	2 833 230,67		5 305 395,03							1 051 955,53	1 027 228,30
Immobilisations corporelles en cours	20 693 170,53	5 114 895,81	7 831 094,29	2 833 230,67	1 974 163,73	8 136 695,70							13 485 018,63	2 833 230,67
Immobilisations financières	1 051 955,53	1 051 955,53				24 727,23							1 051 955,53	1 027 228,30
Immobilisations financières	1 051 955,53	1 051 955,53				24 727,23							1 051 955,53	1 027 228,30
Total	148 281 644,17	129 575 325,44	7 892 923,31	3 527 726,23		133 940 522,52	50 106 298,45	45 473 159,91	4 252 017,40	230 342,59		49 494 834,72	80 957 193,82	79 140 322,77

b) Principales variations

Les augmentations (51 K€) et transferts d'immobilisations corporelles correspondent en totalité (1 974 K€) à des travaux effectués sur les cités.

Les diminutions de valeur brute du même poste (669 K€) résultent de la remise à l'État des cités de Bantzenheim et Saint-Omer, ainsi que de la sortie de composants remplacés par des travaux comptabilisés sur l'exercice.

2) Immobilisations financières

Ce poste est composé à 99,60 % de prêts consentis à des bailleurs dans le cadre de conventions de réservation de logements et à 0,40 % de dépôts. Les trois conventions de réservation de logement sont en cours d'exécution.

- Paris rue de l'Église (CDC Habitat) : 222 545 €
- Blériot (Habitat 62/59) : 743 325 €
- Cherbourg (Presqu'île Habitat) : 57 270 €

En 2021, ce poste a fait l'objet du remboursement de la première échéance (24 727,23 €) du prêt accordé à CDC HABITAT pour le bien situé rue de l'Église à Paris.

B. Créances brutes

Rubriques et postes	Montant	Degré de liquidité de l'actif	
		Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'1 an
Créances de l'actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	478 K€	355 K€	123 K€
Créances sur les autres débiteurs	20 K€	20 K€	0 K€
TOTAUX	498 K€	375 K€	123 K€

1) Créances clients et comptes rattachés

Ce poste, qui a fortement évolué à la baisse [dans une proportion de -31 %, à 478K€], est composé :

- d'une part, du montant des instances d'encaissement générées par la prise en charge des titres de recettes, pour 219 K€ (dont 123 K€ de créances douteuses) ;
- d'autre part, des sommes relatives à des produits à recevoir, pour 259 K€, dont :
 - o 84 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2020 (ajustement de l'estimation sur la base des données de la gestion locative) ;
 - o 123 K€ de produits à recevoir de régularisations de charges locatives 2021 (estimation) ;
 - o 52 K€ de produits à recevoir divers (dont notamment les titres à venir pour les parts-État identifiées pour les opérations relatives à décembre 2021).

Les créances dont l'échéance est à plus d'un an sont constituées des produits à recevoir relatifs à l'estimation des régularisations des charges locatives 2021.

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 ladite écriture. Ainsi, figure dans le solde de 2021, l'estimation de 2021 ainsi que l'ajustement de l'estimation de 2020.

L'évolution du poste des créances-locataires est à rapprocher en partie de la trajectoire vertueuse des impayés en 2021 (repli de - 50,15 % par rapport au 31 décembre 2020).

2) Créances sur les autres débiteurs

Dans ce poste de 20 K€ sont repris les montants relatifs aux instances d'encaissement générées :

- lors de la prise en charge des titres émis à l'encontre des personnes autres que les locataires (pour la partie des instances non « basculées » en créances douteuses), pour 17 K€ ;
- lors de la prise en charge des demandes de versement des cautions des locataires, pour 3 K€ .

C. Charges constatées d'avance

Le montant total des charges constatées d'avance enregistrées en 2021 s'élève à 665 K€ (-15 % par rapport à 2020). Le solde se décompose de la manière suivante :

- pour 401 K€ : de 4 conventions de réservation de logement dont le règlement des droits de réservation a été réalisé en 2020, avant la date de mise à disposition des logements (prévue pour l'année 2022) ;
- pour 264 K€ : avances sur travaux et contrats divers.

Il convient de préciser que le SFACT Masse s'est doté courant 2021 d'un outil permettant d'identifier et de calculer systématiquement les charges constatées d'avance relatives aux factures de fluides.

II. POSTES SIGNIFICATIFS-PASSIF

A. Fonds Propres

Tableau de variation des capitaux propres

Tableau de variation des fonds propres							
Débit :- Crédit : +	31.12.20	Corrections d'erreur	Augment.	Diminutions	Affect. du résultat 2020	Résultat 2021	31.12.21
Report à nouveau	38 253 097	(3 698 124)			158 688		34 713 661
Résultat	158 688				(158 688)	318 281	318 281
Total hors subv. et prov. régl.	38 411 785		0	0	0	318 281	35 031 942
Distribution de dividendes (+)							0
FEA - CAS	14 473 026	(1 945 389)	593 403	(8 874)			13 112 166
FEA - Autres	68 344 644	7 929 696		(631 021)			75 643 318

1) Financements reçus

Ce poste est constitué à 15 % du CAS (compte d'affectation spéciale) et à 85 % des « autres » financements externes de l'actif.

L'impact de la régularisation comptable effectuée en 2021 suite aux travaux de fiabilisation (Thème 1 – B) est précisé dans la colonne « Correction d'erreur ».

a) CAS : compte d'affectation spéciale

En 2021, la dotation de 593 403,00 € correspond à la subvention Plan de Relance visée supra (Thème 1 – A). Les fonds sont affectés aux travaux suivants :

- Ravalement de Saint-Louis CILOF ;
- Remplacement de la chaudière d'Anglet ;

– Remplacement de la chaudière de Gaud ;

– Installation de chauffe-eaux solaires et d'un système de récupération des eaux de pluie à la Trinité en Martinique.

Au 31 décembre 2021 les financements non rattachés à des actifs déterminés État s'élèvent à 926 415 €.

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

La variation à la baisse de -631 021€ des financements externes de l'actif en contrepartie des biens mis à disposition par l'Etat s'explique par la remise à l'Etat en 2021 des cités de Bantzenheim et Saint-Omer.

2) Correction d'erreurs

Le report à nouveau diminue de 3 539 K€ entre 2020 et 2021 du fait de corrections d'erreur comptabilisées en 2021 essentiellement du fait de régularisations de comptes d'immobilisations.

Solde au 01/01/2021 (31/12/2020)	38 253 097,04
Affectation résultat 2020	158 687,96
Corrections comptabilisées	-3 698 124,11
<i>Annulation (partielle ou totale) de titres émis à tort sur les exercices antérieurs</i>	<i>-2 687,28</i>
<i>Régularisation d'anomalies antérieures</i>	<i>40 136,72</i>
<i>Autres corrections</i>	<i>-3 735 573,55</i>
Solde au 31/12/2021	34 713 660,89

Elles comprennent :

-la régularisation des comptes d'immobilisations, d'amortissements, d'immobilisations en cours et de financements externes de l'actif, qui s'élève à – 3 607 K€ ;

-la régularisation de provisions pour clients douteux : – 76 K€.

B. Provisions pour risques et charges

Ce poste de 62 K€ est composé de provisions enregistrées pour 5 litiges avec des locataires (personnes physiques).

L'EPA Masse des douanes a recensé l'intégralité de ces litiges avec les locataires afin de les provisionner. Cela a conduit à l'enregistrement d'une nouvelle provision pour litiges de 1,5 K€ en 2021.

Dans le même temps, pour toutes les affaires dont le risque s'est éteint sur l'exercice, une reprise sur provision a été enregistrée pour 11 K€. C'est notamment le cas de la provision ARE (allocation de retour à l'emploi) pour un gardien de cité au Havre qui a été reprise en 2021 (8 K€).

C. Dettes financières

Les dettes financières (410 K€) sont constituées à 99 % des cautions versées par les locataires et à 1 % d'autres dépôts de garantie. Le poste enregistre une augmentation de 12 % en raison, notamment, de la mise en place récente et non rétroactive du système de dépôt de garantie au 1^{er} septembre 2017 (450 entrées et 369 sorties en 2021).

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

Introduction : tableau des charges et produits

Détail des charges et produits		2021	2020	% de variation
Produits	Loyers, provisions charges et autres prestations de services (total comptes 70 de la balance)	10 401 545	10 106 377	2,92 %
	Subvention de fonctionnement (total #74)	500 000	500 000	0,00 %
	Autres produits de gestion (total #75)	701 195	532 684	31,63 %
	Reprises sur amortissement, dépréciations (#78)	2 797 491	2 437 662	14,76 %
	Transferts de charges (total #79)	85 187	26 799	217,87 %
Sous-Total		14 485 418	13 603 522	6,48 %
Charges	Achats et variation de stocks (total #60)	1 664 944	1 670 944	-0,36 %
	Achats de sous-traitance et services ext. (#61)	2 895 481	2 515 190	15,12 %
	Autres services extérieurs (total #62)	1 578 304	1 659 750	-4,91 %
	Impôts, taxes et versements assimilés (total #63)	1 989 406	1 888 001	5,37 %
	Charges de personnel (total #64)	107 666	124 399	-13,45 %
	Autres charges (total #65)	1 650 192	1 594 842	3,47 %
	Dotations aux amortissements et dépréciations (total #68)	4 281 144	3 991 708	7,25 %
Sous-Total		14 167 137	13 444 834	5,37 %
RÉSULTAT		318 281	158 688	100,57 %

I. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX PRODUITS

A. Loyers, provisions et autres prestations de service

Ce poste, d'un montant total de 10 402 K€, est composé :

- à 75 % (7 776 K€) de loyers ;
- à 24 % (2 536 K€) de provisions de charges locatives (y compris les produits à recevoir) ;
- à 1 % (90 K€) de produits divers dont 56 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 mises de masse.

Le poste est très légèrement orienté à la hausse sur l'exercice (+2,92 %), le périmètre du parc n'ayant évolué que très marginalement par rapport à 2020.

Le taux d'occupation en nombre de jours est passé de 72,80 % en 2020 à 75,78 % en 2021, tandis qu'une augmentation des loyers de 0,66 %, indexée sur l'IRL (indice de référence des loyers) au second trimestre, a été votée en Conseil d'Administration au second semestre 2020.

Par ailleurs, en raison des évolutions réglementaires intervenues en 2020 en matière de mouvements de mutation, le montant des produits à recevoir enregistrés au titre du loyer de décembre est faible (1,4 K€). En effet, il n'y a pas eu de mouvements de mutation au 1^{er} janvier 2022, donc peu de déménagements de locataires en décembre.

B. Autres produits de gestion

Les 701 K€ se composent :

- à 14 %, de produits relatifs aux parts-État : passe de 103 K€ en 2020 à 96 K€ en 2021 ;
- à 28 %, de produits relatifs aux régularisations de charges locatives hors processus du progiciel ULIS, d'une part, et au solde de certains services faits (SF), d'autre part ;
- à 1 %, de produits liés aux frais de poursuite et contentieux : leur montant a doublé en 2021 passant de 3 à 6 K€ ;
- à 36 % de dégrèvements d'impôts : sur impulsion du service central, un effort notable des services territoriaux a permis une augmentation des dégrèvements, le montant passant de 193 K€ en 2020 à 249 K€ en 2021 ;
- à 21 % de produits divers (essentiellement des avoirs sur factures de fluides et de trop versés sur factures de travaux immobiliers) : entre 2020 et 2021, le montant passe de 119 à 151 K€, soit une augmentation de 26,89 %.

C. Reprises sur amortissements, dépréciations

Les 2 797 K€ sont constitués :

- à 79 %, de reprises sur amortissement des immobilisations ;
- à 15,3 %, de quote-part reprises au résultat des financements rattachés à des actifs ;
- à 5,3 % de reprises sur dépréciation de créances clients ;
- à 0,4 %, de reprises sur provisions pour risques et charges.

Le montant des reprises sur les financements externes de l'actif s'est élevé à 2 209 K€.

D. Transferts de charges

Les 85 K€ comptabilisés concernent des produits liés au versement d'indemnités d'assurance à la suite de sinistres. On observe une forte augmentation des sinistres par rapport à 2020 (indemnités pour les cités du Havre, de Leymen...).

II. POSTES SIGNIFICATIFS RELATIFS AUX CHARGES

A. Achats de sous-traitance et services extérieurs

Le montant de ce poste, en hausse de 15,12 %, s'établit à 2 895 K€ et est composé :

- à 64 %, d'entretiens et de réparations dans les cités, ce montant passant de 1 269 K€ en 2020 à 1 849 K€ en 2021, soit une hausse de 46 %. En 2021, une enveloppe exceptionnelle de crédits a été allouée aux services territoriaux pour qu'ils puissent réaliser des travaux supplémentaires d'entretien et de réparation des logements.
- à 23 %, de locations immobilières (660 K€), en baisse de 20 % (824 K€ en 2020) conformément à la politique de l'établissement de ne plus proposer de locations intermédiées.
- à 10 %, de charges locatives et de copropriété, en baisse (passant de 314 K€ en 2020 à 282 K€ en 2021, soit une baisse de 10 %) : les charges locatives évoluent dans le même sens que les locations intermédiées.
- à 3 %, d'autres assurances et frais divers, dont le montant reste stable entre 2020 et 2021.

B. Charges de personnel

L'EPA emploie des agents qui sont mis à disposition gratuitement par la DGDDI, ainsi que 5 contractuels (gardiens de cités).

En 2021, le poste dont le montant s'établit à 108 K€ enregistre une baisse de 13,45 %, et revient au niveau de 2019 (110 K€) du fait de l'arrêt en 2021 des situations suivantes, observées en 2020 :

- le recrutement d'un agent supplémentaire pour faire face à un congé maternité, qui a généré le versement par l'établissement d'une aide au retour à l'emploi (ARE) à l'endroit d'un ancien contractuel non renouvelé ;
- l'attribution de primes Covid versées aux agents potentiellement exposés ;
- des rattrapages de carrière pour des agents qui n'avaient pas été réévalués depuis deux ans ;

De plus, le service territorial d'Île-de-France fait appel à une société de nettoyage depuis le départ à la retraite d'un agent le 31 mars 2021 et lors des vacances du nouveau gardien.

THÈME N°5 : TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (TFT)

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	2021	2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
RÉSULTAT NET	318 281	158 688
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
Amortissements et provisions, hors provisions sur actif circulant	2 032 496	1 813 481
Plus-values de cession	-10 482	
Autres	-591 678	-80 260
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	791 015	-44 150
TOTAL (I)	2 539 632	1 847 759
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
ENCAISSEMENTS		
Cessions d'immobilisations incorporelles		
Cessions d'immobilisations corporelles		
Cessions d'immobilisations financières		
Autres opérations		
DECAISSEMENTS		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	4 419 472	2 407 702
Acquisitions d'immobilisations financières		
Autres opérations		
TOTAL (II)	-4 419 472	-2 407 702
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
ENCAISSEMENTS		
Dotations en capitaux propres	593 403	65 880
Emissions d'emprunts	0	0
Autres opérations	160 450	166 364
DECAISSEMENTS		
Remboursements d'emprunts	0	0
Autres opérations	116 126	98 429
TOTAL (III)	637 727	133 815
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS GÉRÉES POUR LE COMPTE D'ORGANISMES TIERS		
ENCAISSEMENTS	0	0
DECAISSEMENTS	0	0
TOTAL (IV)	0	0
VARIATION DE TRÉSORERIE (V= I+II+III+IV)	-1 242 113	-426 127
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	13 263 316	13 689 443
TRÉSORERIE À LA CLOTURE	12 021 203	13 263 316

THÈME N°6 : AUTRES INFORMATIONS

A. Personnel mis à disposition gratuitement de l'EPA

Extrait du tableau des autorisations d'emplois au sein de l'établissement

Le personnel au service de la Masse des douanes comporte 107 agents dont la masse salariale est prise en charge en très grande partie 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 cité sont rémunérés par l'EPA, à l'exception des gardiens de la cité de la Joliette, qui sont agents du service territorial de Marseille.

	Total des emplois en fonction dans l'organisme		
	ETP	ETPT	Masse salariale
Emplois rémunérés par l'organisme	3,06	4,16	107 904 €
Emplois rémunérés par l'État*	107	72,31	5 023 130 €
Totaux	110,06	76,47	5 131 034 €

**dernier recensement fait au 31/12/2020. Les données relatives au personnel de l'établissement rémunéré par l'État en 2021 devraient être connues au cours du second trimestre 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 :

- la cité de Calais-Nouvelle-France (arrivant à échéance en 2025) ;
- 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).

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

